

Protokoll Gemeindeversammlung

Sitzung vom 2. April 2025, 19:00 – 23:00 Uhr, Mehrzweckhalle

Protokoll stv. Stadtschreiber Marcel Amhof

Eröffnung der Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen

Stadtpräsident Peter Spörri eröffnet um 19:00 Uhr die Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen.

Der Präsident stellt die Frage an die Versammlung, ob das Stimmrecht einer anwesenden Person angezweifelt werde oder ob nicht stimmberechtigte Personen anwesend seien. Die nicht stimmberechtigten Anwesenden und Gäste nehmen separat auf der Tribüne Platz.

Als Stimmenzähler werden folgende Personen vorgeschlagen und ohne Gegenstimme gewählt:

- 1 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 2 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 3 J [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 4 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 5 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 6 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 7 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 8 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 9 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 10 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 11 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 12 [REDACTED], 8304 Wallisellen

Die Zählung durch die Stimmenzähler ergibt, dass zu Beginn der Versammlung **308 Stimmberechtigte** anwesend sind.

Während der Versammlung würden Bild- und Tonaufnahmen angefertigt. Begehren für das Löschen der Bild- und Tonaufnahmen von Voten sind bis 24 Stunden nach Beendigung der Gemeindeversammlung der Stadtschreiberin mitzuteilen.

Der Präsident geht zur formellen Eröffnung über und weist darauf hin, dass die Einladung samt Traktandenliste erstmals am 27. Februar 2025 und die Weisungen rechtzeitig am 13. März 2025 im Anzeiger von Wallisellen publiziert wurden und dass die Akten während der Auflagefrist in der Präsidialabteilung eingesehen werden konnten.

Bei den traktandierten Geschäften sei ein grosser Zeitbedarf für die Diskussion möglich. Die Gemeindeversammlung wurde deshalb auf zwei Abende angesetzt. Formal handle es sich um eine Gemeindeversammlung, da die Geschäfte integral traktandiert seien und keinem der beiden Tage zugeordnet werden könnten. Die Versammlungsleitung lege fest, wann die Gemeindeversammlung auf den morgigen Tag vertagt werde. Bei einer Vertagung werde die Detailberatung an derselben Stelle wieder aufgenommen, an der sie heute Abend beendet würde. Bereits diskutierte und bereinigte Punkte würden dabei nicht wieder aufgenommen.

Eine allgemeine Sitzungspause sei nicht vorgesehen. Je nach Verlauf der Diskussion werde er eine Sitzungspause anordnen. Eine Pause könne auch mit einem Ordnungsantrag von den Stimmberechtigten verlangt werden.

Bei der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung handle es sich um ein komplexes, technisches Geschäft. Bei der Ausarbeitung der Vorlage sei die Stadt von der Suter von Känel Wild – Planer und Architekten AG unterstützt worden. Bei Detailfragen werde deshalb Michael Camenzind von Suter von Känel und Wild als Sachverständiger beigezogen. Er sei auch befugt, an der Gemeindeversammlung bei Bedarf Erläuterungen zum Geschäft vorzutragen.

Es liegt keine Anfrage nach § 17 Gemeindegesetz vor.

Traktanden

- 1 Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Änderungen der Bau- und Zonenordnung, Änderungen des Zonenplans 1:5'000, Ergänzungsplan Baumerhalt 1:5'000, Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost 1:1'000)
- 2 Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen»
- 3 Keine Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

Traktandum 1 Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Änderungen der Bau- und Zonenordnung, Änderungen des Zonenplans 1:5'000, Ergänzungsplan Baumerhalt 1:5'000, Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost 1:1'000)

Antrag

Die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung beschliessen auf Antrag des Stadtrates gestützt auf Art. 13 Gemeindeordnung (GO, WES 101.0):

- 1 Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 4. Februar 2025 wird festgesetzt. Sie besteht aus Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO, WES 711.0), Änderungen des Zonenplans 1:5'000, dem Ergänzungsplan Baumerhalt 1:5'000 und dem Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost 1:1'000.
- 2 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der Bericht zur Mitwirkung im Sinne von § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) wird zur Kenntnis genommen und über die nicht berücksichtigten Einwendungen entschieden.
- 4 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte Nutzungsplanung der Stadt Wallisellen gemäss § 89 PBG zu genehmigen.
- 5 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Rechtsmittelentscheiden als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung gemäss § 5 Abs. 3 PBG öffentlich bekannt zu machen.

Weisung / Beleuchtender Bericht

Die Vorlage in Kürze

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Das REK zeigt das Zielbild der gewünschten baulichen Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre. Demnach soll unter anderem die für Wallisellen typische dreiteilige Siedlungsstruktur aus Stadtgarten, Gartenstadt und Urbaner Stadt qualitativ weiterentwickelt und der Charakter dieser Räume gestärkt werden.

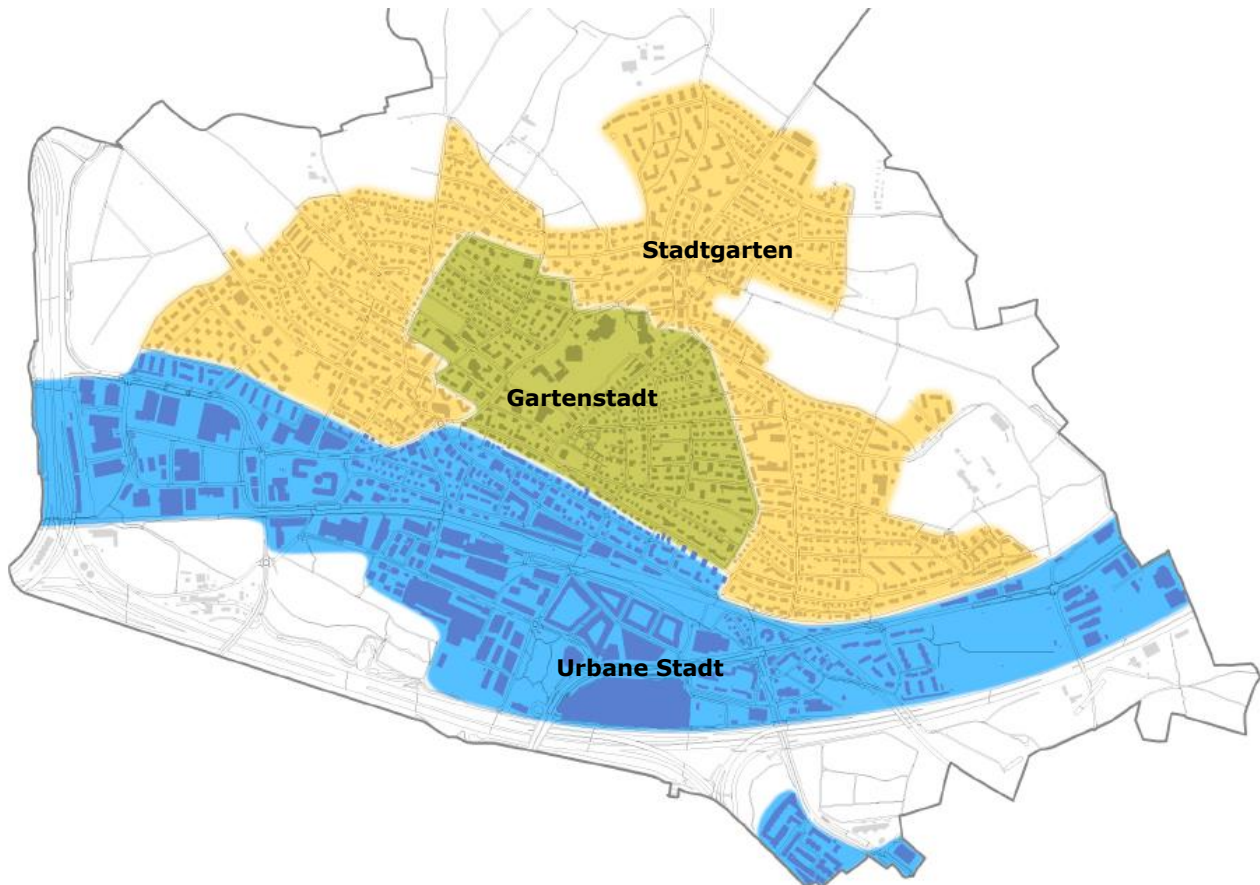


Abbildung: Vereinfachtes räumliches Entwicklungskonzept mit der ortstypischen, dreiteiligen Siedlungsstruktur

Die Erarbeitung des REK wurde durch einen Mitwirkungsprozess begleitet. Gestützt auf diesen Prozess hat der Stadtrat die folgenden, allgemeingültigen Ziele und Grundsätze zur Stadtentwicklung formuliert:

- Charakter des dörflichen Teils erhalten
- Zentrum 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 bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigen
- Landwirtschaftliche Nutzung weiterhin ermöglichen
- Effiziente Gesamtmobilität durch das «Kommunale Verkehrskonzept» sicherstellen

Inhalte der Revisionsvorlage

Auf der Grundlage des REK und den übergeordneten Planungsvorgaben hat der Stadtrat die kommunale Nutzungsplanung überprüft. Diese hat sich grundsätzlich bewährt. Sie wird daher nicht gesamthaft, sondern nur in Teilen revidiert und angepasst. Die Revision umfasst folgende Themenschwerpunkte:

- Schwerpunkt 1: Entwicklung im Gebiet Wallisellen Südost ermöglichen
- Schwerpunkt 2: Klimaangepasste Siedlungsentwicklung sicherstellen

Weitere Änderungen von BZO und Zonenplan:

- Bezeichnung von Gebieten, in denen Hochhäuser zulässig sind
- Neue Bestimmungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- Sicherung von Flächen für Gewerbe und Produktionsbetriebe
- Erweiterung der Zentrumszonen
- Anpassung der BZO auf neue Baubegriffe und Messweisen

Die vollständige Vorlage mit dem Wortlaut der Änderungen der BZO sowie den Akten zur Vorlage sind auf der Internetseite der Stadt einsehbar: www.wallisellen.ch/nutzungsplanung

Zurückgestellte Inhalte

Im Dezember 2024 wurde die Initiative zum Systemwechsel von der Baumassen- zur Ausnützungsziffer von der Gemeindeversammlung angenommen. Da ihre Umsetzung noch hängig und der Versammlung vorzulegen ist, werden Inhalte der ursprünglichen Vorlage, die direkt von der Initiative betroffen sind, auf eine nachgelagerte Teilrevision (Paket 2) verschoben. Es sind dies:

- **Wohnzonen:** Betroffen sind die Bestimmungen zu den Grundmassen, den Geschossen sowie die neue Grünflächenziffer von 40 % für die Wohnzonen.
- **Quartiererhaltungszone Gartenstadt:** Um den Charakter der Gartenstadtquartiere zu erhalten, sollte eine neue Zone eingeführt werden.
- **Abstellplätze** für Personenwagen und Velos: Um das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung zu lenken, war geplant, weniger Pflichtabstellplätze als heute vorzusehen.
- **Sonderbauvorschriften:** Im Gebiet Langacker sollte die Verdichtung und Erneuerung gefördert werden.
- **Zonenplan:** Auf eine Umzonung zur Quartiererhaltungszone wird verzichtet. Ebenso auf die Aufzonung des Quartiers Türliacker-/Hofackerstrasse in eine W1.9. Weitere kleinere Zonenplananpassungen in Zusammenhang mit der Wohnzone werden zurückgestellt.

Mitwirkung der Bevölkerung, Anhörung und kantonale Vorprüfung

Wichtige Zwischenstände der Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurden im Rahmen von Workshops einem «Sounding Board» vorgestellt. Vertreten waren die politischen Parteien und verschiedene Interessensgruppen. Dieses Gremium hatte die Aufgabe, die durch die Stadt erarbeiteten Entwürfe kritisch zu reflektieren. Die Ergebnisse der Diskussionen und Rückmeldungen flossen in die weitere Überarbeitung der Teilrevisionsvorlage ein.

Mit Beschluss vom 9. Januar 2024 hat der Stadtrat die «Teilrevision kommunale Nutzungsplanung» für die Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) freigegeben (SRB 2024-1). Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. Januar 2024 bis zum 19. März 2024.

Während der sechzigstägigen Auflagefrist konnten alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Teilrevision Änderungsanträge einreichen. Zur aufgelegten Vorlage gingen insgesamt 31 Schreiben mit 383 Änderungsanträgen und Anregungen ein. Die Meinungen gehen insbesondere bei den Vorgaben zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung (Schwerpunkt 2) auseinander. Sie reichen vom Verzicht auf entsprechende Vorgaben bis hin zu weitergehenden Bestimmungen.

Auch die Zürcher Planungsgruppe Glattal und die kantonalen Amtsstellen, vertreten durch das kantonale Amt für Raumentwicklung, haben sich zur Teilrevision geäußert.

Der Stadtrat hat sämtliche Eingaben sorgfältig geprüft. Im Bericht zur Mitwirkung wird aufgezeigt, in welchen Punkten die für die Gemeindeversammlung vom April 2025 beantragte Vorlage aufgrund der gestellten Anträge angepasst wurde und begründet, welche Einwände nicht berücksichtigt werden konnten.

Ausgangslage

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die kommunale Nutzungsplanung ist das zentrale Instrument der Raumplanung in der Schweiz: Sie besteht unter anderem aus der Bau- und Zonenordnung (BZO), dem Zonenplan und den Ergänzungsplänen. In der BZO werden wesentliche Anforderungen sowie die Grundmasse für Bauten und Anlagen festgelegt und Bestimmungen für Freiräume formuliert. Der Zonenplan unterteilt das Stadtgebiet in Bauzonen und Nichtbauzonen und regelt somit, welche Nutzung auf welchem Grundstück zulässig ist.

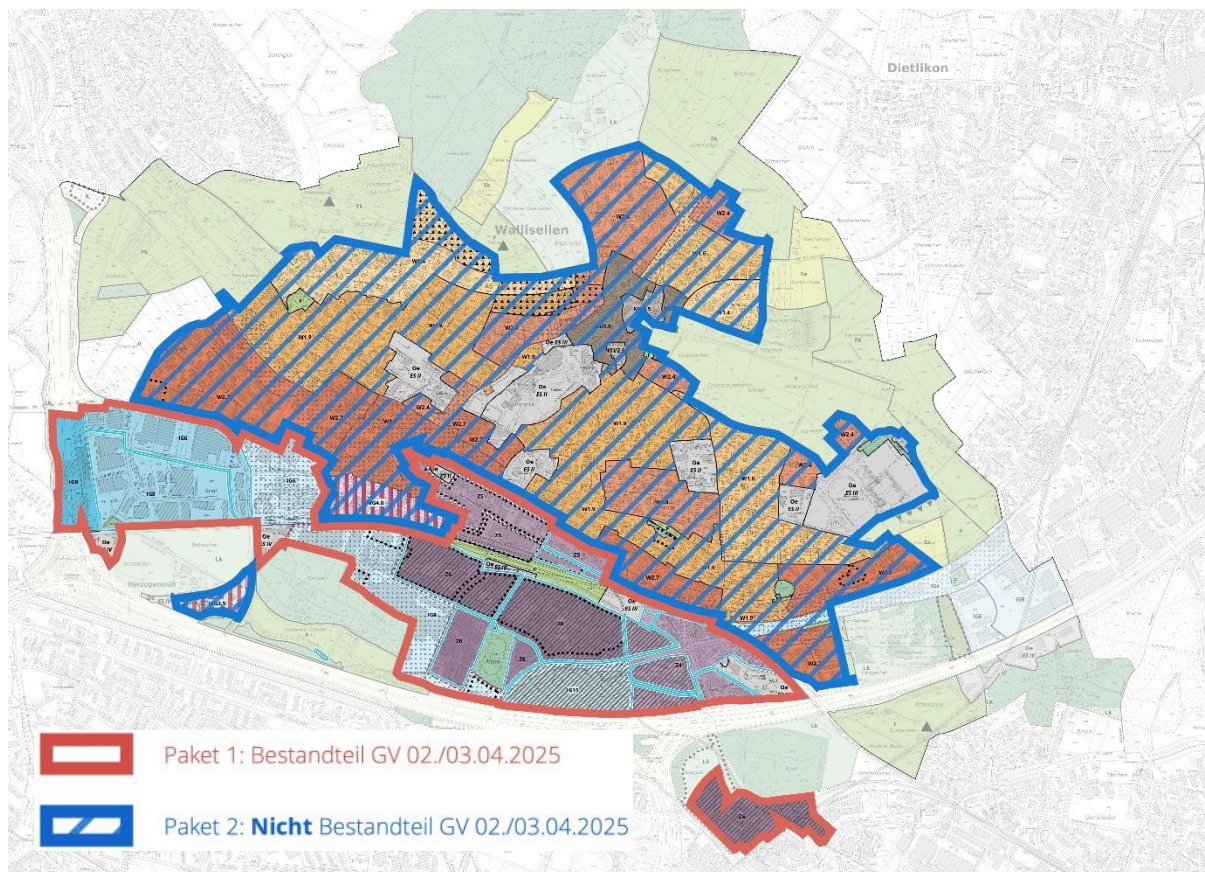
Als Grundlage für die Stadtentwicklung und die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung hat der Stadtrat ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Als oberstes Ziel wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung angestrebt, die den Standortqualitäten der Stadt Rechnung trägt. Gestützt auf das REK wurde die Vorlage zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung ausgearbeitet und an neue kantonale sowie rechtliche Vorgaben angepasst.

Annahme der Initiative «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer» und Aufteilung der Vorlage

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 zur Initiative «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer» wurde der Stadtrat beauftragt, eine Umsetzungsvorlage zur Revision der BZO auszuarbeiten, um in den Kern- und den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer (BMZ) die Ausnützungsziffer (AZ) als Nutzungsmass zu verwenden. Für die Umsetzungsvorlage bleiben dem Stadtrat 18 Monate Zeit, um diese der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu beantragen.

Da sich der Systemwechsel von der BMZ zur AZ auf die Bestimmungen der BZO auswirkt, hat der Stadtrat in Absprache mit den Initiantinnen und Initianten Folgendes entschieden:

- Die laufende Teilrevision wird aufgeteilt.
- Alle Inhalte, welche vom Systemwechsel nicht direkt betroffen sind, werden im vorliegenden Paket (Paket 1) zusammengefasst und der Versammlung hiermit zum Beschluss beantragt.
- Die zurückgestellten Teile werden durch den Stadtrat im Sinne der Initiative überprüft und der Versammlung in einem zweiten Paket (Paket 2) in einer weiteren Teilrevisionsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Teilrevisionsvorlage umfasst einen Vorschlag für die Umstellung von der BMZ zur AZ. Die zurückgestellten Inhalte werden im Anhang vom erläuternden Bericht transparent dargestellt.



Beurteilung von Bauvorhaben

Seit Januar 2024 und der Publikation der Vorlage zur öffentlichen Auflage kommt die sogenannte «negative Vorwirkung» zum Tragen. Dies bedeutet, dass bei der Beurteilung von Bauvorhaben sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Stadtrat öffentlich aufgelegte Version zur Anwendung gelangen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die strengeren Bestimmungen einzuhalten sind. Die «negative Vorwirkung» gilt, bis die grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen und Pläne an der Gemeindeversammlung festgesetzt werden. Welche Vorschriften zu beachten sind, wird mit der Festsetzung der Teilrevisionsvorlage (Paket 1) in einer Umsetzungshilfe kommuniziert.

Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

Klimaangepasste Umgebungsgestaltung: Neue kantonale Bestimmungen

Am 8. April 2024 hat der Zürcher Kantonsrat eine umfangreiche Gesetzesvorlage verabschiedet. Sie basiert auf Art. 102a Kantonsverfassung (LS 101), die den Kanton und die Gemeinden verpflichtet, sich für die Begrenzung des Klimawandels und dessen Auswirkungen einzusetzen.

Neu enthält § 238a PBG Vorgaben zur Begrünung und ökologischen Ausgestaltung der Umgebungsflächen, zur Begrenzung der Versiegelung sowie zum Baumerhalt und zur Baumförderung in den Bauzonen. Die Gesetzesänderung ist am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

Die Vorgaben sind allgemein formuliert und können auf kommunaler Stufe präzisiert werden.

Massvolle Bevölkerungsentwicklung

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) dürfen die Gemeinden nur so viel Bauland ausweisen, wie sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist darauf zu legen, bereits vorhandene Bauzonen besser zu nutzen und bestehende Nutzungsreserven auszuschöpfen. Der beantragte Zonenplan stellt genügend räumliche Kapazität für den Bevölkerungszuwachs von etwa 1 % pro Jahr bereit, wie ihn der Kanton prognostiziert. Die Zuwachsrate entspricht zwischen 2023 und 2035 einem Wachstum von 17'400 auf 20'500 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Einzelnen sieht die Teilrevision verschiedene Massnahmen vor, um Wohnraum für die wachsende Bevölkerung bereitzustellen:

- Der regionale Richtplan Glattal macht Vorgaben zu baulichen Minstdichten (also dem Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstückfläche), welche die Gemeinden bei der Revision ihrer Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Diese Minstdichten können in jenen Gebieten, die Gegenstand der Teilrevision sind, eingehalten werden.
- Für das Entwicklungsgebiet Wallisellen Südost, im urbanen Teil der Stadt, wird eine neue Zentrumszone mit höherer baulicher Dichte eingeführt. Hier soll in den kommenden Jahren ein neues Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität sowie Wohnraum und Arbeitsplätzen entstehen.
- Ebenso wird der öffentliche Gestaltungsplan für das Zentrum Wallisellen bis zur Florastrasse ausgeweitet (vgl. separat traktandierte Vorlage zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen»). Im erweiterten Bereich wird damit eine höhere bauliche Dichte möglich. Dies schafft die Voraussetzung, dass an dieser Zentrumslage künftig mehr Personen wohnen können.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden keine Grundstücke eingezont.

Neue Baubegriffe und Messweisen (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 Bauherrschaften und Behörden zu vereinfachen. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft.

In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO an die IVHB angepasst haben. Die Gemeinden haben hierfür bis Ende Februar 2028 Zeit.

Die Stadt nimmt die vorliegende Teilevision zum Anlass, die kantonalen Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. An einigen Stellen haben diese Anpassungen direkte Auswirkungen auf die baulichen Möglichkeiten:

- Da die Fassadenhöhe neu auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut eines Gebäudes gemessen wird, können Gebäude neu rund 30 cm höher werden.

- Attikageschosse können grösser ausgestaltet werden, da sie nur noch um die halbe statt die volle Geschosshöhe von der Fassade zurückspringen müssen.

Schwerpunkt 1: Entwicklung im Gebiet Wallisellen Südost ermöglichen



Vereinfachter Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost. Die eingezeichneten Bauvolumen und Grünräume in den Planungseinheiten 4 und 5 stellen eine mögliche künftige Entwicklung dar.

Das Gebiet Wallisellen Südost ist ein Entwicklungsschwerpunkt. Es besteht aus den Arealen Geeren, Hof, Schwanen und Glatt Ost (Shell-Tankstelle). Der Stadtrat hat über dieses Gebiet eine Planungszone erlassen, die im Sommer 2025 ausläuft. Bis dahin können im betroffenen Gebiet bauliche Entwicklungen ausgeschlossen werden, die der angestrebten Planung zuwiderlaufen.

Die Entwicklungsziele für das Gebiet Wallisellen Südost wurden anhand einer Testplanung entworfen. Die Areale sollen als Wohn- und Arbeitsorte aufgewertet, punktuell verdichtet und besser an das Zentrum von Wallisellen angebunden werden. Zudem ist das Freiraumangebot zu ergänzen und eine angemessene Freiraumversorgung sicherzustellen.

Das Gebiet ist heute unterschiedlichen Nutzungszonen zugeteilt (WG3.5, IG6, IG8 und Oe). Alle Grundstücke werden neu der Zentrumszone Z4 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

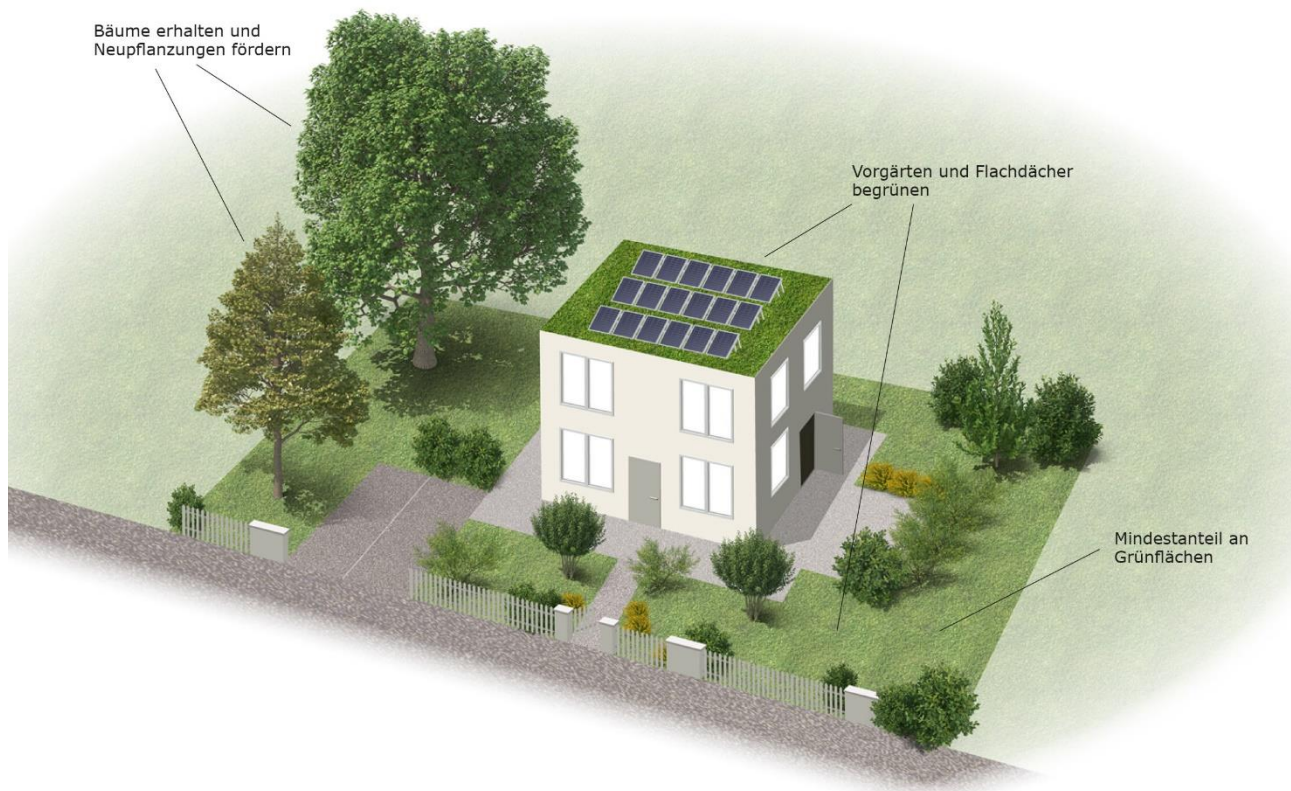
Der Ergänzungsplan Wallisellen Südost wird neu eingeführt und präzisiert die im Zonenplan festgelegte Zentrumszone Z4 wie folgt:

- Im Gebiet Wallisellen Südost werden zehn Planungseinheiten festgelegt. Jede Einheit ist basierend auf einem eigenen Gestaltungsplan zu entwickeln.
- Die minimalen Wohn- und Gewerbeanteile sowie wichtige städtebauliche Eckpositionen und Freihaltebereiche werden im Ergänzungsplan festgelegt.
- In den Planungseinheiten 2, 5, 7 und 8 ist auf mindestens 30 % der Wohnflächen preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.
- Abweichungen – beispielsweise von den minimalen Wohn- und Gewerbeanteilen – sind im Rahmen von Gestaltungsplänen möglich, wenn sie gut begründet werden und ihre Umsetzung verbindlich geregelt ist.

Die Gestaltungspläne haben den folgenden Anforderungen zu entsprechen:

- **Haushälterische Bodennutzung:** Für die Zentrumszone Z4 gilt gemäss BZO eine BMZ von $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beziehungsweise $4.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ inkl. Kleinbauten und Anbauten. Das Nutzungsmass liegt am unteren Rand der Dichte, welche der regionale Richtplan für das Gebiet vorgibt. In den Gestaltungsplänen wird daher eine Auseinandersetzung mit den Themen haushälterische Bodennutzung, Stadtbild und Freiräume erwartet.
- **Überzeugende Gesamtkonzepte:** In den Planungseinheiten ist ein städtebaulich und freiräumlich überzeugendes Gesamtkonzept und eine hohe architektonische Qualität nachzuweisen und sicherzustellen.
- **Zusammenhängende Quartierfreiräume:** Pro Planungseinheit sind zusammenhängende Quartierfreiräume nachzuweisen und sicherzustellen, ebenso eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung mit einer Begrünung, die hitzemindernd und ökologisch wertvoll ist. Somit ist ein bedeutend höherer Grünflächenanteil nachzuweisen als die 10 % Grünflächenziffer, welche die BZO für die Zentrumszone Z4 vorgibt.
- **Nachhaltige Gesamtmobilität:** Eine gute Durchwegung und flächensparende Erschliessung sind zu gewährleisten. Es ist aktiv darauf hinzuwirken, dass möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher sowie Beschäftigte den öffentlichen Verkehr nutzen, zu Fuss und/oder mit dem Velo unterwegs sind.
- **Nachhaltige Energienutzung:** Eine nachhaltige Energienutzung ist sicherzustellen.
- **Lärmschutz:** Das Gebiet Wallisellen Südost ist lärmbelastet. Die Gestaltungspläne haben aufzuzeigen, wie die Vorgaben zum Lärmschutz eingehalten und eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht wird.

Schwerpunkt 2: Klimaangepasste Siedlungsentwicklung sicherstellen



Schematische Darstellung eines Grundstücks und der wichtigsten Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

Der fortschreitende Klimawandel verstärkt die Hitzebelastung in städtischen Gebieten. Mehr Grün in den Quartieren ist eine wirksame Massnahme, um dem entgegenzuwirken. Ausserdem ist künftig mit mehr Starkniederschlägen zu rechnen. Unversiegelte, begrünte Flächen können Regenwasser zurückhalten und lassen es in den Boden versickern, was Kapazitätsprobleme in der Wasserableitung entschärft.

Daher wurde das PBG um neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ergänzt, die am 1. Dezember 2024 in Kraft traten:

§ 238a PBG Begrünung im Besonderen

¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die kantonalen Bestimmungen sind allgemein formuliert. Sie können auf kommunaler Stufe präzisiert werden. Dies schafft klare und einheitliche Vorgaben, was die Planungssicherheit verbessert und den Vollzug der BZO erleichtert. Die BZO enthält gestützt auf § 238a PBG folgende neue Bestimmungen:

Grünflächenziffer

Das PBG fordert neu, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs begrünt werden. Mit einer Grünflächenziffer (GFZ) wird in der BZO neu festgelegt, welcher Mindestanteil des Grundstücks begrünt werden muss. **Die Grünflächenziffer ersetzt die bisherige Regelung, die lediglich offene Spiel-, Ruhe- oder Gartenflächen vorschrieb.**

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen gelten. Anrechenbare Grünflächen dürfen auf Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten angeordnet werden.

Folgende Grünflächenziffern werden mit der vorliegenden Teilrevision zur Beschlussfassung beantragt:

- Zentrumszonen 10 %
- Industrie- und Gewerbezone 10 %

Baumerhalt

Gemäss den neuen Vorgaben von § 238a Abs. 3 PBG sind bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen, sofern die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig erschwert wird.

Die Umsetzung in der beantragten BZO sieht Folgendes vor:

- Es wird ein «Ergänzungsplan Baumerhalt» eingeführt. Darin sind die markanten Einzelbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 60 cm erfasst und kartiert. Im Ergänzungsplan sind 672 Bäume bezeichnet (davon 219 auf öffentlichem und 453 Bäume auf Privatgrund, Stand 17. Juli 2023).
- Das Fällen dieser Bäume ist bewilligungspflichtig. Die BZO enthält einen Kriterienkatalog, unter welchen Voraussetzungen die Bewilligung erteilt werden kann.

Baumförderung

Weiter sind gemäss den neuen Vorgaben von § 238a PBG auf den Baugrundstücken nach Möglichkeit neue Bäume zu pflanzen. Um den Spielraum für Neupflanzungen zu vergrössern, wurde in der übergeordneten Gesetzgebung der Pflanzabstand zu Nachbargrundstücken und Strassen reduziert.

Die beantragte BZO präzisiert die allgemeine Vorgabe zu den Neupflanzungen:

- Auf dem Baugrundstück ist bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten pro 200 m² Grünfläche, die an die Grünflächenziffer angerechnet wird, mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
- Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch jedoch nicht übermässig erschwert werden (§ 76 PGB / § 238a Abs. 3 PBG). Zudem muss die Pflanzung unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände technisch auch umsetzbar sein.

Flachdachbegrünung

Flachdächer zu begrünen, wird angesichts der zunehmenden Regenwasserspitzen immer wichtiger. Ein Gründach kann Regenwasser gut zurückhalten und dient zudem als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Bereits heute sind Flachdächer zu begrünen. Im Rahmen der Teilrevision wird präzisiert:

- Die Begrünungspflicht gilt auch dort, wo Solaranlagen erstellt werden.

Vorgärten

Begrünte Vorgärten leisten einen besonders positiven Beitrag für den Siedlungsraum, indem sie die Aufenthaltsqualität entlang von Verkehrswegen in ästhetischer wie auch in klimatischer Hinsicht erhöhen. Die BZO-Bestimmung präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG:

- Grundsätzlich ist der Strassenabstandsbereich beziehungsweise der Baulinienraum als begrünter Vorgarten zu gestalten.

Vermeidung von Lichtemissionen

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

Weitere Änderungen der BZO

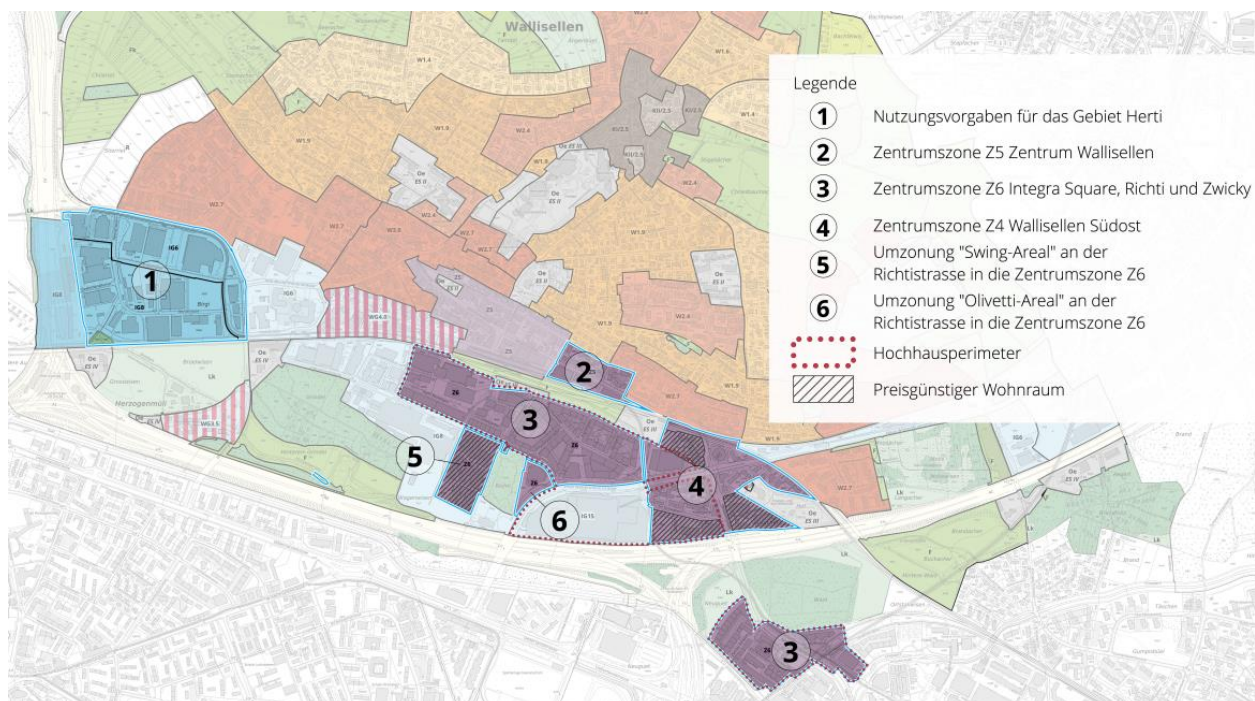
- **Kernzonen: Ziffer 2 BZO:** Die Kernzonenbestimmungen haben sich bewährt. Sie werden daher redaktionell angepasst und inhaltlich nur geringfügig verändert: Bei eingeschossigen Anbauten und Kleinbauten sind neu auch begrünte Flachdächer zulässig. Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen können neu in einer Gesamtbreite von maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge erstellt werden (bisher 1/4 der betreffenden Fassadenlänge).
- **Zentrumszone: Ziffer 4 BZO:** Die BZO wird um die neuen Zentrumszonen Z4 (Wallisellen Südost) und Z6 (Integra Square, Richti, Zwicky) ergänzt. In den Zentrumszonen sind jeweils wenigstens 25 % der Gesamtnutzfläche für Wohnen und Arbeiten vorzusehen, was den regionalen Nutzungsvorgaben entspricht. In den Zentrumszonen müssen Gestaltungspläne erarbeitet werden. Die BZO legt die Anforderungen an diese Gestaltungspläne fest.
- **Wohnzonen: Ziffer 5 BZO:** Die Bestimmungen zu den Wohnzonen werden lediglich redaktionell angepasst sowie auf die neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen abgestimmt.
- **Arealüberbauungen: Ziffer 5.8 BZO:** Die Zonenbestimmungen bleiben inhaltlich unverändert. Das PBG verlangt neu für Arealüberbauungen erhöhte Anforderungen in Bezug auf eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung und wird direkt angewendet.
- **Industrie- und Gewerbebezonen: Ziffer 6 BZO:** Gemäss rechtskräftiger BZO konnten Gebäude und Gebäudeteile mit einer Bruttogeschosshöhe von mehr als 4.5 m bisher von einer höheren BMZ profitieren. Neu gilt die höhere BMZ ohne Einschränkungen, wodurch in den Industrie- und Gewerbebezonen mehr Nutzfläche realisiert werden kann.
Aufgrund einer Vorgabe im regionalen Richtplan sind in der Industrie- und Gewerbezone Herti (IG6 und IG8) Dienstleistungs- und Handelsbetriebe nur noch auf maximal 50 % der Gesamtnutzfläche zulässig. Damit sollen Gewerbe- und Produktionsbetriebe im Gebiet Herti gestärkt werden.
- **Zone für öffentliche Bauten: Ziffer 7 BZO:** Es gelten weiterhin nur die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Neu ist auch in dieser Zone eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungsbegrünung mit Bäumen sicherzustellen.
- **Erholungszonen: Ziffer 8 BZO:** Die Zonenbestimmungen bleiben unverändert.
- **Dachaufbauten: Ziffer 9.11 BZO:** Auf Gebäuden mit einem Schrägdach dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte (bisher 1/3) des betreffenden Fassadenabschnitts einnehmen. Künftig sind aufgrund der neuen Messweise (IVHB) grössere Attikageschosse möglich. Damit sie optisch nicht wie ein Vollgeschoss wirken, dürfen Dachaufbauten weiterhin nicht länger als 1/3 des betreffenden Fassadenabschnitts sein.
- **Dachterrassen: Ziffer 9.12 BZO:** Die Dachflächen übernehmen künftig verschiedene Funktionen – zum Beispiel als Lebensraum durch Begrünung, um Regenwasser zurückzuhalten und verzögert abfliessen zu lassen oder zur Produktion von Solarstrom. Deshalb wird die Nutzung der obersten Dachfläche eingeschränkt. Das

Dach von Attikageschossen darf nicht als Terrasse genutzt werden. Bei einem Flachdachgebäude ohne Attikageschoss darf höchstens die Hälfte der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.

- **Hochhäuser: Ziffer 10.1 BZO:** Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimetern zulässig. Sie bedingen einen Gestaltungsplan. Der ortsbauliche Gewinn ist in einer Machbarkeitsstudie nachzuweisen.
- **Begrünung und Siedlungsökologie: Ziffer 10.3 BZO:** Gestützt auf die neuen Vorgaben im PBG werden die Anforderungen an die Begrünung und die Siedlungsökologie in der BZO präzisiert.
- **Preisgünstiger Wohnraum: Ziffern 4.8.3 und 4.9.7 BZO:** In der Zentrumszone Z6 westlich des Richtwalds und auf vier Arealen im Gebiet Wallisellen Südost sind mindestens 30 % der realisierten Wohnfläche gemäss den kantonalen Anforderungen für preisgünstigen Wohnungsbau zu vermieten. Bei rein gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.
- **Weitere redaktionelle, untergeordnete Anpassungen:** In verschiedenen Artikeln der BZO werden redaktionelle Anpassungen ohne wesentliche Auswirkungen vorgenommen. Beispielsweise wurden bei zahlreichen Artikeln die Titel ergänzt. In der BZO-Synopse sind auch diese Anpassungen gekennzeichnet.

Änderungen im Zonenplan

Übersicht der Änderungen



Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

- **1. Nutzungsvorgaben für das Gebiet Herti:** Der regionale Richtplan Glattal gibt die zulässige Nutzung im Industriegebiet Herti vor. Das Gebiet ist primär für Industrie, Gewerbe und Logistik zu sichern. Sekundär sind auch Dienstleistungsnutzungen erlaubt.
- **2. Zentrumszone Z5 Zentrum Wallisellen:** Die Zentrumszone Z5 wird gegen Osten bis auf Höhe der Florastrasse ausgeweitet. Der Perimeter für den öffentlichen Gestaltungsplan wird entsprechend angepasst (vgl. Antrag zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen»).
- **3. Zentrumszone Z6 Integra Square, Richti und Zwicky:** Die grossen Transformationsprozesse in den Gebieten Integra Square, Richti und Zwicky sind weitgehend abgeschlossen. Die rechtskräftigen Gestaltungspläne regeln die Bebauung, darum wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Die Areale sind heute der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt, obwohl in den Gebieten ein Wohnanteil von bis zu 50 % zugelassen und realisiert wurde. Damit die Nutzungsplanung dem gebauten Bestand entspricht, werden die Areale neu der Zentrumszone Z6 zugewiesen. Die Gestaltungspläne behalten ihre Gültigkeit.
- **4. Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost:** Vgl. Erläuterungen zum Schwerpunkt 1.
- **5. Umzonung «Swing-Areal» an der Richtistrasse in die Zentrumszone Z6:** Das Gebiet an der Richtistrasse wird von der IG8 mit Sonderbauvorschriften in die Z6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Neu ist eine Wohnnutzung erlaubt. Für mindestens 30 % der Wohnflächen wird preisgünstiger Wohnraum verlangt.

- **6. Umzonung «Olivetti-Areal» an der Richtstrasse in die Zentrumszone Z6:** Das Gebiet wird von der IG8 mit Gestaltungsplanpflicht in die Z6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. In der Z6 gilt dieselbe BMZ von $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ wie in der bisherigen Zone IG8, es ist aber neu eine Wohn- und Arbeitsnutzung von je mindestens 25 % vorgeschrieben.
- **7. Hochhausperimeter:** Bereits heute sind im urbanen Teil der Stadt Hochhäuser erlaubt. Gestützt auf die Erkenntnisse der Testplanung Wallisellen Südost wird der Hochhausperimeter um die Areale «Schwanen» und «Conforama» erweitert. Hochhäuser setzen einen Gestaltungsplan voraus, der hohe Qualitätsanforderungen erfüllt. Das Olivetti-Areal wird aus dem Hochhausperimeter entlassen, da hier die erhöhten Anforderungen an Hochhäuser aufgrund der räumlichen Ausgangslage nicht erfüllt werden können.
- **8. Bereinigungen:** Drei Gebiete von wenigen m^2 waren nicht zониert und werden der Freihaltezone zugeordnet.

Inkrafttreten

Die Teilrevision der Nutzungsplanung soll vor Ablauf der zeitlich verlängerten Planungszone in Kraft treten (vgl. SRB 2023-144). Daher erweist sich eine Inkraftsetzung der mit der Vorlage einhergehenden Änderungen auf Mitte 2025 als angezeigt.

Schlussbemerkungen / Empfehlung des Stadtrates

Die Stadt hat die Ortsplanung 2012 gesamthaft revidiert. Seither wurden der kantonale und der regionale Richtplan überarbeitet und das PBG revidiert, um der zunehmenden Hitzebelastung durch den fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken. Im Gebiet Wallisellen Südost wurde im August 2020 eine Planungszone festgesetzt, um bauliche Entwicklungen zu verhindern, die der angestrebten Gebietsentwicklung zuwiderlaufen.

Die vorliegende Teilrevision setzt die übergeordneten Vorgaben um und schafft grundeigentümergebundene Vorgaben, damit die öffentlichen Interessen im Gebiet Wallisellen Südost angemessen berücksichtigt werden können.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die teilrevidierte kommunale Nutzungsplanung die Ziele des REK gut umsetzt und die Basis für eine qualitätsvolle räumliche Stadtentwicklung legt. Er empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Antrag

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) sieht bei dieser Vorlage von einer Empfehlung an die Stimmberechtigten ab.

Begründung

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission prüft Anträge von finanzieller Tragweite an die Stimmberechtigten, insbesondere Budget, Jahresrechnungen und Verpflichtungskredite (Art 44 GO). Da bei dieser Vorlage nicht ausgewiesen ist, was die finanziellen Konsequenzen wären, sieht die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission von einer Empfehlung ab.

Erläuterung der Vorlage

Stadtpräsident Peter Spörri teilt den Ablauf zur Behandlung des Geschäftes vor. Zuerst werde der Ressortvorsteher Hochbau + Planung in die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung einführen und nach einem Rückblick über den Planungsprozess über die Inhalte der beiden heute vorliegenden Geschäfte informieren. Im Anschluss wird eine Grundsatzdiskussion stattfinden. Danach verliest die Stadtschreiberin den Antrag des Stadtrates sowie den Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zum Geschäft. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission hat im Vorfeld mitgeteilt, dass sie auf eine mündliche Stellungnahme verzichtet. Anschliessend wird der Ressortvorsteher Hochbau + Planung in der Detailberatung die Änderungen in den einzelnen Dokumenten erläutern. Die Dokumente werden jeweils in chronologischer Reihenfolge behandelt. Wenn zu einzelnen Abschnitten keine Änderungsanträge der Stimmberechtigten vorlägen, würden sie als genehmigt gelten und zuhanden der Schlussabstimmung verabschiedet. Zu Artikeln ohne Anpassungen durch den Stadtrat könnten keine Änderungsanträge gestellt werden. Änderungsanträge würden pro Ziffer gesammelt und nach Diskussion zur Abstimmung gebracht. Die Schlussabstimmung über das gesamte Geschäft der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung erfolge am Ende sämtlicher Beratungen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung, führt in das Geschäft ein und informiert mit einer Präsentation über den Planungsprozess und die Inhalte der Vorlage im Sinne der erlassenen Weisung.

Grundsatzdiskussion

■■■■■ (Präsident Hauseigentümerverband Wallisellen und Umgebung): Er spreche als Vertreter der bürgerlichen Taskforce BZO, die aus Mitgliedern der FDP, der SVP, des Gewerbevereins und Architekten bestehe. Sie hätten die Vorlage seit der Auflage intensiv bearbeitet und behandelt. Sie hätten über 150 Seiten mit Einwendungen eingebracht. Seit die Aufteilung in zwei Pakete bekannt sei, hätten sie sich darüber unterhalten, wie man damit umgehen wolle, und habe in diesem Zusammenhang auch über das Thema einer Rückweisung diskutiert. Er werde nachher die Gründe nennen, die für eine Rückweisung gesprochen hätten, er könne aber auch sagen, weshalb sie schlussendlich keine Rückweisung beantragen würden. Sie seien der Meinung, dass man sich in einer unklaren Ausgangslage befinde. Man habe zwei Pakete mit unklaren Schnittstellen. An der öffentlichen Veranstaltung habe der Stadtrat immer gesagt, dass es nur um den Süden ginge. Heute Abend habe er zum ersten Mal gehört, dass auch der Stadtrat realisiert habe, dass es auch um Themen ginge, die den Norden betreffen. Früher sei gesagt worden, dass es nur um kleine Anpassungen ginge, nicht um die Baumassen- und Ausnützungsziffer, die in Paket 2 thematisiert würden, da habe man noch einen Konsens. Es hiess, dass es nur um die Baubegriffe ginge, um die sogenannte IVHB, und um kleine Justierungen. In Tat und Wahrheit, und das habe man heute Abend gehört, diskutiere man gerade bei der IVHB über sehr viele Punkte, die auch den Norden, also das alte Wallisellen, betreffen würden. Auch sei unsicher, über welche Punkte man heute Abend diskutieren könne. Der Stadtrat spreche von einer Teilrevision, der Kanton inzwischen von einer sehr umfassenden Teilrevision. Basierend auf dem Begriff der Teilrevision könne der Stadtrat bestimmen, was auf das Tapet komme und was nicht. Es sei zum Ausdruck gebracht worden, dass alles, was in schwarzer Schrift in der Synopse geschrieben sei, heute Abend und in der weiteren Gemeindeversammlung im Frühling 2026 nicht zur Diskussion stünde. In der Vernehmlassung hätten sie mehrere Anträge eingereicht, und es seien auch weitere Anträge eingereicht worden. Viele davon seine durch den Stadtrat mit dem Hinweis abgelehnt worden, dass diese Anträge nicht Bestandteil dieser Teilrevision seien. Entgegen zu dieser Haltung sei zu diversen Anträgen Stellung bezogen worden, diverse Anträge seien übernommen worden, da werde man heute Abend erfahren, welche Anträge zugelassen würden und welche nicht, wenn der Stadtrat dazu im Vorfeld Stellung bezogen hat. Zu den Auswirkungen: Niemand wisse, welche Auswirkungen heute Abend festgelegte Bestimmungen auf das Paket 2 hätten. Umgekehrt könne man im Paket 2 nicht sagen, dass man, hätte man von diesen Auswirkungen Kenntnis gehabt, im Paket 1 anders darüber abgestimmt. Was man aber wisse sei, dass über Punkte, über die heute Abend entschieden würde, im Paket 2 nicht mehr diskutiert werden könne, sonst wäre der Grundsatz der Planungssicherheit nicht mehr gewährt. Heute über etwas abzustimmen, von dem man nicht wisse, welche Auswirkungen das habe – er kaufe nicht gerne die Katze im Sack. Es sei vorhin auch das Sounding Board angesprochen worden. Er sei der Überzeugung, dass der Graben zwischen links und rechts in gewissen Themen zwar vorhanden sei, bei diversen Themen hätte aber ein Konsens gefunden werden können. Da hätte man das Sounding Board besser einbeziehen können, dieses habe aber ein anderes Setting gehabt, entsprechend war die Konsensfindung nicht beinhaltet, was jetzt definitiv schade sei. Es gebe kaum ein Gesetz dass so abhängig voneinander ist wie das Baugesetz und die Bau- und Zonenordnung. Die Komplexität sei definitiv gross. Sie hätten in der Taskforce Architekten, die seit über 40 Jahren in diesem Bereich tätig seien, und da die Zusammenhänge zwischen den beiden Paketen zu sehen und zu begreifen sei eigentlich fast ein Ding der Unmöglichkeit. Er wolle aber nicht weiter den Rückweisungsantrag begründen, sondern er vertrete die Meinung, dass man jetzt entscheiden müsse. Man solle vorwärts machen, es sei jetzt genug geredet worden. Man wolle sich eigentlich mit anderen spannenden Aufgaben auseinandersetzen. Wallisellen Süd sei auch genannt worden, dass dort fast ein Chaos ausbräche, wenn die Investoren nicht vorwärts machen könnten. Er glaube, dass das nicht der Fall und nicht nachvollziehbar sei, diese Investoren hätten gerne noch etwas gewartet nach dem Motto «Lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach.» Aber auch da wolle man dem Schub eine Chance geben und vorwärts machen, entsprechend keinen Rückweisungsantrag stellen. Zum Ablauf von ihrer Seite her an dieser Gemeindeversammlung: Die Taskforce werde viele Anträge stellen, man solle sich darüber nicht erschrecken, es seien 27 Anträge. Es werde von ihnen aber jeweils nur eine Person zu einem Antrag sprechen, und diese Person werde das schnell machen, das könne er versprechen. Die Vertreter, die nach vorne kämen, würden immer im Namen der Taskforce sprechen, also nicht als Parteimitglied oder Parteipräsident. In dem Sinne hoffe er, dass auch die Gegenseite ihre Voten etwas bündeln könnte, damit man die Diskussion vorwärtstreiben könne. Eines der Ziele sei es, heute Abend das Geschäft fertig behandeln zu können. Noch ein kurzes, übergeordnetes Ziel: Eigentlich wollten sie das regeln, was nötig und sinnvoll sei. Auch sie setzen sich dafür ein, dass man in Wallisellen weiterhin wohnen könne, dass es Grünräume gebe, dass man nicht alles zubetoniere, es müsse wohnlich bleiben. Auch müsse die Stadt klimaangepasst sein, da sei bereits in § 238a des Planungs- und Baugesetzes sehr vieles geregelt. Sie seien der Meinung, dass die IVHB in diesen Punkten so übernommen werden solle ohne eine

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung geht durch die einzelnen Ziffern der Bau- und Zonenordnung und stellt die vorgeschlagenen Änderungen vor. Gibt es zu einer Ziffer keine Wortmeldung, so gilt sie als zuhanden der Schlussabstimmung verabschiedet.

2.7.1 Grosser Grundabstand, Mehrlängenzuschlag

Antrag Stadtrat: Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180°-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten *projizierten Fassadenlinien Fassaden und Fassadenteile*. *Davon ausgenommen sind einzelne Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG*. Der grosse Grundabstand ist bei Fassadenlängen über 20.0 m um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.0 m, zu vergrössern.

Antrag Taskforce: Streichen von Ziffer 2.7.1

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Er sei Siedlungsplaner, Architekt und Investor und Mitglied der Taskforce. Man steige gerade relativ kompliziert ein. Er wisse nicht genau, ob der den Antrag stellen dürfe oder nicht, aber da man im Paket 2 nicht mehr darüber sprechen dürfe, würde er den Antrag jetzt stellen. Er stelle den Antrag, auf den grossen Grundabstand zu verzichten. Rund zwei Drittel der Grundstücke seien vom grossen Grundabstand nicht betroffen. Mit dem Wegfall des grossen Grundabstandes werde der Spielraum in der Bebaubarkeit grösser. Nachbarn würden bei einem Wegfall nicht benachteiligt.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: der Grundabstand sei eines der Themen, über das man im Paket 2 intensiv diskutieren werde. Hier gehe es um die Kernzone, in den vom Votanten gezeigten Bildern sei es nicht um die Kernzone gegangen. Die allgemeinen Grenzabstände seien Bestandteil von Paket 2. Heute ginge es lediglich um den Begriff, den man einführe. Alle Grundmasse seien Themen im Paket 2, weil das einen Einfluss auf die Ausnützungsziffer.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Wenn die Antwort so klar sei und man in der Diskussion zu Paket 2 darauf zurückkommen könne, dann ziehe er seinen Antrag zurück.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung, bestätigt, dass die Gemeindeversammlung in der Beratung zum Paket 2 darüber diskutieren könne.

■■■■■ zieht seinen Antrag zurück.

2.8.2 Dachaufbauten

Antrag Stadtrat: Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge beträgt.

Antrag Taskforce: Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als 1/2 der betreffenden Fassadenlänge beträgt.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Er begründe den Antrag damit, dass je nach Auslegung der Abgrabung, Geschossigkeit und Fassadenhöhe dies einen Einfluss auf die erzielbare Bruttogeschossfläche habe. Dieses Mass bereits heute zu beschränken, ohne zu wissen, wie die später einzuführende Grünflächenziffer festgelegt werde, sei nicht zweckmässig. Die Ressource Boden sei knapp und es sei deshalb angebracht, die vorhandenen bebaubaren Flächen zugunsten der Ökologie effizient zu nutzen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Die Kernzone sei ein Gebiet, in dem 1/3 des Daches als Lukarne oder Gaube ausgestalten könne, dann sei dies ortsverträglicher.

■■■■■: Man habe vorher gesehen, dass die Gebäude sowieso grösser würden. Damit es in der Kernzone ortsverträglich bleibe plädiere sie, beim Vorschlag des Stadtrates von 1/3 zu bleiben.

Abstimmung

Antrag Stadtrat 130 Stimmen

Änderungsantrag Taskforce 161 Stimmen

Bereinigte Ziffer 2.8.2: Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als 1/2 der betreffenden Fassadenlänge beträgt.

2.8.3 Dachfenster

Antrag Stadtrat: Einzelne *liegende* Dachfenster von je bis zu 0.60 m² Lichtfläche sind gestattet.

Antrag Taskforce: Einzelne *liegende* Dachfenster von je bis zu 1.10 m² Lichtfläche sind gestattet.

■■■■■■■■■■ (Vertreterin Taskforce BZO): Die Ressource Boden sei knapp, deshalb sei es angebracht, die vorhandenen bebaubaren Flächen zugunsten der Ökologie und der Effizienz zu nutzen. Drei kleine Fenster wie vom Stadtrat erlaubt würden wesentlich weniger Licht in einen Raum bringen als ein grösseres Fenster. Mehr Lichtdurchflutung trage zu einem besseren Wohnklima bei. Dächer mit einer Photovoltaikanlage würden gefordert, was berechtigt sei. Es gebe aber Dächer, auf denen das wenig Sinn mache. Mit der neuen Bau- und Zonenordnung seien solche Photovoltaikanlagen wie gezeigt in der Kernzone möglich. Dies mache aber wenig Sinn, da würden grössere Dachfenster einen klar besseren Wert bringen.

■■■■■■■■■■: Er möchte wissen, wie man auf 0.60 oder 1.10 m² komme, das seien für ihn zwei Lottozahlen.

■■■■■■■■■■: Es gebe Standard-Normfenster. Sowohl die 0.60 als auch die 1.10 m² seien solche Standardfenster.

Abstimmung

Antrag Stadtrat 72 Stimmen

Änderungsantrag Taskforce 225 Stimmen

Bereinigte Ziffer 2.8.3: Einzelne Dachfenster von je bis zu 1.10 m² Lichtfläche sind gestattet.

2.8.4 Dacheinschnitte

Antrag Stadtrat: Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Antrag Taskforce: Dacheinschnitte dürfen zusammen mit den Dachaufbauten 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Die Ressource Boden sei knapp und daher sei es angebracht die vorhandenen bebaubaren Flächen zugunsten der Ökologie effizient und zu Wohnzwecken zu nutzen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Man spreche hier über die Kernzone. Die Kernzone sei eine Schutzzone, in der es besonders schützenswerte Gebäude gebe. Der Stadtrat sei der Meinung, dass man das in der im Antrag geforderten Form nicht wolle.

Michael Mathiuet: Jürg Niederhauser habe von einer besonders guten Gestaltung gesprochen, verlangt werde aber nur eine gute Gestaltung. Eine gute Gestaltung entspreche der Schulnote 5. Er glaube, dass es berechtigte Gründe gebe von Seiten der prüfenden Behörde, dass wenn etwas schlecht gestaltet sei, dass man ein solches Projekt ablehnen könnte.

■■■■■■■■■■: Der Antrag solle ergänzt werden mit dem Passus «im ersten Dachgeschoss».

■■■■■■■■■■: Er verstehe nichts von Architektur, und er werde deshalb nichts zu Zahlen sagen, mehr etwas zum Eindruck. Er gehe ab und zu durch Rieden, und wenn er sich das vom Stadtrat gezeigte Bild anschau, dann mache ihm das etwas Sorge. Er hoffe, dass man mindestens einen Fünfer verlange, wenn es um Rieden gehe. Es mache ihn hellhörig, wenn der erste Redner sage, dass es ein Beispiel wie gezeigt nicht geben sollte. Er sage nicht, dass es das nicht geben werde. Man wisse, dass wenn etwas möglich sei, dann werde es meistens auch gemacht. Er bitte deshalb darum, mindestens bei einem Fünfer in Rieden zu bleiben und den Änderungsantrag abzulehnen.

Abstimmung

Antrag Stadtrat	156 Stimmen
Änderungsantrag Taskforce	133 Stimmen

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Er beziehe sich auf den Abschnitt zur Gartenstadt, um den es heute zwar nicht ginge. Er wolle, dass auch in der BZO die Regelungen, die für die Gartenstadt aufgrund der negativen Vorwirkung gelten, auch gedruckt würden. Somit hätten Architekten und alle, die sich an diese Regeln halten müssten, ein Dokument, in dem alle geltenden Regeln zu finden seien.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Das ganze Thema würde im Paket 2 behandelt, der Antrag sei ihm deshalb nicht klar. Die negative Vorwirkung werde Bestand haben mit dem Stand der öffentlichen Auflage.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Ihm ginge es darum, dass das, was aufgrund der negativen Vorwirkung heute und weiterhin gelte, im selben Dokument wie die Bau- und Zonenordnung abgebildet sei, beispielsweise in blau hinterlegt.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Es gehe im Antrag darum, dass alles an einem Ort aufgeschrieben sei.

Stadtpräsident Peter Spörri teilt mit, dass man das im Sinne einer Dienstleistung anbieten könne, der Antrag gilt damit als abgeschrieben.

4.1 Grundmasse

Antrag Stadtrat: Grünflächenziffer (min): Z4: 10 %, Z5: 10 %, Z6: 10 %

Antrag SP / Allianz:
nachhaltige Siedlungs-
entwicklung Grünflächenziffer (min): Z4: 20 %, Z5: 20 %, Z6: 20 %

■■■■■■■■■■ (SP / Allianz nachhaltige Siedlungsentwicklung): Zehn Prozent Grünflächenziffer seien in der Zentrumszone zu wenig. Auf einer Karte des Kantons zur Wärmebelastung könne man sehen, dass es beispielsweise im Integra sehr heiss und im Richti ziemlich kühl sei. Grund dafür sei es, dass es im Richti viel Grünfläche gebe. Für Besitzer des Landes koste eine höhere Grünflächenziffer fast nichts, die Hauptkosten entstünden, wenn sie sich bei der Planung mehr überlegen müssten. Die Ausnützung bleibe aber unverändert. Wenn das einzelne Besitzer in einem Quartier machten, entstünden kleine Inseln, in denen es etwas kühler sei. Wenn dies alle oder zumindest ein grosser Teil machen würde, gebe es einen Netzwerkeffekt, so dass es in einem Quartier plötzlich nicht mehr heiss sei, sondern es gebe normale Temperaturen. Alle haben davon einen Vorteil, wenn die Zentrumszone nicht mehr eine Hitzeinsel sei, in der sich niemand bewege. Die Gefahr, dass die Lebensqualität sinke und damit auch die Grundstückspreise, könne damit gebannt werden.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Man sehe auf der gezeigten Karte zur Wärmebelastung, dass es beim Freibad, wo der Grünflächenanteil ziemlich hoch sei, eine hohe Wärmebelastung gebe. Er stelle deshalb in Frage, ob der Zusammenhang zwischen der Überhitzung und der Grünflächenziffer so hoch sei. Er befürworte deshalb, bei 10 Prozent zu bleiben.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Der Stadtrat sei der Meinung, die Grünflächenziffer nicht zu erhöhen. Es gebe einen Zielkonflikt, denn man wolle auch mehr Menschen ansiedeln. Je höher die Grünflächenziffer sei, desto mehr Probleme gebe es, die Ziele des Kantons zur Verdichtung zu erreichen.

Abstimmung

Antrag Stadtrat	194 Stimmen
Änderungsantrag SP / Allianz: nachhaltige Siedlungs- entwicklung	98 Stimmen

4.8.3 Zusätzliche Anforderungen für die Zentrumszone Z6 westlich des Richtiwaldes

- Antrag Stadtrat: *Zusätzlich zu Ziffer 4.8.2 gelten folgende Anforderungen:
(...)
Auf mindestens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche ist preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.*
- Antrag ■■■■■: *Zusätzlich zu Ziffer 4.8.2 gelten folgende Anforderungen:
(...)
Auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche ist preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.*

■■■■■: Sie sei die Initiantin der Initiative für mehr bezahlbaren Wohnraum in Wallisellen. Es sei ziemlich genau 13 Monate her, seit die Stimmbevölkerung in Wallisellen mit einem sehr deutlichen Ja von fast 70 Prozent ihre Initiative angenommen hätte. Die Mehrheit der Menschen in Wallisellen wolle mehr bezahlbare Wohnungen. Seit dem 1. Juli 2024 stehe in der Gemeindeordnung, dass die Stadt bezahlbaren Wohnraum schaffen und schützen solle. Passiert sei aber seitdem kaum etwas. Jetzt habe man die Chance, in Wallisellen mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Konkret möchte die Stadt beim Richtiwäldchen und auf einigen Baufeldern rund um das Einkaufszentrum Glatt rund 30 Prozent der Wohnungen preisgünstig vermieten. Endlich ginge etwas, könnte man denken, aber leider sei dies lediglich ein Tropfen auf den heissen Stein. Mit dem Vorschlag der Stadt könnten zwar tatsächlich ein wenig mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden, aber das sei einfach nicht genug. Damit mehr bezahlbare Wohnungen für junge Menschen, für Familien, für Seniorinnen und Senioren entstünden, solle der Anteil etwas höher sein, nämlich bei 40 Prozent. Es handle sich dabei nicht um eine extreme Forderung, sondern um eine moderate Erhöhung. Wer das Gefühl habe, es habe schon genug bezahlbare Wohnungen in Wallisellen, dann empfehle sie einen Blick in die gängigen Immobilienportale, dort kosteten 4.5-Zimmer-Wohnungen zwischen CHF 2'700.00 und 3'000.00 und aufwärts, sie wisse nicht, wer das noch bezahlen könne. Mit der Zustimmung zu ihrem Antrag habe auch der Stadtrat den Auftrag, den Anteil an bezahlbaren Wohnungen zu erhöhen, und es sei dann keine trockene Theorie mehr, sondern könne endlich in der Praxis umgesetzt werden, damit in Wallisellen endlich einmal etwas in diese Richtung passiere. 70 Prozent des Walliseller Stimmvolkes wolle mehr bezahlbare Wohnungen. Es handle sich also nicht um ein Partikularinteresse von ihr als Privatperson. Wallisellen solle eine lebendige Stadt bleiben, in der junge Menschen und Familien, aber auch Seniorinnen und Senioren gerne zuhause und unterwegs sein könnten, wo sie gerne ihre Freizeit verbringen und sich in Vereinen engagieren und wo sie eben auch eine bezahlbare Wohnung finden. Wallisellen solle eine Stadt bleiben, in der nicht nur Banker zuhause seien, sondern auch Buezer.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Der Stadtrat beantrage einen Anteil von 30 Prozent, weil dass eine gute Balance sei, um Anreize zu schaffen Wohnungen zu bauen. Bei der Zentrumszone Z6 gebe es viele Büroflächen, die seit Jahrzehnten nicht vermietet werden könnten. Die Stadt habe ein Interesse daran, genau dort eine Transformation in Wohnraum zu machen. Da der Stadtrat in diesem Gebiet fordere, dass auf mindestens 40 Prozent des Gestaltungsplansperimeters eine zusammenhängende Freifläche vorzusehen sei, sei er auch der Meinung, dass ein Anteil von 30 Prozent an bezahlbaren Wohnungen ausreichend sei, sonst wäre es für die Investoren dann zu viel.

■■■■■: 40 Prozent sei ein bisschen mehr als 30 Prozent. Man diskutiere aber von einem so kleinen Anteil. In Wallisellen habe man aktuell einen Anteil von 3.4 Prozent bezahlbaren Wohnraum. Nachbargemeinden wie Kloten, Bassersdorf oder Dietlikon hätten einen Anteil von 7 bis 8 Prozent, also doppelt so viel wie hier. Von Städten wie Zürich und Winterthur brauche man da gar nicht zu reden. Im Zeughausareal in Uster würden nur bezahlbare Wohnungen entstehen. Man müsse sich klar machen, was für eine Stadt man sein wolle. Wolle man eine Stadt sein, in der auch junge Menschen eine Chance hätten eine Wohnung zu finden, wolle man eine Stadt sein, in der auch Familien ein Zuhause fänden. Die soziale Durchmischung in Wallisellen sei jetzt schon so, dass ein hoher Anteil von Akademikerinnen und Akademikern habe, aber wenig Leute mit tiefen Einkommen. Klar sei es für Investoren ein Thema, wenn sie bezahlbaren Wohnraum schaffen müssten, aber ob der Anteil bei 30 oder 40 Prozent läge, mache nicht mehr so viel aus.

Abstimmung

Antrag Stadtrat	172 Stimmen
Änderungsantrag [REDACTED]	114 Stimmen

4.9.4 Anforderungen an Hochhäuser

Antrag Stadtrat:	<i>Innerhalb des im Ergänzungsplan bezeichneten Eignungsgebietes sind Hochhäuser in variierenden Höhen bis max. 60.0 m zulässig. Sie haben die Anforderungen gemäss Ziffer 10.1 zu erfüllen.</i>
Antrag Taskforce:	<i>Innerhalb des im Ergänzungsplan bezeichneten Eignungsgebietes sind Hochhäuser in variierenden Höhen bis max. 70.0 m zulässig. Sie haben die Anforderungen gemäss Ziffer 10.1 zu erfüllen.</i>

[REDACTED] (Vertreter Taskforce BZO): Der Glatt Tower, die Hochhäuser Serliana und Allianz seien alle zwischen 68 und 70 Meter hoch. Die vom Stadtrat vorgeschlagene Höhenbeschränkung von 60 m sei nicht nachvollziehbar. Eine Höhenbeschränkung von 70 m führe zu einem einheitlichen Erscheinungsbild für allfällige neue Hochhäuser. Die Hochhäuser könnten nur nach einem Gestaltungsplan gebaut werden. Er würde den Planungsspielraum nicht einschränken. Bei gleicher Dichte bedeute ein höheres Gebäude einen kleineren Fussabdruck und mehr Platz für die Umgebung, für Grünflächen.

[REDACTED]: Wenn man weitere so hohe Häuser wie das ausgesteckte Hochhaus beim Integra baue, dann könne das beim Zentrum noch gehen, nicht aber in der Peripherie. Er lehne deshalb den Änderungsantrag ab.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Bei einer Testplanung habe man die Skyline Wallisellens angeschaut, zum Beispiel aus der Sicht der reformierten Kirche. Dabei hat uns eine Höhe von 60 Metern überzeugt.

Abstimmung

Antrag Stadtrat	141 Stimmen
Änderungsantrag Taskforce	144 Stimmen

Bereinigte Ziffer 4.9.4: Innerhalb des im Ergänzungsplan bezeichneten Eignungsgebietes sind Hochhäuser in variierenden Höhen bis max. 70.0 m zulässig. Sie haben die Anforderungen gemäss Ziffer 10.1 zu erfüllen.

4.9.7 Preisgünstige Wohnungen

Antrag Stadtrat:	<i>In den Planungseinheiten 2, 5, 7 und 8 ist auf mindestens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.</i>
Antrag [REDACTED]	<i>In den Planungseinheiten 2, 5, 7 und 8 ist auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.</i>

[REDACTED] Sie verweise auf Begründung zum Antrag zu Ziffer 4.8.3.

Abstimmung

Antrag Stadtrat	177 Stimmen
Änderungsantrag [REDACTED]	103 Stimmen

4.9.7 Preisgünstige Wohnungen

- Antrag Stadtrat: *In den Planungseinheiten 2, 5, 7 und 8 ist auf mindestens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.*
- Antrag SP: *In den Planungseinheiten 1, 2, 5, 7 und 8 ist auf mindestens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.*

■■■■■ (SP Wallisellen): Man habe in Wallisellen einen sehr geringen Anteil an gemeinnützigem Wohnbau wie es Johanna Wedl vorhin bereits ausgeführt habe. Man habe steigende Mieten und die soziale Durchmischung könne durch preisgünstige Wohnung bewahrt werden. Man habe in der Gemeindeordnung eine Bestimmung zu bezahlbarem Wohnraum. Gemeinnützige Wohnbauträger würden die Gemeinschaft und das Zusammenleben fördern und langfristig für günstigen Wohnraum sorgen. Gemeinnützige Wohnbauträger sorgten auch für sozialverträgliche Sanierungen indem sie häufig versuchten, bewohnte Sanierungen durchzuführen ohne Leerkündigungen. Bei Um- oder Aufzonungen sehe das PBG vor, dass ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden könne. Im Bereich Wallisellen Südost sei ein geringer Anteil von Baufeldern für preisgünstige Wohnungen vorgesehen. Es handle sich um schlechte, durch die Autobahn lärmbelastete Baufelder. Gegenüber der Auflage sei der Anteil von 40 auf 30 Prozent gesenkt worden. In den Baufeldern 5, 7 und 8 wurde aufgrund des Lärms die Wohnfläche reduziert. Auch bei Baufeld 1 finde eine Umzonung von IG 6 (Industriezone, Wohnen nicht möglich) zu Zentrumszone Z4 statt. Dieses Baufeld 1 sei in einer zentralen Lage mit einer besseren Anbindung ans Zentrum.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Auf diesem Grundstück stehe heute das Conforama. Bereits heute sei dort mit einem privaten Gestaltungsplan 50 Prozent Wohnen möglich. Deshalb habe der Stadtrat in diesem Baufeld keinen Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorgesehen. In der Umzonung in die Zentrumszone sei der Faktor bereits berücksichtigt.

■■■■■: Ihr sei nicht bekannt gewesen, dass es dort einen privaten Gestaltungsplan gebe, der eine Wohnnutzung zulasse. Es sei schwierig sich eine Meinung zu bilden, wenn geheime Pläne bestünden, von denen in den aufgelegten Unterlagen nichts zu finden sei.

Stadtpräsident Peter Spörri: Er lasse diesen Antrag zu und sei der Meinung, dass dies vom Kanton auch genehmigt werden könne. Wenn der Kanton die Aufwertung als zu wenig gross beurteilt, würde dies wieder korrigiert werden.

Abstimmung

- Antrag Stadtrat 128 Stimmen
- Änderungsantrag SP 157 Stimmen

Bereinigte Ziffer 4.9.7: In den Planungseinheiten 1, 2, 5, 7 und 8 ist auf mindestens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.

5.2.1 Zuschlag bei Schrägdächern

- Antrag Stadtrat: *Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 5.0 m.*
- Antrag Taskforce: *Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 7.0 m.*

■■■■■■■■■■ (Vertreterin Taskforce BZO): Mit der Reduktion des Zuschlages auf 5 m gegenüber dem Planungs- und Baugesetz beschränke hier die Stadt die mögliche Nutzung. Sie beantragten deshalb eine unveränderte Übernahme der IVHB-Bestimmungen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Mit 7 m könnte man zwei Geschosse integrieren, mit 5 m nur ein Geschoss. Der Stadtrat sei der Meinung, dass 5 m mit einem Geschoss ortsbildverträglicher sei.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Am ortsverträglichsten seien die Bauten in Rieden, die eine Firsthöhe von über 7 m hätten. Das seien Riesendächer, die aber ortsbildverträglich seien. Im Rahmen von Paket 2 werde man nochmals darüber diskutieren. Wenn man bei 7 m bliebe, dann machte man das, was auch sonst alle anderen machten.

Abstimmung

Antrag Stadtrat 126 Stimmen

Änderungsantrag Taskforce 166 Stimmen

Bereinigte Ziffer 5.2.1: Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 7.0 m.

5.4.1. Grosser Grundabstand

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Die Taskforce hätte nochmals denselben Antrag zur Aufhebung des grossen Grundabstandes gestellt wie vorhin. Da der Stadtrat aber versichert habe, dass man darüber in Paket 2 diskutieren werde, würde der Antrag nicht gestellt.

5.5.1 Mindestmass

Antrag Stadtrat: *Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 12.0 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.*

Antrag Taskforce: *Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 20.0 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.*

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Die Begründung für diesen Antrag sei dieselbe wie beim grossen Grundabstand. Es ginge darum, den Planungsspielraum zu erweitern.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Der Stadtrat sei der Meinung, dass 20 m relativ viel seien.

Abstimmung

Antrag Stadtrat 121 Stimmen

Änderungsantrag Taskforce 158 Stimmen

Bereinigte Ziffer 5.5.1: Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 20.0 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.

5.9 Sonderbauvorschriften für die W2.7 Im Langacker

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Er stelle keinen eigentlichen Antrag, bitte den Stadtrat aber darum, wie bei der Diskussion über die Gartenstadt vorhin bestätigt, ein Dokument zur Verfügung zu stellen, in dem alle geltenden Regeln inklusive den Bestimmungen aus der negativen Vorwirkung aufgeführt seien.

6.1 Grundmasse

- Antrag Stadtrat: *Grünflächenziffer (min): IG4: 10 %, IG6: 10 %, IG8: 10 %, IG15: 0%*
- Antrag Taskforce: *Grünflächenziffer (min): IG4: 0 %, IG6: 0 %, IG8: 0 %, IG15: 0%*
- Antrag Kaufmann: *Grünflächenziffer (min): IG4: 15 %, IG6: 15 %, IG8: 15 %, IG15: 0%*
Ausnahme: 10 % kann bewilligt werden, falls an Fassaden oder auf Dächern zusätzliche qualitativ hochstehende Bepflanzungen geschaffen werden, die zum Klimaschutz beitragen, die über die gesetzliche Minimalforderung der Flachdachbepflanzung hinausgehen.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Bei der Freiflächenziffer und der Grünflächenziffer handle es sich nicht um dasselbe. Die Nutzung der Freiflächen in Gewerbe- und Industriezonen sei für Betriebe eminent wichtig. Es seien in beiden Gebieten sehr grosse Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, welche einen wirksameren Klimaschutz leisteten. Auf den Dächern solle stattdessen mehr begrünt werden. Sie hätten sich die Mühe gemacht die von der Stadt vorgelegten Dokumente zu analysieren. Man habe feststellen müssen, dass die Berechnungen der Stadt nicht stimmten. Die Stadt sei von der humusierten Fläche ausgegangen, nicht von der Grünfläche.

■■■■■ (Forum pro Wallisellen): Hitzeminderung sei ein wichtiges Thema. Die vom Stadtrat geforderten 10 % seien ein Minimum. Er mache aber einen Vorschlag, wie man der Qualität der Firmen und der Qualität der Arbeitsplätze helfen könne. Sie beantragten deshalb eine Grünflächenziffer von mindestens 15 % mit der Ausnahme von 10 %, falls an Fassaden oder auf Dächern zusätzliche qualitativ hochstehende Bepflanzungen geschaffen werden, die zum Klimaschutz beitragen und welche über die gesetzliche Minimalforderung der Flachdachbepflanzung hinausgingen. Die Industrie- und Gewerbegebiete seien die heissesten Gebiete im Sommer. Mit der Zustimmung zum Antrag könnten Massnahmen zur Hitzeminderung und zur Förderung der Biodiversität ermöglicht werden, ohne dabei die Wirtschaftlichkeit der Industrie und des Gewerbes zu benachteiligen.

■■■■■ (GLP Wallisellen): Er mache dem Forum ein Kompliment. Sie hätten diesen Antrag nicht ausgearbeitet, die Grünliberalen würden diesen Antrag aber vollumfänglich unterstützen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Paragraph 238 des PGB verlange einen geeigneten Gebäudeumschwung verlange. Wenn ein Baugesuch eingereicht würde, müsse Grünfläche zur Verfügung gestellt werden. Der Stadtrat sei der Meinung, dass man bei 10 % wisse, was gelte, ohne dabei zu überborden. Die Flächen würden für Produktionsbetriebe benötigt.

■■■■■: Er sei einer der Inhaber der produzierenden Betriebe, über die man jetzt spreche. Ob man qualitativ Arbeitsplätze mit einem Grünflächenanteil schaffen könne, das sei er sich nicht sicher. In den produzierenden Betrieben stünde man unter einem hohen Preisdruck. Genau solche Auflagen seien es, die es verunmöglichten, wirtschaftlich zu produzieren. Sie trügen ihren Mitarbeitenden Sorge, die Produktionshallen seien zum Beispiel klimatisiert, damit gute Arbeitsbedingungen geschaffen werden könnten. Man heize mit den eigenen Holzabfällen, also CO₂-neutral. Damit sie wirtschaftlich produzieren könnten, würden Flächen benötigt. Mit Freiflächen habe man leben können, die habe man verwenden können, um Holz zur Trocknung aufzustapeln. Mit Grünflächen sei dies nicht mehr möglich. Wenn man bedenke, dass man in Wallisellen die Flächen wesentlich teurer kaufen müsse, dann komme dies noch erschwerend dazu. Er bitte deshalb den Antrag der Taskforce BZO zu unterstützen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Dies sei genau der Spagat, in dem man sich befinde. Der Stadtrat vertrete klar die Meinung, dass sich auch Leute, die in der Industrie arbeiteten, in einem Grünraum erholen können müssen. Deshalb plädiere der Stadtrat für 10 Prozent, mit diesem Kompromiss könne es allen gerecht gemacht werden

Abstimmung 1

- | | |
|--|-------------|
| Antrag Stadtrat | 116 Stimmen |
| Antrag Taskforce | 151 Stimmen |
| Antrag ■■■■■ | 29 Stimmen |
| Der Antrag ■■■■■ scheidet mit den wenigsten Stimmen aus. | |

Abstimmung 2

Antrag Stadtrat 147 Stimmen

Antrag Taskforce 153 Stimmen

Bereinigte Ziffer 6.1: IG4: 0 %, IG6: 0 %, IG8: 0 %, IG15: 0% / bei neuen IG7 und IG10 ebenfalls

6.3.6 Nutzungsvorgaben IG6 und IG8 Herti

Antrag Stadtrat: *In der Industrie- und Gewerbezone IG6 und IG8 Herti sind Dienstleistungs- und Handelsbetriebe auf maximal 50 % der Gesamtnutzfläche zulässig. Dieser maximale Nutzungsanteil darf im Rahmen von Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken innerhalb der jeweiligen Industrie- und Gewerbezone IG6 und IG8 Herti erhöht werden.*

Antrag Taskforce: *Streichen von Ziffer 6.3.6*

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Diese neue Vorschrift führe zu einem Wertverlust von 15-25 Prozent, was zu einem Problem für Gewerbetreibende führe. Der Wertverlust sei in der Bilanz sichtbar, was für die Firmen bei der Bewertung durch Banken zu einem grossen Problem führe. Sie beantragten deshalb, den Artikel ersatzlos zu streichen.

Michael Camenzind, Sachverständiger: Die Stadt sei nicht komplett frei in der Ausgestaltung der BZO. Bei der Vorschrift handle es sich um eine Vorgabe im Regionalen Richtplan, an die die Behörde gebunden sei. Es bliebe offen, ob der Kanton diese Bestimmung als Ersatzmassnahme wieder in die BZO hineinschreiben würde.

Stadtpräsident Peter Spörri: Man bringe den Antrag mit dem Vorbehalt zur Abstimmung, dass der Kanton diesen Beschluss allenfalls wieder kassieren würde.

Abstimmung

Antrag Stadtrat 102 Stimmen

Antrag Taskforce 167 Stimmen

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Sollte es so sein, dass der Kanton anderer Meinung sei, gäbe es einen Alternativantrag, nämlich die IG6 würde zur IG7 mit einer Gebäudehöhenbeschränkung auf 23 m, die IG8 zur IG10. Die Wertminderung könnte so durch eine Aufzonung kompensiert werden. Die Nutzungseinschränkungen blieben dabei aber immer noch massiv, je nach Betrieb.

Stadtpräsident Peter Spörri: Eine solcher Alternativantrag sei nicht möglich, man könne den Kanton nicht unter Druck setzen und den Alternativantrag durchsetzen, falls der erste Antrag auf Streichung der Bestimmung nicht genehmigt würde.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Es sei und bleibe kompliziert. Selbstverständlich hätten sie den Vorbehalt des Kantons gesehen. Sie würden lieber den zweiten Antrag in die BZO schreiben und deshalb auf die Streichung verzichten. Sie stellten deshalb einen Rückkommensantrag, dass die Streichung von Ziffer 6.3.6 aufgehoben werde.

Abstimmung

Zustimmung zum Rückkommensantrag 186 Stimmen

Ablehnung des Rückkommensantrages 73 Stimmen

Die Streichung von Ziffer 6.3.6 wird damit rückgängig gemacht.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Er stelle den Antrag auf Aufzonung der IG6 zu IG7 mit einer Gebäudehöhenbeschränkung auf 23 m sowie die Aufzonung der IG8 zu einer IG10 im Gebiet Herti.

■■■■■■■■■■: Man habe von ■■■■■■■■■■ gehört, dass er Produktionsflächen brauche. Es stelle sich jetzt für ihn die Frage, ob die Aufzonung zweckdienlich sei, da mit einer Aufzonung einfach die Gebäude höher gebaut werden könnten, ohne dass die Produktionsflächen grösser würden. Wenn dem so sei, dann sei dies ein irreführendes Manöver der Taskforce.

■■■■■■■■■■: Er habe im Moment einen produzierenden Betrieb mit mehreren Liegenschaften, in dem 55 Leute beschäftigt seien. Ein Teil der Liegenschaft befinde sich im Besitz der Firma. Die Liegenschaft diene der Firma dazu, einen Teil ihres Fremdkapitals damit abzusichern. Der Wert der Liegenschaft werde dadurch bemessen aufgrund dessen, was man mit der Liegenschaft machen könnte. Wenn die Liegenschaft abwertet mit der Festlegung, dass auf mindestens 50 % produziert werden müsste, dann sei die Liegenschaft für die Bank nicht mehr so viel wert. Diese Abwertung könne bedeuten, dass die Bank die Liegenschaft anders bewerten würde und die Firma dadurch weniger Kreditvolumen erhalte. Mit einer höheren Ausnützung könnte dies kompensiert werden. Man wolle nicht höher bauen und nicht mehr Dienstleistung in die Liegenschaft holen, sondern dass sie weiter produzieren könnten, so dass das Finanzinstitut einen entsprechenden Gegenwert hätte.

■■■■■■■■■■: Man wolle jetzt bestehende Firmen erhalten. Bei einem Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt könnten sich Industriebetriebe aber den durch die Aufzonung gestiegenen Wert nicht mehr leisten. Es zeige sich, dass man damit nicht an die Zukunft denke, wobei es genau darum bei der Revision einer BZO gehe.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Für ■■■■■■■■■■ gelte generell eine Bestandsgarantie. Mit der Aufzonung gelte der Passus wieder mit den 50 %. Man habe zwar eine höhere Ausnützung, aber davon müsse 50 % für die Produktion beibehalten werden. Bei der Aufzonung geht es um den Ausgleich dafür.

■■■■■■■■■■ (Forum pro Wallisellen): Handle es sich bei dieser geplanten Aufzonung um eine mehrwertausgleichspflichtige Aufzonung?

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Es werde mit Wertminderung argumentiert. Diese Wertminderung sei nicht per se gegeben. Je nachdem, wie gross die Aufzonung sei, könne sie mehrwertausgleichspflichtig sein. Es gebe aus seiner Sicht keinen kausalen Zusammenhang zwischen der Wertminderung und der Aufzonung.

■■■■■■■■■■: Er sei nicht mit Patrick Hunziker verwandt. Man rede jetzt davon, im BZO-Verfahren Finanzierungsthemen eines Einzelindividuums im Hertiquartier zu regeln, das sei aus seiner Sicht völlig unpassend, deshalb bitte er darum den Antrag abzulehnen.

Abstimmung

Zustimmung Antrag auf Aufzonung 151 Stimmen

Ablehnung des Antrages auf Aufzonung 132 Stimmen

Im Zonenplan ist die Aufzonung von IG6 zu IG7 mit einer Gebäudehöhenbeschränkung auf 23 m sowie die Aufzonung der IG8 zu einer IG10 im Gebiet Herti vorzunehmen.

In Titel und Text von Ziffer 6.3.6 wird aus IG6 neu IG7, aus IG 8 neu IG10.

6.3.7 neu Aufzonung Kriesbach / Widenholz

Antrag Taskforce: Aufzonung im Gebiet Kriesbach/Widenholz von IG4 zu IG6, von IG6 zu IG10 und von IG8 zu IG10.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO: Ein grosser Teil des Gebietes Wallisellen sei im kantonalen Richtplan mit hoher baulicher Dichte ausgeschieden. Wallisellen erfülle diese Anforderungen heute nicht. Beim Gebiet Kriesbach / Widenholz gebe es eine spezielle Komponente. Eines der Grundstücke sei durch einen Quartierplan von Dietlikon her erschlossen. Das führe dazu, dass die Gemeinde Dietlikon gegen die letzten drei eingereichten Baugesuche einen Rekurs eingereicht habe mit der Begründung, dass das Gebiet von Wallisellen her zu erschliessen sei. Die Gemeinde Dietlikon habe diese Rekurse alle verloren. Es wäre logisch, dieses Gebiet von Wallisellen her zu erschliessen. Das ginge aber nicht, weil man dadurch eine Grenzkorrektur vornehmen müsste. Da sich das Gebiet über zwei Zonen erstrecke, könne man das nicht, da dies zu Bedingungen führe, die nicht mehr zu handhaben seien. Das angrenzende Grundstück in Dietlikon sei in der IG10, nördlich der Neuen Winterthurerstrasse eine IG6.

Es sei eine Besonderheit, dass es in einer Freihaltezone ein Gebäude habe, dass etwa einer Baumasse 10 entspreche. Dieses Gebäude sei über den Gestaltungsplan zustande gekommen. Deshalb wäre es logisch, entlang der Autobahn alles zu IG10 zu machen, nördlich der Neuen Winterthurerstrasse eine IG6. Alternativ dazu könnte man im vorderen Teil eine IG8 machen. Er sei Eigentümer einer Parzelle. Er habe gerade gebaut und sei mit nachbarschaftlichen Servituten er so gebunden, dass er die neue Zone nicht ausschöpfen könnte. Aber es würde eine Erschliessung von Wallisellen her ermöglichen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Der Stadtrat empfehle keine Aufzonung. Eine höhere Dichte führe dazu, dass die Erschliessung thematisiert würde. Eigentlich müsste dann das gesamte Gebiet neu erschlossen werden, was ein Quartierplanverfahren zur Folge hätte. Dies würde wohl etwa 10 Jahre dauern, bis man sich mit allen Grundeigentümern, mit der Gemeinde Dietlikon und mit dem Kanton geeinigt hätte. IG8 habe deshalb eine gewisse Berechtigung. Die Gebäude hätten eine gute Höhe, so dass man vom Sportzentrum in die Glarner Alpen sehen könne, auch deshalb wolle der Stadtrat keine Aufzonung.

Stadtpräsident Peter Spörri: Das Gebiet habe jetzt eine wenig intensive Nutzung. Bei einer Aufzonung ohne einer Lösung der Erschliessungsthematik komme es nicht gut. Der Stadtrat lehne deshalb eine Aufzonung ab. Wenn irgendwie möglich sollten die Antragsteller einen einzelnen Antrag stellen.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Alternativantrag, man könnte dann die Erschliessung auf privater Basis machen. Man verliere dadurch Land, das nachher nicht mehr anrechenbar sei. Er beantrage deshalb die Aufzonung von der IG6 zu IG8.

Abstimmung

Zustimmung Aufzonung IG6 zu IG8 im Gebiet Kriesbach/Widenholz 123 Stimmen

Ablehnung Aufzonung IG6 zu IG8 im Gebiet Kriesbach/Widenholz 147 Stimmen

6.4.3 Zusätzliche Nutzweisen

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

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

Antrag Taskforce: *In Zonen ohne Gestaltungsplanpflicht sind mit einem Gestaltungsplan die folgenden zusätzlichen Nutzweisen erlaubt werden:*

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

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Der Antrag wird zurückgezogen, da sich diese Bestimmung nur auf das Glattzentrum beziehe und nicht auf die gesamte Industriezone ausgeweitet werden könne.

■■■■■: Es sei jetzt 22:40 Uhr. Er frage den Stadtrat, wie lange er beabsichtige, die Gemeindeversammlung fortzusetzen und wo man in der Detailberatung etwa stehe.

Stadtpräsident Peter Spörri: Man sei etwas über der Hälfte der Beratung, habe aber die schwierigeren Themen bereits behandelt. Er schlage vor, die Gemeindeversammlung bis um 23:00 Uhr fortzusetzen, damit man die Geschäfte am kommenden Tag sicher fertig behandeln könne.

Ordnungsantrag ■■■■■

Man schaffe es sowieso nicht mehr, alles heute fertig zu behandeln. Sie stelle deshalb den Antrag auf eine Vertagung der Gemeindeversammlung.

■■■■■■■■■■: Bedeute dies, dass man am nächsten Tag dann mit open end die Geschäfte fertig berate?

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Er schlage vor, heute noch bis um 23:00 Uhr noch möglichst weit die Beratung fortzusetzen.

Abstimmung

Der Ordnungsantrag zur Vertagung der Gemeindeversammlung wird mit offensichtlichem Mehr abgelehnt.

9.3 Vorspringende Gebäudeteile

Antrag Stadtrat: *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.*

Antrag Taskforce: *Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, die Hälfte 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.*

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Man habe lange über die Auslegung der beantragten Ziffer diskutiert. Man habe von der Stadt die Auskunft erhalten, dass sich der in der IVHB vorgegebene 1/2 nicht verringern lassen könne, weshalb man eine kreative Bestimmung eingefügt habe, um den gewünschten Effekt zu erreichen, nämlich die Verringerung der durch den Kanton gewünschten Verdichtung. Je nach Auslegung der Abgrabung, Geschossigkeit und Fassadenhöhe hätte dies einen Einfluss auf die erzielbare Bruttogeschossfläche. Dieses Mass ohne das Wissen der später einzuführenden Grünflächenziffer bereits heute zu beschränken sei nicht zweckmässig.

Michael Camenzind, Sachverständiger: Es sei richtig, dass mit der neuen PBG-Bestimmung das Ziel verfolgt werde, die Innenentwicklung zu betreiben. Er sei sich aber unsicher ob es dem Kantonsrat bewusst gewesen sei, was man da in das Planungs- und Baugesetz geschrieben habe. Primär waren mit vorspringenden Gebäudeteilen Balkone gemeint. Neu seien das aber Gebäudeteile mit massiver Erscheinung. Man könne das Gebäude staffeln und auf der Hälfte der Gebäudefassade könne der Nachbar 2 m in den Grenzabstand zu bauen. Dem Stadtrat ginge es um den Nachbarschutz. Es liege an der Gemeindeversammlung, ob sie dieser Verschärfung des Stadtrates zustimmen möchte.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Er sei ganz bei den Äusserungen von Michael Camenzind, dass diese Bestimmung auch im Zusammenhang mit den Grenzabständen zu lesen sei. Da man in Wallisellen einen Grenzabstand von 10 und 12 m habe, sei die Situation komplett anders als zum Beispiel in Kloten mit einem Grenzabstand von 5 m.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Er schlage vor, dieses Thema im Paket 2 zu behandeln, da es dort auch um Grenzabstände ginge.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Dies würde zwar dem gesunden Menschenverstand entsprechen, ihr im Publikum anwesender Jurist rate aber davon ab. Man habe es jetzt beantragt. Wenn man den Antrag nicht jetzt behandle, könne man im Paket 2 nicht mehr darauf zurückkommen.

Stadtpräsident Peter Spörri: Es wäre zulässig, den Antrag jetzt zu stellen, dieses Thema in das Paket 2 zu schieben.

■■■■■■■■■■: Er stelle den Antrag, die Diskussion über Ziffer 9.3 in das Paket 2 zu verschieben.

Abstimmung

Der Antrag auf Verschiebung der Diskussion über Ziffer 9.3 wird mit offensichtlicher Mehrheit angenommen.

9.7.1 Zulässige Anordnung

Antrag Stadtrat: Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen *Fassadenhöhe* angebracht werden.

Antrag Taskforce: Streichen von Ziffer 9.7.1

■■■■■■■■■■ (Vertreterin Taskforce BZO): Der Artikel sei veraltet und ihnen gehe es um eine Anpassung an die vorherrschende Praxis.

Stadtrat ■■■■■■■■■■, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Der Stadtrat wolle an der bestehenden Regelung festhalten, da Reklamen nicht zusätzlich auf das Dach gesetzt werden. Das Ortsbild wirke dadurch ruhiger. Städtebaulich wolle man keine Reklame oben auf dem Dach haben.

■■■■■■■■■■: Die Blendung sei höher, wenn die Reklame über dem Dach sei als an der Fassade, er stimme dem Stadtrat deshalb zu.

Abstimmung

Der Antrag der Taskforce auf Streichung von Ziffer 9.7.1 wird mit offensichtlichem Mehr abgelehnt.

Neue Ziffer 9.7.2 Zulässiges Licht

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

Abstimmung

Zustimmung zum Antrag ■■■■■■■■■■ 129 Stimmen

Ablehnung des Antrages ■■■■■■■■■■ 92 Stimmen

Neue Ziffer 9.7.2 Zulässiges Licht: Für beleuchtete oder leuchtende Reklamen sind licht-reduzierende und begrenzende Normen verbindlich vorzuschreiben.

Stadtpräsident Peter Spörri weist darauf hin, dass er die Gemeindeversammlung jetzt vertagen werde. Er frage, ob es Einwände zur Verhandlungsführung gebe. Stadtpräsident Peter Spörri stellt fest, dass gegen die Geschäftsführung keine Einwände erhoben werden.

Weiter teilt er mit, dass Begehren für das Löschen der Bild- und Tonaufnahmen seiner Voten bis 24 Stunden nach Beendigung der Gemeindeversammlung der Stadtschreiberin mitzuteilen seien.

Stadtpräsident Peter Spörri vertagt die Gemeindeversammlung um 23:00 Uhr bis am Donnerstag, 3. April 2025, um 19:00 Uhr.

Sitzung vom 3. April 2025, 19:00 – 22:25 Uhr, Mehrzweckhalle

Protokoll stv. Stadtschreiber Marcel Amhof

Stadtpräsident Peter Spörri setzt um 19:00 Uhr die Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen fort.

Der Präsident stellt die Frage an die Versammlung, ob das Stimmrecht einer anwesenden Person angezweifelt werde oder ob nicht stimmberechtigte Personen anwesend seien. Die nicht stimmberechtigten Anwesenden und Gäste nehmen separat auf der Tribüne Platz.

Als Stimmenzähler werden folgende Personen vorgeschlagen und ohne Gegenstimme gewählt:

- 1 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 2 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 3 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 4 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 5 [REDACTED], 8304 Wallisellen
- 6 [REDACTED] 8304 Wallisellen
- 7 [REDACTED] 8304 Wallisellen
- 8 [REDACTED] 8304 Wallisellen
- 9 [REDACTED] In den Weissenäckern 7, 8304 Wallisellen

Die Zählung durch die Stimmenzähler ergibt, dass zu Beginn der Versammlung **270 Stimmberechtigte** anwesend sind.

Während der Versammlung würden Bild- und Tonaufnahmen angefertigt. Begehren für das Löschen der Bild- und Tonaufnahmen von Voten sind bis 24 Stunden nach Beendigung der Gemeindeversammlung der Stadtschreiberin mitzuteilen.

Der Präsident geht zur formellen Eröffnung über und weist darauf hin, dass die Einladung samt Traktandenliste erstmals am 27. Februar 2025 und die Weisungen rechtzeitig am 13. März 2025 im Anzeiger von Wallisellen publiziert wurden und dass die Akten während der Auflagefrist in der Präsidialabteilung eingesehen werden konnten.

Eine allgemeine Sitzungspause sei nicht vorgesehen. Je nach Verlauf der Diskussion werde er eine Sitzungspause anordnen. Eine Pause könne auch mit einem Ordnungsantrag von den Stimmberechtigten verlangt werden.

Bei der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung handle es sich um ein komplexes, technisches Geschäft. Bei der Ausarbeitung der Vorlage sei die Stadt von der Suter von Känel Wild – Planer und Architekten AG unterstützt worden. Bei Detailfragen werde deshalb Michael Camenzind von Suter von Känel und Wild als Sachverständiger beigezogen. Er sei auch befugt, an der Gemeindeversammlung bei Bedarf Erläuterungen zum Geschäft vorzutragen.

Stadtpräsident Peter Spörri teilt den Ablauf zur Behandlung des Geschäftes vor. Zuerst werde die Stadtschreiberin den Antrag des Stadtrates sowie den Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zum Geschäft verlesen. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission hat im Vorfeld mitgeteilt, dass sie auf eine mündliche Stellungnahme verzichtet. Danach werde die Detailberatung fortgesetzt. Der Ressortvorsteher Hochbau + Planung werde die Änderungen in den einzelnen Dokumenten erläutern. Die Dokumente werden jeweils in chronologischer Reihenfolge behandelt. Wenn zu einzelnen Abschnitten keine Änderungsanträge der Stimmberechtigten vorlägen, würden sie als genehmigt gelten und zuhanden der Schlussabstimmung verabschiedet. Zu Artikeln ohne Anpassungen durch den Stadtrat könnten keine Änderungsanträge gestellt werden. Änderungsanträge würden pro Ziffer gesammelt und nach Diskussion zur Abstimmung gebracht. Die Schlussabstimmung über das gesamte Geschäft der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung erfolge am Ende sämtlicher Beratungen.

Die Stadtschreiberin verliest den Antrag des Stadtrates sowie den Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zum Geschäft. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission hat im Vorfeld mitgeteilt, dass sie auf eine mündliche Stellungnahme verzichtet.

Fortsetzung Detailberatung

Bau- und Zonenordnung (BZO, WES 711.0)

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung geht durch die einzelnen Ziffern der Bau- und Zonenordnung und stellt die vorgeschlagenen Änderungen vor. Gibt es zu einer Ziffer keine Wortmeldung, so gilt sie als zuhanden der Schlussabstimmung verabschiedet.

9.8 Gemeinschaftsflächen

Antrag Stadtrat: Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen *sind der Art der Überbauung entsprechende Gemeinschaftsflächen in angemessener Grösse vorzusehen und als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.*

Antrag [REDACTED]: Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen *sind der Art der Überbauung entsprechende Gemeinschaftsflächen in angemessener Grösse vorzusehen und als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten und so gut als möglich abseits vom Verkehr anzulegen.*

[REDACTED]: Er wolle den letzten Teil der bisherigen Bestimmung nicht aus der BZO streichen, er habe sich bei der letzten Revision bereits dafür eingesetzt, dass dieser Teilsatz nicht gelöscht werde.

Abstimmung

Antrag Stadtrat 68 Stimmen

Antrag Schuler 168 Stimmen

Bereinigte Ziffer 9.8: Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind der Art der Überbauung entsprechende Gemeinschaftsflächen in angemessener Grösse vorzusehen und als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten und so gut als möglich abseits vom Verkehr anzulegen.

9.9 Abfallentsorgung

Antrag Stadtrat: Bei der Erstellung von Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohneinheiten sind gemeinsame Plätze für die Abfallentsorgung vorzusehen. Diese sind in die Gebäude zu integrieren oder unauffällig in die Umgebung einzufügen. *Bei grösseren Überbauungen kann die Erstellung von Unterflurcontainern verlangt werden.*

Antrag Taskforce: Bei der Erstellung von Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohneinheiten sind gemeinsame Plätze für die Abfallentsorgung vorzusehen. Diese sind in die Gebäude zu integrieren oder unauffällig in die Umgebung einzufügen. *Bei Überbauungen mit mehr als 30 Wohneinheiten kann die Erstellung von Unterflurcontainern verlangt werden.*

[REDACTED] (Vertreterin Taskforce BZO): Sie weise darauf hin, dass jeweils ein Vertreter der Taskforce ihre Anträge vorbringe und begründe. Die Taskforce bestehe aus Vertretern der FDP und der SVP, des Hauseigentümerverbandes und des Gewerbevereins. Von den gestern in Aussicht gestellten 27 Anträgen kämen heute noch 11 zur Debatte. Es ginge ihnen in diesem Antrag um eine Präzisierung. Man wolle eine glasklare Norm.

Abstimmung

Dem Antrag der Taskforce wird mit offensichtlicher Mehrheit zugestimmt.

Bereinigte Ziffer 9.9: Bei der Erstellung von Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohneinheiten sind gemeinsame Plätze für die Abfallentsorgung vorzusehen. Diese sind in die Gebäude zu integrieren oder unauffällig in die

Umgebung einzufügen. Bei Überbauungen mit mehr als 30 Wohneinheiten kann die Erstellung von Unterflurcontainern verlangt werden.

9.11 Dachaufbauten

Antrag Stadtrat: *Dachaufbauten dürfen das folgende Mass der betreffenden Fassadenabschnitte nicht überschreiten:*

- a) 1/3 bei Gebäuden mit einem Attikageschoss*
- b) 1/2 bei Gebäuden mit einem Schrägdach*

Antrag Taskforce: *Dachaufbauten dürfen das folgende Mass der betreffenden Fassadenabschnitte nicht überschreiten:*

- a) 1/2 bei Gebäuden mit einem Attikageschoss*
- b) 1/2 bei Gebäuden mit einem Schrägdach*

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Der Stadtrat schlage eine Verschärfung der IVHB vor. Je nach Auslegung bei der späteren Ausnutzungsziffer der Abgrabung, Geschossigkeit und Fassadenhöhe habe dies einen Einfluss auf die erzielbare Bruttogeschossfläche. Dieses Mass ohne Wissen der später einzuführenden Grünflächenziffer bereits heute zu beschränken sei nicht zweckmässig.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Der Stadtrat sei der Meinung, dass das Attikageschoss mit 1/3 besser als Attikageschoss zur Geltung käme. Bei 1/2 sähe das optisch wie ein Vollgeschoss aus.

Abstimmung

Antrag Stadtrat 111 Stimmen

Antrag Taskforce 157 Stimmen

Bereinigte Ziffer 9.11: Dachaufbauten dürfen das folgende Mass der betreffenden Fassadenabschnitte nicht überschreiten:

- a) 1/2 bei Gebäuden mit einem Attikageschoss
- b) 1/2 bei Gebäuden mit einem Schrägdach

9.12 Dachterrassen

Antrag Stadtrat: *Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf max. 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.*

Antrag Taskforce: *Streichen von Ziffer 9.12*

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Die Nutzung von Dachterrassen über dem Attikageschoss könne den Bewohnern einen erheblichen Mehrwert bringen. Bei der vorgeschlagenen Regelung handle es sich nicht um eine Einschränkung, sondern um ein Verbot. Diese brachliegenden Flächen seien bereits von Le Corbusier als Aussenraum für die Bewohnerschaft erkannt und aktiv genutzt worden. Als Beispiele könne er die Dachzinnen in der Stadt Zürich und Roof-Top-Gärten nennen. Es sei ihnen wichtig, dass man Flachdächer begrüne. Bei einer Begründung von Dächern mit Solaranlagen könne es dazu kommen, dass die Solaranlagen aufgrund der Begrünung nicht mehr ausreichend Strom produzieren könnten.

■■■■■ (Forum pro Wallisellen): Er könne dieser Argumentation, dass diese Anlagen in ihrer Wirkung beeinträchtigt würden, nicht folgen. Man könne die Dachanlagen pflegen und Pflanzen zurückschneiden, so dass die Stromerzeugung möglich sei. Teilweise sei der Wirkungsgrad höher, weil es durch eine Bepflanzung zu einer Kühlung käme.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Das Hauptaugenmerk liege nicht darauf, dass man keine Solaranlagen bauen könne. Man müsse sich aber bewusst sein, dass mit der Bestimmung des Stadtrates niemand die Möglichkeit habe, auf dem obersten Geschoss hinauszugehen und diesen Raum zu nutzen.

■■■■■ (Grünliberale Partei): Er finde den Antrag der Taskforce ebenfalls gefährlich. Wer nebenan wohne habe vermutlich ein zusätzliches Geschoss vor sich, weil nicht geregelt sei, was auf dem Dach gebaut werden dürfe. Wenn dort Dinge mit einer gewissen Höhe das ganze Jahr über aufgestellt werden, dann führe das optisch zu einer Erhöhung des Gebäudes.

■■■■■ Er wolle seinem Vorredner widersprechen. Das Attikageschoss selber sei bereits eine Nutzung des Daches. Es habe dazu auch eine Terrasse dazu. Man habe zwar gesagt, dass die Wohnung grösser sein dürfe, nämlich die Hälfte und nicht nur ein Drittel, aber es gebe trotzdem noch Aussenfläche. Er könne es sich nicht vorstellen, dass auf der Attikawohnung nochmals eine Dachterrasse für die übrigen Bewohner des Hauses erstellt würde. Er habe den Eindruck, dass es sich um eine Verneblung handle und eigentlich nur darum ginge, den Artikel zu streichen.

■■■■■: Er möchte sich seinen Vorrednern anschliessen, er halte die Streichung des Artikels auch für gefährlich. Er kenne viele Dachterrassen, die oben zubetoniert seien und dann habe es noch einige Topfpflanzen. Bei den künftigen Herausforderungen wie Überhitzung und Klimawandel sei dies heikel, da mache nämlich ein zur Hälfte begrüntes Dach mehr Sinn. Es könne Wasser aufnehmen und wieder abgeben und damit die Umgebung kühlen, man könne Photovoltaik platzieren was ebenfalls mehr Sinn mache als für die Bewohner eine Dachterrasse zu schaffen. Er habe noch eine Anregung zur Versammlungsführung. Er fände es lobend, wie sich die Taskforce einsetze es störe ihn aber, dass sie von sich aus einfach das Wort ergriffen, während alle anderen sich mit Handzeichen bemerkbar machten und zur Wortmeldung aufgeführt werden. Er fände es schön, wenn dies von der Taskforce auch respektiert würde. Dies sei nicht ihr Rednerpult, sondern sie wären auch ein Teil der Versammlung wie alle anderen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Attikageschosse hätten bereits heute grössere Terrassen, weil sie das obere Geschoss als Terrasse nutzen. Es sei deshalb aus Sicht des Stadtrates nicht notwendig, dass sie das Dach des Attikageschosses als zusätzlich zu nutzen. Zum Zweiten gebe es heute kaum eine Solaranlage ohne Begrünung. Die dadurch entstehende Kühlung steigere die Effizienz der Panels um 10 bis 15 Prozent. In der Europaallee in Zürich habe man im Sommer Temperaturen von 55 bis 60 °C auf der versiegelten Fläche. Wer das Dach als Terrasse nutzen möchte, brauche früher oder später eine Art Sonnenschutz. Ein fester Sonnenschutz dürfe aber nicht auf der Dachterrasse angebracht werden. Der Stadtrat erachte es als sinnvoller, wenn diese Fläche zur Begrünung und zur Kühlung der Stadt verwendet werde.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Markus Reck habe gefragt, ob es geregelt sei, was auf der Dachterrasse alles erstellt werden dürfe. Über die Gebäudehöhe und das hypothetische Profil sei dies geregelt. Über dem Attikageschoss werde es in aller Regel nicht möglich sein, etwas zu erstellen. Das Argument, dass man die Fläche in der Sommerzeit wegen der Hitze nicht nutzen könne, sei zwar nett, aber das Jahr habe vier Jahreszeiten und 365 Tage, man könne die Dachterrasse also genügend nutzen und in den Himmel schauen.

Abstimmung

Antrag Stadtrat	135 Stimmen
Antrag Taskforce	123 Stimmen

10.1 Hochhäuser

Antrag Stadtrat: *Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimetern zulässig. Hochhäuser bedingen einen Gestaltungsplan. Der Ortsbauliche Gewinn ist in einer Machbarkeitsstudie nachzuweisen.*

Antrag Taskforce: *Hochhäuser sind erlaubt in den im Zonenplan bezeichneten Perimeter (IG15, Z6, Z4). Der Ortsbauliche Gewinn ist in einer Machbarkeitsstudie nachzuweisen.*

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Es ginge in ihrem Antrag darum, das Gebiet für potentielle Hochhäuser zu erweitern und mehr Möglichkeiten zu schaffen. Der regionale Richtplan für das Glatttal erachte das ganze

bebaute Gebiet südlich der Bahngleise zwischen der Neugutstrasse und der Weststrasse als für Hochhäuser geeignet. Eine Ausweitung fördere den Entwicklungsschwerpunkt dieser BZO-Revision, namentlich im Gebiet Wallisellen Südost. Hochhäuser bedingten immer einen Gestaltungsplan, der durch die Gemeindeversammlung festzulegen sei. Die Stimmberechtigten hätten damit immer das letzte Wort.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Der Stadtrat erachte es als seine Aufgabe festzulegen, wo man in dem im regionalen Richtplan für das Glatttal als für Hochhäuser geeigneten Gebiet tatsächlich Hochhäuser haben möchte. Ein Hochhaus soll primär dort stehen, wo es eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gebe. Jedes Hochhaus führe dazu, dass mehr Leute dort wohnten. Es ginge also darum eine Balance zwischen der Anzahl an Leuten und der Infrastruktur in der Umgebung zu finden. All diese Überlegungen haben den Stadtrat zum Antrag für geeignete Standorte geführt. Überall Hochhäuser zu haben sei nicht zielführend.

■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Der Stadtrat habe seine Überlegungen bestimmt seriös gemacht worden. Das Problem sei aber, dass der Stadtrat seine Überlegungen nicht geteilt habe. Er könne die Überlegungen deshalb nicht nachvollziehen. Sie wollten nicht sagen, wo es genau Hochhäuser haben sollte. Sie wollten lediglich vermeiden, dass etwas verhindert würde. Die Gemeindeversammlung werde am Schluss entscheiden, ob ein Standort sinnvoll sei oder nicht. Die Diskussion sei bis jetzt noch nicht geführt worden. Aus Sicht der Taskforce solle es aber noch möglich sein, diese Diskussion zu führen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Wenn überall Hochhäuser möglich seien und ein privater Gestaltungsplan vorliege, dann gebe es Vorgaben, wie dieser Gestaltungsplan ausgestaltet sein solle. Investoren würden nach diesen Vorgaben ihre Planung machen. Wenn der Gestaltungsplan dann vors Volk käme sei es zu spät darüber zu diskutieren, ob man dort ein Hochhaus wolle oder nicht, weil die Planung bereits erfolgt sei.

■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Investoren hätten kein Anrecht auf ein Hochhaus. Kein Investor würde gegen den Willen des Stadtrates ein Hochhaus planen. Der Stadtrat sei in diesen Planungsprozess involviert.

■■■■■■: Verstehe er es richtig, dass die Stadt die benötigte Infrastruktur zur Verfügung stellen müsste, sollte sich ein Investor dafür entscheiden, im Perimeter Z6 ein Hochhaus zu bauen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Wenn die Gemeindeversammlung heute wie vom Stadtrat vorgeschlagen die Standorte von Hochhäusern festlege, dann könne in Z6 kein Hochhaus geplant werden, weil das in der Grundordnung nicht vorgesehen sei.

■■■■■■: Je westlicher man gehe, desto näher sei man in der Südanflugsschneise. Gestern habe man eine Gebäudehöhe von 70 m festgelegt. Die Schattenwurfproblematik sei im Zentrum auch akuter als in der Peripherie, weshalb er den Änderungsantrag der Taskforce ebenfalls ablehne.

■■■■■■ (Forum pro Wallisellen): Eine Erweiterung der Gebiete mit Hochhäusern zu einem späteren Zeitpunkt sei durchaus möglich, man lege sich jetzt nicht für die nächsten 50 Jahre fest.

■■■■■■ (Grünliberale Partei): Man habe gestern vernommen, dass es entlang der Autobahn einen Riegel gebe, in dem Wohnen nicht möglich sei. Sei dies jetzt ein Widerspruch?

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Man könne das Serliana-Gebäude als Beispiel nehmen. Es handle sich um ein Hochhaus, in dem aber keine Wohnnutzung möglich sei. An der Autobahn werde deshalb kein Investor ein Hochhaus planen. Man werde Büro- oder Gewerberäume als Riegel gegen den Lärm planen, damit weiter hinten Wohnung erstellt werden könnten. Im Gebiet Schwanen sei man genug weit von der Autobahn entfernt, deshalb mache dort ein Hochhaus Sinn.

Abstimmung

Antrag Stadtrat	131 Stimmen
Antrag Taskforce	124 Stimmen

10.2.1 Holzacker/Beetli

- Antrag Stadtrat: Im Aussichtsschutzbereich Holzacker/Beetli dürfen die *Gebäude* sowie Bepflanzungen, ausgenommen ~~einzelne~~ hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 489 m ü. M. nicht überschreiten.
- Antrag Taskforce: Im Aussichtsschutzbereich Holzacker/Beetli dürfen die *Gebäude* sowie Bepflanzungen, ausgenommen ~~einzelne~~ hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 489 m ü. M. nicht überschreiten.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Mit der Streichung des Wortes «~~einzelne~~» könne der Aussichtsschutzbereich gleich ganz gelöscht werden. Viele Bäume würden die Aussicht auch verdecken. Bei einzelnen Bäumen gebe es nach wie vor eine Aussicht in die Berge.

Abstimmung

- Antrag Stadtrat 91 Stimmen
- Antrag Taskforce 161 Stimmen

Bereinigte Ziffer 10.2.1: Im Aussichtsschutzbereich Holzacker/Beetli dürfen die *Gebäude* sowie Bepflanzungen, ausgenommen ~~einzelne~~ hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 489 m ü. M. nicht überschreiten.

10.2.2 Höhenstrasse

- Antrag Stadtrat: Im Aussichtsschutzbereich Höhenstrasse dürfen die *Gebäude* sowie Bepflanzungen, ausgenommen ~~einzelne~~ hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 485 m ü. M. nicht überschreiten.
- Antrag Taskforce: Im Aussichtsschutzbereich Höhenstrasse dürfen die *Gebäude* sowie Bepflanzungen, ausgenommen ~~einzelne~~ hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 485 m ü. M. nicht überschreiten.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Der Antrag werde gleich begründet wie der vorherige Antrag. Zudem sei das Wort «Gebäude» ebenfalls rot einzufärben, weil dies eine Änderung sei.

Abstimmung

- Antrag Stadtrat 89 Stimmen
- Antrag Taskforce 157 Stimmen

Bereinigte Ziffer 10.2.2: Im Aussichtsschutzbereich Höhenstrasse dürfen die *Gebäude* sowie Bepflanzungen, ausgenommen ~~einzelne~~ hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 485 m ü. M. nicht überschreiten.

10.3.1 Flachdachbegrünung

- Antrag Stadtrat: *In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.*
- Antrag Taskforce: *Nicht begehbare Flachdächer sind angemessen zu begrünen.*
- Antrag ■■■■■ *In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche zu begrünen. Bei Solaranlagen kann ein Streifen bis zu 2.5 m neben den Paneelen unbegrünt bleiben (Dienstwege, Sicherheitsabstand bei Dachrändern).*
- Antrag ■■■■■ *In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Auf*

dem begehbaren Teil der Flachdächer ist eine Begrünung von mindestens 40 Prozent vorzusehen.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Der Vorschlag des Stadtrates widerspreche ihrem liberalen Verständnis. Sie seien überzeugt, das man mit der von ihnen vorgeschlagenen Vereinfachung Handlungsfreiheit und Gestaltungsraum gewinne. Es solle weiterhin begehbare Terrassen geben. Eine Begrünung könne Solardächer stören.

■■■■■■■■■■ (Grünliberale Partei): Er finde es spannend, dass man im vorherigen Antrag eine Präzisierung verlangt habe, jetzt wolle man das Gegenteil und möglichst unpräzise sein. Man habe vorhin gehört, weshalb eine Begrünung auch unter Solaranlagen sinnvoll sei. Er bitte deshalb, den Änderungsantrag abzulehnen.

■■■■■■■■■■: Er habe eine Präzisierung zur Dachbegrünung. Er wolle das mit einem Bild illustrieren. Er wolle vermeiden, dass wegen einer Dachbegrünung Solaranlagen verhindert würden. Er stelle deshalb seinen Antrag zur Präzisierung. Die 2.5 m ergeben sich aus dem vorgegebenen Sicherheitsabstand zum Dachrand und einem halben Meter Gehweg.

■■■■■■■■■■ Die Taskforce habe vorhin eine Präzisierung verlangt, da die Bestimmungen zu schwammig formuliert sei. Jetzt rede man von angemessen statt von 20 Prozent. Damit mache man die Formulierung schwammig. Er wolle deshalb einen klar definierten Begriff nehmen und die vom Stadtrat vorgeschlagenen 20 Prozent in der Ziffer belassen.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Der Antrag sei bewusst schwammig formuliert. Er habe sich im Gebäude K3 sehr intensiv mit der Solartechnologie auseinandergesetzt. Er habe gelernt, dass in dieser Technologie nichts fix sei. Zu Beginn durfte man nicht begrünen, dann sollte man begrünen, jetzt schwanke man wieder. Deshalb habe man bewusst schwammig formuliert, da sich die Rahmenbedingungen laufend änderten. Der Passus, wie er vom Stadtrat vorgeschlagen sei, nütze dem Klima nichts.

■■■■■■■■■■ (Forum pro Wallisellen): Der Vorschlag des Stadtrates mache Sinn. Die Kombination von Begrünung und Solaranlagen gehöre zusammen und sei entscheidend, um klimaunterstützend bauen zu können und das Gebäude von oben zu kühlen. Eine schwammige Formulierung habe hier keinen Platz.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Man müsse den Satz genau lesen. Habe man ein 100 m² grosses Flachdach habe und eine 80 m² grosse Dachterrasse, dann habe man noch 20 m² zur Begrünung. Deshalb hätten sie den Antrag gestellt, Flachdächer grundsätzlich angemessen zu begrünen. Bei einer grossen Terrasse gebe es keine Begrünung mehr.

■■■■■■■■■■: Er wolle der überwucherten Solaranlage widersprechen. Offensichtlich sollte ein Dach nicht so begrünt werden, das sei nicht so wie es vom Betreiber der Solaranlage gedacht werde. Die Pflege einer Flachdachbegrünung würde die lokalen Gartenbauunternehmen unterstützen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: 50 Prozent des Flachdaches dürften Terrasse sein, das von der Taskforce geäusserte Rechenbeispiel sei damit nicht möglich. Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass man in der BZO klare Regeln habe, keine schwammigen Formulierungen. Daraus ergäben sich langwierige Diskussionen, deshalb wolle der Stadtrat klare Verhältnisse.

■■■■■■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Es sei um eine Präzisierung gebeten worden. Die 50 Prozent kämen nur zur Geltung, wenn kein Attikageschoss erstellt würde.

■■■■■■■■■■ (Vertreterin Taskforce BZO): Für sie sei es wichtig, dass man Einzelfälle beurteile und auf diese reagiert werden könne. Die Behörde dürfe und solle eine Praxis bilden. Es sei nicht so, dass „angemessen“ schwammig formuliert wäre. In umliegenden Städten und Gemeinden gebe es solche Formulierungen in vielen Bau- und Zonenordnungen. Es komme dann zur Anwendung, wenn es um Einzelfallbetrachtungen ginge. Das lasse der Bauherrschaft und der Behörde den nötigen Handlungsspielraum offen.

■■■■■■■■■■ (Forum pro Wallisellen): Man habe viele Zahlen gehört und er bitte Michael Camenzind um eine Klärung, welche dieser genannten Zahlen richtig seien.

Michael Camenzind, Sachverständiger: Der vorliegende Artikel besage, dass Flachdächer mit mehr als 20 m² zu begrünen seien, auch wenn eine Solaranlage installiert sei. Vorher habe man darüber diskutiert, ob man auf einem Attikageschoss eine Terrassennutzung erlauben wolle, das habe man abgelehnt. Baue man kein Attikageschoss, dann könne man die Hälfte der Fläche als Terrasse nutzen und müsse die andere Hälfte begrünen.

■■■■■■■■■■ (SP Wallisellen): Gebe es eine Zahl zur Begrünung des begehbaren Teils der Terrasse?

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Es sei formuliert, dass 50 Prozent als Terrasse genutzt werden könnten und 50 Prozent zu begrünen seien.

■■■■■■ (SP Wallisellen): Er stelle den Antrag, dass man die Hälfte des begehbaren Teils der Terrasse begrünt werden müssten (bei der Ausformulierung des Antrages wird der Wert auf 40 Prozent korrigiert).

Michael Camenzind, Sachverständiger: Man müsse sich bewusst sein, dass es mehrere Ebenen von Flachdächern gebe, nämlich auch der Boden des Attikageschosses. Diese Fläche müsste zu 50 Prozent begrünt werden müssten.

■■■■■■: Das gezeigte Bild habe nichts damit zu tun, ob das Flachdach begrünt sei oder nicht. Es handle sich um eingeflogene Baumsamen. Das Flachdach müsse sowieso unterhalten werden, egal ob es begrünt sei oder nicht.

■■■■■■ (Vertreterin Taskforce BZO): Sie glaube, es solle die Möglichkeit geben, im Einzelfall eine gute Lösung zu finden.

■■■■■■ (Grünliberale Partei): Man könne sich ein X für ein U vormachen. Die vom Stadtrat vorgeschlagene Formulierung sei eine klare Regelung, die Formulierung der Taskforce sei nicht sauber und habe zur Folge, dass man zur Klärung von Einzelfällen viel Steuergeld aufwenden müsse. Er unterstütze deshalb den Antrag des Stadtrates.

■■■■■■: Die geforderten 2.5 m seien an den Haaren herbeigezogen. Was man wirklich wolle, sei ein halber Meter als Durchgang. Die 2 m zum Rand können sowieso eingehalten werden.

Abstimmung 1

Antrag Taskforce	128 Stimmen
Antrag ■■■■■■	6 Stimmen
Antrag Stadtrat	133 Stimmen
Antrag ■■■■■■	0 Stimmen

Stadtpräsident Peter Spörri teilt mit, dass der Antrag ■■■■■■ mit 0 Stimmen ausscheide.

Abstimmung 2

Antrag Stadtrat	138 Stimmen
Antrag Taskforce	129 Stimmen
Antrag ■■■■■■	0 Stimmen

Stadtpräsident Peter Spörri teilt mit, dass der Antrag ■■■■■■ mit 0 Stimmen ausscheide.

Abstimmung 3

Antrag Stadtrat	138 Stimmen
-----------------	-------------

■■■■■■ (Vertreterin Taskforce BZO): Der Stadtpräsident habe bei der Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse nur mitgeteilt, welcher Antrag die wenigsten Stimmen auf sich vereinen konnte und deshalb ausgeschieden ist. Sie rege an, sämtliche Abstimmungsergebnisse mitzuteilen.

Stadtpräsident Peter Spörri ist mit diesem Vorgehen einverstanden und wiederholt die Abstimmung 3:

Antrag Stadtrat	133 Stimmen
Antrag Taskforce	134 Stimmen

■■■■■ (Grünliberale Partei): Im letzten Durchgang habe es ein absolutes Mehr für den Antrag des Stadtrates gegeben, bei der Wiederholung der Abstimmung habe sich das Resultat in das Gegenteil umgewandelt. Das sei aus seiner Sicht auf keinen Fall zulässig. Verfahrenstechnisch sei das ziemlich problematisch.

■■■■■: Er beantrage eine Wiederholung der Abstimmung. Man habe zuerst über den Antrag des Stadtrates abgestimmt. Dann sei die Abstimmung unterbrochen worden, damit die Abstimmungsergebnisse jeweils ganz verlesen werden. In der Zwischenzeit hätten einige Personen den Saal verlassen. (Derierdurchgang). Dann habe man nochmals abgestimmt. Er beantrage, die Abstimmung zum Antrag des Stadtrates und zum Änderungsantrag der Taskforce nochmals abzustimmen.

Abstimmung Ordnungsantrag ■■■■■

Zustimmung zum Ordnungsantrag 164 Stimmen

Ablehnung des Ordnungsantrages 98 Stimmen

Der Ordnungsantrag ■■■■■ wird angenommen und damit die Abstimmung 3 nochmals wiederholt.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Man verstehe den Satz falsch. Es werde davon geredet, dass eine Terrasse, die grösser sei als 20 m² zu begrünen sei. Das stehe aber nicht so.

Abstimmung 3:

Antrag Stadtrat 140 Stimmen

Antrag Taskforce 136 Stimmen

10.3.2 Vorgärten

Antrag Stadtrat: *In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als begrünter Vorgarten herzurichten und darf in der Regel zu nicht mehr als zur Hälfte als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. befestigt werden.*

Antrag Taskforce: *In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als begrünter Vorgarten herzurichten und darf ~~in der Regel zu nicht mehr als zur Hälfte als~~ Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. befestigt werden.*

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Der Wortlaut sei anzupassen. Artikel nPOBG 238a regle die Vorgärten bereits in einem entscheidenden Masse. Im Zusammenhang mit der im Paket 2 einzuführenden Grünflächenziffer würden die Grünflächen ausreichend gesichert. Bei schmalen Grundstücken könne die vorgeschlagene Regel kaum eingehalten werden, was die Grundstücknutzung übermässig erschwere. Es sei nicht erforderlich, in der kommunalen BZO noch eine zusätzliche Beschränkung einzufügen.

Abstimmung

Antrag Stadtrat 131 Stimmen

Antrag Taskforce 134 Stimmen

Bereinigte Ziffer 10.3.2: In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als begrünter Vorgarten herzurichten und darf als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. befestigt werden.

10.3.3 Erhalt von Bäumen

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

- 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;*
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.*

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

Antrag Taskforce: Streichen von Ziffer 10.3.3

■■■■■■ (Vertreterin Taskforce BZO): Der Artikel sei ersatzlos zu streichen. Es sei ihnen bewusst, dass vielen Leuten im Saal die Bäume wichtig seien. Es sei ihnen bewusst, dass Bäume ein sehr emotionales Thema seien. Auch sie habe einen Baum gepflanzt, als ihr Sohn zur Welt gekommen sei. Aufwand und Ertrag müsse aber in einem Verhältnis stehen. Es sei nicht sinnvoll, wenn man einen Baumpolizisten suchen müsse, der alles bürokratisch kontrollieren müsse. Es gebe in Wallisellen etwas 17'000 Bäume in Wallisellen, es gebe den Hardwald und insgesamt viele Bäume in der Umgebung. 342 Bäume sind bedrohte Bäume im Baumgebiet. Sie hätten den Plan detailliert studiert. Durch den Baumschutz käme es zu einer materiellen Enteignung. Die Kosten für den Baumschutz seien nicht ausser Acht zu lassen. 10 Bäume seien pro Jahr wegen eines Baugesuches betroffen. In 7 Fällen würde das Fällen bewilligt, 3 Bäume würden gesetzt. Pro Baugesuch entstünden für den Baumschutz Kosten in der Höhe von CHF 5'000.00, was insgesamt CHF 50'000.00 ergebe. Pro gerettetem Baum gäbe das Kosten in der Höhe von CHF 16'600.00. Der Plan müsse laufend nachgeführt und der Vollzug kontrolliert werden. Die Verwaltung erhalte dadurch mehr Arbeit für ein Amt für Baumkontrolle. Man schaffe einen falschen Anreiz. Wenn die nicht geschützten Bäume in eine kritische Grösse kämen, würden sie vorher gefällt. Der richtige Anreiz wäre die Baumförderung und miteinander die Pflanzung von 100 Bäumen an einem geeigneten Standort.

■■■■■■: Es bestehe die Gefahr, dass man bei all den vorgetragenen Argumenten den Wald vor lauter Bäumen nicht mehr sehe. Der Stadtrat habe es klar gesagt: Wolle man einen Baum ersetzen, dann könne das beantragt werden. Was er nicht verstehe sei, dass dies pro Baum CHF 20'000.00 kosten würde. Die Taskforce würde wieder mit der Angstkeule schwingen. Er bitte deshalb darum, dem Antrag der Taskforce nicht zu folgen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Die Bestimmungen würden auch für die öffentliche Hand gelten. Auch die Stadt fälle nicht im Vornherein Bäume, damit anschliessend keine Probleme entstünden. Ihm sei ein Fall bekannt, in dem ein Baum kurz vor der negativen Vorwirkung gefällt worden sei. Man brauche auch keinen Baumpolizisten, dazu bitte er Michael Camenzind um Ausführungen.

Michael Camenzind, Sachverständiger: Der Plan gelte und werde periodisch nachgeführt wie auch die Ortsplanung in gewissen Zyklen überprüft werde. Der Plan bewirke keine Unterschutzstellung. Der Erhalt sämtlicher Bäume stehe in § 238a im Zentrum. Der Plan versuche dies zu präzisieren mit Bäumen mit einer gewissen Mächtigkeit und Wirkung für das Ortsbild. Wenn man diesen Passus aus der BZO streiche, dann bleibe die relativ schwammige Bestimmung im PBG im Raum.

■■■■■■ (Forum pro Wallisellen): Seit Jahren höre man an so vielen Monatsenden, dass auch der vergangene Monat zu warm gewesen sei. Eine Wende sei nicht in Sicht. Vor allem im Sommer werde man wegen der Hitze von kühlenden baulichen Massnahmen profitieren. Heute könne man entscheiden, wie in Wallisellen die klimaangepasste Siedlungsentwicklung umgesetzt werde. Eine Schlüsselrolle nähmen dabei die Bäume als Wasserspeicher, Schattenspender und Lebensraum für viele Säugetiere, Vögel und Insekten. Bäume könnten die Hitzespitze um mehrere Grad Celsius senken, verbesserten die Luft- und Lebensqualität und speichern CO₂. Sie böten allen, vor all den Kindern einen Mehrwert. Die Stadt hat das mit diesem Plan erfasst, damit Bäume nicht einfach so gefällt werden dürften. So könne man helfen, weiterhin ein gutes Stadtklima zu haben, trotz der Hitze.

■■■■■■ (Grüne Partei): Man habe gehört, dass Bäume eine emotionale Sache seien und einen vielfältigen Nutzen hätten. Bäumen seien gefährdet durch steigende Temperaturen, durch verdichtetes Bauen. Der Stadtrat

schlägt Regeln vor, um dem entgegenzuwirken. Mehr Bäume bedeuten weniger grauer Beton, der die Luft erwärme. Bäume kühlen durch Verdunstung und Beschattung. Für den Stadtraum nütze es nichts, wenn es Bäume ausserhalb der Stadt gebe. Das Wasser könne mit Bäumen und Grünflächen besser versickern, man müsse also weniger Kanalisationen bauen und es gebe weniger Überschwemmungen. Bäume seien auch ein Lebensraum, so könne man dem Insektensterben entgegenwirken. Bäume seien ein Teil des Ortsbildes, man erhalte so den Charakter der Stadt und die Attraktivität zum Wohnen und Arbeiten, es gebe also auch ökonomisch einen Vorteil. Man habe einige Spezialfälle gesehen, aber gerade da gebe es Ausnahmeregelungen. Rund 200 der inventarisierten Bäume befänden sich auf städtischen Grundstücken. Mit dem Plan erhöhe man die Rechtssicherheit. Fällbewilligungen würden meistens im Zusammenhang mit einer Baubewilligung erteilt, es ersuche wohl kaum jemand um ein Fällen eines inventarisierten Baumes einfach so. Bei der Neubepflanzung gebe es einen Grenzwert von 200 m². Es gehe da um die Grünfläche, nicht um die Grundstückfläche. Man habe die Nachbargrundstücksabstände für Bäume reduziert, es gebe also keinen zu grossen Eingriff. Das PBG sei womöglich noch strenger und es sei ohne zusätzliche Bestimmung unklar, was genau gelte. Wer also Kosten im Baubewilligungsverfahren senken wolle, dann müsse man die klaren Regeln des Stadtrates unterstützen.

■■■■■ (Grünliberale Partei): Man habe gestern von der Taskforce gehört, dass auch ihnen eine ökologische Bauweise wichtig sei. Man habe jetzt bei jedem Artikel, bei dem es ums Thema Grün gegangen sei, Anträge gehört um diese Regelungen zu bodigen. Er sei von der Grünliberalen Partei. Sie seien die letzten, die etwas dagegen hätten, wenn man Anreize schaffe um ökologisch zu bauen. Bis der Baum, den er bei der Geburt seines Sohnes vor neun Monaten gepflanzt hätte, einen Durchmesser von 60 cm habe ginge es sehr lange. Er bitte deshalb den Antrag der Taskforce abzulehnen.

■■■■■: Es fände sehr schwierig, welche Wörter die Taskforce benutze wie zum Beispiel Enteignung. Man dürfe weiterhin einen Antrag stellen und es sei niemandem etwas weggenommen worden. In den letzten beiden Vorschlägen habe die Taskforce nicht verstanden, was genau beantragt werde. Er erwarte von einer Taskforce mehr. Wenn sie nicht einen Satz nicht verstünden, dann sei dies nicht die Schuld der Stadt. Auch die Streichung eines Teilsatzes wie in einem vorherigen Antrag habe nur zur Folge, dass man sich künftig durchschlängeln könne, weil die Taskforce das so wolle. Das sei nicht seriös.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Es gebe wohl kein Traktandum, in dem man sachlich näher beieinander sei. Alle Argumente, was die Bäume bedeuteten, würden sie zu 100 Prozent unterschreiben. Mit der Verordnung schütze man aber pro Jahr maximal 2-3 Bäume. Dafür betreibe man ein Bürokratiemonster. Zum Thema, dass die Taskforce nicht wisse, was in einzelnen Sätzen stünde: Ja das stimme, sie hätten deshalb mehrfach nachfragen müssen, wie sie gemeint seien. Sie seien nicht für eine Fällung dieser Bäume. Den Bäumen passiere auch nichts. Der Aufwand um zwei Bäume pro Jahr zu schützen sei aber zu gross. Der Vorschlag, zusammen 100 Bäume zu pflanzen sei ernst gemeint. Er würde gerne miteinander diskutieren, das sei im Rahmen der BZO aber nicht gegangen.

■■■■■: Sie kenne ein Bauprojekt, bei dem zwei Bäume gefällt werden mussten. Die Stadt habe einen Baumpfleger aufgeboden, der die Bäume eingeschätzt habe. Dann wurde entschieden, dass die Bäume gefällt werden dürften, wenn ein Baumersatz geschaffen werde. Man habe eine Rechnung von ein paar Tausend Franken bezahlen müssen und musste die Bäume ersetzen an einem frei wählbaren Ort auf dem Grundstück. Man habe auch frei entscheiden können, welche Baumart gewählt werden solle. Es ging alles unbürokratisch und schnell. Wenn die Taskforce an einem Ort in Wallisellen 100 Bäume pflanzen möchte, dann möchte sie gerne auf dem Stadtplan sehen, wo das möglich sei und sie wolle wissen, wer das bezahle. Man habe gehört, wie wichtig Bäume seien. Sie wohne in einer Mietwohnung und konnte deshalb bei der Geburt ihrer Kinder keine Bäume pflanzen. Es werde immer wärmer, man brauche immer mehr Grünraum und Grünraum steigere die Lebensqualität. Die Taskforce solle nochmals darüber nachdenken, ob es wirklich so schwierig und kompliziert sei. Sie unterstütze deshalb den Antrag des Stadtrates.

■■■■■: Er umarme keine Bäume, er hasse Bäume. Auf die Hälfte der Bäume sei er nämlich allergisch. Aber ihm seine Kinder und Enkelkinder, falls es diese mal geben sollte. Man wisse, dass der Klimawandel da sei. Das werde in 20 und in 40 Jahren noch viel schlimmer sein. Jeder der grünen Punkte auf dem Plan sei wichtig. Er unterstütze deshalb den Antrag des Stadtrates. Er mache der Taskforce den Vorschlag sich zusammenzusetzen und einen Platz für 100 Bäume zu suchen, wenn der Artikel wie vom Stadtrat vorgeschlagen in der BZO bleibe.

■■■■■ Er weise auf die Ausführungen von Michael Camenzind hin, wonach es sich bei diesem Artikel um eine Präzisierung zu § 238a PBG handle, der bereits auf den Baumschutz dränge. Präzisierungen seien im Baubewilligungsverfahren wichtig, da die Verfahren dadurch schneller und günstiger behandelt werden könnten. Mit einer Streichung würden Tür und Tor für epische Diskussionen geöffnet. Er finde es fragwürdig, wenn Parteien, die sich gegen einen übermässigen Verwaltungsaufwand wehrten, so etwas einführen möchten.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Es handle sich nicht um eine Präzisierung. Das übergeordnete Recht gelte sowieso. Es werde sich in den nächsten Jahren dazu eine Gerichtspraxis entwickeln. Viele Vorschriften seien nicht klar, da brauche es eine Gerichtspraxis. Das Angebot gelte, auch wenn ihren Antrag jetzt ablehnten, dass man zusammen nach einem Platz für die 100 Bäume suche.

Die Aussage, dass Bäume auf dem Grundstück keinen Platz hätten, basiere darauf, dass man es falsch angehe. Man bebaue zuerst das Grundstück und ganz im Schluss, wenn kein Budget und kein Platz mehr da ist kümmere man sich um die Gartenplanung. Man könnte es aber auch umgekehrt angehen. Zuerst müssten die Bäume platziert werden, dann könne man mit dem Bauen beginnen.

■■■■■ Grosse Bäume in der Nähe von Gebäuden hätten eine erheblich Kühlleistung. Man spreche von 20-30 KW. Für einen Ersatz mit Klimaanlage bräuchte man davon 10 Stück.

■■■■■ (Grünliberale Partei): Vor seinem Haus werde gebaut und er sehe gerade in die Baugrube. Die gesamte Baugrube sei betoniert. Wenn man diesen Artikel streicht und man müsste genug Platz für Wurzeln haben, dann klappe das nicht mehr. Auf der betonierten Fläche versickere kein Wasser, darauf werde eine Tiefgarage und ein Haus gebaut und am Rand habe es noch einen schmalen grünen Streifen. Dort kann kein Baum mehr gepflanzt werden. Die vom Stadtrat beantragte Bestimmung habe eine Klarheit, man könne sich daran richten. Bäume müssen bleiben, sie tragen zum Ortsbild ein und sie seien sinnvoll für das Klima. Der Antrag der Taskforce sei deshalb abzulehnen.

Abstimmung

Antrag Stadtrat 129 Stimmen

Antrag Taskforce 139 Stimmen

Ziffer 10.3.4 ist in der Bau- und Zonenordnung zu streichen.

10.5 Nutzungstransfer

Antrag Stadtrat: *Der Baumassentransfer ist nur gestattet zwischen Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinandergrenzen oder deren kleinster Abstand voneinander höchstens 50.0 m beträgt, und zwar im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des begünstigten Grundstückes.*

Antrag Taskforce: Streichen von Ziffer 10.5

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Die Bestimmung sei zu streichen. In Zukunft werde die Ausnützung übertragen, keine Baumasse. Es gebe zur Ausnützungsübertragung eine von den Gerichten gestützte Praxis. Der Quartiercharakter sei beizubehalten und die vorgeschlagene Regel sei ungerecht.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Bereits heute werde die vom Stadtrat beantragte Bestimmung in der Praxis umgesetzt. Mit dem Eintrag in der BZO sei die Bestimmung für alle klar. Der Stadtrat wolle nicht, dass es einen Nutzungstransfer bei weit voneinander entfernten Grundstücken gebe. Nutzungstransfers sollen innerhalb des Quartiers möglich sein. 10 Prozent sei relativ erheblich und ausreichend. Ob der Wechsel zur Ausnützungsziffer umgesetzt werde, sei noch nicht entschieden. In der Zentrumszone bleibe aber sowieso die Baumasse das Nutzungsmass.

■■■■■: Er merke an, dass mit einer Umformulierung von Baumassentransfer in Nutzungstransfer eine Formulierung möglich sei, die unabhängig von der Ausnützungsziffer oder der Baumassenziffer sei.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Er könne Beispiele nennen, in der die von Jürg Niederhauser erwähnte Praxis nicht konsequent umgesetzt worden sei. Er habe mehrere Baugesuche bewilligt erhalten, in denen der Nutzungstransfer anders als wie jetzt beantragt stattgefunden habe.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: So lange die Regelung nicht in der BZO niedergeschrieben sei, gebe es einen Ermessensspielraum. Es sei richtig, dass es in einzelnen Fällen mehr als 10 Prozent Nutzungstransfer gegeben habe.

Abstimmung

Antrag Stadtrat 121 Stimmen

Antrag Taskforce 141 Stimmen

Ziffer 10.5 ist in der Bau- und Zonenordnung zu streichen.

Neue Ziffer in Abschnitt 10

Antrag ■■■■■ *10.x Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnützungsbonus*

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

a. Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften (gemäss Art. 6.5 BZO)

b. Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird (gemäss Art. 5.8.3 BZO). Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

c. Gebäude im Perimeter von Gestaltungsplänen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten werden (gemäss Art. 4.8.2. und 4.9.1 BZO).

2. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards gemäss Abs. 1 die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären

■■■■■ (Vertreter Allianz für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung / SP Wallisellen): Man habe viel gestrichen und abgeändert, er wolle einen zusätzlichen Abschnitt im Kapitel Weitere Bestimmungen einfügen. Bauen habe viel mit Energie und Treibhausemissionen zu tun. Deshalb wolle er dort, wo den Investoren ein Ausnützungsbonus gegeben werde, erhöhte Bedingungen an die Energieversorgung gestellt werden. In der BZO stünden neu nur noch an einzelnen Stellen nur noch Bestimmungen dazu, die im Vollzug nicht kontrolliert werden könnten. Dies sei nicht ausreichend. Es sei angebracht, dass Investoren, die in Wallisellen bauten, klare Vorgaben erhielten, wie sie mit dem Energieverbrauch umzugehen haben. Als Energiestadt Gold stünde es Wallisellen gut an, eine solche Bestimmung in die BZO aufzunehmen.

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Diese Bestimmung müsse man sowieso einhalten, unabhängig davon, ob sie in der BZO stünde. Sie wehrten sich nicht dagegen.

Abstimmung

Zustimmung zum Antrag ■■■■■ 128 Stimmen

Ablehnung des Antrages ■■■■■ 105 Stimmen

Neue Ziffer 10.X Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnützungsbonus

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

a. Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften (gemäss Art. 6.5 BZO)

b. Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird (gemäss Art. 5.8.3 BZO). Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

c. Gebäude im Perimeter von Gestaltungsplänen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten werden (gemäss Art. 4.8.2. und 4.9.1 BZO).

2. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards gemäss Abs. 1 die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären

Wiedererwägungsantrag zu 6.3.7 neu Aufzonung Kriesbach / Widenholz

■■■■■ (Vertreter Taskforce BZO): Es sei ihm mitgeteilt worden, dass er zur Umzonung an der Kriesbachstrasse eine falsche Folie gezeigt habe. Ihm gehöre dort ein Grundstück, das habe er gestern schon erwähnt. Er beantrage eine erneute Abstimmung darüber, ob die Parzellen entlang der Kriesbachstrasse von IG6 zu IG8 umgezont werden sollten.

■■■■■■■■■■: Er frage sich, ob ein solcher Wiedererwägungsantrag nach so langer Zeit in der Verhandlung zulässig sei.

Stadtpräsident Peter Spörri weist darauf hin, dass das Geschäft noch nicht abgeschlossen sei und ein Wiedererwägungsantrag deshalb bis zur Schlussabstimmung zulässig sei.

Abstimmung Wiedererwägung

Zustimmung zur Wiedererwägung

78 Stimmen

Ablehnung der Wiedererwägung

144 Stimmen

Zonenplan 1:5'000

Keine weiteren Anträge.

Ergänzungsplan Baumerhalt 1:5'000

Keine Anträge.

Ergänzungsplan Zentrumstone Z4 Wallisellen Südost

Keine Anträge.

Schlussabstimmung

Antrag

Die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung beschliessen auf Antrag des Stadtrates gestützt auf Art. 13 Gemeindeordnung (GO, WES 101.0) nach Bereinigung in der Detailberatung:

1. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» vom 4. Februar 2025 wird festgesetzt. Er besteht aus den Änderungen der Bestimmungen, des Situationsplans 1:500 sowie des Schnittplans zu den Höhen 1:500.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zur Mitwirkung im Sinne von § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) wird zur Kenntnis genommen und über die nicht berücksichtigten Einwendungen entschieden.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den teilrevidierten öffentlichen Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen» gemäss § 89 PBG zu genehmigen.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung gemäss § 5 Abs. 3 PBG öffentlich bekannt zu machen.

Dem Antrag wird mit 3 Gegenstimmen zugestimmt.

Traktandum 2 Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen»

Antrag

Die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung beschliessen auf Antrag des Stadtrates gestützt auf Art. 13 Gemeindeordnung (GO, WES 101.0):

- 1 Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» vom 4. Februar 2025 wird festgesetzt. Er besteht aus den Änderungen der Bestimmungen, des Situationsplans 1:500 sowie des Schnittplans zu den Höhen 1:500.
- 2 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der Bericht zur Mitwirkung im Sinne von § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) wird zur Kenntnis genommen und über die nicht berücksichtigten Einwendungen entschieden.
- 4 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den teilrevidierten öffentlichen Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen» gemäss § 89 PBG zu genehmigen.
- 5 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung gemäss § 5 Abs. 3 PBG öffentlich bekannt zu machen.

Weisung / Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung gemäss separat traktandierter Vorlage soll die bestehende Zentrumszone (Z5) nördlich des Bahnhofs Wallisellen in Richtung Osten bis auf Höhe der Florastrasse erweitert werden. Die Zonenplananpassung soll im Erweiterungsperimeter der Zentrumszone eine der Lage angemessene städtische Entwicklung ermöglichen. In den baulich dichteren Zentrumsgebieten ist eine qualitätsvolle Entwicklung besonders wichtig. Die Qualitäten und die öffentlichen Interessen können im Rahmen von Gestaltungsplänen eingefordert werden.

Für einen Grossteil der rechtskräftigen Zentrumszone (Z5) besteht ein öffentlicher Gestaltungsplan. Der öffentliche Gestaltungsplan soll im Rahmen dieser Teilrevision – wo zweckmässig – auf den erweiterten Perimeter der Zentrumszone (Z5) ausgedehnt werden.

Gegenstand der Teilrevision

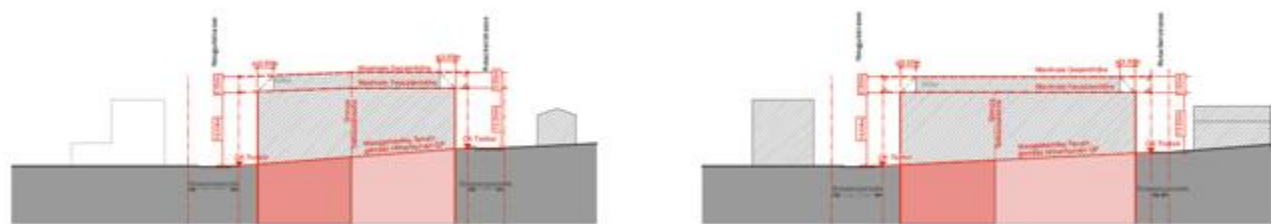
Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» umfasst die Erweiterung des Situationsplans 1: 500 und des Schnittplans zu den Höhen 1:500 sowie Anpassungen der Bestimmungen. Die wichtigsten Anpassungen an den Dokumenten sind nachstehend aufgeführt.

Die vollständige Vorlage mit dem Wortlaut der Änderungen des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» sowie Akten zur Vorlage sind auf der Internetseite der Stadt einsehbar: www.wallisellen.ch/nutzungsplanung

Pläne

Im Rahmen der Teilrevision wird der öffentliche Gestaltungsplan um zwei Baubereiche im Osten erweitert. Die beiden neuen Baubereiche G und H sind im untenstehenden Situationsplan rot gekennzeichnet. Die Prinzipien aus den rechtskräftigen Baubereichen B und C werden in den neuen Baubereichen fortgesetzt.

Die in der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Antrag 1) neu als Zentrumszone (Z5) ausgeschiedene Flächen südlich der Neugutstrasse sind nicht Bestandteil der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans, da im westlichen Bereich (Parz. Nrn. 10834 und 10835) ein rechtskräftiger privater Gestaltungsplan vorliegt und die sehr individuellen Rahmenbedingungen im östlichen Bereich (Parz. Nr. 10836) eine spezifische Betrachtung erfordern.



Bestimmungen

Die Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan haben sich grossmehrheitlich bewährt. Sie werden redaktionell ohne grössere inhaltliche Auswirkungen angepasst und auf die neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen abgestimmt. Präzisiert wird die Bestimmung zur Gestaltung der Vorzonen. Sie ist mit den Vorgaben und Zielen der Nutzungsplanung und den neuen Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes abgestimmt. Für die Vorzonen sind Materialien und eine Bepflanzung zu wählen, welche die Auswirkungen des Klimawandels (Hitze, Starkregen) abfedern. Die angepassten Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung (Grundordnung) verlangen einen Mindestanteil für Wohnen wie auch für das Gewerbe von je 25 %.

In den beantragten Baubereichen G und H ist analog dem Baubereich C und entgegen der weiteren Baubereiche kein Ausschluss von Wohnen in den Erdgeschossen vorgesehen. Ein Ausschluss von Wohnen in den Baubereichen G und H wird aufgrund der Frequentierung als nicht notwendig erachtet. Eine angemessene Nutzungsdurchmischung wird durch die Vorgabe zu den Mindestanteilen von Wohnen und Gewerbe aus der Grundordnung gleichwohl sichergestellt.

Mitwirkung

Mit Beschluss vom 9. Januar 2024 hat der Stadtrat die Planungsinstrumente Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen» für die Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. Januar bis zum 19. März 2024.

Während der sechzigstägigen Auflagefrist konnten alle Personen Änderungsanträge zu den bezeichneten Inhalten einreichen. Es ging ein Schreiben mit vier Änderungsanträgen ein. Sämtliche Eingaben sind in einem separaten Bericht zusammengefasst. Er legt dar, wo der öffentliche Gestaltungsplan aufgrund der eingereichten Anträge angepasst wurde und welche Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten.

Inkrafttreten

Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» soll gleichzeitig mit der Teilrevision der Nutzungsplanung in Kraft treten. Daher erweist sich eine Inkraftsetzung der mit der Vorlage einhergehenden Änderungen auf Mitte 2025 als angezeigt.

Schlussbemerkungen / Empfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Antrag

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) sieht bei dieser Vorlage von einer Empfehlung an die Stimmberechtigten ab.

Begründung

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission prüft Anträge von finanzieller Tragweite an die Stimmberechtigten, insbesondere Budget, Jahresrechnungen und Verpflichtungskredite (Art 44 GO). Da bei dieser Vorlage nicht ausgewiesen ist, was die finanziellen Konsequenzen wären, sieht die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission von einer Empfehlung ab.

Erläuterung der Vorlage

Stadtpräsident Peter Spörri teilt den Ablauf zur Behandlung des Geschäftes vor. Zuerst verliest die Stadtschreiberin den Antrag des Stadtrates sowie den Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zum Geschäft. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission hat im Vorfeld mitgeteilt, dass sie auf eine mündliche Stellungnahme verzichtet. Anschliessend wird der Ressortvorsteher Hochbau + Planung in der Detailberatung die Änderungen in den einzelnen Dokumenten erläutern. Die Dokumente werden jeweils in chronologischer Reihenfolge behandelt. Wenn zu einzelnen Abschnitten keine Änderungsanträge der Stimmberechtigten vorlägen, würden sie als genehmigt gelten und zuhänden der Schlussabstimmung verabschiedet. Zu Artikeln ohne Anpassungen durch den Stadtrat könnten keine Änderungsanträge gestellt werden. Änderungsanträge würden pro Ziffer gesammelt und nach Diskussion zur Abstimmung gebracht. Die Schlussabstimmung über das gesamte Geschäft erfolge am Ende sämtlicher Beratungen.

Stadtschreiberin Barbara Roulet verliest den Antrag des Stadtrats und den Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission verzichtet auf eine mündliche Stellungnahme.

Detailberatung

Bestimmungen

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung geht durch die einzelnen Ziffern der Bestimmungen und stellt die vorgeschlagenen Änderungen vor. Gibt es zu einer Ziffer keine Wortmeldung, so gilt sie als zuhänden der Schlussabstimmung verabschiedet.

6 Äussere Abmessungen

■■■■■■■■■■ (Forum pro Wallisellen): Es sei erwähnt worden, dass die Höhen übernommen worden seien. Seien die Höhen von den jetzigen Grundstücken übernommen worden oder von den Feldern C und B angewendet worden auf die Felder G und H.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Die Höhen seien auf das Terrain von G und H eingemessen worden.

Michael Camenzind, Sachverständiger: Man habe die Terrainebene neu bestimmt und rekonstruiert wie beim alten Gestaltungsplan. Man habe die bestehenden Koten weitergeführt.

Neue Ziffer in Bestimmungen

■■■■■■■■■■ (SP Wallisellen): In der BZO habe man vorher eine Ziffer zum Thema Energie eingefügt. Gelte diese Ziffer im Gestaltungsplan ebenfalls, oder müsste die Ziffer hier auch eingefügt werden?

Michael Camenzind, Sachverständiger: Um Klarheit zu haben, müsste die Ziffer hier auch eingefügt werden. Die Ziffer würde dann für gengesamten Gestaltungsplanperimeter gelten.

■■■■■■■■■■ (SP Wallisellen): Er stelle den Antrag, eine gleichlautende Ziffer einzufügen.

Antrag ■■■■■ *10.x Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnützungsbonus*

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

- a. Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften (gemäss Art. 6.5 BZO)*
- b. Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird (gemäss Art. 5.8.3 BZO). Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.*
- c. Gebäude im Perimeter von Gestaltungsplänen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten werden (gemäss Art. 4.8.2. und 4.9.1 BZO).*

2. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards gemäss Abs. 1 die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären

Abstimmung

Zustimmung zum Antrag ■■■■■ 131 Stimmen

Ablehnung des Antrages ■■■■■ 71 Stimmen

Neue Ziffer in Bestimmungen: Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnützungsbonus

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

- a. Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften (gemäss Art. 6.5 BZO)
- b. Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird (gemäss Art. 5.8.3 BZO). Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
- c. Gebäude im Perimeter von Gestaltungsplänen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten werden (gemäss Art. 4.8.2. und 4.9.1 BZO).

2. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards gemäss Abs. 1 die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären

Situationsplan 1:500

Keine Anträge.

Schnittplan zu den Höhen 1:500

Keine Anträge.

Schlussabstimmung

Antrag

Die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung beschliessen auf Antrag des Stadtrates gestützt auf Art. 13 Gemeindeordnung (GO, WES 101.0) nach Bereinigung in der Detailberatung:

1. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» vom 4. Februar 2025 wird festgesetzt. Er besteht aus den Änderungen der Bestimmungen, des Situationsplans 1:500 sowie des Schnittplans zu den Höhen 1:500.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zur Mitwirkung im Sinne von § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) wird zur Kenntnis genommen und über die nicht berücksichtigten Einwendungen entschieden.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den teilrevidierten öffentlichen Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen» gemäss § 89 PBG zu genehmigen.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung gemäss § 5 Abs. 3 PBG öffentlich bekannt zu machen.

Dem Antrag wird mit 1 Gegenstimme zugestimmt.

Schluss der Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen

Damit sind die Geschäfte der Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen erledigt.

Der Versammlung wird zur Kenntnis gebracht, dass

- Begehren für das Löschen der Bild- und Tonaufnahmen seiner Voten bis 24 Stunden nach Beendigung der Gemeindeversammlung der Stadtschreiberin mitzuteilen ist;
- Einwände gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften und die Versammlungsführung noch an der heutigen Versammlung vorzubringen sind (§ 21 a Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz VRG);
- Rekurse gegen gefasste Beschlüsse innert 30 Tagen, von der amtlichen Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich beim Bezirksrat Bülach einzureichen sind (§ 22 VRG);
- Rekurse in Stimmrechtssachen wegen Verletzung der Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der amtlichen Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich beim Bezirksrat Bülach einzureichen sind (§ 22 VRG und § 150 Gesetz über die politischen Rechte GPR);
- das Protokoll ab Donnerstag, 10. April 2025, während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Einsicht aufliegt und auf der Website der Stadt Wallisellen veröffentlicht wird;
- die Berichtigung des Protokolls durch das Einreichen einer Aufsichtsbeschwerde beim Bezirksrat Bülach zu verlangen ist.

Stadtpräsident Peter Spörri fragt, ob es Einwände zur Verhandlungsführung gebe.

Stadtpräsident Peter Spörri stellt fest, dass gegen die Geschäftsführung keine Einwände erhoben werden.

Stadtpräsident Peter Spörri schliesst die Gemeindeversammlung um 22:25 Uhr und dankt den Teilnehmenden für ihr Engagement und die faire Diskussion.

Für die Richtigkeit:

Wallisellen, 10. April 2025

Peter Spörri
Stadtpräsident

Marcel Amhof
Bereichsleiter Kommunikation/
stellvertretender Stadtschreiber