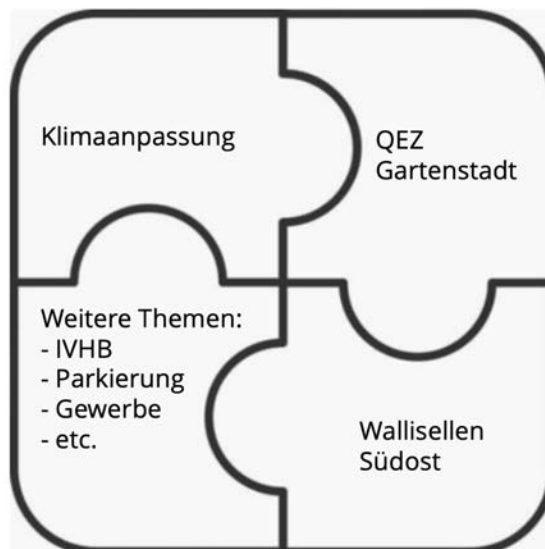


Teilrevision Nutzungsplanung

Fassung für Mitwirkung,
Anhörung und Vorprüfung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Bestandteile der Teilrevision



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Inhalt

DIE VORLAGE IN KÜRZE	4
EINLEITUNG	7
1 REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG	8
1.1 Anlass	8
1.2 Umfang der Teilrevision	10
1.3 Planungsablauf	12
1.4 Mitwirkungsverfahren	13
1.5 Anhörung und öffentliche Auflage	13
1.6 Berichtinhalt	14
2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	15
2.1 Nationale Planungsinstrumente	15
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	16
2.3 Kantonale Wachstumsprognosen	18
2.4 Regionale Planungsinstrumente	19
2.5 Kommunale Planungsinstrumente	26
2.6 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe	29
SCHWERPUNKTTHEMEN	30
3 QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT	31
3.1 Worum geht es?	31
3.2 Hintergrundinformationen und Analysen	32
3.3 Umsetzung im Zonenplan	40
3.4 Erläuterungen zu den BZO-Bestimmungen	40
4 KLIMAANGEPASSTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG	43
4.1 Worum geht es?	43
4.2 Grünflächenziffer	44
4.3 Baumerhalt und Baumförderung	46
4.4 Weitere Bestimmungen in der BZO	48
5 WALLISELLEN SÜDOST	50
5.1 Worum geht es?	50
5.2 Vorgehen und Systematik	51
5.3 Anpassungen im Zonenplan	53
5.4 Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost	53
5.5 Bestimmungen für die Zentrumszone Z4	54
5.6 Sonderbauvorschriften Gebiet Im Langacker	58
ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WEITEREN REVISIONSTHEMEN	60
6 ZENTRUMSZONEN	61
6.1 Worum geht es?	61
6.2 Anpassungen in der BZO für die Zentrumszonen	62
6.3 Anpassungen im Zonenplan	63
6.4 Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum	66
7 PARKIERUNG	67
7.1 Worum geht es?	67
7.2 Anpassungen in der BZO	67

8 WEITERE REVISIONSTHEMEN	69
8.1 Hochhäuser	69
8.2 Industrie- und Gewerbezone	69
8.3 IVHB	70
8.4 Weitere Anpassungen in der BZO	74
8.5 Weitere Anpassungen im Zonenplan	75
BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV	77
9 AUSWIRKUNGEN	78
9.1 Gemeindeentwicklung	78
9.2 Umwelt	80
9.3 Finanzen	82
9.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	82
10 FAZIT	83

Beilagen

- Erläuternder Bericht zum REK
- Synthesebericht Wallisellen Südost
- Konzept Freihaltebereiche Wallisellen Südost

Auftraggeberin

Stadt Wallisellen

Kerngruppe BZO

Peter Spörri	Stadtpräsident
Jürg Niederhauser	Vorsitz, Ressort Hochbau + Planung
Philipp Maurer	Vorsitz, Ressort Tiefbau + Landschaft
Thomas Eckereder	Ressort Bevölkerung + Sicherheit
Michael Wehrli	Abteilungsleiter Hochbau + Planung
Karl Stammnitz	Abteilungsleiter Tiefbau + Landschaft
Nils Hviid	Projektleiter Raumplanung Abteilung Hochbau + Planung
Linus Furrer	Bereichsleiter Baubewilligungen Abteilung Hochbau + Planung
Susanne Quednau	Stadtgenieurbüro Gossweiler AG

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Laura Wiederkehr

Titelbild

Bestandteile der Teilrevision, eigene Grafik

DIE VORLAGE IN KÜRZE

Einleitung

¹⁾Geändert haben insbesondere die folgenden Gesetze, Verordnungen und Richtpläne:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die dazugehörigen Verordnungen hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen im Bauwesen
- Regionaler Richtplan Glattal in Bezug auf die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung im Glattal

Schwerpunkt 1: Charakter der Gartenstadtquartiere erhalten

Schwerpunkt 2: Stadtentwicklung an die klimatischen Herausforderungen anpassen

Schwerpunkt 3: Eine auf Qualität ausgerichtete Erneuerung und Verdichtung im Gebiet Wallisellen Südost ermöglichen

Gestützt auf einen durchgeführten Mitwirkungsprozess hat der Stadtrat im Dezember 2021 das räumliche Entwicklungskonzept (REK) verabschiedet. Dieses baut auf den Zielen der Ortsplanungsrevision 2012 auf, schärft dessen Aussagen zur Entwicklung im urbanen und dörflichen Teil von Wallisellen und integriert die neuen übergeordneten Rahmenbedingungen zur Raumentwicklung.

Gestützt auf das REK hat der Stadtrat die rechtskräftige BZO und den Zonenplan aus dem Jahr 2012 überprüft. Die BZO hat sich grundsätzlich bewährt. Sie wird daher nicht gesamthaft revidiert, sondern auf das REK und die geänderten übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben¹⁾ im Rahmen einer Teilrevision abgestimmt.

Die Teilrevision hat folgende drei thematische Schwerpunkte:

Der dörfliche Teil von Wallisellen ist geprägt durch die Gartenstadtquartiere aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Vorherrschend ist das Wohnhaus im grosszügigen Garten. Neubauten sollen besser auf den Charakter dieser Quartiere abgestimmt sein. Im Zonenplan werden zwei Quartiererhaltungszonen bezeichnet und die BZO wird in Bezug auf die Gestaltung der Neubauten und die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung geschärft. Die Baumassenziffer bleibt gegenüber der heutigen Zonierung unverändert (1.9 m³/m²).

> Mehr dazu im Kapitel 3

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind urbane Gebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Der neue Artikel 102a der Kantonsverfassung verlangt, dass die Gemeinden Massnahmen prüfen und umsetzen, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende und verhältnismässige Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Überdies werden neue Regelungen für den Baumerhalt (Einzelbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 60 cm), zur Baumförderung und zu den Vorgärten eingeführt.

> Mehr dazu im Kapitel 4

Das Gebiet Wallisellen Südost ist ein Entwicklungsschwerpunkt. Es besteht aus den Quartieren Geeren, Hof, Schwanen und Glatt Ost (Shelltankstelle). Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, hat der Stadtrat eine Planungszone erlassen. Sie verschafft die nötige Zeit, um die BZO anzupassen. Mittels einer Testplanung wurde ein Zielbild für dieses Gebiet entworfen. Die Quartiere sollen als Wohn- und Arbeitsort aufgewertet sowie dank einer kantonal bedeutenden Veloschnellroute besser an das Zentrum angebunden werden. Das Freiraumangebot ist ebenfalls nachzurüsten.

Im Fokus der Teilrevision des Zonenplans und der BZO für das Gebiet Wallisellen Südost steht eine neue Zentrumszone, die Raumsicherung für die öffentliche Infrastruktur sowie Vorgaben zur Freiraumgestaltung. Das Gebiet Wallisellen Südost wird in eine Zentrumszone Z4 umgezont. Ein Ergänzungsplan legt die Grundsätze zur qualitätsorientierten Verdichtung fest und bezeichnet die Planungseinheiten für nachgelagerte Gestaltungspläne.

> Mehr dazu im Kapitel 5

Justierungen und Anpassungen an das PBG und an die kommunale Richtplanung

Weitere Themen der Teilrevision sind insbesondere:

- Die kantonalen Messweisen und Baubegriffe (IVHB) werden in der BZO übernommen. Dadurch ergeben sich mehrere Erleichterungen: Nutzungsbonus von 20% für unbeheizte Wintergärten udgl. / Die Fassadenhöhe wird neu auf die Konstruktion gemessen, wodurch ein Spielraum von rund 20-30 cm in der Höhenentwicklung der Gebäude entsteht / Attikageschosse müssen neu nur um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt sein (bisher volle Höhe), wodurch die Attikageschosse grösser ausgebildet werden können (weitere Ausführungen siehe Kap. 8.3 und www.zh.ch Suchbegriff IVHB)
- Die Vorschriften zur Parkierung: Gestützt auf den kommunalen Richtplan Verkehr, der eine Plafonierung des motorisierten Individualverkehrs vorsieht, müssen auf Privatgrund künftig weniger Parkplätze erstellt werden.
- Bereits heute sind Hochhäuser im städtischen Teil von Wallisellen erlaubt. Neu wird im Zonenplan präzisiert, wo diese erlaubt sind und wo nicht.
- Auf vier Arealen, die umgezont werden, besteht eine Verpflichtung zur Realisierung eines Anteils an preisgünstigen Wohnungen.
- Die Zentrumszone beim Bahnhof Wallisellen wird entlang der Neugutstrasse nach Osten erweitert und der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum entsprechend angepasst.
- An einigen ausgewählten Orten wird mit einer Zonenplananpassung die bauliche Dichte erhöht.
- Mehrere Anpassungen in der BZO und im Zonenplan sind von technischer Natur und werden aufgrund von Erfahrungen im Vollzug vorgenommen.

Mitwirkungsverfahren

Wichtige Zwischenstände des BZO-Entwurfs wurden einer Delegation aus Vertretern der Parteien und verschiedener Interessengruppen im Rahmen von 2 Workshops vorgestellt. Die Rolle dieses «Sounding Boards» war es, die durch die Stadt erarbeiteten Entwürfe kritisch zu reflektieren. Aus den Diskussionen und Rückmeldungen ergaben sich wertvolle Hinweise, in welchen Punkten der Entwurf der BZO zu justieren und zu überarbeiten war.

Nun startet das formelle Verfahren nach § 7 PBG. Die Planungsinstrumente wurden durch den Stadtrat am 9.1.2024 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startet am 19. Januar 2024 und endet am 19. März 2024.

Während dieser 60-tägigen Auflagefrist können alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Teilrevision Änderungsanträge einreichen.

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung (siehe dazu Erläuterungen im Kapitel 1.5).

EINLEITUNG



1 REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

1.1 Anlass

Revisionsbedarf

Wallisellen hat die Ortsplanung das letzte Mal im Jahr 2012 revidiert. Seit dieser Revision haben sich die planerischen Rahmenbedingungen geändert. Der kantonale und der regionale Richtplan wurden auf der Grundlage des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes überarbeitet. Zudem wurden das kantonale Planungs- und Baugesetz und die dazugehörigen Verordnungen in verschiedenen Punkten geändert (u.a. neue Messweisen).

Die Stadt Wallisellen hat daher im Jahr 2020 entschieden, die Nutzungsplanung zu überprüfen und im Rahmen einer Teilrevision den übergeordneten Rahmenbedingungen anzupassen. Überdies sind die mit der Revision 2012 festgelegten Ziele zur Siedlungsentwicklung im Lichte der neuen raumplanerischen Ausgangslage zu reflektieren und zu justieren. Auch der durch die Gemeindeversammlung im Juni 2021 beschlossene kommunale Richtplan Verkehr ist Anlass, die BZO in Bezug auf die Parkierungsregelungen zu überprüfen.

REK

In einem ersten Schritt wurde unter dem Arbeitstitel «Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Wallisellen» eine Gesamtschau zur Gemeindeentwicklung erarbeitet. Dieses baut auf dem Zielbild 2012 auf, schärft dessen Aussagen zu den Entwicklungszielen und integriert die neuen Rahmenbedingungen der Raumentwicklung. Das REK bildet mit der Verabschiedung durch den Stadtrat im Dezember 2021 einen wichtigen Orientierungsrahmen für die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung.

Bestandteile REK Wallisellen

Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



Grüner Ring, grüner Kern



Testplanung Wallisellen Südost

Für das Entwicklungsgebiet Wallisellen Südost wurde eine Testplanung durchgeführt, um mögliche Entwicklungen auszuloten und eine Grundlage für die künftige Zonierung zu schaffen. Der Synthesebericht zur Testplanung fasst die Erkenntnisse und Ziele zur Gebietsentwicklung Wallisellen Südost zusammen.

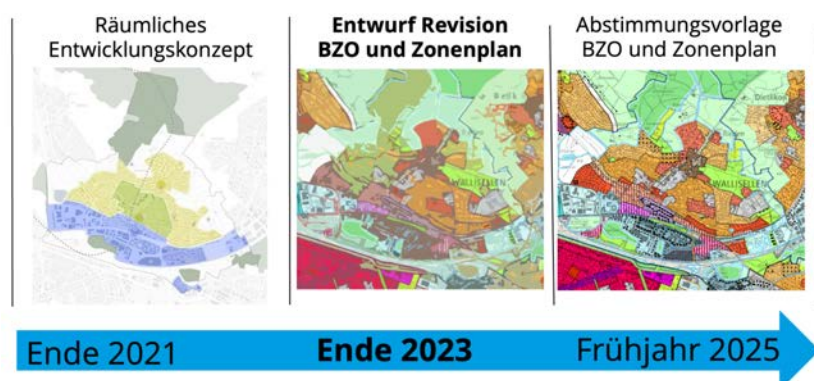
Grundsätze des Stadtrats

Gestützt auf einen durchgeführten Mitwirkungsprozess im REK hat der Stadtrat folgende Grundsätze zur Gemeindeentwicklung definiert:

- Charakter des dörflichen Teils von Wallisellen stärken
- Zentrum von Wallisellen aufwerten und stärken
- Qualitätsvolles und urbanes Wallisellen im Süden ermöglichen
- Parzellen der öffentlichen Hand für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen
- Erholungsräume aufwerten und stärken
- Klima und Biodiversität künftig bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigen
- Landwirtschaftliche Nutzung weiterhin ermöglichen
- Effiziente Gesamtmobilität durch das «Kommunale Verkehrskonzept» sicherstellen

Übersicht Planungsprozess

Basierend auf diesen Grundsätzen und den Zielen im REK wurde der Entwurf für die Teilrevision von BZO und Zonenplan erarbeitet. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Planungsphasen vom REK, zum Entwurf der Teilrevision bis zur Abstimmungsvorlage im Frühjahr 2025.



1.2 Umfang der Teilrevision

Warum eine Teilrevision

Die Bauzonen in den Nutzungsplänen sind so festzulegen, dass sie unter Berücksichtigung der konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 RPG). Artikel 21 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) verlangt, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden müssen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Für eine Überprüfung der Nutzungsplanung sind somit zeitliche und sachliche Aspekte massgebend. Bei einer Überprüfung der Nutzungsplanung sind jedoch auch die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Beständigkeit der Nutzungspläne zu beachten.

Der Revisionsbedarf wurde im Rahmen des REK's untersucht und aufgezeigt. Gestützt auf diese Konzeption wird die Nutzungsplanung nicht gesamthaft, sondern lediglich teilrevidiert, zumal weiterhin auf den Zielen, Grundsätzen und bisherigen Stossrichtungen der Ortsplanungsrevision 2012 aufgebaut wird. Die inneren Nutzungsreserven sind ausreichend, um den voraussichtlichen Bedarf der kommenden 15 Jahre decken zu können. In grossen Teilen des Gemeindegebiets besteht kein Handlungsbedarf zur grundlegenden Anpassung der Nutzungszonen, zumal sich dort die bisherigen Bauvorschriften bewährt haben oder aufgrund der übergeordneten Vorgaben (Fluglärm) kaum Spielraum für Anpassungen besteht. Die drei Themenschwerpunkte und die Justierungen und Anpassungen sind nachfolgend zusammengefasst und werden in diesem Planungsbericht ausführlich erläutert.

Die Themenschwerpunkte in Kürze

Der Zonenplan und die BZO werden nicht gesamthaft revidiert, sondern insbesondere in Bezug auf die folgenden drei Themenschwerpunkte angepasst:

- **Schwerpunkt 1: Charakter der Gartenstadtquartiere erhalten**
Der Charakter der Gartenstadtquartiere im dörflichen Teil von Wallisellen soll dank einer neuen Quartiererhaltungszone erhalten bleiben.
- **Schwerpunkt 2: Klimaanpassung**
Um der zunehmenden Hitzebelastung durch den fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken, sollen neue Regelungen für den Baumerhalt, die Baumförderung und zu den Vorgärten eingeführt sowie eine Grünflächenziffer festgelegt werden.
- **Schwerpunkt 3: Wallisellen Südost**
Das Gebiet Wallisellen Südost im städtischen Teil von Wallisellen wird in eine Zentrumszone umgezont. Ein Ergänzungsplan legt die Grundsätze zur qualitätsorientierten Verdichtung und Raumsicherung für Freiräume und die Infrastruktur fest.

Justierungen und Anpassungen an das PBG und an die kommunale Richtplanung

Weitere Themen der Teilrevision sind insbesondere:

- Die Übernahme der kantonalen Messweisen und Baubegriffe (IVHB) in der BZO.
- Die Vorschriften zur Parkierung: Gestützt auf den kommunalen Richtplan Verkehr, der eine Plafonierung des motorisierten Individualverkehrs vorsieht, müssen auf Privatgrund künftig weniger Parkplätze erstellt werden.
- Bereits heute sind Hochhäuser im städtischen Teil von Wallisellen erlaubt. Neu wird im Zonenplan präzisiert, wo diese erlaubt sind und wo nicht.
- Auf vier Arealen, die umgezont werden, besteht eine Verpflichtung zur Realisierung eines Anteils an preisgünstigen Wohnungen.
- Die Zentrumszone beim Bahnhof Wallisellen wird entlang der Neugutstrasse nach Osten erweitert und der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum entsprechend angepasst.
- An einigen ausgewählten Orten wird mit einer Zonenplananpassung die bauliche Dichte erhöht.
- Mehrere Anpassungen in der BZO und im Zonenplan sind von technischer Natur und werden aufgrund von Erfahrungen im Vollzug vorgenommen.

Planungsinstrumente, die geändert werden

Die folgenden Planungsinstrumente sind Bestandteil der Teilrevision und werden der Stimmbevölkerung nach der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung durch den Stadtrat zur Beschlussfassung beantragt:

- Zonenplan 1:5'000
- BZO
- öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen

Die Änderungen, die Gegenstand der Teilrevision sind, sind in diesen bestehenden Planungsinstrumenten entsprechend gekennzeichnet.

Zusätzlich sollen die folgenden beiden Ergänzungspläne erlassen werden:

- Ergänzungsplan Wallisellen Südost
- Ergänzungsplan Baumerhalt

1.3 Planungsablauf

Arbeitsschritte

Mit der Erarbeitung wurde eine Kerngruppe mit Vertretern des Stadtrats und der Stadtverwaltung beauftragt. Die nachfolgende Übersicht zeigt den Ablauf der Teilrevision bis zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

2022 bis Frühjahr 2023	<ul style="list-style-type: none">• Entwurf Revisionsvorlage
Frühjahr bis Sommer 2023	<ul style="list-style-type: none">• Diskussion der Themenschwerpunkte mit dem «Sounding Board» im Rahmen eines informellen Mitwirkungsverfahrens
Bis Ende 2023	<ul style="list-style-type: none">• Justierung der Revisionsthemen / Aufbereitung zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
9. Januar 2024	<ul style="list-style-type: none">• Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
11. Januar 2024	<ul style="list-style-type: none">• Öffentliche Informationsveranstaltung
19. Januar 2024 bis 19. März 2024	<ul style="list-style-type: none">• Start und Ende der öffentlichen Auflage (Mitwirkung gemäss § 7 PBG). Gleichzeitig werden die Änderungen in der Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und die Planungsregion Glattal und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme eingeladen.
Bis Sommer 2024	<ul style="list-style-type: none">• Auswertung der kantonalen Vorprüfung und der Einwendungen
Bis September 2024	<ul style="list-style-type: none">• Bereinigung der Teilrevision aufgrund der Eingaben. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird ein Bericht verfasst.
Bis Oktober 2024	<ul style="list-style-type: none">• Verabschiedung der bereinigten Teilrevision durch den Stadtrat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
März / April 2025	<ul style="list-style-type: none">• Gemeindeversammlungen
April 2025	<ul style="list-style-type: none">• Bereinigung aufgrund von Änderungsbeschlüssen der Gemeindeversammlung. Start Genehmigungsverfahren.
Bis Mitte 2025	<ul style="list-style-type: none">• Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
Anschliessend	<ul style="list-style-type: none">• Publikation der kantonalen Genehmigung und Eröffnung Rekursfrist während 30 Tagen

1.4 Mitwirkungsverfahren

Informelle Mitwirkung

Wichtige Zwischenstände des BZO-Entwurfs wurden einer Delegation aus Vertretern der Parteien und verschiedener Interessengruppen vorgestellt. Die Rolle dieses «Sounding Boards» war es, die durch die Kerngruppe erarbeiteten Entwürfe kritisch zu reflektieren.

An einem ersten Workshop (5. Oktober 2022) wurden erste Stossrichtungen zu den Revisionsthemen diskutiert. Gestützt auf die Inputs hat die Kerngruppe im Anschluss einen BZO-Entwurf erarbeitet.

Die Diskussion der zweiten Mitwirkungsrunde (9. Mai 2023 / 25. Mai 2023) wurde entsprechend den im Kap. 1.2 beschriebenen Themenschwerpunkten gegliedert:

- **Schwerpunkt 1: Charakter der Gartenstadtquartiere erhalten**
Regelungstiefe Quartiererhaltungszone
- **Schwerpunkt 2: Klimaanpassung**
Grünflächenziffer / Baumerhaltung / Baumförderung / Vorgärten
- **Schwerpunkt 3: Qualitative Entwicklung im urbanen Gebiet**
Zentrumszone Wallisellen Südost
- **Weitere Themen: Justierungen und Anpassungen an das PBG und an die kommunale Richtplanung**
IVHB / Umzonungen und untergeordnete Aufzonungen / Parkierung / Anpassungen aufgrund Erfahrungen im Vollzug etc.

Insbesondere bei den Schwerpunktthemen 1 und 2 geht bei den Teilnehmenden am Sounding Board in Bezug auf die Eingriffstiefe der BZO in die Eigentumsfreiheit das Meinungsbild auseinander. Aus den Diskussionen und nachgelagerten Rückmeldungen ergaben sich jedoch wertvolle Hinweise, in welchen Punkten der Entwurf der BZO entsprechend zu justieren und zu überarbeiten ist.

Grundeigentümergegespräche im Gebiet Wallisellen Südost

Im selben Zeitraum wurden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet Wallisellen Südost einbezogen und angehört. An einer ersten Informationsveranstaltung wurden das Ergebnis und die gewonnenen Erkenntnisse aus der Testplanung vorgestellt. An einer zweiten Informationsveranstaltung wurden die geplanten Änderungen in der BZO und im Zonenplan präsentiert. Überdies fanden verschiedene Einzelgespräche statt.

1.5 Anhörung und öffentliche Auflage

Mitwirkungsverfahren

In einem nächsten Schritt wird das formelle Verfahren nach § 7 PBG gestartet.

Die Planungsinstrumente werden zusammen mit diesem Planungsbericht durch den Stadtrat am 9.1.2024 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startet am 19. Januar 2024 und endet am 19. März 2024.

Während dieser 60-tägigen Auflagefrist können alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Teilrevision Änderungsanträge einreichen. Gleichzeitig wird die Teilrevision dem Kanton, der Planungsregion Glattal und den Nachbargemeinden zur Stellungnahme unterbreitet.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, kantonalen Vorprüfung und Anhörung wird ein separater Bericht verfasst. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Gemeindeversammlung entschieden.

Negative Vorwirkung

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengeren» Bestimmungen einzuhalten sind.

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.

Stadtratsbeschluss zur negativen Vorwirkung

In den Richtlinien zur Voranwendung der neuen BZO-Bestimmungen ist ersichtlich, welche Vorschriften zu beachten sind (siehe Homepage Stadt Wallisellen).

1.6 Berichtinhalt

Stellenwert des Planungsberichts

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht anfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Teilrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt, indem die bauliche Dichte an den dafür geeigneten Orten erhöht wird und keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- IVS – Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

In Wallisellen sind keine Objekte im ISOS erfasst.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturinventare von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

In Wallisellen ist kein BLN-Objekt bezeichnet.

IVS

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Im Bundesinventar der der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist ein Teilabschnitt der Alten Winterthurerstrasse ausserhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet. Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf diesen Inventareintrag.

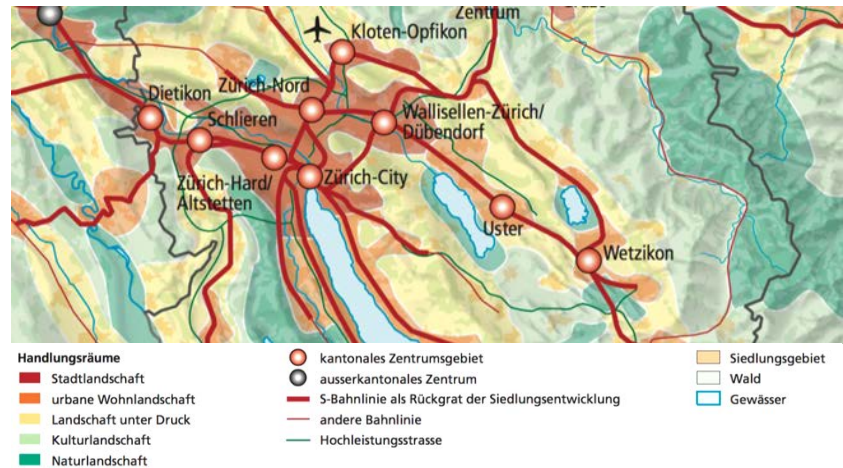
Sachpläne des Bundes

Die Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes ist im Kap. 12.5 beschrieben.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Kantonales Raumordnungskonzept

Handlungsräume im Grossraum Zürich



Bedeutung für Wallisellen (Richtplantext, Kapitel 1.3.1)

Die beiden Handlungsräume «Stadtlandschaft» sowie «urbane Wohnlandschaft» sollen 80 % des künftigen Wachstums aufnehmen. Wallisellen ist ein kantonales Zentrumsgebiet und dem Raum «Stadtlandschaft» zugeordnet. Für diesen ergibt sich aus übergeordneter Sicht insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren
- Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren
- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen schaffen sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen
- Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens steigern
- Zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur integrieren
- Unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete vermeiden, begrenzen und vermindern
- Gewerbe- und Industriegebiete erhalten, insbesondere für weniger wertschöpfungsintensive produzierende Industrie und Handwerksbetriebe

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

Die kantonalen Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet Wallisellen, das dem Raumtyp «Stadtlandschaft» zugeteilt ist, wurden im REK konkretisiert und sind in die Teilrevision eingeflossen.

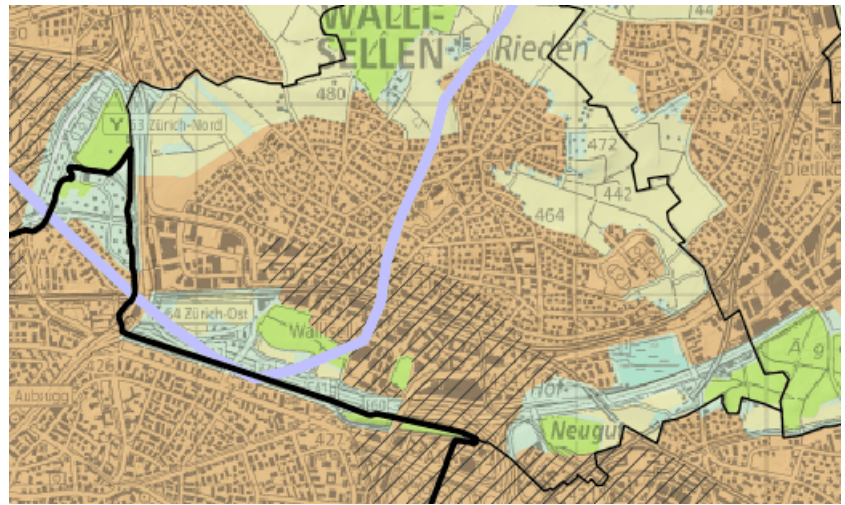
Kantonaler Richtplan

Beschluss des Kantonsrats (Festsetzung)
Stand: 28. Oktober 2019

Siedlung & Landschaft



Die nachfolgende Abbildung zeigt drei kantonale Festlegungen, welche für die Siedlungsentwicklung von Wallisellen von besonderer Bedeutung sind:



Massgebende Richtplanfestlegungen

Abgrenzungslinie



Pink hervorgehoben ist die Lärmkurve des Zivilfluglärms 1. Nachtstunde (22–23 Uhr).

- **Siedlungsgebiet**
Das festgelegte Siedlungsgebiet bildet den äusseren Rahmen zur Ausscheidung von neuen Bauzonen. Die einzige grosse Siedlungsreserve liegt im Westen des Gemeindegebiets (Gebiet Stierriet). Dieses wird im Rahmen dieser Revision nicht aktiviert.
- **Abgrenzungslinie**
Die Gebiete mit bestehender oder gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung sind im kantonalen Richtplan mit der Abgrenzungslinie (AGL) festgelegt. Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Nutzungsreserven können im Rahmen der umweltrechtlichen Bestimmungen genutzt werden. Eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» sollen aufgezont werden können, wenn die Überschreitung des IGW ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird. Dies ist in Wallisellen nicht der Fall.
- **Zentrumsgebiet**
Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, für Zentrumsgebiete deutlich über den in § 49a Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgesehenen Ausnutzungen festzulegen. Mit Nutzungs- und Dichtevorgaben in den regionalen Richtplänen sind die Zentrumsgebiete, auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung, bedarfsgerecht zu strukturieren. Die Umsetzung von massgeblichen Vorhaben in Zentrumsgebieten geschieht unter Einbezug der Öffentlichkeit und privater Akteure wie Infrastrukturträger, der Grundeigentümer- und Investorenschaft insbesondere im Rahmen kooperativer Planungsverfahren. Im Bereich von Gemeinde- oder Regionsgrenzen sind die Entwicklungskonzepte grenzüberschreitend zu erarbeiten.

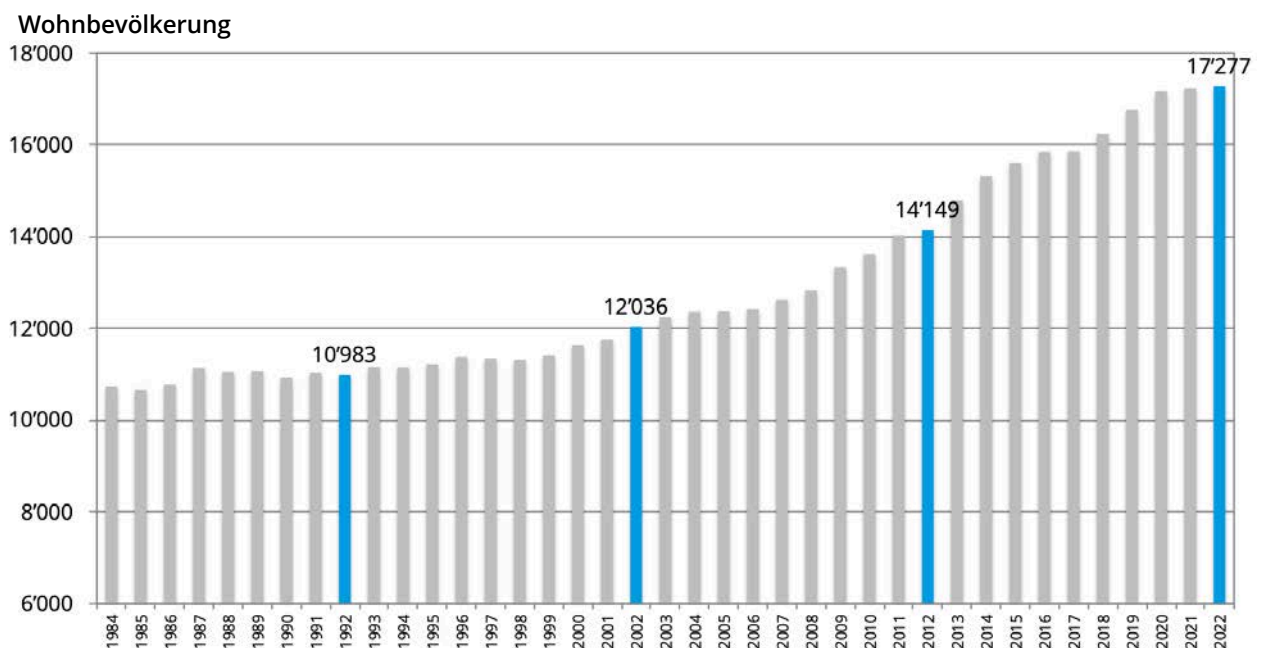
Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

- Im kantonalen Zentrumsgebiet wurde die Zonierung überprüft.
- Innerhalb der AGL sind keine zusätzlichen Wohnnutzungen möglich. Aufzonungen sind daher nur zugunsten gewerblicher Nutzungen zulässig.

2.3 Kantonale Wachstumsprognosen

Bevölkerungsentwicklung

Per Dezember 2022 zählte Wallisellen rund 17'300 EinwohnerInnen und blickt insbesondere in den letzten 10 Jahren auf eine starke Bevölkerungszunahme zurück (+26 %). Die Bevölkerungsentwicklung übertraf damit die Zielsetzungen der letzten Ortsplanungsrevision 2012 und wurde insbesondere durch die grossen Transformationsprozesse in den Gebieten Richti, Zwicky und Integra Square bestimmt.



Innenentwicklungsreserven

Gemäss der kantonalen Statistik (vgl. Faktenblatt im Anhang) besitzt der rechtskräftige Zonenplan in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen noch beträchtliche Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 180'000 m². Sie werden erfahrungsgemäss im Rahmen der laufenden Siedlungserneuerung aktiviert.

Das damit verbundene langfristige Einwohnerpotenzial liegt rein rechnerisch in der Grössenordnung von 3'000 bis 3'500 Personen. Dieses Potenzial wird jedoch nur schrittweise aktiviert, zumal die Siedlungserneuerungsrate im kantonalen Schnitt bei rund 1 % liegt.

Kantonale Statistik

Das kantonale Amt für Statistik prognostiziert für das Glattal gemäss dem Szenario «Trend» folgende Werte:

- 2020 bis 2040: 21.4 % = 1.07 % pro Jahr
- 2020 bis 2050: 30 % = 1 % pro Jahr

Diesen Prognosen stehen folgende Wachstumszahlen in den vergangenen 10 beziehungsweise 20 Jahren in Wallisellen gegenüber:

- Wachstum der vergangenen 10 Jahre (2010 bis 2020):
26 % = 2.6 % pro Jahr
- Wachstum der vergangenen 20 Jahre (2000 bis 2020):
47 % = 2.3 % pro Jahr

Handlungsbedarf in Bezug auf die Teilrevision

Zonenpläne besitzen einen Planungshorizont von rund 10 Jahren. Die Teilrevision soll eine Zonenplankapazität besitzen, welche der kantonalen Bevölkerungsprognose gemäss dem Szenario «Trend» entspricht. Es wird von folgender Bevölkerungszahl im Jahr 2035 ausgegangen:

- Bevölkerung per Ende 2022: 17'277 Personen
- Jährliches Wachstum gemäss Prognose: 1.07 % pro Jahr
- Zuwachs pro Jahr (gerundet): ca. 180 Personen
- Zuwachs bis 2035 Total (gerundet): ca. 2'500 bis 3'000 Personen
- Total Einwohner 2035 (gerundet): ca. 20'000 bis 20'500 Personen

2.4 Regionale Planungsinstrumente

Regionaler Richtplan Glattal

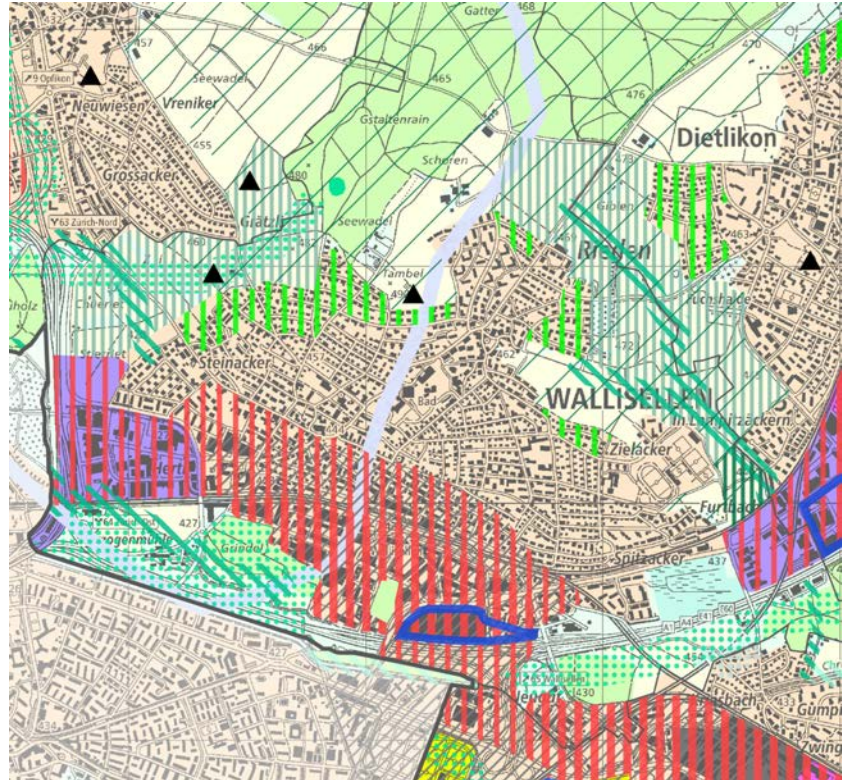
Der regionale Richtplan differenziert und ergänzt den kantonalen Richtplan. Er bezeichnet unter anderem die regionalen Zentrums-, Arbeitsplatz- und Mischgebiete, macht Vorgaben zur baulichen Dichte und legt Erholungsgebiete, Landschaftsförderungsgebiete oder Vernetzungskorridore fest. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 17. November 2021 mit Beschluss Nr. 1301/2021 die Teilrevision 2019 des regionalen Richtplans Glattal festgesetzt. Dieser Beschluss ist rechtskräftig.

Teilrevision 2021

Die Delegiertenversammlung (DV) der ZPG hat am 7. Dezember 2022 die Teilrevision 2021 des regionalen Richtplans Glattal genehmigt und zur Festsetzung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet.

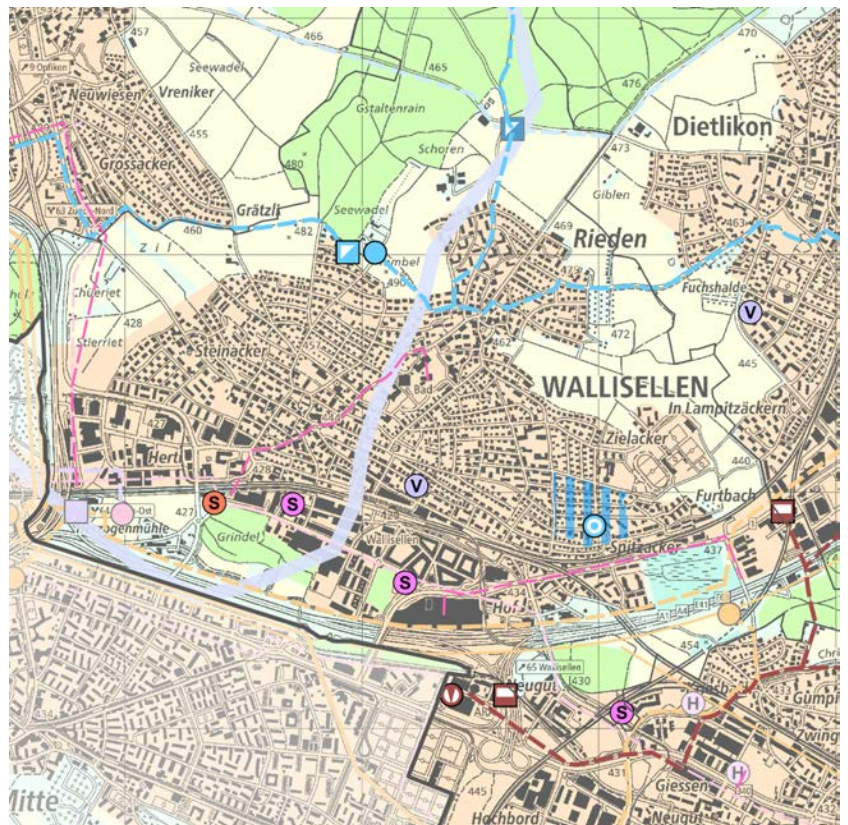
Richtplankarte Siedlung und Landschaft

Karte Teilrevision 2019



Richtplankarte Versorgung

Karte Teilrevision 2019



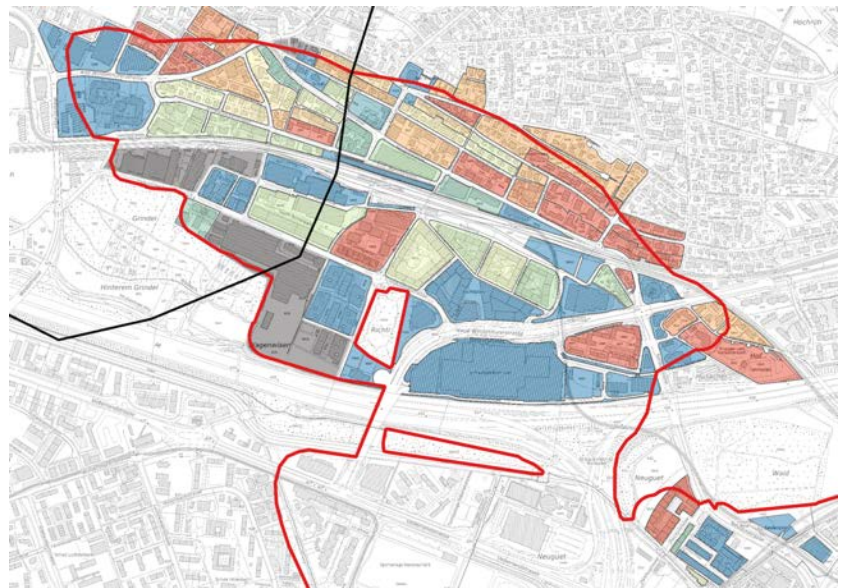
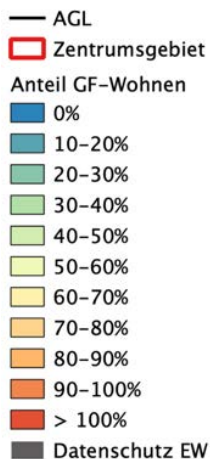
Regionales Zentrumsgebiet

Die Regionalplanung differenziert die kantonalen Zentrumsgebiete räumlich, funktional und massnahmenorientiert. Dabei gelten folgende Vorgaben für die Gemeinden:

- Die Strukturierung der einzelnen Zentrumsgebiete ist mit einem Gebietsrahmenplan (auch Masterplan oder Entwicklungsrichtplan genannt) festzuhalten und mit den geeigneten Instrumenten eigentümergebunden festzulegen.
- Die Gemeinden sichern in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten. Vom Mindestwohnanteil ausgenommen sind Gebiete mit starker Fluglärmbelastung (innerhalb AGL).
- In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen, sofern diese ausserhalb eines regionalen Gebietes für verkehrsintensive Nutzung liegen.

In Wallisellen sind das Bahnhofsgebiet, das Industriegebiet und das Glattzentrums als Zentrumsgebiet bezeichnet. In diesen Gebieten sind insgesamt Wohn- und Arbeitsnutzungen von je mindestens 25 % sicherzustellen.

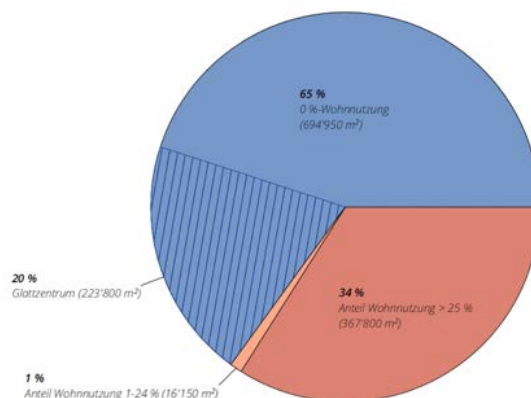
Quelle: Quartieranalyse 2019,
Statistisches Amt Kanton Zürich



Auswertung zum realisierten Anteil an
Gesamtnutzflächen für Wohnen/Gewerbe

- Geschossfläche: 1'078'900 m²
- Einwohner: 5'317
- Geschossfläche Wohnen: 265'850 m²
(25 % der totalen Geschossfläche)

Annahme: Ein/e Einwohner/in benötigt
50 m² Geschossfläche



Handlungsbedarf in Bezug auf die
Revision

Wie die GIS-Analyse zeigt, bedeutet diese Vorgabe, dass südlich der Bahn und ausserhalb der AGL das Wohnen zu fördern ist. Dies ist insbesondere für das Fokusgebiet Wallisellen Südost von Bedeutung und in die Testplanung bereits eingeflossen und bei der Teilrevision berücksichtigt.

Die Erhöhung der baulichen Dichte im Gebiet Wallisellen Südost soll primär als Standort für zusätzliche Wohnungen dienen. Zu prüfen ist überdies die Mischnutzung im regionalen Zentrumsgebiet ausserhalb der AGL (Wohnanteil in den heutigen Industriezonen / Gewerbeanteil / Erdgeschossnutzung).

**Regionale Dichtevorgaben:
Gebiete mit niedriger baulicher
Dichte**

In den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte sind folgende Richtlinien zu beachten:

- Beschränkung der Gebäudehöhe und Geschossezahlen auf zwei Vollgeschosse
- Beschränkung der Gebäudelänge (Richtwert: ca. 25 m)
- Sicherung ausreichender Gebäudeabstände
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung der Quartiere
- Gut gestaltete Siedlungsränder

Handlungsbedarf in Bezug auf die
Revision

In Wallisellen sind aufgrund ihrer besonderen landschaftlichen Qualitäten folgende Gebiete bezeichnet (Stand revRRP 2019):

- Wohngebiet entlang des Hardwalds westlich vom Tambel
- Gebiet Dietlikoner-/Klotenerstrasse
- Gebiet Hueberstrasse

Die BZO-Bestimmungen wurden auf die qualitativen regionalen Richtplanvorgaben abgestimmt (Begrünung / Siedlungsrand / Gebäudelängen).

**Regionale Dichtevorgaben:
Gebiete mit hoher baulicher
Dichte**

In Wallisellen bezeichnet der regionale Richtplan für folgende Gebiete eine qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung:

- Längs der Neuen Winterthurerstrasse bzw. nördlich der Autobahn
- Neugut
- Bahnhof Nord / Rosenberg-/Weststrasse
- Wallisellen West (Stierriet)

Für diese Gebiete sind in der Regel Zentrums-, Misch-, Wohn- und Arbeitszonen mit Dichtevorgaben vorzusehen, welche die minimalen Vorgaben gemäss § 49a Abs. 1 PBG deutlich übertreffen.

Handlungsbedarf in Bezug auf die
Revision

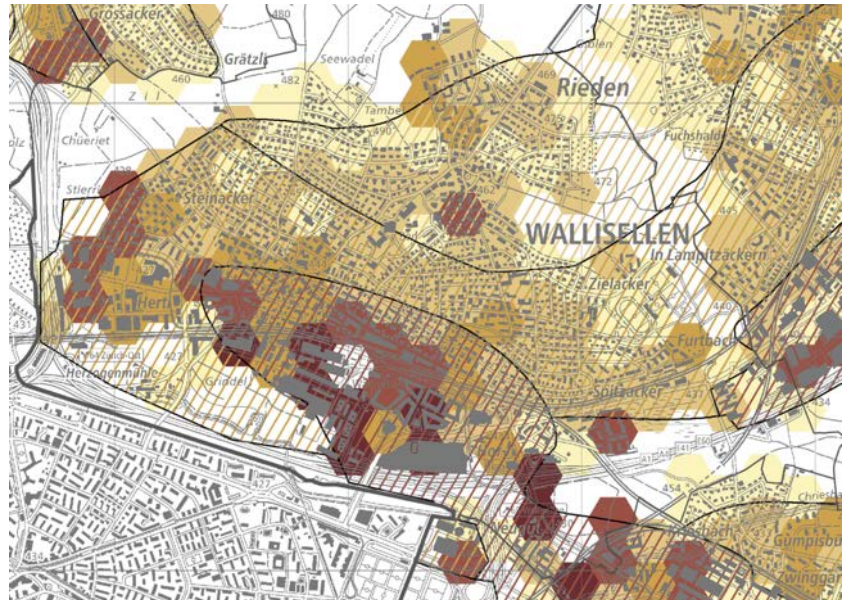
Für die Festlegung der Dichtemasse in den Gebieten mit hoher baulicher Dichte sind die Vorgaben gemäss untenstehender Umrechnungstabelle wegleitend.

Nutzungsdichten

Zugleich macht die Region Vorgaben zur angestrebten Nutzungsdichte. Hierbei wird Wallisellen in folgende 3 Gebiete unterteilt:

- Gebiete mit hoher Nutzungsdichte 150–300 E+B/ha BZ
- Gebiete mit mittlerer Nutzungsdichte 100–150 E+B/ha BZ
- Gebiete mit geringer Nutzungsdichte 50–100 E+B/ha BZ

Gegenüberstellung Bestand
Einwohner & Beschäftigte pro Hektare
überbauter Bauzone zu Dichtestufen
RRP Revision 2019
Quelle: ZPG



Nutzungsdichtestufe Richtplan

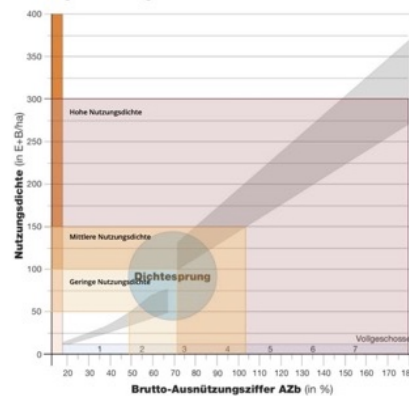
	Sehr hohe Nutzungsdichte (> 300 E+B/ha BZ)
	Hohe Nutzungsdichte (150 - 300 E+B/ha BZ)
	Mittlere Nutzungsdichte (100 - 150 E+B/ha BZ)
	Geringe Nutzungsdichte (50 - 100 E+B/ha BZ)
	Sehr geringe Nutzungsdichte (< 50 E+B/ha BZ)

Ist-Dichte

	> 300 (E+B/ha)
	151 - 300 (E+B/ha)
	101 - 150 (E+B/ha)
	51 - 100 (E+B/ha)
	<= 50 (E+B/ha)

Massgebende Umrechnungstabelle zu den Dichtevorgaben

Nutzungsdichtediagramm













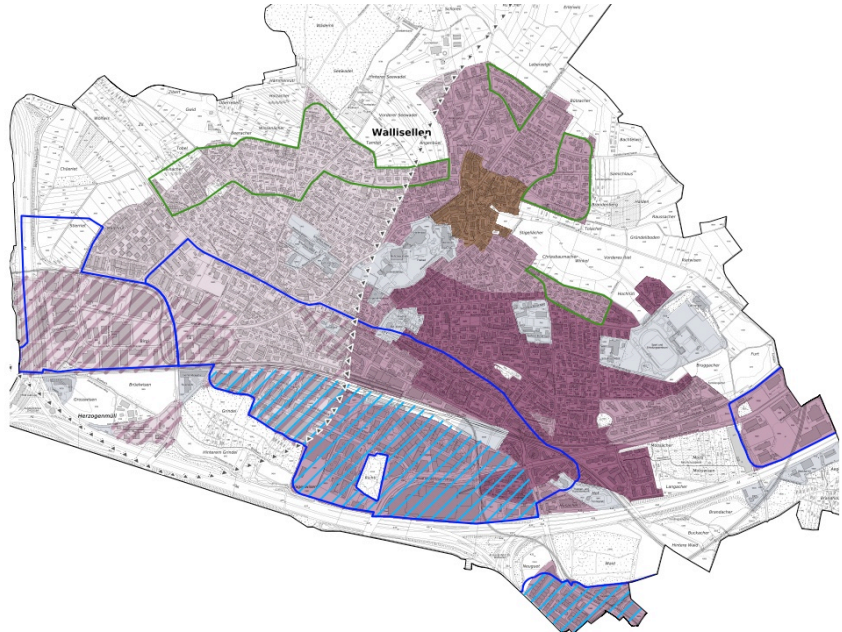
Umrechnungshilfe Nutzungsziffern

Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m ² /m ²)	Vollgeschosse (Annahme)
25–35	15–20	0.9–1.3	1
35–45	20–25	1.2–1.7	1
40–50	25–35	1.2–1.9	2
50–65	35–45	1.7–2.4	2
60–75	45–55	2.0–2.8	3
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4
95–105	75–85	3.2–4.0	4
100–115	85–95	3.4–4.4	5
115–125	95–105	3.9–4.8	5
120–135	105–115	4.3–5.2	6
135–145	115–125	4.6–5.5	6
140–155	125–135	4.9–5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7

Vorgaben

Gegenüberstellung der kommunalen und regionalen Dichtevorgaben

-  Kommunale Dichten am unteren Rand Dichteband Region
-  Kommunale Dichten innerhalb Dichtevorgaben Region
-  Kommunale Dichten innerhalb Dichtevorgaben Region, Mehrnutzung nur für Gewerbe (AGL)
-  Keine zusätzliche Wohnnutzungen möglich (AGL)
-  Kernzone, keine Dichteangaben
-  niedrige bauliche Dichte
-  hohe bauliche Dichte
-  Hochhauseignung
-  Abgrenzungslinie Flughafen (AGL)
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Die nachfolgende Grafik fasst die regionalen Vorgaben für die Stadt Wallisellen zusammen. Grundsätzlich sind die regionalen Dichtevorgaben wegleitend. Sie sind durch die Gemeinden zu verifizieren und anhand der örtlichen Gegebenheiten zu präzisieren.

Handlungsbedarf für die Teilrevision

- In den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte befinden sich die heutigen BZO-Festlegungen innerhalb der regionalen Dichtebandbreiten.
- Der regionale Richtplan legt für das Siedlungsgebiet oberhalb der Bahn grossmehrheitlich eine mittlere bauliche Dichte fest. Wie die Analysekarte zeigt, befinden sich gemäss rechtskräftiger BZO im östlichen Gemeindegebiet Teile am unteren Rand der regionalen Dichtevorgaben. Das REK definiert die angestrebte bauliche Struktur in diesem dörflichen Teil von Wallisellen (vgl. ausführlicher Beilagebericht). Eine Erhöhung der baulichen Dichte ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision.
- Im Zentrum sowie im Gebiet Wallisellen Südost hingegen wurden die Dichten im Rahmen der Teilrevision überprüft. Für das Gebiet Wallisellen Südost wird die Dichte gestützt auf die Erkenntnisse der Testplanung in der BZO erhöht.

Gebiete mit Zulässigkeit für Hochhäuser

Der regionale Richtplan bezeichnet innerhalb der Gebiete mit hoher baulicher Dichte Eignungsgebiete, in denen Hochhäuser grundsätzlich zulässig sind. Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen Hochhäuser zulässig sind (§ 69 PBG). Hochhäuser sind im PBG definiert als:

- Gebäude mit mehr als 25 m Fassadenhöhe. Diese sind nur dort gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung solche zulässt (§ 282 PBG).

- Gebäude mit mehr als 7 Vollgeschossen, auch wenn diese weniger als 25 m hoch sind.

Hochhäuser müssen einen ortsbaulichen Gewinn bringen oder zweckbestimmt sein; architektonisch besonders sorgfältig sein; die Dichten der (Sonder-) Nutzungsplanung einhalten; dürfen die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen (Schattenwurf in Wohnzonen oder auf bewohnte Gebäude) (§ 284 PBG).

Hochhäuser sollen im Glattal nicht überall entstehen, sondern an der Glattalbahn und GlattalbahnPLUS sowie entlang des ÖV-Korridors Schwerzenbach–Volketswil das dichte Siedlungsband akzentuieren.

Handlungsbedarf in Bezug auf die
Revision

Die Zulässigkeit von Hochhäusern im Zonenplan und in der BZO wurde spezifiziert. Dies gilt namentlich für das Gebiet Wallisellen Südost.

Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung

Das Gebiet Hertistrasse (Aubruigg) / Birgi ist ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Als primäre Nutzung sind Industrie-, Gewerbe- und Logistiktungen anzustreben; sekundär können auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung sicherstellen müsste, dass in diesem Gebiet mindestens 51 % der Grundstücke gewerblich oder industriell genutzt werden. Die Teilrevision berücksichtigt diese Nutzungsvorgabe.

Handlungsbedarf in Bezug auf die
Revision

Für das Gebiet Herti sind entsprechende Vorgaben zur zulässigen Nutzweise der Grundstücke umzusetzen.

Gebiete für verkehrsintensive Einrichtungen

Das Gebiet Glattzentrum ist als Eignungsgebiet VE-Verkauf und VE-Event bezeichnet. Es ist als bestehendes Einkaufsgebiet qualitativ zu sichern (urbane Mischnutzung Glatt und Richti) und aufzuwerten (Freiraumgestaltung, Anbindung an Fil Bleu). Der Modalsplit ist zu verbessern.

Handlungsbedarf in Bezug auf die
Revision

Im Rahmen der Nutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die heutigen Regelungen in der BZO ausreichend sind.

2.5 Kommunale Planungsinstrumente

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Das REK Wallisellen baut auf dem Zielbild zur Gemeindeentwicklung der Ortsplanungsrevision 2012 auf und präzisiert dieses.

Im REK werden die Stossrichtungen zur wünschbaren Gemeindeentwicklung für die nächsten rund 15 bis 20 Jahre aufgezeigt. Die Bevölkerung wurde zur Mitwirkung eingeladen. Im Rahmen einer Online-Beteiligung konnten die Ziele und Grundsätze kommentiert werden. Gestützt auf die Rückmeldungen wurde das REK finalisiert und durch den Stadtrat im Dezember 2021 als konzeptionelle Basis für die Revision des Zonenplans und der BZO verabschiedet.

Dreiteiliger Aufbau

Das REK besteht aus drei Plänen mit unterschiedlichen planerischen Sichtweisen auf die Stadt.

Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



Grüner Ring, grüner Kern



Ortsbild im Gleichgewicht

«Die für Wallisellen typische dreiteilige Siedlungsstruktur wird qualitativ weiterentwickelt. Der Charakter dieser Räume wird gestärkt.»



Stadtgarten: Qualitäten erhalten



Ziele REK:

- Unterschiedliche Wohnungsangebote, vom Einfamilienhaus bis zu preisgünstigen Familienwohnungen erhalten
- Grosszügige Freiraumstrukturen und Baumbestand bewahren
- Übergang Siedlung zur Landschaft schonungsvoll ausgestalten

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Die Quartiere sollen sich moderat und mit Rücksicht auf den Charakter der Quartiere erneuern.
- Die bauliche Dichte soll plus/minus beibehalten werden.
- Bei den Gesamtüberbauungen soll im Rahmen der Erneuerung eine moderate Verdichtung möglich sein.
- Die Siedlungsdurchgrünung soll erhalten bleiben.

Gartenstadt: Struktur erhalten



Ziele REK:

- Bebauungs- und Freiraumstruktur im Charakter erhalten
- Im Spannungsfeld zwischen Bewahren und Erneuern zeitgemässe Lösungen ermöglichen

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

- An der baulichen Dichte soll plus/minus festgehalten werden.
- Regelungsmöglichkeiten in der BZO zur Erhaltung des Quartiercharakters sollen geprüft und diskutiert werden.
- Zur Schonung der Umgebung soll die bauliche Entwicklung in der Tendenz nicht in die Breite, sondern in die Höhe erfolgen.

Urbane Stadt: Weiterentwickeln



Ziele REK:

- Belebtes Zentrum sicherstellen
- Attraktives Arbeitsplatzumfeld schaffen
- Aufenthaltsfreundliche Frei- und Grünräume schaffen
- Gebiet Wallisellen Südost qualitativ entwickeln und besser an das Zentrum anbinden

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Urbane Dichte ermöglichen und Freiräume sicherstellen
- Fuss- und Veloverbindungen ergänzen (Raumsicherungen)
- Auf der Basis einer städtebaulichen Studie massgeschneiderte Vorgaben für eine qualitätsvolle Erneuerung des Gebiets Wallisellen Südost in der BZO verankern

Multifunktionale Netze

«Aus Infrastrukturnetzen werden Begegnungsräume. Der Strassenraum sowie die angrenzenden Gebäude werden differenziert nach Raumcharakter gestaltet.»



Ziele REK:

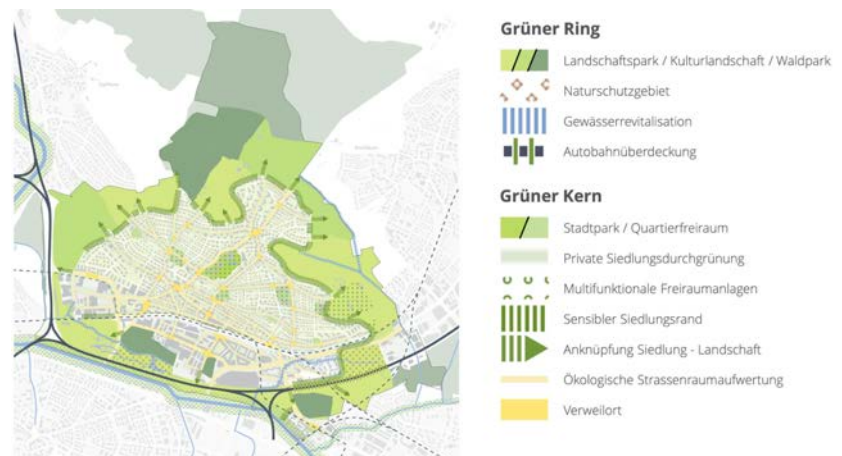
- Leistungsfähigkeit der übergeordneten Netze gewährleisten
- Grünes Erscheinungsbild der Quartierstrassen erhalten
- Aufenthaltsfreundlich gestaltete Strassenräume sicherstellen
- Gut gestaltete Platzsituationen schaffen
- Flächen- und ressourceneffiziente Mobilität gewährleisten.

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Zentrale Aspekte sind im neuen Richtplan Verkehr bereits abgedeckt
- Ziele sind bei Infrastrukturprojekten (Strassenbau, Fuss- und Veloпроекте) zu beachten. Dazu hat die Stadt eine Strategie Strassen und Plätze erarbeitet.
- Regelungen zur Parkierung in der BZO überprüfen

Grüner Ring – Grüner Kern

«Der grüne Landschaftsring und der durchgrünte Siedlungskörper bilden eine Einheit. Die Freiflächen bleiben erhalten und werden aufgewertet (Biodiversität/Klima).»



Grünen Ring erhalten

Ziele REK:

- Zusammenhängenden und durchlässigen grünen Ring ermöglichen (Autobahnüberdeckung)
- Ökologische und klimatische Funktion der Landschaft verbessern
- Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Erholungssuchenden minimieren
- Attraktives Angebot an siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsgebieten anstreben
- Attraktives Netz für den Fuss- und Veloverkehr sicherstellen

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Erholungszone Föhrlibuck prüfen
- Landwirtschaftliche Nutzungen beachten und gewährleisten.

Grünen Kern sicherstellen



Ziele REK:

- Siedlungsinterne Durchgrünung erhalten und biodiversitätsfreundlich gestalten
- Hitzebelastung mit städtebaulichen Massnahmen und Begrünung vorbeugen und minimieren
- Gut strukturierte Siedlungsänder anstreben

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Regelungen zur Schaffung von Frei- und Grünflächen sollen geprüft werden.
- Möglichkeiten zur Sicherstellung einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung sollen geprüft werden.

2.6 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe

Umsetzung IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Bis heute liegen in 18 Kantonen Beitrittsbeschlüsse vor.

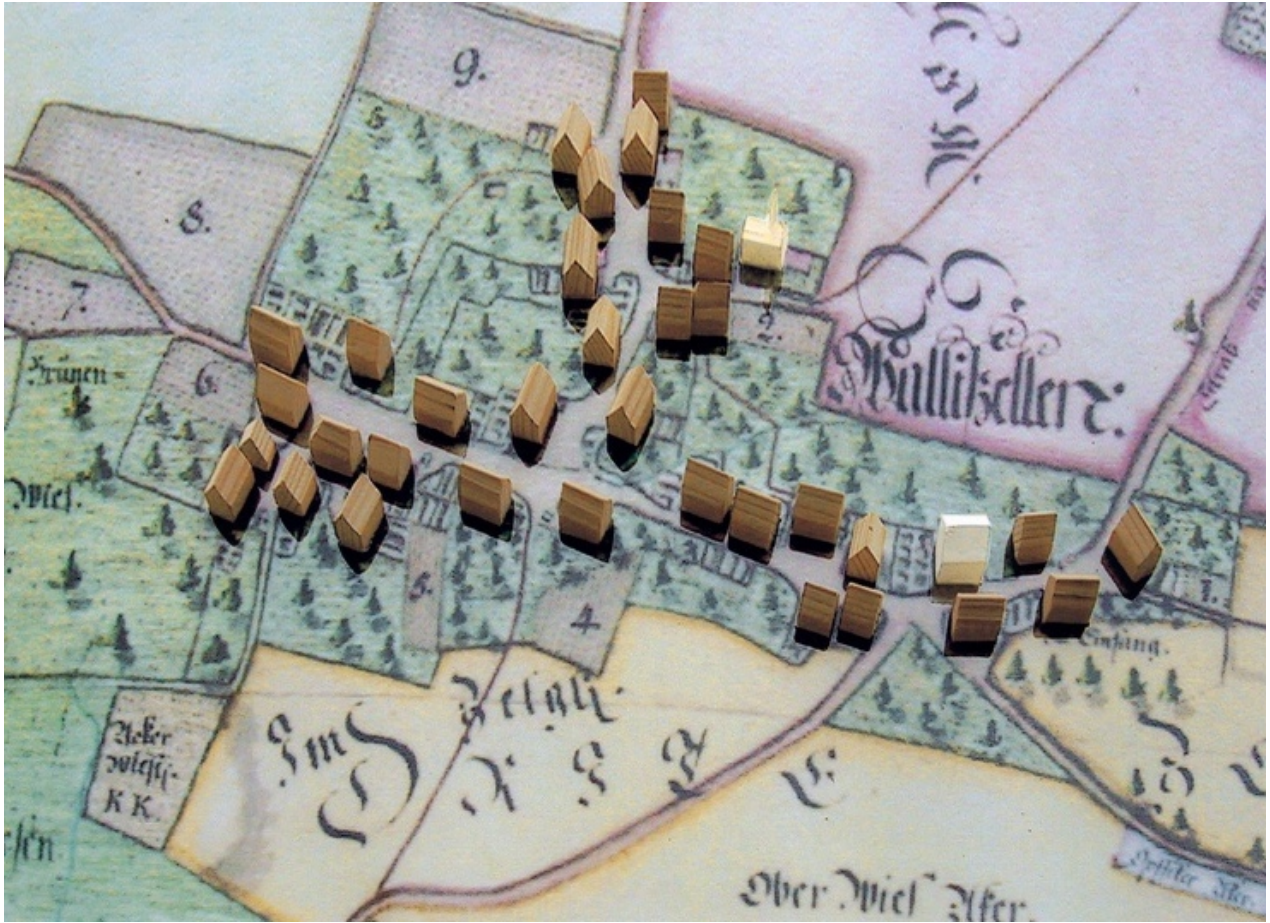
Anpassung an das neue PBG

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Die Gemeinden haben hierfür bis Ende Februar 2028 Zeit.

Berücksichtigung

Die Gemeinde Wallisellen nimmt die vorliegende Teilrevision zum Anlass, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen. Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden.

SCHWERPUNKTTHEMEN



Quelle: Bildarchiv Stadt Wallisellen

3 QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT

3.1 Worum geht es?

Gartenstadtquartiere



Das Ortsbild von Wallisellen ist geprägt durch die Gartenstadtquartiere aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die von England ausgehende Gartenstadtbewegung propagierte ein Leben im Grünen, in Siedlungen mit Gärten zur Selbstversorgung und mit Parks.

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gartenstadtquartiere in Wallisellen sind die Durchgrünung und die kleinteiligen, umzäunten Parzellen. Die Mehrzahl der Bauten wurde vor 1960 erstellt. Die schlicht gestalteten Gebäude besitzen vielerorts einen fast quadratischen Grundriss, einen Gebäudesockel, zwei Wohngeschosse und ein Schrägdach.

Umsetzung in der Teilrevision

Gemäss den Zielen im REK soll die Bebauungs- und Freiraumstruktur im Charakter erhalten bleiben. Dies wird mittels einer Quartiererhaltungszone für zwei ausgewählte Gebiete umgesetzt. Der Perimeter der Quartiererhaltungszone ist kleiner als derjenige im REK und wurde anhand einer umfassenden Analyse zu den Strukturmerkmalen hergeleitet und im Rahmen von Begehungen verifiziert.

Die Teilrevision sieht im Wesentlichen neue Bestimmungen zur Gestaltung der Quartiere vor, damit der Charakter wo immer möglich erhalten oder auch gestärkt werden kann. Die Baumassenziffer bleibt gegenüber der heutigen Zonierung unverändert ($1.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

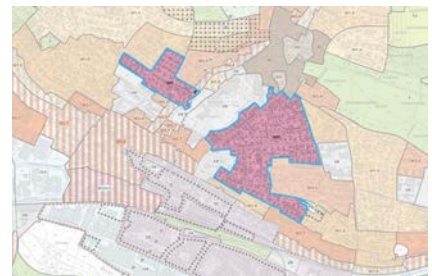
Zur Sicherstellung einer qualitätsorientierten Weiterentwicklung der Bebauungen im Gartenstadtquartier werden:

- im Zonenplan Quartiererhaltungszone bezeichnet,
- in der Bauordnung die spezifischen Merkmale beschrieben, die erhalten bleiben sollen.

Abgrenzung



Gebiet Gartenstadt



Perimeter Quartiererhaltungszone

Hintergrund: Was ist eine Quartiererhaltungszone?

Quartiererhaltungszone dienen der Wahrung und Erweiterung von Quartieren, die sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen (§ 50 PBG). Die Gemeinden können für solche Gebiete in der Bau- und Zonenordnung spezielle Regelungen zur Gestaltung und Integration von Neubauten erlassen.

3.2 Hintergrundinformationen und Analysen

Einleitung

Für den interessierten Leser sind nachfolgend unterschiedliche Analysen zur historischen Entwicklung und zu den Strukturmerkmalen und Kennzahlen im Gebiet zusammengefasst. Der Betrachtungsperimeter für diese Untersuchungen ist bewusst grösser gefasst als der Perimeter Quartiererhaltungszonen.

Bauliche Entwicklung

Die historischen Karten zeigen die bauliche Entwicklung und den Aufbau des Strassennetzes von Wallisellen ab 1900 bis ins Jahr 2000 in einem Abstand von 20 Jahren.

Quelle: Historische Kartenwerke, swisstopo



1900



1920



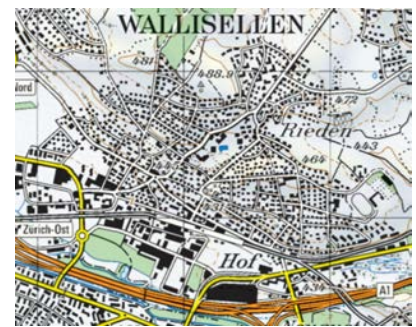
1940



1960



1980



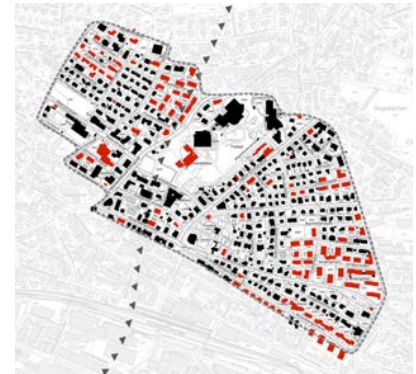
2000

Gebäudealter

Die Gartenstadtquartiere von Wallisellen sind zwischen 1900 und 1950 entstanden und die Bauten sind grossmehheitlich heute noch vorhanden. Lediglich 17 % des Gebäudebestands ist jünger als 50 Jahre. In den letzten 20 Jahren wurden rund 25 Gebäude erstellt. Es zeichnet sich jedoch ein Erneuerungsprozess ab.



rot: Baujahr bis 1950



rot: Baujahr 1951 bis 1970



rot: Baujahr 1971 bis 2000



rot: Baujahr ab 2001

Gestaltung und Erscheinung

Wichtige Strukturmerkmale sind:

- Vorherrschend ist das Wohnhaus im grosszügigen Garten.
- Quartiertypisch ist eine offene Bauweise mit Gebäuden, die zwei Vollgeschosse und einen Gebäudesockel besitzen (Keller, der über das Erdreich ragt). Die meisten Gebäude besitzen Satteldächer oder Walmdächer, die als Estrich oder zum Wohnen genutzt werden. Flachdachbauten bilden die Ausnahme.
- Die Gebäude haben vielerorts repräsentative Fassaden in Richtung Garten und Strassenraum.
- Die Vorgärten prägen den Strassenraum. Sie wirken offen, sind vielerorts mit einem Zaun abgegrenzt und punktuell mit Bäumen und Stauden bepflanzt.

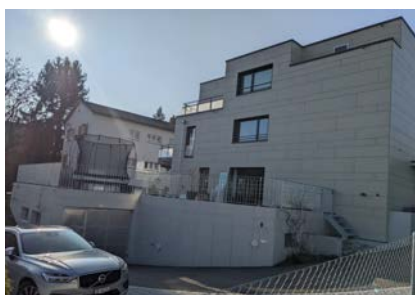
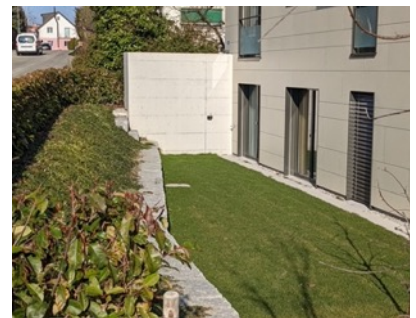
Bilder Frühjahr 2022



Problemstellungen bei Neubauten

Demgegenüber besitzen Neubauten im Quartier vielerorts eine andere Ausprägung. Augenfällig ist:

- Die grössere Massstäblichkeit (Gebäudelängen, Höhen), die sich vom baulichen Kontext abhebt
- Tiefgarageneinfahrten und grossflächige Abstellflächen, welche die Umgebung prägen
- Pflegeleichte Umgebungsflächen anstelle Gartenanlagen
- Eher befestigte Übergänge zum Strassenraum anstelle von Vorgärten
- Freigelegte Untergeschosse, die zu Wohnzwecken genutzt werden, anstelle von Sockelgeschossen



Erschliessung und Strassenraumstruktur

Baulinien
 Datenquelle: gis.zh.ch

Die Gartenstadt zeichnet sich durch ein feinmaschiges Erschliessungssystem aus. Die Baulinien strukturieren die Bebauung.



Geschossigkeit

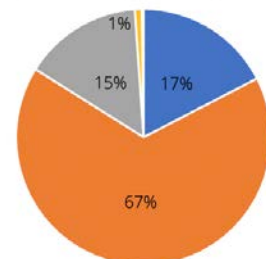
Zwei Drittel der Gebäude in der Gartenstadt verfügen über zwei Vollgeschosse, 85 % über ein Sockelgeschoss und 90 % über ein Schrägdach. Dies sind charakteristische Merkmale der Gebäude in diesem Gebiet.

Gebäudemerkmale:
 Anzahl Vollgeschosse

- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- 4 Vollgeschosse
- 7 Vollgeschosse

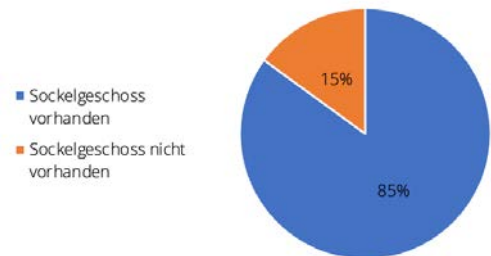


- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- 4 Vollgeschosse
- 5 Vollgeschosse
- 6 Vollgeschosse
- 7 Vollgeschosse



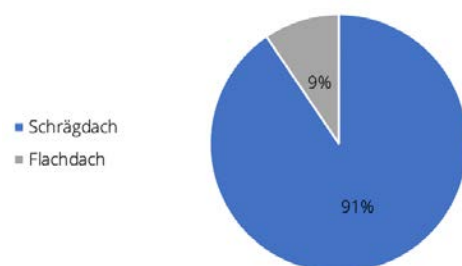
Gebäudemerkmale: Sockelgeschoss

- Sockelgeschoss vorhanden
- Sockelgeschoss nicht vorhanden



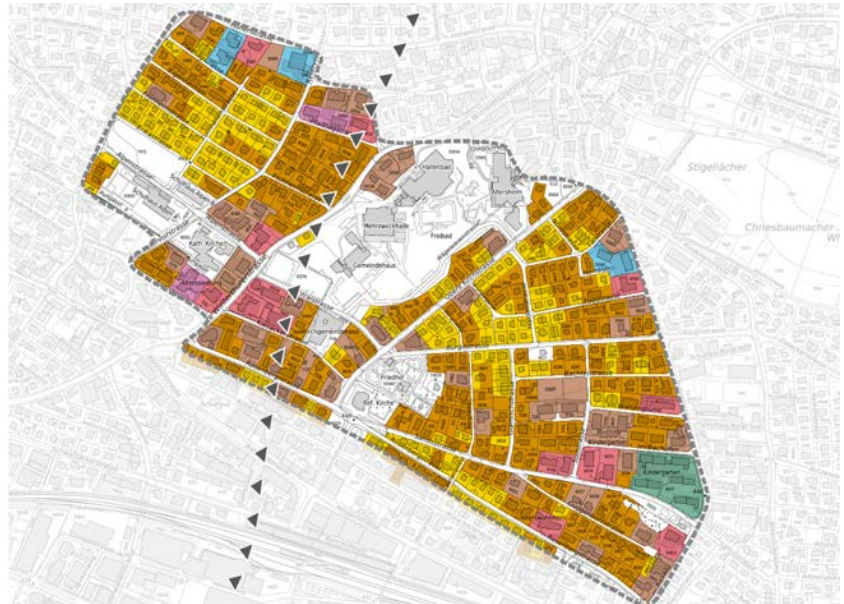
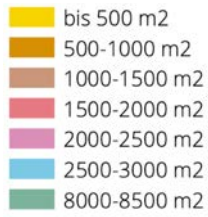
Gebäudemerkmale: Dachform

- Schrägdach
- Flachdach

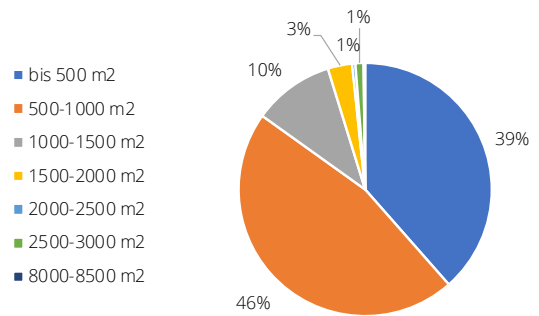


Parzellengrösse

Die Gartenstadt weist eine kleinteilige Parzellenstruktur auf, 85 % der Parzellen sind kleiner als 1'000 m², 39 % sogar kleiner als 500 m².



Parzellenstruktur



Grünflächenanteil

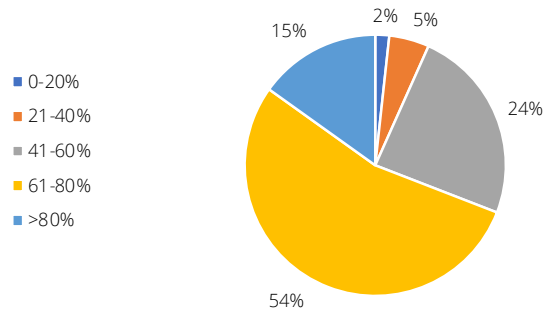
Der grüne Charakter der Gartenstadt widerspiegelt sich im hohen Grünflächenanteil, der im Durchschnitt bei 66 % liegt.



Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene humusierte Fläche geteilt durch Grundstücksfläche.

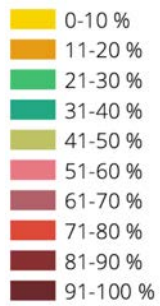


Grünflächenstruktur

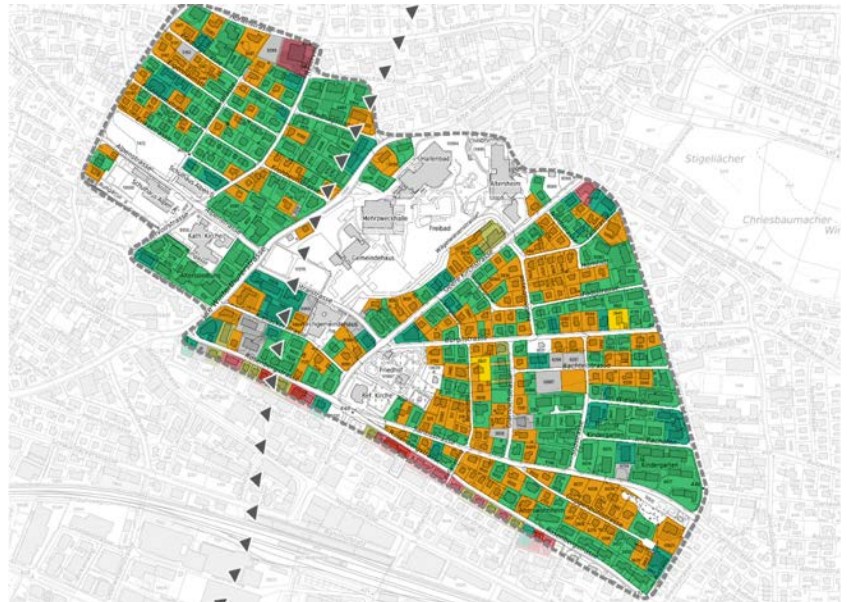


Bebaute Fläche

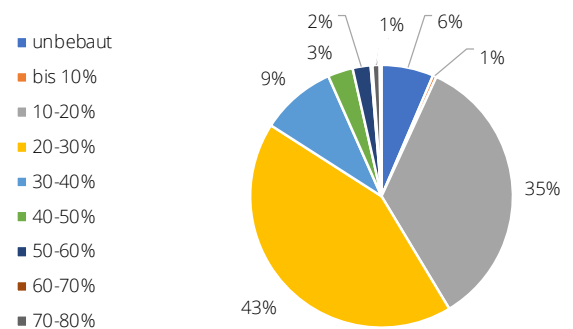
Beinahe 80 % der Grundstücke der Gartenstadt besitzen bezogen auf die Grundstücksfläche einen kleinen «Fussabdruck», der kleiner ist als 30 % der Grundstücksfläche.



Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene Gebäudegrundfläche geteilt durch Grundstücksfläche.

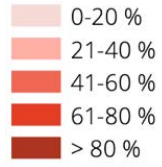


Überbauungsstruktur



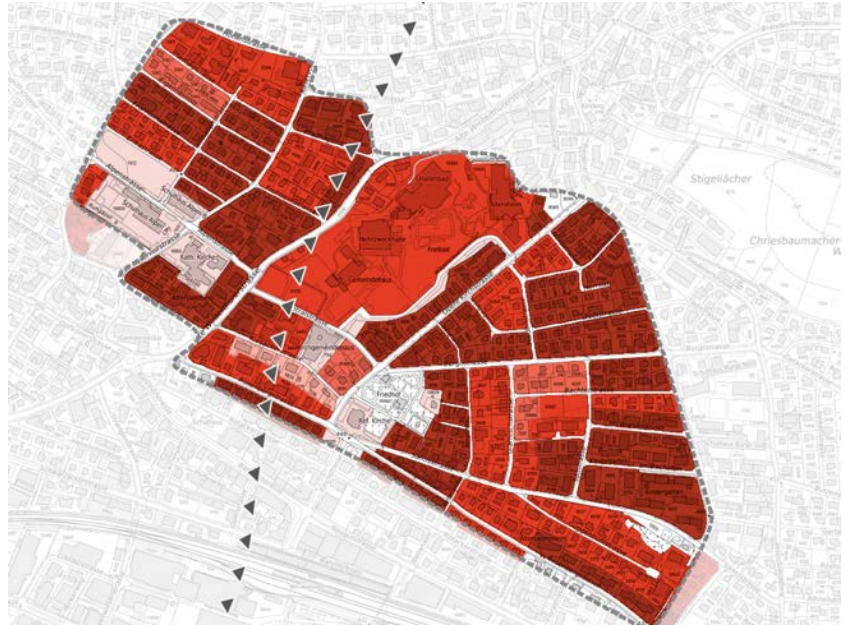
Ausbaugrad

Quelle: GIS-ZH



Datenquelle: gis.zh.ch

Der Ausbaugrad gibt das Verhältnis der gebauten Geschossfläche zur zulässigen Geschossfläche wieder. Gemäss dem kantonalen Datensatz sind im Untersuchungsperimeter rund 34'000 m² Geschossflächenreserven vorhanden.



3.3 Umsetzung im Zonenplan

Übersicht der Änderungen

Gestützt auf die Analysen und die Quartierbegehungen werden westlich und östlich der Alten Winterthurerstrasse zwei Gebiete von der Wohnzone W1.9 in eine Quartiererhaltungszone umgezont.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

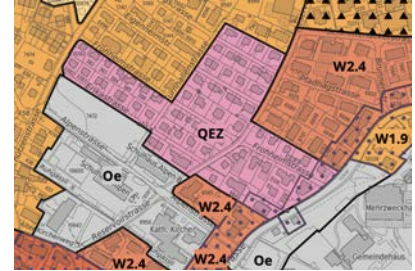
QEZ West



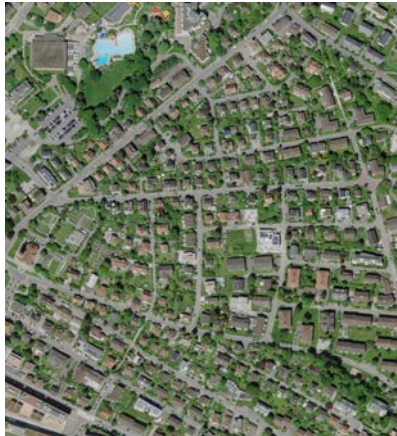
Heutige Zonierung



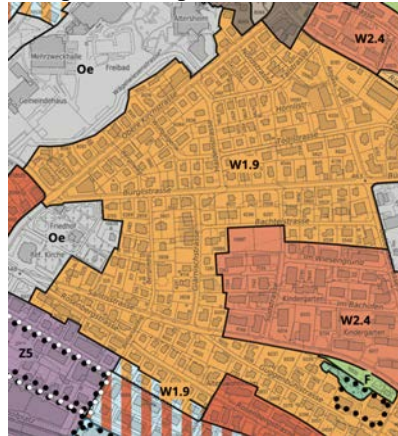
Beantragte Änderung



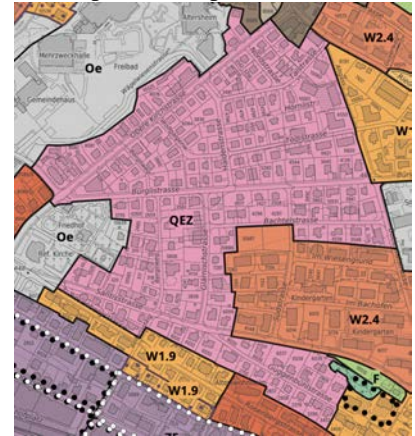
QEZ Ost



Heutige Zonierung



Beantragte Änderung



3.4 Erläuterungen zu den BZO-Bestimmungen

Zweck

Ziff. 3.1 BZO



Mit der Quartiererhaltungszone werden keine Bauten unter Schutz gestellt. Die nicht inventarisierten Gebäude dürfen ohne Schutzabklärungen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden (Ersatzbauten). Im Rahmen von Ersatzbauten sind zeitgemässe Lösungen zulässig. So soll eine Erneuerung im Quartier möglich bleiben und die Bebauung auch an veränderte Bedürfnisse angepasst werden können. Der Charakter der Siedlung soll aber erhalten bleiben und gebietsfremde und störende Elemente minimiert werden.

Nutzweise

Ziff. 3.2 BZO

Die zulässige Nutzweise innerhalb der Quartiererhaltungszone ist identisch mit der heutigen Regelung in der Wohnzone W1.9.

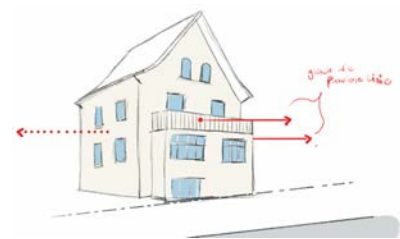
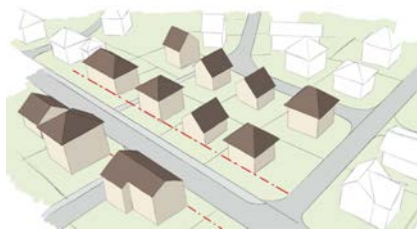
Gebietscharakter

Ziff. 3.3 BZO

In der Quartiererhaltungszone gelten im Vergleich zur heutigen Wohnzone W1.9 präzisere Vorgaben an die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen, welche sich aus dem Bestand ableiten. Die künftige Bautätigkeit soll besser auf den heutigen Quartiercharakter abgestimmt sein. Ein besonderer Fokus soll hierbei auf die Gestaltung und Begrünung der privaten Vorzonen und den Übergang zum Strassenraum gelegt werden.

Visualisierungen

- Links: Auf Strassenbaulinie ausgerichtete Gebäudekuben
- Rechts: Allseitig gestaltete Fassaden



Visualisierungen

- Links: Bepflanzte Vorgärten
- Rechts: Gärtnerisch gestaltete Umgebung



Grundmasse

Ziff. 3.4 BZO

Die Grundmasse orientieren sich an den Grundmassen der heutigen Zone W1.9.

Baumassenziffer

Da viele Grundstücke noch über Nutzungsreserven verfügen, soll im Interesse der häuslicher Bodennutzung weiterhin eine bauliche Entwicklung möglich sein. Dabei gilt analog der heutigen Wohnzone W1.9 eine maximale Baumassenziffer von $1.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Durchgrünung: Grenzabstand und Grünflächenziffer

Zur Bewahrung der durchgrüneten Struktur wird am Grossen und Kleinen Grenzabstand festgehalten und die Grünflächenziffer von 50 % eingeführt. Dieser Grünflächenanteil wird mit wenigen Ausnahmen innerhalb der Quartiererhaltungszone bereits heute eingehalten.

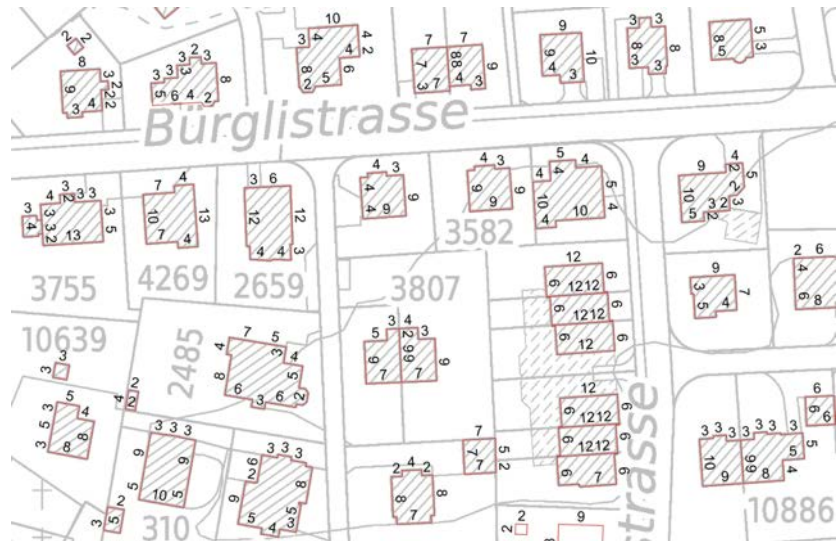
Grünflächenziffer für Grundstücke < 400 m²

Bei kleinen Grundstücken gilt eine andere Begrünungsvorschrift. Bei Grundstücken kleiner 400 m^2 ist mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche im Sinne der Grünflächen herzurichten.

Gebäudelänge

Zur besseren Integration der Neubauten in das Quartier wird die zulässige Gebäudelänge von 30 m auf 20 m reduziert. Der überwiegende Anteil der bestehenden Gebäude weist eine Länge von weniger als 15 m auf.

Gebäudelängen am Beispiel der Bürgli-
strasse



Fassadenhöhe

Das Mass der Fassadenhöhe entspricht dem heutigen Mass der Ge-
bäudehöhe in der Wohnzone W 1.9.

**Fassadenhöhe: Zuschlag bei
Schrägdächern**

Ziff. 3.5.1 BZO

Die Regelung ermöglich den Bau von Schrägdächern mit einer Höhe
von 5 m.

**Fassadenhöhe: Zuschlag bei fas-
sadenbündigen Geländern**

Ziff. 3.5.2 BZO

Die Messweise der Fassadenhöhe wurde mit der Einführung der
IVHB-Begriffe verschärft und fassadenbündige Geländer werden an
die Fassadenhöhe angerechnet. Die Bestimmung ermöglicht es, dass
wie heute ohne Nachteil weiterhin fassadenbündige Geländer erstellt
werden können.

Geschosse

Ziff. 3.6 BZO

Analog zur Wohnzone W1.9 wird im Interesse der gestalterischen
Freiheit keine Geschosszahl vorgeschrieben.

Bauweise

Ziff. 3.7 BZO

Die Bestimmung stellt eine offene Bauweise auch bei Grundstückszu-
sammenlegungen sicher.

Dachgestaltung

Ziff. 3.8 BZO



Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem quartiertypi-
schen Schrägdach auszubilden.

Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit der hohen gestalterischen
Siedlungsqualität vereinbar sind.

Da Schrägdächer gegenüber Attikageschossen zu weniger Nutzfläche
führen, wird ein Schrägdachbonus eingeführt. Bei Hauptgebäuden
mit einem Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30°
darf die Baumassenziffer um 0.1 m³/m² erhöht werden.

Fassaden entlang Strassen

Ziff. 3.9 BZO

Neu sind die strassenbegleitenden Fassadenabschnitte ab einer Ge-
bäudelänge von 15 m zu staffeln. Somit wird die Riegelbildung verhin-
dert und eine bessere Einordnung in das bestehende Quartierbild
gefördert.

4 KLIMAANGEPASSTE SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

4.1 Worum geht es?

Hitzeminderung

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind urbane Gebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken.

Dazu werden neue Regelungen für den Baumerhalt und zu den Vorgärten eingeführt sowie eine Grünflächenziffer festgelegt.

Wirkung der Begrünung

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.
- Die Begrünung von heute grauen Oberflächen führt zu einer geringeren Erwärmung der Luft und weniger Wärmespeicherung.
- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf die individuelle Zufriedenheit und Gesundheit aus.

Exkurs Teilrevision PBG zur Klimaanpassung

Der neue Artikel 102a der Kantonsverfassung verlangt, dass die Gemeinden Massnahmen prüfen und umsetzen, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Die im Entwurf der BZO vorgesehenen Regelungen zur Begrünung und zur Baumförderungen stützen sich auf die Regelungskompetenzen, welche das rechtskräftige PBG den Gemeinden zugesteht.

Mit der laufenden PBG-Vorlage «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, mit denen die Gemeinden in der BZO weitergehende Bauvorschriften in Bezug auf den Klimawandel erlassen können. Folgende Regelungen sollen künftig möglich sein:

- Unterbauungsziffer
- Flächendeckender Baumschutz (generelle Vorgabe anhand Stammdurchmesser)
- Qualitative Anforderungen an die Umgebungsgestaltung (Entsiegelung, Ökologie)
- Mauer- und Fassadenbegrünungen / Qualitative Anforderungen an Dachbegrünung (Intensivbegrünung)
- Reduktion der Grenzabstände von Bäumen gegenüber Nachbargrundstücken im EG ZGB

Auch die Grundanforderungen an die Gestaltung der Bauten und Umgebung sollen angepasst werden (§ 238a Abs. 1 bis 3).

4.2 Grünflächenziffer

Analyse zur Siedlungsdurchgrünung

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den heute vorhandenen Grünflächenanteil in Wallisellen pro Parzelle sowie je Zone.

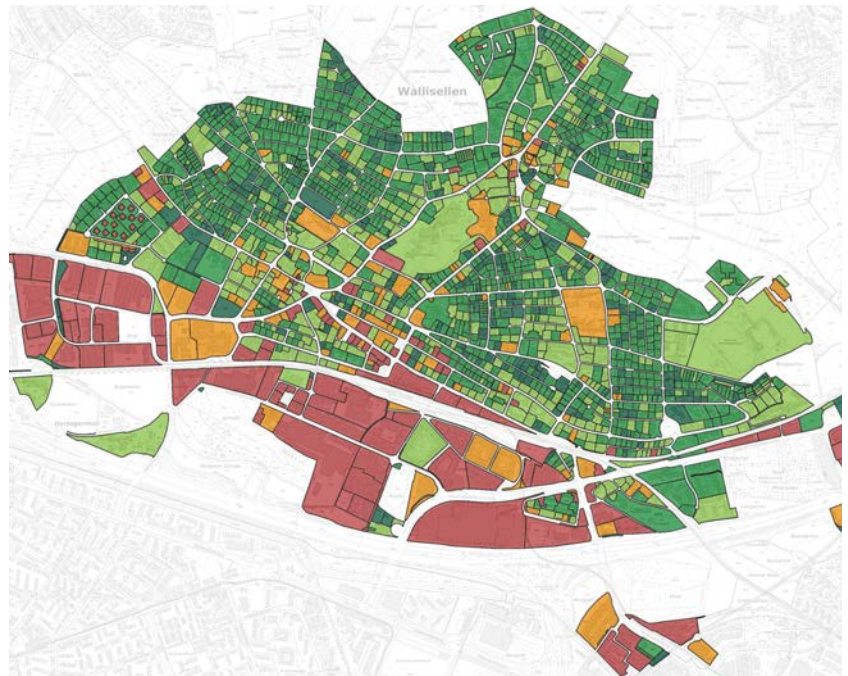
Grundlage der Auswertung bildet die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung. Ausgewertet wurde der Anteil der humusierten Fläche der jeweiligen Grundstücke, was näherungsweise der Definition der Grünflächenziffer im PBG entspricht.

Auffallend ist der hohe Grünflächenanteil in den Wohnquartieren W1.4, W1.6, W1.9, W2.7 und der Kernzone II sowie der WG4.0. Der Durchschnitt der Grünflächenanteile liegt über die ganze Gemeinde betrachtet bei 47 %, wobei in dieser Gesamtbetrachtung auch unbebaute Grundstücke und Sportanlagen in den Zonen für öffentliche Bauten enthalten sind.

Auswertung über die realisierte Grünflächenziffer auf den einzelnen Grundstücken

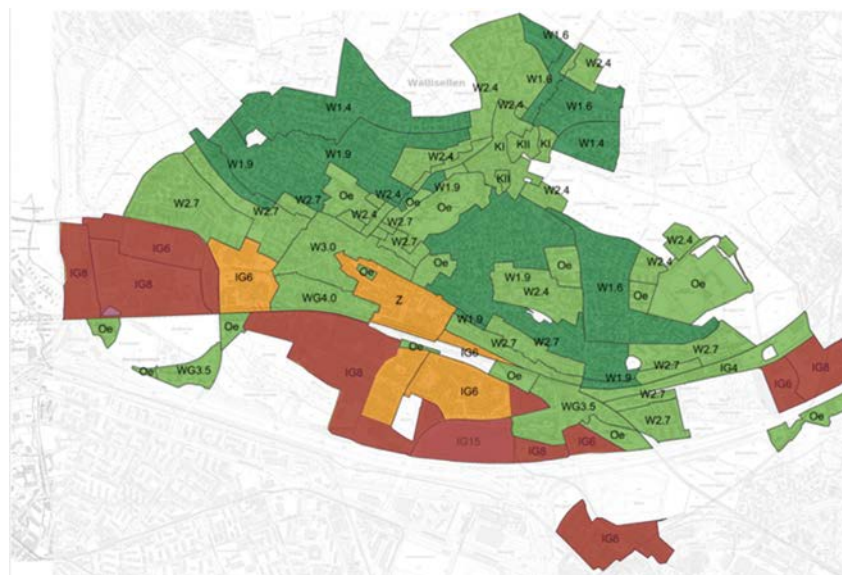
- 0 - 20%
- 20 - 40%
- 40 - 60%
- 60 - 80%
- > 80%

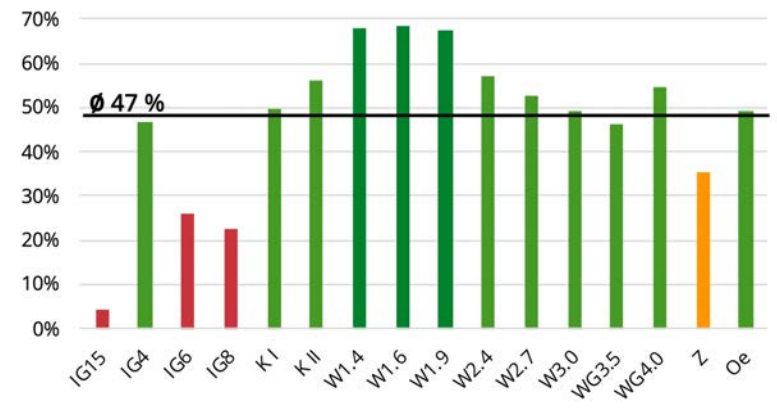
Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene humusierte Fläche geteilt durch Grundstücksfläche.



Auswertung über den Grünflächenanteil in den unterschiedlichen Zonentypen

- 0 - 20%
- 20 - 40%
- 40 - 60%
- 60 - 80%
- > 80%





Erkenntnisse aus der Analyse

Aus der Analyse des Grünflächenanteils werden die folgenden Rückschlüsse in Bezug auf die Massnahmen zur Klimaanpassung gezogen:

- In den Wohnquartieren besteht heute ein hoher Grünflächenanteil. Hier gilt es, einen Mindestwert zur Umgebungsbegrünung zu sichern, der weiterhin eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken erlaubt.
- An den Zentrumslagen und im Industriegebiet, welche auch am stärksten hitzebelastet sind, sind Massnahmen zur Reduktion des Hitzeinseleffekts anzustreben. Die Massnahmen sollen weiterhin eine zonenkonforme Grundstücksnutzung ermöglichen.

Regelungsvorschlag BZO

In der BZO werden die nachfolgend aufgeführten Grünflächenziffern festgelegt. Die Werte sind im Baubewilligungsverfahren auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die beantragten Grünflächenziffern wurden anhand verschiedener Baugesuche überprüft. Sie sind aus Sicht des Stadtrats verhältnismässig und gewährleisten weiterhin eine haushälterische Bodennutzung im Sinne der raumplanerischen Zielsetzung. Für Grundstücke, die kleiner sind als 400 m², gelten geringere Anforderungen. Sollte die Einhaltung der Grünflächenziffer im Einzelfall nicht möglich sein, können gestützt auf § 220 PBG Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

In den Gewerbebezonen gilt heute eine Freiflächenziffer, welche der Erholung der Beschäftigten dient, jedoch nicht zwingend begründet sein muss. Die Freiflächenziffer wurde mit der PBG-Revision abgeschafft beziehungsweise durch die Grünflächenziffer abgelöst. In der IG4 galt bisher eine Freiflächenziffer von 20 % und in der IG6 und IG8 eine von 10 % der Grundstücksfläche. Die Freiflächenziffer wird in diesen Zonen durch eine Grünflächenziffer von 10 % abgelöst.

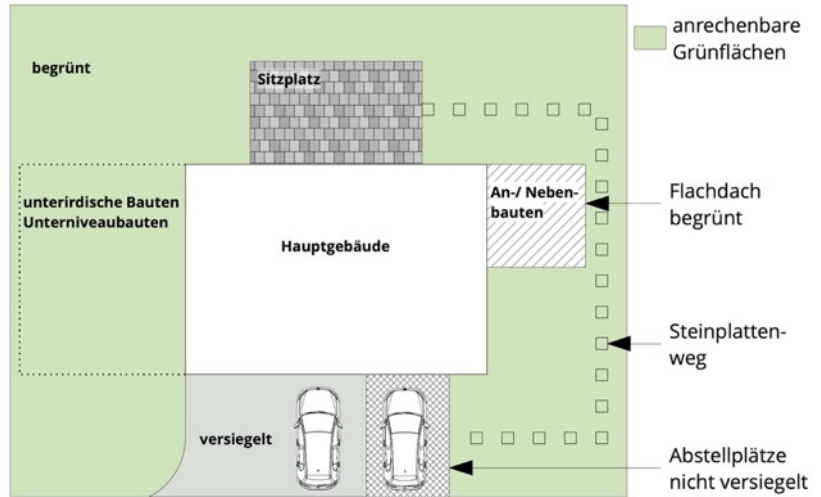
Zone	GFZ
Kernzone	-
Gartenstadt (QEZ)	50 %
Wohnzonen	40 %
Zentrumszone	10 %
Industrie- und Gewerbezone	10 % (anstelle Freiflächenziffer)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Gemäss Regelung in Ziffer 7.3 BZO

Wie ist die Grünflächenziffer definiert?

Definition gemäss PBG

§ 257.^{55, 59} ¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

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



4.3 Baumerhalt und Baumförderung

Bedeutung von Bäumen für Siedlungsgebiete

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten.



Erhalt von Bäumen

Ziff. 10.3.2 BZO

Auf dem Stadtgebiet wurden alle markanten Einzelbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 60 cm erfasst und kartiert. Zudem wurden mehrstämmige Bäume mit ähnlich markantem Erscheinungsbild erfasst, wenn ein Stamm grösser BHD 60 cm oder die zwei dicksten Stämme zusammen mehr als 80 cm BHD aufwiesen. Diese Kriterien erfüllen 672 Bäume. Davon befinden sich 219 auf öffentlichem und 453 Bäume auf Privatgrund (Aufnahme Stand 17.7.2023). Die erhaltenswerten Bäume sind im Ergänzungsplan bezeichnet. Diese Bäume tragen viel zum Ortsbild und zur Umgebungs- und Aufenthaltsqualität bei. Sie werden mit dem Eintrag im Ergänzungsplan nicht unter Schutz gestellt. Das Fällen der Bäume setzt jedoch eine Bewilligung voraus. Die Bewilligung wird erteilt, wenn:

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

Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden.

Ausschnitt Ergänzungsplan Baumerhalt



Baumförderung

Ziff. 10.3.3 BZO

Die neue BZO sieht zudem vor, dass bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten pro 200 m² an die Grünflächenziffer anrechenbare Grünfläche auf dem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch jedoch nicht übermässig erschwert werden (§ 76 PGB). Zudem muss die Pflanzung aufgrund der nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände technisch auch umsetzbar sein. Diesbezüglich wird auf die laufende Revision zur Reduktion der Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) hingewiesen.

4.4 Weitere Bestimmungen in der BZO

Flachdachbegrünung

Ziff. 10.3.1 BZO

Die Dachflächen müssen künftig mehr Anforderungen erfüllen als heute. Sie dienen der Strom- oder Wärmeproduktion. Flachdächer müssen zudem so ausgestaltet sein, dass möglichst viel Regenwasser zurückgehalten wird (Retention). Diese Anforderung erfüllen begrünte Dächer am besten.

Flachdächer zu begrünen, wird auch angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit verbundenen heisseren Sommer immer wichtiger. Ein Gründach vermag die Temperatur des Gebäudes zu senken und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu dienen.

Während sich ein herkömmliches Flachdach im Sommer auf 80 °C aufheizen kann, steigt die Temperatur begrünter Dächer kaum über 35 °C. Dieser Effekt begünstigt den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen, da der Leistungsgrad dieser Anlagen mit zunehmender Temperatur sinkt. Eine Photovoltaikanlage mit Dachbegrünung ist also effizienter als eine ohne Dachbegrünung.

Bereits heute sind Flachdächer zu begrünen. Im Rahmen der Teilrevision wird präzisiert, dass die Begrünungspflicht auch dort gilt, wo Solaranlagen installiert sind.

Quelle: Swissolar



Strassenraumbegrünung

Ziff. 10.3.4 BZO

Auch Pflanzungen entlang der Strassen tragen viel zum Quartierbild bei. Vorgärten haben einen massgeblichen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität. In der BZO wird daher der Grundsatz verankert, dass der Strassenabstandsbereich beziehungsweise der Baulinienraum quartiertypisch zu bepflanzen ist. Auf die Vorgabe eines Flächenanteils wird im Interesse der gestalterischen Freiheit der Grundeigentümerschaft verzichtet.

Quelle:



Siedlungsrand

Ziff. 10.3.6 BZO

Der Übergang von den Bauzonen zum Landwirtschaftsgebiet ist eine für das Orts- und Landschaftsbild empfindliche Zone. Die neue BZO verlangt, dass diese Ränder rücksichtsvoll ausgestaltet und begrünt werden.

Quelle:



Vermeidung von Lichtemissionen

Ziff. 10.3.7 BZO

Bereits das eidgenössische Umweltgesetz verlangt, dass unnötige Lichtemissionen zu vermeiden sind. Dieser Grundsatz wird in der BZO verankert. Weitergehende Vorgaben sind gemäss der kantonalen Bewilligungspraxis nicht zulässig.

Das Bundesamt für Umwelt hat im Oktober 2021 eine aktualisierte Fassung der «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» veröffentlicht, welche wertvolle Empfehlungen zu diesem Thema enthält.

Quelle: Vollzugshilfe Lichtemissionen
BAFU



5 WALLISELLEN SÜDOST

5.1 Worum geht es?

Entwicklungsschwerpunkt

Das Gebiet Wallisellen Südost ist ein Entwicklungsschwerpunkt. Es besteht aus den Quartieren Geeren, Hof, Schwanen und Glatt Ost (Shelltankstelle). Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, hat der Stadtrat eine Planungszone erlassen. Sie verschafft der Stadt bis zum Sommer 2025 Zeit, um die BZO anzupassen. Mittels einer Testplanung wurde ein Zielbild für dieses Gebiet entworfen. Die Quartiere sollen als Wohn- und Arbeitsort aufgewertet sowie dank einer kantonal bedeutenden Veloschnellroute besser an das Zentrum angebunden werden. Das Freiraumangebot ist ebenfalls nachzurüsten.

Wallisellen Südost

Das Gebiet besteht aus den Quartieren Hof, Schwanen, Geeren, Glatt Ost und Im Langacker. In diesen Gebieten wird sich kurz- bis mittelfristig ein Erneuerungsprozess einstellen. Damit besteht die Chance, den heute peripher wahrgenommenen Ortsteil als Bestandteil des urbanen Wallisellen zum Wohn- und Arbeitsplatzgebiet aufzuwerten sowie dank einer kantonal bedeutenden Veloschnellroute besser an das Zentrum anzubinden und das Freiraumangebot nachzurüsten.

Testplanung (siehe Beilagedokument)

Die 2021 durchgeführte Testplanung hatte zum Ziel, eine breite Auslegeordnung zu unterschiedlichen städtebaulichen Strategien und Grundkonzeptionen für die Quartiere zu erlangen. Der Synthesepan hebt die wichtige Rolle des öffentlichen Raums und der Freiräume hervor, damit sich das heterogene Planungsgebiet zu einem attraktiven, in den Stadtkörper integrierten Ort von Wallisellen weiterentwickeln kann.

Umsetzung in der Teilrevision

Die Ergebnisse aus der Testplanung werden durch folgende Massnahmen im Rahmen der Teilrevision der Grundnutzung umgesetzt:

- Die heterogene Zonierung wird vereinheitlicht.
- Die Gebiete Geren, Schwanen, Glatt Ost und Föhrlibuckstrasse werden der Zentrumszone Z4 zugewiesen. Für die Qualitätssicherung wird für diese Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Ein Ergänzungsplan bezeichnet die entsprechenden Planungseinheiten und Freihaltebereiche zur Aufwertung der Strassen und Vorzonen auf Privatgrund.
- In den im Ergänzungsplan bezeichneten Planungseinheiten 2, 5 und 8 müssen mindestens 25 % der Wohnfläche preisgünstig vermietet werden.
- Das Gebiet Langacker bleibt der W2.7 zugeteilt. Die bauliche Erneuerung und massvolle Verdichtung wird mit Sonderbauvorschriften ermöglicht (Anreiz anstelle Pflicht).

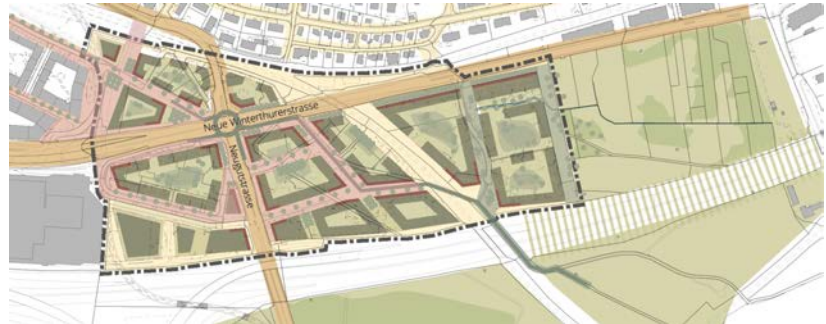
5.2 Vorgehen und Systematik

Übersicht

Die Gebietsentwicklung baut auf einem schrittweisen Vorgehen auf. Die fünf Planungsschritte sind nachfolgend zusammengefasst.

1. Schritt

Das REK bezeichnet das Gebiet Wallisellen Südost als Fokusgebiet und legt die Ziele für die Entwicklung des Stadtquartiers fest.



2. Schritt

Im Rahmen einer Testplanung wurden unterschiedliche Entwicklungsstrategien ausgelotet

Ansatz Team 1



Ansatz Team 2



Ansatz Team 3



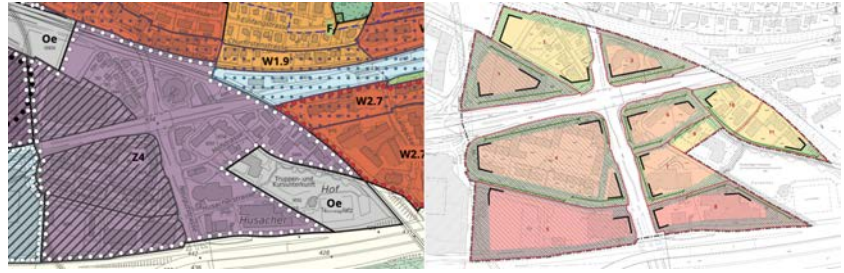
3. Schritt

Die Erkenntnisse der Testplanung wurden in einem Synthesebericht und Synthesepan zusammengefasst



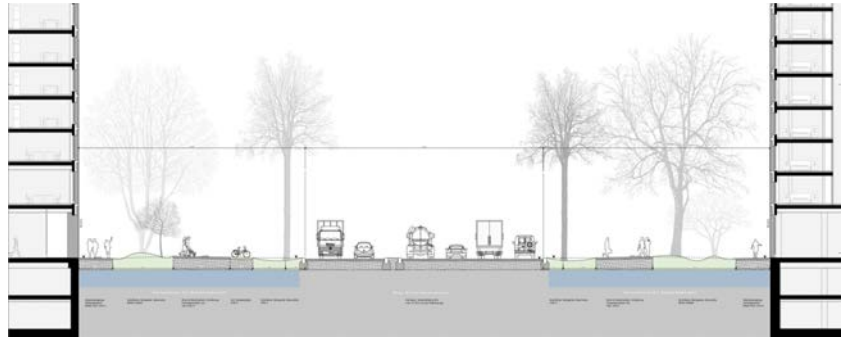
4. Schritt

Auf der Basis des Synthesepans werden der Zonenplan angepasst und ein Ergänzungsplan erlassen und die BZO angepasst. Der Schritt vier ist Gegenstand dieser Teilrevision.



5. Schritt

In einer Vertiefungsstudie wurden die Gebietserschliessung analysiert und das Konzept «Freihaltebereiche Wallisellen Südost» erarbeitet. Dieses definiert die Gestaltungsprinzipien für die Strassenräume und die daran angrenzenden Vorzonen auf Privatgrund.



Systematik

Die nachfolgende Grafik fasst die gewählte Systematik zusammen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan, BZO und Ergänzungsplan) schafft die planungsrechtliche Grundlage für die nachgelagerten Arealplanungen.

In Gestaltungsplänen werden dannzumal die Bebauung, die Freiräume sowie die Erschliessung geregelt. Zudem sind Verträge zur Landumlegung, Erschliessung und Kostenregelung abzuschliessen.



5.3 Anpassungen im Zonenplan

Teilrevision Zonenplan

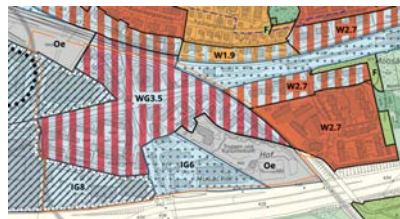
Gestützt auf die Analysen und das Ergebnis der Testplanung werden Teilflächen von der WG3.5, IG6, IG8 und Oe der Zentrumszone Z4 zugeteilt. Die gesamte Zentrumszone ist gestaltungsplanpflichtig. Das heisst, es darf nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut werden.

Gestützt auf das Ergebnis der Testplanung wird die Zone für öffentliche Bauten leicht verkleinert. Die Flächenreserve in der verbleibenden Zone für öffentliche Bauten ist genügend gross, um den Flächenbedarf für den möglichen Bau eines Schulhauses und andere Nutzungen im öffentlichen Interesse zu decken.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.



Wallisellen Südost



Heutige Zonierung



Beantragte Änderung

5.4 Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost

Ergänzungsplan

Der Ergänzungsplan Wallisellen Südost präzisiert und verfeinert die im Zonenplan festgelegte Zentrumszone Z4. Darin werden die Planungseinheiten für die nachgelagerten Gestaltungspläne, die minimalen Wohn- und Gewerbeanteile, die wichtigen städtebaulichen Eckpositionen und Freihaltebereiche bezeichnet. Die Wirkung der einzelnen Planfestlegungen ist nachfolgend erläutert.

	Geltungsbereich Ergänzungsplan	Art. 4.9.1
	Planungseinheiten 1-11	Art. 4.9.1
	Städtebaulich wichtige Eckpositionen	Art. 4.9.2
	Freihaltebereiche	Art. 4.9.3
	Eignungsgebiet für Hochhäuser	Art. 4.9.4
	Gewerbeanteil min. 40% Wohnanteil min. 0%	Art. 4.9.6
	Gewerbeanteil min. 20% Wohnanteil min. 60%	Art. 4.9.6
	Gewerbeanteil min. 0% Wohnanteil min. 80%	Art. 4.9.6



5.5 Bestimmungen für die Zentrumszone Z4

Grundmasse

Ziff. 4.1 BZO

Die BZO legt die Grundmasse für die Zentrumszone Z4 fest. Es gilt eine Baumassenziffer von $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Die Testplanung hat dabei gezeigt, dass örtlich auch bedeutend höhere Dichten möglich sind. Die stadt- bild- und freiraumverträgliche Dichte ist in einem qualitätssichernden Verfahren herzuleiten und in Gestaltungsplänen zu regeln.

Planungseinheiten

Ziff. 4.9.1 BZO

Der Ergänzungsplan bezeichnet insgesamt 11 Planungseinheiten. Die Gestaltungspläne für diese Planungseinheiten haben den folgenden Anforderungen zu entsprechen:

- Städtebaulich und freiräumlich überzeugende Gesamtkonzepte und eine hohe architektonische Qualität nachzuweisen und sicherzustellen.
- Pro Planungseinheit zusammenhängende Quartierfreiräume und eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung mit einer hitzemindernden Begrünung nachzuweisen und sicherzustellen.
- Eine nachhaltige Gesamtmobilität zu gewährleisten, die auf einem möglichst hohen Anteil ÖV-, Fuss- und Veloverkehr basiert.
- Eine nachhaltige Energienutzung nachzuweisen und sicherzustellen.

--- Geltungsbereich Ergänzungsplan
..... Planungseinheiten 1-11



Hinweis zur Mobilität:

Die Planungseinheiten grenzen an das stark ausgelastete kantonale Strassennetz. Das kommunale Gesamtverkehrskonzept und der kommunale Richtplan sehen eine Plafonierung des motorisierten Individualverkehrs vor. Dementsprechend sind im Rahmen der Gestaltungspläne Mobilitätskonzepte auszuarbeiten, in denen die Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf den ÖV-, Fuss- und Veloverkehr aufgezeigt wird.

Hinweis zur Zuständigkeit:

Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden Bestimmungen zum Ergänzungsplan Wallisellen Südost nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrats und einer kantonalen Genehmigung.

Hinweis zur Umsetzung:

Mit der Gebietserneuerung sind die Grundstücke neu zu formen, was in privaten Landumlegungs- und Erschliessungsverträgen oder einer Gebietserneuerung nach § 186 ff PBG erfolgen kann.

Hinweis zur Energie:

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




Hinweis zum Moosbach:

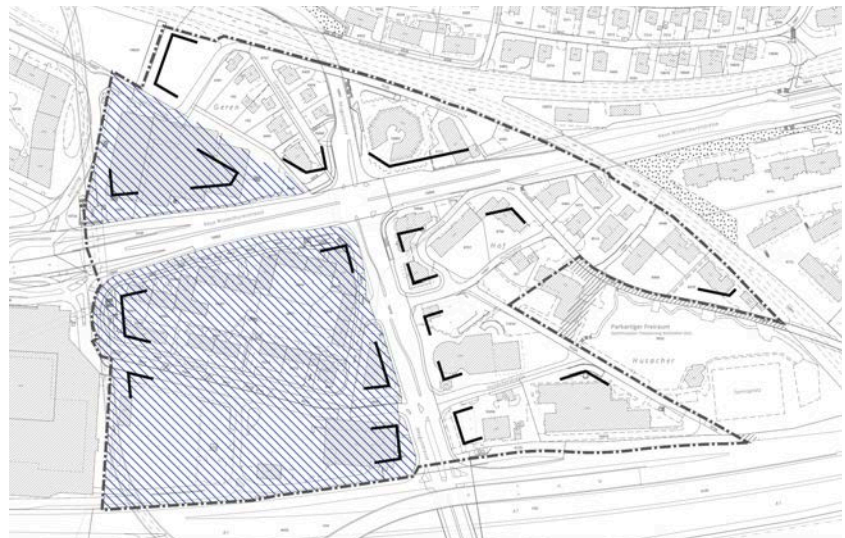
Im Planungsperimeter Wallisellen Südost wird der Moosbach heute eingedolt geführt. Aktuell wird in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern und unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Synthesebericht eine Machbarkeitsstudie für eine Anpassung des Bachlaufs in verschiedenen Varianten erarbeitet. Ziel ist, einen bewilligungsfähigen Verlauf des Moosbachs zwischen Langacker und der Mündung in die Glatt zu finden.

Städtebaulich wichtige Ecksituationen

Ziff. 4.9.2 BZO

Die im Ergänzungsplan bezeichneten wichtigen Ecksituationen sind bei der Arealentwicklung zu beachten. Gestützt auf die Erkenntnisse aus Konkurrenzverfahren bleiben abweichende Regelungen in den Gestaltungsplänen möglich, wenn diese zu einem zumindest gleichwertigen oder besseren städtebaulichen Resultat führen.

-  Geltungsbereich Ergänzungsplan
-  Städtebaulich wichtige Ecksituationen
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser



Freihaltebereiche

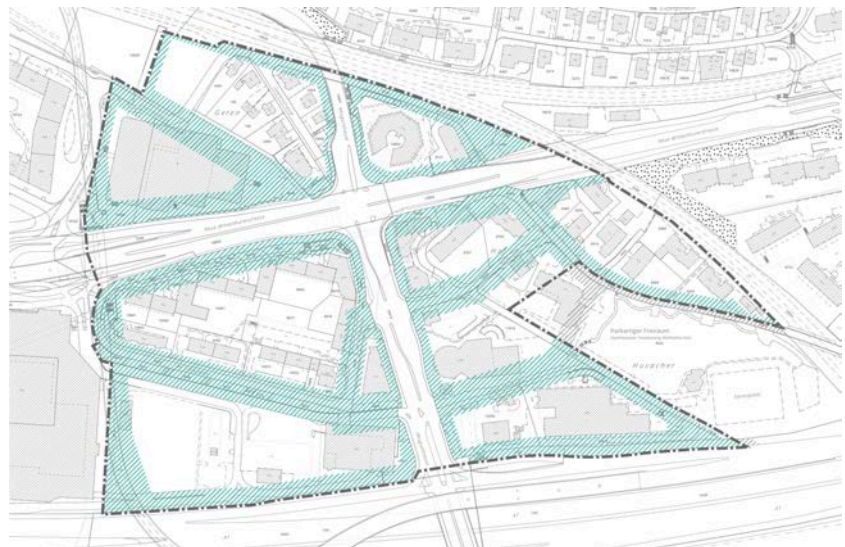
Ziff. 4.9.3 BZO

Die Freihaltebereiche sichern den Raum für die Erschliessung der Planungseinheiten, die kantonale Veloschnellroute sowie für die Ausgestaltung von Vorzonen auf Privatgrund. Die Freihaltebereiche sind städtebaulich wichtig, damit ein ausgewogenes Raumverhältnis zwischen den Gebäuden gewährleistet bleibt. Ziel ist es, eine abgestimmte Gestaltung der Strassenräume von Fassade bis Fassade zu gewährleisten.

Mit der Neugestaltung der Strassenräume soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Fussgängerinnen und Fussgänger erreicht werden. Das städtebauliche Konzept «Freihaltebereiche Wallisellen Südost» definiert die Gestaltungsprinzipien für die Strassenräume und die daran angrenzenden Vorzonen auf Privatgrund. Die Bereiche dürfen nicht überbaut werden. Sie haben daher den Charakter von Strassenabständen oder Baulinien. In den Gestaltungsplänen sind Abweichungen möglich, wenn diese zu einem zumindest gleichwertigen oder besseren Resultat führen und die Erschliessungsfunktion gewährleistet bleibt.

Auf den Erlass von Baulinien wird verzichtet, da sie einerseits in einem anderen Verfahren festgelegt werden und andererseits zu starr für die weitere Arealentwicklung sind.

- Geltungsbereich Ergänzungsplan
- Freihaltebereiche

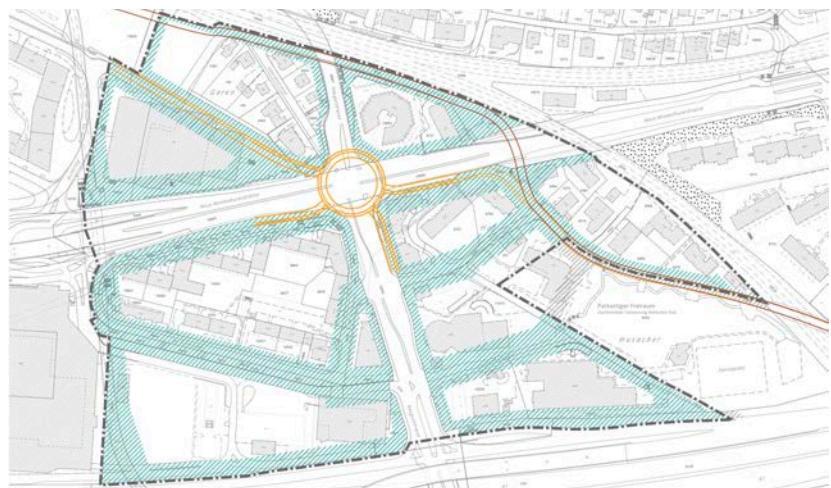


Kantonale Veloschnellroute

Für die im regionalen Richtplan bezeichnete kantonale Veloschnellroute wurde die genaue Linienführung noch nicht abschliessend geklärt. Zwei Linienführungen wurden vertieft untersucht (Variante 1 Kreisel Hofkreuzung, mit Untervariante 1A Halbhochlage mit Absenkung Neue Winterthurerstrasse und Untervariante 1B Hochlage/ Variante 2 Spange über die Neue Winterthurerstrasse parallel zur Bahnbrücke). Die Stadt Wallisellen favorisiert die Linienführung gemäss der Variante B entlang dem Bahntrasse. Die Freihaltebereiche sichern bis auf Weiteres die minimal erforderlichen Räume für beide Varianten. Die Raumsicherung für die kantonale Veloschnellroute erfolgt nach dem Variantenentscheid voraussichtlich mit einer kantonalen Baulinie.

Sofern sich der Kanton für die Variante Hofkreuzung entscheiden sollte, entsteht für das Grundstück Kat. Nr. 6404 in der Planungseinheit 10 ein grösserer Spielraum für die Bebauung. Dementsprechend könnte dort der Freihaltebereiche zugunsten der besseren Überbaubarkeit des Grundstücks bis auf den erforderlichen Raum für die Erschliessung mit ansprechender Vorzone verkleinert werden.

-  Veloführung Variante 1
-  Veloführung Variante 2



Eignungsgebiet für Hochhäuser Ziff. 4.9.4 BZO

Hochhäuser sind im Zusammenhang mit der Gesamtdisposition eines Areals zu entwickeln. Sie dienen nicht primär der Verdichtung, sondern der Schaffung von grosszügigen Freiräumen.

Erdgeschoss Ziff. 4.9.5 BZO

In den Erdgeschossen sollen möglichst öffentlich wirksame Nutzungen angesiedelt werden. Dies wird durch die höheren Räume und das Verbot von Wohnungen begünstigt.


Wohn- und Gewerbeanteile

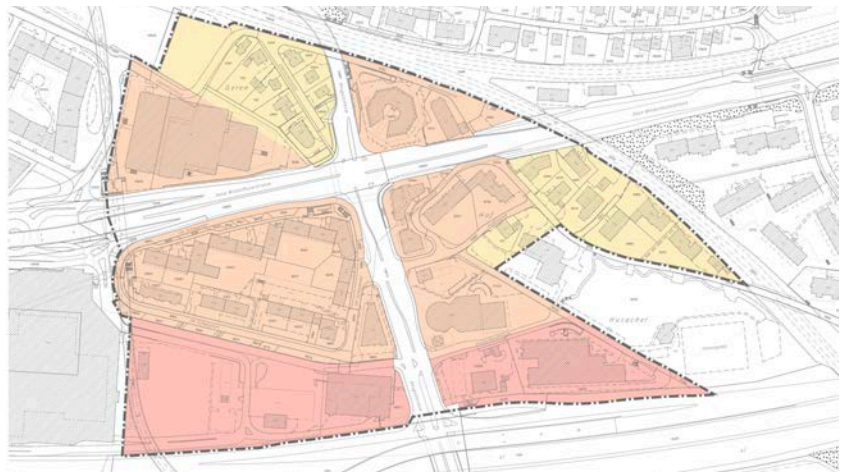
Ziff. 4.9.6 BZO

Der Ergänzungsplan legt drei Gebiete mit unterschiedlichem Wohn- und Gewerbeanteil fest:

- Die Gebiete 5 und 8 grenzen an die Autobahn. Gemäss Ergänzungsplan besteht keine Verpflichtung zur Realisierung eines Wohnanteils. Der Gewerbeanteil beträgt mindestens 40 % und maximal 100 %.
- In den Gebieten 1, 3, 4, 6 und 7 ist mindestens 20 % Gewerbe zu realisieren. Der Wohnanteil wird zwischen 60 % und 80 % festgelegt, damit örtlich auf die Lärmsituation reagiert werden kann.
- In den Perimetern 2, 9, 10 und 11 bestehen heute reine Wohnnutzungen. Die Testplanung hat gezeigt, dass diese Perimeter zur Realisierung eines hohen Wohnanteils geeignet sind. Daher wird ein Mindestwohnanteil von 80 % festgelegt.

Diese Nutzungsverteilung stellt sicher, dass in der Zone Z4 gesamthaft ein Gewerbeanteil von 20 % entsteht, was den Vorgaben im regionalen Richtplan entspricht.

	Gewerbeanteil min. 40% Wohnanteil min. 0%
	Gewerbeanteil min. 20% Wohnanteil min. 60%
	Gewerbeanteil min. 0% Wohnanteil min. 80%



Preisgünstige Wohnungen

Ziff. 4.9.7 BZO

In den Planungseinheiten 5 und 8 besteht keine Verpflichtung, einen Wohnanteil zu realisieren.

Diese Gebiete sind heute der IG-Zone zugewiesen und werden neu der Zentrumszone zugeteilt. Wenn Wohnnutzungen erstellt werden, besteht die Verpflichtung, dass mindestens 40 % der GNF Wohnen preisgünstig vermietet werden.

In der Planungseinheit 2 befindet sich der Grossteil der Grundstücke im Besitz der Stadt Wallisellen. Es sind mindestens 40 % der GNF Wohnen preisgünstig zu vermieten.

5.6 Sonderbauvorschriften Gebiet Im Langacker

Einleitung

Das Gebiet Im Langacker wurde in der Testplanung Wallisellen Südost einbezogen. Es bleibt der Wohnzone W2.7 zugeteilt. Die Erneuerung der bestehenden Siedlungen soll mit Sonderbauvorschriften gesteuert werden.

Wird nach den geforderten erhöhten Anforderungen gebaut, kann eine höhere Ausnutzung realisiert werden. Den Grundeigentümern ist es freigestellt, nach Sonderbauvorschriften oder nach den Bestimmungen der Regelbauweise zu bauen (Wahlfreiheit).

Zweck

Art. 5.10.1 BZO

Mit den Sonderbauvorschriften wird die Siedlungserneuerung erleichtert, ohne dass ein Gestaltungsplan zu erlassen ist. Es gelten jedoch vergleichbar hohe Anforderungen wie bei Gestaltungsplänen (siehe Ziffer 5.10.4 nBZO). Die Sonderbauvorschriften und Vorschriften zu den Arealüberbauungen können nicht kombiniert werden.

Geltungsbereich

Art. 5.10.2

Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist im Zonenplan ersichtlich.

Erleichterungen

Art. 5.10.3

Es gelten folgende Erleichterungen:

- Im Vergleich zur Grundordnung für die W2.7 wird ein zusätzliches Geschoss ermöglicht.
- Im Vergleich zur Grundordnung für die W2.7 wird ein Baumassenzuschlag von rund 30 % ermöglicht.

Anforderungen

Art. 5.10.4 BZO

Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften erstellt werden, haben gegenüber der Regelbauweise wesentliche Vorzüge zu erfüllen. Wesentliche Vorzüge sind:

- a) besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in die Quartierstruktur mit gut gestalteten Übergangsbereichen zur Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum;
- c) zusammenhängende Quartierfreiräume mit einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung und hitzemindernden Begrünung;
- d) flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung;
- e) nachhaltige Energienutzung.

Beurteilung

Art. 5.10.5

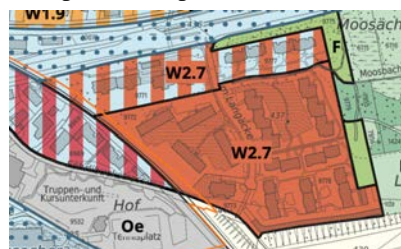
Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden sollen, werden durch ein Fachgremium beurteilt, wie dies auch bei den Arealüberbauungen der Fall ist.

Anpassung im Zonenplan

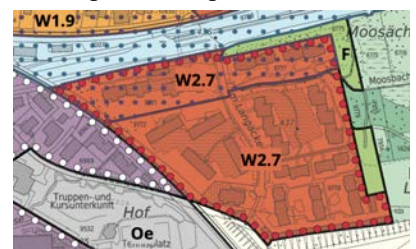
Langacker



Heutige Zonierung



Beantragte Änderung



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WEITEREN REVISIONSTHEMEN



6 ZENTRUMSZONEN

6.1 Worum geht es?

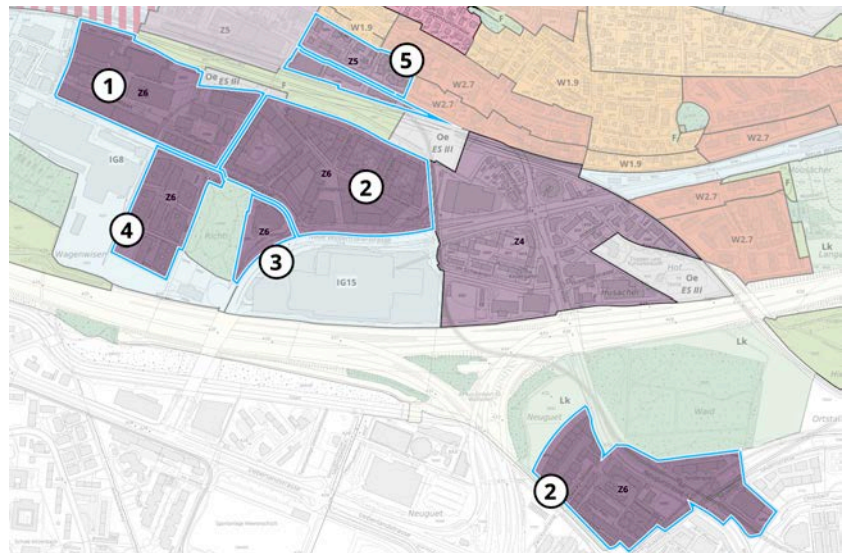
In Kürze

Die Areale Richti, Zwicky und Integra Square wurden in den vergangenen Jahren mit Gestaltungsplänen entwickelt. Die Areale sind der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt. Die Sonderbauvorschriften ermöglichen die Realisierung eines Wohnanteils von 50 %. Im Rahmen einer technischen Bereinigung des Zonenplans werden diese Gebiete einer Zentrumszone mit analogen Grundmassen zugewiesen, was den Vorgaben im regionalen Richtplan entspricht.

Der öffentliche Gestaltungsplan für das Zentrum rund um den Bahnhof von Wallisellen wurde 2012 erlassen. Entlang der Neugutstrasse werden der Perimeter der Zentrumszone Z5 und der öffentliche Gestaltungsplan erweitert. Damit werden die Zentrumsbildung in diesem Bereich ermöglicht und das Zentrum gestärkt.

Neue Zonierung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Änderungen.



(1) Zentrumszone Z6

Das Gebiet Integra Square wird von einer IG8 mit Gestaltungsplanpflicht in eine Zentrumszone Z6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont (technische Bereinigung).

(2) Zentrumszone Z6

Die Gebiete Richti und Zwicky werden von einer IG6 mit Gestaltungsplanpflicht in eine Zentrumszone Z6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont (technische Bereinigung).

(3) Zentrumszone Z6

Das Gebiet 6 wird von einer IG8 mit Gestaltungsplanpflicht in eine Z6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

(4) Zentrumszone Z6

Das Gebiet an der Richtistrasse wird von einer IG8 mit Sonderbauvorschriften in eine Z6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Bisher war hier keine Wohnnutzung erlaubt.

(5) Zentrumszone Z5

Die Zentrumszone nördlich des Bahnhofs wird ausgeweitet bis zur Florastrasse und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

6.2 Anpassungen in der BZO für die Zentrumszonen

Grundmasse

Ziff. 4.1 BZO

- Die Baummassenziffern und Fassadenhöhen orientieren sich an den Werten der bisherigen IG-Zonen. In der IG8 gilt heute eine Baummassenziffer von max. $8\text{m}^3/\text{m}^2$. Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer Bruttogeschosshöhe von mehr als 4.5 m erhöht sich die Baummassenziffer anteilmässig auf einen Wert von max. $8\text{m}^3/\text{m}^2$. In der Zentrumszone Z6 gilt neu eine Baummassenziffer von $6\text{m}^3/\text{m}^2$. Die rechtskräftigen Gestaltungspläne für die Gebiete Richti, Zwicky, SWILAC und Integra erlauben höheren Dichten (bis BMZ 8.5). Die technische Umzonung hat keinen Einfluss auf diese Sondernutzungspläne. Sie bleiben unverändert rechtskräftig und müssen infolge dieser Teilrevision nicht angepasst werden.
- Heute gilt eine Freiflächenziffer von 10 %. Neu wird eine Grünflächenziffer von 10 % eingeführt.

Fassadenhöhe

Ziff. 4.2 BZO

Nach neuem PBG müssten auch offene Geländer um 1 m von der Fassade zurückversetzt sein, damit sie nicht zur Fassadenhöhe zählen. Daher wird für fassadenbündige Geländer und Glasbrüstungen ein Zuschlag von 1 m bei der Fassadenhöhe gewährt. Damit wird der Nachteil der neuen Messweise ausgeglichen.

Nutzweise

Ziff. 4.6.1 BZO

In der neuen Zentrumszone Z6 gilt weiterhin ein Wohnanteil von max. 50 %.

Ziff. 4.6.3 BZO

Bereits heute ist in einer ersten Raumtiefe längs der Bahnhofstrasse und der Schwarzackerstrasse im Eingangsgeschoss keine Wohnnutzung zulässig. Die gilt neu auch für den erweiterten Perimeter entlang der Neugutstrasse im Abschnitt Kirchstrasse bis Bellariastrasse.

Gestaltungsplanpflicht:

Allgemein

Ziff. 4.8.1 BZO

Die Regelung wird unverändert übernommen (Ziffer 5.5.2 aBZO). Sie gilt neu für alle Zentrumszonen.

Gestaltungsplanpflicht:

Ziele für die Gestaltungspläne in den Zentrumszonen Z5 und Z6

Ziff. 4.8.2 BZO

Die Areale Richti, Zwicky und Integra Square werden von der IG-Zone in die Zentrumszone überführt. Die Ziele der Gestaltungsplanpflicht, welche bereits heute für diese Gebiete gelten und in der BZO verankert sind, werden neu in Ziffer 4.8.2 zusammengeführt.

Gestaltungsplanpflicht:

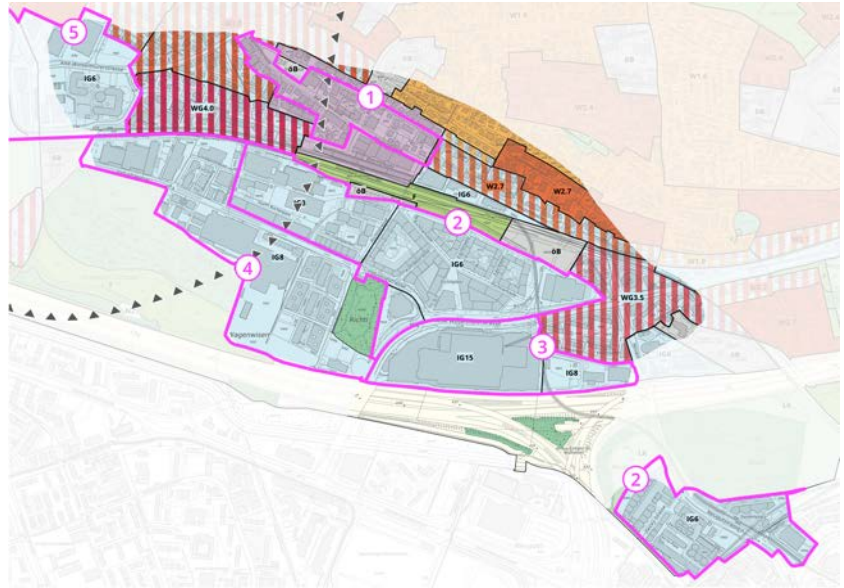
Zusätzliche Anforderung für die Zentrumszone Z6 westlich der Richtistrasse

Ziff. 4.8.2 BZO

In diesem Gebiet war bisher keine Wohnnutzung zulässig. Neu darf ein Wohnanteil von 50 % realisiert werden, wobei mindestens 40 % der Wohnfläche nach den Anforderungen des preisgünstigen Wohnungsbaus zu vermieten sind. Mit der Realisierung eines Wohnanteils steigt auch der Bedarf an aufenthaltsfreundlichen Umgebungsflächen. Es ist ein zusammenhängender, klimaangepasster Freiraum nachzuweisen. Die Details sind im Gestaltungsplan zu regeln.

6.3 Anpassungen im Zonenplan





Heutige Zonierung

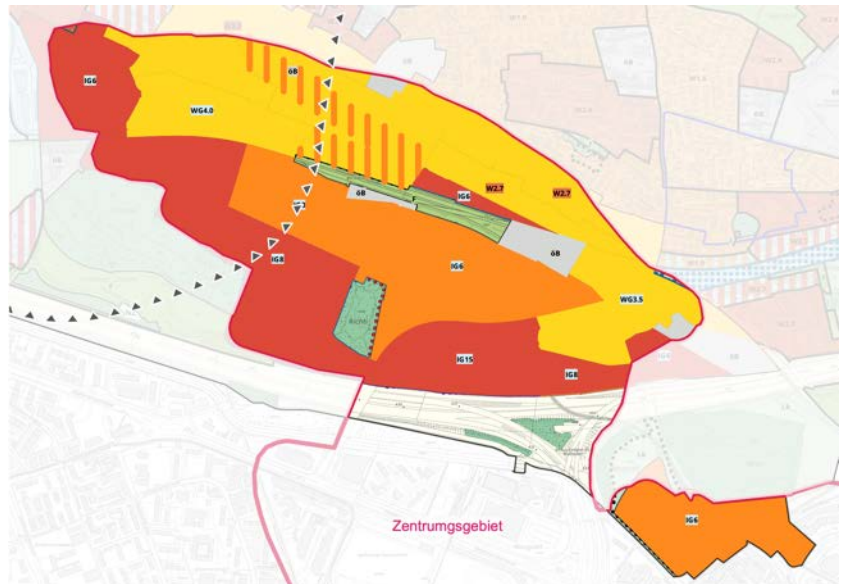


Übersicht

- 1) Zentrumszone mit öffentlichem Gestaltungsplan (Ziff. 3.7 BZO)
- 2) Zonen mit GP-Pflicht max. 50 % Wohnanteil (Ziff. 5.5.4 BZO), Hochhäuser sind zulässig (Ziff. 5.5.6 BZO)
- 3) Zone mit GP-Pflicht für Einkaufsnutzungen Glattzentrum (Ziff. 5.5.5 BZO), Hochhäuser sind zulässig (Ziff. 5.5.6 BZO)
- 4) Zone mit SBV namentlich für Freizeitnutzungen, Schulen und Bildungsstätten sowie Wohnen in Hotels (Ziff. 5.6 BZO)
- 5) Arbeitsplatzzone ohne Wohnen (Herti)

Wohnanteil heute zulässig

-  100 % Wohnen zulässig
-  bis 50 % Wohnen zulässig
-  Kein Wohnen zulässig
-  BZO 3.5.3: Längs der Bahnhof- und der Schwarzerstrasse ist in einer Raumtiefe im Eingangsgeschoss kein Wohnen zulässig.

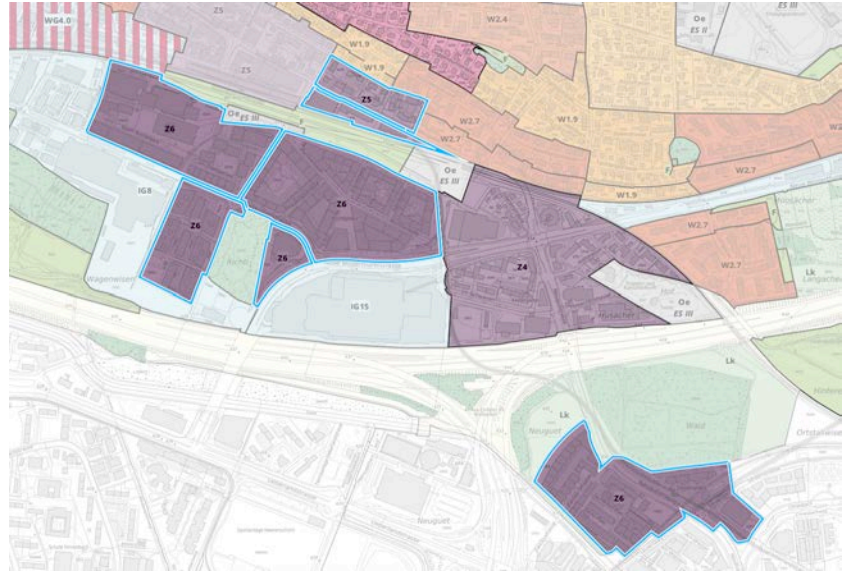


Nutzweise Grundzonierung

Gemäss aktueller Praxis des ARE kann mit einem Gestaltungsplan die Nutzweise der Grundzonierung nicht verändert werden. Das heutige Modell in der Arbeitszone, wonach bei Gestaltungsplänen 50 % Wohnen zulässig ist, wäre daher nicht mehr genehmigungsfähig. Damit die Wohnnutzung nicht zonenwidrig ist, werden einige Gebiete von der Industrie- und Gewerbezone IG8 und IG6 in die Zentrumszone Z6 umgezont.

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst.

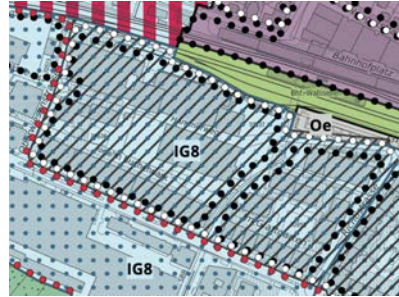
Neue Zonierung



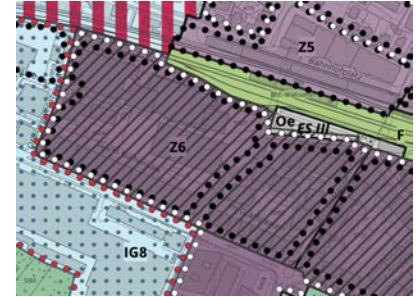
(1) Integra



Heutige Zonierung



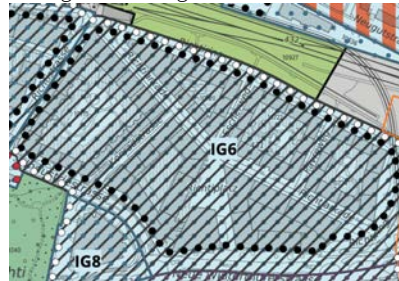
Beantragte Änderung



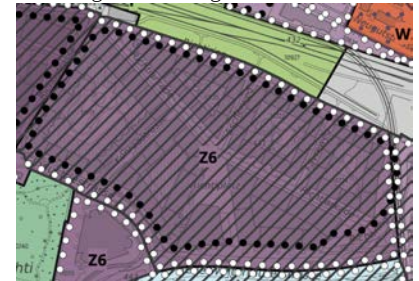
(2) Richti



Heutige Zonierung



Beantragte Änderung



(2) Zwicky



Heutige Zonierung



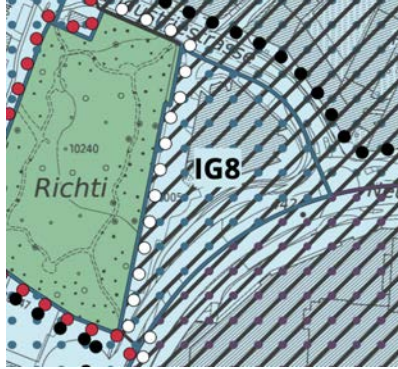
Beantragte Änderung



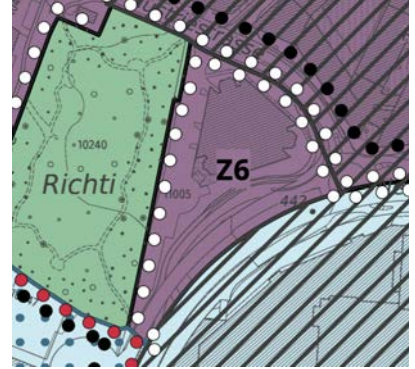
(3)



Heutige Zonierung



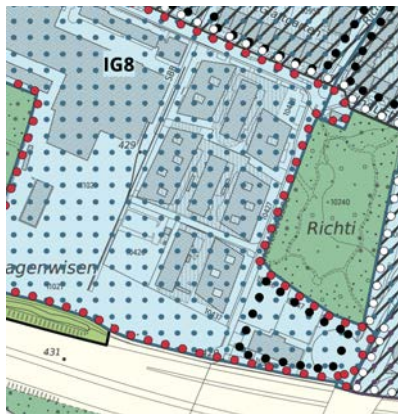
Beantragte Änderung



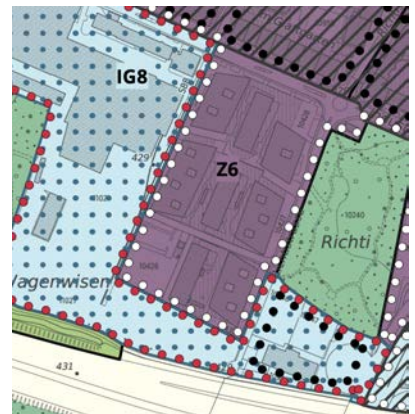
(4) Richtistrasse



Heutige Zonierung



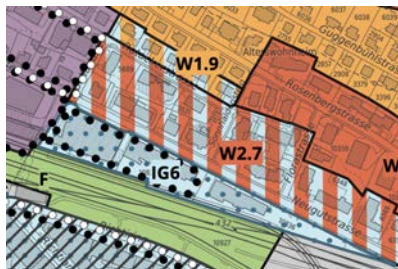
Beantragte Änderung



(5) Zentrumszone Bahnhof



Heutige Zonierung



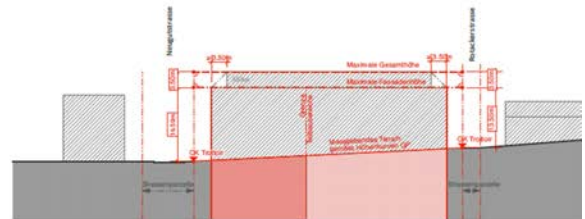
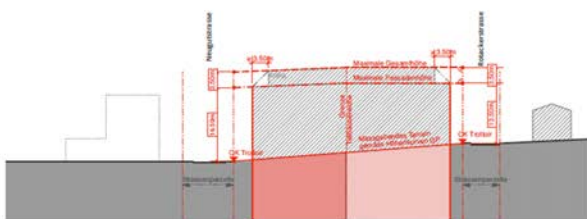
Beantragte Änderung



6.4 Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum

Perimeter

Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Zentrum wird gemäss der nachfolgenden Abbildung erweitert (siehe rot dargestellte Gebiete).



Bestimmungen

Die Bestimmungen haben sich bewährt. Sie werden redaktionell angepasst und auf die neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen abgestimmt.

7 PARKIERUNG

7.1 Worum geht es?

In Kürze

Der Kommunale Richtplan Verkehr gibt vor, dass die Stadt Wallisellen das Mobilitätsverhalten so steuern soll, dass der Modalsplit zugunsten von ÖV und Fuss- und Veloverkehr (FV) verschoben wird. Das MIV-Wachstum soll plafoniert werden, so dass kein Zuwachs von MIV-Fahrten bei zunehmender Zahl von Fahrten insgesamt entsteht.

Als Teil dieser Bestrebung werden in der BZO die Vorgaben zur Anzahl der zu erstellenden Parkplätze angepasst. Im Vergleich zu heute müssen künftig weniger Parkplätze erstellt werden.

7.2 Anpassungen in der BZO

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Ziff. 9.5.1 BZO

Neu wird die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs aus dem Jahr 1997 in der BZO verankert. Damit wird differenziert nach ÖV-Güteklasse eine Abminderung der zu erstellenden Anzahl Parkplätze ermöglicht.

ÖV-Güteklassen
Quelle: GIS-ZH



Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Ziff. 9.5.2 BZO

Der Grenzbedarf an Parkplätzen ist nach der kantonalen Wegleitung zu bestimmen und anschliessend abzumindern. Im Unterschied zur kantonalen Wegleitung darf auf den Grundstücken der Güteklassen A und B weiterhin 100 % des berechneten Grenzbedarfs erstellt werden. Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bleibt es somit freigestellt, nur 40 % beziehungsweise 55 % dieses Grenzbedarfs zu realisieren. Die Regelung bleibt damit flexibel in der Anwendung. Es gilt eine Bandbreite zwischen einem Mindestbedarf an Parkplätzen und einem maximalen Parkplatzangebot.

Abminderungsfaktoren

Benutzer- kategorie	Bewohner		Beschäftigt		Besucher, Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Güteklasse ÖV-Erschl.						
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

Abstellplätze für Fahrräder
BZO Ziff. 9.6.1

Für die Anzahl zu erstellender Abstellplätze für Fahrräder gab es bisher keine Regelung. Die Bedarfsermittlung hat neu nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzangebots in kommunalen Erlassen zu erfolgen.

8 WEITERE REVISIONSTHEMEN

8.1 Hochhäuser

Revisionsinhalte

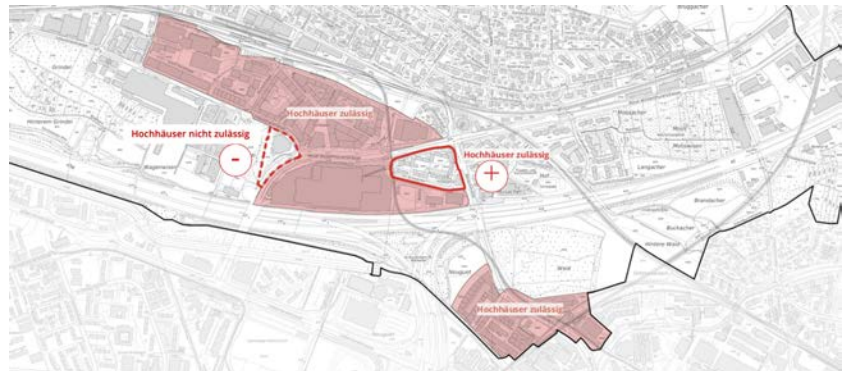
Bereits heute dürfen in den IG-Zonen mit Gestaltungsplanpflicht Hochhäuser erstellt werden.

Der Perimeter wird neu im Zonenplan bezeichnet, punktuell angepasst und auf einen Teilbereich im Gebiet Wallisellen Südost ausgeweitet. Hochhäuser bedingen weiterhin einen Gestaltungsplan.

Ein Hochhausprojekt muss besonders hohe Anforderungen erfüllen betreffend:

- Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung;
- Adressierung und Anbindung an das Fuss-, Velo und ÖV-Netz;
- Erdgeschossgestaltung und Nutzungsverteilung;
- Ökologie und Umwelt;
- Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsräumen.

Anpassung Hochhausgebiet



8.2 Industrie- und Gewerbezone

Grundmasse Ziff. 6.1.1 BZO

Um den Bau von überhohen Räumen zu erleichtern, sah die bisherige BZO einen Baumassenzuschlag bei Räumen mit einer Höhe von mehr als 4.5 m vor. Diese Regelung war im Vollzug komplex und führte zu Problemen, wenn später ein Zwischengeschoss realisiert werden soll.

Neu muss (nur) im Erdgeschoss eine Bruttogeschosshöhe von 4.0 m erreicht werden. Im Gegenzug wird die Baumasse generell auf das höhere Mass angehoben.

Grünflächenziffer

Anstelle der Freiflächenziffer (heute 10 % / 20 %) wird eine Grünflächenziffer von 10 % eingeführt. Die Flächenvorgabe bleibt gegenüber heute unverändert beziehungsweise wird in der IG4 von 20 % auf 10 % reduziert. Die Qualität der Fläche wird durch die Begrünung aber verbessert. Werden Bauvorhaben nach den Sonderbauvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone realisiert, gilt eine Grünflächenziffer von 20 % (Ziff. 6.5.2 nBZO).

Bestimmung zur Nutzung in der IG6 und IG8 Herti
Ziff. 6.3.6 BZO

Im regionalen Richtplan Glattal ist das Industriegebiet Herti als «Gebiet mit Nutzungsvorgaben» erfasst (Kapitel 2.5, Karteneintrag Nr. 17). Das Gebiet ist primär für Industrie, Gewerbe und Logistik zu sichern. Sekundär sind auch Dienstleistungsnutzungen erlaubt. Die Betriebsdefinition stützt sich auf die allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA).

Analyse Nutzungsanteile Arbeitsplatzgebiet Herti

Im Auftrag der Stadt Wallisellen wurde im Jahr 2022 durch marti raum+verkehr eine Analyse der Nutzungsanteile im Arbeitsplatzgebiet Herti erstellt. Es zeigte sich teilweise als schwierig, eine Zuordnung der Nutzungen vorzunehmen, da nicht zu allen Parzellen Daten vorlagen und teilweise keine eindeutige Nutzung bestimmt werden konnte. Zudem gibt es keine abschliessende Definition der Nutzungsvorgabe «Industrie, Gewerbe, Logistik».

Trotz einiger Vorbehalte ergab die Analyse, dass der heutige Anteil an der Nutzung «Industrie, Gewerbe, Logistik» zwischen 78 % und 83 % liegt. Die regionalen Nutzungsvorgaben werden somit heute bereits erfüllt.

Anpassung BZO

Zur Umsetzung der Vorgabe aus dem regionalen Richtplan wird die zulässige Nutzweise in der BZO entsprechend angepasst.

Gestaltungsplanpflicht
Ziff. 6.4.3 BZO

Da der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht nur noch für die IG15 (Glattzentrum) gilt, wird die Zulässigkeit von publikumsintensiven Nutzungen neu in Ziffer 6.4.3 geregelt.

8.3 IVHB

Einführung der IVHB-Begriffe

Die Einführung der Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde mit der PBG-Revision vom 1. März 2017 auf kantonaler Stufe in Kraft gesetzt. Seither können die Begriffe in den kommunalen Bauordnungen eingeführt werden. Die Stadt Wallisellen hat entschieden, dass die Transformation im Rahmen dieser Teilrevision erfolgt.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

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

Hinweis

Die Umstellung auf diese Begriffe ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen (insbesondere ABV). Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht.

Bezüglich der Details wird auf das Dokument «Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich» verwiesen.

Neuerungen

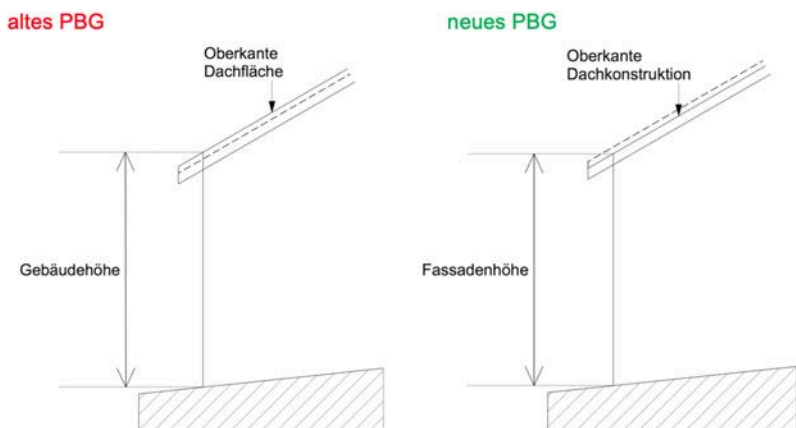
Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies insbesondere:

- Die Fassadenhöhe bezieht sich neu auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut (Isolation) der Gebäude. Neubauten profitieren daher von einem leicht grösseren Spielraum in der Höhenabmessung in der Grössenordnung von 20 cm bis 30 cm (Mass der Isolation).
- Das massgebende Terrain, bezieht sich neu auch bei Ersatzbauten, An- und Umbauten auf den ursprünglichen Geländeverlauf der Erstbebauung (§ 5 ABV). Dies führt zu Problemen im Vollzug und soll im Rahmen der laufenden Justierung des PBGs korrigiert werden.
- Die zusätzliche Baumassenziffer für dem Energiesparen dienende Bauteile (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) beträgt neu generell 20 % der Grundbaumasse der jeweiligen Zone (§ 13 Abs. 1 ABV).

Fassadenhöhe

Die Werte der Gebäudehöhen werden in allen Zonen ohne Anpassung für die Fassadenhöhen übernommen. Daraus resultiert ein leicht grösserer Spielraum in der Höhenausbildung der Bauten, der sich in der Grössenordnung von 20 cm bewegt.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe (altes PBG) respektive Fassadenhöhe (neues PBG)

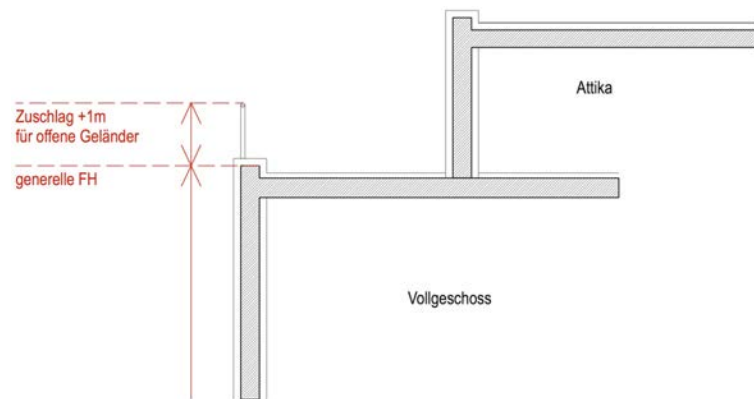


Fassadenbündige Geländer bei Attikageschossen

Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern oder einem Geländer, das näher als 1 m zur Fassadenflucht steht, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise, wonach solche Bauteile bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind.

Daher kann bei offenen Geländern und Glasbrüstungen die zonen-gemässe Fassadenhöhe um max. 1 m erhöht werden, was sinngemäss der alten PBG-Regelung entspricht.

Abbildung zur Regelung in der BZO, wonach für offene fassadenbündige Geländer ein Zuschlag von max. 1 m auf die zonen-gemässe Fassadenhöhe gilt

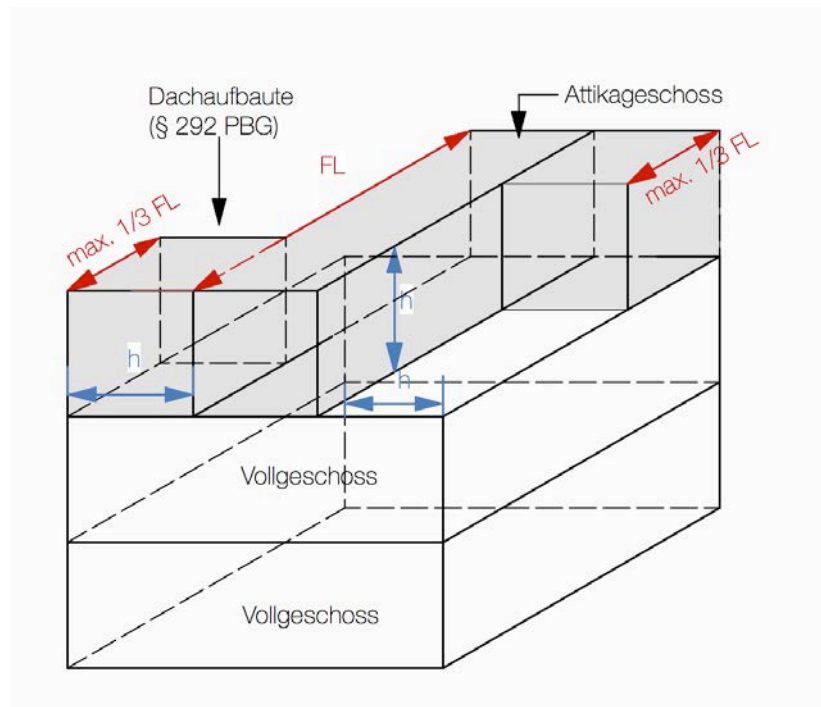


Attikageschosse

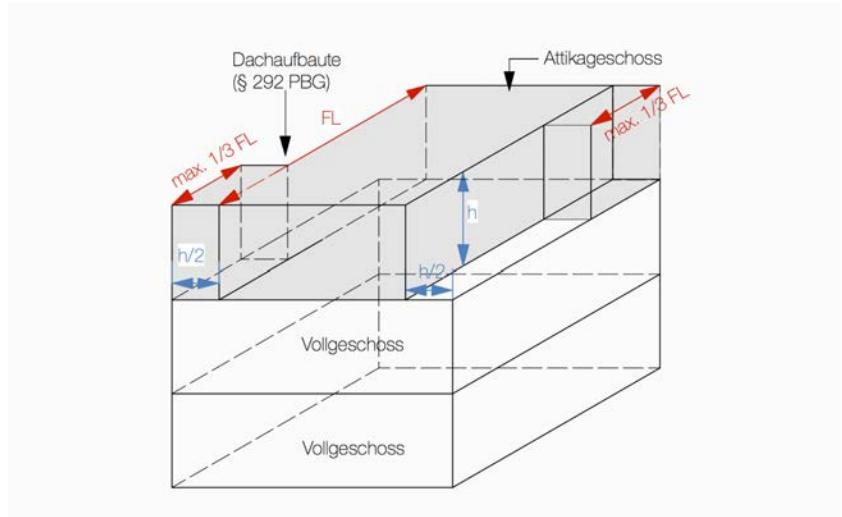
Attikageschosse müssen neu nur noch **um die halbe** Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Attikageschosse treten neu daher grösser in Erscheinung.

Dachaufbauten dürfen bei Attikageschossen weiterhin **max. 1/3** der Fassadenlänge ausmachen (PBG erlaubt bis 1/2 Fassadenlänge).

Altes PBG



Neue Regelung in der BZO Wallisellen

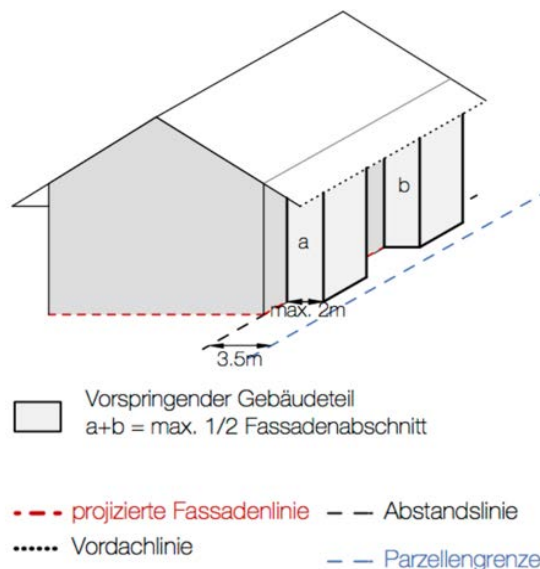


Vorspringende Gebäudeteile

Im Unterschied zur bisherigen Regelung umfasst der Begriff der vorspringenden Gebäudeteile auch eigentliche, bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z.B. ganze Treppenhäuser). Neu sind vorspringende Gebäudeteile auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig (bisher ein Drittel).

Dies hat negative Auswirkungen auf die Nachbarschaftssituation, weshalb eine neue Bestimmung eingeführt wird (Ziffer 9.3 nBZO):

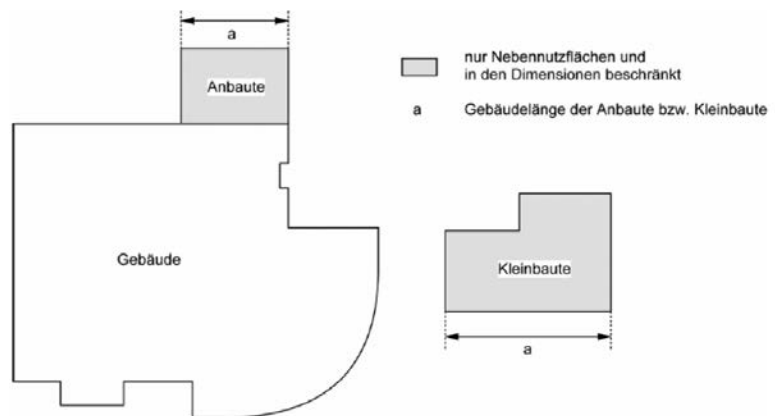
Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.



Kleinbauten und Anbauten

Der Begriff «besonderes Gebäude» wird durch «Kleinbauten» und «Anbauten» abgelöst, die gemäss der Definition im PBG eine Neben-nutzfläche von 50 m² aufweisen dürfen. Damit Garagen und Tiefgaragenzufahrten mit mehr als **50 m²** baulich nicht erschwert sind, werden solche Bauten in der BZO den Kleinbauten und Anbauten gleichgestellt.

Für Kleinbauten und Anbauten gilt **unverändert** eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.3



8.4 Weitere Anpassungen in der BZO

Folgende Anpassungen werden vorgenommen:

Kernzonen

- Anpassungen gemäss IVHB
- Sprachliche Anpassung Ziffer 2.2.4 nBZO
- Präzisierung der gestalterischen Anforderungen in Ziffer 2.5.1 nBZO
- Gemäss Geschäfts- und Kompetenzreglement der Stadt Wallisellen kann der Stadtrat Fachkommissionen einsetzen. Die Fachkommission wird bei der gestalterischen Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen beigezogen. Die Bestimmung in Ziffer 2.7 aBZO ist somit redundant und wird gestrichen.

Weitere Anpassungen

- In den Wohnzonen W1.6 und W1.9 sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m entlang der Strassen zu gliedern und nach hinten zu staffeln, womit die ortsbauliche Einordnung der Neubauten erleichtert wird (Ziffer 5.2 nBZO).
- Die Abstandserleichterung für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile wird aufgehoben, da sie in der Praxis kaum zur Anwendung kam.
- Preisgünstiger Wohnraum soll gefördert werden. Gemeinnützige Wohnbauträger (Baugenossenschaften, Stiftungen udgl.) profitieren bei Arealbebauungen künftig von einem Baumassenbonus von 20 % (Ziffer 5.9.3 nBZO).

- Die Stadt hat in Bezug auf die Umgebungsgestaltung eine Vorbildfunktion. In der Zone für öffentliche Bauten ist eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungsbe- grünung mit Bäumen sicherzustellen (Ziffer 7.3 nBZO).
- Die neue Ziffer 9.8 nBZO eröffnet mehr Spielraum in der Ausge- staltung der Umgebungsflächen.
- In Ziffer 10.5 nBZO wird präzisiert, dass ein Baumassentransfer im Umfang von max. 10 % erlaubt ist, was der heutigen Praxis entspricht.

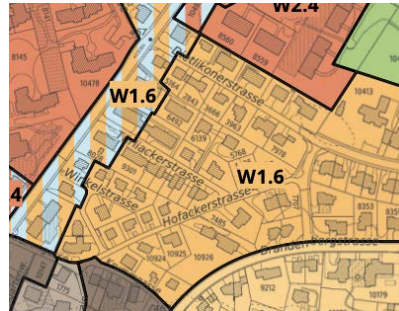
8.5 Weitere Anpassungen im Zonenplan

Nachfolgend sind weitere, mehrheitlich technische Anpassungen und Bereinigungen im Zonenplan dargestellt.

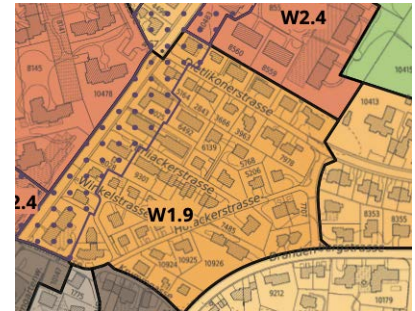
Hofackerstrasse



Heutige Zonierung (W1.6)



Beantragte Änderung (W1.9)



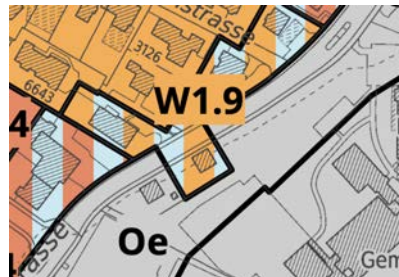
Erläuterung

Die heutige Zonenabgrenzung ist nicht zweckmässig und wird berei- nigt.

Alte Winterthurerstrasse



Heutige Zonierung (W1.9)



Beantragte Änderung (Oe)



Erläuterung

Das Grundstück gehört der Stadt Wallisellen und wird neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

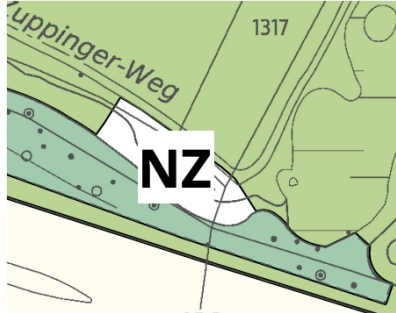
Technische Bereinigungen nicht zonierte Flächen

An drei Stellen sind Flächen keiner Nutzungszone zugeteilt. Diese Flächen werden der kommunalen Freihaltezone zugewiesen.

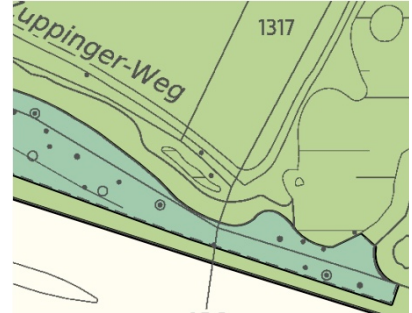
Hinterem Grindel



Heutige Zonierung (NZ)



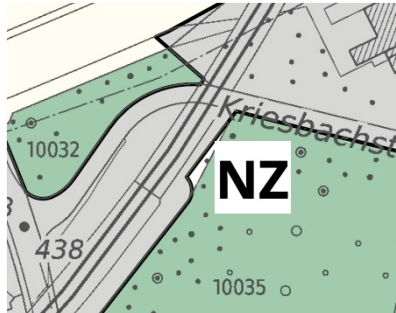
Beantragte Änderung (F)



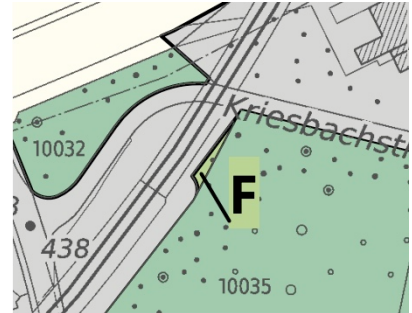
Brandholz



Heutige Zonierung (NZ)



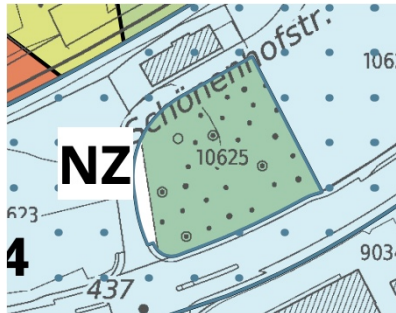
Beantragte Änderung (F)



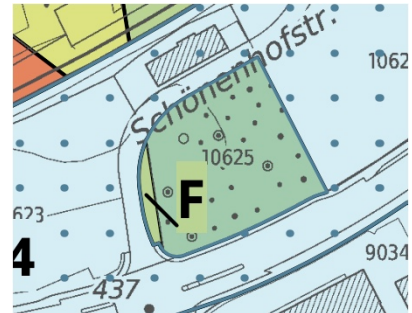
Schönenhof



Heutige Zonierung (NZ)



Beantragte Änderung (F)



BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV



Quelle: Bildarchiv Wallisellen

9 AUSWIRKUNGEN

Vorgaben nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

9.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

In Wallisellen wohnten per Ende 2022 17'249 Personen. Gemäss kantonalen Statistik bestehen auf der Basis des rechtskräftigen Zonenplans Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 180'000 m², was einem Einwohnerpotenzial von 3'000 bis 3'500 Personen entspricht.

Durch die Um- und Aufzonungen dieser Teilrevision wird die theoretische Einwohnerkapazität gemäss Abschätzung um rund 900 Personen erhöht (vgl. Tabelle unten), was zu einer theoretischen Zonenplankapazität von 3'900 bis 4'400 Personen führt.

Die theoretische Einwohnerkapazität entspricht dem 10-jährigen Bedarf gemäss dem kantonalen Bevölkerungsszenario «Trend».

Zuwachs Einwohnerkapazität												
Zone	Gebiet	Fläche	Fläche reduziert	BMZ alt	BMZ neu	BMZ Änderung	BM	BM reduziert	Anteil Wohnen	Nutzfläche	Anz. Personen	
			(-20% Strassenfläche)				(-15% Konstruktionsfläche)			%	(Ann.: H = 3.5m)	(60m2 pro Person)
		m2	m2	m3/m2	m3/m2	m3/m2	m3	m3	m3		m2	
Z4	ehem. WG3.5	66'005	52'804	3.5	4	0.5	26'402	22'442	60%	3'847	64	
Z4	ehem. IG6	31'307	25'046	4.5	4	-0.5	-12'523	-10'644	50%	-1'521	-25	
Z4	ehem. IG8	16'926	13'541	5.5	4	-1.5	-20'311	-17'265	10%	-493	-8	
Z4	ehem. Oe	5'482	4'386	0	4	4	17'542	14'911	80%	3'408	57	
Z5	ehem. W2.7	17'093	13'674	2.7	5	2.3	31'451	26'733	33%	2'521	42	
Z5	ehem. IG6	10'064	8'051	4.5	5	0.5	4'026	3'422	33%	323	5	
Z6	ehem. IG6	146'749	117'399	4.5	6	1.5	176'099	149'684	50%	21'383	356	
Z6	ehem. IG8	33'480	26'784	5.5	6	0.5	13'392	11'383	50%	1'626	27	
Z8	ehem. IG8	61'511	49'209	5.5	8	2.5	123'022	104'569	50%	14'938	249	
W2.7	Im Langacker (SBV)	43'927	35'142	2.7	3.5	0.8	28'113	23'896	100%	6'828	114	
Total											881	

Arbeitsplatzkapazität

In den IG-Zonen kann künftig eine höhere Baumassenziffer erstellt werden, da die Baumassenziffer künftig nicht mehr an die Bedingung zur Realisierung überhoher Räume (höher 4.5 m) geknüpft wird.

Dadurch steigt die theoretische Arbeitsplatzkapazität in den Arbeitsplatzgebieten. Da der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz in den unterschiedlichen Branchen sehr stark variieren kann, wird auf eine Abschätzung der neuen Kapazität verzichtet.

Quartiererhaltungszonen

Die neu eingeführte Quartiererhaltungszone Gartenstadt trägt dazu bei, dass der Charakter in diesem dörflichen Teil von Wallisellen bewahrt bleibt und sich Neubauten besser in die Struktur integrieren als Neubauten, die nach der geltenden BZO erstellt werden.

Zentrumszone

Mit der Zentrumzone Z4 im Gebiet Wallisellen Südost wird die Grundlage für die Transformation dieses Entwicklungsschwerpunkts geschaffen. Die Teilrevision definiert die planungsrechtlichen Grundsätze für den Erlass von Gestaltungsplänen, in denen eine qualitätsorientierte Verdichtung und Erneuerung des Gebiets zu regeln ist.

Die vergrösserte Zentrumzone Z5 hat zum Ziel, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Innentwicklung

Die Teilrevision trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung:

- Durch die Schaffung der Zentrumzone Z4 in Wallisellen Südost wird die Siedlungserneuerung und Verdichtung gefördert.
- Die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Im Langacker ermöglichen eine dichtere Bauweise unter Voraussetzung einer erhöhten Qualität.
- Eine massvolle Verdichtung kann im Gebiet Hofackerstrasse stattfinden, das von der von W1.6 in die W1.9 aufgezont wird.
- Mittels Arealüberbauungen ist weiterhin eine Erhöhung der baulichen Dichte möglich. Insbesondere wird damit auch der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und mit einem höheren Nutzungsbonus belohnt.

Zonen für öffentliche Bauten

Der Umfang der Zone für öffentliche Bauten wird im untergeordneten Mass verkleinert. Der Handlungsspielraum zur Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen wird mit den Zonenplananpassungen nicht verändert.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die folgenden Revisionsinhalte sind im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung:

- Die Bestimmungen zur Erstellung von Parkplätzen wurden angepasst. Neue Bemessungsgrundlage ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. Künftig müssen weniger Parkplätze erstellt werden.
- Im Gebiet Wallisellen Südost werden mittels Freihaltebereichen die Flächen für die kantonale Veloschnellroute und für den Ausbau der Erschliessungsinfrastruktur vorsorglich gesichert. In den zu erarbeitenden Gestaltungsplänen ist eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten und eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss- und Veloverkehr nachzuweisen und sicherzustellen.

9.2 Umwelt

Siedlungsökologie

Der Baumschutz und die Baumförderung, die Flachdachbegrünung, die Grünflächenziffer und die Forderung nach begrünten Strassenabstands- und Baulinienräumen sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie.

Klima

Als Massnahme gegen die Überhitzung im Siedlungsraum helfen die Begrünungs- und Entsiegelungsmassnahmen, welche in der BZO verankert wurden (Baumschutz und die Baumförderung, Flachdachbegrünung, Grünflächenziffer, begrünte Strassenabstands- und Baulinienräume).

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

Kulturland

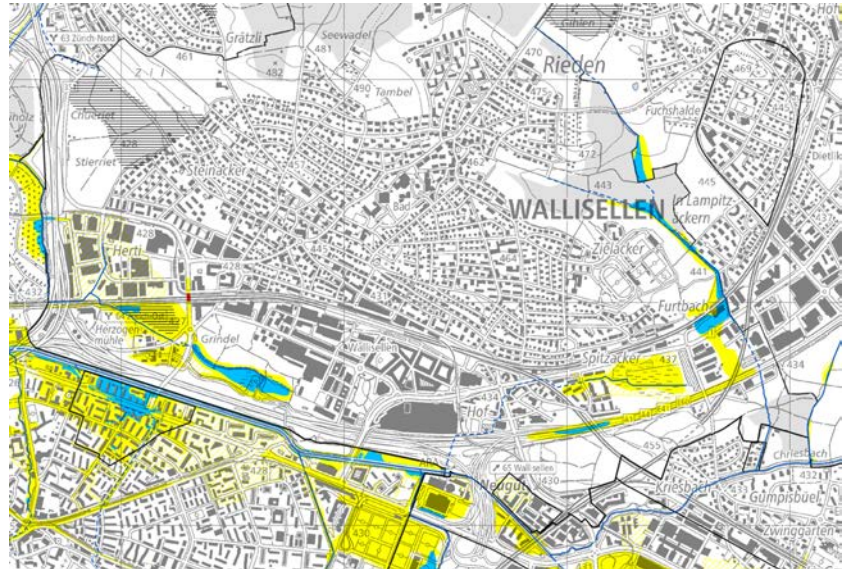
Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

Naturgefahren

In der Naturgefahrenkarte sind die Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot), mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb) ausgewiesen. Im Gebiet Langacker sind Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes im Rahmen von Gewässerprojekten zu prüfen.

Ausschnitt Naturgefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet

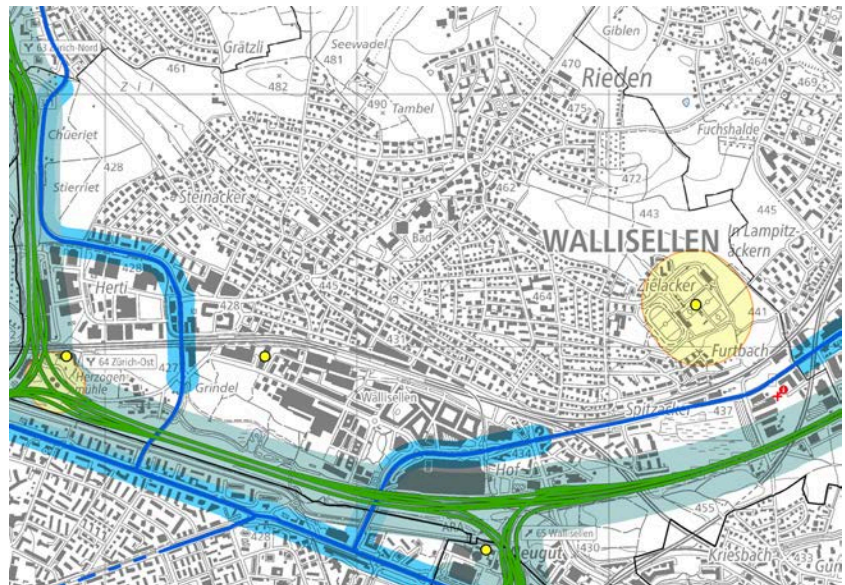


Störfallvorsorge

Die Umzonung von der IG8 in die Zentrumszone Z4 wirkt sich positiv auf die theoretische Personenzahl im Störfallperimeter der Nationalstrasse aus, da der Zonenplan eine tiefere Dichte vorsieht. Allerdings kann diese Dichte im Rahmen der zu erarbeitenden Gestaltungspläne erhöht werden. Daher ist die Beurteilung der Störfallvorsorge erst im Gestaltungsplanverfahren abschliessend möglich.

Ausschnitt Risikokataster

- Betriebe mit chemischen Risiken
- Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
- Nationalstrasse
- Konsultationsbereich Betriebe
- Konsultationsbereich Durchgangsstrassen
- Konsultationsbereich Nationalstrassen



9.3 Finanzen

Kommunale Mehrwertabgabe

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten.

Am 13. Juni 2023 hat die Gemeindeversammlung die Vorlage zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe an den Stadtrat zurückgewiesen. Die Rückweisung wurde damit begründet, dass das Geschäft im direkten Zusammenhang mit der anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeindeversammlung wieder vorgelegt werden soll.

Der Stadtrat wird erneut eine entsprechende Vorlage zur Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zuhanden der Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung verabschieden. Darin sind gestützt auf die kantonalen Musterbestimmungen der kommunale Mehrwertabgabensatz in Prozent des Mehrwerts (max. 40%) und die Freifläche gemäss Art. 19 Abs. 2 MAG (1'200 m² bis 2'000 m²) festzulegen.

Die kommunale Mehrwertabgabe ist vorgelagert an die Teilrevision der BZO an der Gemeindeversammlung zu traktandieren. Andernfalls entfaltet der kommunale Mehrwertausgleich keine Wirkung auf die laufende Teilrevision der BZO und die Grundeigentümerschaften, die aufgrund von Um- und Aufzonungen von einem höheren Grundstückswert profitieren, müssten keine Mehrwertabgabe leisten.

Provisorische Mehrwertprognose

Für alle Grundstücke, für die eine Um- oder Aufzonung vorgesehen ist, wurde mittels Online-Tool eMWA eine provisorische Mehrwertprognose erstellt. Der ermittelte Mehrwert der kommunalen Planungsmassnahmen beträgt für diese Grundstücke gesamthaft Fr. 116'610'081.-.

9.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Behördenverbindliche Vorgaben

Die behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen, welche diese Teilrevision betreffen, wurden wie folgt berücksichtigt:

- Vorgaben zu den regionalen Zentrumsgebieten und zu den Ortszentren gemäss Richtplanfestlegung 2.2.3
- Nutzungsvorgabe für das Arbeitsplatzgebiet Herti gemäss Richtplanfestlegung 2.5.3
- Vorgabe für das VE-Gebiet Glatt gemäss Richtplanfestlegung 2.5.3
- Vorgaben zur hohen beziehungsweise niedrigen baulichen Dichte gemäss Richtplanfestlegung 2.6.3
- Eignungsgebiet für Hochhäuser gemäss Richtplanfestlegung 2.7.3

10 FAZIT

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Glattal abgestimmt, soweit diese Anordnungen zu den Themen dieser Teilrevision treffen.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- In den Zentrumszonen wird eine zusätzliche Einwohnerkapazität geschaffen, was den übergeordneten Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. Die Erhöhung der Einwohnerkapazität ist im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» angemessen.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit dem REK liegt eine Gesamtschau vor, die wesentliche planerische Ziele für das ganze Stadtgebiet umfassen. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Teilrevision der Nutzungsplanung eingeflossen.