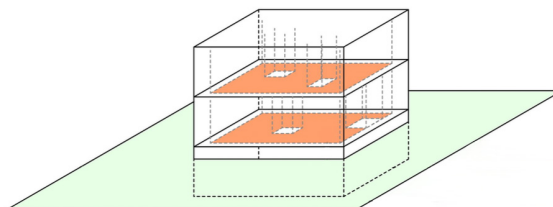
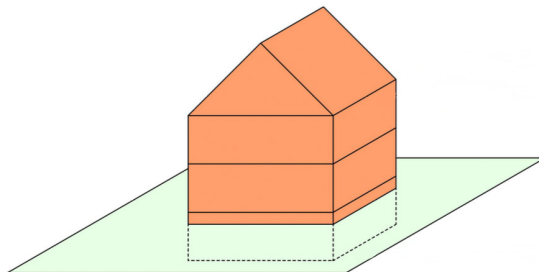


Fassung für öffentliche Auflage
und kantonale Vorprüfung

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 2)

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Auftraggeberin

Stadt Wallisellen

Kerngruppe BZO

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

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Laura Wiederkehr

Titelbild

Abbildung Baumassenziffer (BMZ) und Ausnützungsziffer (AZ), EBP Schweiz AG

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Teilrevision in zwei Paketen	4
1.2	Rückblick auf den Planungsprozess	5
1.3	Umfang Paket 2	6
1.4	Planungsablauf	7
1.5	Informelles Mitwirkungsverfahren	8
1.6	Anhörung und öffentliche Auflage	9
1.7	Berichtinhalt	9
2	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	11
2.1	Nationale Planungsinstrumente	11
2.2	Kantonale Planungsinstrumente	12
2.3	Kantonale Wachstumsprognosen	14
2.4	Regionale Planungsinstrumente	15
2.5	Kommunale Planungsinstrumente	17
3	UMSTELLUNG BMZ ZU AZ	21
3.1	Ausgangslage	21
3.2	Vorgehen	21
3.3	Ermittlung AZ	22
4	WEITERE ÄNDERUNGEN IN DEN WOHN- UND MISCHZONEN	33
4.1	Grünflächenziffer	33
4.2	Giebelseitige Fassadenhöhe	37
4.3	Arealüberbauungen	38
5	QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT	39
5.1	Worum geht es?	39
5.2	Hintergrundinformationen und Analysen	40
5.3	Umsetzung im Zonenplan	47
5.4	Erläuterungen zu den BZO-Bestimmungen	47
6	SONDERBAUVORSCHRIFTEN	51
7	PARKIERUNG	55
7.1	Worum geht es?	55
7.2	Anpassungen in der BZO	55
8	WEITERE ANPASSUNGEN	57
8.1	BZO	57
8.2	Zonenplan	58
9	BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV	59
9.1	Gemeindeentwicklung	59
9.2	Umwelt	60
9.3	Finanzen	61
9.4	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	62
10	FAZIT	63

1 EINLEITUNG

1.1 Teilrevision in zwei Paketen

Ortsplanungsrevision

Der Stadtrat von Wallisellen hat die Ortsplanungsrevision Anfang 2020 gestartet. Auf der Basis eines räumlichen Entwicklungskonzepts wurde eine Revisionsvorlage ausgearbeitet, die gestützt auf § 7 PBG vom 19. Januar bis 19. März 2024 öffentlich aufgelegt wurde.

Initiative zum Systemwechsel von Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer

Am 2. Dezember 2024 wurde eine Initiative für erheblich erklärt, wonach der Stadtrat beauftragt ist, in den Kernzonen und in den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer (BMZ) die Ausnützungsziffer (AZ) als Nutzungsmass zu verwenden. Der Stadtrat muss dazu innerhalb von 18 Monaten ab der Annahme der Initiative einen Umsetzungsvorschlag für die Kernzonen und die Wohnzonen ausarbeiten und der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreiten. Der Umsetzungsvorschlag ist zuvor gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufzulegen.

Teilrevision wird weitergeführt

Der Stadtrat hat in Absprache mit den Initiantinnen und Initianten entschieden, die laufende Ortsplanungsrevision in zwei Abstimmungsvorlagen (Pakete 1 und 2) zu unterteilen.

In der Teilrevision Paket 1 wurden die Schwerpunktthemen «Wallisellen Südost» und «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» behandelt sowie einige weitere Themen wie u.a. IVHB, Hochhäuser, Zentrumszonen, Gewerbezone und preisgünstiger Wohnbau. Die entsprechenden Themen waren nicht von der Initiative zur Einführung der AZ betroffen.

Die Stimmbevölkerung hat am 2./3. April 2025 das Paket 1 beschlossen. Das Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Paket 2

Der vorliegende Bericht umschreibt die Revisionsinhalte von Paket 2. In der BZO und im Zonenplan sind die entsprechenden Revisionsinhalte gekennzeichnet.

Die Inhalte, die bereits in Paket 1 behandelt wurden oder nicht Gegenstand der Teilrevision sind, sind in der BZO grau dargestellt.

Die öffentliche Auflage zum Paket 2 findet vom 5. September bis 4. November 2025 statt.

1.2 Rückblick auf den Planungsprozess

Revisionsbedarf

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

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

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

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

Bestandteile REK Wallisellen

Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



Grüner Ring, grüner Kern



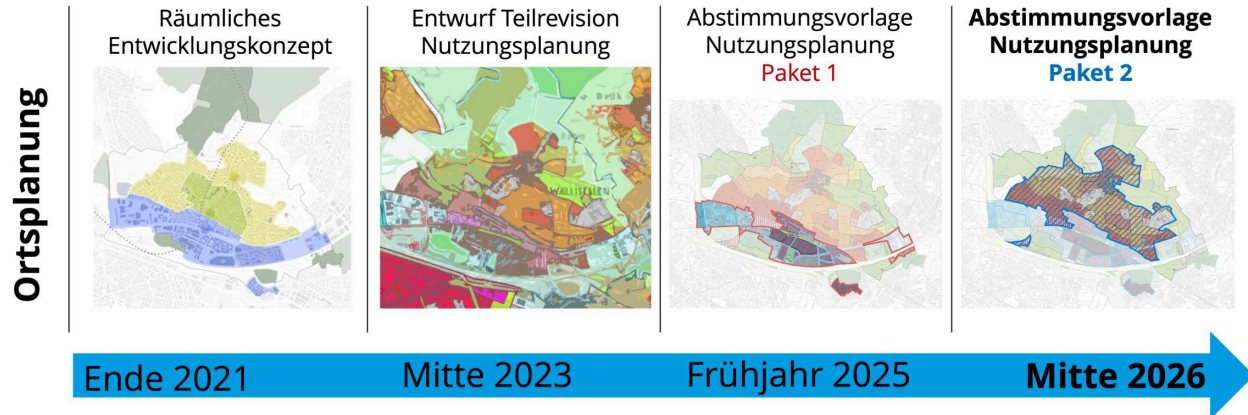
Grundsätze des Stadtrats zur Gemeindeentwicklung

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

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

Übersicht Planungsprozess

Basierend auf diesen Grundsätzen und den Zielen im REK wurde der Entwurf für die Teilrevision der Nutzungsplanung erarbeitet. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Planungsphasen vom REK, zum Entwurf der Teilrevision bis zu den Abstimmungsvorlagen.



1.3 Umfang Paket 2

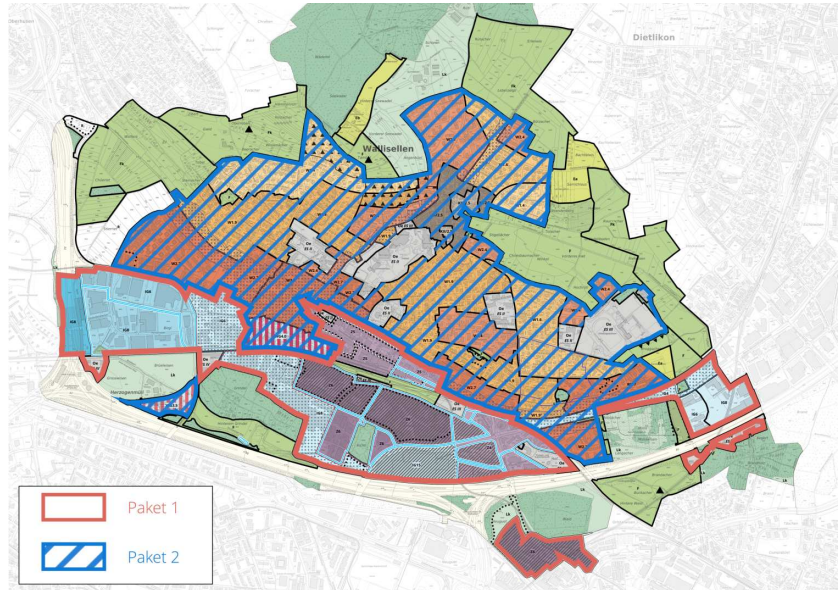
Themenumfang

Die Themen des 2. Pakets sind folgende:

- Umstellung von BMZ auf AZ in den Kernzonen, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen und der QEZ
In den Kern- und Wohnzonen und den damit zusammenhängenden Wohn- und Gewerbebezonen und QEZ müssen die Grundmasse (Höhenmasse, Grünflächenziffer) im Zusammenhang mit der Umstellung auf die AZ geprüft und ggf. angepasst werden. Mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ muss in diesen Zonen eine Geschosshöhe eingeführt werden. Heute ist die Geschosshöhe in diesen Zonen nicht vorgegeben.
- Quartiererhaltungszone Gartenstadt (QEZ)
Der dörfliche Teil von Wallisellen ist geprägt durch die Gartenstadtquartiere aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Vorherrschend ist das Wohnhaus im grosszügigen Garten. Neubauten sollen besser auf den Charakter dieser Quartiere abgestimmt sein. Im Zonenplan werden zwei Quartiererhaltungszone bezeichnet und die BZO wird in Bezug auf die Gestaltung der Neubauten und die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung geschärft. Die Gebiete sind heute der Wohnzone W1.9 zugeteilt und werden neu der Quartiererhaltungszone zugewiesen.
- Aufzonung Quartier Türliacker-/Hofackerstrasse
Das Gebiet soll von der W1.6 in die W1.9 aufgezont werden.
- Sonderbauvorschriften
Für die Wohnzonen sollen Sonderbauvorschriften zur Förderung des Weiterbaus im Bestand eingeführt werden.
- Abgrabungsvorschriften
Mit der AZ muss die zulässige Geschosshöhe geregelt werden. Im Zusammenhang mit der kantonalen Definition der Untergeschosse (UG) wird anstelle eines Untergeschosses ein Vollgeschoss erlaubt. Im Gegenzug wird das zulässige Mass der Abgrabungen reduziert.

- Kleine Zonenplananpassungen
Es sind kleinere Zonenplanänderungen vorgesehen, welche die Wohnzonen, die Zentrumszonen und die Zone für öffentliche Bauten betreffen.
- Parkierung
Die Vorgaben zur Parkierung werden dahingehend angepasst, dass in Abhängigkeit der Güte der ÖV-Erschliessung weniger Parkplätze realisiert werden müssen.

Von der Initiative zur Umstellung von der BMZ auf die AZ betroffene Zonen (Paket 2)



Planungsinstrumente, die geändert werden

Die folgenden Planungsinstrumente sind Bestandteil der Teilrevision und werden der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung beantragt:

- Zonenplan 1:5'000
- BZO

Die Änderungen, die Gegenstand der Teilrevision und damit des Antrags des Stadtrats an die Stimmbevölkerung sind, sind in diesen Planungsinstrumenten entsprechend gekennzeichnet.

1.4 Planungsablauf

Arbeitsschritte

2. Dezember 2024

Mit der Erarbeitung wurde eine Kerngruppe mit Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrats und der Stadtverwaltung beauftragt. Die nachfolgende Übersicht zeigt den Ablauf der Teilrevision Paket 2 bis zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

- Die Initiative zum Wechsel von der BMZ auf die AZ wurde für erheblich erklärt. Die im Vorfeld erarbeitete Teilrevision wurde in der Folge in 2 Pakete unterteilt. Das Paket 1, mit den nicht von der Initiative betroffenen Inhalten, wurde an der Gemeindeversammlung vom 2./3. April 2025 beschlossen.

Mai–Juli 2025	• Entwurf Revisionsvorlage Paket 2 • Informelles Mitwirkungsverfahren im Rahmen von 2 Workshops mit dem Sounding Board
19. August 2025	• Verabschiedung Revisionsvorlage Paket 2 durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage. Gleichzeitig werden die Änderungen in der Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und die Zürcher Planungsgruppe Glattal und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme eingeladen.
1. September 2025	• Öffentliche Informationsveranstaltung
5. September–4. November 2025	• Öffentliche Auflage (Mitwirkung gemäss § 7 PBG)
Bis Ende 2025	• Auswertung der kantonalen Vorprüfung und der Einwendungen
Bis Ende Januar 2026	• Bereinigung der Teilrevision aufgrund der Eingaben. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird ein separater Bericht verfasst.
März 2026	• Verabschiedung der bereinigten Teilrevision Paket 2 durch den Stadtrat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
Juni 2026	• Gemeindeversammlungen
Juli–August 2026	• Bereinigung aufgrund von Änderungsbeschlüssen der Gemeindeversammlung. Start Genehmigungsverfahren.
Ab Herbst 2026	• Genehmigung Nutzungsplanungsrevision Paket 2 durch die Bau- direktion Kanton Zürich • Anschliessend: Publikation der kantonalen Genehmigung und Er- öffnung Rekursfrist während 30 Tagen

1.5 Informelles Mitwirkungsverfahren

Sounding Board

Im Frühjahr 2023 wurde während der Erarbeitung der Nutzungsplanungs-
vorlage (vor der Aufteilung in die zwei Pakete) ein informelles
Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In einem «Sounding Board» wur-
den an mehreren Veranstaltungen mit Vertreterinnen und Vertretern
der Ortsparteien und verschiedener Interessengruppen die Kernthe-
men der Teilrevision diskutiert.

Workshop Paket 2

In der Vorbereitung zur Erarbeitung der Revisionsvorlage zum Pa-
ket 2 wurden zwei Workshops durchgeführt. Wiederum wurden Ver-
treterinnen und Vertretern der Ortsparteien und verschiedener Inte-
ressengruppen eingeladen, die Themen und das Vorgehen in Bezug
auf die Umsetzung der Initiative «BMZ zu AZ» zu reflektieren. Der Teil-
nehmerkreis der Workshops überschneidet sich zu grossen Teilen mit
demjenigen des Sounding Board.

1.6 Anhörung und öffentliche Auflage

Formelles Mitwirkungsverfahren

Die Planungsinstrumente werden durch den Stadtrat am 19. August 2025 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startet am 5. September 2025 und endet am 4. November 2025.

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

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, kantonalen Vorprüfung und Anhörung wird ein separater Bericht verfasst. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Gemeindeversammlung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

1.7 Berichtinhalt

Stellenwert des Planungsberichts

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht anfertigt. Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Negative Vorwirkung

Ab der Publikation der Revisionsvorlage gilt grundsätzlich die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass bei der Prüfung von Baugesuchen sowohl die derzeit gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) als auch die zur öffentlichen Auflage verabschiedete Revisionsvorlage berücksichtigt werden müssen. Dabei sind jeweils die «strengeren» Bestimmungen massgebend.

Einfluss Umstellung BMZ zu AZ

Die Umstellung vom bisherigen Dichtemass der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnützungsziffer (AZ) zeitigt indes keine negative Vorwirkung im Sinne von §§ 234 f. PBG. Der Stadtrat hat die der Umstellung zugrundeliegende Initiative zur Ablehnung empfohlen, weshalb die Revisionsvorlage formell nicht als eigentliche planungsrechtliche Willensäusserung der Exekutive zu qualifizieren ist, sondern als technischer Umsetzungsvorschlag mit überwiegend neutralem Charakter. Zudem erfolgt die Umstellung auf die AZ nach dem Grundsatz einer möglichst wertneutralen Überführung der bisherigen Verhältnisse,

Richtlinie zur negativen
Vorwirkung

ohne dass daraus planerische Vorteile oder Nachteile für Bauherrschaften resultieren sollen. Insofern fehlt es an einer für die negative Vorwirkung vorausgesetzten, nachteiligen planerischen Wirkung für die Eigentümerschaft. Eine formelle Prüfung von Baugesuchen nach der Ausnützungsziffer ist daher nicht erforderlich.

Welche konkreten neuen Vorschriften während der Übergangszeit zu beachten sind, ist in der Richtlinie zur Voranwendung der neuen BZO festgehalten. Diese sind auf der Website der Stadt Wallisellen verfügbar.

2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Vorbemerkung

Die Grundlagen zu den Planungsinstrumenten werden in dem Umfang wiedergegeben, in dem sie für Paket 2 der Nutzungsplanungsrevision relevant sind. Die Ausführungen decken sich mit denjenigen aus dem Planungsbericht zu Paket 1.

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

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

Übergeordnete Inventare

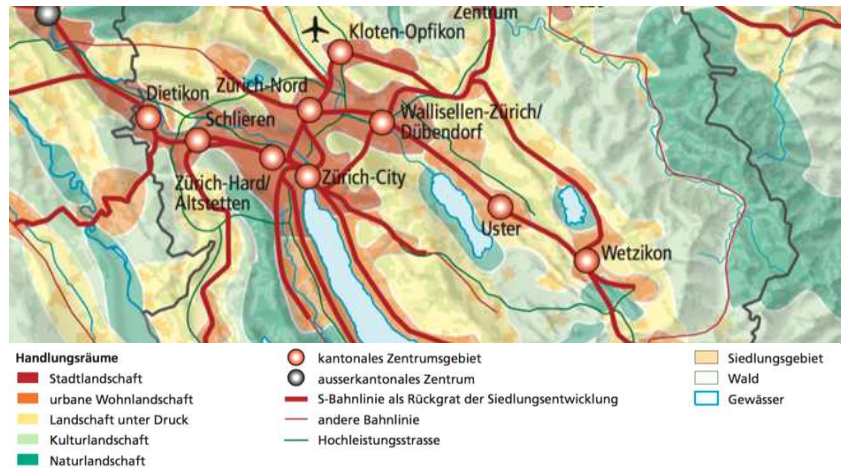
Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
 - > In Wallisellen sind keine Objekte im ISOS erfasst.
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
 - > In Wallisellen ist kein BLN-Objekt bezeichnet.
- IVS – Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
 - > Im IVS ist ein Teilabschnitt der Alten Winterthurerstrasse ausserhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet. Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf diesen Inventareintrag.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Kantonales Raumordnungskonzept

Handlungsräume im Grossraum Zürich



Bedeutung für Wallisellen (Richtplantext, Kapitel 1.3.1)

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

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

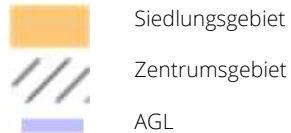
Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

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

Kantonaler Richtplan

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

Siedlung & Landschaft

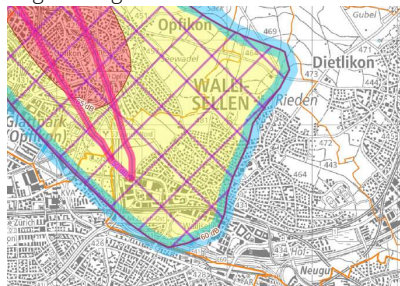


Die nachfolgende Abbildung zeigt drei kantonale Festlegungen, welche für die Siedlungsentwicklung von Wallisellen von besonderer Bedeutung sind: Siedlungsgebiet, Zentrumsgebiet und die AGL (Abgrenzungslinie Fluglärm).



Massgebende Richtplanfestlegungen

Abgrenzungslinie



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

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

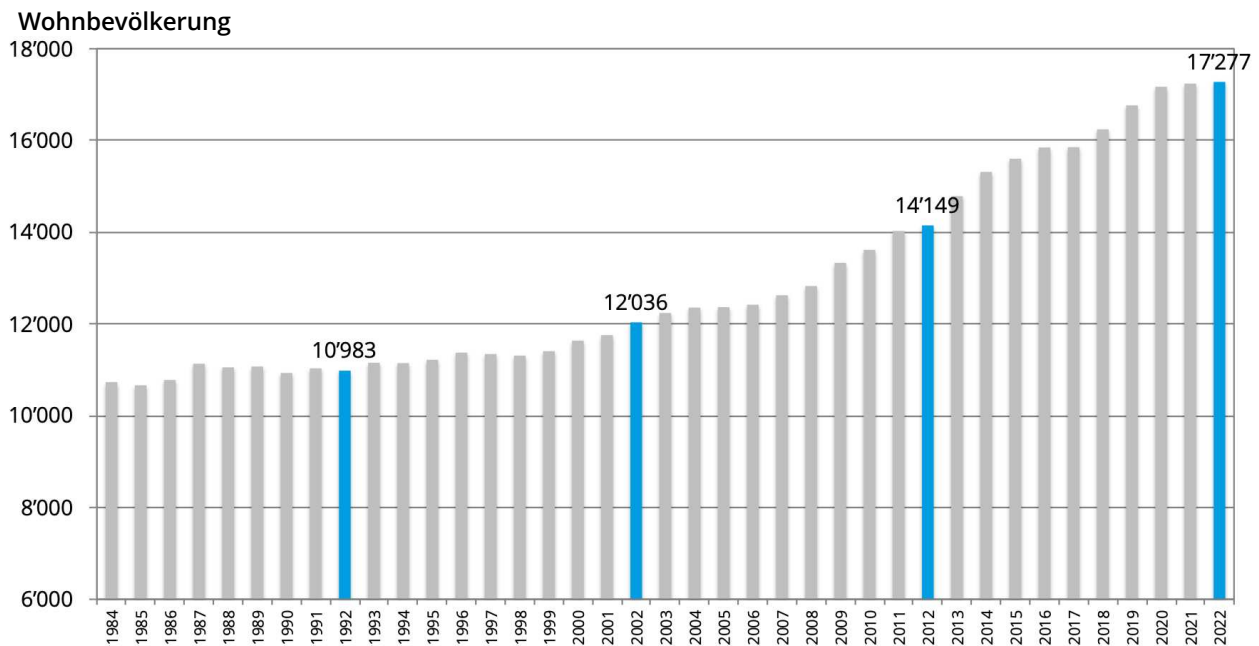
- *Siedlungsgebiet*
Das festgelegte Siedlungsgebiet bildet den äusseren Rahmen zur Ausscheidung von neuen Bauzonen. Die einzige grosse Siedlungsreserve liegt im Westen des Gemeindegebiets (Gebiet Stierriet). Dieses wird im Rahmen dieser Revision nicht aktiviert.
- *Abgrenzungslinie*
Die Gebiete mit bestehender oder gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung sind im kantonalen Richtplan mit der Abgrenzungslinie (AGL) festgelegt. Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Nutzungsreserven können im Rahmen der umweltrechtlichen Bestimmungen genutzt werden. Eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» sollen aufgezont werden können, wenn die Überschreitung des IGW ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird. Dies ist in Wallisellen nicht der Fall.

Innerhalb der AGL sind keine zusätzlichen Wohnnutzungen möglich. Aufzonungen sind daher nur zugunsten gewerblicher Nutzungen zulässig.

2.3 Kantonale Wachstumsprognosen

Bevölkerungsentwicklung

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



Innenentwicklungsreserven

Gemäss der kantonalen Statistik besass der bis zur Teilrevision Paket 1 rechtskräftige Zonenplan in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen noch beträchtliche Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 180'000 m². Sie werden erfahrungsgemäss im Rahmen der laufenden Siedlungserneuerung aktiviert. Das damit verbundene langfristige Bevölkerungspotenzial liegt rein rechnerisch in der Grössenordnung von 3'000 bis 3'500 Personen. Dieses Potenzial wird jedoch nur schrittweise aktiviert, zumal die Siedlungserneuerungsrate im kantonalen Schnitt bei rund 1 % liegt.

Auswirkung Paket 1

Mit Paket 1 der Teilrevision wurde durch die Um- und Aufzonungen insbesondere in den Zentrumszonen die theoretische Bevölkerungskapazität um rund 600 Personen erhöht, was zu einer theoretischen Zonenplankapazität von 3'600 bis 4'100 Personen führt.

Kantonale Statistik

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

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

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

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

Handlungsbedarf in Bezug auf die Teilrevision Paket 2

Die Bauzonen sind gemäss Art. 15 RPG so zu dimensionieren, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben sind zuerst die inneren Nutzungsreserven konsequent zu mobilisieren, bevor Land einer neuen Bauzone zugewiesen werden darf.

Gemäss der Zielsetzung der Stadt Wallisellen soll die Entwicklung im Bereich des gut erschlossenen Zentrums und im Gebiet Wallisellen Südost gefördert werden. Diese Gebiete waren Gegenstand der Teilrevision Paket 1.

Kernthema der Teilrevision Paket 2 ist die Umstellung von der Bau-massenziffer (BMZ) auf die Ausnützungsziffer (AZ) in den Kernzonen, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbe-zonen sowie in der neu vorgesehe-nen QEZ. Gemäss den Zielsetzungen im REK (vgl. Kap. 2.5) soll die bauliche Dichte in diesen Gebieten nicht verändert werden. Die Um-rechnung von der BMZ auf die AZ erfolgt daher nach dem Grundsatz, dass auf den Grundstücken gleich viel Nutzfläche realisiert werden kann wie heute. Da eine exakte 1:1 Umwandlung von der BMZ zur AZ technisch nicht möglich ist, wird eine Methodik für eine möglichst ge-naue Annäherung entwickelt (vgl. Kapitel 3).

Durch die Umstellung von der BMZ auf die AZ alleine entstehen für die Grundeigentümerschaften keine Planungsvorteile, für die eine kommunale Mehrwertabgabe zu leisten wäre.

Mit Ausnahme von wenigen Gebieten erfolgen insgesamt keine Auf-zonungen.

2.4 Regionale Planungsinstrumente

Regionaler Richtplan Glattal

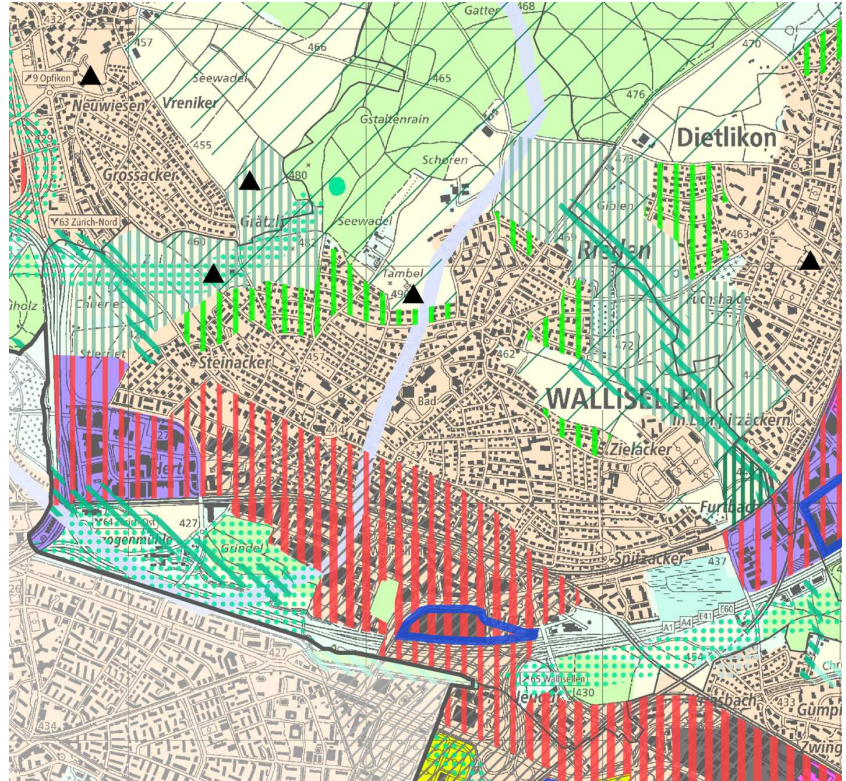
Der regionale Richtplan differenziert und ergänzt den kantonalen Richtplan. Er bezeichnet unter anderem die regionalen Zentrums-, Arbeitsplatz- und Mischgebiete, macht Vorgaben zur baulichen Dichte und legt Erholungsgebiete, Landschaftsförderungsgebiete oder Vernetzungskorridore fest. Der Regierungsrat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

Teilrevision 2021

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

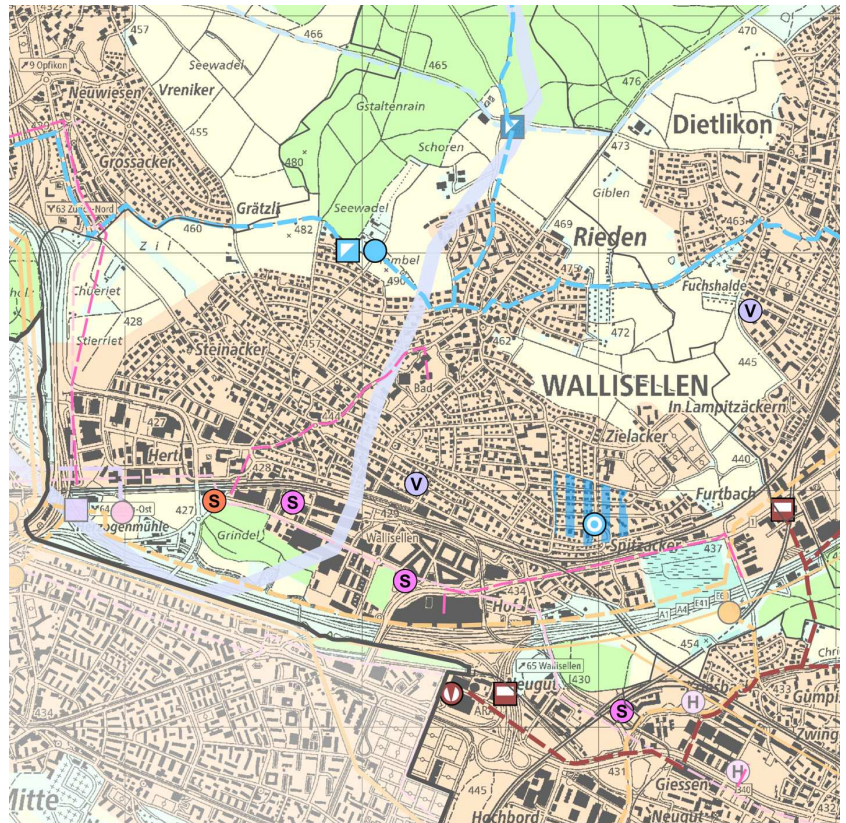
Richtplankarte Siedlung und Landschaft

Karte Teilrevision 2019



Richtplankarte Versorgung

Karte Teilrevision 2019



Regionale Dichtevorgaben

Der regionale Richtplan macht behördenverbindliche Vorgaben zur baulichen Dichte. Die regionalen Dichtevorgaben werden in den Gebieten, die Gegenstand der Teilrevision sind, im Sinne der im regionalen Richtplan definierten Spielräume gesamthaft eingehalten.

Die untergeordneten Abweichungen befinden sich teils im Anordnungsspielraum des regionalen Richtplans. Gemäss den regionalen Richtplanfestlegungen kann die Umsetzung der Dichtevorgaben auf mehrere Revisionen verteilt werden. Eine nachgelagerte Aufzonung bleibt demnach möglich.

2.5 Kommunale Planungsinstrumente

Kommunaler Richtplan Verkehr und kommunales Gesamtverkehrskonzept

Der kommunale Richtplan Verkehr wurde gesamthaft revidiert und im Juni 2021 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und vom Kanton genehmigt. Wallisellen ist in den letzten Jahren sowohl in Bezug auf die Bevölkerung als auch auf die Arbeitsplätze stark gewachsen. Speziell in dichten urbanen Räumen stellt die Entwicklung des Gesamtverkehrssystems in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung eine Herausforderung dar. Dementsprechend wurde als Grundlage für die Revision ein kommunales Gesamtverkehrskonzept (GVK) erarbeitet.

Der kommunale Richtplan Verkehr ist Anlass, die Vorgaben in der BZO zur Parkierung zu überprüfen.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

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

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

Dreiteiliger Aufbau

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

Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



Grüner Ring, grüner Kern



Ortsbild im Gleichgewicht

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



Stadtgarten: Qualitäten erhalten



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

Gartenstadt: Struktur erhalten



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die nachgelagerte Teilrevision im Zusammenhang mit dem Umsetzungsvorschlag AZ anstelle BMZ:

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

Urbane Stadt: Weiterentwickeln



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Urbane Dichte soll ermöglicht und Freiräume sollen sichergestellt werden.
- Fuss- und Veloverbindungen sollen ergänzt werden (Raumsicherungen).
- Auf der Basis einer städtebaulichen Studie sind massgeschneiderte Vorgaben für eine qualitätsvolle Erneuerung des Gebiets Wallisellen Südost in der BZO zu verankern.

Multifunktionale Netze

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



Ziele REK:

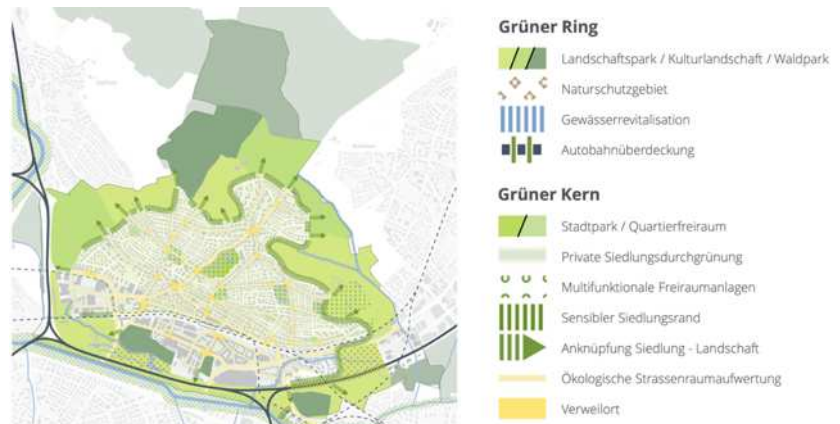
- Leistungsfähigkeit der übergeordneten Netze gewährleisten
- Grünes Erscheinungsbild der Quartierstrassen erhalten
- Aufenthaltsfreundlich gestaltete Strassenräume sicherstellen
- Gut gestaltete Platzsituationen schaffen
- Flächen- und ressourceneffiziente Mobilität gewährleisten

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

Grüner Ring – Grüner Kern

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



Grünen Ring erhalten

Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Die Erholungszone Föhrlibuck soll geprüft werden.
- Landwirtschaftliche Nutzungen sollen beachtet und gewährleistet werden.

Grünen Kern sicherstellen



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

3 UMSTELLUNG BMZ ZU AZ

3.1 Ausgangslage

Initiative «AZ statt BMZ»

Gemäss der am 2. Dezember 2024 für erheblich erklärten Initiative ist in den Kernzonen und in den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer (BMZ) die Ausnützungsziffer (AZ) als Nutzungsmass einzuführen.

Betroffene Sachverhalte

Gemäss der Initiative ist die Ausnützungsziffer für die Kern- und die Wohnzonen einzuführen. Dazu gehört auch die Wohn- und Gewerbezone sowie die neu beantragte Quartiererhaltungszone (QEZ), welche auf der Wohnzone W1.9 basiert.

Folgende Inhalte sind von der Umstellung auf die AZ betroffen und darum Gegenstand von Paket 2:

- Kernzonen, Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone
- Quartiererhaltungszone Gartenstadt (QEZ)
- Aufzonung Quartier Türliacker-/Hofackerstrasse
- Sonderbauvorschriften
- Abgrabungsvorschriften
- Geschosshöhenregelungen

Mit der Umstellung von der BMZ zur AZ sind in den Wohnzonen nicht nur die neue Nutzungsziffer, sondern auch eine Geschosshöhenregelung einzuführen. Ebenfalls werden die Abgrabungsvorschriften überprüft, da die bisherige Regelung oftmals zu «halb eingegrabenen Untergeschossen» und damit nicht zufriedenstellender Wohnqualität sowie negativen Auswirkungen auf das Ortsbild führen. Im Zusammenhang mit der AZ und den Abgrabungsvorschriften müssen sodann auch die Fassadenhöhen überprüft und angepasst werden. Betroffen sind die Kern- und Wohnzonen, die auf der Wohnzone basierende Quartiererhaltungszone Gartenstadt und die in den Wohnzonen neu vorgesehenen Sonderbauvorschriften.

3.2 Vorgehen

Grundsatz

Für jede Kern-, Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone und die QEZ ist eine AZ festzulegen, welche an Stelle der BMZ tritt. Das Ziel ist, die neuen Werte so zu wählen, dass sie dem heute durch die BMZ definierten Nutzungsmass entsprechen (1:1 Umrechnung) und eine transparente und nachvollziehbare Herleitung zu erarbeiten. Mit der Umstellung selbst sollen keine Planungsvorteile entstehen, die eine kommunale Mehrwertabgabe auslösen.

Umrechnung

Ein eindeutiger Umrechnungsfaktor bzw. -mechanismus zwischen BMZ und AZ besteht nicht, deshalb muss eine Methodik für eine möglichst genaue Annäherung entwickelt werden. Im Jahr 1993 hat die Stadt Wallisellen von der AZ auf die BMZ gewechselt. Die

damaligen Werte der AZ dienen als Ausgangslage für die neue Festlegung, die Werte werden auf mehrere Arten geprüft und eingeordnet.

Vorgehensweise

Für die theoretische Herleitung der Umrechnungssystematik und zur Überprüfung der Werte wurden drei externe Planungsbüros mit jeweils einem differenzierten Zugang zur Fragestellung beauftragt:

- EBP Schweiz AG: Theoretische Herleitung und Berechnung von AZ-Werten mit Ziel 1:1 Umrechnung von der BMZ
- Planpartner AG: Analyse des Bestandes und Ermittlung der maximal realisierbaren AZ auf Basis der Geschossflächendaten des Kantons Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG: Berechnung AZ anhand von konkreten Baugesuchen

Die Ergebnisse der drei Betrachtungsweisen wurden mit den Werten von 1993 abgeglichen, so dass für alle Zonen ein möglichst passender Wert festgelegt werden konnte.

3.3 Ermittlung AZ

Vorgehen Ermittlung AZ

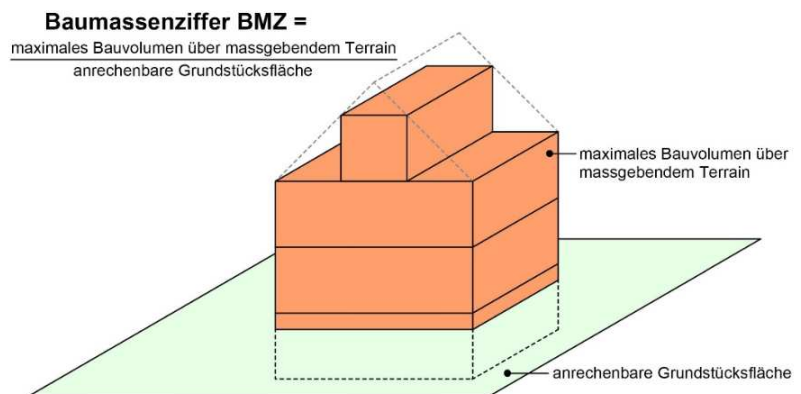
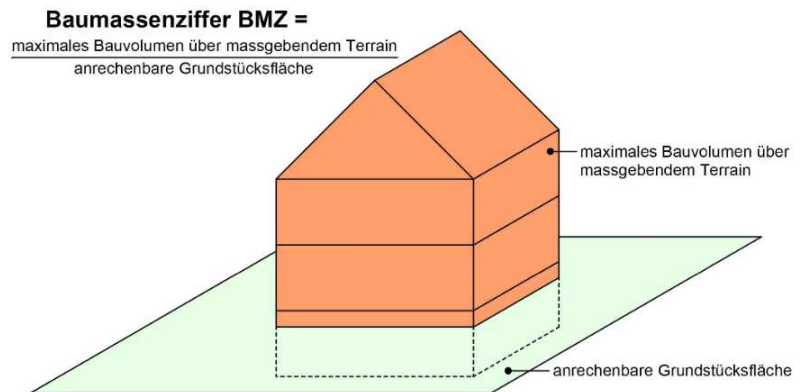
In den nachfolgenden Abschnitten wird das Vorgehen zur Ermittlung bzw. theoretischen Herleitung der AZ-Werte dargelegt. Dazu werden die Definitionen der beiden Nutzungsziffern (BMZ und AZ) erläutert und aufgezeigt, welche Einflussfaktoren zu berücksichtigen und welche Annahmen zu treffen sind.

Die zentrale Differenz zwischen BMZ und AZ besteht darin, dass die BMZ das zulässige Bauvolumen regelt, die AZ hingegen die zulässigen Nutzflächen. Bestandteile des Gebäudevolumens über dem massgebenden Terrain wie Untergeschosse und Dachgeschosse werden in der BMZ eingerechnet. Untergeschosse, Attikageschosse und Dachgeschosse werden demgegenüber nicht an die AZ angerechnet.

Berechnung Baumassenziffer

Die BMZ ist das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Massgebend ist grundsätzlich das gesamte Bauvolumen über dem massgebenden Terrain (inkl. Dachgeschosse und Attikageschosse). Vom Untergeschoss sind diejenigen Teile anzurechnen, die aus dem massgebenden Terrain herausragen.

Darstellung Berechnung BMZ
Quelle: EBP AG



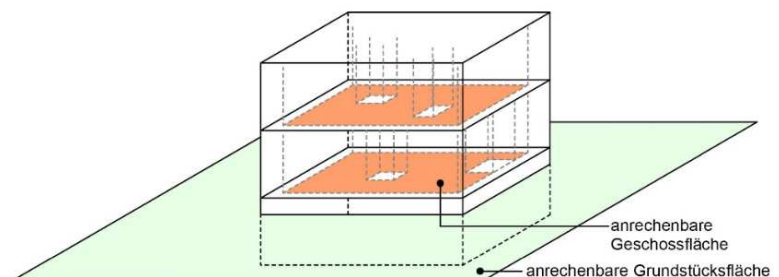
Berechnung Ausnützungsziffer

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Für die AZ anrechenbare Geschossflächen sind alle Flächen in Räumen die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauerhaften Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume i.d.R. in Vollgeschossen, unter Einschluss der Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Im Gegensatz zur BMZ sind Flächen in Dachgeschossen, Attikageschossen und Untergeschossen also nicht anrechenbar.

Darstellung Berechnung AZ
Quelle: EBP AG

Ausnützungsziffer AZ =
$$\frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$



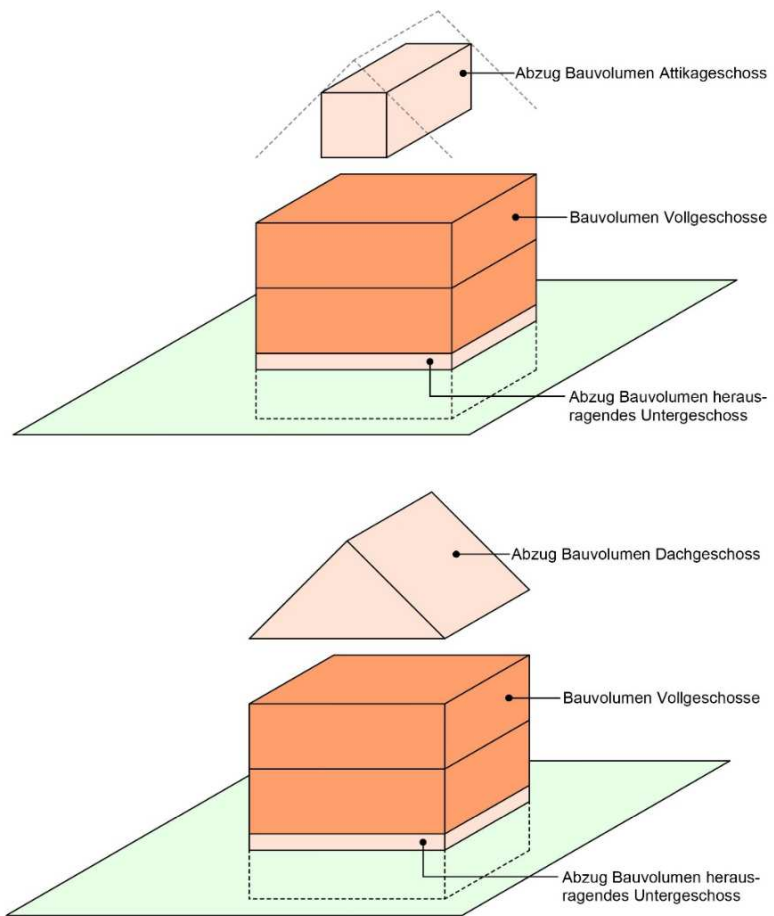
Vorgehen rechnerische Ermittlung

Die rechnerische Ermittlung (theoretische Umrechnung) von der BMZ zur AZ hat in mehreren Schritten zu erfolgen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass bei beiden Ziffern unterschiedliche Bestandteile des Gebäudes angerechnet werden. Bei der AZ werden (im Gegensatz zur BMZ) Dach-, Attika- und Untergeschoss sowie die Aussenwände nicht an die Ziffer angerechnet, auch wenn sie in einem Gebäude erstellt werden. Vom potenziellen Volumen, das mit der BMZ erstellt werden kann, müssen daher diese Geschosse und Gebäude-teile abgezogen werden, um eine gleichwertige AZ bestimmen zu können.

Darstellung Abzug Dach-, Attika- und Untergeschoss

Oben: Gebäude mit Attikageschoss
Unten: Gebäude mit Dachgeschoss

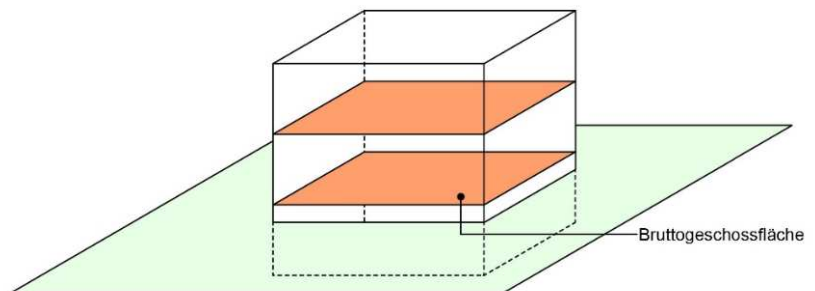
Quelle: EBP AG



Nach Abzug für Dach- oder Attika- und aus dem Terrain herausragende Untergeschosse am baumassenrelevanten Bauvolumen kann das theoretische Bauvolumen für die Vollgeschosse bestimmt werden. Da die AZ nur Aussagen zur Fläche (und nicht zum Volumen) macht, sind die Anzahl Vollgeschosse und eine Fassadenhöhe für diese Vollgeschosse festzulegen. Nun kann die theoretische Bruttogeschossfläche dieser Vollgeschosse berechnet werden ($\text{Volumen Vollgeschosse} / \text{Fassadenhöhe} * \text{Anzahl Geschosse}$).

Darstellung Bruttogeschossfläche
Quelle: EBP AG

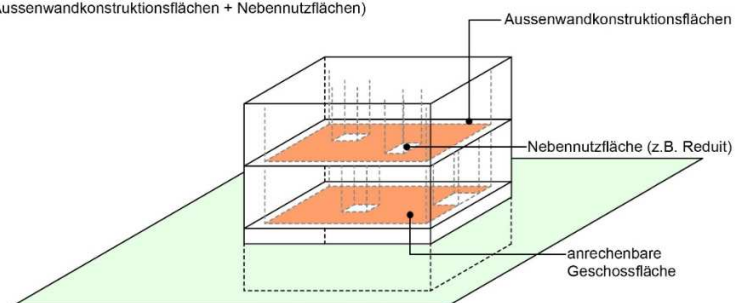
$$\text{Bruttogeschossfläche} = \frac{\text{Bauvolumen Vollgeschosse}}{\text{Fassadenhöhe Vollgeschosse} \times \text{Anzahl Vollgeschosse}}$$



Von dieser Fläche sind wiederum die Nebenraum-, Funktions- und Aussenwandflächen abzuziehen, welche in der AZ nicht angerechnet werden.

Darstellung anrechenbare Geschossfläche
Quelle: EBP

$$\text{anrechenbare Geschossfläche} = \text{Bruttogeschossfläche} - (\text{Aussenwandkonstruktionsflächen} + \text{Nebennutzflächen})$$



Mit der ermittelten anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche kann nun die AZ berechnet werden, die mit einer bestimmten BMZ korrespondiert.

Annahmen

Die Modellrechnung wird auf den rechtsgültigen Wert der BMZ abgestellt. Mit der Einführung der IVHB (Paket 1) ändern sich einige Definitionen und Messweisen, für die Umrechnung zur AZ sind diese jedoch wenig relevant.

Eine Herausforderung besteht darin, dass für die Umrechnung einige Annahmen zu treffen sind:

- Anteil Bauvolumen Dach- und Attikageschosse
- Anteil Bauvolumen Untergeschosse
- Geschossigkeit und Fassadenhöhe
- Abzugsfaktor Nebenräume, Funktions- und Aussenwandflächen

Anteil Bauvolumen Dach- und Attikageschosse

Die Anteile der Bauvolumen für Dach- und Attikageschosse wurden jeweils mithilfe von Gebäudequerschnitten ermittelt. Da je nach Zone eine unterschiedliche Fassadenhöhe und damit Geschosszahl zulässig ist, variiert auch der Anteil der Dach- und Attikageschosse. Darum wurde zonenweise eine Annahme der möglichen Geschossigkeit in Anbetracht der maximal möglichen Fassadenhöhe getroffen.

Anteil Bauvolumen Untergeschosse

In der Regel ragt das Untergeschoss bei Neubauten kaum oder nur minimal aus dem massgebenden Terrain heraus. Meist ragt das Untergeschoss nur an Hanglagen aus dem massgebenden Terrain heraus, wobei dafür ein Teil des Vollgeschosses hangseitig ins massgebende Terrain hineinragt und den herausragenden Anteil des Untergeschosses wieder kompensiert. Deshalb wurde für aus dem massgebenden Terrain herausragende Untergeschosse ein Wert von 0 % angenommen.

Geschossigkeit und Fassadenhöhe

Mithilfe der gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung maximal möglichen Fassadenhöhe und einer angenommenen Geschosshöhe wurde zonenweise ermittelt, wie viele Geschosse umsetzbar sind.

Abzugsfaktor Nebenräume, Funktions- und Aussenwandflächen

Die anrechenbare Geschossfläche umfasst keine Flächen für Nebenräume, die nicht dem dauernden Wohnzweck dienen, keine Funktionsflächen für technische Installationen und keine Aussenwandflächen. Deshalb musste ein Abzugsfaktor für solche Flächen ermittelt werden, damit die Umrechnung von der Bruttogeschossfläche zur anrechenbaren Geschossfläche möglich wird.

Analyse Bestand

Parallel zur geschilderten Berechnungsmethode wurde der gebaute Bestand auf dem Gemeindegebiet analysiert. Dabei wurden zwei Ansätze verfolgt:

- 1) Generalisierte Analyse des Bestandes in den Wohn- und Mischzonen auf Basis der Geschossflächendaten des Kantons Zürich.
- 2) Ermittlung der maximal realisierbaren AZ in den Wohn- und Mischzonen auf Basis der Geschossflächendaten des Kantons Zürich (AZ mit Reserve).

Ansatz 1

In einer mehrstufigen GIS-Analyse wurden anhand der Geschossflächendaten des Kantons Zürich in Kombination mit dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) die heute realisierten AZ (Datenstand 2023) in den zu untersuchenden Wohn- und Mischzonen berechnet.

- Die Analyse wurde über die Kern-, die Wohn- und die Wohn- und Gewerbezone durchgeführt.
- Ausgeschlossen wurden unbebaute Grundstücke und Restflächen unter 100 m² sowie Gebiete mit von der Regelbauweise abweichender Bebauung (z.B. Gestaltungspläne oder Arealüberbauungen).
- Die Art des Dachgeschosses (Flachdach, Schrägdach, Attikageschoss) wurde für einen entsprechenden Abzug berücksichtigt.
- Als Ergebnis liegen jeweils ein Median und ein Mittelwert der heute realisierten AZ pro Zone vor.

Ansatz 2

Auf Grundlage der Geschossflächendaten des Kantons Zürich (maximal zulässige Geschossfläche pro Grundstück, Stand 2023) fand eine Annäherung an die theoretische AZ in den Wohn- und Mischzonen anhand der maximal realisierbaren AZ je Zone statt. Als Ergebnis liegt der Mittelwert dieser Resultate pro Zone vor.

Einordnung

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse stellen auf der Basis einer generalisierten Betrachtung der synthetischen Geschossflächen-daten eine Annäherung an die heute vorhandene sowie an die ge-mäss rechtskräftiger BZO maximal realisierbare AZ dar. Sie werden zur Plausibilisierung der errechneten Werte genutzt.

Analyse Baugesuche

Ebenfalls wurde die AZ von realen Baugesuchen bestimmt und mit der BMZ verglichen.

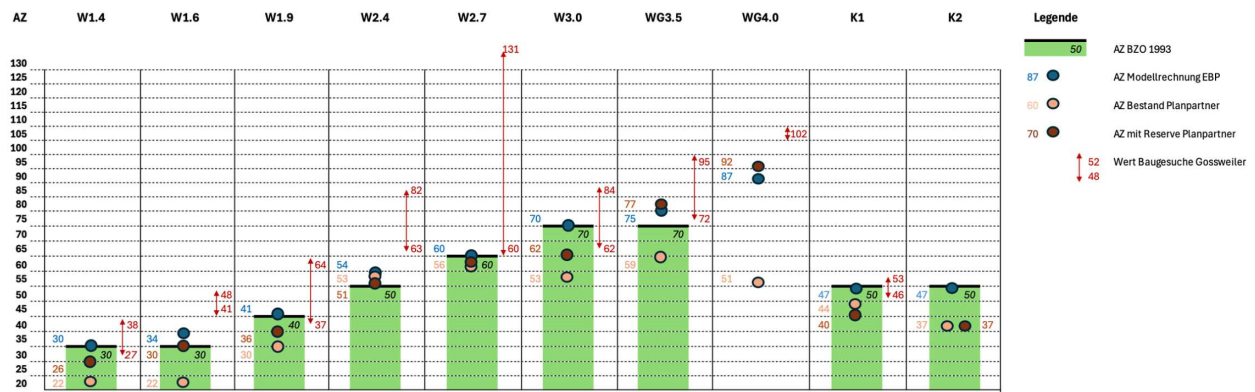
Pro Zone wurden – sofern Baugesuchsunterlagen in entsprechender Qualität vorhanden waren – im Minimum drei Baugesuche unter-sucht. Die ausgewählten Baugesuche erfüllten vorzugsweise die fol-genden Kriterien:

- Neuere Gesuch ab dem Jahr 2000
- Hohe Ausschöpfung der zulässigen Baumasse
- Keine Spezialfälle

Ergebnis

Die folgende Abbildung zeigt grafisch, wo die AZ-Werte gemäss BZO vor 1993, die umgerechneten Werte gemäss obiger Berechnungsme-thode und die Werte aus den zwei weiteren Überprüfungen liegen.

Wie sich zeigt, liegen die errechneten AZ-Werte im Grossteil der Zo-nen sehr nahe an den Werten von 1993. Basierend auf diesen Wer-ten kann ein «Ausgangswert» für die Festlegung der AZ bestimmt werden (Spalte «AZ gerundet» in Tabelle im folgenden Absatz).



Anrechenbare Untergeschosse

Bei der bisherigen BMZ war in Wallisellen keine Vorgabe der zulässigen Geschosszahl zu beachten. Innerhalb der zulässigen Fassaden-höhe konnten die Geschosse daher frei angeordnet werden. Die BZO erlaubt heute Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1.5 m. Dies führt dazu, dass Wohnungen in Untergeschossen realisiert werden, die in das Terrain eingegraben sind. Dies ist bei der BMZ dahingehend inte-ressant, dass zusätzliche Nutzflächen realisiert werden können, die aufgrund der Lage unterhalb des massgebenden Terrains nicht an die BMZ anzurechnen sind.

Auch bei der AZ sind sogenannte «Kellerwohnungen» interessant, da die Nutzflächen in den Untergeschossen nicht an die AZ anzurechnen sind.

Mit der Neudefinition der Untergeschosse im kantonalen Planungs- und Baugesetz verschärft sich dieses Problem, da solche Geschosse neu im Mittel nur noch um 2.5 m aus dem massgebenden Terrain ragen dürfen. Bisher musste ein Untergeschoss nur wenige Zentimeter in das massgebliche Terrain reichen, damit es nicht als Vollgeschoss zu klassieren war.

Dies ist sowohl aus Sicht der Wohnhygiene als auch aus Sicht des Ortsbilds ein unerwünschter Effekt. Deshalb ist vorgesehen, im Rahmen der Umstellung von der BMZ auf die AZ anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zuzulassen und im Gegenzug das Mass der zulässigen Abgrabung von 1.5 auf 0.5 m zu beschränken.

Bei der Umstellung von der BMZ auf die AZ wird wie folgt reagiert:

- Damit für die Grundeigentümerschaften kein Nutzflächenverlust resultiert, wird anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Für dieses zusätzliche Vollgeschoss wird in entsprechendem Mass die AZ vergrössert, da Nutzflächen in den Vollgeschossen an die AZ anzurechnen sind.
- Bei der Erhöhung der AZ wird berücksichtigt, dass meistens nur ein halbes Untergeschoss dem Wohnen dient und die andere Hälfte (die im Hang liegt) als Keller oder Nebenraum genutzt wird. Entsprechend wird die AZ nur um die Fläche eines halben zusätzlichen Vollgeschosses vergrössert.
- Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich die «AZ berechnet NEU» in der nachstehenden Tabelle. Die umgerechneten Werte werden jeweils gerundet.
- Eine Ausnahme bilden die Kernzonen. Da aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe von 7.5 m in der Regel keine bewohnten Untergeschosse vorhanden sind, wird weder die zulässige Anzahl Vollgeschosse noch die AZ gegenüber dem Basiswert verändert.

Darstellung Untergeschoss
Quelle: EBP

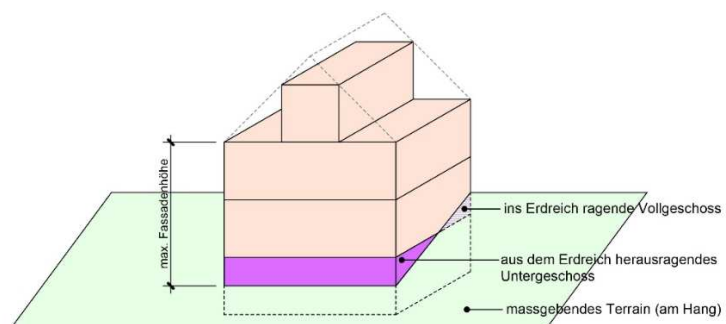


Tabelle AZ-Berechnung

BZO rechtskräftig		BZO 1993		Umrechnung		BZO neu				
Zonenbezeichnung	BMZ	AZ 1993	Anzahl Vollgeschosse	AZ	AZ gerundet	Anzahl Vollgeschosse	Anrechenbare UG	Dach- / Attikageschosse	AZ berechnet*	AZ gerundet
W1.4	1.4	30	2	30	30	3	0	1	38	40
W1.6	1.6	30	2	34	35	3	0	1	44	45
W1.9	1.9	40	2	41	40	3	0	1	50	50
W2.4	2.4	50	3	54	55	4	0	1	64	65
W2.7	2.7	60	3	60	60	4	0	1	70	70
W3.0	3.0	70	3	67	70	4	0	1	82	80
WG3.5	3.5	70	4	75	75	5	0	1	84	85
WG4.0	4.0	-	5	87	85	6	0	0	94	95
KI	2.5	50	2	47	50	2	0	2	50**	50
KII	2.5	50	2	47	50	2	0	2	50**	50
W1.9 (neu QEZ)	1.9	40	2	41	40	3	0	1	50	50

* Eingerechnet: ½ zusätzliches Vollgeschoss statt anrechenbares Untergeschoss (ausser Kernzone)

** In der Kernzone wird kein anrechenbares Untergeschoss erlaubt, da heute in der Regel Kellerräume vorhanden sind.

Festlegung der Fassadenhöhen

Die neu zulässigen Fassadenhöhen werden anhand der zulässigen Anzahl Vollgeschosse und einer angenommenen Geschosshöhe von 3 m festgelegt. Für die Fassadenhöhe (giebelseitig) wird eine Firsthöhe von 6 m zur traufseitigen Fassadenhöhe hinzugerechnet.

GH¹⁾ Gebäudehöhe
GHs²⁾ Gebäudehöhe bei Schrägdach
FHt³⁾ Fassadenhöhe traufseitig
FHg⁴⁾ Fassadenhöhe giebelseitig

BZO rechtskräftig			BZO neu			
Zonenbezeichnung	GH ¹⁾ (m)	GHs ²⁾ (m)	Anzahl Vollgeschosse NEU	Dach- / Attikageschosse	FHt ³⁾ (m)	FHg ⁴⁾ (m)
W1.4	8.10	15.10	3	1	9.00	15.00
W1.6	8.10	15.10	3	1	9.00	15.00
W1.9	8.10	15.10	3	1	9.00	15.00
W2.4	11.40	18.40	4	1	12.00	18.00
W2.7	11.40	18.40	4	1	12.00	18.00
W3.0	11.40	18.40	4	1	12.00	18.00
WG3.5	14.70	21.70	5	1	15.00	21.00
WG4.0	16.50	23.50	6	0	18.00	21.00
KI	7.50	14.50	2	2	7.50	14.50
KII	7.50	14.50	2	2	7.50	14.50
W1.9 (neu QEZ)	8.10	15.10	3	1	9.00	15.00

Fazit

Mit der beschriebenen Methode kann für jede Zone eine AZ festgelegt werden, die dem bisher möglichen Nutzungsmass mit BMZ möglichst nahe kommt.

Anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses wird ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt und die traufseitige Fassadenhöhe leicht erhöht. So können künftig halb eingegrabene, bewohnte Untergeschosse vermieden werden. Das Mass der zulässigen Abgrabung wird im Gegenzug von 1.50 auf 0.50 m beschränkt. An Hanglagen sind weiterhin grössere Abgrabungen möglich.

Der Zuschlag für die giebelseitige Fassadenhöhe wird auf 6 m beschränkt, wodurch die Gebäude im Vergleich zur alten BZO insgesamt nicht höher werden.

Mit Ausnahme der Kernzone KI und KII sollen neue Gebäude maximal über ein Dachgeschoss verfügen, zumal die Belichtung und Nutzung eines zweiten Dachgeschosses nur beschränkt möglich ist.

Hinweise

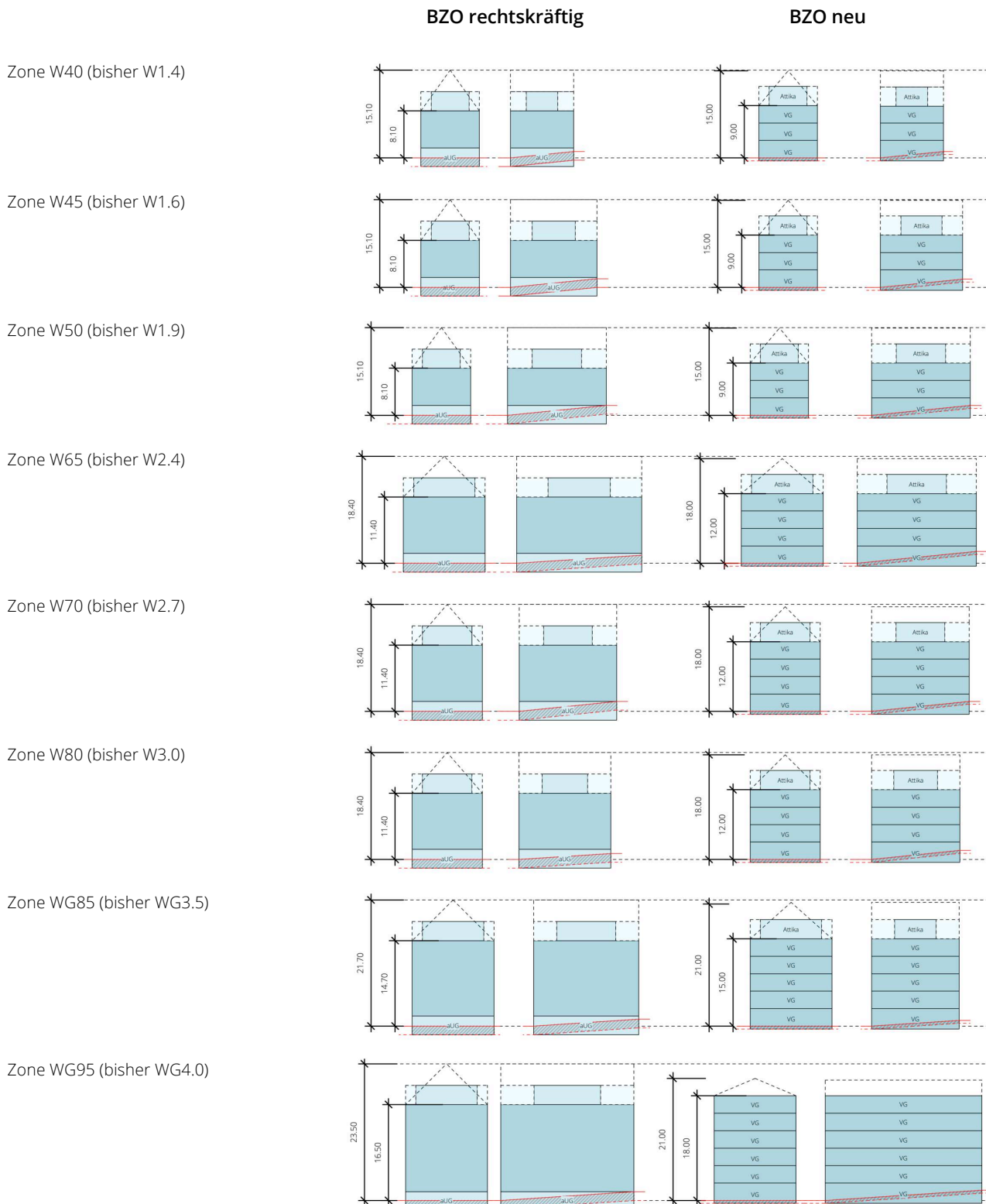
Anzumerken sind folgende Effekte, die mit der Umstellung auf die AZ verbunden sind:

- Heute voll ausgenützte Gebäude ohne Baumassenreserve können durch Attikageschosse oder Dachgeschosse erweitert werden, weil diese nicht an die AZ anzurechnen sind. Weiterhin ist jedoch nur ein Attikageschoss auf dem obersten Vollgeschoss zulässig.
- Insgesamt könnten Attikageschosse grösser ausfallen als bisher, unabhängig von der Umstellung von der BMZ auf die AZ, da mit der Umstellung der Baubegriffe und Messweisen im Rahmen von IVHB (Paket 1) die Regelung für Attika gelockert wurde.
- Die AZ schränkt den Gestaltungsspielraum ein. Dach- oder Attikageschosse werden erzwungen, weil diese nicht anzurechnen sind.
- Die Geschossflächen werden zudem um weitere Flächen vergrössert, die nicht an die AZ angerechnet werden (Flächen für Nebenräume, die nicht dem dauernden Wohnzweck dienen, Funktionsflächen für technische Installationen sowie Aussenwandflächen). In der Umrechnungsmethodik von der BMZ auf die AZ wurde dies berücksichtigt. Dennoch besteht mit der AZ die Möglichkeit, die Geschossflächen durch nicht anrechenbare Flächen zu vergrössern.



Illustration

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen schematisch auf, wie mit den neuen Bestimmungen im Vergleich zu den bisherigen gebaut werden kann. Für jede Zone wird ein Baukörper mit den zulässigen Höhenmassen und Geschossen dargestellt.

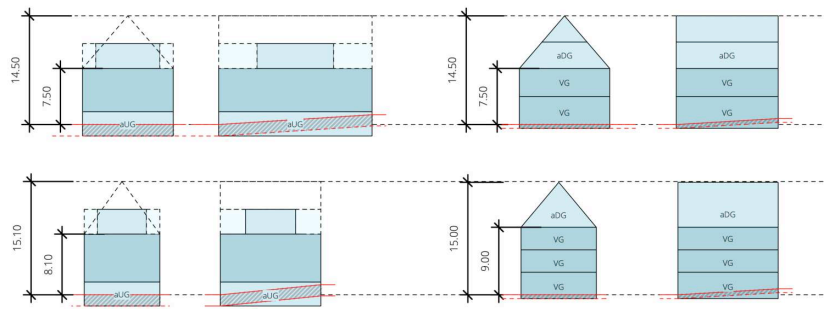


Kernzonen I und II

Quartiererhaltungszone QEZ
 (bisher W1.9)

BZO rechtskräftig

BZO neu



4 WEITERE ÄNDERUNGEN IN DEN WOHN- UND MISCHZONEN

4.1 Grünflächenziffer

Hinweis auf § 238a PBG

Seit dem 1.12.2024 ist bei sämtlichen Bauvorhaben § 238a PBG zu beachten und die Umsetzung im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Begrünung im Besonderen

§ 238 a.⁶⁹ 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.

Unbestimmte Baubegriffe

Die neuen kantonalen Vorgaben zur Umgebungsbegrünung, Klimaanpassung und Siedlungsökologie enthalten zahlreiche unbestimmte Baubegriffe. Diese sind im Einzelfall zu beurteilen, was den Vollzug erschwert. Der Stadtrat Wallisellen spricht sich daher für einheitliche und messbare Vorgaben zur Umgebungsbegrünung aus.

Umsetzung Paket 1

An der Gemeindeversammlung vom 2./3. April 2025 wurde intensiv über diese neuen Vorgaben debattiert. Die Stimmbevölkerung hat sich dabei für folgende Vorgaben ausgesprochen (Nummerierung bezieht sich auf die Fassung der BZO, die im Herbst 2025 aufgelegt wird):

- Flachdächer sind zu begrünen (Ziffer 10.3.1 BZO).
- Der Strassenabstands- und Baulinienraum ist grundsätzlich als begrünter Vorgarten herzurichten (Ziffer 10.3.2 BZO).
- Ein Ergänzungsplan bezeichnet die markanten Bäume, für die eine Fällbewilligung gilt (Ziffer 10.3.3 BZO).

In der IG4 galt bisher eine Freiflächenziffer von 20 % und in der IG6 und IG8 von 10 % der Grundstücksfläche. Die Gemeindeversammlung hat die Einführung einer Grünflächenziffer in diesen Zonen abgelehnt. Auch die Freiflächenziffer wurde aufgehoben, da sie mit IVHB durch die Grünflächenziffer ersetzt wurde und nicht mehr zulässig ist. Stattdessen ist § 238a PBG direkt anzuwenden.

Grünflächenziffer

Die vom 19. Januar bis 19. März 2024 öffentlich aufgelegte Teilrevision sah für die Wohn- und die Wohn- und Gewerbezone eine

Grünflächenziffer von 40 % vor. In der Quartiererhaltungszone hat der Stadtrat eine Grünflächenziffer von 50 % beantragt. Für Grundstücke kleiner 400 m² gilt in allen genannten Zonen keine Grünflächenziffer. Bei diesen Grundstücken ist mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche zu begrünen.

Für diese Vorgaben gilt bis auf Weiteres eine negative Vorwirkung. Im Rahmen der Voranwendung konnten die allermeisten Bauvorhaben die entsprechenden Werte nachweisen.

Warum eine Grünflächenziffer

Der Stadtrat beantragt der Stimmbevölkerung aufgrund der positiven Erfahrung im Rahmen der Voranwendung die entsprechenden Grünflächenziffern in den Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezonon von 40 % und in der Quartiererhaltungszone von 50 % zu beschliessen.

Die folgenden Gründe sprechen für die Einführung dieser Werte:

- Das PBG verlangt, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen sind. Diese unbestimmte Vorgabe wird durch eine messbare Grösse abgelöst, was die Rechtssicherheit für die bauwilligen Grundeigentümerschaften und die Planenden erhöht. Dadurch wird der Vollzug der Bauvorschriften im Baubewilligungsverfahren erleichtert, was im Interesse aller Beteiligten ist.
- Die Wohnquartiere von Wallisellen zeichnen sich durch einen hohen Grünflächenanteil aus. Da viele Grundstücke noch über beträchtliche Nutzungsreserven verfügen, kann der Grünflächenanteil im Rahmen von Ersatzbauten durch die Einführung der Grünflächenziffer nur bis auf den neu festgelegten Minimalwert reduziert werden. Die Grünflächenziffern sind so festgelegt, dass die zonenkonforme Nutzung der Grundstücke möglich bleibt. Die Vorgabe ist verhältnismässig und im Interesse des Ortsbilds und der Wohnqualität.
- Grünflächen besitzen im Vergleich zu versiegelten Flächen einen bedeutend geringeren Regenwasserabfluss. Künftig ist aufgrund von höheren Temperaturen mit intensiveren Starkniederschlägen zu rechnen. Die Grünflächenziffer leistet damit einen Beitrag, dass das Kanalisationsnetz nicht durch kostenintensive Massnahmen ausgebaut werden muss.
- Das Temperaturniveau steigt. Künftig ist mit höheren Maximalwerten zu rechnen. Grünflächen leisten einen Beitrag zum Stadtklima, da sich humusierte Flächen im Vergleich zu befestigten Flächen bedeutend weniger stark erhitzen und die Wärme auf diesen Flächen nicht eingespeichert wird.

Analyse zur Siedlungsdurchgrünung

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den heute vorhandenen humusierten Anteil der Grundstücksfläche in den Bauzonen.

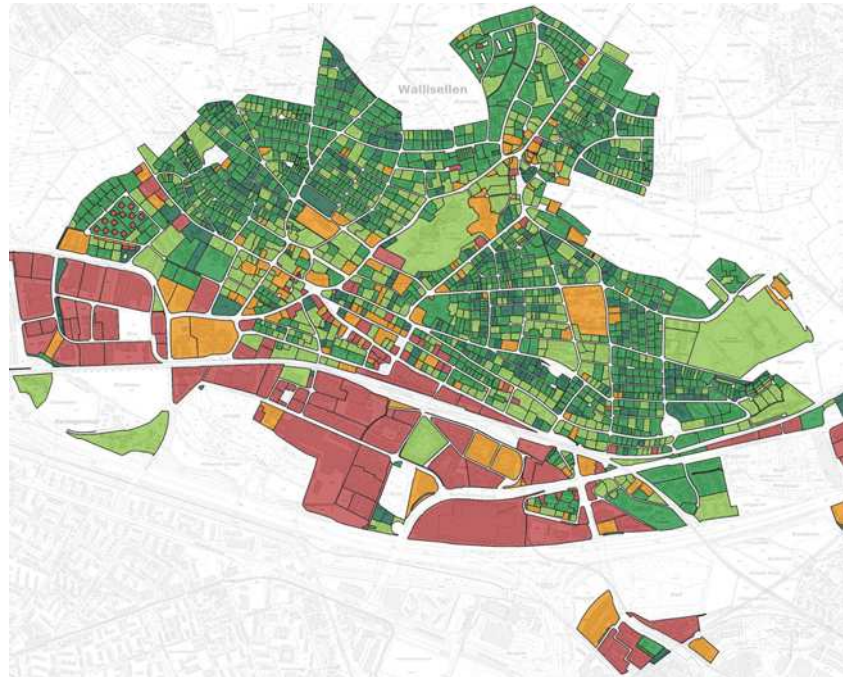
Grundlage der Auswertung bildet die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung. Ausgewertet wurde der Anteil der humusierten Fläche der jeweiligen Grundstücke, was näherungsweise dem heutigen Grünflächenanteil in den Quartieren entspricht.

Der Durchschnitt der Grünflächenanteile liegt über die Bauzonen der ganzen Gemeinde betrachtet bei 47 %, wobei in dieser Gesamt-betrachtung auch unbebaute Grundstücke und Sportanlagen in den Zonen für öffentliche Bauten enthalten sind. Die ermittelten Werte sind nicht mit der Grünflächenziffer gleichzustellen.

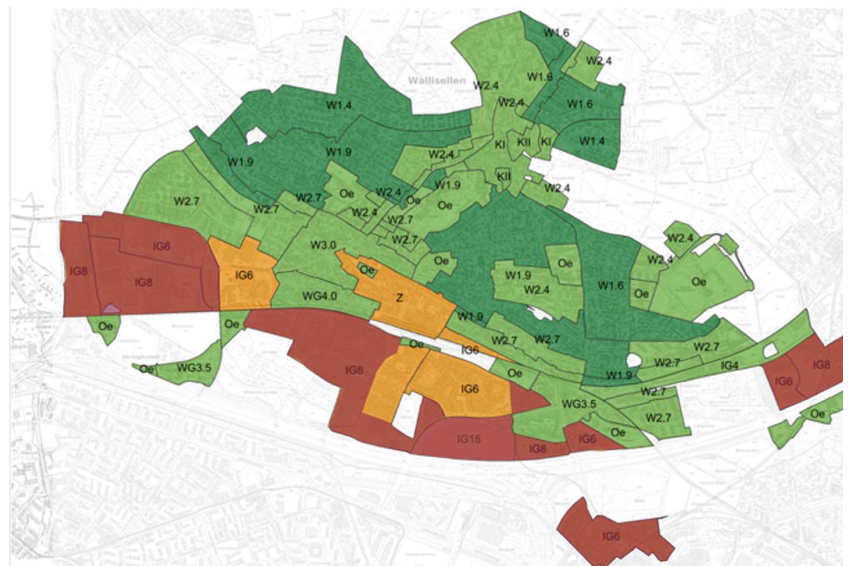
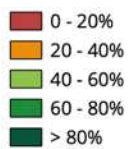
Auswertung über den Grünflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken

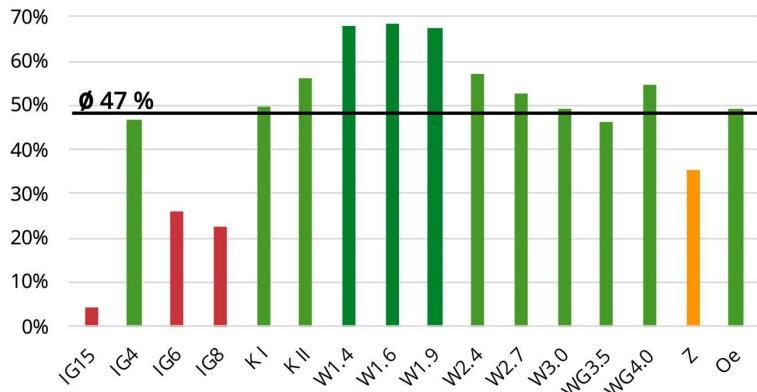


Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene humusierte Fläche geteilt durch Grundstücksfläche.



Auswertung über den Grünflächenanteil in den unterschiedlichen Zonentypen





Wie ist die Grünflächenziffer definiert?

Definition gemäss PBG

Bei der Grünflächenziffer handelt es sich um ein Nutzungsmass wie bei der Baumassenziffer (BMZ) und der Ausnutzungsziffer (AZ).

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

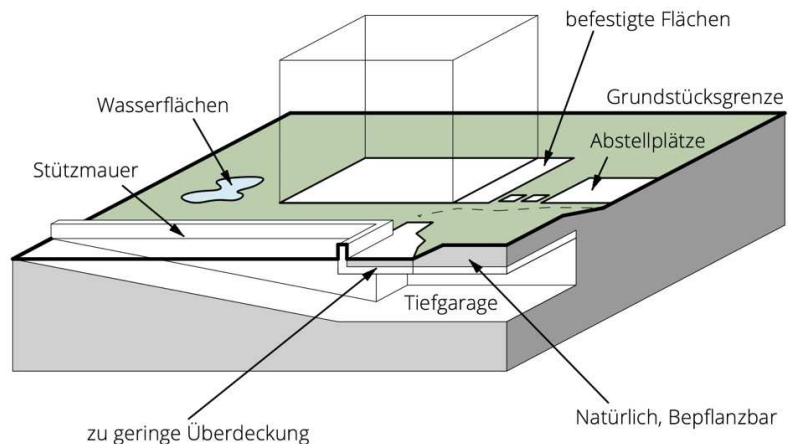
² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Auszug ABV

§ 12.^{15, 19} ¹ Als natürliche Bodenflächen gelten Flächen, die einen natürlichen Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.

² Als bepflanzte Bodenflächen gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet.

Darstellung der an die Grünflächenziffer anrechenbaren Fläche (grün)



Regelungsvorschlag BZO

Während der Erarbeitung der Vorlage wurden aktuelle Baugesuche geprüft und es hat sich gezeigt, dass in den allermeisten Fällen die geforderte Grünflächenziffer eingehalten oder mit geringfügigen Anpassungen erreicht werden kann. Der Stadtrat beantragt daher, die folgende Grünflächenziffern einzuführen.

Zone	GFZ
Kernzonen	-
Gartenstadt (QEZ)	50 %
Wohnzonen	40 %
Wohn- und Gewerbezone	40 %

Erleichterung für Grundstücke kleiner als 400 m²

Für Grundstücke in den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbezonem und der QEZ, die kleiner oder gleich 400 m² sind, ist anstelle der Grünflächenziffer die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten.

Die 400 m² Grundstücksgrösse wurde über eine Musterbebauung mit einem Einfamilienhaus mit rund 120 m² Grundfläche, Terrassenanbau und grosszügigen fünf Aussenparkplätzen bestimmt. In der Berechnung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken, die kleiner als 400 m² sind, ein Problem entstehen kann, wenn eine Grünflächenziffer von 40 % eingehalten werden muss, da die Parkierung in der Regel oberirdisch organisiert werden muss.

In Wallisellen gibt es rund 260 Grundstücke in den rechtsgültigen Wohn- und den Wohn- und Gewerbezonem (inkl. beantragte QEZ), welche eine Grösse zwischen 100 und 400 m² aufweisen. Für diese Grundstücke gelten die reduzierten Vorgaben zur Umgebungsbegrünung.

Betroffene Grundstücke



4.2 Giebelseitige Fassadenhöhe

6 m anstelle 7 m

Die Gemeindeversammlung hat sich am 2./3. April 2025 auf Antrag eines Stimmbürgers dafür ausgesprochen, dass die Fassadenhöhe auf der Giebelseite eines Gebäudes mit Schrägdach bis auf 7 m erhöht werden darf. Der Stadtrat hat ein Mass von 5.5 m zur Beschlussfassung beantragt.

Die zulässige giebelseitige Fassadenhöhe wurde aufgrund der Umstellung von der BMZ auf die AZ erneut überprüft. Da die Fassadenhöhen gesamthaft angehoben werden, wird im Gegenzug eine Reduktion der giebelseitigen Fassadenhöhe von 7 auf 6 m beantragt.

Mit der Umstellung von der BMZ auf die AZ ist von veränderten Verhältnissen auszugehen, weshalb der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht unterlaufen wird.

4.3 Arealüberbauungen

Grundsatz

Arealüberbauungen sind bereits heute zulässig. Die Abgrenzung, dass ein Areal mindestens eine Fläche von 3'000 m² umfassen muss, wird beibehalten.

Neu sind die Arealüberbauungen erst ab der Wohnzone W65 zulässig, da Arealüberbauungen in den Wohnzonen W40, W45 und W50 zu einer unerwünschten Verdichtung führen. In diesen Wohnzonen wurden überdies nur vereinzelte Arealüberbauungen realisiert.

Erleichterungen

Ziff. 5.7.3 BZO

Die Erleichterungen werden neu differenziert pro Zone geregelt und die zulässige AZ und Anzahl Geschosse festgelegt.

Anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses darf ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Daher wird die zulässige Fassadenhöhe um 3.5 m und die AZ um den Flächenanteil des zusätzlichen Vollgeschosses erhöht, da das Attika- oder Dachgeschoss nicht an die AZ angerechnet wird.

Der bisherige Bonus betrug 10 %. Der Bonus wird auf 8 % reduziert, da die Nutzfläche im Attikageschoss nicht an die AZ angerechnet werden muss. Wird anstelle eines Attikageschosses ein Vollgeschoss realisiert, kann dort rund 13 % mehr Nutzfläche erstellt werden, was in der Hochrechnung der AZ respektive beim Areal-Bonus zu beachten ist.

In der WG95 wird die AZ bei Arealüberbauungen um 5 %-Punkte über dem Wert der WG85 festgelegt. In beiden Zonen sind maximal 6 Vollgeschosse erlaubt.

Sofern sich eine Grundeigentümerschaft dazu entscheidet, anstelle eines Vollgeschosses ein Attikageschoss zu realisieren, müssen die darin enthaltenen Nutzflächen an die AZ angerechnet werden. Andernfalls würde eine erhebliche Verdichtung resultieren.

Arealüberbauungen haben eine Grünflächenziffer von 50 % einzuhalten, was mit den neuen Vorgaben von § 71 PBG zur Klimaanpassung korrespondiert.

5 QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT

5.1 Worum geht es?

Gartenstadtquartiere



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

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

Umsetzung in der Teilrevision

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

Die Teilrevision sieht im Wesentlichen neue Bestimmungen zur Gestaltung der Quartiere vor, damit der Charakter wo immer möglich erhalten oder auch gestärkt werden kann. Die Gebiete der QEZ waren ursprünglich der Zone W1.9 zugeteilt. Die Ausnützungsziffer von 50 % entspricht derjenigen, welche neu den Gebieten der ehemaligen W1.9 zugewiesen wurde (keine Veränderung im Nutzungsmass).

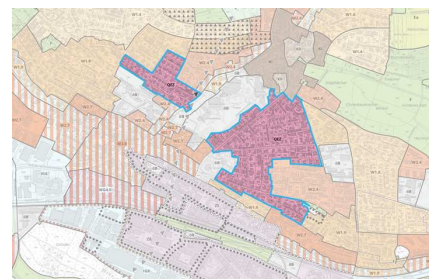
Zur Sicherstellung einer qualitätsorientierten Weiterentwicklung der Bebauungen in den Gartenstadtquartieren werden:

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

Abgrenzung



Gebiet «Gartenstadt» gemäss REK



Perimeter QEZ

5.2 Hintergrundinformationen und Analysen

Was ist eine Quartiererhaltungszone?

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

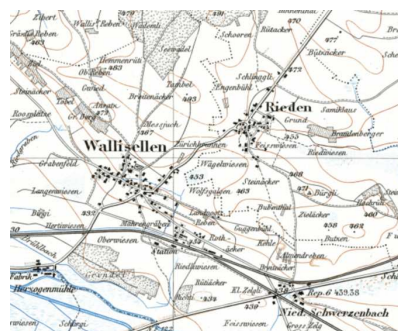
Einleitung

Nachfolgend sind unterschiedliche Analysen zur historischen Entwicklung und zu den Strukturmerkmalen und Kennzahlen im Gebiet «Gartenstadt» gemäss REK zusammengefasst. Der Betrachtungsperimeter für diese Untersuchungen ist bewusst grösser gefasst als der Perimeter QEZ.

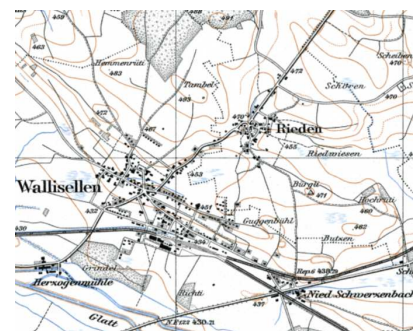
Bauliche Entwicklung

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

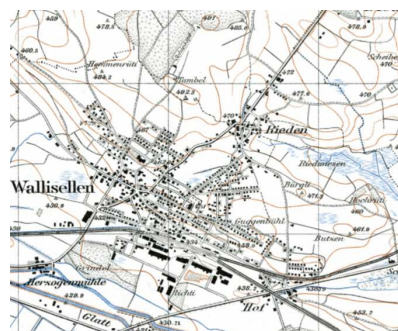
Quelle: Historische Kartenwerke, swisstopo



1900



1920



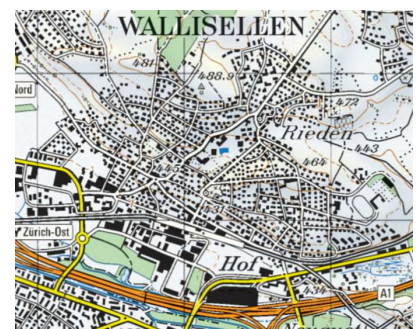
1940



1960



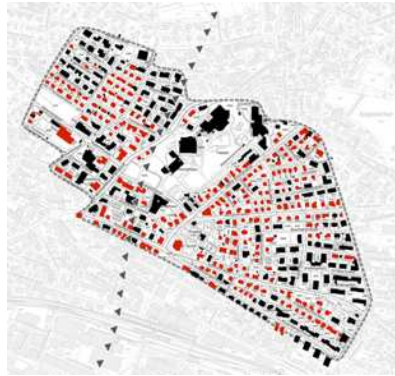
1980



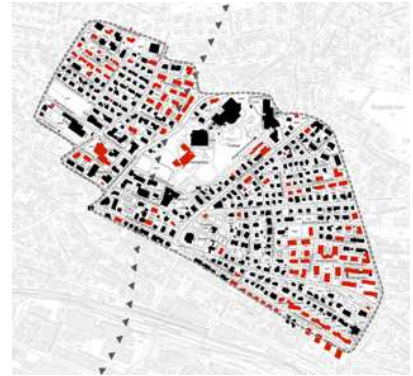
2000

Gebäudealter

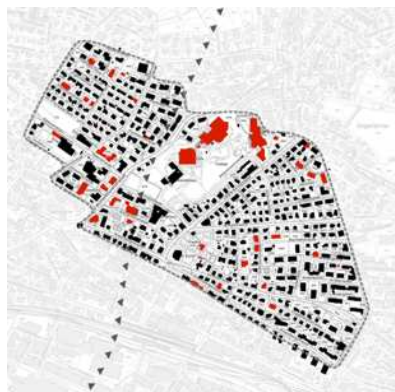
Die Quartiere im Gebiet der «Gartenstadt» gemäss REK von Wallisellen sind zwischen 1900 und 1950 entstanden und die Bauten sind grossmehrheitlich heute noch vorhanden. Lediglich 17 % des Gebäudebestands ist jünger als 50 Jahre. In den letzten 20 Jahren wurden rund 25 Gebäude erstellt. Es zeichnet sich jedoch ein Erneuerungsprozess ab.



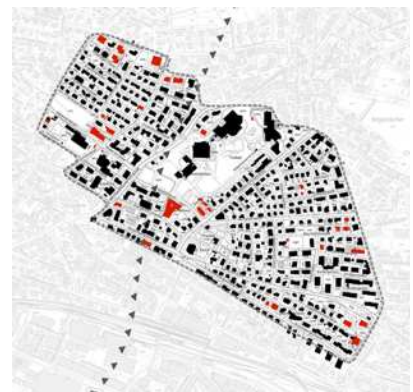
rot: Baujahr bis 1950



rot: Baujahr 1951 bis 1970



rot: Baujahr 1971 bis 2000



rot: Baujahr ab 2001

Gestaltung und Erscheinung

Wichtige Strukturmerkmale der Gartenstadt sind:

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

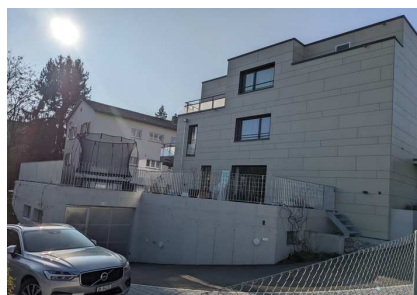
Bilder Frühjahr 2022



Ausprägung bei Neubauten

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

- Die grössere Massstäblichkeit (Gebäudelängen, Höhen), die sich vom baulichen Kontext abhebt.
- Tiefgarageneinfahrten und grossflächige Abstellflächen, welche die Umgebung prägen.
- Versiegelte und wenig ökologisch wertvoll gestaltete Umgebungsflächen anstelle von Gartenanlagen.
- Freigelegte Untergeschosse, die zu Wohnzwecken genutzt werden, anstelle von Sockelgeschossen.



Erschliessung und Strassenraumstruktur

Baulinien

Datenquelle: gis.zh.ch

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



Geschossigkeit

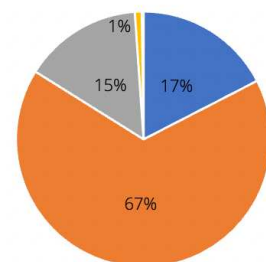
Zwei Drittel der Gebäude in der Gartenstadt verfügen über zwei Vollgeschosse, 85 % über ein Sockelgeschoss und 90 % über ein Schrägdach. Dies sind charakteristische Merkmale der Gebäude in diesem Gebiet.

Gebäudemerkmale:
Anzahl Vollgeschosse

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



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

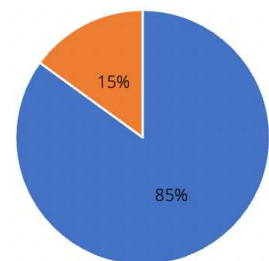


Gebäudemerkmale: Sockelgeschoss

- Sockelgeschoss vorhanden
- Sockelgeschoss nicht vorhanden

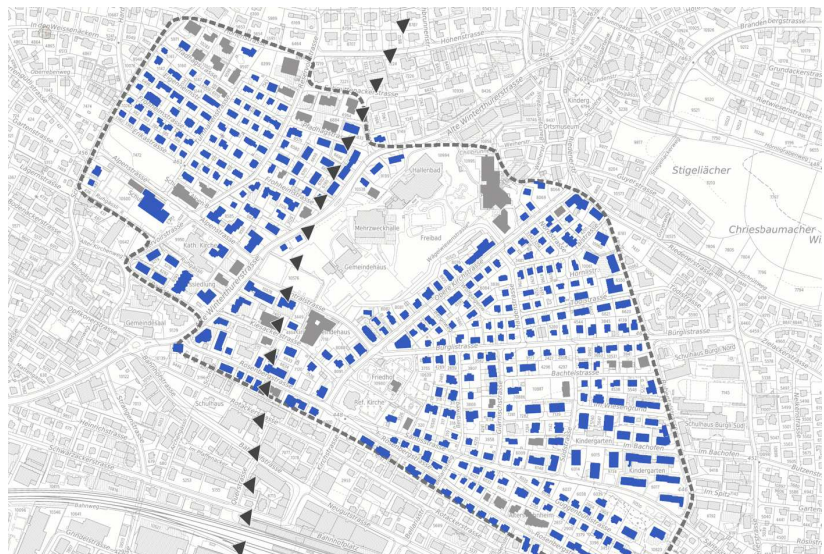


- Sockelgeschoss vorhanden
- Sockelgeschoss nicht vorhanden

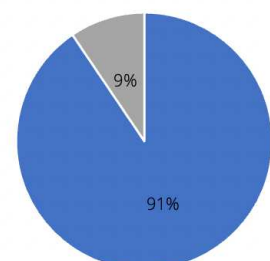


Gebäudemerkmale: Dachform

- Schrägdach
- Flachdach

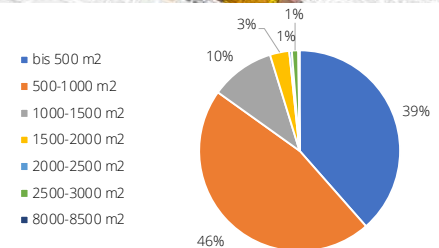
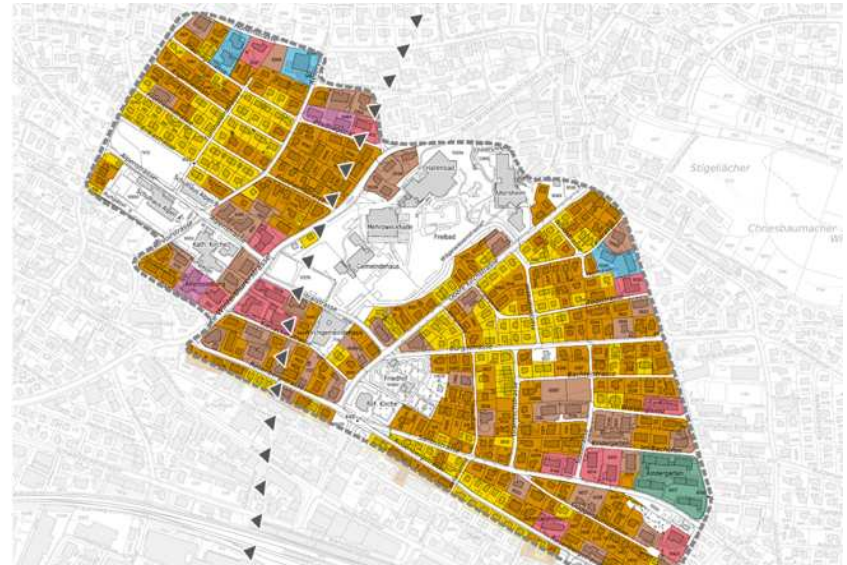


- Schrägdach
- Flachdach



Parzellengrösse

Parzellenstruktur

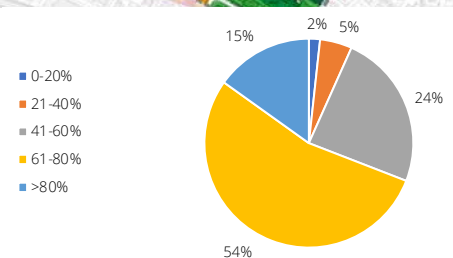
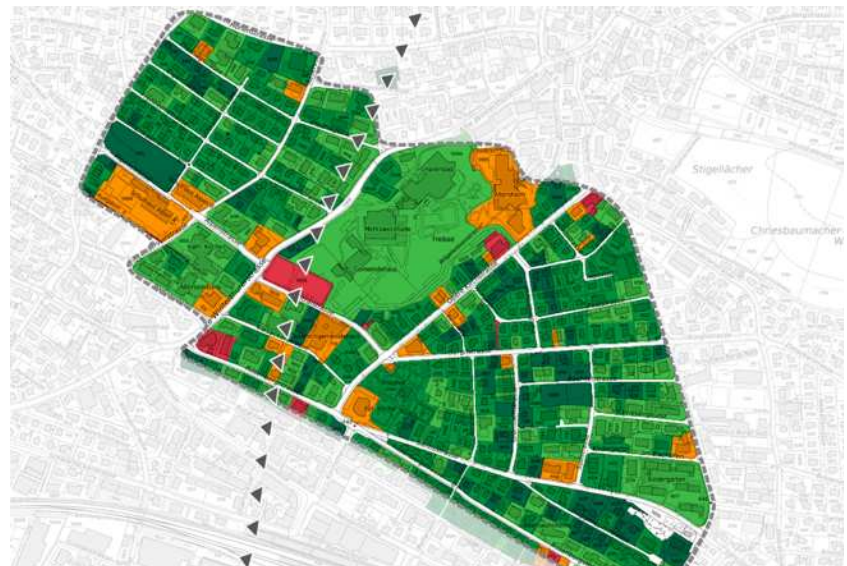


Grünflächenanteil

Grünflächenstruktur



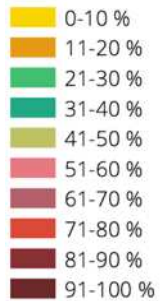
Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene humusierte Fläche geteilt durch Grundstücksfläche.



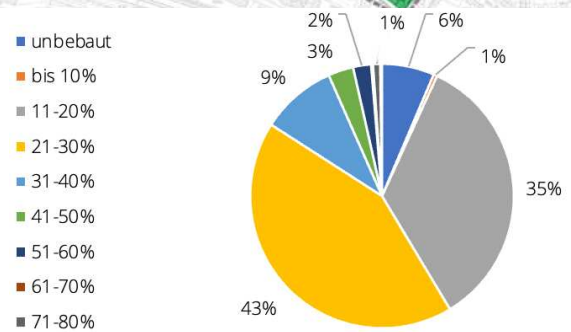
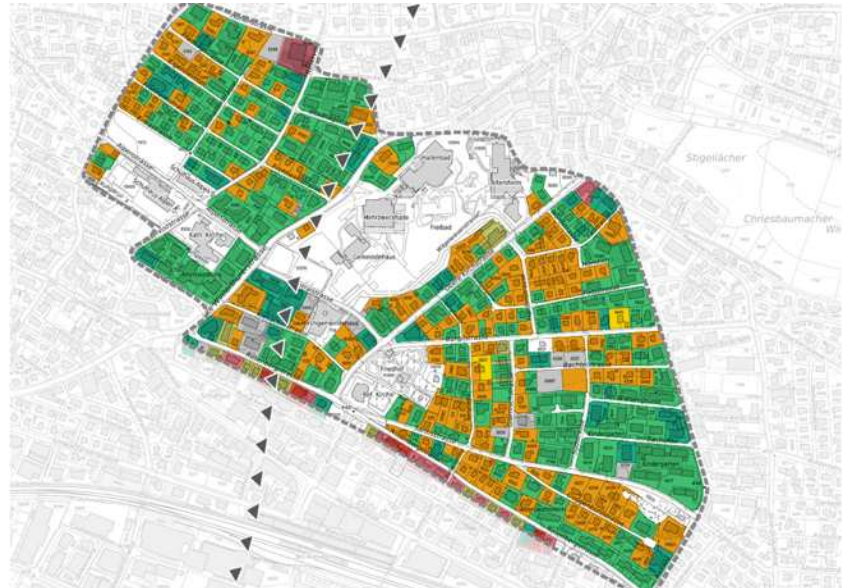
Bebaute Fläche

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

Überbauungsstruktur



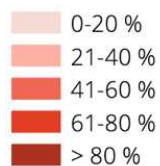
Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene Gebäudegrundfläche geteilt durch Grundstücksfläche.



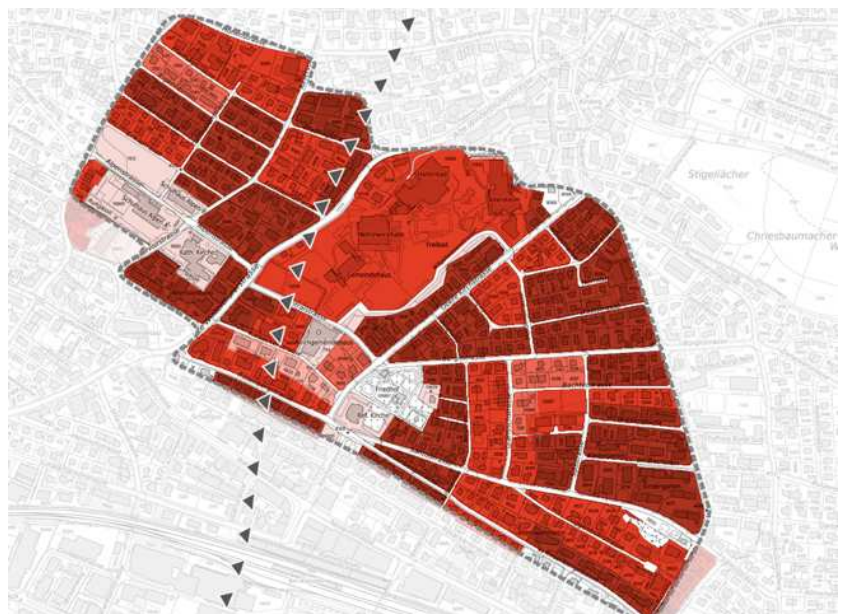
Ausbaugrad

Quelle: GIS-ZH

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



Datenquelle: gis.zh.ch



5.3 Umsetzung im Zonenplan

Übersicht der Änderungen

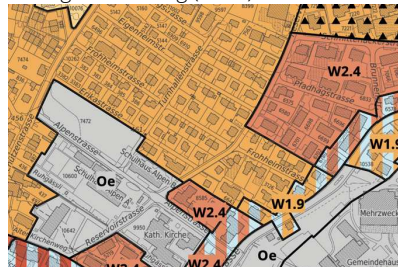
Gestützt auf die Analysen und die Quartierbegehungen werden westlich und östlich der Alten Winterthurerstrasse zwei Gebiete von der bisherigen Wohnzone W1.9 in eine Quartiererhaltungszone umgezont. Der Perimeter wurde im Vergleich zum REK verkleinert und auf die noch weitgehend intakten Quartierstrukturen mit einer Bausubstanz beschränkt, die mehrheitlich um 1950 erstellt wurde oder älter ist.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

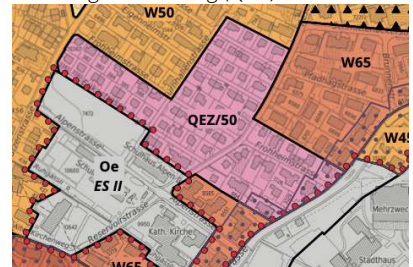
QEZ West



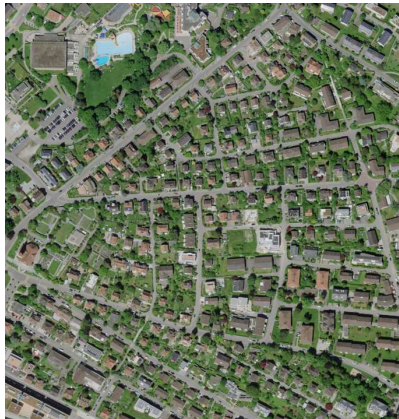
Heutige Zonierung (W1.9)



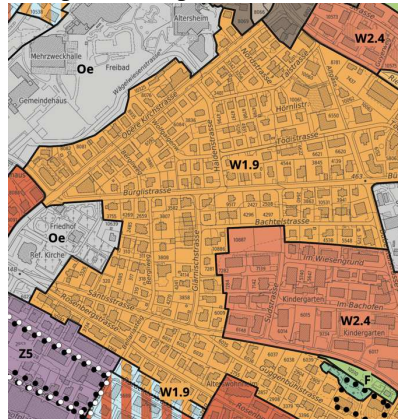
Beantragte Änderung (QEZ)



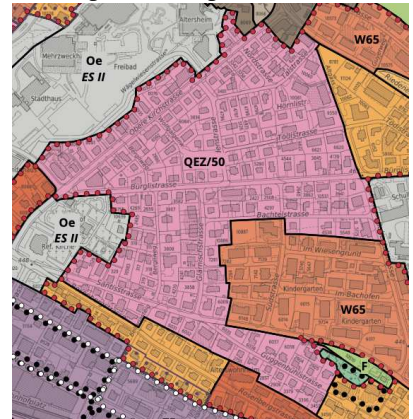
QEZ Ost



Heutige Zonierung (W1.9)



Beantragte Änderung (QEZ)



5.4 Erläuterungen zu den BZO-Bestimmungen

Zweck

Ziff. 3.1 BZO



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

Nutzweise

Ziff. 3.2 BZO

Die zulässige Nutzweise innerhalb der QEZ ist identisch mit der heutigen Regelung in der Wohnzone W1.9 beziehungsweise der zukünftigen Wohnzone W50.

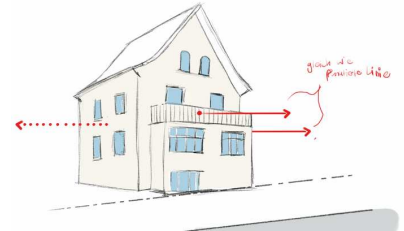
Gebietscharakter

Ziff. 3.3 BZO

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

Visualisierungen

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



Visualisierungen

- Links: Bepflanzte Vorgärten
- Rechts: Gärtnerisch gestaltete Umgebung



Ersatzbauten

Ziff. 3.4 BZO

Der grösste Teil des Gebäudebestandes wurde erstellt, bevor eine RPG-konforme Bau- und Zonenordnung zu beachten war. Es kann daher vorkommen, dass bestehende Gebäude die heute geltenden Abstandsvorschriften oder andere baurechtliche Parameter verletzen. Daher dürfen bestehende Gebäude ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten unter Beibehaltung der bisherigen Stellung und des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Anbauten sowie geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können bewilligt werden, soweit diese dem Gebietscharakter entsprechen. Für grössere Abweichungen gelten die Grundmasse für Neubauten.

Grundmasse

Ziff. 3.5 BZO

Die Grundmasse orientieren sich an den Grundmassen der heutigen Zone W1.9 beziehungsweise der zukünftigen Wohnzone W50.

Ausnützungsziffer

Viele Grundstücke verfügen noch über Nutzungsreserven. Im Interesse der haushälterischen Bodennutzung soll weiterhin eine bauliche Entwicklung möglich sein. Dabei gilt analog der heutigen Wohnzone W1.9 eine maximale Ausnützungsziffer (AZ) von 50 % (vgl. Kapitel 3).

Geschosszahl

In Abstimmung auf die bestehende Baustruktur werden 3 Vollgeschosse ermöglicht, mit einem anrechenbaren Dachgeschoss, aber keinem anrechenbaren Untergeschoss (vgl. Kapitel 3).

Fassadenhöhe

Das Mass der Fassadenhöhe wird gleich wie in der Wohnzonen W50 festgelegt (vgl. Kapitel 3).

Durchgrünung: Grenzabstand und Grünflächenziffer

Zur Bewahrung der durchgrüneten Struktur wird am grossen und kleinen Grenzabstand festgehalten und die Grünflächenziffer von 50 % eingeführt.

Grünflächenziffer für Grundstücke < 400 m²

Bei kleinen Grundstücken gilt eine andere Begrünungsvorschrift. Bei Grundstücken kleiner 400 m² ist mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche im Sinne der Grünflächen herzurichten (vgl. dazu auch Erläuterungen im Kapitel 4.1).

Gebäudelänge

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

Gebäudelängen am Beispiel der Bürgli-
strasse



Grenzabstand

Ziff. 3.6 BZO

Die Regelung zum Grenzabstand entspricht der Regelung in den übrigen Wohnzonen.

Geschlossene Bauweise

Ziff. 3.7.1 BZO

Die Bestimmung stellt eine offene Bauweise auch bei Grundstückszusammenlegungen sicher. Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Weisen Gebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7.0 m auf, werden die Gebäudelängen dieser Gebäude zusammengerechnet.

Dachgestaltung

Ziff. 3.7.2 BZO

Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem quartiertypischen Schrägdach auszubilden. Quartiertypisch sind Satteldächer, Mansardendächer und Walmdächer. Dem Hauptvolumen untergeordnete Gebäudeteile dürfen mit einem Flachdach ausgebildet werden.

Fassaden entlang Strassen

Ziff. 3.7.3 BZO

Neu sind die strassenbegleitenden Fassadenabschnitte ab einer Gebäudelänge von 15 m zu staffeln. Somit wird die Riegelbildung verhindert und eine bessere Einordnung in das bestehende Quartierbild gefördert.

6 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

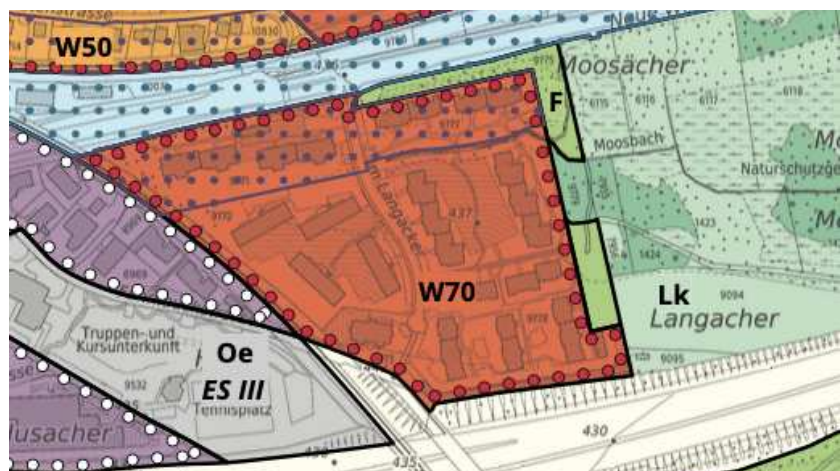
Ziff. 5.8.1 BZO

Die Sonderbauvorschriften werden für die Wohnzonen und die QEZ Gartenstadt eingeführt, soweit sie ausserhalb des von Fluglärm belasteten Gemeindegebiets liegen. Innerhalb des Perimeters der Abgrenzungslinie zum Fluglärm (AGL) sind keine Aufzonungen zulässig und damit auch keine Sonderbauvorschriften.

Im Gebiet Im Langacker gelten separate Erleichterungen und Anforderungen.

Der Geltungsbereich ist im Zonenplan ersichtlich. Das Gebiet «Im Langacker» bezeichnet das in der untenstehenden Abbildung ersichtliche Gebiet der W70 östlich des Gebiets Wallisellen Südost.

Gebiet im Langacker



Zweck

Ziff. 5.8.2 BZO

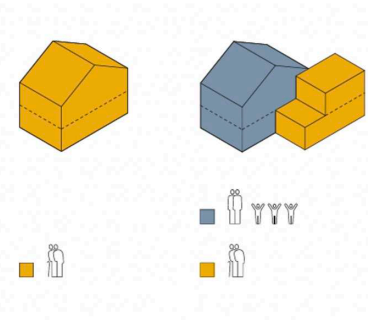
Mit den Sonderbauvorschriften sollen das Weiterbauen im Bestand gefördert und die Siedlungserneuerung erleichtert werden, ohne dass ein Gestaltungsplan zu erlassen ist. Es gelten jedoch vergleichbar hohe Anforderungen wie bei Gestaltungsplänen.

Für eine Nachverdichtung im Bestand werden erleichternde Bedingungen geschaffen. Beim Weiterbauen im Bestand können Ressourcen geschont und graue Energie eingespart sowie bestehende Grünräume und Wohnraum erhalten werden. Die Sonderbauvorschriften können angewendet werden für Gebäude, die vor 1993 erstellt worden sind. 1993 wurde die BZO von der AZ auf die BMZ umgestellt. In diesem Zug wurde eine Aufzonung vorgenommen. Gebäude, die vor der Umstellung erbaut wurden, weisen darum in vielen Fällen signifikante Nutzungsreserven auf und unterliegen somit einem gewissen Erneuerungsdruck. Damit die Grundstücke nach heutigem Recht optimal ausgenutzt werden können, werden sie oft durch Neubauten ersetzt.

Die Sonderbauvorschriften und Vorschriften zu den Arealüberbauungen können nicht kombiniert werden.

Beispiel

Quelle: Metamorphouse Age
Stiftung



Die untenstehende Abbildung zeigt, wie eine Erweiterung umgesetzt werden kann.

Gründe für Weiterbauen im Bestand

Es gibt verschiedene Gründe, die für das Weiterbauen im Bestand sprechen:

- Identität: Gewohntes Umfeld und Umgebung bleibt erhalten
- Energie: Bereits aufgewendete Energie (Graue Energie) bleibt im System
- Ressourcen: Weniger Abfall / Ressourcenschonung
- Ökologie: Bestehende Grünräume und Baumbestand werden geschont
- Wohnraum: Bestehender Wohnraum bleibt erhalten
- Fussabdruck: Fussabdruck der Überbauung verändert sich bei einer Entwicklung in die Höhe nicht.

Herausforderungen beim Weiterbauen im Bestand

Es stellen sich jedoch auch einige Herausforderungen:

- Ökonomie: Mehrausnutzung muss im Vergleich zu Abbruch und Neubau ökonomisch attraktiver sein
- Technische Anforderungen: Zahlreiche technische Anforderungen setzen Grenzen (Erdbebensicherheit / Schallschutz / Brandschutz)
- Gestaltungsspielraum: Gestaltungsspielraum wird durch bestehende Gebäudeabmessungen eingeschränkt
- Komfort: Realisierung zusätzlicher Parkplätze schwierig
- Eigentum: I.d.R. schwierig umzusetzen bei Eigentumsformen mit mehreren Eigentümern wie Stockwerkeigentum

Erleichterungen

Ziff. 5.8.3 BZO

Gegenüber der Grundnutzung kann die Ausnutzung erhöht werden (Langacker auf 110 %, in den übrigen Gebieten um 10 %), wobei nebst Aufstockungen auch seitliche Anbauten zulässig sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzflächen von energiesparenden Bauteilen, für die gemäss § 10 lit. c) ABV ein Ausnutzungsbonus beansprucht werden kann, ebenfalls in diese Ausnutzung einzurechnen sind und nicht zusätzlich beansprucht werden können. Im Gebiet Im Langacker dürfen die Bauten ein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen.

Die zonengemässe Grünflächenziffer muss bei Anwendung der Sonderbauvorschriften nicht eingehalten werden. Stattdessen gilt Ziffer

5.8.4 lit. c BZO, nach der mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten ist. Ein fixer Grünflächenanteil (Grünflächenziffer) würde Anbauten erschweren, da der Fussabdruck der Gebäude steigt. Daher wird die Begrünung des nicht überbauten Grundstückteils geregelt.

Den Grundeigentümerschaften ist es freigestellt, nach den Sonderbauvorschriften oder nach den Bestimmungen der Regelbauweise zu bauen (Wahlfreiheit).

Spezialfälle

In gewissen Fällen ist die erhöhte AZ nur auf einen Teil der Grundstücksfläche anwendbar:

- Fall 1: Auf einem Grundstück bestehen mehrere Gebäude, es soll aber nur eines davon gemäss Sonderbauvorschriften erweitert werden. Dazu ist zu ermitteln, welcher Anteil der anrechenbaren Grundstücksfläche den jeweiligen Gebäuden zuzuordnen ist. Auf den Anteil der Grundstücksfläche des betroffenen Gebäudes darf die erhöhte AZ angewendet werden.
- Fall 2: Das Gebäude, das erweitert werden soll, besteht aus einem Teil, der vor, und einem Teil, der nach 1993 erstellt wurde. Der AZ-Bonus ist nur auf den alten Teil bzw. der zugehörigen anrechenbaren Grundstücksfläche anwendbar.

Grundanforderungen

Ziff. 5.8.4 BZO

Da die Sonderbauvorschriften das Weiterbauen im Bestand fördern, ist die Grundstruktur der bestehenden Bauten grossmehrheitlich zu erhalten. Im Allgemeinen soll mehr als nur die Tragstruktur erhalten bleiben und lediglich Teilbestandteile der Gebäude sollen ersetzt und Anbauten/Aufstockungen realisiert werden. Um die Quartierstruktur zu erhalten und aufzubessern, sind bauliche Erweiterungen architektonisch gut zu gestalten und die Umgebung ebenfalls klimaangepasst und ökologisch wertvoll anzulegen und aufzuwerten.

Weitere Anforderungen für das Gebiet Im Langacker

Ziff. 5.8.5 BZO

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

Für das Gebiet Im Langacker sind mit den Sonderbauvorschriften zusätzliche Erleichterungen möglich und folglich auch erhöhte Anforderungen einzuhalten.

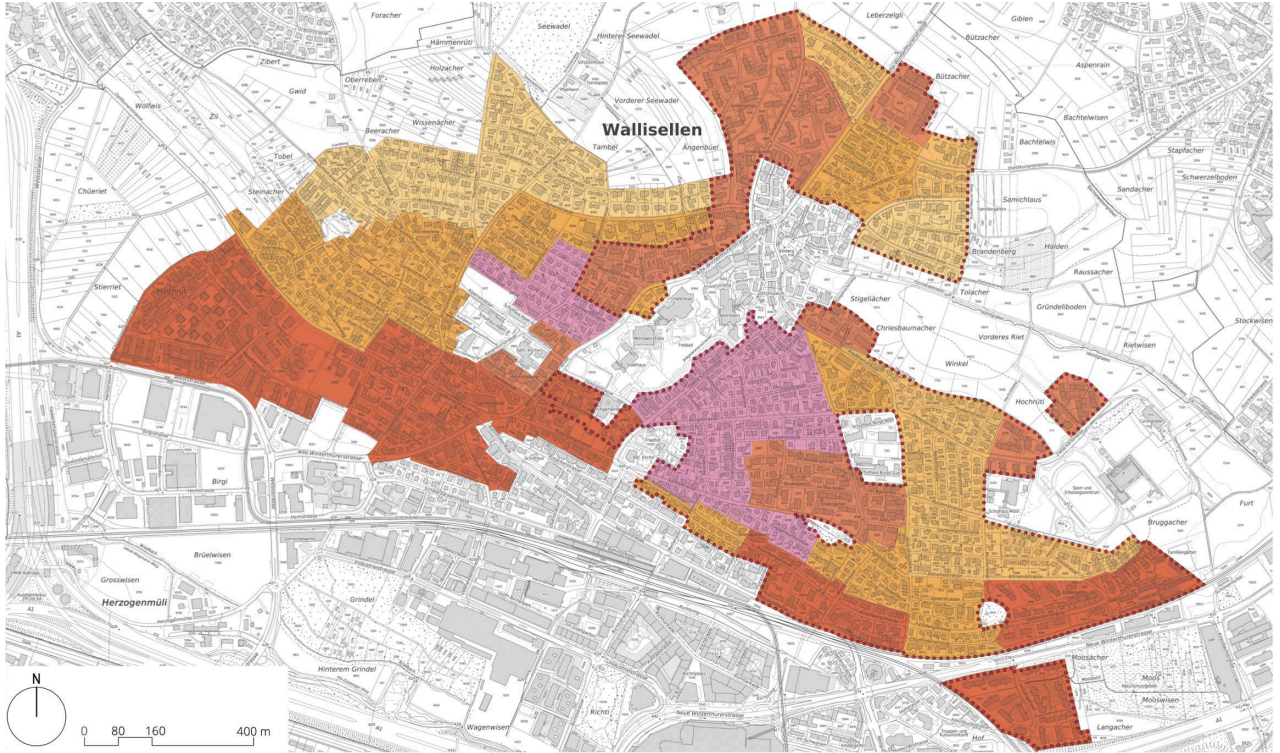
Das Gebiet wird über das stark ausgelastete kantonale Strassennetz erschlossen. Das kommunale Gesamtverkehrskonzept und der kommunale Richtplan sehen eine Plafonierung des motorisierten Individualverkehrs vor. Dementsprechend ist, z.B. mit einem Mobilitätskonzept, der Nachweis zu erbringen, dass sich die Anzahl Fahrten MIV durch die verdichtete Bauweise nicht erhöhen und eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf den ÖV-, Fuss- und Veloverkehr umgesetzt wird.

Ziff. 5.8.6 BZO

Fallweise kann ein Fachgutachten erlassen werden, in welchem geprüft wird, ob die Vorgaben eingehalten sind.

Anpassung im Zonenplan

Für die Sonderbauvorschriften wird eine rot gepunktete Bandierung um die betroffenen Wohnzonen inkl. QEZ angebracht.



7 PARKIERUNG

7.1 Worum geht es?

In Kürze

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

Als Teil dieser Bestrebung werden in der BZO die Vorgaben zur Anzahl der zu erstellenden Parkplätze angepasst. Im Vergleich zu heute müssen künftig weniger Parkplätze erstellt werden und auch die maximal mögliche Parkplatzzahl wird festgelegt.

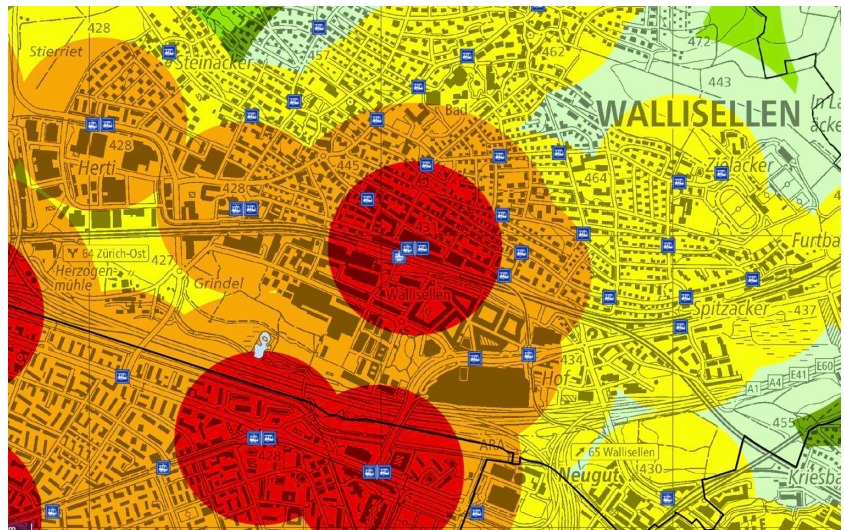
7.2 Anpassungen in der BZO

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Ziff. 9.5.1 BZO

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

ÖV-Gütekategorien
Quelle: GIS-ZH



Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Ziff. 9.5.2 BZO

Der Grenzbedarf an Parkplätzen ist nach der kantonalen Wegleitung zu bestimmen und anschliessend abzumindern. Im Unterschied zur kantonalen Wegleitung darf auf den Grundstücken der Güteklasse A bei Wohnnutzungen max. 80 % (anstelle 60 %) und in der Güteklasse B max. 90 % (anstelle 80 %) des berechneten Grenzbedarfs erstellt werden. Es sind mindestens 40 % bei Güteklasse A und mindestens 55 % bei Güteklasse B zu erstellen. Die Regelung bleibt damit flexibel in der Anwendung. Es gilt eine Bandbreite zwischen einem Mindestbedarf an Parkplätzen und einem maximalen Parkplatzangebot.

Abminderungsfaktoren

Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende / Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	80	20	30	30	45
Klasse B	55	90	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
Klasse E / F / Keine	100	120	90	110	90	110

Abstellplätze für Fahrräder

Ziff. 9.6.1 BZO

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

Abstellplätze für Motorräder

Ziff. 9.6.2 BZO

Heute fehlt eine Parkplatzregelung für Motorräder. Neu sind für Motorräder in der Regel Abstellplätze im Umfang von 10 % der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen zur Verfügung zu stellen.

Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

Ziff. 9.6.3 BZO

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen. Diese bestehende Vorgabe wird auf fahrzeugähnliche Geräte (Trottinette, Laufräder u.ä.) ausgeweitet.

8 WEITERE ANPASSUNGEN

8.1 BZO

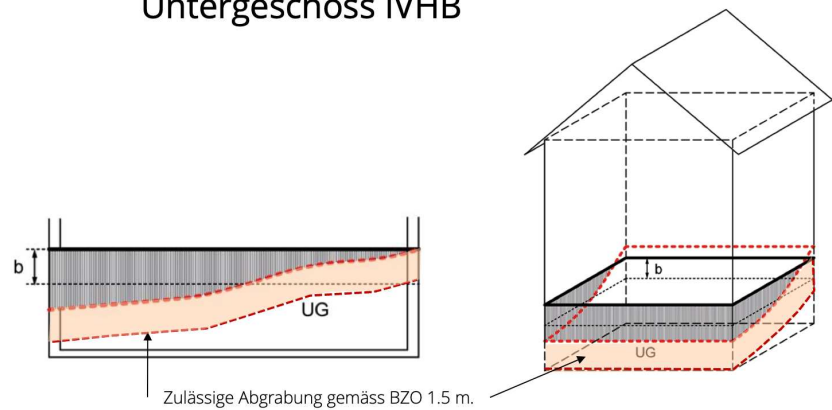
Freilegung von Geschossen

Ziff. 9.3 BZO

Die zulässige Abgrabung wird von 1.5 auf 0.5 m verringert. Damit wird die Freilegung von Untergeschossen eingeschränkt. Stattdessen ist gegenüber der heutigen BZO ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen (vgl. Kapitel 3). Weiterhin gilt eine Erleichterung für Hanglagen über 20 % Neigung, jedoch ist neu eine Abgrabung bis 1.0 m statt bis 2.5 m zulässig.

Definition Untergeschoss gemäss IVHB

Untergeschoss IVHB

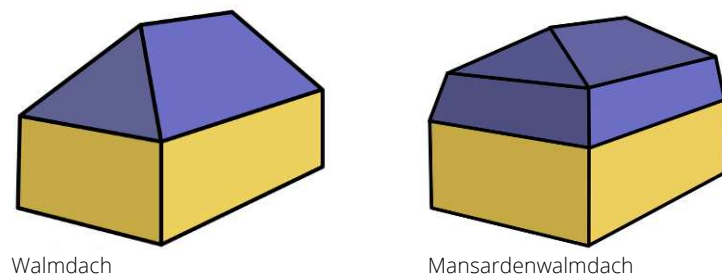


Attikageschosse und Dachgeschosse

Ziff 9.12 BZO

Im PBG fehlt eine Höhenbeschränkung für Walmdächer und nicht fassadenbündige Attikageschosse. Darum wird diese Bestimmung eingeführt, um die Höhenentwicklung auch für diesen Fall einzuschränken.

Beispielskizzen



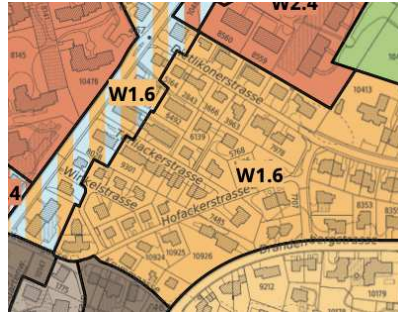
8.2 Zonenplan

Nachfolgend sind weitere Anpassungen und Bereinigungen im Zonenplan dargestellt.

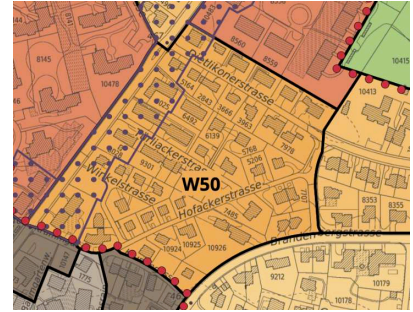
Hofackerstrasse



Heutige Zonierung (W1.6)



Beantragte Änderung (W50)



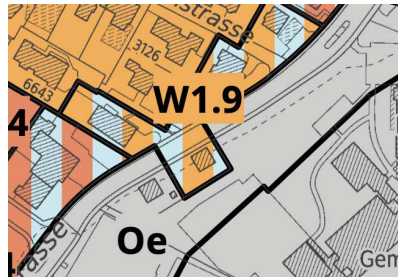
Erläuterung

Die heutige Zonierung ist nicht zweckmässig und wird bereinigt. Das Gebiet Hofacker wird aufgrund seiner Lage zwischen der Kernzone und der Wohnzone W65 leicht aufgezonnt und anstatt der Wohnzone W40 der Wohnzone W50 zugeteilt. Dadurch entsteht für die Grundeigentümerschaften ein Planungsvorteil und es ist eine kommunale Mehrwertabgabe zu leisten.

Alte Winterthurerstrasse



Heutige Zonierung (W1.9)



Beantragte Änderung (Oe)



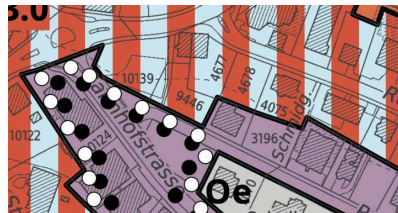
Erläuterung

Das Grundstück gehört der Stadt Wallisellen und wird neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen, da eine öffentliche Nutzung angedacht ist und um die Fragmentierung der Zonenstruktur zu vermindern. Zu den zulässigen Nutzungen nach PBG zählen auch Alterswohnungen und Notunterkünfte.

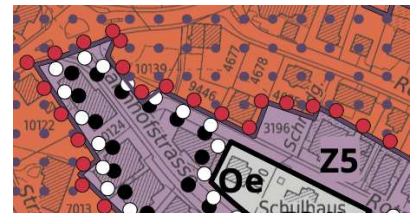
Kreuzplatz



Heutige Zonierung (Z5)



Beantragte Änderung (W80)



Erläuterung

Damit ein laufendes Projekt nicht zwei Nutzungszonen zugewiesen ist, wird die Zonierung in diesem Bereich bereinigt.

9 BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV

Vorgaben nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt. Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Über das Ergebnis der Mitwirkung gibt ein separater Bericht Auskunft.

9.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Bevölkerungskapazität

Mit den Inhalten von Paket 1 konnte dargelegt werden, wie durch Um- und Aufzonungen (hauptsächlich im Rahmen der Zentrumszonen) die theoretische Bevölkerungskapazität gemäss Abschätzung um rund 600 Personen erhöht werden kann, was dem 10-jährigen Bedarf gemäss dem kantonalen Bevölkerungsszenario «Trend» entspricht.

Mit Paket 2 werden zwei Massnahmen umgesetzt, welche ebenfalls zu einer Erhöhung der möglichen Wohnfläche und damit zu einer Erhöhung der theoretischen Bevölkerungskapazität führen:

- Aufzoning Gebiet Hofackerstrasse von W1.6 in die W50 (entspricht W1.9): Zusätzliche Kapazität ca. 45 Personen
- Einführung Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand mit Nutzungsbonus von 10 %.
- Einführung von Sonderbauvorschriften für das Gebiet Im Langacker mit Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) auf 110 % anstelle 70 % nach Regelbauweise.

Der Wechsel von der BMZ zur AZ hingegen wird so ausgestaltet, dass keine Aufzonungen stattfinden und das Einwohnerpotenzial damit nicht beeinflusst wird.

Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität wird mit der vorliegenden Teilrevision (Paket 2) nicht verändert.

Quartiererhaltungszonen

Die beantragte Quartiererhaltungszone Gartenstadt trägt dazu bei, dass der Charakter in diesem dörflichen Teil von Wallisellen bewahrt bleibt und sich Neubauten besser in die Struktur integrieren als dies heute oft bei Bauten der Fall ist, die nach der geltenden BZO erstellt werden.

Innenentwicklung

Die Teilrevision trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung:

- Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine dichtere Bauweise unter Voraussetzung einer erhöhten Qualität.
- Eine massvolle Verdichtung kann im Gebiet Hofackerstrasse stattfinden, das von der W1.6 in die W50 (entspricht W1.9) aufgezonzt wird.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die folgenden Revisionsinhalte sind im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung:

- Die Bestimmungen zur Erstellung von Parkplätzen wurden angepasst. Neue Bemessungsgrundlage ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. Künftig müssen weniger Parkplätze erstellt werden.

9.2 Umwelt

Siedlungsökologie & Klima

In Paket 1 wurden Bestimmungen zum Baumschutz eingeführt. Mit Paket 2 soll nun die Grünflächenziffer für die Wohnzonen verankert werden.

Damit wird den steigenden Anforderungen an Grünflächen im Siedlungsraum Rechnung getragen. Gemäss revidiertem PBG sind Grünflächen zudem ökologisch wertvoll auszugestalten.

Kulturland

Es sind keine Einzonungen vorgesehen. Von der Revision ist kein Kulturland betroffen.

Naturgefahren

Mit der Teilrevision Paket 1 wurde die BZO um neue Vorgaben zu den Naturgefahren ergänzt. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse dürfen berücksichtigt werden, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

Risikokataster

Die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Im Langacker befinden sich zum Teil innerhalb des Konsultationsbereichs der Nationalstrasse mit Risikorelevanz für die Bevölkerung.

Betroffen ist eine Fläche von rund 9'000 m². Nach neuer BZO ist nach Regelbauweise eine AZ von 70 % erlaubt, was einem Bevölkerungspotenzial von rund 150 Personen entspricht. Im Rahmen der Sonderbauvorschriften ist eine um 40 %-Punkte höhere AZ möglich. Das damit verbundene zusätzliche Bevölkerungspotenzial beträgt rund 70 bis 80 Personen.

Der anlagespezifische Referenzwert von 680 Personen gemäss Tabelle 6 der kantonalen Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» vom April 2025 wird nicht überschritten.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Konsultationsbereichs sind risikomindernde Massnahmen am Bauvorhaben zu prüfen. Die kommunale Baubehörde ist gemäss dem kantonalen Richtplan verpflichtet, die Grundeigentümerschaften im Baubewilligungsverfahren über die Störfallrisiken zu informieren.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird zu beurteilen sein, ob entsprechende Massnahmen zu ergreifen sind.

Lärm

Innerhalb der AGL (Fluglärmperimeter) darf die bauliche Dichte nicht erhöht werden, was grundsätzlich beim Perimeter der Sonderbauvorschriften berücksichtigt wurde. Es wurde eine planerisch zweckmässige Abgrenzung gewählt, welche ganze Zonen beinhaltet. Daher befinden sich einzelne Grundstücke, auf denen die Sonderbauvorschriften angewendet werden können, innerhalb der AGL bzw. an deren Rand, was als Anordnungsspielraum der AGL-Linie gewertet wird.

9.3 Finanzen

Kommunale Mehrwertabgabe

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

In Wallisellen gilt eine kommunale Mehrwertabgabe von 20 % bei einer Freifläche von 2'000 m².

Mehrwertprognose

Für alle Grundstücke, für die eine Um- oder Aufzonung vorgesehen ist, wurde eine provisorische Mehrwertprognose erstellt.

Der im Rahmen der öffentlichen Auflage ermittelte Mehrwert der kommunalen Planungsmassnahmen beträgt für alle Grundstücke gesamthaft rund CHF 3.85 Mio.

Keine kommunale Mehrwertabgabe fällig bei SBV

Die Sonderbauvorschriften für das Weiterbauen im Bestand sowie das Gebiet «Im Langacker» führen trotz einer allfälligen Mehrausnutzung zu keinem Mehrwert, da diese keinen Zwang bewirken, nach ihnen zu bauen (§ 81 Abs. 1 PBG). Wird auf die eingeräumte Überbaumöglichkeit verzichtet, finden die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung Anwendung (§ 81 Abs. 3 PBG).

Eine Analyse durch Fahrländer Partner in einem vergleichbaren Anwendungsfall ergab, dass die in den Sonderbauvorschriften formulierten Anforderungen – insbesondere hinsichtlich Weiterbauen im Bestand und gestalterischer Vorgaben – keinen Mehrwert generieren.

9.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Behördenverbindliche Vorgaben

Folgende behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen, welche diese Teilrevision betreffen, wurden berücksichtigt:

- Regionaler Richtplan: Vorgaben zur hohen beziehungsweise niedrigen baulichen Dichte gemäss Richtplanfestlegung 2.6.3 (Abweichungen siehe separater Bericht)
- Kantonaler Richtplan: Vorgaben zur Störfallvorsorge
- Weitere Richtplanvorgaben wurden in der Teilrevision Paket 1 berücksichtigt.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

10 FAZIT

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

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