

1 B1.03.2

**Kommunale Bau- und Zonenordnung  
Initiative von Tobias Hofstetter und Mitunterzeichnenden  
Erlass einer Quartiererhaltungszone im Quartier Bergliweg  
Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**

**Antrag**

Die Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2013 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 10, Ziffer 1 Gemeindeordnung:

- 1 Die Initiative gemäss § 50 des Gemeindegesetzes von Tobias Hofstetter und Mitunterzeichnenden, betreffend den Erlass einer Quartiererhaltungszone im Quartier Bergliweg zwischen der Bürgli- und der Säntisstrasse, wird erheblich erklärt. In diesem Sinne wird
  - 1.1 der Gemeinderat beauftragt die entsprechende Vorlage unter Beizug von Fachleuten in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern auszuarbeiten und die Zonenplanrevision vorzubereiten.
  - 1.2 die Planungsvorlage der Gemeindeversammlung vorzulegen.

## **Weisung**

### **Initiativtext**

Am 19. März 2013 reichte Tobias Hofstetter und zehn stimmberechtigte Grundeigentümer, eine allgemein-anregende Initiative im Sinne von § 50 Gemeindegesetz GG und Art. 7, Abs. 3 Bst. a Gemeindeordnung GO in Verbindung mit Art. 10 Abs. 5 GO mit folgendem Wortlaut ein:

- "1. Im Quartier Bergliweg, zwischen der Bürglistrasse und der Säntisstrasse wird eine Quartiererhaltungszone gemäss § 48a und § 50 b des Planungs- und Baugesetzes bezeichnet.
2. Mit der Quartiererhaltungszone werden die charakteristischen, erhaltenswerten Merkmale des Quartiers gesichert, insbesondere bauliche Elemente und die quartiertypische Gartengestaltung.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Quartierbevölkerung die Bestimmungen für die Quartiererhaltungszone auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen."

### **Einleitung**

Grundsätzlich gilt, dass eine Initiative über ein Thema eingereicht werden kann, über das die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung entscheiden können. Die in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fallenden Geschäfte finden sich in Art. 10 sowie 11 der Gemeindeordnung GO. Gestützt auf Art. 10, Abs. 1, Ziff. 7, Bst. b. GO ist die allgemein-anregende Initiative von Tobias Hofstetter und den Mitunterzeichnern, zulässig.

### **Hinweis der Schutzwürdigkeit des Quartiers**

Im Rahmen der Abklärungen zur Revision des Inventars der kommunalen Schutzobjekte zeigte sich, dass die Wohnhäuser am Bergliweg unabhängig von einer allfälligen Bedeutung des Strassenensembles, keinen hohen Eigenwert im Sinne des Denkmalschutzes haben. Deshalb wurde darauf verzichtet, alle Häuser ins kommunale Inventar aufzunehmen. Es gibt in Wallisellen bedeutendere und bessere Vertreter aus entsprechender siedlungsgeschichtlicher Epoche. Einer davon ist z.B. die Gruppe mit den beiden Doppelhäusern am Bergliweg 3/5 und 7/9.

Da es sich siedlungs- und architekturgeschichtlich um ein geschlossenes Quartierensemble mit typenähnlichen Wohnhäusern handelt (entstanden um 1910 bis in die späten 1920er-Jahre), erscheint es in einer ersten Beurteilung möglich, eine Quartiererhaltungszone festzusetzen. Als Grundlage müsste eine zusammenfassende Prüfung der Schutzwürdigkeit vorgenommen werden. Ausserdem wäre ein siedlungsgeschichtlicher Kontext, die Quartierentwicklung, die Charakterisierung der Einzelbauten sowie die zeitliche Einordnung zu erarbeiten. Eine

## **Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**

Ortsbildbetrachtung im Vergleich mit anderen Quartieren wäre ebenfalls anzustreben. Der Betrachtungsperimeter muss noch beurteilt werden. Die Schutzwürdigkeit des Quartiers ist aus Sicht des Gemeinderates im Sinne der Erwägungen noch offen.

### **Hinweis zum planungsrechtlichen Bewilligungsverfahren**

Gemäss § 45 ff PBG erlassen die Gemeinden eine Bau- und Zonenordnung. Diese regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt ist. Es sind Zonen unterschiedlicher Ausnützung, Bauweise und/oder Nutzweise vorzusehen. Als solche können auch Quartiererhaltungszonen bestimmt werden.

Die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen aus dem Jahre 1993 hat sich für die Baubehörde und die Bauenden grundsätzlich bewährt. Trotzdem hat sich eine Arbeitsgruppe im Auftrag des Gemeinderates mit der Revision der Bau- und Zonenordnung befasst. Ende 2011 konnte der Gemeinderat die neue Fassung zuhanden der öffentlichen Auflage verabschieden. Innert der Auflagefrist sind einige schriftliche Einwendungen eingegangen. Diese sind von der Arbeitsgruppe und dem Gemeinderat behandelt worden. Sie sind entweder in die Vorlage eingeflossen oder mussten mit entsprechender Begründung abgewiesen werden. Die bereinigte Vorlage hat der Gemeinderat am 10. Juli 2012 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Gemeindeversammlung hat am 24./25. September 2012 die Festsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung beschlossen. Die Abteilung Hochbau und Planung hat die Unterlagen zur Genehmigung der Baudirektion zugestellt. Die Genehmigung ist noch pendent (Stand 16. April 2013).

### **Beurteilung und Antrag des Gemeinderates**

Die Initiative entspricht einem Bedürfnis der Eigentümer im Quartier, was die Mitunterzeichnung bestätigt. Die Initianten fordern den Einbezug der Quartierbevölkerung für die Erarbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben. Der Gemeinderat bedauert, dass bereits vor der Genehmigung der neuen Bau- und Zonenordnung, eine Initiative fordert, erneut die Bau- und Zonenplanung zu überarbeiten. Der Zeitpunkt ist aus dieser Optik ungünstig. Die offene Planung fordert zudem den Einbezug von Fachleuten, was einen grossen finanziellen sowie zeitlichen Aufwand erwarten lässt. Trotzdem erkennt der Gemeinderat das Bedürfnis der Quartierbevölkerung und unterstützt grundsätzlich die Erheblicherklärung der Initiative.

### **Antrag des Gemeinderates**

1. Der Gemeinderat wird beauftragt die Vorlage zum Erlass einer Quartiererhaltungszone unter Beizug von Fachleuten in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern auszuarbeiten und die Zonenplanrevision vorzubereiten.

Gemeinde Wallisellen

**Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**

2. die Planungsvorlage der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, die Initiative von Tobias Hofstetter und den Mitunterzeichner erheblich zu erklären. Der konkrete Antrag des Gemeinderates zuhanden der späteren Gemeindeversammlung bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Bei der Behandlung dieses Geschäfts befindet sich Gemeinderat Jürg Niederhauser gemäss § 70 des Gemeindegesetzes durch Verlassen des Sitzungsraumes im Ausstand.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

Wallisellen, 16. April 2013 PS

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident:                      Der Schreiber-Stv.

Bernhard Krismer                  Guido Egli

Referent: Ressortvorsteher Hochbau und Planung Peter Spörri