

**Antrag****Teilrevision Nutzungsplanung - Paket 2**

Antrag und Weisung /Beleuchtender Bericht Änderungen von BZO und Zonenplan infolge des funktionalen Zusammenhangs mit der Initiative

**Antrag**

Die Stimmberechtigten der Gemeindeversammlung beschliessen auf Antrag des Stadtrats gestützt auf Art. 13 GO:

- 1 Die folgenden, in der Bau- und Zonenordnung vom 24. März 2026 grün markierten Änderungen, werden festgesetzt:
  - Ziffer 1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (Quartiererhaltungszone Gartenstadt)
  - Ziffer 2.6 Kernzonen: Aufhebung Mehrlängenzuschlag
  - Ziffer 3 Quartiererhaltungszone Gartenstadt (neue Zone)
  - Ziffer 5.1 Grundmasse Wohnzonen (Grünflächenziffer und Reduktion Grünflächenziffer)
  - Ziffer 5.6.1 Nutzungsvorgaben zum Lärmschutz in der Wohnzone W50 Hofackerstrasse
  - Ziffer 5.8 Sonderbauvorschriften Im Langacker
  - Ziffer 9.4 Abstellplätze für Personenwagen
  - Ziffer 9.5 Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorräder
  - Ziffer 9.12 Gesamthöhe bei besonderen Dachformen
  - Ziffer 10.5 Energie-Standards für die Sonderbauvorschriften Im Langacker
  - Ziffer 10.6 NaturgefahrenWeitere untergeordnete und redaktionelle Änderungen sind oben nicht namentlich aufgeführt und in der BZO dargestellt.
- 2 Die folgenden, im Zonenplan vom 24. März 2026 grün markierten Änderungen, werden festgesetzt:
  - Quartiererhaltungszone Gartenstadt (Umzonung von W50 (alt W1.9) in die QEZ/50)
  - Perimeter Sonderbauvorschriften Im Langacker
  - Aufzonung Hofackerstrasse (Aufzonung von W40 (alt W1.6) in die W50 (alt W1.9))
  - Umzonung Grundstück Kataster-Nummer 9319 an der Alten Winterthurerstrasse von der W50 (alt W1.9) in die Zone für öffentliche Bauten
  - Umzonung Grundstück Kataster-Nummer 3180 und Teile Grundstück Kataster-Nummer 10140 am Kreuzplatz von der Zentrumszone Z5 in die Wohnzone W80 (alt W3.0)
- 3 Der Bericht zur Mitwirkung im Sinne von § 7 Abs. 3 PBG wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte Nutzungsplanung zu genehmigen.
- 5 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

## Weisung / Beleuchtender Bericht

### Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Antrag 2 werden die infolge des funktionalen Zusammenhangs mit der Initiative Ausnützungs- statt Baumassenziffer zurückgestellten Themen der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

### Wichtige Anpassungen

- Quartiererhaltungszone Gartenstadt:  
Der dörfliche Teil der Stadt 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 und -begrünung geschärft. Die Gebiete sind heute der Wohnzone W1.9 zugeteilt und werden neu der Quartiererhaltungszone zugewiesen.
- Grünflächenziffer in den Wohnzonen und der Quartiererhaltungszone:  
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 spricht sich daher für einheitliche und messbare Vorgaben zur Umgebungsbegrünung aus. In den Wohnzonen soll eine Grünflächenziffer von 40 % und in der Quartiererhaltungszone von 50 % gelten. Die Grünflächenziffer kann generell bei Grundstücken bis zu 400 m<sup>2</sup> verringert werden, bei Grundstücken grösser 400 m<sup>2</sup> nur bei besonderen örtlichen Verhältnissen.
- Sonderbauvorschriften Im Langacker:  
Für das Wohnquartier Im Langacker werden Sonderbauvorschriften eingeführt. Mit einem Ausnützungsbonus von rund 30 % schaffen sie einen Anreiz zur qualitätsorientierten Erneuerung der Siedlungen. Die bestehenden Gebäude dürfen erweitert und aufgestockt werden. Bei Neubauten gelten hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Freiräume. Werden die Wohnhäuser durch Neubauten ersetzt, müssen mindestens 30 % der gegenüber der Regelbauweis zusätzlich realisierten Gesamtnutzfläche für preisgünstigen Wohnraum genutzt werden.
- Abstellplätze für Personenwagen und Velos:  
Der kommunale Richtplan Verkehr gibt vor, dass die Stadt das Mobilitätsverhalten so steuern soll, dass der Modalsplit zugunsten von ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr verschoben wird. Die Bestimmungen zur Erstellung von Parkplätzen für Autos und Velos werden angepasst. Als neue Bemessungsgrundlage gilt die kantonale Wegleitung von 1997 zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. Die höchstens zulässige Anzahl Parkplätze ist künftig in Abhängigkeit von der ÖV-Gütekategorie verbindlich zu verringern. Insbesondere in gut erschlossenen Gebieten dürfen weniger Parkplätze erstellt werden als heute.
- Aufzoning Gebiet Hofackerstrasse:  
Das Gebiet an der Hofackerstrasse wird leicht aufgezont. Von der heutigen Wohnzone W40 wird es in eine Wohnzone W50 aufgezont. Dadurch wird die zulässige bauliche Dichte im Gebiet ans Umfeld angeglichen.
- Weitere Anpassungen:  
Gegenstand des Antrags sind zudem kleinere Zonenplananpassungen am Kreuzplatz und an der Alten Winterthurerstrasse (Umzonungen) sowie Justierungen in der BZO. Für spezielle Dachformen (z. B. Mansardendächer) fehlt im PBG eine Massvorschrift, weshalb in der BZO eine Regelung angezeigt ist. Bei Bauvorhaben muss das Risiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass reduziert werden, was gestützt auf die kantonale Vorprüfung in der BZO präzisiert wird.

### Fazit

- Die Quartiererhaltungszone Gartenstadt trägt dem Charakter der Quartiere Rechnung. Die Quartiererhaltungszone dient nicht der Verdichtung, sondern der Qualitätssicherung und dem Erhalt des charakteristischen Gartenstadtbildes, bei unveränderter zulässiger baulicher Dichte.
- Die Grünflächenziffer schafft eine klare Vorgabe, sichert eine minimale Durchgrünung in den Wohnquartieren, unterstützt die Kühlung der Umgebungsluft, vermindert den Regenwasserabfluss bei Starkniederschlägen und entlastet das Kanalisationsnetz.
- Die Sonderbauvorschriften Im Langacker schaffen einen Anreiz zur Erneuerung und Verdichtung mit sozialer Verantwortung.
- Die neuen Vorgaben zur Parkierung sind in der Praxis erprobt, schaffen mehr Flexibilität und fördern eine nachhaltigere Mobilität.
- Die Aufzoning im Gebiet Hofackerstrasse ist im Interesse der haushälterischen Bodennutzung. Die vorgeschlagene Zonierung trägt der kleinteiligen Parzellenstruktur im Quartier Rechnung.
- Die weiteren Anpassungen sind von untergeordneter Natur.

Mitwirkung der Bevölkerung, Vorprüfung sowie Anhörung von Nachbargemeinden und Region  
Während der sechzig-tägigen Auflagefrist konnten alle Personen Änderungsanträge zu den Revisionsinhalten einreichen. Zusammengefasst spiegeln die Einwendungen unterschiedliche Meinungen: Einerseits Sorge vor zu restriktiven Regelungen, andererseits Forderungen nach stärkerer Steuerung zugunsten von Wohnqualität, Ortsbild und preisgünstigem Wohnraum. Mehrere Eingaben betrafen die folgenden Themen:

- Grenzabstände und Gebäudelängen:  
Es wurde gefordert, den grossen Grundabstand und den Mehrlängenzuschlag aufzuheben oder Gebäudelängen anzupassen, um die Bebauung auf kleinen Grundstücken zu erleichtern.
- Quartiererhaltungszone Gartenstadt:  
Einzelne Eingaben begrüsst die neue Zone oder verlangten, ganz oder teilweise auf diese neue Zone zu verzichten, da sie als Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten wahrgenommen wurde.
- Grünflächenziffer:  
Die Vorgaben zur Durchgrünung wurden teilweise als zu streng oder zu locker beurteilt oder in ihrer Ausgestaltung hinterfragt. In mehreren Eingaben wurden die beantragten Grünflächenziffern aber auch ohne Änderungsanträge begrüsst.
- Parkierung:  
Das Meinungsbild reicht vom Wunsch nach restriktiveren Vorgaben zur Parkierung bis hin zur Beibehaltung der heutigen Regelungen.
- Preisgünstiger Wohnraum:  
Es wurde ein höherer Anteil an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen gefordert.
- Aufzoning Gebiet Hofackerstrasse:  
Einige forderten, auf die Aufzoning ganz zu verzichten. Andere wünschten eine stärkere Aufzoning, teilweise verbunden mit der Pflicht, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.

Auch die kantonalen Amtsstellen und die Zürcher Planungsgruppe Glattal haben sich zu den Änderungen geäussert. Seitens Kantons wurden insbesondere zusätzliche Nachweise zum Lärmschutz, zur Störfallvorsorge und zum Hochwasserschutz gefordert.

Der Stadtrat hat sämtliche Eingaben geprüft und nimmt dazu wie folgt Stellung:

- Beibehaltung zentraler Strukturvorgaben:  
Der grosse Grundabstand wird aus Gründen des nachbarschaftlichen Schutzes beibehalten. Gebäudelängen werden im Grundsatz nicht verändert, um weiterhin eine gute Einordnung ins Ortsbild sicherzustellen. Hinsichtlich der Mehrlängenzuschlag in den Kernzonen abgeschafft.
- Quartiererhaltungszone soll eingeführt werden:  
Der Stadtrat beantragt die Einführung der Quartiererhaltungszone. Sie dient dem Erhalt der Gartenstadtstruktur und trägt zur Identität im dörflichen Teil der Stadt bei.
- Grünflächenziffer wird bestätigt, aber flexibilisiert:  
Der Stadtrat hält am Mindestwert von 40 % in den Wohnzonen und 50 % in der Quartiererhaltungszone fest. Neu wird jedoch die Möglichkeit geschaffen, nicht nur bei Grundstücken von bis zu 400 m<sup>2</sup> sondern auch bei grösseren Grundstücken eine tiefere Begrünung zu bewilligen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen.
- Parkierung und Mobilität:  
Die Regelungen wurden teilweise präzisiert, unter anderem mit dem Erfordernis eines Mobilitätskonzepts gemäss kantonomer Vorgabe.
- Preisgünstiger Wohnraum nur bei effektiver Mehrausnutzung:  
Verpflichtungen für preisgünstigen Wohnraum sind nur möglich, wenn eine zusätzliche Ausnutzung erlaubt wird (Aufzoning). Dies ist bei den Sonderbauvorschriften im Langacker der Fall, weshalb dort bei Neubauten auf 30 % der Mehrausnutzung preisgünstiger Wohnraum zu schaffen ist.
- Aufzoning Gebiet Hofackerstrasse:  
Der Stadtrat hält an der beantragten W50 für das Gebiet Hofackerstrasse fest.

## Die Änderungen in der BZO

### Ziffer 2.6.1 Kernzonen: Aufhebung Mehrlängenzuschlag

In den Kernzonen gilt gemäss rechtskräftiger BZO je nach Gebäudeseite ein anderer Grundabstand zur Nachbargrenze. Der grosse Grundabstand von 12.0 m gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180-Grad-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Der kleine Grundabstand von 4.5 m gilt für die übrigen Gebäudeseiten. Bei Fassaden über 20 m ist der grosse Grundabstand um den sogenannten Mehrlängenzuschlag zu vergrössern. Dieser Mehrlängenzuschlag beträgt einen Fünftel der Mehrlänge über 20 m, höchstens aber 5 m.

Der Stadtrat empfiehlt, am grossen und kleinen Grundabstand im Interesse des Nachbarschutzes festzuhalten hingegen den Mehrlängenzuschlag im Interesse des Bebauungsspielraums aufzuheben. Die Grundabstände sollen nicht gelockert werden, da das kantonale Recht neu vorspringende Gebäudeteile erlaubt, die auf 50 % der Fassadenlänge um bis zu 2 m in den Grundabstand zum Nachbarn ragen dürfen.

#### Ziffer 3 betreffend neue Quartiererhaltungszone Gartenstadt

Quartiererhaltungszone 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.

Der Stadtrat beantragt, für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete Quartiererhaltungszone einzuführen. Diese Gartenstadtquartiere prägen den dörflichen Teil von Wallisellen. Typisch sind grosszügige Gärten, kleinteilige und umzäunte Parzellen sowie Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen, Sockelgeschoss und Schrägdach. Der Grünflächenanteil ist hoch. Ziel der Teilrevision ist es, diese Bebauungs- und Freiraumstruktur im Charakter zu erhalten und Neubauten besser in die bestehende Struktur einzubetten. Dazu werden zwei klar abgegrenzte Gebiete neu als Quartiererhaltungszone festgelegt.

Wichtig ist:

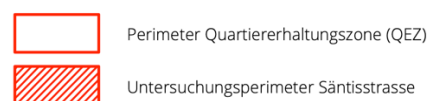
- Die beantragte Ausnutzungsziffer von 50 % entspricht dem bisher im Gebiet zulässigen Nutzungsmass (bisher Wohnzone W1.9, die im neuen System zur W50 wird).
- Es werden drei Vollgeschosse mit anrechenbarem Dachgeschoss ermöglicht, jedoch kein anrechenbares Untergeschoss. In der Quartiererhaltungszone gilt grundsätzlich eine Schrägdachpflicht. Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach ausgestaltet sein. Im Unterschied zur Wohnzone W50 beträgt die Gebäudelänge nicht 30 m sondern 20 m, um die Integration der Bauten in die Quartierstruktur zu verbessern.
- Zur Sicherung der Durchgrünung wird eine Grünflächenziffer von 50 % eingeführt. Tiefere Werte können bei Grundstücken kleiner 400 m<sup>2</sup> sowie bei besonderen Verhältnissen bewilligt werden.
- Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung ihrer bisherigen Stellung und ihres Profils umgebaut oder ersetzt werden. Grössere Abweichungen müssen sich jedoch an den neuen Grundmassen orientieren.

Zusammengefasst dient die Quartiererhaltungszone nicht der Verdichtung, sondern der Qualitätssicherung und dem Erhalt des charakteristischen Gartenstadtbilds. In den Quartieren soll mit Rücksicht auf das Ortsbild weitergebaut werden.

Der Stadtrat empfiehlt die Annahme der Quartiererhaltungszone, um den Charakter der Quartiere zu erhalten.

Die nachfolgenden Illustrationen zeigen anhand einer Bebauung an der Säntisstrasse die Bebauungsmöglichkeiten.

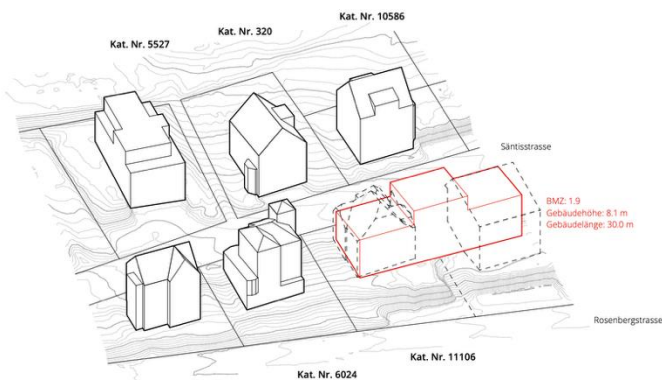
Geltungsbereich



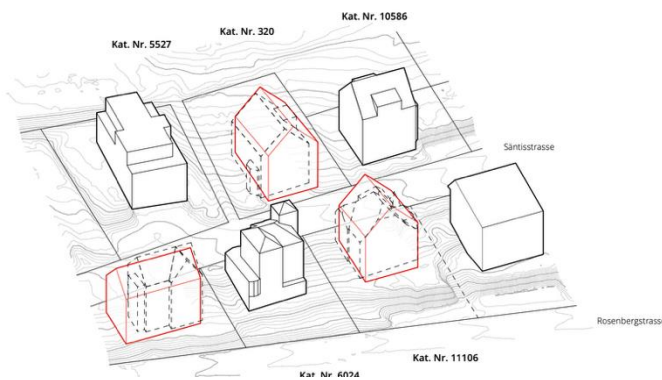
Luftbild Sântisstrasse



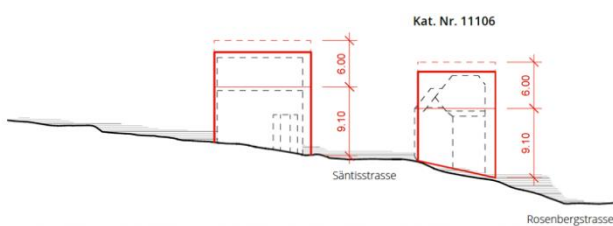
Darstellung Neubau, der in der W1.9 zulässig wäre (Gebäuelänge 30 m, Gebäudehöhe 8.1 m / BMZ 1.9)



Darstellung von Neubauten, die nach den Grundmassen der QEZ unter Einhaltung der Grenzabstände erstellt werden (Gebäuelänge max. 20 m, Fassadenhöhe 9.1 m, AZ 50 %)



Schnitt



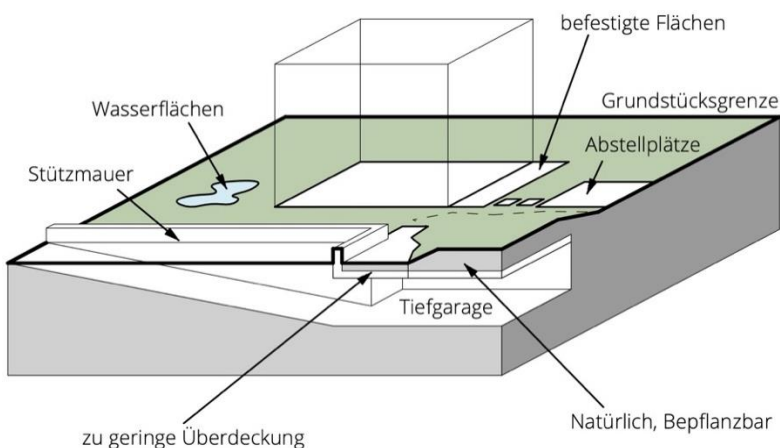
## Ziffern 5.1.1 und 5.1.2 Grünflächenziffer in Wohnzonen und Reduktion Grünflächenziffer

Mit der Teilrevision wird in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Hintergrund sind die neuen kantonalen Vorgaben zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung sowie zur Sicherung von Biodiversität und Siedlungsökologie. Die gesetzlichen Anforderungen gemäss § 238a PBG enthalten zahlreiche unbestimmte Begriffe, was den Vollzug im Baubewilligungsverfahren erschwert. Mit der Einführung einer messbaren Grünflächenziffer schafft die Stadt klare und überprüfbare Vorgaben.

In allen Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen ist mindestens 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen (Grünflächenziffer). Bei kleinen Grundstücken ist die Einhaltung dieser Grünflächenziffer erschwert. Die Grünflächenziffer kann daher bei Grundstücken bis zu 400 m<sup>2</sup> reduziert werden. Bei Grundstücken grösser 400 m<sup>2</sup> sind ebenfalls Abweichungen möglich, sofern besondere örtliche Verhältnisse vorliegen (z. B. schmales Grundstück, Erschwernis zur Erschliessung des Grundstücks, Betroffenheit infolge Strassenausbau). Es muss aber wenigstens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche ausgestaltet sein.

Ziel ist es, in den Wohnquartieren trotz Innenentwicklung eine minimale Durchgrünung zu erhalten, die Hitzebelastung zu reduzieren und den Regenwasserabfluss bei Starkniederschlägen zu vermindern. Die Grünflächenziffer dient somit der langfristigen Sicherung der Wohnqualität und der klimaangepassten Entwicklung der Quartiere.

Während der Erarbeitung der Vorlage wurden aktuelle Baugesuche geprüft und es hat sich gezeigt, dass in den allermeisten Fällen die geforderte Grünflächenziffer von 40 % eingehalten oder mit geringfügigen Anpassungen erreicht werden kann.



### Was zählt zur Grünflächenziffer?

- Rasenflächen, Gärten, Pflanzbereiche und Biotope; Sie dürfen unterbaut werden, wenn eine Überdeckungsstärke von mindestens 60 cm vorhanden ist
- Chaussierte Gehwege und Sitzflächen. Sie dürfen nicht mit einer Folie zum Unterboden abgetrennt werden
- Ruderalflächen mit geringem Humusgehalt
- Spielplätze mit Naturboden (z. B. Holzschnitzel)

### Was kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden?

- Gebäudeflächen und alle befestigten Flächen (z. B. Beton-, Asphalt- und Plattenbeläge)
- Containerabstellplätze und Fahrzeugabstellplätze, unabhängig davon, ob diese asphaltiert, chaussiert oder mit Rasengittersteinen versehen sind
- Fest installierte Aussenpools
- Flächen unter Spielgeräten mit Fallschutzmatten

## Ziffer 5.8 Sonderbauvorschriften Im Langacker

Die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Im Langacker (W70) haben zum Ziel, die Siedlungserneuerung und Verdichtung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erleichtern und preisgünstigen Wohnraum zu

fördern. Sie gelten für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet Im Langacker für Bauvorhaben mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 3000 m<sup>2</sup>. Diese Mindestfläche stellt sicher, dass die Erneuerung der Siedlung in Etappen erfolgen kann und in jeder Entwicklungsetappe ein Freiraumangebot gewährleistet wird.

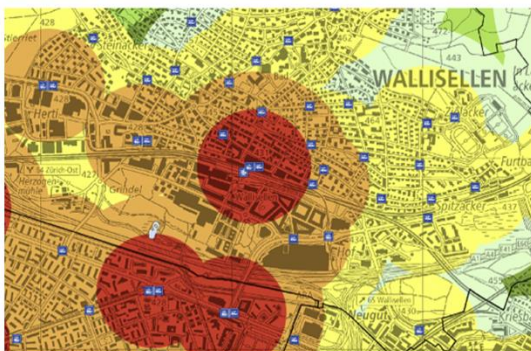
Es gelten die Grundmasse der Wohn- und Gewerbezone WG110. Somit sind anstelle von vier Vollgeschossen mit Attikageschoss (Grundmasse in der Wohnzone W70) nach Sonderbauvorschriften maximal sechs Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird von 70 % auf 110 % erhöht. Die Grundstücke werden somit im Vergleich zur Brutto-AZ in der Wohnzone W70 (Brutto-AZ 84) um rund 30 % aufgezonnt. Mit dieser Aufzonung sind höhere Anforderungen verbunden (besonders gute Gestaltung der Bauten und Freiräume, 50 % Grünflächenziffer usw.). Werden die bestehenden Gebäude durch Neubauten ersetzt, ist auf mindestens 30 % der realisierten Mehrausnutzung preisgünstiger Wohnraum zu realisieren und dauerhaft sicherzustellen. Die Mehrausnutzung wird auf der Basis der Regelbauweise mit AZ 70 % bestimmt. Beim Umbau, Ausbau sowie der Erweiterung der bestehenden Gebäude entfällt die Verpflichtung zum Bau von preisgünstigem Wohnraum, da bestehender Wohnraum erhalten bleibt. Überdies wird sichergestellt, dass die neuen Anforderungen an den Lärmschutz im lärmbelasteten Gebiet gemäss Art. 24 Abs. 3 Umweltschutzgesetz (USG) eingehalten sind. Neubauten haben wenigstens die Zielwerte des SIA Klimapfads (SIA 390/1) oder einen vergleichbaren Standard zu erreichen (Ziffer 10.5 BZO Paket 2).

Übersicht Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften



Ziffer 9.4 betreffend Abstellplätze für Personenwagen

Der kommunale Richtplan und die übergeordneten Richtpläne definieren das Ziel, dass der motorisierte Individualverkehr im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen nicht weiter zunehmen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr verlagert werden soll. Gestützt auf diese behördenverbindlichen Richtplanvorgaben werden die Parkierungsvorschriften angepasst. Der Grenzbedarf für Personenwagen bemisst sich neu aufgrund der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. Darin wird das minimal zu schaffende und das höchstens zulässige Parkplatzangebot in Abhängigkeit zur Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr festgelegt.



Güteklasse ÖV- Erschliessung	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende / Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	55	80	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

Änderungsanträge zu Ziffer 9.4 sind grundsätzlich zulässig. Zu beachten ist, dass im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zur ursprünglich vom Stadtrat beantragten Regelung, die in den höchsten ÖV-Güteklassen A und B mehr Parkplätze erlaubt hätte, eine Nichtgenehmigung in Aussicht gestellt wurde. Der Stadtrat empfiehlt, den neuen Parkierungsvorschriften zuzustimmen. Sie entsprechen den im kommunalen Richtplan festgelegten Grundsätzen und helfen mit, das bereits stark frequentierte Strassennetz nicht weiter zu belasten.

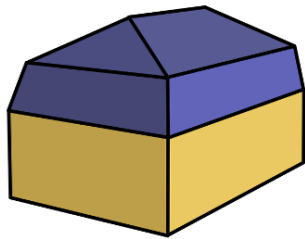
Ziffer 9.5 betreffend Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorräder

Der Veloverkehr gewinnt an Bedeutung. Heute fehlen in der BZO zur Veloparkierung Vorgaben, wodurch für die Bewohnerschaft eher zu knappe Abstellmöglichkeiten vorhanden sind. Das Parkplatzangebot für Velos berechnet sich neu anhand der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997.

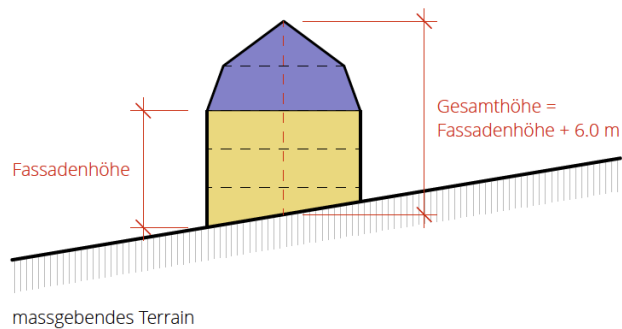
Änderungsanträge zu Ziffer 9.5 sind grundsätzlich zulässig. Der Stadtrat empfiehlt, den neuen Vorschriften zur Veloparkierung zuzustimmen. Sie entsprechen den im kommunalen Richtplan festgelegten Grundsätzen zur Förderung des Veloverkehrs.

Ziffer 9.12 Gesamthöhe bei besonderen Dachformen

Im kantonalen Recht fehlt eine Höhenbeschränkung zu Mansardendächern und anderen Dachformen, die nicht fassadenbündig ausgestaltet sind. Diese Lücke soll in der BZO geschlossen werden, indem für diese besonderen Dachformen eine maximal zulässige Gesamthöhe eingeführt wird. Diese Gesamthöhe wird vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion lotrecht auf das massgebende Terrain gemessen. Damit werden klar messbare Rahmenbedingungen für nicht fassadenbündige Dachgeschosse geschaffen.



Mansardendach



Ziffer 10.6 Naturgefahren

Bereits im Rahmen des Pakets 1 wurde die BZO um eine Vorgabe zum Hochwasserschutz ergänzt. Ziffer 10.6 wird im Sinne der kantonalen Auflage dahingehend ergänzt, dass bei der Erstellung sowie Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren ist. Wo keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

## Änderungen im Zonenplan

Quartiererhaltungszone Gartenstadt

Die beiden Gebietsabgrenzungen beruhen auf Analysen und Ortsbegehungen. In den vorgeschlagenen Quartiererhaltungszonen finden sich vergleichbare Gebäudetypen und Strukturen. Für den Charakter der Quartiere besonders prägend sind folgende Merkmale:

- Gartengestaltung: Die Quartiere sind stark durchgrünt. Typisch sind gut gestaltete Vorgärten sowie einzelne Bäume und Baumgruppen, die das Strassenbild prägen
- Dachform: Charakteristisch sind klassische Dachformen wie Satteldächer, Mansardendächer und Walmdächer
- Gebäudeform: Die Häuser bestehen meist aus einfachen, klaren Baukörpern, die sich an den Verkehrsbaulinien orientieren
- Fassadengestaltung: Die Fassaden zeigen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fensterflächen und geschlossenen Wandflächen

Der Stadtrat empfiehlt, der Quartiererhaltungszone in den beiden im Zonenplan bezeichneten Gebieten zuzustimmen. Sie tragen zur Identität von Wallisellen bei.

## Sonderbauvorschriften Im Langacker

Das Gebiet Im Langacker ist für eine Verdichtung im Rahmen der Sonderbauvorschriften geeignet. Im Zonenplan wird der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften festgelegt. Im entsprechenden Perimeter können die Grundeigentümerschaften wählen, ob sie eine Bebauung nach Regelbauweise (W70) oder nach Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.8 BZO (WG110) realisieren möchten.

## Aufzoning Gebiet Hofackerstrasse von der Wohnzone W40 in die W50

Im Gebiet Hofackerstrasse wird die bauliche Dichte leicht erhöht und an die umliegenden Quartiere angepasst. Die bestehende, kleinteilige Eigentums- und Parzellenstruktur setzt einer hohen Verdichtung jedoch klare Grenzen. Der Stadtrat empfiehlt die moderate Aufzoning von der W40 (Ausnutzungsziffer 40 %) in die W50 (Ausnutzungsziffer 50 %). Eine weitergehende Verdichtung beurteilt er kritisch, da die heutige Parzellenstruktur dafür nur bedingt geeignet ist. In Ziffer 5.6.1 BZO wird sichergestellt, dass die neuen Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Art. 24 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) eingehalten sind.

## Umzoning Grundstück Kataster-Nummer 9319 an der Alten Winterthurerstrasse von der W50 (alt W1.9) in die Zone für öffentliche Bauten

Das Grundstück gehört der Stadt und wird neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen, da auf dem Grundstück eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist. In der Zone für öffentliche Bauten sind nach PBG auch Alterswohnungen zulässig.

## Umzoning Grundstück Kataster-Nummer 3180 und Teile Kataster-Nummer 10140 am Kreuzplatz von der Zentrumszone Z5 in die Wohnzone W80 (alt W3.0)

Damit bei einem geplanten Bauvorhaben nicht die Vorgaben von zwei Nutzungszonen erfüllt werden müssen, wird das Grundstück Kataster-Nummer 3180 und Teile des Grundstücks Kataster-Nummer 10140 am Kreuzplatz von der Zentrumszone Z5 in die Wohnzone W80 überführt.



## Schlussbemerkung / Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass die teilrevidierte Nutzungsplanung den Grundstein für eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung der Stadt legt.

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten deshalb, der Vorlage zuzustimmen.

## Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

### Antrag

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

### Begründung

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

Zu diesem Geschäft referiert der Ressortvorstand Hochbau + Planung, Stadtrat Jürg Niederhauser.

Stadtrat Wallisellen

Peter Spörri  
Stadtpräsident

Barbara Roulet  
Stadtschreiberin / Geschäftsführerin