

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 1)

Fassung zuhanden der Gemeinde-  
versammlung vom 2. / 3. April  
2025

## BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Von der Gemeindeversammlung am  
zur Kenntnis genommen

Namens der Gemeindeversammlung

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

.....

.....

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.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
Susanne Quednau	Stadtingenieurbüro Gossweiler AG (bis Juni 2024)

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind, Laura Wiederkehr

Inhalt

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Allgemein	4
1.2	Technische Bereinigungen / Korrekturen	5
1.3	Auswirkungen der Initiative Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer	6
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN</b>	<b>8</b>
2.1	Allgemeine Einwendungen	8
2.2	Kernzonen	13
2.3	Zentrumszonen	16
2.4	Wohnzonen	29
2.5	Industrie- und Gewerbebezonen	34
2.6	Zone für öffentliche Bauten	38
2.7	Erholungszone	38
2.8	Allgemeine Bauvorschriften	38
2.9	Weitere Festlegungen	42
2.10	Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen	48
2.11	Weitere Einwendungen	49
2.12	Einwendungen zum Bericht	49
2.13	Einwendungen, welche nicht Gegenstand dieser Teilrevision sind	50
<b>3</b>	<b>ANHÖRUNG</b>	<b>52</b>
3.1	Nachbargemeinden	52
3.2	ZPG	52
<b>4</b>	<b>KANTONALE VORPRÜFUNG</b>	<b>56</b>
4.1	Einleitung	56
4.2	Kantonale Anträge zur BZO	56
4.3	Kantonale Anträge zum öffentlichen Gestaltungsplan	71
	<b>ANHANG</b>	<b>75</b>
<b>A</b>	<b>ZURÜCKGESTELLTE ANTRÄGE</b>	<b>75</b>
A1	Gartenstadt (QEZ)	75
A2	Wohnzonen	77
A3	Parkierung	78
A4	Freilegung von Geschossen	79
A5	Kantonale Vorprüfung	79
A6	Technische Bereinigungen / Korrekturen	81
<b>B</b>	<b>LISTE DER ANTRÄGE</b>	<b>82</b>

# 1 VORBEMERKUNGEN

## 1.1 Allgemein

### Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung Wallisellen erfolgte vom 19. Januar bis 19. März 2024.

### Einwendungen

Insgesamt wurden 31 Schreiben mit rund 383 Änderungsanträgen sowie Anregungen eingereicht. Einige Anträge sind gleichlautend oder beziehen sich auf den gleichen Sachverhalt. Die Eingaben wurden daher thematisch gegliedert und im Kapitel 2 zusammengefasst.

Einige Eingaben betreffen Teile der BZO, welche im Rahmen der aufgelegten Teilrevision nicht behandelt werden und deshalb nicht zur Diskussion stehen. Diese Eingaben werden separat im Kapitel 2.13 aufgelistet.

Einige Anträge betreffen Anliegen, die nicht in die Beschlusskompetenz der Gemeindeversammlung zur Nutzungsplanung fallen. Diese Eingaben werden durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

### Übersicht

Hinweis: Die für erheblich erklärte Initiative macht die Zurückstellung einzelner Themen erforderlich, was in der nebenstehenden Tabelle nicht abgebildet ist.

	Einwendungen zu den Planinhalten (Zonenplan / Ergänzungspläne)	Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung	Weitere Einwendungen	Total
<b>Einwendungen total</b>	22	356	5	383
<b>Berücksichtigt</b>	1	65	1	67
<b>Teilw. berücksichtigt</b>	0	27	0	24
<b>Nicht berücksichtigt</b>	20	211	3	237
<b>Kenntnisnahme / nicht Gegenstand Revision</b>	1	53	1	55

### Anhörung

Während der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal eingeladen, sich zur Vorlage zu äussern. Das Ergebnis der Anhörung ist im Kapitel 3 zusammengefasst.

### Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 10. April 2024 zum Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung und mit Schreiben vom 24. April 2024 zum Entwurf der Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen» Stellung genommen (1. Vorprüfung). Die Vorbehalte und Empfehlungen sind im Kapitel 4 zusammengefasst.

### Eingehende Prüfung

Der Stadtrat hat sämtliche Anträge eingehend geprüft. Soweit sich der Stadtrat den eingereichten Anträgen anschliessen konnte, wurde die Revisionsvorlage entsprechend angepasst.

### **Hinweis auf die Nummerierung der BZO-Artikel**

Im vorliegenden Bericht wird auf zahlreiche Artikel in der BZO verwiesen. Die Nummerierung entspricht der BZO-Fassung, die mit Datum vom 3. Januar 2024 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt wurde.

Aufgrund von berücksichtigten Einwendungen und Anträgen ergeben sich Änderungen an den Bauordnungsbestimmungen, was Auswirkungen auf die Nummerierung hat. Die Artikel-Nummern der BZO, die der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, korrespondieren daher nicht mit der Fassung, die öffentlich aufgelegt wurde.

### **Bericht zu den Einwendungen**

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen. Die Einwendungen sind entsprechend den Kapiteln in der BZO thematisch gegliedert und zusammengefasst, soweit sie analoge Anliegen betreffen. Die Tabelle im Anhang zeigt sämtliche Anträge in gekürzter Form, wie sie bei der Stadt eingereicht wurden.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden. Der vorliegende Bericht wird zusammen mit den übrigen Akten öffentlich aufgelegt und steht zur Einsichtnahme offen.

## **1.2 Technische Bereinigungen / Korrekturen**

In Ergänzung zum Ergebnis der Mitwirkung und Vorprüfung sind folgende weitere Korrekturen und Bereinigungen an der Vorlage vorgenommen worden:

- Präzisierungen in der BZO mit Bezug auf die neuen kantonalen Vorgaben zur Umgebungsbegrünung und Siedlungsökologie gemäss § 238a PBG

### 1.3 Auswirkungen der Initiative Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer

#### Zurückstellung von Revisionsthemen

Aufgrund der am 2. Dezember 2024 für erheblich erklärten Initiative, die in den Kernzonen und den Wohnzonen einen Systemwechsel von der Baumassenziffer (BMZ) zur Ausnützungsziffer (AZ) verlangt, müssen einige Bestandteile der laufenden Teilrevision zurückgestellt werden. Sie werden dann zumal zusammen mit dem durch den Stadtrat auszuarbeitenden Umsetzungsvorschlag zur Einführung der Ausnützungsziffer der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet.

#### Betroffene Sachverhalte

Betroffen sind folgende Themen:

- Kernzonen, Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen.  
In diesen Zonen müssen die Grundmasse im Zusammenhang mit der Umstellung auf die Ausnützungsziffer überprüft werden (Höhenmasse, Grünflächenziffer). Daher werden diese Zonen im Rahmen der laufenden Teilrevision lediglich auf die neuen kantonalen Messweisen und Baubegriffe angepasst und aufgrund von Erfahrungen im Vollzug justiert.
- Quartiererhaltungszone Gartenstadt (QEZ).  
Das Gebiet ist heute der Wohnzone W1.9 zugeteilt und daher von der Initiative betroffen.
- Aufzonung Quartier Türliacker-/Hofackerstrasse  
Das Gebiet soll von der W1.6 in die W1.9 aufgezont werden. Das Gebiet liegt heute in der Wohnzone und ist daher von der Initiative betroffen.
- Sonderbauvorschriften Langacker.  
Das Gebiet ist heute der Wohnzone W 2.7 zugeteilt und daher von der Initiative betroffen.
- Abgrabungsvorschriften  
Mit der Ausnützungsziffer muss die zulässige Geschosshöhe geregelt werden. Im Zusammenhang mit der kantonalen Definition der Untergeschosse müssen die Vorgaben zum zulässigen Mass der Abgrabungen überprüft werden.
- Geschosshöhenregelungen  
Mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ muss in den Kernzonen und den Wohnzonen eine Geschosshöhenregelung eingeführt werden. Heute ist die Geschosshöhe in diesen Zonen nicht vorgegeben.
- Parkierung  
Der Stadtrat hat entschieden, die Anpassungen zur Parkierung zusammen mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.
- Kleine Zonenplananpassungen  
Kleine Zonenplanänderungen, welche die Wohnzonen betreffen, werden von der laufenden Teilrevision ausgeklammert und mit der nachgelagerten Teilrevision der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

## **Umgang mit den betroffenen Einwendungen**

Einwendungen, die sich auf diese Sachverhalte beziehen, werden im vorliegenden «Bericht zu den Einwendungen» im Anhang aufgeführt, weil sie nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung im April 2025 sind.

Die Umsetzungsvorlage zur Einführung der Ausnützungsziffer in den Kernzonen und in den Wohnzonen wird zusammen mit den zurückgestellten Sachverhalten der Teilrevision erneut öffentlich aufgelegt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage können wiederum Einwendungen eingereicht werden. Personen, die bereits Einwendungen zu den zurückgestellten Sachverhalten eingereicht haben, müssen dannzumal entscheiden, ob sie an den bereits gestellten Anträgen festhalten oder diese durch neue Anträge ersetzen wollen.

## 2 EINWENDUNGEN

### 2.1 Allgemeine Einwendungen

#### Zu berücksichtigende Verordnungen

Antrag 8.3

#### 2.1.1 Zum Verfahren

*In einem Antrag wird darauf hingewiesen, dass ein Nachweis über die Einhaltung der Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) und der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu erbringen sei.*

Erwägung der Stadt:

Die Prüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

#### Totalrevision

Antrag 25.1

*In einem Antrag wird vorgeschlagen, anstelle einer Teil- eine Totalrevision der BZO durchzuführen.*

Erwägung der Stadt:

Auf Grundlage des REK hat der Stadtrat die rechtsgültige BZO sowie den Zonenplan von 2012 einer Überprüfung unterzogen. Die BZO hat sich im Wesentlichen bewährt. Aus diesem Grund wird sie nicht vollständig revidiert, sondern im Rahmen einer Teilrevision an das REK und die geänderten übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben angepasst. Einige Bestandteile der Nutzungsplanung wurden jedoch nicht überprüft (z. B. Erholungs- und Freihaltezonen, Waldabstandslinienpläne) oder werden nur punktuell angepasst (z. B. Kernzonen). Im Antrag an die Gemeindeversammlung wird transparent gemacht, zu welchen Themen Änderungsanträge gestellt werden können und zu welchen nicht. Der Stadtrat hält am Umfang der Teilrevision fest.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### Ablehnung Teilrevision BZO

Anträge 26.1, 30.1

*In zwei Anträgen wird gefordert, die aufgelegte Teilrevision der BZO nicht zu beschliessen, da Bestandteile davon gegen die übergeordnete Richtplanung verstossen und da Teile der Erschliessung, z. B. innerhalb des GP Zwicky Areal, nicht den regierungsrätlichen Verordnungen und den Zugangsnormalien oder dem Verwendungszweck entsprechen.*

Erwägung der Stadt:

In Bezug auf die Übereinstimmung mit der Richtplanung ist die kantonale Vorprüfung massgebend (vgl. Kapitel 4). Die entsprechenden Auflagen werden umgesetzt. Die Erschliessung innerhalb des GPs Zwicky Areal ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanungsrevision.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

## Darstellung Zonenplan

Antrag 31.002

### 2.1.2 Zonenplan

*Der Zonenplan sei für Laien verständlicher darzustellen, in dem sein Inhalt auch auf verschiedenen Layern dargestellt wird.*

Erwägung der Stadt:

Die Darstellung des Zonenplans kann nicht verändert werden, da dieser der kantonalen Darstellungsverordnung entsprechen muss. Im GIS-Browser können überlagernde Inhalte ausgeblendet werden.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Begrifflichkeiten Grünthemen

Anträge 14.18, 16.2 (zweiter Teil des Antrags unter Art. 3.4 beantwortet), 11.11

### 2.1.3 BZO

- 1. In einem Antrag wird gefordert, die Begrifflichkeiten rund um die Thematik Begrünung und Klimaanpassung (z. B. Grünfläche, Grünflächenziffer, ökologisch hochwertige Umgebungsbegrünung, klimaangepasste Umgebungsbegrünung) zu vereinfachen und vereinheitlichen und klar zu definieren.*
- 2. Ein anderer Antrag fordert eine Klarstellung der Begrifflichkeiten (Grünflächenanteil – Grünflächenziffer).*
- 3. In einem anderen Antrag wird angeregt, in den Art. 4.8.2, 4.8.3, 4.9.1 etc. den Begriff «klimaangepasste Umgebungsgestaltung» anstelle von «klimaangepasste Begrünung» zu verwenden, da erstere mehr als nur die Begrünung umfasst.*

Erwägung der Stadt:

1. Die Begriffe werden geprüft und wo möglich vereinheitlicht und auf die Struktur in § 238a PBG zur Umgebungsbegrünung und Siedlungsökologie abgestimmt. Der Planungsbericht wird in Bezug auf die neuen kantonalen Vorgaben ergänzt.
2. Die Grünflächenziffer ist in § 257 PBG geregelt. Der Grünflächenanteil bezeichnet den Anteil humusierter Fläche am Grundstück basierend auf den Daten der amtlichen Vermessung, sprich der aktuell erfassten Grünfläche auf den Grundstücken. Dies ist bereits im Planungsbericht erläutert.
3. Die Formulierung wird auf «klimaangepasste Umgebungsgestaltung» angepasst und zwischen den Art. 4.8.2, 4.8.3 und 4.9.1 vereinheitlicht.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

### Grünflächenziffer

Anträge 31.152, 31.153, 31.154

1. Eine Antragsstellerin fordert zu prüfen, wie Vorteile der Dachbegrünung in der BZO eingebaut werden können, so dass diese zumindest teilweise an die GFZ angerechnet werden können,
2. oder die Einführung einer Ziffer für Flachdachbegrünungen in Verbund mit einem Bonus,
3. oder eine Erhöhung der Gebäudehöhe, wenn auf dem Dach Speicherplatz für Wasser vorgesehen wird.

Erwägung der Stadt:

1. Dachbegrünungen sind eine wichtige stadtklimatische Massnahme am Gebäude und dienen der Regenwasserrückhaltung. Auf das Klima in Bodennähe haben sie jedoch kaum Einfluss und sind diesbezüglich separat von der Begrünung des Gebäudeumschwungs zu betrachten, welche durch die Grünflächenziffer geregelt wird. Daher werden Dachbegrünungen nicht an die Grünflächenziffer angerechnet.
2. Ein Bonussystem ist nicht vorgesehen. Einerseits enthält das PBG dazu keine explizite Rechtsgrundlage. Andererseits wäre dies auch nicht sachgerecht, zumal nach neuem PBG eine gesetzliche Verpflichtung besteht, entsprechende Massnahmen auf den Grundstücken umzusetzen.
3. Gemäss neuer PBG-Revision Klima sind Dachbegrünungen für die Einhaltung der Höhenmasse und die Berechnung der Nutzungsziffern unbeachtlich.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### Sicherstellung Nutzweise

Antrag 29.2

*Die Antragsstellerin fordert, dass sichergestellt wird, dass auf ihrem Grundstück weiterhin uneingeschränkt eine Tankstelle mit Einkaufsladen (Shop), Fahrzeug-Waschanlage und Elektro-Ladestationen betrieben und auch baulich massvoll erweitert oder ersetzt werden kann.*

Erwägung der Stadt:

Die erwähnten Nutzungen sind in der Zentrumszone weiterhin zulässig, was im Planungsbericht präzisiert wird.

Beschluss: Die Einwendung ist bereits berücksichtigt. Der Planungsbericht wird ergänzt.

### Unterbauungsziffer

Antrag 1.3

*Die Antragsstellenden bedauern, dass die Begrenzung der Unterbauung (Unterbauungsziffer) im neuen PBG durch den Kantonsrat abgelehnt wurde und eine solche daher in der BZO-Revision nicht eingeführt werden kann.*

Erwägung der Stadt:

Sollte die Unterbauungsziffer künftig in das PBG aufgenommen werden, kann eine Verwendung in der BZO geprüft werden.

## Baukollegium

Anträge 11.3, 11.4, 11.12

*In drei Anträgen (der gleichen Antragsstellerin) wird gefordert, dass die «gute Gestaltung» gemäss Art. 2.5.1 (Kernzonen), 4.8.2 (Gestaltungsplan Zentrumszone), 5.10.4 (Sonderbauvorschriften) durch ein Baukollegium beurteilt wird, im Falle der Kernzone als Ersatz für die Fachkommission (Art. 2.7 nBZO).*

Erwägung der Stadt:

Vorgaben für ein Baukollegium können nicht in der BZO gemacht werden. Das PBG enthält keine Rechtsgrundlage, wonach die Gemeinden die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen in der BZO regeln können. Dies ist im Geschäfts- und Kompetenzreglement festgelegt. In Wallisellen heisst dieses Gremium «beratende Kommission Ortsbild und Architektur». Es besteht aus Behördenmitgliedern und externen Fachexpertinnen und Experten.

Die Zielvorgaben zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten, zu den Gebieten mit Sonderbauvorschriften und anderen Zonen mit qualitativen Vorgaben werden im Einzelfall projektspezifisch beurteilt.

- Es wird nach den Kriterien der BZO kontrolliert.
- Das Kontrollgremium wird durch den Stadtrat bestimmt.
- Bei Gestaltungsplänen erfolgt die Berichterstattung in einem Planungsbericht und im Antrag an die Stimmbevölkerung.
- Bei den Sonderbauvorschriften erfolgt die Beurteilung in der Baubewilligung.

Der Planungsbericht wird im Sinne der Einwendung ergänzt.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

## Zuständigkeiten

Antrag 11.14

*Im Antrag wird gewünscht, dass in Art. 4.9.1, 5.9.4, 6.4.5, 6.5.5 etc. ein Hinweis zur Zuständigkeit angebracht wird. Alle Gestaltungspläne, die von der Regelbauweise abweichen und mehr Ausnützung ermöglichen, müssen vor die Gemeindeversammlung, evtl. fakultativ mit einer gewissen Anzahl Unterschriften.*

Erwägung der Stadt:

In der Wohn- und in der Industrie- und Gewerbezone ist die Zuständigkeit bereits aufgeführt. Der Artikel wird in der Zentrumszone ergänzt. Grundsätzlich wäre die Erwähnung in der BZO nicht erforderlich, da die Zuständigkeit bereits im übergeordneten Recht geregelt ist.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

## Energetische Anforderungen

Antrag 11.13, 12.14

*Zu den energetischen Anforderungen sind folgende Anträge eingegangen:*

- 1. In Art. 4.8.2, 4.9.1, 5.10.4 etc. sei konkret aufzuführen, welche Anforderungen, die über das kantonale Energiegesetz hinausgehen, bei nachhaltiger Energienutzung gefordert werden. Es sei ein allgemeiner Artikel für erhöhte energetische Anforderungen zu schaffen, der bei allen Fällen mit Ausnützungsbonus gilt. Neben der Energie und der Treibhausgase im Betrieb sollen auch die Energie und Treibhausgase der Erstellung (graue Energie) und der Mobilität betrachtet werden.*
- 2. Art. 4.8.2, 4.9.1, 5.10.4 etc.: Bei Gesamtarealen sei für alle Gebäude ein flächendeckendes thermisches Netz zum Heizen und Kühlen im Energiekonzept zu berücksichtigen.*

Erwägung der Stadt:

1. Der Planungsbericht wird bezüglich möglichen energetischen Mehranforderungen präzisiert. Eine Verankerung in der BZO ist jedoch nicht sachgerecht, da die energetischen Anforderungen in der übergeordneten Energiegesetzgebung laufend dem neusten Stand der Technik angepasst werden.
2. Die Erstellung eines thermischen Netzes kann in der BZO nicht vorgeschrieben werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise sinngemäss berücksichtigt.

## Verweise übergeordnetes Recht

Antrag 31.001

*Im Antrag wird gefordert, die neue BZO mit einer synoptischen Darstellung der wichtigsten Verweise auf die übergeordneten Gesetze und Verordnungen und Begriffe darzustellen. Wesentliche Begriffe sollen mit Zeichnungen erläutert werden.*

Erwägung der Stadt:

Solche Verweise sind generell wenig zweckmässig, da die übergeordnete Gesetzgebung nicht statisch ist und die Verweise bei jeder Änderung im übergeordneten Gesetz nachgeführt werden müssten. Die ABV enthalten genügend Erläuterungsskizzen zu den wesentlichen Baurechtsbegriffen, weshalb keine Ergänzungen nötig sind.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Begrünung**  
Antrag 31.155

*Im Antrag wird gefordert, dass geprüft wird, ob und wieviel Begrünung der Strasse effektiv gegen Überhitzung hilft. Hintergrund ist der Vorschlag, anstelle von Begrünungsvorschriften im privaten Raum (Vorgärten) die Strassenbegrünung zu priorisieren.*

Erwägung der Stadt:

Die Begrünung von Strassenräumen ist eine wichtige Massnahme im Zusammenhang mit der Hitzereduzierung, ersetzt jedoch nicht die Massnahmen auf Privatgrund. Ohnehin sind mit Inkrafttreten der PBG-Revision zur Klimaanpassung (1.12.2024) gemäss § 238a PBG Vorgärten zu erhalten oder wieder herzurichten.

Es besteht somit neu eine gesetzliche Verpflichtung zur Begrünung des Strassenabstands. Die BZO konkretisiert die allgemeine PBG-Bestimmung. Die Einführung sorgt für eine klare Regelung (im Gegensatz zum offen gehaltenen Begriff im PBG), welche Transparenz schafft in den Anforderungen, die Umsetzung erleichtert und den Vollzug vereinheitlicht.

Der Planungsbericht wird um allgemeine Erläuterungen zu den neuen kantonalen Vorgaben ergänzt.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

## **2.2 Kernzonen**

### **2.2.1 Zonenplan**

Es sind keine Einwendungen zum Zonenplan eingegangen.

### **2.2.2 BZO**

*In einem Antrag wird gefordert, in der Kernzone eine Grünflächenziffer von 30 % aufzunehmen.*

Erwägung der Stadt:

In der Kernzone ist eine Grünflächenziffer nicht zweckmässig, weil hier bereits erhöhte Vorgaben an die Gestaltung der Bauten und Umgebung gelten. Die räumliche Ausgangslage für die Begrünung kann je nach Gebäudetypologie zudem stark variieren. Gemäss neuem § 238a PBG sind auch in der Kernzone Vorgärten zu erhalten und geeignete Teile des Gebäudeumschwungs ökologisch zu begrünen. Die Beurteilung dieser Anforderung erfolgt situationsbezogen. Eine einheitliche Grünflächenziffer ist nicht zweckmässig.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 2.2 Grundmasse**  
Antrag 12.5

**Art. 2.2.1 / 2.2.2 Fassadenhöhe**

Anträge 31.007, 31.008

*In zwei Anträgen wird gefordert, die Formulierung «traufseitige» Fassadenhöhe zu ergänzen und eine giebelseitige Fassadenhöhe anzugeben und die Regelung zur Aufteilung der Geschosse ebenfalls auf diese beiden Masse zu beziehen.*

Erwägung der Stadt:

Mit §§ 278–280 PBG sind die Definitionen der (traufseitigen) Fassadenhöhe und der daraus resultierenden giebelseitigen Fassadenhöhe vorgegeben. Es gilt weiterhin unverändert eine Höhe von 7.0 m für die giebelseitige Erhöhung bei Schrägdachbauten, was in § 280 PBG geregelt ist.

Daher ist keine Regelung erforderlich.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 2.2.1 / 2.4 Grenzabstand**

Anträge 31.006, 31.151, 31.011, 31.012, 31.013, 31.014, 31.015, 31.016, 31.017

- 1. In drei Anträgen (des gleichen Antragsstellers) wird gefordert, auf den grossen Grundabstand und den Mehrlängenzuschlag zu verzichten oder den Mehrlängenzuschlag erst ab 20 m zu berücksichtigen. Zudem soll eine erläuternde Zeichnung zum (grossen) Grundabstand und den projizierten Fassadenlinien ergänzt werden.*
- 2. Weiter sei der Mehrhöhenzuschlag zu streichen.*
- 3. Das Mass, um welches die einzelnen Gebäudevorsprünge in den Abstandsbereich hineinragen dürfen, sei zu nennen und mittels Zeichnung zu visualisieren.*

Erwägung der Stadt:

1. Die Abstandsvorschriften haben sich bewährt und bleiben in allen Zonen unverändert (bis auf die Abstände für Kleinbauten und Anbauten in den Wohnzonen).
2. Der Mehrhöhenzuschlag ist kantonal geregelt, davon kann nicht abgewichen werden. Der Mehrhöhenzuschlag ist jedoch nur bei Gebäuden in Gestaltungsplänen zu beachten, die von den Grundmassen der Einzelbauweise abweichen.
3. Gemäss § 6c ABV dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Eine Regelung in der BZO ist nicht möglich, weil das übergeordnete Recht abschliessend ist.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt. Der Planungsbericht wird ergänzt.

**Art. 2.3.2 Erdgeschoss**

Antrag 31.010

*Der Antrag fordert, den Artikel über den Wohnflächenanteil der Erdgeschossnutzung zu streichen.*

Erwägung der Stadt:

Eine Wohnverpflichtung im EG ist planerisch nicht mehr zwingend und kann aufgehoben werden.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Art. 2.5.1 Grundsatz**

Antrag 31.018

*Ein Antrag fordert die Streichung des neuen Artikels.*

Erwägung der Stadt:

Die Regelung sorgt für Transparenz und klare Anforderungen, welche gestützt auf das PBG für das Bauen in den Kernzonen ohnehin gestellt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 2.5.2 Dachaufbauten**

Antrag 31.019

*Ein Antrag fordert, Dachaufbauten auf einem Drittel statt einem Viertel der Fassadenlänge zuzulassen.*

Erwägung der Stadt:

Die Bestimmungen zu den Kernzonen werden nur punktuell angepasst. Der Antrag kann in diesem Umfang berücksichtigt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Art. 2.5.3 Dachfenster**

Anträge 31.020, 31.021, 31.022

*In den Anträgen wird gefordert, dass liegende Dachfenster zugelassen werden, dass ein %-Mass festgelegt wird des Dachflächenanteils, welcher mit Fenstern besetzt werden darf und dass die Lichtfläche auf 1.1 m<sup>2</sup> vergrössert wird.*

Erwägung der Stadt:

Solche Anpassungen führen zu einer Beeinträchtigung der Dachflächen im Ortsbild. Liegende Dachfenster sind weiterhin zugelassen. Die Vorgabe eines fixen Prozentsatzes wird abgelehnt, da die ortsbauliche Verträglichkeit im Einzelfall zu beurteilen ist.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt bzw. sind teilweise bereits berücksichtigt.

### Art. 2.5.5 Dachformen

Anträge 31.023, 31.024, 31.025

*In den Anträgen wird gefordert, dass auch Schleppdächer mit einer Neigung ab 15 Grad zugelassen werden, Aufschieblinge an der Traufe mit einer flacheren Dachneigung gestattet werden und dass bei eingeschossigen Anbauten Pultdächer zulässig sein sollen.*

Erwägung der Stadt:

Artikel 2.5.5 regelt die Dachform mit Bezug auf die historisch gewachsene Bausubstanz. Es besteht kein Grund, bewährte Vorgaben im historischen Kontext zu ändern, da dies zu einem anderem Erscheinungsbild führt. In der BZO wird präzisiert, dass Anbauten und Kleinbauten mit einem begrünten Flachdach versehen werden dürfen, womit der gestalterische Spielraum erhöht wird.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

### Art. 2.5.6 Anforderungen

Anträge 31.026, 13.1

*Eine Eingabe begrüsst die Anpassung, wonach Dächer neu nur mit Tonziegeln einzudecken sind, sofern sie nicht für die Sonnenenergie genutzt werden. Eine andere Eingabe fordert die Streichung des Verbots der Neunivellierung der Dachtraufen.*

Erwägung der Stadt:

Die Regelung zum Verbot der Neunivellierung der Dachtraufen ist zu einschränkend, da sie Renovationen und energetische Sanierungen einschränkt und wird daher gestrichen.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

## 2.3 Zentrumszonen

### 2.3.1 Zonenplan

*Bei der geplanten Umzonung im Bereich öffentliche Bauten (Militärunterkunft) von zwei kleinen Parzellen im Westen in die Z4, soll die Parzelle dazwischen von der IG4 in die OE umgezont werden, so dass die öffentliche Zone bis an die Hofstrasse grenzt.*

Erwägung der Stadt:

Die Zonierung wird wie heute belassen. Auf die Ausscheidung einer Zentrumszone zulasten der Zone für öffentliche Bauten wird verzichtet. Das Grundstück, das nicht im Eigentum der Stadt ist, kann jedoch nicht der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden und verbleibt in der Zone WG3.5.

Beschluss: Die öffentliche Zone wird wie im rechtskräftigen Zonenplan bis an die Hofstrasse gezogen, ausgenommen dem Grundstück, das in der Zone WG3.5 verbleibt.

### Öffentliche Zone

Antrag 11.1

### Perimeter Hochhäuser

Anträge 22.4, 14.1, 27.1, 14.2

*In vier Anträgen wird gefordert, dass in den Gebieten der neuen Z6 Zonen östlich / westlich / beidseitig des Richtiwaldes Hochhäuser zulässig sein sollen.*

Erwägung der Stadt:

Im Areal westlich des Richtiwaldes sind bereits heute keine Hochhäuser zulässig, der Perimeter soll nicht hierhin ausgeweitet werden. Das Areal östlich des Richtiwaldes ist kein geeigneter Hochhausstandort. Für ein Hochhaus müssen hohe Anforderungen erfüllt sein in Bezug auf Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie Vernetzung mit der Nachbarschaft. Diese Standortvoraussetzungen werden bei diesen Arealen nicht erfüllt, weshalb Hochhäuser hier nicht zulässig sein sollen.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### Dichten in Zentrumszonen

Anträge 25.3, 19.1, 22.1

*In drei Eingaben werden höhere Dichten in den neuen Zentrumszonen gefordert:*

- Grundstück Kat. Nr. 8646 (Conforama) von Z4 in Z6
- Grundstück Kat. 10911 (bisher IG8) von Z4 in Z6
- Generell Z6 in Z8

Erwägung der Stadt:

Die Grundstücke sind heute der IG6 bzw. IG8 mit einer generell zulässigen Baumassenziffer von  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bzw.  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zugewiesen. Für Räume mit mehr als 4.5 m Höhe gilt eine Baumassenziffer von  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bzw.  $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse der Testplanung ist im Gebiet Wallisellen Südost eine Zentrumszone Z4 sachgerecht. Die Grundeigentümerschaft kann im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans (Gestaltungsplanpflicht) eine höhere Baumassenziffer realisieren, was in der BZO als Zielvorgabe für die Gestaltungspläne ergänzt wird.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### Planungseinheit 3

Antrag 15.1

#### 2.3.2 Ergänzungsplan

*Die Planungseinheit 3 sei auf zwei Planungseinheiten 3.0 - bestehend aus Parzelle Nr. 10902 - und 3.1 - bestehend aus Parzellen Nr. 8121 und 6395 - aufzuteilen.*

Erwägung der Stadt:

Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse daran, dass die Erschliessung innerhalb der Planungseinheit 3 geregelt wird, wenn die Grundstücke neu bebaut werden (§ 83 Abs. 3 PBG). Die Gestaltungsplanpflicht löst für die einzelnen Grundstücke keine Baupflicht aus. Der Erlass eines Gestaltungsplans über lediglich ein Grundstück ist nicht zweckmässig.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Freihaltebereiche

Antrag 15.2

*Auf die Ausscheidung von Freihaltebereichen bei Parzelle Kat. Nr. 6395 sei zu verzichten.*

Erwägung der Stadt:

Der Freihaltebereich entspricht in seinen Abmessungen den rechtskräftigen Baulinien. Die Grundeigentümerschaft wird durch diese Freihaltebereiche daher nicht stärker eingeschränkt als heute. Ein Nutzungstransfer von Kat. Nr. 6395 auf 8121 bleibt möglich.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Grundstücke Bahninfrastruktur

Antrag 8.2

*Die Grundstücke Kat. Nrn. 10928 und 6468 sind nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern.*

Erwägung der Stadt:

Die Grundstücke der Bahninfrastruktur sind nicht von der Gestaltungsplanpflicht betroffen. Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan wird so angepasst, dass er mit dem Perimeter des Ergänzungsplans Wallisellen Südost deckungsgleich ist.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

### Weiterentwicklung Wallisellen Südost

Antrag 21.1

*Ein Antragssteller zeigt sich erstaunt, dass in der Teilrevision BZO von behutsamer Weiterentwicklung und Erhaltung der Gartenstadt im Gebiet Wallisellen Südost die Rede sei.*

Erwägung der Stadt:

Die Thematik der Weiterentwicklung der Gartenstadt, bezieht sich auf die QEZ Gartenstadt. Im Gebiet Wallisellen Südost hingegen soll ein neues Zentrumsgebiet entstehen.

Kenntnisnahme

### Art. 4.1 Grundmasse

Anträge 13.6, 28.1, 19.2, 23.1, 29.3, 5.3, 4.4, 11.10, 12.13, 22.5, 5.5

#### 2.3.4 BZO

1. *Mit einem Antrag wird die Schaffung der Zonen Z4 und Z6 zur Förderung von verdichtetem Wohnraum begrüsst.*
2. *In vier Anträgen wird für die Zone Z4/Wallisellen Südost eine Baumassenziffer von  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  statt  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  gefordert, in einem weiteren eine Erhöhung der Baumasse ohne Angabe, wie viel.*
3. *Ein Beitrag erachtet eine Grünflächenziffer von 10 % als sinnvoll, zwei Anträge wünschen eine Erhöhung auf 30 % bis 40 %, ein Antrag eine Streichung der Grünflächenziffer generell.*
4. *Ein Antrag fordert eine Reduktion der Grünflächenziffer in der Z6 westlich des Richtiwaldes im Rahmen von Gestaltungsplänen von 40 % auf 20 %. (Bezug zu 4.8.3)*

Erwägung der Stadt:

1. Kenntnisnahme
2. Der Zonenplan legt die Grunddichte fest. Mit den Gestaltungsplänen können höhere Dichten ermöglicht werden, was in der BZO präzisiert wird.
3. Im Rahmen von Gestaltungsplänen im Gebiet Wallisellen Südost ist ein bedeutend höherer Grünflächenanteil mit hochwertigen Grünflächen nachzuweisen, als dies die Tabelle zu den Grundmassen vorsieht. In der Grundzonierung wird jedoch an der tiefen Grünflächenziffer festgehalten, da zum heutigen Zeitpunkt unklar ist, wie hoch der Gewerbeanteil auf den Grundstücken sein wird. Dieser Sachverhalt wird im Planungsbericht ergänzt.
4. Die erhöhte Grünflächenziffer in der Z6 ist erforderlich, damit eine gute Aufenthaltsqualität für die Wohnnutzung in diesem sehr dichten Gebiet gewährleistet werden kann.

Beschluss: Die Einwendungen zur Baumassenziffer können in den Gestaltungsplänen berücksichtigt werden. Die Einwendungen zur Grünflächenziffer werden nicht berücksichtigt.

#### **Art. 4.2 Fassadenhöhe**

Antrag 31.048

*Ein Antrag fordert, dass die zulässige Erhöhung der Fassadenhöhe nicht nur bei offenen oder verglasten, sondern auch bei geschlossenen Absturzsicherungen anzuwenden sei.*

Erwägung der Stadt:

Geschlossene Brüstungen wirken optisch wie eine Fassade und sollen darum im Unterschied zu Geländern nicht vom Höhenzuschlag profitieren. Auch heute müssen Brüstungen an die Gebäudehöhe angerechnet werden. Die neue Regelung korrespondiert daher mit der bisherigen Regelung. In der BZO (oder in der Erläuterungsspalte zur BZO) wird präzisiert, dass die kantonalen Anforderungen für Hochhäuser vorbehalten bleiben, wenn in der Zentrumszone Z6 eine Fassadenhöhe von mehr als 25 m überschritten wird.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Erläuterungsspalte in der BZO wird hinsichtlich Regelung bei Hochhäusern ergänzt.

#### **Art. 4.3 Grenzabstand**

Antrag 31.049

*Ein Antrag fordert die Präzisierung, dass der kantonale Mehrhöhenzuschlag gemeint ist.*

Erwägung der Stadt:

Die Bemerkung ist korrekt und soll angepasst werden.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

#### **Art. 4.6 Nutzweise**

Antrag 29.4

*Ein Antrag fordert die Anpassung, dass der Betrieb, die Erweiterung und der Ersatz der Migrol-Tankstelle aufrechterhalten bzw. umgesetzt werden kann.*

Erwägung der Stadt:

Diese Nutzung ist weiterhin auch in der Zentrumszone zulässig. Die Bestimmung zur zulässigen Nutzweise muss nicht angepasst werden.

Beschluss: Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt. Die Erläuterung wird im Planungsbericht ergänzt.

#### **Art. 4.6.1 Nutzweise – Nutzungsvorgaben**

Anträge 14.8, 19.3, 28.2, 22.2, 31.050,  
31.051, 31.052

*Sieben Anträge beziehen sich auf die Nutzweise. Zusammenfassend wird gefordert, dass*

- 1. die zulässige Wohnnutzung in der Z6 80 %, eventualiter  $\frac{3}{4}$  der Gesamtnutzfläche betragen soll (statt 50 %).*
- 2. der zulässige Wohnanteil für die Z6 100 % betragen soll (statt 50 %).*
- 3. die geeigneten Wohn- und Gewerbeanteile im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt und nachgewiesen werden sollen.*
- 4. die drei Sätze zu den Nutzungsvorgaben verständlicher umformuliert werden.*

Erwägung der Stadt:

1. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird die Bestimmung an die Vorgabe des regionalen Richtplans angepasst, wonach in den Zentrumszonen Z5 und Z6 jeweils ein Mindestanteil von 25 % der Gesamtnutzfläche Wohn- respektive Arbeitsnutzung betragen muss. Die zulässige Wohnnutzung beträgt damit maximal 75 % und kann nicht weiter erhöht werden. Einschränkungen entstehen jedoch allenfalls aufgrund der Lärmbelastung, was auf Projektstufe zu beurteilen ist.
2. Ein Wohnanteil von 100 % ist gestützt auf die Vorgaben im regionalen Richtplan und den Anforderungen der Lärmschutzverordnung nicht möglich.
3. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird die Bestimmung an die Vorgabe des regionalen Richtplans angepasst, wonach in den Zentrumszonen Z5 und Z6 jeweils ein Mindestanteil von 25 % der Gesamtnutzfläche Wohn- respektive Arbeitsnutzung betragen muss. Darüber hinaus sind die geeigneten Wohn- und Gewerbeanteile im Rahmen des Gestaltungsplans nachzuweisen.
4. Die Bestimmung wird verständlicher formuliert.

Beschluss: Die Bestimmung wird angepasst aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der Erläuterungsbericht wird ergänzt. Die Einwendungen werden somit teilweise berücksichtigt.

**Art. 4.6.3 Nutzweise –  
Eingangsgeschoss**

Anträge 4.5, 19.4, 31.053

1. *In einem Antrag wird nach Nutzen und Beweggrund dieser Regelung gefragt.*
2. *Eine andere Eingabe schlägt eine einheitliche Regelung für alle Zentrumszonen vor, nach der «strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss grundsätzlich nicht erlaubt» sein sollen.*
3. *In einem weiteren Antrag wird ein messbares Kriterium gefordert, so dass «in einer ersten Raumtiefe von mindestens 4.00 m ab den [aufgeführten] Strassen im Eingangsgeschoss keine Wohnnutzung zulässig» sei.*

Erwägung der Stadt:

1. Die Regelung basiert auf den Erkenntnissen und den daraus abgeleiteten städtebaulichen Prinzipien der Testplanung 2012.
2. Die Formulierung der Regelung wird mit der Regelung für die Zentrumszone Z4 abgeglichen und vereinheitlicht.
3. Die Vorgabe eines Mindestmasses ist nicht zweckmässig. Auf Projektstufe sind sinnvolle Raumtiefen aufzuzeigen.

Beschluss: Die Einwendung 1 wurde beantwortet, die Einwendung 2 wird berücksichtigt. Die Einwendung 3 wird nicht berücksichtigt.

**Art. 4.7 Dachgestaltung**

Antrag 31.054

*Ein Antrag fordert, dass das Mindestmass, um welches Attikageschosse gegenüber den Fassadenfluchten zurückgesetzt sein müssen, von 3.5 m auf 2.5 m reduziert werden soll.*

Erwägung der Stadt:

Die Regelung zur Zurückversetzung der Attikageschosse um 3.5 m stützt sich auf die städtebaulichen Grundsätze der Testplanung 2012. Die Attikageschosse sollen von der Neugut- und Bahnhofstrasse aus betrachtet möglichst nicht in Erscheinung treten. Dieses Prinzip ist weiterhin richtig.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 4.8 Gestaltungsplanpflicht**

Anträge 4.6, 13.7

*In einer Eingabe wird die Gestaltungsplanpflicht generell als sinnvoll für die Qualitätssicherung erachtet.*

Kenntnisnahme

#### 4.8.2 Ziele für die Gestaltungspläne in den Zentrumszonen Z5 und Z6

Anträge 13.7, 4.7, 4.8, 12.15, 31.055, 31.056, 31.057, 31.058, 31.059

1. *Zwei Beiträge begrüßen die Ziele für die Gestaltungspläne.*
2. *Ein Beitrag fordert die Aufnahme von Kriterien zur Biodiversitätsförderung und Hitzeminderung, auch unter Punkt 4.8.3.*
3. *Ein Beitrag fordert die Aufnahme eines zusätzlichen Kriteriums, dass die Gestaltungspläne sich «an den Werten von aktuell geltenden hohen Standards für die Bewertung der Nachhaltigkeit orientieren».*
4. *Ein Beitrag fordert in fünf Anträgen einen Ersatz der aufgeführten Anforderungen durch einen Verweis auf die Anforderungen gemäss § 71 ff PBG. Die Anforderungen an einen Gestaltungsplan seien in den kantonalen Vorgaben (PBG) bereits geregelt, die gewünschten Nutzungen und die Art des Nachweises der Nutzungen, des Modalsplits und der Energienutzung nicht klar.*

Erwägung der Stadt:

1. Kenntnisnahme.
2. Die neuen Anforderungen in § 238a PBG zur Siedlungsökologie und Klimaanpassung sind direkt anwendbar. Es ist Sache der jeweiligen Gestaltungspläne, die ökologische Gestaltung der Umgebungsflächen zu sichern. Die BZO wird um eine generelle Zielvorgabe ergänzt.
3. Viele Nachhaltigkeitskriterien können durch die Stadt nicht vollzogen werden, da hierfür eine Rechtsgrundlage im PBG fehlt. Viele professionelle Arealentwickler wenden jedoch bereits heute den SNBS-Standard an. Entsprechende Standards können jedoch in einem Gestaltungsplan verankert werden, was erfahrungsgemäss die Akzeptanz für die Planung bei der Bevölkerung erhöht. Der Planungsbericht wird dahingehend ergänzt.
4. Die planerischen Ziele für die Gestaltungspläne orientieren sich an den bereits in der aktuellen BZO aufgeführten Zielen. Da mit den Gestaltungsplänen eine hohe Ausnutzung möglich ist, ist es wichtig, dass auch erhöhte qualitative Anforderungen gelten. Die Anforderungen gemäss § 71 ff PBG gelten für Arealüberbauungen im Baubewilligungsverfahren. Die Anforderungen von § 71 PBG können in den jeweiligen Gestaltungsplänen als Qualitätsmassstab für Bauprojekte verankert werden. In der Regel wird jedoch ein Richtprojekt als Ergebnis eines Konkurrenzverfahrens in den Gestaltungsplanbestimmungen als Qualitätsmassstab verankert, was zweckmässiger ist als § 71 PBG, der für Arealüberbauungen gilt.

Beschluss: Die Einwendungen 2 und 3 werden sinngemäss berücksichtigt. Die übrigen Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

#### 4.8.3 Zusätzliche Anforderungen für die Zentrumszone Z6 westlich des Richtiwaldes

Anträge 4.9, 4.10, 13.8, 17.2, 22.3, 4.11, 14.5, 14.6, 31.060, 31.061, 14.7, 27.3, 16.3

1. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird in drei Anträgen begrüsst, einer davon fordert eine Erhöhung auf 50 %, während zwei andere eine Senkung auf 30 % bzw. 20 % wünschen.
2. Weiter wird vorgeschlagen, die Pflicht nur bei ausschliesslich gewerblich genutzten Gebäuden auszusetzen. Zwei andere Anträge beantragen die Streichung des Artikels oder Teile davon und wiederum die Senkung der Anteile an Grünflächen und am preisgünstigen Wohnraum.
3. Zusätzlich wird ein Baumassen-Bonus für den preisgünstigen Wohnraum vorgeschlagen.
4. Ein Antrag hingegen fordert die Ergänzung, «die Bepflanzung soll standortgerecht und biodiversitätsfördernd sein und zur Hitzeminderung beitragen».

Erwägung der Stadt:

1. Der geforderte Anteil an preisgünstigem Wohnraum wird von 40 % auf 30 % gesenkt. Dieser Wert stellt in der Abwägung zwischen dem Bedarf an zahlbarem Wohnraum und der Wirtschaftlichkeit der Bebauung einen sinnvollen Wert dar. Da in diesen Gebieten heute keine Wohnnutzung erlaubt ist, gilt diese Anforderung in Bezug auf die neu realisierte Wohnfläche. Es ist unerheblich, ob eine Mehrausnutzung realisiert wird oder nicht.
2. Die Regelung, wonach bei rein gewerblich genutzten Gebäuden keine preisgünstigen Wohnungen zu erstellen sind, wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung gestrichen, weil dies ohnehin gilt.
3. Eine allfällige Mehrnutzung ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen, ein Bonussystem ist dazu nicht nötig.
4. Die BZO wird auf die neuen kantonalen Vorgaben zur klimaangepassten und ökologischen Umgebungsgestaltung (§ 238a PBG) abgestimmt. Der Planungsbericht wird hinsichtlich dieser neuen Vorgaben ergänzt.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

#### 4.8.4 Auslösung der Gestaltungsplanpflicht

Antrag 29.5

*Die Antragsstellerin bittet um Bestätigung, dass künftige Bauvorhaben auf ihrem Grundstück keine Gestaltungsplanpflicht auslösen, wenn eine oder beide der in Ziff. 4.8.4 beschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind.*

Erwägung der Stadt:

Es müssen beide Voraussetzungen eingehalten sein, damit die Gestaltungsplanpflicht nicht ausgelöst wird. Die BZO-Bestimmung wird diesbezüglich präzisiert.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

**Art. 4.9.1 Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost**

Anträge 13.9, 17.1, 29.7, 29.8, 4.12, 4.13, 19.5, 28.3, 29.12, 31.062, 31.063, 31.064, 31.065

1. *Die Schaffung und Ausgestaltung der Zentrumszone Z4 wird in zwei Anträgen begrüsst.*
2. *Mit einem Antrag wird gefordert, die Aufzählung der Anforderung zu streichen.*
3. *In zwei Anträgen wird nach dem Zusammenhang der Planungseinheiten und der Gestaltungsplanperimeter gefragt.*
4. *Die Voraussetzung eines zweistufigen Konkurrenzverfahrens wird hinterfragt.*
5. *Es wird eine Bestimmung zur standortgerechten und biodiversitätsfördernden Gestaltung gefordert.*
6. *Es wird eine Angabe gefordert, um wie viel die Dichte im Vergleich zur Grundordnung erhöht werden kann.*
7. *Die Frage wird gestellt, ob der bestehende Tankstellenbetrieb weiterhin betrieben und massvoll erweitert werden kann.*
8. *Bei der Bestimmung zur Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr sowie die flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit hohem Anteil an ÖV-, Fuss- und Veloverkehr seien auf den MIV ausgerichtete Betriebe wie Tankstellen auszunehmen.*

Erwägung der Stadt:

1. Kenntnisnahme.
2. An den Zielvorgaben für die Gestaltungspläne wird festgehalten, zumal damit das wesentliche öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht begründet wird.
3. Die Planungseinheiten bezeichnen Gebiete, die gemeinsam zu beplanen sind. Bei den grossen Planungseinheiten ist in begründeten Fällen die Unterteilung in einzelne Gestaltungspläneinheiten nicht ausgeschlossen. Ein Gestaltungsplan kann auch mehrere Planungseinheiten umfassen. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.
4. Aufgrund dem Genehmigungsvorbehalt in der kantonalen Vorprüfung wird die Bestimmung zum zweistufigen Konkurrenzverfahren gestrichen.
5. Die ökologische Ausgestaltung geeigneter Umgebungsflächen ist gemäss neuem § 238a PBG eine gesetzliche Grundanforderung, daher werden die Ziele zu den Gestaltungsplänen in der BZO entsprechend präzisiert.
6. Die Erhöhung der Dichte ist gestützt auf ein Richtprojekt im Gestaltungsplanverfahren herzuleiten und städtebaulich zu begründen. Daher ist keine generelle Aussage möglich.
7. Die Teilrevision löst keine Baupflicht aus. Die bestehenden Nutzungen besitzen Bestandesgarantie und sind weiterhin in der Zentrumszone Z4 zonenkonform. Der Planungsbericht wird entsprechend präzisiert.
8. Es ist selbsterklärend, dass ein zonenkonformer Tankstellenbetrieb, den Zielen zur Mobilität nicht entsprechen muss. Die Vorgaben gelten für die Gestaltungspläne als Ganzes, nicht jedoch für ausschliesslich auf den MIV ausgerichtete Betriebe wie Tankstellen. Dies wird im Planungsbericht erwähnt.

Beschluss: Die Einwendungen 3, 4, 5 und 8 werden sinngemäss berücksichtigt. Die übrigen Einwendungen werden zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt.

**Art. 4.9.2 bis 4.9.7**

Anträge 14.21, 23.2, 5.1, 5.2

*In drei Anträgen wird gefordert, die Art. 4.9.2 bis 4.9.7 BZO, welche die Randbedingungen für die Bebauung des Entwicklungsgebiets Wallisellen Südost vorgeben, zu streichen und die Anforderungen im Rahmen der Gestaltungspläne zu definieren. Insbesondere stören sich die Antragstellenden daran, dass von diesen Voraussetzungen abgewichen werden kann, aber nicht klar definiert ist, in welchem Umfang dies geschehen darf. Zudem soll auf die detaillierten Vorgaben der Nutzung im Ergänzungsplan verzichtet und dies in den Gestaltungsplänen geregelt werden.*

Erwägung der Stadt:

Ziffer 4.9.1 BZO zu den möglichen Abweichungen dient dazu, das Verhältnis zwischen Ergänzungsplan und privatem Gestaltungsplan zu klären. Bei den Bestimmungen handelt es sich um städtebauliche Grundsätze. Sie basieren auf der durchgeführten Testplanung mit qualifizierten Teams. Über gemeinsame Spielregeln soll die Homogenität im Gebiet verbessert werden. In den Gestaltungsplänen bleiben Abweichungen möglich. Im Planungsbericht wird das Thema der Abweichungsmöglichkeiten in den privaten Gestaltungsplänen ausführlicher erläutert.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

**Art. 4.9.2 Städtebaulich wichtige Ecksituationen**

Anträge 29.9, 31.066

*Ein Antrag fordert die Streichung der Ecksituationen mit Anbaupflicht auf dem Grundstück Kat. Nr. 10256 im Ergänzungsplan, da dies einem Neubau eines Tankstellenbetriebs wie gegenwärtig ansässig entgegensteht, ein anderer, dass von den Linien +/- 1 m abgewichen werden kann.*

Erwägung der Stadt:

Die Regelung gilt nur für Neubauten, was im Planungsbericht präzisiert wird. Relevant ist die projizierte Fassadenlinie (Schnittlinie Gebäudemantel mit Terrain). Auskragende Bauteile wie Vordächer usw. bleiben möglich. In Gestaltungsplänen sind städtebaulich begründete Abweichungen möglich. Für das Grundstück Kat.-Nr. 10256 gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Das bestehende Gebäude besitzt Bestandesgarantie. Die Abweichungsmöglichkeiten müssen nicht in der BZO geregelt werden, da sich dies aufgrund des PBG's ergibt.

Beschluss: Die Einwendungen werden sinngemäss berücksichtigt.

#### **Art. 4.9.3 Freihaltebereiche**

Antrag 29.10

*Der Antrag fordert eine Ergänzung, nach der «in Gestaltungsplänen Abweichungen möglich sind, wenn diese zu einem zumindest gleichwertigen oder besseren Resultat führen und die Erschliessungsfunktion gewährleistet bleibt».*

Erwägung der Stadt:

Bei den Bestimmungen handelt es sich um städtebauliche Grundsätze. Sie basieren auf der durchgeführten Testplanung mit qualifizierten Teams. Über gemeinsame Spielregeln soll die Homogenität im Gebiet verbessert werden. In den Gestaltungsplänen bleiben Abweichungen möglich (vgl. Ziffer 4.9.1 BZO letzter Satz). Auch im Rahmen der Etappierung werden aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse in Bezug auf die Raumfreihaltung für die Erschliessung Zwischenstände entstehen. Im Planungsbericht wird das Thema der Abweichungsmöglichkeiten in den privaten Gestaltungsplänen ausführlicher erläutert.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss bereits berücksichtigt.

#### **Art. 4.9.4 Eignungsgebiet für Hochhäuser**

Anträge 14.3, 14.4, 16.4, 31.067, 31.068

*Mehrere Anträge fordern, die Höhe von Hochhäusern nicht oder auf 70 m statt auf 60 m zu beschränken, da bereits höhere Hochhäuser vorhanden sind, bisher keine Höhenbeschränkung vorgegeben war, die maximale Gebäudehöhe durch übergeordnetes Recht geregelt ist und die Höhe auch im Gestaltungsplan festgelegt werden muss. Weiter wird gefordert, auf die Ausweisung von Eignungsgebieten für Hochhäuser generell zu verzichten, oder, Hochhäuser in allen Z6 Zonen zu erlauben.*

Erwägung der Stadt:

Im Rahmen der Testplanung Wallisellen Südost wurde durch das eingesetzte Fachgremium eine Höhenentwicklung bis 60 m für städtebaulich vertretbar beurteilt. An der Höhenbeschränkung wird daher festgehalten. Heute ist die Zulässigkeit von Hochhäusern in den jeweiligen Zonenbestimmungen geregelt. Im Interesse der Übersichtlichkeit wird der Perimeter für Hochhäuser neu im Zonenplan dargestellt.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

#### **Art. 4.9.5 Erdgeschoss**

19.6, 28.4, 31.069

*Die Anträge fordern eine einheitliche Regelung mit Art. 4.6.3 (Eingangsgeschoss Zentrumszone allgemein) bzw. eine Streichung der darüber hinausgehenden Anforderungen, oder eine Präzisierung der «ersten Raumtiefe».*

Erwägung der Stadt:

Das übergeordnete städtebauliche Prinzip zur Ausgestaltung und Nutzung der Erdgeschosse basiert auf dem Ergebnis der Testplanung. Die Formulierung wird mit der Vorgabe zu den Erdgeschossen im öffentlichen Gestaltungsplan für die Zentrumszone Z5 abgeglichen. In den Gestaltungsplänen bleiben städtebaulich begründete Abweichungen möglich.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

#### **Art. 4.9.6 Wohn- und Gewerbeanteile**

Anträge 29.6, 19.7, 28.5, 23.3, 31.070, 5.3

*Zu den Wohn- und Gewerbeanteilen liegen mehrere Anträge vor.*

- 1. Es wird um Bestätigung gebeten, dass in der Planungseinheit 8 ein Gewerbeanteil von mindestens 40 % bis maximal 100 % bzw. ein Wohnanteil von 0 % bis maximal 60 % realisiert werden könnte.*
- 2. Die Angaben zum Wohn- und Gewerbeanteil seien zu entfernen.*
- 3. Der minimale Gewerbeanteil sei auf 25 % festzusetzen.*
- 4. Die Werte seien dahingehend anzupassen, dass ein grösserer Handlungsspielraum besteht.*
- 5. In einem Antrag wird gefordert, den Wohnanteil zu erhöhen und den Gewerbeanteil zu verringern, und so grössere Flexibilität zu ermöglichen. Die Festlegung der Nutzung soll projektspezifisch erfolgen aufgrund der langfristigen Entwicklung.*

Erwägung der Stadt:

1. Dies war für den Stand der öffentlichen Auflage korrekt. Neu wird aufgrund der Anforderungen des Lärmschutzes entlang der Strassen eine Zone geschaffen, in der keine Wohnnutzung zulässig ist. Im restlichen Gebiet der Planungseinheit 8 ist ein Gewerbeanteil von 40 % bis 100 % und ein Wohnanteil von 0 % bis 60 % zulässig.
2. In der BZO sind differenzierte Vorgaben zur Nutzweise zu treffen, zumal der Kanton und die Planungsregion dazu detaillierte Nachweise verlangen. Die Nutzungsanteile dienen als Grundlage für die Gestaltungspläne. In begründeten Fällen sind im Rahmen von Gestaltungsplänen Abweichungen möglich.
3. Aufgrund der in der kantonalen Vorprüfung geforderten lärmtechnischen Überprüfung wurden die Vorgaben zu den minimalen Wohn- und Gewerbeanteilen angepasst. Über das ganze Gebiet wird ein Gewerbeanteil von mindestens 25 % sichergestellt, was den Vorgaben im regionalen Richtplan entspricht.
4. Die Nutzungsanteile dienen als Grundlage für die Gestaltungspläne. Abweichungen sind möglich, wenn die lärmrechtlichen Anforderungen und die regionalen Vorgaben zum minimalen Wohn- und Gewerbeanteil gesamthaft erfüllt sind. Die Vorgabe besitzt damit die gewünschte Flexibilität.
5. Aufgrund der in der kantonalen Vorprüfung geforderten lärmtechnischen Überprüfung wurden die Vorgaben zu den minimalen Wohn- und Gewerbeanteilen angepasst. Die minimalen Wohnanteile können daher nicht wie gewünscht pauschal erhöht werden. Abweichungen sind möglich, wenn die lärmrechtlichen Anforderungen und die regionalen Vorgaben zum minimalen Wohn- und Gewerbeanteil gesamthaft erfüllt sind.

Beschluss: Die Einwendung 3 wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung sinngemäss berücksichtigt, die anderen Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

#### **Art. 4.9.7 Preisgünstige Wohnungen**

Anträge 4.14, 29.11, 19.8, 28.6, 31.071,  
11.5, 14.9, 5.4, 16.3

1. *Ein Antrag unterstützt die Vorgabe zum preisgünstigen Wohnungsbau.*
2. *Zwei Eingaben schlagen vor, auf die Vorgabe zu verzichten und stattdessen den Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Gestaltungsplan vorzugeben.*
3. *Ein Antrag wünscht den Verzicht dieser Vorgabe für die Planungseinheit 8 oder den Verzicht auf den Erlass von Art. 4.9.7, ein anderer die Ausweitung der Bestimmung zum preisgünstigen Wohnraum auf alle Planungseinheiten.*
4. *Weiter wird gefordert, den minimalen Anteil auf 30 % bzw. 20 % statt 40 % zu reduzieren und zudem einen Baumassen-Bonus für den preisgünstigen Wohnraum zu geben.*

Erwägung der Stadt:

1. Kenntnisnahme.
2. Die minimale Vorgabe zum preisgünstigen Wohnraum ist im Rahmen der Umzonung zwingend erforderlich, damit der Anteil im Rahmen der Gestaltungspläne verlangt werden kann.
3. Preisgünstiger Wohnraum kann nur bei Umzonungen, Aufzonungen oder Einzonungen verlangt werden. Die Vorgabe beschränkt sich daher aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe auf die Planungseinheiten, in denen neu eine Wohnnutzung erlaubt ist. Davon ausgenommen ist die Planungseinheit 2, deren Grundstücke mehrheitlich im Eigentum der Stadt sind. In der Planungseinheit 2 soll der Anteil an preisgünstigem Wohnraum auf den Grundstücken der Stadt realisiert werden. Die Ausweitung auf alle Planungseinheiten ist nicht möglich, da hier bereits heute Wohnen erlaubt ist und diese Gebiete im Rahmen der Nutzungsplanung nur gering aufgezont werden. Hier bleibt die Sicherung von preisgünstigen Wohnungen in den Gestaltungsplänen möglich, wenn die Dichte namhaft erhöht wird. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.
4. Der geforderte Anteil an preisgünstigem Wohnraum wird von 40 % auf 30 % gesenkt. Dieser Wert stellt in der Abwägung zwischen dem Bedarf an zahlbarem Wohnraum und der Wirtschaftlichkeit der Bebauung einen sinnvollen Wert dar.

Beschluss: Die Einwendung 4 wird teilweise, die übrigen Einwendungen nicht berücksichtigt.

## 2.4 Wohnzonen

### 2.4.1 Zonenplan

Siehe Anhang.

### 2.4.2 BZO

1. *Ein Antrag fordert eine Vorschrift zur standortgerechten, biodiversitätsfördernden und hitzemindernden Bepflanzung.*
2. *In einem anderen Antrag wird gewünscht, sicherzustellen, dass Neubauten mit den Gartenbedingungen wie auch mit den Bauformen der Strasse/des Quartiers sehr gut harmonisieren. Es fehle eine harmonische Entwicklungsplanung zwischen Gebäuden und Gartstadt oder Stadtgarten. Neubauten müssen sich sehr gut mit der bestehenden Gebäudesubstanz vertragen.*

Erwägung der Stadt:

1. § 238a PBG definiert neu die Anforderungen an die ökologische Umgebungsbegrünung. Die neuen kantonalen Vorgaben treten per 1. Dezember 2024 in Kraft und sind als Grundanforderung bei allen Bauvorhaben zu beachten. Die BZO wird auf § 238a PBG abgestimmt. Der Planungsbericht wird um Erläuterungen ergänzt.
2. Die BZO ist soweit möglich bereits auf das Anliegen ausgerichtet. In der BZO können keine weitergehenden Gestaltungsanforderungen geregelt werden. Die Bestimmungen an die Umgebungsgestaltung werden hingegen mit Bezug auf § 238a PBG präzisiert.

Beschluss: Die Einwendungen werden sinngemäss berücksichtigt.

### Allgemein

Anträge 4.15, 7.1

### Art. 5.2 Fassadenlängen entlang Strassen

Anträge 31.079, 12.18

*Ein Antrag begrüsst diesen Artikel, ein anderer fordert seine Streichung.*

Erwägung der Stadt:

Gemäss kantonomer Vorprüfung ist die Regelung nicht genehmigungsfähig. Sie wird daher gestrichen.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

### Art. 5.3.1 Fassadenhöhe – Zuschlag bei Schrägdächern

Antrag 31.080

*Es wird folgende Umformulierung vorgeschlagen: Ausgehend von der traufseitigen Fassadenhöhe von xx m ist die maximale giebelseitige Fassadenhöhe um die halbe Gebäudetiefe höher, höchstens aber 5.0 m.*

Erwägung der Stadt:

Diese Regelung ist nicht zulässig, weil das PBG dazu abschliessende Formulierungen trifft.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 5.3.2 Fassadenhöhe –  
Zuschlag bei fassadenbündigen  
Geländern**

Anträge 12.19, 31.081

*Ein Antrag fordert die Streichung der Bestimmung, ein anderer die Ausweitung auf geschlossene Brüstungen.*

Erwägung der Stadt:

Die Regelung ist eine Folge der neuen kantonalen Messweise (IVHB). Sie wird eingeführt, damit weiterhin in den heutigen Höhenvorgaben gebaut werden darf. Offene Geländer in der Fassadenflucht zählen heute nicht an die Gebäudehöhe. Sie zählen neu jedoch zur Fassadenhöhe, weshalb hier ein Zuschlag von 1 m gewährt wird. Geschlossene Brüstungen wirken optisch wie Fassaden und sollen darum nicht vom Höhenzuschlag profitieren.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

**Art. 5.4 Geschosse**

Antrag 31.082

*Ein Antrag fordert, in der Bestimmung die Bezeichnung «traufseitige und giebelseitige» Fassadenhöhe zu ergänzen.*

Erwägung der Stadt:

Die Messweise der Fassadenhöhe ist kantonal geregelt.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 5.5.1 Grosser Grenzabstand**

Antrag 31.083

*Ein Antrag fordert, auf den grossen Grundabstand zu verzichten oder die Bestimmung so umzuformulieren, dass der grosse Grundabstand auf eine beliebige Seite orientiert werden kann.*

Erwägung der Stadt:

Gemäss den neuen kantonalen Messweisen (IVHB) dürfen vorspringende Gebäudeteile innerhalb des Grenzabstands grosszügiger ausgestaltet werden. Am grossen Grundabstand wird im Interesse des Nachbarschutzes festgehalten

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 5.5.2 Grenzabstand –  
Kleinbauten und Anbauten**

Anträge 11.17, 31.084

*Ein Antrag fordert, den Grenzabstand von 1.5 m wieder wie in der bisherigen BZO auf 3.5 m zu vergrössern. Ein anderer Antrag fordert, dass für den Abstand, innerhalb dem Kleinbauten und Anbauten ohne Zustimmung der betroffenen Nachbarschaften als Terrasse genutzt werden dürfen, nicht der kleine oder grosse Grundabstand, sondern ein Abstand von 5 m gilt (im Zusammenhang mit der Aufhebung der Grundabstände).*

Erwägung der Stadt:

Gemäss kantonomer Vorprüfung ist die Regelung, dass Anbauten im Bereich, wo der kleine oder grosse Grundabstand unterschritten wird, nur mit Zustimmung der Nachbarschaft als Terrasse genutzt werden dürfen, nicht zulässig und wird darum gestrichen. An der Abstandsregelung, wonach für Kleinbauten ein allseitiger Grenzabstand von 1.5 m gilt, wird jedoch festgehalten.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

**Art. 5.5.3 Grenzabstand:  
Definition**

Antrag 31.085

*Ein Antrag fordert, die Bestimmung folgendermassen zu präzisieren: «... dem kommunalen Mehrhöhenzuschlag (PBG § 260), dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag (PBG § 270) sowie ...»*

Erwägung der Stadt:

Die Bestimmung in der BZO wird präzisiert.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

**Art. 5.6.1 Mehrlängenzuschlag:  
Mindestmass**

Antrag 31.086

*Ein Antrag fordert eine Anpassung der Masse, sodass statt 12.0 m neu 20.0 m angewendet werden und der maximale Mehrlängenzuschlag von 5.0 m auf 3.0 m verringert wird.*

Erwägung der Stadt:

Die Regelung dient dem Nachbarschutz. Das Nachbarrecht soll nicht geschwächt werden, zumal die neuen IVHB-Regelungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen gelockert wurden. Die vorgeschlagene Änderung würde zudem im Widerspruch stehen zu den neuen Begrünavorschriften nach § 238a PBG.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 5.7 Bauweise**

Anträge 31.087, 31.088

*Ein Antrag fordert folgendes:*

- 1. Der Artikel 5.7 sei auf "geschlossene Bauweise" umzubenennen.*
- 2. Der Artikel 5.7 letzter Satz soll umgeschrieben werden: Wenn die gegenseitige nachbarschaftliche Zustimmung vorhanden ist.*

Erwägung der Stadt:

1. Die Umbenennung des Artikels erscheint sinnvoll.
2. Die geschlossene Bauweise (Zusammenbau von zwei oder mehreren Gebäudeeinheiten) ist bis zur zulässigen Gebäudelänge erlaubt. Voraussetzung ist, dass an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die Regelung verhindert freistehende Brandfassaden und hat nichts mit dem Grenzbau zu tun.

Beschluss: Die Einwendung zur Artikelbezeichnung wird berücksichtigt, der Vorschlag zur Umformulierung im Artikel wird nicht berücksichtigt.

**Art. 5.8.1 Nutzweise: Nutzungsvorgaben**

**Art. 5.8.2 Nichtwohnnutzung**

Anträge 31.089, 31.090

1. *Ein Antrag fordert, den ersten Satz des Artikels 5.8.1 weg zu lassen. Danach soll umformuliert werden auf «In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3.5 und WG4.0 sind auch mässig störende Betriebe zulässig».*
2. *Ein anderer Antrag fordert, den Artikel 5.8.2 zur Nichtwohnnutzung umzuformulieren: «Der Anteil Gewerbenutzung darf in den Wohnzonen einen Drittel an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten»; den Mittelsatz zu streichen und den Satz beizubehalten «in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist die Nichtwohnnutzung nicht beschränkt».*

Erwägung der Stadt:

1. Würde dieser Antrag umgesetzt, wären in den Wohnzonen nur noch Arbeitsräume erlaubt, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Eine Arztpraxis in einer Wohnzone könnte so nicht mehr bewilligt werden. Die heutige Regelung erlaubt in untergeordnetem Ausmass auch nicht störende Arbeitsnutzungen und ist im Interesse der Nahversorgung in den Quartieren.
2. An der Differenzierung wird im Interesse des Wohnschutzes festgehalten.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

**Art. 5.9 Arealüberbauungen**

Antrag 11.16

*In einem Antrag wird gefordert, dass bei Arealüberbauungen mit Erhöhung der Baumassenziffer ein Konkurrenzverfahren in Form eines Wettbewerbs oder Studienauftrags erfolgen muss.*

Erwägung der Stadt:

Die Forderung ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht zulässig.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 5.9.2 Arealüberbauungen: Arealfläche**

Antrag 31.092

*Ein Antrag fordert, die Mindestarealfläche für Arealüberbauungen von 3000 m<sup>2</sup> auf 2000 m<sup>2</sup> herabzusetzen.*

Erwägung der Stadt:

Bei 2000 m<sup>2</sup> grossen Grundstücken können die Vorgaben nach § 71 PBG kaum erfüllt werden. Es würden Insellösungen und ein disperses Siedlungsbild gefördert.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 5.9.3 Arealüberbauungen -  
Erleichterungen**

Anträge 12.20, 13.11, 31.093, 31.094,  
14.19, 16.3

1. *Ein Antrag fordert, dass als Bedingung für die Erleichterung festgelegt werden soll, dass das Areal im Wettbewerbsverfahren entwickelt wird.*
2. *Ein Antrag fordert eine Präzisierung, dass der kommunale Mehrhöhenzuschlag zu beachten sei.*
3. *Ein Antrag fordert, den Prozentsatz des preisgünstigen Wohnraums auf 25 % anstatt auf 50 % zu senken, ein anderer, ihn auf 30 % oder 40 % zu senken.*
4. *In einem Antrag wird die Regelung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt. Ein anderer Antrag fordert die Ausweitung auf andere Wohnbauträger.*
5. *Ein Antrag fragt nach dem Grund, dass die Erleichterung bei preisgünstigem Wohnraum nur für gemeinnützige Wohnbauträger gewährt wird und fordert, diese Einschränkung zu streichen.*

Erwägung der Stadt:

1. Eine Wettbewerbsforderung ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht zulässig.
2. Der kantonale Mehrhöhenzuschlag ist gegenüber Drittgrundstücken zu beachten, was in der BZO präzisiert wird.
3. Die Regelung zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums wird gemäss Vorprüfung durch den Kanton nicht genehmigt. Die Änderungsvorschläge erübrigen sich daher.
4. Die Regelung zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums wird gemäss Vorprüfung durch den Kanton nicht genehmigt. Die Änderungsvorschläge erübrigen sich daher.
5. Die Regelung zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums wird gemäss Vorprüfung durch den Kanton nicht genehmigt. Die Änderungsvorschläge erübrigen sich daher.

Beschluss: Die Einwendung 2 wird sinngemäss berücksichtigt. Die übrigen Anträge erübrigen sich aufgrund der kantonalen Vorprüfung, da die Bestimmung nicht genehmigungsfähig ist.

## 2.5 Industrie- und Gewerbezone

### Aufzoning Industriezone

Anträge 31.156, 31.157, 31.158

#### 2.5.1 Zonenplan

In drei Eingaben werden Aufzonungen der Industriezone gefordert:

1. Aufzoning der Industrie- und Gewerbezone (ohne Glatt): IG4 zu IG6, IG6 zu IG8, IG8 zu IG10. Alternative Aufzoning: IG4 zu IG5, IG6 zu IG7, IG8 zu IG9
2. Gebiet entlang der Kriesbachstrasse (bisher IG6) umzonen in die gleiche Zone wie entlang der Widenholzstrasse (bisher IG8)

Erwägung der Stadt:

1. Die Industrie- und Gewerbezone werden im Rahmen der Revision bereits aufgezont, da bisher in der IG4 eine Baumassenziffer (BMZ) von  $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , in der IG6 von  $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und in der IG8 von  $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zugelassen waren, wenn nicht die Bruttogeschosshöhe der Räumlichkeiten mehr als 4.5 m betrug. Neu gilt generell für die IG4 eine BMZ von  $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , für die IG6 eine BMZ von  $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und die IG8 eine BMZ von  $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Die neue BZO erlaubt in allen Industrie- und Gewerbezone bedeutend mehr Nutzfläche.
2. Die Abstufung der Zonierung ist zweckmässig. Grundstücksgrenzen können unabhängig von den Zonengrenzen angepasst werden, um beispielsweise eine Erschliessung zu verändern.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### Art 6.1 Grundmasse – Grünflächenziffer

Anträge 4.17, 11.19, 12.21, 14.17, 31.102

#### 2.5.2 BZO

In drei Eingaben wird gefordert, die auf mindestens 10 % festgesetzte Grünflächenziffer zu erhöhen (auf 15 % / 25 % / 30 %), in zwei Eingaben, sie zu reduzieren (auf 5 % bzw. 0 %). Zudem soll geprüft werden, auch für die IG15 eine Begrünungsvorschrift vorzusehen.

Erwägung der Stadt:

Hohe Grünflächenziffern schränken die verfügbare Fläche für die gewerbliche Nutzung zu stark ein. Zudem sind die Anforderungen an Infrastruktur und die Erschliessung in Industriegebieten oft höher, was ebenfalls den Raumanspruch erhöht. Daher wird in der Regel eine Balance zwischen industrieller Nutzung und der Schaffung von Grünflächen angestrebt. Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind daher zu begrünen, was in der BZO in den allgemeinen Bauvorschriften präzisiert wird. Da die Möglichkeiten je nach Nutzung sehr stark variieren können, wird auf die Vorgabe einer höheren Grünflächenziffer verzichtet.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

**Art. 6.1 Grundmasse – Erdgeschosshöhe**

Antrag 31.103

*In einem Antrag wird gefordert, den Artikel 6.1.2 zur Erdgeschosshöhe zu streichen.*

Erwägung der Stadt:

Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht muss diese Regelung aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage gestrichen werden.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Art. 6.2 Grenzabstand**

Anträge 31.104, 31.105

*In zwei Anträgen werden Präzisierungen gefordert:*

- 6.2.1 präzisieren: *Gegenüber «direkt angrenzenden» Grundstücken...*
- 6.2.2 präzisieren: *... dem «Kantonalen» Mehrhöhenzuschlag...*

Erwägung der Stadt:

Diese Präzisierungen helfen für die Verständlichkeit und können umgesetzt werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

**Art. 6.3.1 Nutzweise – Handels- und Dienstleistungsbetriebe**

Anträge 31.106, 31.107

*Die zwei Anträge schlagen eine redaktionelle Anpassung vor (Handels- und Dienstleistungsbetriebe) und wünschen, dass die Regelung nur für die IG4–IG15 gelten (nicht bei anderen Zonen).*

Erwägung der Stadt:

Die redaktionelle Anpassung wird umgesetzt. Die Beschränkung auf die genannten Zonen ist bereits so vorgesehen bzw. umgesetzt.

In Teilen der IG4, IG6, IG8 und IG15 sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, diese sind im Zonenplan hellblau eingefärbt (Text im Legendeintrag wird ergänzt). IG-Zonen, in denen Handels- und Dienstleistungsbetriebe eingeschränkt zulässig sind, sind im mittleren Blauton eingefärbt. IG-Zonen ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind Dunkelblau.

Beschluss: Die Einwendungen werden bzw. sind bereits berücksichtigt.

### **Art. 6.3.2 Nutzweise ...**

Anträge 31.108, 31.109, 31.110, 31.111

*Folgende vier Anträge sind eingegangen:*

1. *Bei 6.3.2 Titel ergänzen " Stark störende Betriebe"*
2. *Art. 6.3.2 erster Satz umformulieren: In den mit einem Punktraster versehenen Industrie- und Gewerbezonon sind stark störende Betriebe nicht erlaubt. Mässig störende Betriebe sind erlaubt. Der zweite Satz soll wie folgt umformuliert werden: In den nicht mit einem Punktraster versehenen Industrie- und Gewerbezonon sind stark störende Betriebe erlaubt.*
3. *Art. 6.3.2 ergänzen: Folgende Nutzweisen sind namentlich auch erlaubt:*
  - *das Wohnen in Hotels, nicht aber das Wohnen ausserhalb Hotels*
  - *Kongresszentren*
  - *Schulen und Ausbildungsstätten*
  - *Sportplätze und Sporthallen*
  - *Freizeiteinrichtungen*
  - *Konzert- und Mehrzweckhallen*
  - *Publikumsintensive Einrichtungen sind nicht zulässig.*

Erwägung der Stadt:

1. Der fehlende Titel wird ergänzt.
2. Die Formulierung, die nur redaktionell angepasst wird, ist sachgerecht und verständlich. Mit dem Regelungsvorschlag gemäss Einwendung wären Büronutzungen (nicht störendes Gewerbe) nicht mehr erlaubt. Zudem gilt die kantonale Darstellungsverordnung, die Art der Schraffur muss nicht spezifisch ausgeführt werden.
3. Die zusätzlichen Nutzweisen gemäss vorgeschlagener Aufzählung bedingen einen Gestaltungsplan (daher Aufzählung unter Art. 6.4.3). Dies war der Wille der Stimmbevölkerung 2011 und dient dem Schutz von Gewerbebetrieben. An diesem Grundsatz wird festgehalten. Eine generelle Aufweitung würde zudem im Widerspruch mit der kantonalen Arbeitszonenbewirtschaftung stehen.

Beschluss: Der Titel wird ergänzt, die anderen Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### **Art. 6.3.4 Gemeinschaftsunterkünfte**

Antrag 31.112

*Ein Antrag schlägt vor, den Artikel zu ergänzen: «... Personen und vorübergehend unterzubringende Personen (Flüchtlinge) sind ...»*

Erwägung der Stadt:

Eine solche Regelung ist heute nicht zulässig und künftig über das kantonale Recht abschliessend definiert (mit der beabsichtigten PBG-Revision zur Justierung sind künftig Zwischennutzungen in allen Bauzonen erlaubt).

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 6.3.5 Kommerzielle  
Parkierungsanlagen**

Antrag 31.113

*Der Antrag fordert eine Umformulierung und genaue Benennung der Nutzung: «Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen, welche im Zusammenhang mit dem Flughafen als Park and Ride respektive Park and Fly Anlagen dienen, sind nicht gestattet.»*

Erwägung der Stadt:

Dies würde einer Aufweichung der Regelung entsprechen, was seitens Stadt nicht erwünscht ist und dem kommunalen Richtplan Verkehr widersprechen würde.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 6.3.6 Nutzungsvorgabe IG6  
und IG8 Herti**

Antrag 31.114

*Eine Eingabe fordert, den Prozentsatz des zulässigen Anteils an Dienstleistungs- und Handelsbetrieben im Gebiet Herti von 50 % auf 75 % zu erhöhen. Zudem sei eine Skizze zu erstellen, welches Gebiet genau gemeint sei.*

Erwägung der Stadt:

Der Antrag zur Erhöhung der Nutzungsanteile würde der regionalen Richtplanvorgabe widersprechen und wäre daher nicht genehmigungsfähig. Der Planungsbericht wird um den Geltungsbereich der Nutzungseinschränkung ergänzt. Die zulässigen Nutzungen werden in einer Ausführungshilfe aufgezeigt.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

**Art. 6.4.1 Bereiche mit  
Gestaltungsplanpflicht**

Antrag 31.115

*Im Antrag wird gefordert, die Bestimmung umzuformulieren, so dass direkt ersichtlich wird, dass diese nur noch für die IG15 (Glattzentrum) gilt.*

Erwägung der Stadt:

Die Präzisierung ist sinnvoll und wird umgesetzt.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Art. 6.5.2 Sonderbauvorschriften –  
Grundmasse**

Antrag 31.116

*Im Antrag wird gefordert, die Grünflächenziffer von 20 % auf 15 % zu reduzieren.*

Erwägung der Stadt:

Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind gemäss neuem § 238a PBG zu begrünen und ökologisch zu gestalten, was im Planungsbericht präzisiert wird. Da mit den Sonderbauvorschriften zusätzliche Nutzweisen realisiert werden können, die ein erhöhtes Personenaufkommen von nicht Beschäftigten zur Folge haben, sind höhere Anforderungen an die Aussenraumgestaltung bzw. ein höherer Grünanteil angebracht. Eine Grünflächenziffer von 20 % wird als sachgerecht beurteilt und beibehalten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 6.5.3 Sonderbauvorschriften –  
zusätzliche Nutzweisen**

Antrag 31.117

*Im Antrag wird gefordert, die Aufzählung um den Punkt «publikumsintensive Einrichtungen» zu ergänzen.*

Erwägung der Stadt:

Publikumsintensive Einrichtungen sind nur im GP Glatt erlaubt, was auch der Vorgabe im regionalen Richtplan entspricht.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## **2.6 Zone für öffentliche Bauten**

### **2.6.1 Zonenplan**

Es sind keine Einwendungen zum Zonenplan eingegangen.

### **2.6.2 BZO**

*In zwei Anträgen wird gefordert, dass auch für die Zone für öffentliche Bauten – wie in den anderen Bauzonen – ausführliche und konkretere Vorschriften festgesetzt werden sollen, insbesondere in Bezug auf die Begrünung. Zudem wird eine Grünflächenziffer von 10 % gefordert. Ein Antrag hingegen fordert, den Artikel 7.3 zu streichen.*

Erwägung der Stadt:

Eine fixe Vorgabe zur Grünflächenziffer ist auf den Arealen, die zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen, aufgrund der sehr unterschiedlichen Nutzungsansprüche nicht zweckmässig. Der vorgeschlagene Wert von 10 % ist zu tief. Aufgrund der Vorbildfunktion wird eine möglichst hohe und ökologisch hochwertige Begrünung angestrebt. Überdies wird die BZO aufgrund der neuen Ausgangslage im PBG justiert und auf § 238a abgestimmt.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise sinngemäss berücksichtigt.

## **2.7 Erholungszone**

Es sind keine Einwendungen zur Erholungszone eingegangen.

## **2.8 Allgemeine Bauvorschriften**

### **2.8.1 Zonenplan**

Es sind keine Einwendungen zum Zonenplan eingegangen.

**Allgemein und Art. 7.3 Umgebungs-  
begrünung**

Anträge 4.18, 16.7, 31.118, 14.20

**Art. 9.1.1 Gesamtnutzfläche:  
Definition**

Antrag 31.119

**2.8.2 BZO**

*Ein Antrag fordert, die Bestimmung um den Hinweis zu ergänzen, dass diese Fläche der Geschossfläche GF abzüglich der Fläche der Fassaden gemäss der SIA-Norm 416 entspricht.*

Erwägung der Stadt:

Es ist auf das PBG und nicht auf die SIA Bezug zu nehmen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 9.1.2 Gesamtnutzfläche:  
Raumhöhe**

Antrag 31.120

*Ein Antrag fordert, den Artikel dahingehend zu ergänzen, dass bei sichtbaren Sparren die Raumhöhe bis Unterkant der Sparren zu messen sei.*

Erwägung der Stadt:

Gemäss § 304 Abs. 1 PBG ist die lichte Höhe definiert: «Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.» Bei sichtbaren Sparren ist dies bis Unterkant der Sparren, grundsätzlich ist dies aber situationsbezogen zu beurteilen und eine entsprechende Definition in der BZO ist nicht zweckmässig.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 9.3 Vorspringende  
Gebäudeteile**

Antrag 31.121

*Ein Antrag fordert, die Bestimmung zu streichen oder einen Hinweis zu den Feuerpolizeivorschriften zu machen.*

Erwägung der Stadt:

Es handelt sich um eine Korrektur aufgrund der neuen PBG-Bestimmung. Diese ist im Interesse des Nachbarschutzes. Die Feuerpolizeibestimmungen gelten ohnehin.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 9.7 Reklameanlagen**

Antrag 12.24

*Ein Antrag fordert, folgende Bestimmung neu aufzunehmen: «Beleuchtete und animierte Gross-Anzeigen sind auf dem gesamten Stadtgebiet nicht zulässig».*

Erwägung der Stadt:

Dies entspricht der Bewilligungspraxis. Der Zeitraum für die Beleuchtungen ist über die Polizeiverordnung eingeschränkt.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**9.7.2 Reklameanlagen:  
Besondere Anforderung**

Antrag 31.131

*Ein Antrag fordert, dass Reklamen, die Fassadenhöhe überragen, keine gute Gesamtwirkung erzielen müssen.*

Erwägung der Stadt:

Reklameanlagen, welche die Fassade überragen, werden gemäss Praxis der Stadt Wallisellen nicht bewilligt. Daher wird der Artikel aufgehoben.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Art. 9.8 Gemeinschaftsflächen**

Anträge 11.24, 12.25, 31.132, 31.133

- 1. In einem Antrag wird gefordert, dass ein Kontrollmechanismus festgelegt werden soll, damit diese Flächen nicht privat genutzt werden.*
- 2. Zwei Anträge fordern eine Quantifizierung der Mindestgrösse der Gemeinschaftsflächen.*
- 3. In einem Antrag wird die Ergänzung gefordert, dass die Flächen als «Nutz- oder Ziergarten» genutzt werden können.*

Erwägung der Stadt:

1. Es gilt die baurechtliche Bewilligung. Die Privatisierung von Gemeinschaftsflächen ist nicht erlaubt. Es ist nicht Aufgabe des Staates, den rechtmässigen Zustand dauerhaft zu überwachen.
2. Eine konkrete Mindestgrösse ist nicht zweckmässig, da ein möglichst grosser Spielraum für die Gestaltung dieser Flächen offen gehalten werden soll.
3. Nutz- und Ziergärten sind im verwendeten Begriff Pflanzgärten enthalten. Eine Präzisierung der BZO ist nicht nötig.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt. Einwendung 3 ist sinngemäss bereits berücksichtigt

**Art. 9.9 Abfallentsorgung**

Anträge 4.21, 31.134, 31.135

*Ein Antrag fordert, bei grösseren Überbauungen ein Entsorgungskonzept einzufordern, ein anderer, «grössere Bebauungen» über die Anzahl Wohnungen zu definieren. Der Satz zu den Unterflurcontainern sei zu streichen und es soll die Entsorgung in der Regel mittels Kehrichtcontainern erfolgen (anstelle der Forderung nach «in das Gebäude integrierte oder unauffällig in die Umgebung eingefügte» Abfallentsorgung).*

Erwägung der Stadt:

Ein Entsorgungskonzept wird bei Überbauungen mit mehr als 6 Gebäuden verlangt. Dies ist jedoch bereits in der Abfallverordnung geregelt, weshalb keine Regelung in der BZO nötig ist. Die Regelung lässt Container ausserhalb der Gebäude zu.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

**Art. 9.11 Dachaufbauten**

Anträge 11.25, 12.26, 16.5, 31.136

*In zwei Anträgen wird die 1/3-Regelung für die Gebäude mit Attikageschossen explizit begrüsst. Zwei andere Anträge wünschen, auf die Bestimmung zu verzichten bzw. das Mass auf 1/2 zu erhöhen.*

Erwägung der Stadt:

Attikageschosse sollen nicht wie zusätzliche Vollgeschosse wirken, darum bleiben Dachaufbauten bis zu 1/3 der dazugehörigen Fassadenlänge erlaubt, wie dies bereits die heutige BZO erlaubt.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

**Art. 9.12 Dachterrassen**

Antrag 31.137

*In einem Antrag wird gefordert, die Bestimmung zu den Dachterrassen zu streichen.*

Erwägung der Stadt:

Die Nutzung der obersten Dachflächen als Dachterrasse setzt in den meisten Fällen Dachaufbauten für den Ausstieg und Installationen für den Sonnenschutz voraus. Ansonsten sind die Dachflächen aufgrund der hohen Temperaturen im Sommer kaum nutzbar. Die Dachflächen müssen jedoch für vielfältige andere Nutzungen zur Verfügung stehen (Retention/Begrünung/Stromproduktion). Darum wird die Dachterrassennutzung eingeschränkt.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## 2.9 Weitere Festlegungen

### Ergänzungsplan Baumerhalt

Antrag 5.6

#### 2.9.1 Ergänzungsplan

*Ein Antrag fordert, «das Inventar über die erhaltenswerten Bäume» zu streichen.*

Erwägung der Stadt:

Es wird angenommen, dass hiermit der Ergänzungsplan Baumerhalt gemeint ist. Der neue § 238a PBG verlangt, dass Bäume nach Möglichkeit zu erhalten sind. Diese neue kantonale Vorgabe ist sehr allgemein formuliert, was den Vollzug schwierig macht. Diese übergeordnete Vorgabe wird daher mit dem Ergänzungsplan konkretisiert, was im Interesse einer transparenten Gesetzesanwendung ist. Der Erhalt von alten, grosskronigen Bäumen auf dem Stadtgebiet ist wichtig, da Bäume wesentliche klimatische, ökologische und ästhetische Funktionen wahrnehmen. Sie tragen zur Kühlung der Umgebungstemperatur, zur Artenvielfalt und zum Wohlbefinden der Bevölkerung bei.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Bäume im Ergänzungsplan

Anträge 9.1, 24.1

*Zwei Anträge beziehen sich auf spezifische Bäume, die aus dem «Schutzplan» zu entlassen seien.*

Erwägung der Stadt:

Die Bäume im Ergänzungsplan wurden über das ganze Stadtgebiet nach einheitlichen Kriterien aufgenommen und sollen dementsprechend im Ergänzungsplan verzeichnet sein. Eine Fällbewilligung wird erteilt, wenn die in der BZO genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### **Art. 10.1 Hochhäuser**

Anträge 31.138, 31.139, 27.2

#### **2.9.2 BZO**

1. *In zwei Anträgen wird gefordert, die Pflicht zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu streichen.*
2. *Eine weitere Eingabe fordert, den Perimeter zu beschreiben bzw. zu erläutern, wie dieser zu Stande gekommen ist.*

Erwägung der Stadt:

1. Hochhäuser haben einen sehr starken Einfluss auf die städtebauliche Struktur, die Flächennutzung, den öffentlichen Raum, die Infrastruktur und den Verkehr. Mit einer Machbarkeitsstudie kann frühzeitig geklärt werden, welche Anforderungen erfüllt werden müssen, und es kann aufgezeigt werden, welcher städtebauliche Mehrwert mit dem Bau eines Hochhauses an einem Standort entsteht. Dieses Vorgehen schafft Transparenz und verhindert planerische Fehleinschätzungen.
2. Erläuterungen zum Perimeter werden im Planungsbericht ergänzt.

Beschluss: An der Pflicht zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie wird festgehalten. Die Herleitung des Perimeters, in welchem Hochhäuser zulässig sind, wird im Planungsbericht erläutert.

### **Art. 10.2 Aussichtsschutz**

Antrag 31.140

*Ein Beitrag fordert die Streichung des Artikels, da der Artikel zwecklos sei, wenn die Bäume wachsen und die Aussicht verdecken.*

Erwägung der Stadt:

Die Bäume wurden von der Höhenbeschränkung ausgenommen, zumal gemäss den neuen kantonalen Vorgaben zur Klimaanpassung erhöhte Anforderungen zum Baumschutz gelten. Für die Gebäude gilt jedoch weiterhin eine Höhenbeschränkung. Für die Grundeigentümerschaften ändert sich daher nichts.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### **Art. 10.3 Generell / neuer Vorschlag**

Anträge 14.11, 11.30, 12.34, 11.31, 12.35

*Ein Antrag fordert die Streichung von Art. 10.3 inkl. aller untergeordneten Ziffern, hingegen werden in vier Anträgen zwei neue Artikel vorgeschlagen:*

- *Keine versiegelten Parkplätze (2x)*
- *Erlass von Vollzugsrichtlinien zur Förderung der Siedlungsökologie durch den Stadtrat (2x)*

Erwägung der Stadt:

Gemäss neuem PBG § 238a Ziff. 2 ist «die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten». Aufgrund der allgemeinen Gesetzesvorgabe ist eine Präzisierung in der BZO nicht erforderlich. Eine Vollzugshilfe wird unabhängig von der BZO geprüft.

Beschluss: Die Einwendungen sind bereits mit dem revidierten PBG abgedeckt bzw. werden sinngemäss umgesetzt.

### **Art. 10.3.1 Flachdachbegrünung**

Anträge 13.13, 31.142, 31.141, 4.22,  
11.26, 12.27

*Ein Beitrag begrüsst die Bestimmung zur Flachdachbegrünung generell, zwei insbesondere die Kombination von Begrünung mit Solaranlagen, während die Begrünung bei Solaranlagen in einem anderen Beitrag abgelehnt wird (aufgrund von Unklarheiten).*

*In vier Anträgen werden Präzisierungen/Ergänzungen gefordert:*

- 1. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Platz für technische Anlagen (Photovoltaik, Heizungs- und Klimageräte etc.) genutzt werden, intensiv oder extensiv zu begrünen.*
- 2. Die Begrünung soll ökologisch wertvoll sein (3x) und sich an den aktuellen Standards orientieren.*
- 3. Der höhere Substrataufbau soll nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden, falls eine hochwertigere Bepflanzung geplant ist.*

Erwägung der Stadt:

1. Zugelassen sind intensive wie auch extensive Begrünungen. PV-Anlagen können sowohl in Kombination mit extensiver als auch intensiver Dachbegrünung umgesetzt werden. Für die Ausgestaltung soll Spielraum bestehen. Heizungs- und Klimageräte sollen nicht auf dem Dach installiert werden, zumal diese Gerätschaften sehr gross sind.
2. Auf die Verpflichtung einer ökologisch wertvollen Dachbegrünung wird verzichtet. Es soll den Grundeigentümerschaften freigestellt sein, eine solche umzusetzen.
3. Gemäss neuem PBG ist die zusätzliche Konstruktion, die für eine intensive Dachbegrünung benötigt wird, weder an die Baumassenziffer noch an die Fassadenhöhe anrechenbar. Dieses Anliegen ist daher bereits erfüllt.

Beschluss: Der Planungsbericht wird hinsichtlich Kombination PV-Anlage und Begrünung ergänzt. Die BZO-Bestimmung wird nicht angepasst.

### Art. 10.3.2 Erhalt von Bäumen

Anträge 4.23, 17.8, 13.14, 14.12, 31.143,  
31.144, 11.27, 12.28, 9.2

*Drei Mitwirkungsbeiträge unterstützen den Baumerhalt explizit, während zwei Anträge eine Streichung des Artikels fordern. Weiter werden folgende Anpassungen vorgeschlagen:*

1. ... «d.) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung ~~übermässig~~ erschwert.»
2. «Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, ~~kann~~ muss eine angemessene Ersatzpflanzung auf demselben Grundstück ~~verlangt~~ erstellt werden.»
3. Aufzählung präzisieren und mit messbaren Werten versehen
4. Mit einem Antrag wird ein Artikel zu Stadtbäumen gefordert, wodurch einzelne markante Bäume aus dem Inventar unter Schutz zu stellen seien (Teil des schützenswerten Ortsbilds).

Erwägung der Stadt:

1. Der Wortlaut in der BZO ist bereits mit den neuen kantonalen Vorgaben von § 238a PBG abgestimmt. Der kantonale Grundsatz, wonach durch den Baumerhalt die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert werden darf, kann durch die Gemeinde weder verschärft noch gelockert werden.
2. Die Verpflichtung für Ersatzpflanzungen ist abhängig von der Grundstückgrösse. Pro 200 m<sup>2</sup> an die Grünflächenziffer anrechenbare Grünfläche muss ein Baum gepflanzt werden. Bei kleineren Grundstücken sind Ersatzpflanzungen im Einzelfall zu prüfen. Daher wird an der «kann»-Formulierung festgehalten.
3. Die Aufzählung ist beispielhaft und nicht abschliessend. Die entsprechenden Voraussetzungen, wonach eine Fällbewilligung erteilt wird, sind für den Vollzug genügend klar formuliert. Die entsprechenden Voraussetzungen müssen einzeln und nicht kumulativ erfüllt sein.
4. Das Bauminventar ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung der Stimmbevölkerung. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision werden keine Bäume unter Schutz gestellt. Der Ergänzungsplan «Baumerhalt» hält lediglich die markanten Einzelbäume fest, die zu erhalten sind und für die eine Fällbewilligung einzuholen ist. Eine Unterschutzstellung wäre eine wesentlich weiterführende Massnahme und ist nur gestützt auf eine Verfügung möglich.

Die BZO wird daher in diesen Punkten nicht angepasst, jedoch in anderen Bereichen noch besser auf die übergeordnete Gesetzgebung abgestimmt.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### Art. 10.3.3 Baumförderung

Anträge 4.24, 17.7, 11.28, 12.29, 13.15,  
14.11/14.12, 9.3, 16.6, 27.4, 31.145

*Fünf Mitwirkungsbeiträge begrüssen die Baumförderung explizit, während drei eine Streichung verlangen. Zudem werden folgende Anpassungen gefordert:*

1. Das Wort «übermässig» streichen
2. Die ermittelten Werte (1 Baum pro 200 m<sup>2</sup>) sollen aufgerundet werden, zu erhaltende Bäume gemäss Art. 10.3.2 «Erhalt von Bäumen» sollen angerechnet werden.

Erwägung der Stadt:

Gemäss neuem § 238a PBG besteht eine generelle Baumpflicht, sofern die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird. Art. 10.3.3 BZO präzisiert diese allgemeine übergeordnete Vorgabe, womit Transparenz geschaffen und der Vollzug für alle Akteure erleichtert wird.

Zu den Anträgen wird wie folgt Stellung genommen:

1. «Übermässig» entspricht der Formulierung im PBG, daher wird an dieser Formulierung festgehalten.
2. Die Bestimmung in der BZO ist so zu verstehen:  
bei Grundstücken von 200 bis 399 m<sup>2</sup> ein Baum  
bei Grundstücken von 400 bis 599 m<sup>2</sup> zwei Bäume  
Pro 200 m<sup>2</sup> ist ein Baum nachzuweisen, somit sind auch bestehende Bäume anrechenbar.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### Art. 10.3.4 Strassenraumbegrünung

Anträge 14.11/14.13, 4.25, 11.29, 12.31,  
31.146

*In zwei Mitwirkungsbeiträgen wird die Regelung begrüsst, während zwei die Streichung fordern und einer die Streichung des Begriffs «quartiertypisch». Zudem wird eine Ergänzung um «standortgerechte und biodiversitätsfördernde» Begrünung gewünscht. Ein weiterer Antrag fragt nach der Bedeutung von «quartiertypisch» und «mehrheitlich» und fordert die Umformulierung zu «soweit wie sinnvoll zu begrünen» anstelle von «quartiertypisch zu bepflanzen und mehrheitlich zu begrünen».*

Erwägung der Stadt:

Gemäss neuem § 238a PBG besteht eine generelle Pflicht, wonach Vorgärten nach Möglichkeit zu erhalten oder herzurichten sind, sofern die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird. Die BZO präzisiert diese allgemeine übergeordnete Vorgabe: Das Wort «mehrheitlich» bedeutet, dass mindestens 50 % der Anstosslänge an den öffentlichen Raum als Vorgarten zu gestalten ist. Die BZO-Vorgabe zur Begrünung des Strassenabstands bleibt daher grundsätzlich bestehen. Die Regelungen werden jedoch besser auf die übergeordnete Gesetzgebung abgestimmt.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### Art. 10.3.6 Siedlungsrand

Anträge 14.11, 31.147, 31.148, 4.27,  
12.32, 27.5

*Eine Eingabe begrüsst die Regelung, eine fordert die Streichung und es werden mehrere Anpassungen vorgeschlagen:*

1. *Gewachsenes Terrain bis 5.0 m ab der Zonengrenze um höchstens 1.0 m aufschütten/abgraben*
2. *Ersatz des Begriffs «einheimisch» durch «biodiversitätsfördernd»*
3. *Ausbedingung der Ränder, die an den Richtwald angrenzen.*

Erwägung der Stadt:

1. Aufgrund der neuen Vorgaben in § 238a PBG zur ökologischen Umgebungsgestaltung wird auf die Regelung verzichtet. Die kantonalen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung können aufgrund der untergeordneten Anzahl Grundstücke am Siedlungsrand direkt angewendet werden. Auf eine Vorgabe in der BZO wird daher verzichtet.
2. Siehe Erwägungen zu 1.
3. Siehe Erwägungen zu 1.

Beschluss: Die Einwendungen werden sinngemäss berücksichtigt.

### Art. 10.3.7 Vermeidung von Lichtemission

Anträge 14.11, 14.14, 4.28, 12.33, 10.1,  
18.1

*Zwei Anträge begrüssen die Regelung, eine fordert die Streichung und von zweien werden ausführlichere Formulierungen vorgeschlagen.*

Erwägung der Stadt:

Eine verbindliche Regelung auf kommunaler Stufe, basierend auf der Grundlage des Umweltschutzgesetzes, ist zulässig und wird beispielsweise in der Empfehlung des BAFU zum Schutz vor Lichtemissionen vorgeschlagen (S.50 7.2, At. 91 A3.3). Regelungen, die über den vorgesehenen Artikel 10.3.7 hinausgehen, werden jedoch vom Kanton Zürich nicht genehmigt.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### Art. 10.5 Baumassentransfer

Anträge 31.149, 31.150

*Zwei Anträge fordern die Streichung, einer eventualiter eine Anpassung der Vorschrift, so dass der zulässige Abstand 150 m statt 50 m beträgt und ein 1/5 statt 1/10 der zulässigen Baumasse transferiert werden kann.*

Erwägung der Stadt:

Die Regelung entspricht der Bewilligungspraxis von Wallisellen und wird beibehalten. Ein Ausnützungstransfer von 1/5 führt dazu, dass Gebäude aufgrund der 20 % höheren Baumasse nicht mehr dem Zonencharakter entsprechen, was gemäss Rechtsprechung jedoch eine Grundvoraussetzung ist. In der Bestimmung wird präzisiert, dass auch die Grünfläche transferiert werden darf.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

## 2.10 Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen

### Kapitel 5 Gesamtüberbauungen

Antrag 4.29

*In einem Antrag wird gefordert, einen zusätzlichen Artikel aufzunehmen, gemäss dem für Gesamtüberbauungen von über 3000 m<sup>2</sup> ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden soll.*

Erwägung der Stadt:

Das übergeordnete Recht lässt dies nicht zu.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Kapitel 12 Gestaltung Vorzonen

Antrag 4.30

*In einem Antrag wird gefordert, dass hier das Kriterium zur standortgerechten und biodiversitätsfördernden Bepflanzung aufgenommen wird.*

Erwägung der Stadt:

Mit der Teilrevision des PBGs wird diese Voraussetzung bereits im übergeordneten Recht verankert und muss in der BZO nicht geregelt werden. Die Regelungen werden jedoch noch besser auf die übergeordnete Gesetzgebung abgestimmt.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

### Kapitel 15

#### Parkplatzbewirtschaftung

Antrag 4.31

*In einem Antrag wird gefordert, die BZO generell auf Formulierungen wie «Besucher» zu prüfen und gendergerecht anzupassen.*

Erwägung der Stadt:

Dies soll umgesetzt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

### Kapitel 16 Energie

Antrag 4.32

*In einem Antrag wird gefordert, die Regelung umfassender zu formulieren, um der Nachhaltigkeit besser Rechnung zu tragen, z. B. «CO<sub>2</sub>-Reduktion auch bei der Verwirklichung des Baus» (Miteinbezug der grauen Energie).*

Erwägung der Stadt:

Gemäss der kantonalen Vorprüfung ist die Regelung nicht zulässig. Es gilt das kantonale Energiegesetz. Die beantragte Vorgabe ist äusserst komplex. Zudem fehlt eine gesetzliche Grundlage, dass dies im öffentlichen Gestaltungsplan verlangt werden könnte. Viele professionelle Arealentwickler wenden jedoch bereits heute den SNBS-Standard an, wo die Minimierung grauer Energie ein Kriterium ist.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Link zum ÖREB**

Antrag 31.05

## 2.11 Weitere Einwendungen

*Ein Antrag fordert, in der BZO den Link zum ÖREB anzugeben. Es soll sichergestellt werden, dass der Datensatz der Genehmigung eingefroren wird.*

Erwägung der Stadt:

Der Datensatz ist Gegenstand der Genehmigung und ist im ÖREB-Katasterprozess ausführlich geregelt.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Variante Velobahn**

Antrag 8.1

## 2.12 Einwendungen zum Bericht

*Es ist die Variante 2 der Velobahn (VSR) weiterzuverfolgen (Erläuterungsbericht S. 57/83). Wird die Variante 1 umgesetzt, geht dies zu Kosten und Lasten des Kantons Zürich.*

Erwägung der Stadt:

Der Entscheid für die Variante der Velobahn liegt in der Kompetenz des Kantons Zürich. Der Ergänzungsplan ist mit allen Varianten kompatibel.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Anpassungen vorgenommen.

## 2.13 Einwendungen, welche nicht Gegenstand dieser Teilrevision sind

### 2.13.1 Nicht Gegenstand der Teilrevision

Nachfolgend sind Einwendungen aufgeführt, die nicht Gegenstand der Teilrevision sind (Paket 1) oder nicht in der Beschlusskompetenz der Stimmbevölkerung sind. Auf diese Einwendungen wird daher nicht eingetreten.

#### Antrag 25.2

*Das in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück Kat. Nr. 9094 sei umzuzonen.*

Antwort:

Einzonungen sind planungsrechtlich aktuell in Wallisellen nicht möglich. Das Grundstück befindet sich zudem ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets.

#### Antrag 12.2

*Das Quartier Stierried ist von der Reservezone in die Freihaltezone umzuzonen.*

Antwort:

Die Reservezonen und Freihaltezonen sind nicht Gegenstand der Teilrevision.

#### Antrag 12.3 und 12.4

*Die Anträge fordern ein Festhalten des Waldabstandes von 30 m gemäss PBG in der BZO sowie die Bestimmung, dass der Waldabstand insbesondere nicht bei Hochhäusern reduziert wird.*

Antwort:

Die Waldabstandslinien sind nicht Gegenstand der Teilrevision.

#### Antrag 31.009

*In der Kernzone soll auch bei Baulinien näher an die Grenzen gebaut werden dürfen.*

Antwort:

Baulinien sind nicht Gegenstand der BZO und werden in einem anderen Verfahren beschlossen.

#### Antrag 17.4

*Parallel zur Einführung der Quartiererhaltungszonen soll in diesen Gebieten das kommunale Inventar der schützenswerten Bauten ergänzt werden.*

Antwort:

Das kommunale Inventar fällt nicht in die Beschlusskompetenz der Stimmbevölkerung.

**Antrag 31.031**

*Für die QEZ sei anstelle der BMZ eine AZ zu bestimmen.*

Antwort:

Ein Systemwechsel ist nicht Gegenstand der Teilrevision.

**Antrag 31.101**

*Es sei nachzuweisen, wie weit der Mehrwert zu tragen kommt, wenn die 4.5 m nach 6.1.1 gestrichen werden.*

Antwort:

Die Grundeigentümerschaften wurden brieflich über die Mehrwertprognose informiert. Sie konnten dazu ihre Stellungnahme einreichen. Die definitive Mehrwertabgabe wird im Genehmigungsverfahren festgelegt. Die Grundeigentümerschaften können eine individuelle Schätzung beantragen. Der Antrag betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung ist.

**2.13.2 Anträge, die nicht Gegenstand der Nutzungsplanung sind**

**Antrag 31.159**

*Für das GS 10626 ist eine Niveaulinie festzulegen.*

Antwort:

Im Rahmen der Nutzungsplanung werden keine Niveaulinien festgelegt, dies müsste in einem anderen Verfahren durchgeführt werden. Die Baumasse wird ab dem massgebenden Terrain gemessen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann das massgebende Terrain abweichend festgelegt werden.

**Antrag 12.30**

*Aufnahme neuer Artikel zur Aufforstung auf dem Stadtgebiet (Geregelt im Bundesrecht).*

Antwort:

Aufforstung ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung.

**Antrag 31.003**

*Die Gemeindeversammlung ernennt eine Kommission von drei bis fünf Mitgliedern unter dem Vorsitz des Ressortvorstehers Hochbau + Planung. Die Fachkommission kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beraten. Rechte und Pflichten dieser Kommission werden in einem Reglement geregelt.*

Antwort:

Dies ist in der Gemeindeordnung und im Geschäfts- und Kompetenzreglement (GKR) geregelt und nicht Gegenstand der BZO.

Zuständigkeiten und Pflichten der eingesetzten Kommissionen sind gemäss Gemeindeordnung Sache des Stadtrats. Der Stadtrat bezeichnet die Kommission, welche die Baubewilligung erteilt. In Wallisellen besteht die Kommission Ortsbild und Architektur, welche beratend wirkt.

Die Abläufe werden aktuell in Bezug auf Optimierungen überprüft. Dies erfolgt jedoch ausserhalb der Teilrevision der BZO.

## 3 ANHÖRUNG

### 3.1 Nachbargemeinden

#### Anhörung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden eingeladen, zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung zu nehmen. Die Nachbargemeinden haben die Revision zur Kenntnis genommen und keine Einwände eingebracht.

### 3.2 ZPG

#### Anhörung

Die ZPG nimmt mit Schreiben vom 14. März 2024 zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung.

Die ZPG weiss die ausführliche Auseinandersetzung und Berücksichtigung der regionalen Festlegungen zu würdigen. Sie stellt fest, dass die mit der Teilrevision vorgesehenen Anpassungen grundsätzlich mit den regionalen Zielen und Vorgaben übereinstimmen, weshalb sich nachfolgende Ausführungen auf die wichtigsten, ergänzenden Feststellungen beschränken.

#### Feststellung 1

Die ZPG stellt fest, dass die approximativen Ausnützungsziffern (AZ) der Wohnzonen W1.9 (AZ ca. 35 %) bzw. W2.7 (AZ ca. 50 %), die minimalen Dichtevorgaben gemäss § 49a Abs. 1 PBG für zwei- (AZ mind. 30 %) bzw. dreigeschossige Zonen (AZ mind. 50 %) nicht deutlich übertreffen. Damit wird die regionale Vorgabe innerhalb der Gebiete mit hoher baulicher Dichte nicht erfüllt.

- > Die ZPG weist darauf hin, dass der Stadt zur Umsetzung der regionalen Vorgaben Zeit bleibt bis 2033 (15 Jahre ab der Rechtskraft der Gesamtrevision [*des regionalen Richtplans Glattal*] von 2018).

#### Feststellung 2

Die Zentrumszone Z4 wird neu im Rahmen der BZO-Teilrevision eingeführt und kommt einzig als Grundzonierung zum Ergänzungsplan «Wallisellen Südost» zur Anwendung. Besagte Ergänzungsplanung befindet sich innerhalb des regionalen Gebiets für hohe bauliche Dichte. Die in der Z4 vorgesehene Dichte (AZ ca. 85 %) liegt jedoch unter der minimalen Dichtevorgabe für über viergeschossige Zonen (AZ mind. 90 %) nach § 49a Abs. 1 PBG, womit die regionale Anforderung unerfüllt bleibt.

- > Der ZPG ist bewusst, dass die Ergänzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht vorsieht und dass im Rahmen der Gestaltungspläne die Baumassenziffer (und damit sinngemäss die AZ) erhöht werden darf. Allerdings ist dies nicht zwingend und mit der Aussicht auf einen exekutiven Gestaltungsplan besteht ein zusätzlicher Anreiz darauf zu verzichten.

Feststellung 3

In den regionalen Zentrumsgebieten sind nutzungsplanerisch je mind. 25 % der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. (Vom Mindestwohnanteil ausgenommen sind Gebiete mit starker Fluglärmbelastung.) Der im Planungsbericht zur BZO-Teilrevision in Kap. 2.4 erbrachte Nachweis hinsichtlich Erfüllung dieser Vorgabe, bezieht sich auf die Nutzung der Geschossflächen im Bestand. Die Erfüllung der regionalen Vorgabe bemisst sich jedoch an der nutzungsplanerisch gesicherten Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten. Der ZPG ist es daher nicht möglich, anhand der vorliegenden Grundlagen die Erfüllung der regionalen Vorgabe abschliessend zu prüfen. Sie hält fest, dass, im Rahmen der Analyse «Anteil Arbeitsnutzungen» der ZPG, für das betreffende Zentrumsgebiet Nr. 7, ausserhalb der AGL, ein Anteil Arbeiten von 59 % eruiert wurde (ohne Berücksichtigung der vorliegenden BZO-Teilrevision; auf Basis der Geschossflächendaten 2022).

- > Es wird vermutet, dass der Mindestanteil (25 %) Arbeiten auch mit der BZO Teilrevision erfüllt bleibt. Wie es sich mit dem Mindestanteil Wohnen verhält, kann jedoch nicht nachvollzogen werden.

Feststellung 4

Die ZPG stellt fest, dass insbesondere die Dichtevorgabe der mittleren Nutzungsdichte (100–150 K / ha überbaute Bauzone) in einigen Gebieten ausserhalb der AGL – mit 50–100 K / ha Bauzone – nicht eingehalten ist. Im Erläuterungsbericht zur Teilrevision wird dies erwähnt und darauf hingewiesen, dass eine Erhöhung der baulichen Dichte an diesen Lagen nicht Gegenstand dieser Teilrevision sei.

- > Die ZPG weist darauf hin, dass der Stadt zur Umsetzung der regionalen Vorgaben Zeit bleibt bis 2033 (15 Jahre ab der Rechtskraft der Gesamtrevision [*des regionalen Richtplans Glattal*] von 2018).

Feststellung 5

Der regionale Richtplan hält als Ziel zum Arbeitsplatzgebiet Nr. 17 «Herti» fest, dass der Stationsbereich der Glattalbahn entwicklungsplanerisch / städtebaulich zu fördern ist.

- > Die ZPG stellt fest, dass diese Zielsetzung keinen Niederschlag in der vorliegenden Teilrevision findet.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

**Baumassenziffer Z4 «Wallisellen  
Südost»**

Antrag 1

Die ZPG beantragt, die Erhöhung der Baumassenziffer in der Zentrumszone Z4 «Wallisellen Südost» zu überprüfen, um die regionale Vorgabe der hohen baulichen Dichte zu erfüllen. Sollte die ortsplanelrische Gesamtschau eine Erhöhung jetzt und auch zukünftig als nicht zweckmässig einstufen, ist der ZPG eine Überprüfung des entsprechenden Perimeters für hohe bauliche Dichte zu beantragen.

- > Der regionale Richtplan enthält zu diesem Thema im Kapitel 2.6.2 b) folgende Festlegungen:

*Im regionalen Richtplan sind jene Siedlungsgebiete als Gebiete mit hoher baulicher Dichte bezeichnet, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte (grossvolumige Baustruktur) grundsätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanelrisch zweckmässiger Weise Zonen mit hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden. **Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann (vgl. minimale Vorgaben § 49a PBG).***

Gemäss den Definitionen im regionalen Richtplan liegt eine hohe Nutzungsdichte vor, wenn 150 bis 300 Personen pro ha Bauzone vorhanden sind. Die ZPG hat für die Umrechnung von Personendichte auf bauliche Dichte ein Diagramm erstellt (Abbildung 2.6c). Gemäss dieser Abbildung wäre bei 150 Personen eine Baumassenziffer von mindestens 2.4 – 3.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> mit 4 Geschossen zu bezeichnen. Bei 300 Personen wäre eine Baumassenziffer von mindestens 4.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> mit 7 Geschossen festzulegen.

Gestützt auf die Testplanung wird in der Grundzonierung eine Dichte von 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festgelegt. Bei 150 Personen pro ha Bauzone wäre lediglich eine Baumassenziffer 2.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> nötig. Somit wird die regionale Dichtevorgabe deutlich übertroffen. Hingegen wird der Wert für 300 Personen pro ha Bauzone unterschritten. Es ist Aufgabe der jeweiligen Sondernutzungspläne, die dem jeweiligen Ort angemessene Dichte zu ermitteln und planungsrechtlich die gewünschten Qualitäten zu sichern.

Das Ziel der baulichen Verdichtung wird in Ziffer 4.9.1 in der BZO ergänzt. Die Baumassenziffer wird in der Zentrumszone Z4 jedoch nicht pauschal erhöht.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

### **Sicherung von Nutzfläche für Wohnen und Arbeiten**

Antrag 2

Die ZPG beantragt, den Erläuterungsbericht um einen Nachweis der nutzungsplanerischen Sicherung von mind. 25 % der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten innerhalb des regionalen Zentrumsgebietes zu ergänzen. Dies unter Berücksichtigung der Änderungen und Umzonungen im Rahmen der BZO-Teilrevision.

Erwägung der Stadt:

Die BZO und der Planungsbericht werden ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

### **Stationsbereich Glattalbahn**

Hinweis 1

Die ZPG weist darauf hin, dass es die Zielsetzung zum Arbeitsplatzgebiet Nr. 17 «Herti» – dass der Stationsbereich der Glattalbahn entwicklungsplanerisch / städtebaulich zu fördern ist – bei einer allfälligen Entwicklung im Gebiet «Herti» zu berücksichtigen gilt und empfiehlt dies ebenso im Falle einer Entwicklung nordseitig der Weststrasse.

Erwägung der Stadt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Siedlungsgebiet**

Hinweis 2

Die ZPG weist darauf hin, dass im Rahmen der Ergänzungsplanung Zentrumszone Z4 «Wallisellen Südost» Gebiete umgezont werden, welche sich ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes nach kantonalem Richtplan befinden – Teile der Planungseinheit Nr. 7 sowie die gesamte Planungseinheit Nr. 8. Ebenso befindet sich die angrenzende Zone für öffentliche Bauten teilweise ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes – diese ist allerdings nicht von der Teilrevision betroffen.

Erwägung der Stadt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik wird im Planungsbericht erläutert.

## 4 KANTONALE VORPRÜFUNG

### 4.1 Einleitung

#### Anhörung

Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung haben die kantonalen Amtsstellen mit Schreiben vom 10. April 2024 zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und mit Schreiben vom 24. April 2024 zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» Stellung genommen.

Die Genehmigungsbehörde begrüsst die Schwerpunktsetzung auf die Themen «Stadtentwicklung an die klimatischen Herausforderungen anpassen» und «die qualitative Erneuerung und Verdichtung im Gebiet Wallisellen Südost» in der Revision der BZO. Die Themen werden gut hergeleitet und verständlich begründet. Es gelingt, ein nachvollziehbares und schlüssiges Argumentarium für die Weiterentwicklung der BZO darzulegen.

In Bezug auf das Planungskonstrukt im Gebiet Wallisellen Südost bestehen noch einige Vorbehalte, die in der Überarbeitung zu klären sind.

Auch die Teilrevision des Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» wird als zweckmässig beurteilt. Es sind jedoch noch Nachweise betreffend die Umsetzung der regionalen Nutzungs- und Dichtevorgaben zu ergänzen.

### 4.2 Kantonale Anträge zur BZO

#### Zonenplan: Darstellung

#### 4.2.1 Zonenplan Grundzonierung / Überlagerungen

*Wir stellen fest, dass die Vorgaben der VDNP grösstenteils umgesetzt wurden. Bei der Überarbeitung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:*

- *Zonenplanänderungen sind mit einer Bandierung (blau) kenntlich zu machen. Diese Bandierung ist ebenfalls in der Legende auszuweisen.*
- *In der Legende zum Zonenplan Grundzonierung sind ebenfalls die Überlagerungen aufgeführt, diese sind jedoch nicht im Zonenplan dargestellt. Die Legende ist entsprechend zu bereinigen.*
- *Die Darstellung des Zonenplans/Ergänzungsplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.*

Erwägung der Stadt:

Der Zonenplan wird entsprechend den Vorbehalten angepasst.

Beschluss: Die Anträge werden berücksichtigt.

**Zonenplan: Umzonung von der  
Industrie- und Gewerbezone (IG6,  
IG8) in die neue Zentrumszone Z6**

Dichtevorgaben

*Die Gebiete südlich des Bahnhofs werden von der IG6 und IG8 neu in die Zentrumszone Z6 umgezont.*

*Im Bericht ist nachvollziehbar und plausibel darzulegen, ob die regionalen Dichtevorgaben bzw. die regionalen Nutzungsvorgaben umgesetzt werden.*

Erwägung der Stadt:

Der Bericht wird angepasst. Eine Überprüfung zum Nachweis der baulichen Dichte z.H. des Kantons wird erstellt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Arbeitszonenbewirtschaftung

*Infolge der Umzonungen der IG6 und IG8 und dem resultierenden Verlust an rechtskräftigen Arbeitszonen in der Stadt Wallisellen ist ein Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung der Region einzufordern, um belegen zu können, dass noch ausreichend Arbeitszonen-Reserven in der Region zur Verfügung stehen.*

Erwägung der Stadt:

Die ZPG hat mit Datum vom 18. Juni 2024 (rev. 12. August 2024) einen Mitbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung zur Teilrevision der Nutzungsplanung der Stadt Wallisellen erstellt. Sie kommt darin zum Schluss, dass die vorgesehenen Zonenänderungen – vorbehältlich der Anträge aus der Stellungnahme ZPG vom 14.3.2024 – mit den kantonalen und regionalen Zielsetzungen übereinstimmen. Die Region verfügt über erhebliche Zonen- und Geschossflächenreserven innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete, welche grösser sind als der Bedarf zur Erfüllung der langfristigen Arbeitsplatzprognosen. Die Geschossflächenreserven innerhalb von Arbeitszonen der Stadt Wallisellen werden insgesamt (inner- und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete) um 21 % reduziert, die der gesamten Region Glattal um ca. 1.6 %. Dabei werden die bestehenden bereits gemischt genutzten Geschossflächen und die entsprechenden Geschossflächenreserven (kantonales / regionales Zentrumsgebiet) aus einer Arbeitszone in eine Zentrumszone übertragen. Sie sind keiner Verdrängung ausgesetzt und sind Bestandteil des zu sichernden Mindestanteils für Arbeiten.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

## Zonenplan: Ein- und Umzonungen im Gebiet Wallisellen Südost in die neue Zentrumszone Z4

Flächenreserven Oe-Zonen

*Im Gebiet Wallisellen Südost werden Flächen von der Industrie- und Gewerbezone IG6, der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3.5) sowie der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in die Z4 um- bzw. eingezont.*

*Im Planungsbericht ist nachzuweisen, dass innerhalb der Stadt Wallisellen noch ausreichend Oe-Zonen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zur Verfügung stehen.*

Erwägung der Stadt:

Auf die Umzonung im Gebiet Hof wird verzichtet. Ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 10929 wird umgezont. Es ist eine Fläche von ca. 2400 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bahngleise betroffen. Damit wird die zur Verfügung stehende Fläche zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht wesentlich vermindert.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Wallisellen Südost ausserhalb  
Siedlungsgebiet nach kantonalem  
Richtplan

*Wir stellen fest, dass ein Teil der umzuzonenden Flächen, die heute der rechtskräftigen IG6 zugewiesen sind, nicht dem Siedlungsgebiet nach kantonalem Richtplan zugeteilt sind. Im Bericht ist die planungsrechtliche «Historie» der Zonierung im Gebiet Wallisellen Südost, die nicht im Siedlungsgebiet liegen, darzulegen. Anschliessend ist gemeinsam ein Weg auszuloten, wie mit dem planungsrechtlichen Missstand umzugehen ist.*

Erwägung der Stadt:

Mit dem ARE fand eine Besprechung statt. Der Planungsbericht wird um Historie zum fehlenden Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Umsetzung regionale Dichtevorgaben

*Es ist im Bericht detaillierter aufzuzeigen, ob mit den geplanten Ein- und Umzonungen die regionalen Dichtevorgaben umgesetzt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass wir die festgelegte Gestaltungsplanpflicht planungsrechtlich hinterfragen. Zumal mit der Gestaltungsplanpflicht nicht zwingend eine Erhöhung der baulichen Dichte einhergeht. Welche Ausnützung bzw. Gesamthöhen (Geschossigkeit) sind bereits auf Stufe Grundordnung zu sichern, um den regionalen Dichtevorgaben zu entsprechen?*

Erwägungen der Stadt:

Das Ziel der baulichen Verdichtung wird in Ziffer 4.9.1 in der BZO ergänzt. Die Baumassenziffer wird in der Zentrumszone Z4 jedoch nicht pauschal erhöht. Es ist Aufgabe der jeweiligen Sondernutzungspläne, dem Ort angemessene Dichten und eine hohe städtebauliche Qualität zu sichern. Dieser Ansatz entspricht den Vorgaben im regionalen Richtplan. Der Planungsbericht wird um eine Beurteilung zu den Dichtevorgaben ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

## Zonenplan Überlagerungen

*Im Zonenplan sind die Überlagerungen (Hochhäuser zulässig, bestehender Gestaltungsplan etc.) im Gebiet Zwicky abweichend von den anderen Abbildungen (hellgrau statt dunkelgrau) dargestellt. Vermutlich handelt es sich um einen Darstellungsfehler. Andernfalls sind diese Abweichungen zu erläutern. Wir gehen ferner davon aus, dass für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Öreb) die zwei Pläne (Grundordnung und Überlagerung) wieder zusammengeführt und überlagernd dargestellt werden.*

Erwägung der Stadt:

Im Plan, in welchem die Überlagerungen des Zonenplans gesondert von der Grundzonierung dargestellt sind, sind die Gebiete ohne Veränderung «hellgrau» dargestellt. Es wurde richtig bemerkt, dass das Gebiet Zwicky ebenfalls in Vollfarbe («dunkelgrau») dargestellt werden muss. Die zwei Pläne mit der Separation von Grundzonierung und Überlagerung wurden aufgrund der zahlreichen Überlagerungen für die bessere Verständlichkeit der revidierten Inhalte erstellt. Der revidierte Zonenplan wird alle Inhalte in einem Plan enthalten.

Beschluss: Die Darstellung wird angepasst, inhaltlich sind keine Änderungen notwendig. Der Antrag wird berücksichtigt.

## Ergänzungsplan Wallisellen Südost

### 4.2.2 Ergänzungsplan Wallisellen Südost

*Gemäss Planungsbericht (S. 58) wird im Ergänzungsplan mit der Festlegung von minimalen Wohn- resp. Gewerbeanteilen auf die Lärmbelastung reagiert. Je nach Planungseinheit sind bis zu 60 %, 80 % oder 100 % Wohnnutzung möglich. Die Realisierung von solch hohen Wohnanteilen im stark lärmbelasteten Gebiet ist äusserst anspruchsvoll. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung ist die grobe Machbarkeit für die maximal möglichen Wohnanteile aufzuzeigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Planungseinheiten 5 und 8 entlang der Autobahn keine Ausnahmen nach Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) in Aussicht gestellt werden können.*

*Die Machbarkeit der gemäss Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 maximal möglichen Wohnanteile ist unter Berücksichtigung der Erwägungen zu belegen.*

Erwägung der Stadt:

Da die Lärmbelastung im Gebiet bisher nicht genau bekannt ist und nur grob entsprechend der vorhandenen Lärmquellen angenommen wurde, wird ein Lärmgutachten erstellt. Dieses soll die grundsätzliche Machbarkeit aufzeigen. Der detaillierte Lärmnachweis wird im Gestaltungsplanverfahren erbracht.

Der Planungsbericht wird mit den Ergebnissen des Lärmgutachtens ergänzt. Da die Grenzwerte für eine Wohnnutzung entlang der Autobahn und der Neugutstrasse (teilweise) überschritten sind, wird im Gutachten empfohlen, einen Lärmriegel mit Arbeitsnutzung zu erstellen. Dies wird im Ergänzungsplan aufgenommen, indem entlang dieser Strassenzüge der Anteil Arbeitsnutzung auf 100 % gesetzt wird.

Zudem wird der Mindestanteil an Arbeitsnutzung im ganzen Gebiet auf mindestens 20 % gesetzt, dies aufgrund der Hinweise des FALS, dass Planungseinheiten mit mehr als 80 % Wohnanteil der ES II zugeordnet werden müssten. In den Gestaltungsplänen können diese Werte reduziert werden, wenn die gute Wohnqualität sichergestellt ist.

Beschluss: Die BZO-Bestimmungen und der Ergänzungsplan werden in Bezug auf die lärmrechtlichen Vorschriften angepasst.

## Kap. 2 BZO, Kernzone

### 4.2.3 Bau- und Zonenordnung

*In Kap. 2.2.4 BZO zum Strassenabstand wird am Ende des Satzes die Fussnote 1 aufgeführt. Es gibt jedoch keine Informationen, was damit gemeint ist.*

*Die Fussnote ist entweder zu erläutern oder in der Bestimmung zu streichen.*

Erwägung der Stadt:

Die Fussnoten bezeichnen Änderungen in der BZO aus vergangenen Revisionen und sind am Ende der BZO unter den Schlussbestimmungen, Kap. 11.2 Revisionsänderungen aufgeführt und erläutert.

Beschluss: Der Antrag wurde bereits berücksichtigt.

## Kap. 4.6.1 BZO, Zentrumszonen: Nutzungsvorgaben

Wohnanteile in den bereits überbauten  
Gebieten

*Nach Kap. 4.6.1 BZO darf die Wohnnutzung in der Z6 höchstens die Hälfte der Gesamtnutzfläche betragen. Ein Mindestwohnanteil ist nicht gesichert. Mit dieser Regelung wird ein hoher Gewerbeanteil in diesen Zonen eingefordert. Das Ziel, einen hohen Grad an Nutzungsdurchmischung zu gewährleisten, wird anerkannt und an ausgewählten Lagen begrüsst. Es muss aber dessen Auswirkung auf bestehende Quartiere geklärt werden. Denn mit der Umzonung grosser Gebiete von der IG6 bzw. IG8 in die Z6 gilt diese Vorgabe auch für die bereits transformierten Areale Zwicky und Richti. Dem Bericht ist nicht zu entnehmen, welche Wohnanteile in diesen Arealen heute baulich umgesetzt sind. Gegebenenfalls führt diese neue Regelung dazu, dass bestehende Bebauungen ins Unrecht gesetzt werden, wenn die festgesetzte Sondernutzungsplanung angepasst oder aufgehoben wird.*

*Im Bericht ist zu Kap. 4.6.1 BZO aufzuzeigen, welche Wohnanteile in den von der Umzonung betroffenen und mit Mischnutzungen überbauten Gebieten realisiert sind.*

Erwägung der Stadt:

- Kap. 4.6.1 wird dahingehend angepasst, dass in der Z5 und der Z6 jeweils mindestens 25 % Wohn- und Arbeitsnutzung gefordert sind.
- Gemäss den Vorgaben der bisherigen BZO durfte in den Industriezonen im Rahmen der Gestaltungspläne ein Wohnanteil von maximal 50 % realisiert werden. Die Grundeigentümerschaften haben im Rahmen der Arealentwicklungen von dieser Möglichkeit

Gebrauch gemacht. In den Gestaltungsplanbestimmungen konnte der maximal zulässige Wohnanteil nicht erhöht werden.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Sicherung Mindestwohnanteil

*Ferner werden in Kap. 4.6.1 BZO für die Zentrumszonen keine 25 % - Mindestanteile für Wohnen und Arbeiten gesichert, wie dies die regionalen Nutzungsvorgaben in den Zentrums- und Mischgebieten ausserhalb der AGL nach kantonalem Richtplan vorgeben.*

*Die Nutzungsvorschriften der drei Zentrumszonen sind dahingehend zu überarbeiten, dass sie mit den übergeordneten Vorgaben übereinstimmen. Ausserhalb der AGL sind die entsprechenden regionalen Nutzungsanteile auf Stufe Grundordnung zu sichern. Es ist nicht zulässig, diese erst im Gestaltungsplanverfahren oder mittels Sonderbauvorschriften (Wahlrecht besteht) umzusetzen.*

Erwägung der Stadt:

Die Bestimmung 4.6.1 wird gemäss der Auflage um einen Mindestwohn- und Mindestgewerbeanteil ergänzt. Im Ergänzungsplan Wallisellen Südost werden die Mindestanteile an Arbeitsnutzung gemäss den Ergebnissen des Lärmgutachtens und den Angaben des FALS angepasst. Über das Gebiet Wallisellen Südost ist damit der Mindestanteil von 25 % gesichert.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

**Kap. 4.8.1 und 4.8.4,  
Zentrumszonen: Gestaltungsplanpflicht allgemein und Auslösen der Gestaltungsplanpflicht**

*Die Regelung zur Gestaltungsplanpflicht wird zweimal identisch aufgeführt (bis auf die Datumsangabe). Eine Wiederholung der Regelung ist nicht zweckmässig und es ist nicht ersichtlich, worauf sich das Datum vom 7. Juni 2013 bezieht und warum es einmal einbezogen wird und einmal nicht.*

*Die zwei Kap. 4.8.1 BZO und 4.8.4 BZO erweisen sich als nicht genehmigungsfähig. Nach § 48 Abs. 3 PBG kann bei Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses eine Gestaltungsplanpflicht für ein abgegrenztes Gebiet festgelegt werden. Dies bedeutet, dass grundsätzlich eine planungsrechtliche Festlegung noch ausstehend ist. Dies hat die Wirkung, dass bis zum Aufstellen eines Gestaltungsplans die Baureife nach § 234 PBG fehlt, wenn durch die bauliche Massnahme die planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Eine bedingte, d.h. eine an die Art von zukünftigen Bauvorhaben geknüpfte Gestaltungsplanpflicht hinsichtlich der Auswirkungen auf Raum, Erschliessung oder Umwelt kennt das PBG nicht. Das Anliegen der Stadt, dass für Bestandesbauten ein gewisser Spielraum für nicht wesentliche bauliche Massnahmen oder Nutzungsänderungen bestehen soll, ist nachvollziehbar. Es lässt sich jedoch auf Stufe Baubewilligungsverfahren umsetzen und erfordert keine Bestimmung in der BZO.*

*Kap. 4.8.1 und 4.8.4 sind nicht genehmigungsfähig und zu streichen.*

Erwägung der Stadt:

Diese Regelung ist unverändert und rechtskräftig bewilligt (vgl. Ziffer 5.5.2 aBZO) und wird lediglich an einem anderen Ort in der BZO eingefügt. Art. 4.8.4 wird gestrichen, da sie versehentlich doppelt aufgeführt wurde.

Beschluss: Der Antrag bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Teilrevision ist.

#### **Kap. 4.8.2 BZO, Ziele für die Gestaltungspläne in den Zentrumszonen Z5 und Z6**

*Im Zonenplan werden u.a. für das Richti-Areal und das Zwicky-Areal jeweils eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Für diese zwei Gebiete liegen rechtskräftige Gestaltungspläne vor, die baulich realisiert wurden. Die in Kap. 4.8.2 BZO formulierten Ziele weichen von den rechtskräftigen Gestaltungsplanzielen ab. Die Neuformulierung beurteilen wir in diesen Fällen als nicht zweckmässig. Auch hinterfragen wir die Zweckmässigkeit, für Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht einzufordern, für welche rechtskräftige Gestaltungspläne vorliegen und die baulich gemäss dieser Gestaltungsplanziele vollständig überbaut wurden. Wie wird hier das besondere öffentliche Interesse an dieser Eigentumsbeschränkung begründet? Ohne ein ausgewiesenes wesentliches öffentliches Interesse ist die Gestaltungsplanpflicht in diesen Gebieten nicht genehmigungsfähig.*

*In den drei Gebieten südlich der Geleise, in denen rechtskräftige Gestaltungspläne bestehen und die nach diesen Zielen vollständig überbaut sind, ist die Gestaltungsplanpflicht nicht zweckmässig und im Zonenplan zu streichen oder vertieft zu begründen.*

Erwägung der Stadt:

Dort wo die Gestaltungsplanpflicht bereits erfüllt wurde, wird diese aufgehoben. Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

#### **Kap. 4.8.3, Zentrumszone: Zusätzliche Anforderungen für die Zentrumszone Z6 westlich des Richtiwaldes**

*Gemäss Bestimmung 4.8.3 ist auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.*

*Mit der Umzonung wird eine erhöhte Ausnützung für Wohnen ermöglicht und damit nach § 49b PBG die Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum rechtmässig. Ein Grossteil der Flächen in diesem Gebiet ist bereits überbaut. Einzig die unmittelbar an die Autobahn angrenzenden Flächen sind noch unbebaut. Ob hier die Realisierung von Wohnnutzung lärmrechtlich möglich ist, gilt es zu prüfen. Die Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum ist nur an den Lagen zweckmässig, die für eine Wohnnutzung geeignet sind.*

*Im Bericht ist die Eignung der Flächen für Wohnnutzung entlang der Autobahn zu begründen.*

Erwägung der Stadt:

Aufgrund der Vorprüfung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dieses hat ergeben, dass eine Wohnnutzung von 50 % nicht ausgeschlossen ist, wenn gegen die Autobahn hin ein Gebäuderiegel mit Gewerbenutzung erstellt wird.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Befreiung von der Verpflichtung,  
preisgünstigen Wohnraum zu erstellen

*Den letzten Satz, wonach in gewerblich genutzten Gebäuden keine Verpflichtung zur Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum besteht, erachten wir als nicht zweckmässig. Aus unserer Sicht verwirrt diese Zusatzregelung nur und ist daher zu streichen.*

*In Kap. 4.8.3 BZO ist der Satz bzgl. der gewerblich genutzten Gebäuden und der Befreiung von der Verpflichtung, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, zu prüfen.*

Erwägung der Stadt:

Ziffer 4.8.3 BZO wird entsprechend angepasst und der Planungsbericht um die Aussage zu den reinen Gewerbegebäuden ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

**Kap. 4.8.2 Ziele für die  
Gestaltungspläne in den  
Zentrumszonen Z5 und Z6  
und Kap 4.9.1 Ergänzungsplan  
Zentrumszone Z4, Wallisellen  
Südost**

*Die zwei Kap. 4.8.2 und 4.9.1 BZO sind mit den Zielen der Störfallvorsorge wie folgt zu ergänzen: «Für Gestaltungspläne, die (teilweise) in einem Konsultationsbereich liegen, ist zu ergänzen, dass die Risikorelevanz nachzuweisen und für risikorelevante Vorhaben Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken sicherzustellen sind.»*

Erwägung der Stadt:

Die Artikel in der BZO werden entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

**Kap. 4.9.1 Planungseinheiten**

- 1. Für die Gestaltungsplanpflicht in diesem Gebiet ist das wesentliche öffentliche Interesse im Planungsbericht auszuweisen. Ohne diesen Nachweis ist die Gestaltungsplanpflicht nicht genehmigungsfähig.*
- 2. Die Sinnhaftigkeit der vorliegenden Abgrenzung der Planungseinheiten ist im Bericht zu erläutern. Ohne eine plausible Begründung für die Unterteilung in Planungseinheiten ist dieses Konstrukt nicht angemessen und nicht genehmigungsfähig.*
- 3. Die Aufzählung in BZO neu Art. 4.9.1 BZO ist insofern zu ergänzen, als dass mit den Gestaltungsplänen auch die Sicherung einer guten Wohn- und Aufenthaltsqualität hinsichtlich Lärmbelastung bezweckt wird.*

Erwägung der Stadt:

- 1. Das wesentliche öffentliche Interesse wird im Planungsbericht dargelegt.*

2. Im Planungsbericht wird ausführlicher erläutert, weshalb die vorgesehene Konzeption (GP-Pflicht, Planungseinheiten etc.) für das Gebiet Wallisellen Südost zweckmässig und angemessen ist und wie die Qualität bzw. die planungsrechtliche Umsetzung damit gesichert wird.
3. Die Aufzählung in der Bestimmung 4.9.1 wird ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

#### Option Teilrichtplan, Baumpflanzungen

*Alternativ zu der Gestaltungsplanpflicht könnte auch der Planungsweg über einen behördenverbindlichen Teilrichtplan für das Gebiet beschritten werden. In diesem können sowohl Baumsetzungen, Vorgaben zu Freiräumen als auch die Fuss- und Veloverbindungen festgelegt werden. (Zudem kann die öffentliche Durchwegung in einem privaten Gestaltungsplan ohne Richtplaneintrag nicht genehmigt werden.)*

*Es ist zu prüfen, ob die Baumpflanzungen entlang des Boulevards sowie die zusammenhängenden Quartierfreiräume als Festlegungen in den Ergänzungsplan aufzunehmen sind.*

Erwägung der Stadt:

Im Planungsbericht wird dargelegt, was alternative Planungsverfahren wären und weshalb ein Teilrichtplan verworfen wurde.

Die Baumpflanzungen entlang des Boulevards sind im Konzept «Freihaltebereiche Wallisellen Südost» enthalten. Eine Darstellung als Festlegung im Ergänzungsplan wird nicht als zweckmässig beurteilt. Die Standorte der Bäume sind in Koordination mit Werkleitungen, Ausfahrten, Erdgeschossnutzungen etc. festzulegen. Dies hat in den nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren zu erfolgen. Die erforderliche Genauigkeit kann zum heutigen Zeitpunkt nicht erreicht werden. Analoges gilt für die Quartierfreiräume. Diese sind in Abstimmung auf die Bebauungs- und Freiraumkonzepte in den jeweiligen Gestaltungsplänen festzulegen.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

#### Städtebaulicher Vertrag

*Ein weiterer Ansatz wäre, mit den von der Aufzoning profitierenden Grundeigentümern vor Genehmigung dieser Nutzungsplanungsrevision jeweils städtebauliche Verträge abzuschliessen, in denen die zentralen Eckwerte der Bebauung bzw. des Freiraums sowie weitere von der Stadt angestrebte Inhalte vereinbart werden.*

*Wir empfehlen, die aufgezeigten Varianten anstelle einer Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet zu prüfen.*

Erwägung der Stadt:

Der Planungsbericht wird um die entsprechenden Erwägungen ergänzt. Mit der Gestaltungsplanpflicht kommt insbesondere zum Ausdruck, dass die planungsrechtliche Baureife im Gebiet fehlt. Die Städtebaulichen Verträge müssen zusammen mit den Gestaltungsplänen

erarbeitet werden, weil noch kein Projekt vorhanden ist. Dies ist ein übliches und zweckmässiges Vorgehen.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Verpflichtung zur Durchführung eines  
zweistufigen Konkurrenzverfahrens

*Nach Kap. 4.9.1 BZO darf in den Gestaltungsplänen die Baumassenziffer erhöht werden, wenn die der jeweiligen Situation angemessene Dichte in einem zweistufigen Konkurrenzverfahren unter Einbezug der Stadt ermittelt wird. Auch wenn es sich um eine Kann-Vorschrift handelt, besteht für diese Forderung keine Rechtsgrundlage. Eigentümer können sich nur selbst verpflichten, ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.*

*Die Bestimmung betreffend die Durchführung eines zweistufigen Konkurrenzverfahrens ist nicht genehmigungsfähig und zu streichen.*

Erwägung der Stadt:

Die Bestimmung wird gestrichen.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

#### Kap. 4.9.3 Freihaltebereiche

*Zurzeit besteht noch keine Rechtsgrundlage für diese Freihaltebereiche. Ob diese mit der PBG-Revision zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung im Herbst 2024 vorliegen wird, muss offenbleiben.*

*Das Konzept «Freihaltebereiche Wallisellen Südost» definiert die Gestaltungsprinzipien. Es fehlen Aussagen bezüglich akustischer Qualität der Strassenräume. Die Gestaltungsprinzipien sind mit einem Abschnitt bezüglich Klangraumgestaltung zu ergänzen. Nur unter gleichzeitiger Berücksichtigung der akustischen Prinzipien der Klangraumarchitektur (bspw. Einsatz verschiedener Boden- und Fassaden-Materialien und Strukturen, Vermeiden von parallelen Flächen) kann, insbesondere entlang der stark belasteten Strassen (Boulevard entlang der Neuen Winterthurerstrasse), eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden.*

*Das in der Bestimmung bezeichnete Konzept ist mit einem Datum zu versehen, damit Klarheit besteht, auf welchen Stand hier referenziert wird.*

Erwägung der Stadt:

Die PBG-Revision zur Klimaanpassung ist am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

Die Anforderungen an die Gestaltungspläne wurden in der BZO um das Thema Lärm ergänzt. Die Lärmthematik ist ein zentraler Aspekt, womit auch das wesentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht begründet wird. Die Anforderungen an die Klangraumgestaltung werden in den nachgelagerten Gestaltungsplänen eingefordert.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

#### Kap. 4.9.4 Eignungsgebiet für Hochhäuser

*Gemäss BZO neu Art. 4.9.4 BZO gelten die Planungseinheiten 1, 4 und 5 als Eignungsgebiete für Hochhäuser mit Höhen bis max. 60 m. Hochhäuser, insbesondere in den Planungseinheiten 4 und 5, werden allseitig stark mit Lärm belastet. Mutmasslich gibt es zumindest in den oberen Bereichen der Hochhäuser keine Fassade, wo die massgebenden Grenzwerte für Wohnnutzung eingehalten werden können.*

*Die Machbarkeit von Wohnnutzung (60/50 an mindestens einem Fenster pro lärmempfindlichem Raum) in den Eignungsgebieten für Hochhäuser ist zu belegen.*

Erwägungen der Stadt:

Der Bericht wird ergänzt mit den Erkenntnissen aus dem Lärmgutachten.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

#### Kap. 4.9.7 Preisgünstiger Wohnraum

*In Kap. 4.9.7 BZO ist die Bezugsgrösse des zu erstellenden Anteils an preisgünstigem Wohnraum zu präzisieren. (Bezieht sich der Anteil preisgünstiger Wohnraum auf die jeweils realisierte Gesamtnutzfläche eines Projekts oder auf den maximal zulässigen Anteil gemäss BZO, d.h. unabhängig von dem, was gebaut wird?)*

Erwägungen der Stadt:

Der Anteil bezieht sich auf den jeweils realisierten Wohnanteil in einem Projekt. Die Bestimmung wird entsprechend ergänzt (4.9.7 und 4.8.3).

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Eignung der Planungseinheiten für die Erstellung von Wohnraum

*Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, ob die bezeichneten Planungseinheiten für die Erstellung von Wohnraum überhaupt geeignet wären (aus lärmrechtlicher Sicht). Ohne diesen Nachweis kann die Zweckmässigkeit nicht beurteilt werden. (Gilt für alle Planungseinheiten, auch 5 und 8, für die der minimale Wohnanteil 0 % beträgt.)*

Erwägungen der Stadt:

Der Bericht wird ergänzt mit den Erkenntnissen aus dem Lärmgutachten. Entlang der Autobahn und der Neugutstrasse ist nur eine Gewerbenutzung möglich, der Ergänzungsplan wird entsprechend angepasst. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist die Einhaltung der Lärmwerte nachzuweisen, sind diese eingehalten, sind auch Abweichungen möglich.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

ES Stufe für Planungseinheiten 2 und 9  
bis 11

*In den Planungseinheiten 2 und 9 bis 11 ist gemäss Ergänzungsplan in der Zentrumszone 100 % Wohnen möglich. Für Gebiete, in denen überwiegend gewohnt wird (Wohnanteil > 80 %), wird gemäss langjähriger kantonaler Praxis und im Sinne von Art. 43 der LSV die ES II als angemessen betrachtet. Für diese Planungseinheiten ist ebenfalls ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festzuschreiben, damit diesen zweckmässig die ES III zugeordnet werden kann. Alternativ sind die Planungseinheiten einer Wohnzone mit der ES II zuzuordnen.*

Erwägungen der Stadt:

Im Ergänzungsplan wird für alle Planungseinheiten ein Anteil Arbeitsnutzung von mindestens 20 % (oder mehr) verankert, womit ein Wohnanteil > 80 % nicht möglich ist. Die Planungseinheiten bleiben daher der ES III zugeordnet. Es wird in den Gestaltungsplänen zu beurteilen sein, ob in einzelnen Baubereich ein tieferer Gewerbeanteil realisiert werden darf. Über den Gestaltungsplanperimeter wird jedoch ein Gewerbeanteil von 20 % nachzuweisen sein, was der Genehmigungspraxis des Kantons entspricht.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

#### **Kap. 5.2 Fassadenlängen entlang Strassen**

*Nach Kap. 5.2 BZO sind in den Wohnzonen W1.4, W1.6 und W1.9 Fassaden mit einer Länge von mehr als 20.0 m entlang der Strassen zu gliedern und nach hinten zu staffeln. In Wohnzonen können keine gestalterischen Vorgaben, die über die Fassadenlänge hinausgehen, eigentümerverbindlich gefordert werden.*

*Kap. 5.2 BZO ist entsprechend anzupassen.*

Erwägungen der Stadt:

Die Bestimmung wird gestrichen.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

#### **Kap. 5.5.2 Kleinbauten und Anbauten**

*Nach Kap. 5.5.2 BZO dürfen Kleinbauten und Anbauten im Bereich, wo der kleine oder grosse Grundabstand unterschritten wird, nur mit Zustimmung der Nachbarschaft als Terrasse genutzt werden. Anbauten im Sinne der Figur 3.3 nach § 6 b der allgemeinen Bauverordnung (ABV) bilden Teil der projizierten Fassadenlinie. Gemäss § 260 PBG ist der Grenzabstand die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze. Die Festlegung macht insofern keinen Sinn, da Anbauten Teil der projizierten Fassadenlinie bilden und von diesen somit auch der grosse oder der kleine Grundabstand einzuhalten ist.*

*Kap. 5.5.2 BZO ist zu streichen.*

Erwägungen der Stadt:

Die Bestimmung wird gestrichen.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

### **Kap. 5.8.2 BZO Nichtwohnnutzung**

*Die vorliegende Regelung, wonach ein Drittel nicht zum Wohnen verwendet werden darf, steht nach unserer Beurteilung im Widerspruch zum Wesen der Wohnzone nach PBG. Da diese Regelung nicht Gegenstand der Teilrevision ist, empfehlen wir nur, diese Regelung auf Angemessenheit hin zu prüfen.*

Erwägungen der Stadt:

Würde die Bestimmung aufgehoben, wären in den Wohnzonen nur noch Arbeitsräume erlaubt, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Eine Arztpraxis in einer Wohnzone könnte so nicht mehr bewilligt werden. Die heutige Regelung erlaubt in untergeordnetem Ausmass auch nicht störende Arbeitsnutzungen und ist im Interesse der Nahversorgung in den Quartieren.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Kap. 5.9.3 Arealüberbauungen und Erleichterungen**

*Nach § 49b PBG kann für Zonen (...), die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden, wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. § 49b PBG deckt nicht auch das Planungsinstrument Arealüberbauung nach § 69 ff. PBG ab. Die vorliegende Regelung entbehrt somit einer Rechtsgrundlage.*

*In Kap. 5.9.3 BZO ist die Verpflichtung zur anteilmässigen Erstellung von preisgünstigem Wohnraum mangels Rechtsgrundlage zu streichen.*

Erwägungen der Stadt:

Die Bestimmung wird angepasst.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

### **Kap. 6.1.2 Industrie – und Gewerbe- bezonen: Erdgeschosshöhen**

*Nach Kap. 6.1.2 BZO müssen die Erdgeschosse in Industrie- und Gewerbebezonen eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m (OK - OK) aufweisen.*

*Diese Regelung ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage zu streichen.*

Erwägungen der Stadt:

Die Bestimmung wird gestrichen.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

**Kap. 6.4 Industrie – und Gewerbe-  
zonen: Gestaltungsplanpflicht**

*Mit der Umzonungen von der IG in die neuen Zentrumszonen trifft diese rechtskräftige Regelung nur noch auf die IG15, d.h. das Glattzentrum zu. Kap. 6.4.3 und Kap. 6.4.4 BZO könnten daher zusammengefasst werden.*

Erwägungen der Stadt:

Art. 6.4.3 und Art. 6.4.4 beziehen sich auf unterschiedliche Inhalte (Nutzweise und Anforderungen an den GP), daher erscheint es nicht sinnvoll, die Bestimmungen zusammenzufassen.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Neues Kap. zur Naturgefahren-  
karte**

*Zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO ist folgende Bestimmung zu ergänzen: «Bei Änderung oder Erlass von Nutzungsplänen und 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.»*

Erwägungen der Stadt:

Die BZO wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

**Zentrumszone: Wohn- und  
Gewerbeanteile**

Kap. 5.5, S. 58

**4.2.3 Erläuternder Bericht**

*In Kap. 5.5, S. 58, steht zur Begründung der Wohn- und Gewerbeanteile: «Diese Nutzungsverteilung stellt sicher, dass in der Zone Z4 gesamthaft ein Gewerbeanteil von 20 % entsteht, was den Vorgaben im regionalen Richtplan entspricht.» Diese Aussage ist verkürzt und nicht korrekt. Der regionale Richtplan weist dieses Gebiet als regionales Zentrumsgebiet aus. In diesem müssen die Gemeinden gemäss regionaler Richtplanvorgabe nutzungsplanerisch je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten sichern, nicht nur 20 %. Ausgenommen davon sind Gebiete mit hoher Fluglärmbelastung. Des Weiteren ist die Aussage, dass mit den im Ergänzungsplan festgesetzten Wohn- und Gewerbeanteilen den regionalen Nutzungsvorgaben entsprochen wird, noch plausibler nachzuweisen.*

*Der Sachverhalt der regionalen Nutzungsvorgaben (sowie Dichtevorgaben) und deren Umsetzung in der vorliegenden Teilrevision sind im Bericht umfassender darzulegen.*

Erwägungen der Stadt:

Die BZO und der Bericht wird ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

### Zentrumszone: Veloschnellroute

Kap. 5.5, S. 57

*Im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV empfehlen wir, den Satz «Die Stadt Wallisellen favorisiert die Linienführung gemäss der Variante B entlang dem Bahntrasse» im ersten Abschnitt auf S. 57 zu streichen. Aus Sicht Kanton sind gemäss aktueller Planung noch alle Varianten denkbar. Der Satz bringt keinen inhaltlichen Mehrwert.*

Erwägungen der Stadt:

Der Satz wird gestrichen, was ohne Folgen auf die Einschätzung der Stadt Wallisellen zu diesem Thema bleibt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

### Störfallvorsorge

Kap. 9.2, S. 81

*Kap. 9.2 Teil «Störfallvorsorge» ist nach Art. 47 RPV bezüglich der weiteren Umzonungen in Konsultationsbereichen (nebst der bereits aufgeführten Umzonung von IG8 zu Z4) und bezüglich des weiteren Vorgehens beim Fachbereich Störfallvorsorge anzupassen.*

Erwägungen der Stadt:

Der Bericht wird ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

### Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Kap. 4

*Im Kap. 4 ist ausführlich dargelegt, mit welchen Massnahmen die klimagerechte Siedlungsentwicklung vorangetrieben werden soll. Während der Handlungsbedarf generisch gehalten ist.*

*In der Überarbeitung ist in diesem Kapitel der Handlungsbedarf noch konkreter und u.a. anhand der Klimahinweiskarten aus dem GIS aufzuzeigen.*

Erwägungen der Stadt:

Der Bericht wird ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

### Naturschutzobjekte

Neues Kapitel

*Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken.*

*Es wird empfohlen, den Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Nutzungsplanung zu definieren. Es ist zudem zu überprüfen, ob kommunale Objekte von den Änderungen im Zonenplan betroffen sind.*

Erwägungen der Stadt:

Die kommunalen Naturschutzobjekte sind von den Änderungen im Zonenplan nicht betroffen.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## 4.3 Kantonale Anträge zum öffentlichen Gestaltungsplan

### Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen

#### 4.3.1 Situationsplan und Schnittplan

*Das Titelblatt hat die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP zu enthalten (insbesondere auch den Massstab und Nordpfeil).*

*Die Darstellung des Situationsplans / Schnittplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.*

Erwägungen der Stadt:

Der Plan wird entsprechend angepasst.

Untertitel

*Im Titel des Situationsplans bzw. des Schnittplans ist lediglich auf Ziff. 5 (statt 5.3) des öffentlichen Gestaltungsplans zu verweisen.*

Erwägungen der Stadt:

Der Plan wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Anträge werden berücksichtigt.

### Ausschluss Wohnen im Erdgeschoss

*Im bestehenden Gestaltungsplanperimeter wird neu festgelegt, dass auch im Baubereich C in der ersten Bautiefe ab Neugutstrasse Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen ist. Eine Nutzungseinschränkung auch in diesem Baubereich einzuführen, ist sowohl städtebaulich als auch funktional nachvollziehbar und konsequent.*

*In der Überarbeitung ist der Ausschluss von Wohnen in der ersten Raumtiefe im Erdgeschoss auch in den Baubereichen G und H (analog zu den Baubereichen A, B, C, D, E und F) zu prüfen.*

*Wird in den Baubereichen G und H kein Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss angeordnet, ist dies plausibel zu begründen.*

Erwägungen der Stadt:

Die Festlegungen zu den Erdgeschossen wurden aufgrund der kantonalen Rückmeldung und insbesondere aufgrund der neu zu beachtenden Vorgabe eines minimalen Gewerbeanteils von 25 % überprüft. Neu besteht die Pflicht, dass auf mindestens 25 % der realisierten Gesamtnutzfläche Arbeitsnutzungen zu realisieren sind, womit eine gemischte Nutzweise sichergestellt wird. Die Baubereiche C, G und H sind weniger publikumsorientiert als die Baubereiche längs der Bahnhofstrasse und Schwarzackerstrasse. In den Baubereichen C, G und H sind zudem bereits heute reine Wohngebäude vorhanden. An dieser Lage wird es den Grundeigentümerschaften freigestellt, die Gewerbeflächen im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen zu realisieren. Auf die Ausweitung der Nutzungseinschränkung wird daher verzichtet.

Beschluss: Auf die Ausweitung der Nutzungsbeschränkung wird aus den erwähnten Gründen verzichtet.

Nutzungsvorgaben

*Es ist aufzuzeigen, wie die regionalen Nutzungsvorgaben (Mindestanteile Wohnen und Arbeiten) umgesetzt werden.*

Erwägungen der Stadt:

Der Bericht wird ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Signatureinträge Wohnen im Erdgeschoss

*Die Zuordnung der zwei Signatureinträge (gelb bzw. rot schraffiert) Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen gemäss Ziffer 4.6.3 BZO ist in der Legende systematisch und sprachlich zu vereinheitlichen.*

Erwägungen der Stadt:

Die Farbe der Signatur in rot bezeichnet veränderte Inhalte. Für den schlussendlich gültigen Plan ist eine gelbe Signatur vorgesehen. Der Plan wird farblich und sprachlich vereinheitlicht.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

**Massgebliches Terrain / Dichtevorgaben**

*Es ist darzulegen, ob mit der Planung bzw. im Zusammenhang mit der Grundordnung (siehe Art. 4 GPV, wonach die Bestimmungen der BZO dort gelten, wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt) die regionalen Dichtevorgaben umgesetzt werden. Es ist aufzuzeigen, dass mit den festgelegten Gesamthöhen und den in den GPV definierten Baumassenziffern (Art. 4 und Art. 5.1 GPV) die Dichtevorgaben erreicht werden. Allfällige Abweichungen bedürfen einer Begründung und den Nachweis, wie die Dichtevorgaben im grösseren räumlichen Zusammenhang umgesetzt werden sollen.*

Erwägungen der Stadt:

Eine Überprüfung zum Nachweis der baulichen Dichte z.H. des Kantons wird erstellt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

**Art. 12 Gestaltung Vorzonen**

#### **4.3.2 Vorschriften**

*Für die Bestimmung, die Umgebungsflächen klimatisch wirksam zu materialisieren und zu bepflanzen liegt heute noch keine Rechtsgrundlage vor.*

*Nach heute geltendem Recht ist Art. 12 GPV zu streichen. Es ist daher zu prüfen, inwiefern die Bestimmung auf das heutige PBG abgestimmt werden kann oder ob die Inkraftsetzung (und die damit verbundenen Möglichkeiten) des revidierten PBG in Sachen Klima abgewartet werden soll.*

Erwägungen der Stadt:

Die PBG-Revision zur Klimaanpassung wurde durch den Kantonsrat beschlossen und ist am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten. Somit kann die Bestimmung beibehalten werden.

Beschluss: Der Antrag ist überholt.

## Art. 16 Energie

*Art. 16 GPV wird wie folgt neu formuliert: «Im Baubewilligungsverfahren ist eine nachhaltige Energienutzung nachzuweisen und sicherzustellen.» Die vorliegende Vorschrift beurteilen wir als sehr schwammig. Es bleibt unklar, was unter nachhaltiger Energieversorgung zu verstehen ist. Das neue Energiegesetz beinhaltet strengere Vorgaben.*

*Art. 16 GPV wird als nicht zweckmässig beurteilt und ist daher zu streichen.*

Erwägungen der Stadt:

Der Artikel wird gestrichen.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

## Kap. 6.4 Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan

### 4.3.3 Erläuternder Bericht

*Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Nutzungsplanungsrevision wird die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» im Kap. 6.4 abgehandelt. Dieser Abschnitt umfasst lediglich einen Satz und die Abbildung des Situationsplans bzw. der zwei relevanten Schnitte. Es wird nichts weiter erläutert bzw. eingeordnet. Diese Abhandlung ist zu kurz. Das Kapitel ist dahingehend zu ergänzen, dass nachvollziehbar dargelegt wird, warum diese Teilrevision erfolgt, was deren Ziele sind, welche Massnahmen in Plan und in den Vorschriften erfolgen und wie sich das Planungskonstrukt in das bestehende Regelwerk der Nutzungsplanung einordnet. Wo diese für den Planungssperimeter relevant sind, sind die übergeordneten Vorgaben sowie die daraufhin abgestimmten Massnahmen darzulegen (z.B. regionale Nutzungs- und Dichtevorgaben).*

*Die planerischen Massnahmen, die in dem bestehenden Gestaltungsplan angeordnet werden, sind im Sinne des erläuternden Berichts zu beschreiben. Es ist nachvollziehbar dazulegen, warum und wieso die entsprechenden Massnahmen getroffen werden und wie sich das Ganze in die bestehende bzw. zu revidierende Nutzungsplanung einbettet.*

Erwägungen der Stadt:

Der Planungsbericht wird ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Verweis Grundordnung

*Im Bericht wird im Kap. 6.3, Seite 63 im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan auf Art. 3.7. BZO verwiesen. Dieser Verweis ist nicht nachvollziehbar. Art. 3.7 BZO macht Vorgaben zur Quartiererhaltungszone Gartenstadt, nicht zu der hier vorliegenden Zentrumszone Z5.*

*Im Bericht sind die Angaben zum öffentlichen Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen» zu bereinigen.*

Erwägungen der Stadt:

Der Verweis auf Art. 3.7 bezieht sich auf die Nummerierung in der alten BZO. Der Verweis wird angepasst.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Übergeordnete Nutzungs- und Dichtevorgaben

*Ebenso ist nachzuweisen, dass die übergeordneten Nutzungs- und Dichtevorgaben mit der vorliegenden Sondernutzungsplanung umgesetzt werden. Nebst den Nutzungsvorgaben (25 % - Mindestanteile der Gesamtnutzfläche für Wohnen und Arbeiten) ist aufzuzeigen, wie sich das Gebiet des Gestaltungsplans in die Vorgaben des Gebiets hoher baulicher Dichte bzw. der hohen Nutzungsdichte (150-300 Einwohnende und Arbeitende pro Hektare) einordnet. Allfällige Abweichungen zu den Dichtevorgaben sind sehr gut zu begründen.*

*Es ist nachzuweisen, dass die übergeordneten Nutzungs- und Dichtevorgaben mit der Teilrevision des Gestaltungsplan zufriedenstellend umgesetzt werden.*

Erwägungen der Stadt:

Eine Überprüfung zum Nachweis der baulichen Dichte z.H. des Kantons wird erstellt.

Beschluss: Die Anträge werden berücksichtigt.

## ANHANG

### A ZURÜCKGESTELLTE ANTRÄGE

Einwendungen, die von der Initiative «AZ statt BMZ» betroffen sind und sich auch Bestimmungen beziehen, die zurückgestellt wurden und im Paket 2 der Teilrevision behandelt werden, werden im vorliegenden «Bericht zu den Einwendungen» im Anhang zur Information aufgeführt. Diese Themen sind jedoch nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung im April 2025 (vgl. Kapitel 1.3).

#### A1 Gartenstadt (QEZ)

##### A1.1 Zonenplan

*In einem Antrag wird gefordert, dass die QEZ auf das Gebiet östlich der Schützenstrasse, Bereich Lägern-, Garten- und Herrngütlistrasse ausgedehnt wird.*

##### A1.2 BZO

- 1. In einem Antrag wird die QEZ Gartenstadt begrüsst.*
- 2. Ein Antrag fordert den Verzicht auf die QEZ oder den Begriff «Gartenstadt» und fragt, ob noch weitere QEZ geplant sind. Auch in einem weiteren Antrag wird gefordert, auf die Schaffung der QEZ zu verzichten, in einem weiteren, die Bestimmungen stark zu vereinfachen bzw. einen Grossteil der Bestimmungen zu streichen.*
- 3. Es wird darauf hingewiesen, dass die ES in der Bauordnung und im Zonenplan nicht übereinstimmen.*
- 4. Ein Antrag fordert, dass geringere Anforderungen an die Zugänglichkeit gestellt werden (im Interesse des Quartierbildes und der Erhaltung der quartiertypischen Vorgärten).*

##### Perimeter QEZ

Antrag 1.1

##### Allgemein

Anträge 31.004, 31.027, 14.10, 16.1, 1.2, 13.2, 12.11, 12.8

##### Allgemein – Gestaltung

Anträge 1.2, 12.9, 12.10

- 1. Zwei Eingaben schlagen Bestimmungen zur guten Gestaltung bzw. zur besonders guten Gesamtwirkung vor.*
- 2. Ein weiterer Beitrag fordert, dass 75 % der unbebauten Parzellenfläche zu begrünen sei.*

##### Allgemein – Strukturerehalt

Anträge 11.9, 12.12

*Zwei Anträge fordern, einen Artikel zur Strukturerehaltung einzuführen, nach dem die bestehenden Bauvolumen an heutiger Lage um-, aus- oder wiederaufgebaut werden dürfen.*

##### Abgrabungen

Anträge 17.3, 11.8

*In zwei Anträgen wird gefordert, die in einem früheren Entwurf der BZO-Teilrevision vorgesehene Vorschrift wieder aufzunehmen, nach der die Abgrabungen auf 0.5 m begrenzt werden. Zudem fordert einer der Anträge, eine Ergänzung hinsichtlich der gestalterischen Einpassung aufzunehmen.*

### **Art. 3.3 Gebietscharakter**

Anträge 31.028, 31.029, 31.030, 11.5, 4.2, 11.6, 12.6, 4.1

1. *In drei Anträgen wird gefordert, eine Ergänzung hinsichtlich «ökologisch wertvoller, einheimischer und standortgerechter Bepflanzung» vorzunehmen, während in einem Beitrag unter Verweis auf die Grünflächenziffer auf einen Verzicht zu Vorgaben zur Umgebungsgestaltung plädiert wird.*
2. *In drei Beiträgen werden genauere Definitionen zu den Strukturmerkmalen gefordert (messbare Kriterien, Geschossvorgaben, Erscheinungsbild/ein Dachgeschoss).*
3. *Ein Antrag unterstützt die Bestimmung zu den Fensteröffnungen.*

### **Art. 3.4 Grundmasse**

Anträge 31.032, 31.033, 31.034, 31.035, 31.036, 31.037, 31.038, 31.039, 4.3, 11.7, 13.3, 12.7, 17.5

*Zu den Grundmassen sind 11 Anträge eingegangen mit folgenden Forderungen:*

1. *Verzicht auf den grossen Grundabstand.*
2. *Gebäudelänge auf 25 m statt 20 m beschränken.*
3. *Spezifizierung, ob zweigeschossiges Flachdachgebäude mit Attikageschoss zulässig ist.*
4. *Bei 3.4 ist hervorzuheben, dass das Mass von 8.1 m nur für den Giebel des Flachdachs gilt.*
5. *Bei 3.4 ist die traufseitige wie auch die giebelseitige Fassade zu definieren.*
6. *Grünflächenziffer: Streichen oder auf 30 % reduzieren oder auf 60 % erhöhen oder keinesfalls reduzieren; drei Anträge unterstützen 50 %.*
7. *Die Sonderregelung für die Grünflächenziffer soll für Grundstücke kleiner als 600 m<sup>2</sup> statt 400 m<sup>2</sup> gelten.*

### **Art. 3.5.1 Fassadenhöhe – Zuschlag bei Schrägdächern**

Antrag 31.040

*In einem Antrag wird gefordert, die maximale Erhöhung der Fassadenhöhe bei Schrägdächern von 5 m auf 7 m zu erhöhen.*

### **Art. 3.5.2 Zuschlag bei fassadenbündigen Geländern**

Antrag 31.041

*Ein Antrag fordert, dass die Regelung nicht nur für offene und verglaste, sondern auch für geschlossene Absturzsicherungen gelten soll.*

### **Art. 3.6 Geschosse**

Antrag 31.042

*In einem Antrag wird gefordert, die Bestimmung umzuformulieren: Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen (traufseitig und giebelseitige Fassadenhöhe) frei. Bei 8.10 m Fassadenhöhe sind bei einem Flachdach nur zwei Geschosse ohne Attikageschoss möglich.*

### **Art. 3.7 Bauweise**

Anträge 13.4, 31.043

*Mit einem Beitrag wird die Regelung begrüsst, ein anderer fordert eine Reduktion von 7.0 m auf 5.0 m für das Abstandsmass, nach welchem Gebäude als geschlossen erstellt gelten.*

### **Art. 3.8 Dachgestaltung**

Anträge 31.044, 31.045, 31.046

*In einem Antrag wird gefordert, die Vorgabe zum Ausbilden eines quartier-typischen Schrägdachs aufzuheben, in einem, den Schrägdachbonus statt auf 0.1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 10 % der BMZ festzulegen, und in einem anderen, den Satz zur Zulässigkeit von Flachdächern zu streichen.*

**Art. 3.9 Fassaden entlang Strassen**  
Anträge 31.047, 13.5

*Mit einem Antrag wird die Regelung zur Gliederung der Fassaden entlang der Strassen begrüsst, ein anderer fordert die Streichung oder Präzisierung.*

## **A2 Wohnzonen**

**Aufzoning Quartier Türliacker-  
/Hofackerstrasse**  
Anträge 11.2, 12.1

### **A2.1 Zonenplan**

*In zwei Eingaben wird gefordert, auf die Aufzoning des Quartiers Türliacker-/Hofackerstrasse von der W1.6 in die W1.9 zu verzichten.*

**Art. 5.1 Grundmasse**

Anträge 31.072, 31.073, 31.074, 12.17,  
31.075, 31.076, 4.15, 12.16, 13.10, 14.16,  
31.077, 14.16, 31.078, 16.2

### **A2.2 BZO**

*Zu den Grundmassen sind verschiedene Anträge eingegangen:*

- 1. Ein Antrag fordert, dass die Baumasse, welche nicht dauerhaft bewohnt ist oder sich im UG befindet, nicht angerechnet werden soll.*
- 2. Ein Antrag fordert, die Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten für Gebiete mit hoher Dichte zu erhöhen.*
- 3. Ein Antrag fordert, auf den grossen Grundabstand zu verzichten.*
- 4. Ein Antrag fordert, die Gebäudelänge in der W1.4 und W1.6 auf 20 m und in der W1.9 auf 25 m zu reduzieren.*
- 5. Ein Antrag fordert, die traufseitige Fassadenhöhe zu ergänzen.*
- 6. Ein Antrag fordert, zu definieren, dass die giebelseitige Fassadenhöhe im Maximum 7.00 m höher sein darf als die traufseitige Fassadenhöhe.*
- 7. Drei Anträge unterstützen die Einführung einer Grünflächenziffer von 40 %. Zwei Anträge fordern, die Grünflächenziffer auf 25 % – 30 % zu reduzieren. Zwei Anträge fordern, dass die reduzierte Grünflächenziffer bereits ab 600 m<sup>2</sup> statt ab 400 m<sup>2</sup> gelten und zudem weniger als 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen soll. Ein Antrag fordert, dass die Sonderregelung für Grundstücksflächen ab 500 m<sup>2</sup> gelten soll, zudem soll für Grundstücksflächen unter 350 m<sup>2</sup> eine Grünflächenziffer von max. 30 % der unbebauten Grundstücksfläche gelten und die Sonderregelung soll degressiv stufenlos erfolgen.*

**Art. 5.9.1 Arealüberbauungen –  
Geltungsbereich**  
Antrag 31.091

*Ein Antrag fordert, auch im Perimeter der Sonderbauvorschriften Arealüberbauungen zuzulassen.*

**Art. 5.10.1 Sonderbauvorschriften  
für die W2.7 Im Langacker –  
Zweck**  
Antrag 31.095

*In einem Antrag wird gefordert, die Zielsetzung wie folgt umzuschreiben: «Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die Verdichtung und Erneuerung der Siedlung Im Langacker zu ermöglichen und attraktive Freiräume zu fördern.»*

**Art. 5.10.2 Geltungsbereich**  
Antrag 31.096

*In einem Antrag wird gefordert, die Mindestgrösse von 1000 m<sup>2</sup> zu streichen. Das Gebiet Langacker besteht aus 5 Parzellen, welche alle grösser als 1000 m<sup>2</sup> sind.*

**Art. 5.10.3 Erleichterungen**

Antrag 31.097

*Der Antrag fordert, es soll in lit. c festgehalten werden, dass weder der kommunale noch der kantonale Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist.*

**Art. 5.10.4 Anforderungen**

Anträge 11.18, 31.098, 31.099

- 1. Ein Antrag fordert eine klare Formulierung, ob alle oder nur eine Forderung zu erfüllen sind. Zudem soll das Kriterium des preisgünstigen Wohnraums eingefügt werden.*
- 2. In einem anderen Antrag wird gewünscht, die Anforderungen zu streichen bzw. so anzupassen, dass sie nur die Anforderungen der Arealüberbauung zu erfüllen haben, anstelle von gegenüber der Regelbauweise wesentlichen Vorzüge. Die Anforderungen wären somit im PBG geregelt und der Stadtrat hat Ermessensspielraum.*

**Art. 5.10.5 Beurteilung**

Antrag 31.100

*In einem Antrag wird gefordert, diese Bestimmung zu streichen. Die Beurteilung für alle Baugesuche soll einheitlich sein. Es könnte auch eine Kommission gewählt werden.*

### **A3 Parkierung**

**Art. 9.5.1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge – Bemessungsgrundlage**

Antrag 31.127

*Der Antrag fordert, dass anstelle des Verweises auf die kantonale Wegleitung pro 80 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, mindestens jedoch pro Wohnung ein Abstellplatz zu erstellen sein soll.*

**Art. 9.5.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge - Abminderungsfaktoren**

Anträge 4.20, 12.22, 17.6, 2.1, 3.1, 31.128, 31.129, 31.130, 11.22

*In einem Antrag wird die Festlegung einer Bandbreite für die Parkplatzzahl begrüsst. In drei Anträgen wird gefordert, auf die Festlegung einer Maximalzahl zu verzichten, in drei anderen hingegen, die Maximalwerte zu reduzieren (maximal gemäss kantonaler Wegleitung mit 60 % in Güteklasse A und 80 % in Güteklasse B). Zudem soll ein Plan der Güteklassen ergänzt werden, die Artikel 8.5.2 bis 8.5.4 der bisherigen BZO wieder aufgenommen und damit auf die bestehende Regelung zurückgegangen werden und auf die Bestimmung zur autoarmen Nutzung verzichtet werden.*

**Art. 9.5.3 Autoarme Nutzung**

Antrag 13.12

*In einem Antrag wird gefordert, auf die Bestimmung zur autoarmen Nutzung zu verzichten.*

**Art. 9.6 Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder**

Anträge 12.23, 11.23, 4.21

*In zwei Anträgen wird gefordert, die Bemessung der Anzahl Velo-Parkplätze an der Bemessungsgrundlage des ASTRA zu orientieren (1 Veloparkplatz pro Zimmer), welche mehr Veloparkplätze vorgibt als die kantonale Wegleitung. In einem Antrag wird gefordert, in der Bestimmung festzuhalten, dass auch Elektrofahrräder (E-Bikes) zu den Fahrrädern zählen und nicht zu den Motorrädern.*

## A4 Freilegung von Geschossen

### Art. 9.4 Freilegen von Geschossen

Anträge 11.20, 11.21, 31.122, 31.123,  
31.124, 31.125, 31.126, 4.19

1. *In einem Antrag wird gefordert, die Freilegung auf 0.5 m statt auf 1.5 m zu reduzieren. In einem anderen wird gefordert, im Falle der Einführung der AZ die Freilegung von Geschossen auf 0.8 m zu reduzieren, als Kompensation die Baumassenziffer um  $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und die Fassadenhöhe in allen Wohnzonen um 1 m zu erhöhen.*
2. *Für die Bestimmung des Gebäudeumfangs, auf welchem Abgrabungen zulässig sind, werden Regelungen in Abhängigkeit der Abgrabungstiefe vorgeschlagen.*
3. *Die Abgrabungsregelung in Hanglage soll gemäss einem Antrag gestrichen, gemäss einem anderen verschärft und eine Kompensation in der Höhe geprüft werden.*

## A5 Kantonale Vorprüfung

### A5.1 BZO

#### Kap. 5.1 Wohnzone Grundmasse

*Kap. 5.1 BZO legt für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbeleichterung jeweils eine minimale Grünflächenziffer von 40 % fest. Diese Anteile werden jedoch für kleinere Grundstücke relativiert, wonach diese Werte nur für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mehr als  $400 \text{ m}^2$  gelten. Bei kleineren Grundstücken ist sodann (nur) mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten.*

*Um die Auswirkung dieser Regelung abschätzen zu können, ist im Bericht auszuführen, wie viele Grundstücke in etwa von dieser Ausnahmeregelung betroffen sind.*

#### Kap. 5.10 Sonderbauvorschriften für die W2.7 Im Langacker

*Damit das Ziel der quartierbildverträglichen Verdichtung erfüllt werden kann, sind das «Quartierbild» anhand seiner typischen Elemente sowie die gestalterischen Qualitäten im Sinne von § 79 Abs. 1 PBG im Bericht genauer zu beschreiben.*

#### Kap. 5.10.4 Sonderbauvorschriften für die W2.7 Im Langacker: Anforderungen

*Im zur Umzonung vorgesehenen Gebiet «Im Langacker» liegt eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor. Zudem besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Mit den SBV wird eine bauliche Verdichtung ermöglicht und somit das Schadenpotenzial im Gebiet «Im Langacker» erhöht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden.*

*In Kap. 5.10.4 BZO ist zu ergänzen, dass bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu reduzieren ist.*

### **Kap. 9.5.2 Allgemeine Bauvorschriften: Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

*Hinsichtlich der Bewältigung der aus der Nutzungsplanung resultierenden Mobilität bestehen aus der übergeordneten Richtplanung und dem kantonalen Gesamtverkehrskonzept für das Glattal, die Stadtlandschaften sowie kantonale Zentrumsgebiete die Anforderung, einen überdurchschnittlichen Beitrag an die Bewältigung der Mobilität mit dem ÖV, Fuss- und Veloverkehr zu leisten. Folgerichtig sehen der kommunale Richtplan und das kommunale Gesamtverkehrskonzept gemäss Erläuterungsbericht eine Plafonierung des motorisierten Individualverkehrs vor. Dem widersprechen die Vorgaben der BZO hinsichtlich der zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos. Zum einen orientiert sich die Stadt Wallisellen an den zwar gültigen, aber nicht mehr zeitgemässen Kenngrössen zur Ermittlung des Grenzbedarfs an Abstellplätzen gemäss der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs aus dem Jahr 1997. Zusätzlich verzichtet sie auf eine Reduktion der maximal zulässigen Parkplätze für die am besten mit dem ÖV erschlossenen Gebiete der ÖV-Gütekategorie A und B.*

*Das maximal zulässige Parkplatzangebot ist mindestens für die ÖV-Gütekategorie A und B auch für die Bewohnenden unterhalb des Grenzbedarfs festzulegen, um die Ziele sowohl des kommunalen Richtplans als auch des kommunalen GVK sowie der übergeordneten Planungsinstrumente erfüllen zu können.*

#### Abstellplätze für Velos

*Auch für die Ermittlung der Anzahl erforderlicher Veloabstellplätze ist die Wegleitung 1997 als nicht mehr zeitgemäss und normgerecht zu betrachten. Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Velos sollte sich auf die Richtwerte der VSS Norm SN 640065-2011 «Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» stützen, respektive auf die Merkblätter zur Veloparkierung des Kantons Zürich. Des Weiteren ist die gemeinsame Nutzung von Abstellräumen durch Velos, Kinderwagen u.a. fahrzeugähnlichen Geräten nicht mehr zeitgemäss. Um ein bedarfsgerechtes Angebot sicherzustellen, empfiehlt die Fachstelle Veloverkehr des AFM den Städten und Gemeinden, in ihren Nutzungsplanungen Mindestanforderungen an die Veloparkierung festzulegen. Dabei sollte sowohl die Zahl, die Anordnung (oberirdisch/unterirdisch) als auch die Ausstattung von Veloabstellplätzen geregelt werden.*

*Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Velos ist auf die Richtwerte der VSS Norm SN 640065-2011 abzustützen.*

#### Abstellplätze für Motorräder

*Gar keine Regelung enthält die BZO zu Abstellplätzen für Motorräder. Üblicherweise sind 10% der Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge eine geeignete Richtgrösse.*

*Die Abstellplätze für Motorräder sind zu regeln.*

## **A6 Technische Bereinigungen / Korrekturen**

In Ergänzung zum Ergebnis der Mitwirkung und Vorprüfung sind einige weitere Korrekturen und Bereinigungen an der Vorlage vorgenommen worden. Sie sind nachfolgend aufgeführt:

- Ergänzung Art. 3.8 zum Grenzabstand und Art. 3.9 zum Mehrlängenzuschlagen in der QEZ (analog zum entsprechenden Artikel in der Wohnzone)
- Ergänzung Güteklassen E und F bei den Abminderungsfaktoren zu den Abstellplätzen (Art. 9.5.2)

## **B LISTE DER ANTRÄGE**