

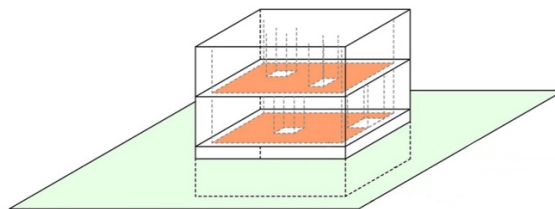
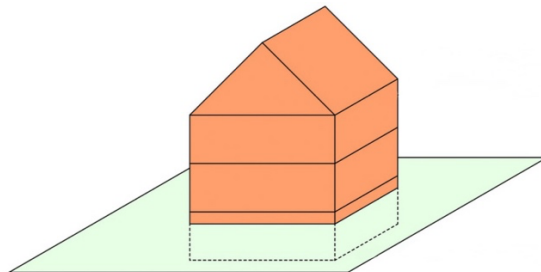
Verabschiedung Stadtrat

24. März

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 2)

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

grün = Änderung gegenüber Stadtrat 10. März



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, 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

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Laura Wiederkehr, Andreas Huser

Titelbild

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

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Teilrevision in zwei Paketen	4
1.2	Rückblick auf den Planungsprozess	4
1.3	Umfang Paket 2	6
1.4	Planungsablauf	8
1.5	Informelles Mitwirkungsverfahren	9
1.6	Anhörung und öffentliche Auflage	9
1.7	Berichtinhalt	10
2	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	11
2.1	Nationale Planungsinstrumente	11
2.2	Kantonale Planungsinstrumente	12
2.3	Kantonale Wachstumsprognosen	14
2.4	Regionale Planungsinstrumente	15
2.5	Kommunale Planungsinstrumente	18
3	UMSTELLUNG BMZ ZU AZ	23
3.1	Ausgangslage	23
3.2	Vorgehen	23
3.3	Ermittlung AZ	24
4	WEITERE ÄNDERUNGEN IN DEN WOHN- UND MISCHZONEN	36
4.1	Grünflächenziffer	36
4.2	Arealüberbauungen	40
5	QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT	42
5.1	Worum geht es?	42
5.2	Hintergrundinformationen und Analysen	43
5.3	Umsetzung im Zonenplan	50
5.4	Erläuterungen zu den BZO-Bestimmungen	50
6	SONDERBAUVORSCHRIFTEN IM LANGACKER	55
7	PARKIERUNG	59
7.1	Worum geht es?	59
7.2	Anpassungen in der BZO	59
8	WEITERE ANPASSUNGEN	61
8.1	BZO	61
8.2	Zonenplan	62
9	BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV	64
9.1	Gemeindeentwicklung	64
9.2	Klimaanpassung und Kulturland	66
9.3	Naturgefahren	66
9.4	Störfall	69
9.5	Lärm	72
9.6	Finanzen	79
9.7	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	79
10	FAZIT	80

1 EINLEITUNG

1.1 Teilrevision in zwei Paketen

Ortsplanungsrevision

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

Initiative zum Systemwechsel von Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer

Am 2. Dezember 2024 hat die Gemeindeversammlung eine Initiative für erheblich erklärt, wonach der Stadtrat beauftragt ist, in den Kernzonen und in den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer (BMZ) die Ausnützungsziffer (AZ) als Nutzungsmass zu verwenden. Ab der Annahme der Initiative hat der Stadtrat 18 Monate Zeit, einen solchen Vorschlag auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung vorzulegen. Der Stadtrat hat in Absprache mit den Initiantinnen und Initianten entschieden, die bereits aufgelegte Teilrevision der BZO in zwei Pakete zu unterteilen. Das Paket 1, das insbesondere die Zentrumszonen und den Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost zum Thema hatte, wurde an der Gemeindeversammlung am 3. April 2025 beschlossen. Von der ursprünglichen Vorlage wurden diejenigen Teile der BZO ausgeklammert, welche vom Systemwechsel von der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnützungsziffer (AZ) direkt betroffen sind.

Paket 2

Im nun folgenden Paket 2 unterbreitet der Stadtrat der Gemeindeversammlung einen Umsetzungsvorschlag zur Umrechnung von der BMZ zur AZ. Überdies werden diejenigen Themen zur Beschlussfassung beantragt, die infolge des funktionalen Zusammenhangs mit der Initiative zurückgestellt wurden.

1.2 Rückblick auf den Planungsprozess

Revisionsbedarf

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

Die Stadt Wallisellen hat daher im Jahr 2020 entschieden, die Nutzungsplanung zu überprüfen und im Rahmen einer Teilrevision den übergeordneten Rahmenbedingungen anzupassen. Überdies sind die mit der Revision 2012 festgelegten Ziele zur Siedlungsentwicklung im Lichte der neuen raumplanerischen Ausgangslage zu reflektieren und zu justieren.

Auch der durch die Gemeindeversammlung im Juni 2021 beschlossene kommunale Richtplan Verkehr ist Anlass, die BZO in Bezug auf die Parkierungsregelungen zu überprüfen.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

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

Bestandteile REK Wallisellen

Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



Grüner Ring, grüner Kern



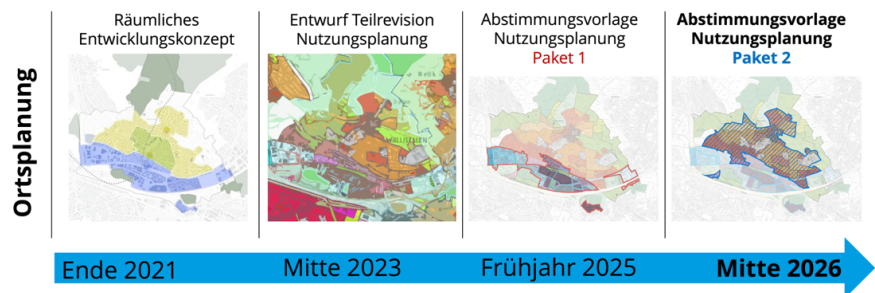
Grundsätze des Stadtrats zur Gemeindeentwicklung

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

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

Übersicht Planungsprozess

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



1.3 Umfang Paket 2

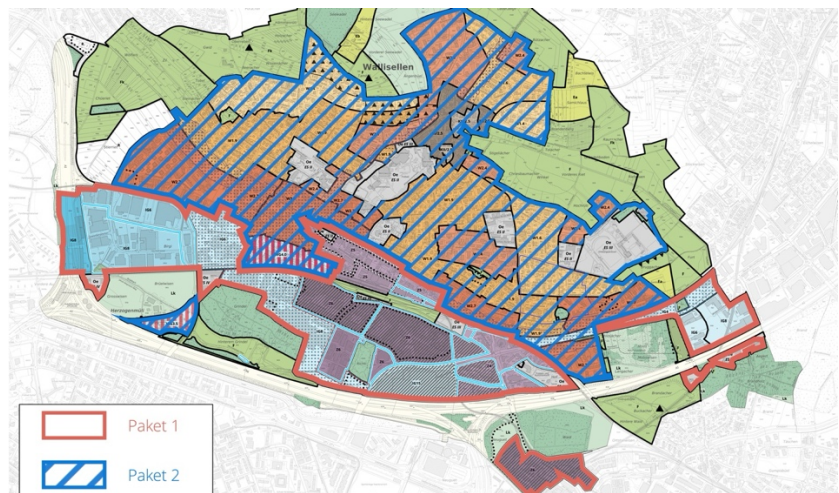
Themenumfang

Die Themen des 2. Pakets sind folgende:

- Die 1:1-Umstellung von **der** BMZ auf **die** AZ in den Kernzonen, Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone
In den Kern- und Wohnzonen und den damit zusammenhängenden Wohn- und Gewerbezone müssen die Grundmasse (Höhenmasse, Grünflächenziffer) im Zusammenhang mit der Umstellung auf die AZ geprüft und angepasst werden. Mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ muss in diesen Zonen eine Geschosszahlregelung eingeführt werden. Heute ist die Geschosszahl in diesen Zonen nicht vorgegeben. Ebenso sind die Regelungen zu den Arealüberbauungen auf die AZ anzupassen. Auch diese Änderung erfolgt nach dem Grundsatz 1:1 ohne Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten.
- Quartiererhaltungszone Gartenstadt:
*Der dörfliche Teil von Wallisellen ist geprägt durch die Gartenstadtquartiere aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Vorherrschend ist das Wohnhaus im grosszügigen Garten. Neubauten sollen besser auf den Charakter dieser Quartiere abgestimmt sein. Im Zonenplan und in der BZO **wird eine Quartiererhaltungszone** neu geschaffen. Die BZO präzisiert für diese Gebiete die Anforderungen an die Gestaltung der Neubauten und die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Die Gebiete sind heute der Wohnzone W1.9 zugeteilt und werden neu der Quartiererhaltungszone zugewiesen.*
- Grünflächenziffer in den Wohnzonen:
*Die neuen kantonalen Vorgaben zur Umgebungsbegrünung, Klimaanpassung und Siedlungsökologie enthalten zahlreiche unbestimmte Baubegriffe. Der Stadtrat Wallisellen spricht sich daher für einheitliche und messbare Vorgaben zur Umgebungsbegrünung aus. In den Wohnzonen soll eine Grünflächenziffer von 40 % und in **der Quartiererhaltungszone** eine von 50 % gelten. Die Grünflächenziffer kann bei Grundstücken kleiner gleich 400 m² und bei besonderen örtlichen Verhältnissen reduziert werden.*

- **Sonderbauvorschriften Im Langacker:**
Für das Wohnquartier Im Langacker werden Sonderbauvorschriften eingeführt. Mit einem Ausnützungsbonus von rund 30 % schaffen sie einen Anreiz zur qualitätsorientierten Erneuerung der Siedlungen. Die bestehenden Gebäude dürfen erweitert und aufgestockt werden. Bei Neubauten gelten hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Freiräume. Werden die Wohnhäuser durch Neubauten ersetzt, müssen auf mindestens 30 % der Mehrausnutzung (Gesamtnutzfläche) preisgünstiger Wohnraum realisiert werden.
- **Abstellplätze für Personenwagen und Velos:**
Der kommunale Richtplan Verkehr gibt vor, dass die Stadt Wallisellen das Mobilitätsverhalten so steuern soll, dass der Modalsplit zugunsten von ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr (FVW) verschoben wird. Die Bestimmungen zur Erstellung von Parkplätzen für Autos und Velos werden angepasst. Als neue Bemessungsgrundlage gilt die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlässen von 1997. Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze ist künftig in Abhängigkeit von der ÖV-Gütekategorie verbindlich zu reduzieren. Insbesondere in gut erschlossenen Gebieten dürfen weniger Parkplätze erstellt werden.
- **Aufzoning Gebiet Hofackerstrasse:**
Das Gebiet an der Hofackerstrasse wird aufgrund seiner Lage zwischen der Kernzone und der Wohnzone W65 (bisher W2.4) leicht aufgezont und von der Wohnzone W40 (bisher W1.6) in die Wohnzone W50 (bisher W1.9) zugeteilt.
- **Weitere Anpassungen:**
Gegenstand des Antrags sind zudem kleinere Zonenplananpassungen am Kreuzplatz und an der Alten Winterthurerstrasse (Umzonungen) sowie Justierungen in der BZO. Für spezielle Dachformen (z. B. Mansardendächer) fehlt im PBG eine Massvorschrift, weshalb in der BZO eine Regelung angezeigt ist. Bei Bauvorhaben muss das Risiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass reduziert werden, was gestützt auf die kantonale Vorprüfung in der BZO präzisiert wird.

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



Planungsinstrumente, die geändert werden

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

- Zonenplan 1:5'000
- BZO

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

1.4 Planungsablauf

Arbeitsschritte

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

2. Dezember 2024

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

Mai–Juli 2025

- Entwurf Revisionsvorlage Paket 2
- Informelles Mitwirkungsverfahren im Rahmen von 2 Workshops mit dem Sounding Board

19. August 2025

- Verabschiedung Revisionsvorlage Paket 2 durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage. Gleichzeitig wurden die Änderungen in der Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und die Zürcher Planungsgruppe Glattal und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme eingeladen.

1. September 2025

- Öffentliche Informationsveranstaltung

5. September–4. November 2025

- Öffentliche Auflage (Mitwirkung gemäss § 7 PBG)

Bis Ende 2025

- Auswertung der kantonalen Vorprüfung und der Einwendungen

Bis Ende Januar 2026

- Bereinigung aufgrund der Eingaben. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde ein separater Bericht verfasst.

März 2026

- Verabschiedung der Teilrevision Paket 2 durch den Stadtrat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Juni 2026

- Gemeindeversammlung

Juli–August 2026

- Bereinigung aufgrund von Änderungsbeschlüssen der Gemeindeversammlung. Start Genehmigungsverfahren.

Ab Herbst 2026

- Genehmigung Paket 2 durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Anschliessend: Publikation der kantonalen Genehmigung und Eröffnung Rekursfrist während 30 Tagen

1.5 Informelles Mitwirkungsverfahren

Sounding Board

Im Frühjahr 2023 wurde während der Erarbeitung der Nutzungsvorlage (vor der Aufteilung in die zwei Pakete) ein informelles Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In einem «Sounding Board» wurden an mehreren Veranstaltungen mit Vertreterinnen und Vertretern der Ortsparteien und verschiedener Interessengruppen die Kernthemen der Teilrevision diskutiert.

Workshop Paket 2

In der Vorbereitung zur Erarbeitung der Revisionsvorlage zum Paket 2 wurden zwei Workshops durchgeführt. Wiederum wurden Vertreterinnen und Vertreter der Ortsparteien und verschiedener Interessengruppen eingeladen, die Themen und das Vorgehen in Bezug auf die Umsetzung der Initiative «BMZ zu AZ» zu reflektieren. Der Teilnehmerkreis der Workshops überschneidet sich zu grossen Teilen mit demjenigen des Sounding Board.

1.6 Anhörung und öffentliche Auflage

Formelles Mitwirkungsverfahren

Die Planungsinstrumente wurden durch den Stadtrat am 19. August 2025 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage fand vom 5. September 2025 bis am 4. November 2025 statt.

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

Bericht zur Mitwirkung

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

1.7 Berichtinhalt

Stellenwert des Planungsberichts

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

Negative Vorwirkung

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

Einfluss Umstellung BMZ zu AZ

Die Umstellung vom bisherigen Dichtemass der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnützungsziffer (AZ) zeitigt indes keine negative Vorwirkung im Sinne von §§ 234 f. PBG. Der Stadtrat hat die der Umstellung zugrundeliegende Initiative zur Ablehnung empfohlen, weshalb die Revisionsvorlage formell nicht als eigentliche planungsrechtliche Willensäusserung der Exekutive zu qualifizieren ist, sondern als technischer Umsetzungsvorschlag mit überwiegend neutralem Charakter. Zudem erfolgt die Umstellung auf die AZ nach dem Grundsatz einer möglichst wertneutralen Überführung der bisherigen Verhältnisse, ohne dass daraus planerische Vorteile oder Nachteile für Bauherrschaften resultieren sollen. Insofern fehlt es an einer für die negative Vorwirkung vorausgesetzten, nachteiligen planerischen Wirkung für die Eigentümerschaft. Eine formelle Prüfung von Baugesuchen nach der Ausnützungsziffer ist daher nicht erforderlich.

Richtlinie zur negativen Vorwirkung

Welche konkreten neuen Vorschriften während der Übergangszeit zu beachten sind, ist **einer auf der städtischen Website aufgeschalteten Arbeitshilfe zu entnehmen.**

2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Vorbemerkung

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

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

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

Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

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

Kantonaler Richtplan

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

Siedlung & Landschaft

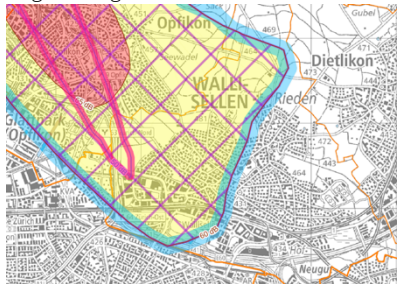


Die nachfolgende Abbildung zeigt drei kantonale Festlegungen, welche für die Siedlungsentwicklung von Wallisellen von besonderer Bedeutung sind: Siedlungsgebiet, Zentrumsgebiet und die AGL (Abgrenzungslinie Fluglärm).



Massgebende Richtplanfestlegungen

Abgrenzungslinie



Alarmwert überschritten

Immissionsgrenzwert überschritten

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

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

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

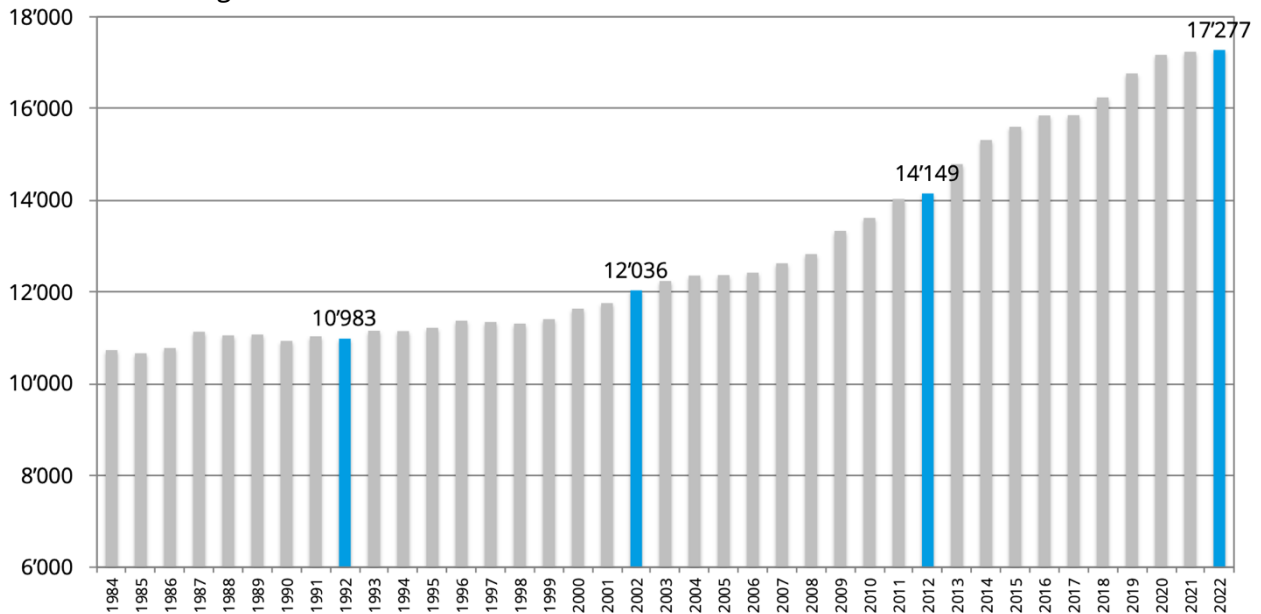
Innerhalb der AGL sind keine zusätzlichen Wohnnutzungen möglich. Aufzonungen sind daher nur zugunsten gewerblicher Nutzungen zulässig.

2.3 Kantonale Wachstumsprognosen

Bevölkerungsentwicklung

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

Wohnbevölkerung



Innenentwicklungsreserven

Gemäss der kantonalen Statistik besass der bis zur Teilrevision Paket 1 rechtskräftige Zonenplan 2018 in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen noch beträchtliche Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 180'000 m². Sie werden erfahrungsgemäss im Rahmen der laufenden Siedlungserneuerung aktiviert. Das damit verbundene langfristige Bevölkerungspotenzial liegt rein rechnerisch in der Grössenordnung von 3'000 bis 3'500 Personen. Dieses Potenzial wird jedoch nur schrittweise aktiviert, zumal die Siedlungserneuerungsrate im kantonalen Schnitt bei rund 1 % liegt.

Auswirkung Paket 1

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

Kantonale Statistik

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

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

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

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

Handlungsbedarf in Bezug auf die Teilrevision Paket 2

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

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

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

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

Grundsätzlich besteht kein Handlungsbedarf für Aufzonungen. Wo es aus städtebaulicher Sicht zweckmässig ist, können jedoch punktuell Justierungen vorgenommen werden.

2.4 Regionale Planungsinstrumente

Regionaler Richtplan Glattal

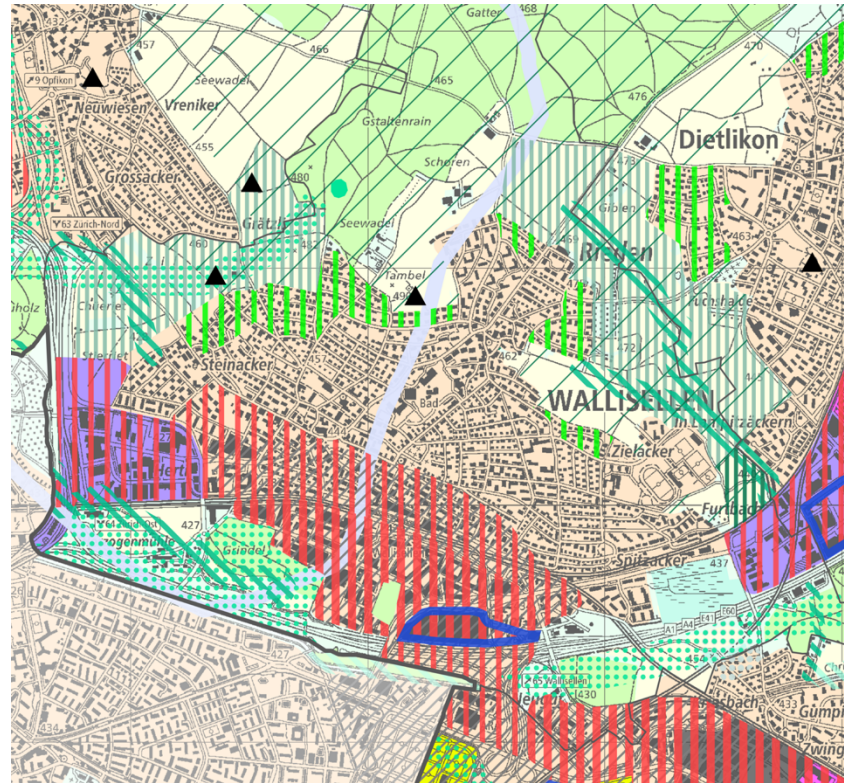
Der regionale Richtplan differenziert und ergänzt den kantonalen Richtplan. Er bezeichnet unter anderem die regionalen Zentrums-, Arbeitsplatz- und Mischgebiete, macht Vorgaben zur baulichen Dichte und legt Erholungsgebiete, Landschaftsförderungsgebiete oder Vernetzungskorridore fest. Der Regierungsrat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

Teilrevision 2021

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

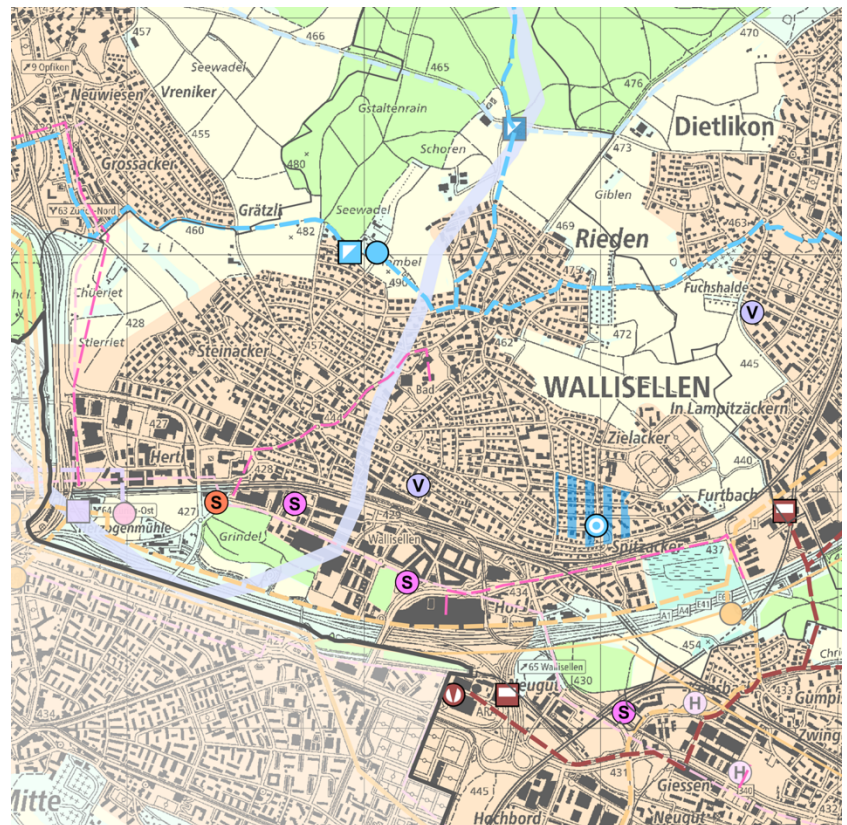
Richtplankarte Siedlung und Landschaft

Regionaler Richtplan inkl. Teilrevision 2019, GEFD und Teilrevision 2021



Richtplankarte Versorgung

Regionaler Richtplan inkl. Teilrevision 2019, GEFD und Teilrevision 2021



Richtplankarte Verkehr

Regionaler Richtplan inkl. Teilrevision
2019, GEFD und Teilrevision 2021

	Hochleistungsstrasse
	Ausbau Hochleistungsstrasse
	Hauptverkehrsstrasse
	Ablassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	Verbindungsstrasse
	Ablassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	Umgestaltung Strassenraum
	Tunnel Hochleistungsstrasse
	Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
	Tunnel Hauptverkehrsstrasse
	Variante / zu prüfende Linienführung
	Anschluss
	Autobahnastätte
	Parkungsanlage
	Radroute von nationaler Bedeutung
	Radweg
	Bei Ersatz aufzuhebender Radweg
	Veloparkungsanlage
	Fuss- / Wanderweg
	Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
	Bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / Wanderweg
	Reihweg
	Busstrasse
	Wichtige Haltestelle
	Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
	Ausbau Bahnlinie
	Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
	Ausbau Bahntunnel
	Bahntunnel einspurig
	Grosser Bahnhof
	Station / Haltestelle
	Haltestelle Reisebusverkehr
	Güterumschlag
	Anschlussgleis
	Schmalspurbahn / Tramlinie
	Rückbau bei Ersatz
	Schmalspurtunnel / Tramntunnel
	Variante / zu prüfende Linienführung
	Station / Haltestelle
	Depot Tram / Bus
	Abgrenzungslinie Flughäfen



Regionale Zielsetzungen Verkehr

Für die Stadt Wallisellen als Teil der Glattalregion stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Stärkung der regionalen Entwicklungsachsen entlang leistungsfähiger ÖV-Korridore.
- Sicherung der regionalen Verkehrsdrehscheiben und deren gute Erreichbarkeit.
- Förderung des Fuss- und Veloverkehrs als wichtiges Element der Alltagsmobilität.

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

Die kommunale Nutzungsplanung berücksichtigt diese Vorgaben durch das Aktivieren der Entwicklung von ÖV-nahen Gebieten sowie durch die Sicherung von Flächen für die regionale und lokale Verkehrsinfrastruktur. Zudem wird die Anzahl Abstellplätze für Personwagen und Velos gemäss der kantonalen Wegleitung 1997 geregelt.

Regionale Dichtevorgaben

Der regionale Richtplan macht behördenverbindliche Vorgaben zur baulichen Dichte. Gemäss den regionalen Richtplanfestlegungen kann die Umsetzung der Dichtevorgaben auf mehrere Revisionen verteilt werden. Gemäss der Überprüfung (vgl. Beilagebericht) werden die regionalen Dichtevorgaben gesamthaft eingehalten. Einzelne untergeordnete Abweichungen befinden sich im Anordnungsspielraum des regionalen Richtplans. Eine nachgelagerte Aufzoning bleibt demnach möglich.

Kommunaler Richtplan Verkehr und kommunales Gesamtver- kehrskonzept

Ziele für den Verkehr in Abstimmung auf
die Siedlungsentwicklung

2.5 Kommunale Planungsinstrumente

Der kommunale Richtplan Verkehr wurde gesamthaft revidiert und im Juni 2021 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und vom Kanton genehmigt. Wallisellen ist in den letzten Jahren sowohl in Bezug auf die Bevölkerung als auch auf die Arbeitsplätze stark gewachsen. Speziell in dichten urbanen Räumen stellt die Entwicklung des Gesamtverkehrssystems in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung eine Herausforderung dar. Dementsprechend wurde als Grundlage für die Revision ein kommunales Gesamtverkehrskonzept (GVK) erarbeitet. Dieses zeigt auf, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs trotz der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) weiterhin hoch ist. Daraus ergibt sich eine zentrale Herausforderung für die künftige räumliche und verkehrliche Entwicklung der Stadt Wallisellen.

- Der Mehrverkehr aus Siedlungsverdichtungen wird primär über den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr aufgenommen.
- Die Siedlungsentwicklung wird konsequent auf den öffentlichen Verkehr als Rückgrat ausgerichtet. Bedeutende Verdichtungen liegen in Gehdistanz zum Bahnhof oder entlang der Glattalbahn.
- Die ÖV-Planung erfolgt angebotsorientiert.
- Die Parkplatzerstellungspflicht bei neuen Nutzungen wird in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung reduziert.
- Die Erschliessung umgenutzter und verdichteter Areale wird auf den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet.
- Bei der Siedlungsentwicklung wird die Erstellung ausreichender privater Veloabstellinfrastrukturen verlangt.

Für die Teilrevision der Nutzungsplanung ist insbesondere von Bedeutung, dass Verdichtungsvorhaben auf Standorte mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet werden.

Daraus leitet sich ab, dass Nutzungskonzentrationen, Verdichtungen und nutzungsintensive Angebote vorzugsweise in gut erschlossenen Lagen zu erfolgen haben, während in weniger gut angebundenen Gebieten eine zurückhaltende Entwicklung angezeigt ist. Zudem gilt es, die Anzahl Abstellplätze für Velos und Personenwagen entsprechend zu regeln.

Überführung der wichtigen Inhalte in die BZO

Parkplatzerstellungspflicht bei Neubauten und Umnutzungen

Private Veloparkierung

Es gilt, die in der kommunalen Richtplanung und im Gesamtverkehrskonzept formulierten Absichten zweckmässig in der BZO umzusetzen. Nachfolgend werden die für die Nutzungsplanung massgebenden Festlegungen des kommunalen Gesamtverkehrskonzepts aufgeführt.

Parkplatzerstellungspflicht bei Neubauten und Umnutzungen (für Wohnen und Arbeiten) in Abstimmung mit ÖV-Erschliessungsgüte sowie weiteren Faktoren herabsetzen.

Regelungen zur Quantität und Qualität der privaten Veloabstellplätze in die Bau- und Zonenordnung aufnehmen. Grundsätze für Veloabstellplätze: Ausreichende Anzahl (insbesondere gedeckte), direkt bei Eingängen/attraktiven Lagen, evtl. Lademöglichkeiten E-Bike.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Dreiteiliger Aufbau

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

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

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

Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



Grüner Ring, grüner Kern



Ortsbild im Gleichgewicht

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



Stadtgarten: Qualitäten erhalten



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

Gartenstadt: Struktur erhalten



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

Urbane Stadt: Weiterentwickeln



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

Multifunktionale Netze

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



Ziele REK:

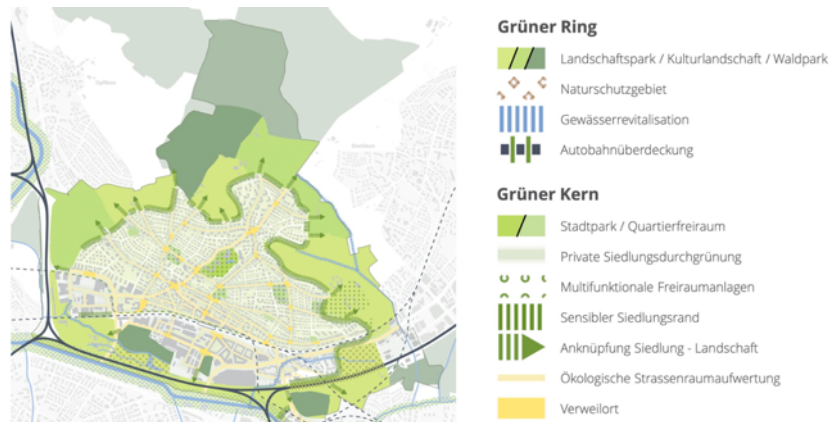
- Leistungsfähigkeit der übergeordneten Netze gewährleisten
- Grünes Erscheinungsbild der Quartierstrassen erhalten
- Aufenthaltsfreundlich gestaltete Strassenräume sicherstellen
- Gut gestaltete Platzsituationen schaffen
- Flächen- und ressourceneffiziente Mobilität gewährleisten

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

Grüner Ring – Grüner Kern

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



Grünen Ring erhalten

Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

Grünen Kern sicherstellen



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

3 UMSTELLUNG BMZ ZU AZ

3.1 Ausgangslage

Initiative «AZ statt BMZ»

Gemäss der am 2. Dezember 2024 für erheblich erklärten Initiative ist in den Kernzonen und in den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer (BMZ) die Ausnützungsziffer (AZ) als Nutzungsmass einzuführen. Die Initiative fordert eine 1:1-Umrechnung der beiden Nutzungsziffern.

Betroffene Sachverhalte

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

Folgende Inhalte sind von dieser Umstellung betroffen:

- Kernzonen, Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen
- Quartiererhaltungszone Gartenstadt (QEZ)
- Aufzonung Quartier Türliacker-/Hofackerstrasse
- Arealüberbauungen
- Sonderbauvorschriften Im Langacker
- Abgrabungsvorschriften
- Geschosshöhenregelungen

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

3.2 Vorgehen

Grundsatz

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

Umrechnung

Ein eindeutiger Umrechnungsfaktor bzw. -mechanismus zwischen BMZ und AZ besteht nicht, deshalb muss eine Methodik für eine möglichst genaue Annäherung entwickelt werden. Im Jahr 1993 hat die Stadt Wallisellen von der AZ auf die BMZ gewechselt. Die damaligen Werte der AZ dienen als Ausgangslage für die neue Festlegung, die Werte werden auf mehrere Arten geprüft und eingeordnet.

Vorgehensweise

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

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

Die auf der Basis einer Modellrechnung ermittelten Werte von EBP AG wurden mit den Resultaten von Planpartner AG und Gossweiler AG sowie den Werten von 1993 verglichen und plausibilisiert.

3.3 Ermittlung AZ

Vorgehen Ermittlung AZ

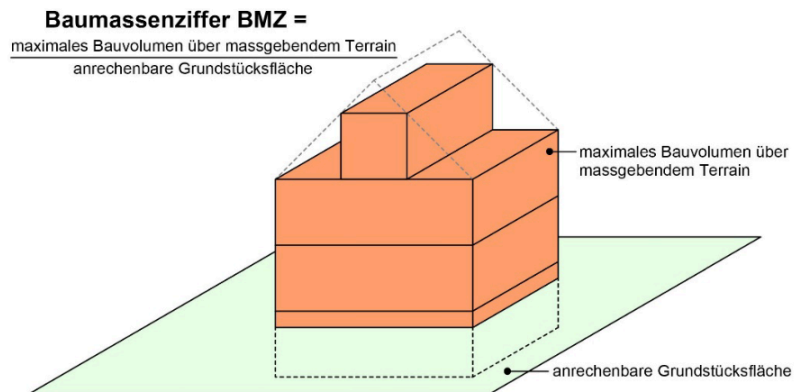
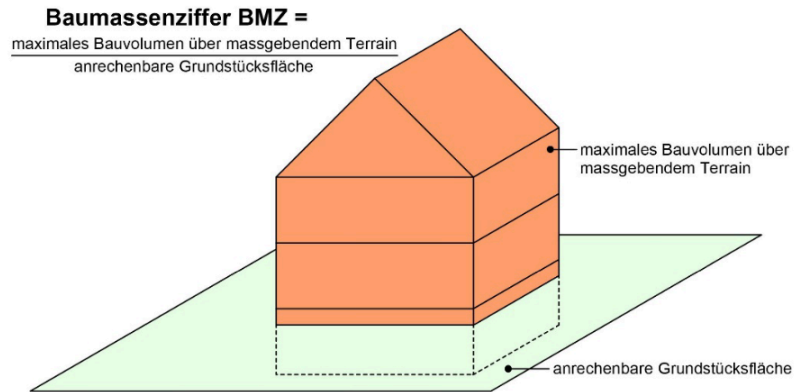
In den nachfolgenden Abschnitten wird das Vorgehen zur Ermittlung bzw. theoretischen Herleitung der AZ-Werte dargelegt. Dazu werden die Definitionen der beiden Nutzungsziffern (BMZ und AZ) erläutert und aufgezeigt, welche Einflussfaktoren zu berücksichtigen und welche Annahmen zu treffen sind.

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

Berechnung Baumassenziffer

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

Darstellung Berechnung BMZ
Quelle: EBP AG



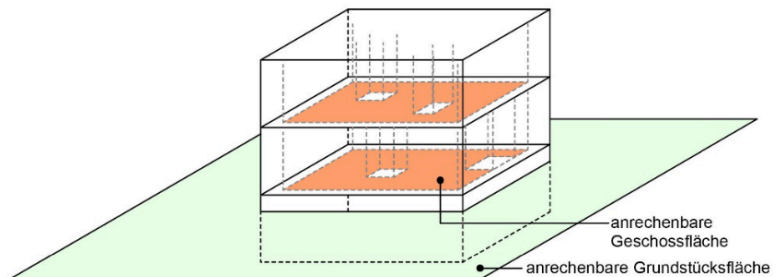
Berechnung Ausnützungsziffer

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

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

Darstellung Berechnung AZ
Quelle: EBP AG

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



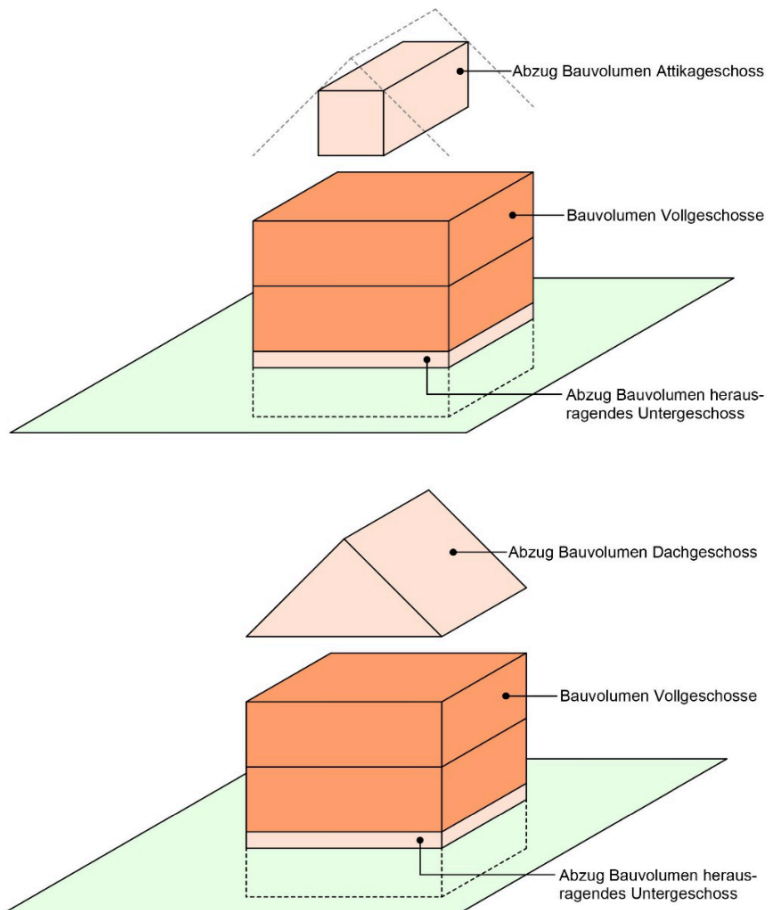
Vorgehen rechnerische Ermittlung

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

Darstellung Abzug Dach-, Attika- und Untergeschoss

Oben: Gebäude mit Attikageschoss
Unten: Gebäude mit Dachgeschoss

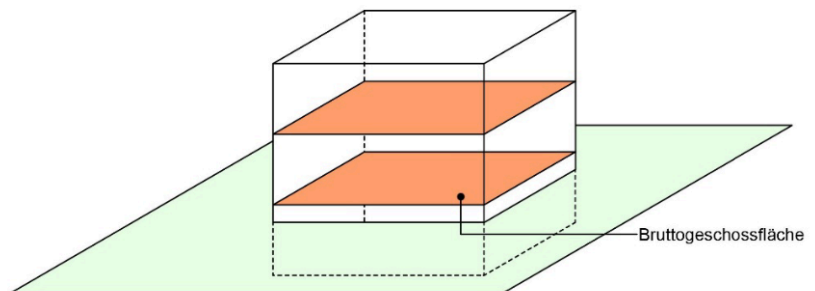
Quelle: EBP AG



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

Darstellung Bruttogeschossfläche
Quelle: EBP AG

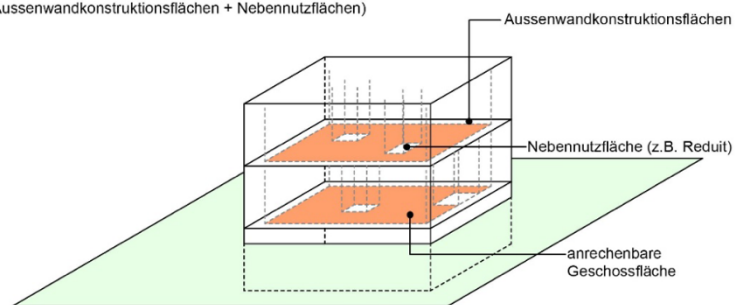
$$\text{Bruttogeschossfläche} = \frac{\text{Bauvolumen Vollgeschosse}}{\text{Fassadenhöhe Vollgeschosse}} \times \text{Anzahl Vollgeschosse}$$



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

Darstellung anrechenbare
Geschossfläche
Quelle: EBP

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



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

Annahmen

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

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

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

Anteil Bauvolumen Dach- und
Attikageschosse

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

Anteil Bauvolumen Untergeschosse	Bei Neubauten ragt das Untergeschoss normalerweise gar nicht oder nur wenig über das massgebende Terrain hinaus. In der Regel ist es nur bei Hanglagen sichtbar. Deshalb wurde für das Untergeschoss in der Modellrechnung kein Abzug vorgenommen.
Geschossigkeit und Fassadenhöhe	Mithilfe der gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung maximal möglichen Fassadenhöhe und einer angenommenen Geschosshöhe wurde zonenweise ermittelt, wie viele Geschosse umsetzbar sind.
Abzugsfaktor Nebenräume, Funktions- und Aussenwandflächen	Die anrechenbare Geschossfläche umfasst keine Flächen für Nebenräume, die nicht dem dauernden Wohnzweck dienen, keine Funktionsflächen für technische Installationen und keine Aussenwandflächen. Deshalb musste ein Abzugsfaktor für solche Flächen ermittelt werden, damit die Umrechnung von der Bruttogeschossfläche zur anrechenbaren Geschossfläche möglich wird.

Analyse Bestand

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

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

Ansatz 1

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

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

Ansatz 2

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

Einordnung

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse stellen auf der Basis einer generalisierten Betrachtung der synthetischen Geschossflächendaten eine Annäherung an die heute vorhandene sowie an die gemäss rechtskräftiger BZO maximal realisierbare AZ dar. Sie werden zur Plausibilisierung der von EBP AG errechneten Werte genutzt.

Analyse Baugesuche

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

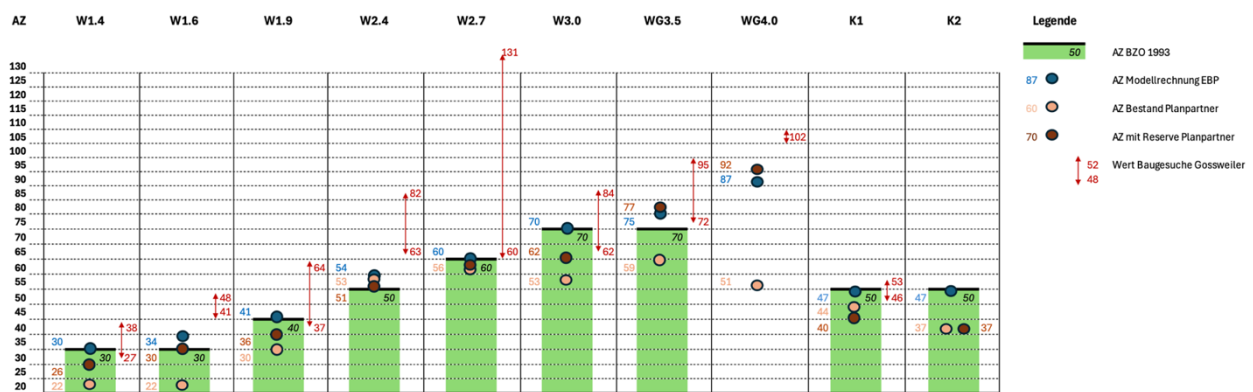
Pro Zone wurden – sofern geeignete Baugesuchsunterlagen vorhanden waren – im Minimum drei Baugesuche untersucht. Die ausgewählten Baugesuche erfüllten vorzugsweise die folgenden Kriterien:

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

Ergebnis

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

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



Anrechenbare Untergeschosse

Bei der bisherigen BMZ war in Wallisellen keine Vorgabe der zulässigen Geschosszahl zu beachten. Innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe konnten die Geschosse daher frei angeordnet werden. Die BZO erlaubt heute Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1.5 m. Dies führt dazu, dass Wohnungen in Untergeschossen realisiert werden, die in das Terrain eingegraben sind. Dies ist bei der BMZ dahingehend interessant, dass zusätzliche Nutzflächen realisiert werden können, die

aufgrund der Lage unterhalb des massgebenden Terrains nicht an die BMZ anzurechnen sind.

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

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

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

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

- Damit für die Grundeigentümerschaften kein Nutzflächenverlust resultiert, wird anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Für dieses zusätzliche Vollgeschoss wird in entsprechendem Mass die AZ erhöht, da Nutzflächen in den Vollgeschossen an die AZ anzurechnen sind.
- Bei der Erhöhung der AZ wird berücksichtigt, dass meistens nur ein halbes Untergeschoss dem Wohnen dient und die andere Hälfte (die im Hang liegt) als Keller oder Nebenraum genutzt wird. Entsprechend wird die AZ nur um die Fläche eines halben zusätzlichen Vollgeschosses vergrössert. Somit wird eine 1:1-Umrechnung der Ausnützung sichergestellt.
- Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich die «AZ berechnet NEU» in der nachstehenden Tabelle. Die umgerechneten Werte werden jeweils gerundet.
- Eine Ausnahme bilden die Kernzonen. Da aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe von 7.5 m in der Regel keine bewohnten Untergeschosse vorhanden sind, wird weder die zulässige Anzahl Vollgeschosse noch die AZ gegenüber dem Basiswert verändert.

Darstellung Untergeschoss
Quelle: EBP

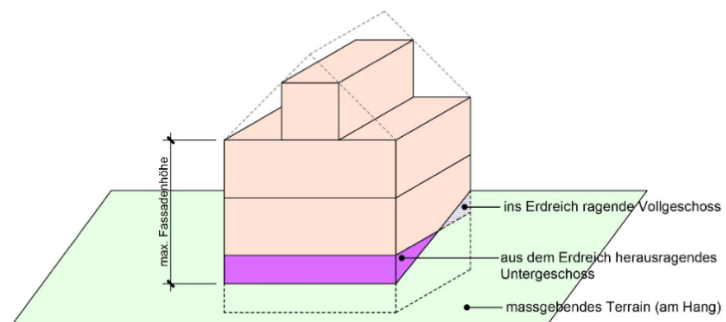


Tabelle AZ-Berechnung

BZO rechtskräftig		BZO 1993		Umrechnung	BZO neu					
Zonenbezeichnung	BMZ	AZ 1993	Anzahl Vollgeschosse		AZ	Anzahl Vollgeschosse	Anrechenbare UG	Dach- / Attikageschosse	AZ* berechnet	AZ gerundet
W1.4	1.4	30	2	30	3	0	1	37.5	35	W35
W1.6	1.6	30	2	34	3	0	1	42.5	40	W40
W1.9	1.9	40	2	41	3	0	1	51.3	50	W50
W2.4	2.4	50	3	54	4	0	1	63.0	65	W65
W2.7	2.7	60	3	60	4	0	1	70.0	70	W70
W3.0	3.0	70	3	67	4	0	1	78.2	80	W80
WG3.5	3.5	70	4	82	5	0	1	92.3	90	WG90
WG4.0	4.0	-	5	96	6	0	0	112.0	110	WG110
KI	2.5	50	2	47	2	0	2	47	50	K1/50
KII	2.5	50	2	47	2	0	2	47	50	K2/50
W1.9	1.9	40	2	41	3	0	1	51.3	50	QEZ/50

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

Ausnahmen:

- Kernzonen, da unverändert 2 Vollgeschosse erlaubt sind und heute in der Regel Kellerräume in den Untergeschossen vorhanden sind.
- WG4.0, da die heutige Gebäudehöhe (16.5 m) den Bau von 5 Geschossen erlaubt, aber für die Realisierung eines zusätzlichen anrechenbaren Untergeschosses nicht ausreicht. In dieser Zone wird anstelle eines Attikageschosses ein Vollgeschoss erlaubt, womit eine 6-geschossige Bauweise ermöglicht wird. Siehe auch Erläuterungen auf der folgenden Seite.

Festlegung der Fassadenhöhen

Die neu zulässigen giebelseitigen Fassadenhöhen werden aus der Summe der bisherigen Gebäudehöhe plus 7 m Firsthöhe errechnet. Die Gebäude dürfen somit nicht höher gebaut werden als heute.

Davon ausgenommen ist die Zone WG110. Hier wird 2.50 m dazugegeben, damit das oberste Vollgeschoss mit einem flach geneigten Schrägdach ausgebildet werden kann.

Die traufseitigen Fassadenhöhen entsprechen der Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe plus 1 m infolge der reduzierten Abgrabung. Die sichtbare Fassadenhöhe bleibt somit gleich wie heute.

Davon ausgenommen ist die Zone WG110. Da hier 6 Vollgeschosse erlaubt werden, berechnet sich die traufseitige Fassadenhöhe aus 1.50 m für ein Untergeschoss plus sechs mal 3 m für die Vollgeschosse.

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

BZO rechtskräftig			BZO neu			
Zonenbezeichnung	GH ¹⁾ (m)	GHs ²⁾ (m)	Anzahl Vollgeschosse NEU	Dach- / Attikageschosse	FHt ³⁾ (m)	FHg ⁴⁾ (m)
W1.4	8.10	15.10	3	1	9.10	15.10
W1.6	8.10	15.10	3	1	9.10	15.10
W1.9	8.10	15.10	3	1	9.10	15.10
W2.4	11.40	18.40	4	1	12.40	18.40
W2.7	11.40	18.40	4	1	12.40	18.40
W3.0	11.40	18.40	4	1	12.40	18.40
WG3.5	14.70	21.70	5	1	15.70	21.70
WG4.0	16.50	23.50	6	0	19.50**	22.00**
KI	7.50	14.50	2	2	7.50	*
KII	7.50	14.50	2	2	7.50	*
W1.9 (neu QEZ)	8.10	15.10	3	1	9.10	15.10

* Die giebelseitige Fassadenhöhe erhöht sich gemäss § 280 Abs. 1 PBG um 7 m gegenüber der traufseitigen Fassadenhöhe.

** In der WG4.0 (neu W110) werden 6 Vollgeschosse erlaubt. Die Fassadenhöhe wird wie folgt festgelegt: 1.5 m für Erhebung Untergeschoss zuzüglich 6 Vollgeschosse à 3 m. Die giebelseitige Fassadenhöhe ist 2.50 m höher als das traufseitige Mass, womit das oberste Vollgeschoss mit einem flach geneigten Schrägdach ausgestaltet werden kann.

Fazit

Mit der beschriebenen Methode kann für jede Zone eine AZ festgelegt werden, die dem bisher möglichen Nutzungsmass mit BMZ möglichst nahe kommt. Somit wird eine 1:1-Umrechnung bestmöglich umgesetzt.

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

Die heute zulässige Fassadenhöhe wird um 1 m erhöht, da das zulässige Mass der Abgrabung um 1 m reduziert wird. Die in Erscheinung tretende Fassadenhöhe bleibt somit im Vergleich zur alten BZO unverändert. Der Zuschlag für die giebelseitige Fassadenhöhe wird auf 6 m beschränkt, wodurch die Gebäude im Vergleich zur alten BZO insgesamt nicht höher werden.

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

Hinweise

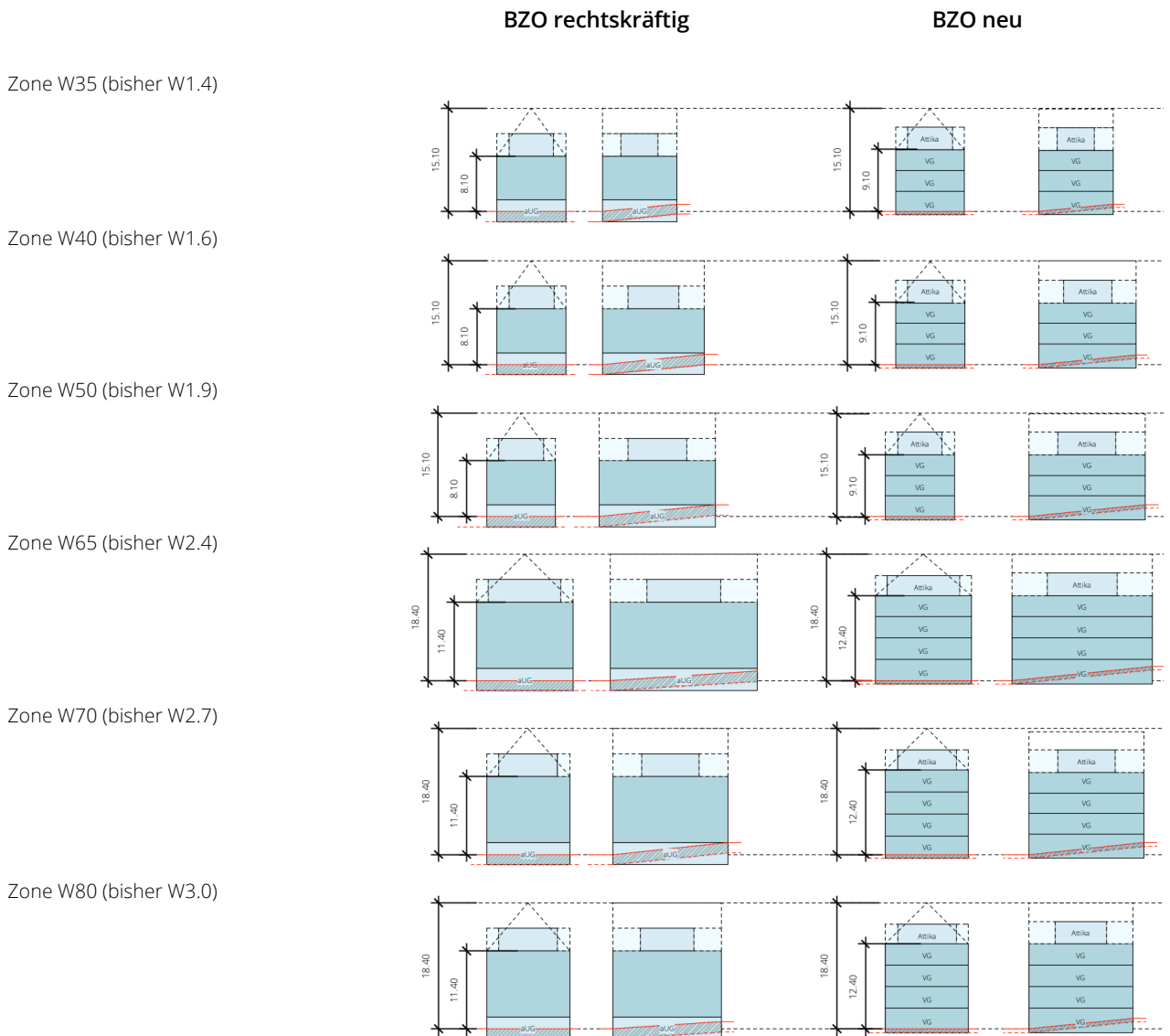
Anzumerken sind folgende Effekte, die mit der Umstellung auf die AZ verbunden sind:

- Heute voll ausgenützte Gebäude ohne Baumassenreserve können durch Attikageschosse oder Dachgeschosse erweitert werden, weil diese nicht an die AZ anzurechnen sind. Weiterhin ist jedoch nur ein Attikageschoss auf dem obersten Vollgeschoss zulässig.
- Insgesamt könnten Attikageschosse grösser ausfallen als bisher, unabhängig von der Umstellung von der BMZ auf die AZ, da mit der Umstellung der Baubegriffe und Messweisen im Rahmen von IVHB (Paket 1) die Regelung für Attika gelockert wurde.
- Die AZ schränkt den Gestaltungsspielraum ein. Dach- oder Attikageschosse werden erzwungen, weil diese im Gegensatz zur BMZ nicht an die Ausnützung anzurechnen sind.
- Flächen, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind oder hierfür verwendet werden können, werden nicht an die AZ angerechnet (z. B. Reduits, Tiefgaragenzufahrten etc.). In der Umrechnungsmethodik von der BMZ auf die AZ wurde für solche Flächen ein Abzug vorgenommen. Dennoch besteht mit der AZ die Möglichkeit, die Geschossflächen in den Vollgeschossen durch nicht anrechenbare Flächen zu vergrössern. Dies ist insbesondere deshalb interessant, da damit die nicht an die AZ anrechenbare Fläche in den Attikageschossen und Dachgeschossen vergrössert werden kann.

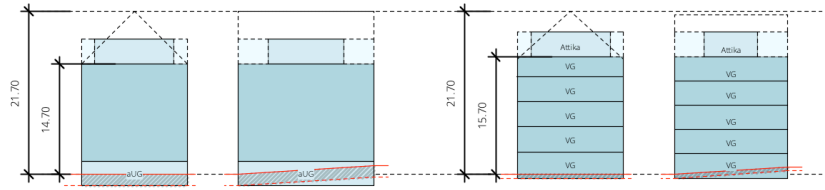


Illustration

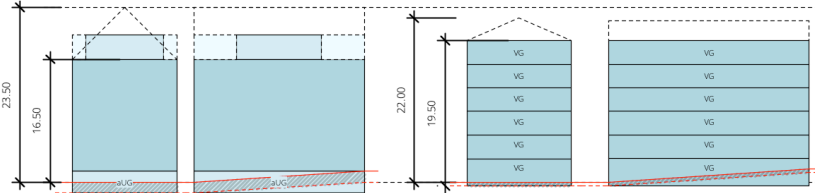
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen schematisch auf, wie mit den neuen Bestimmungen im Vergleich zu den bisherigen gebaut werden kann. Für jede Zone wird ein Baukörper mit den zulässigen Höhenmassen und Geschossen dargestellt.



Zone WG90 (bisher WG3.5)



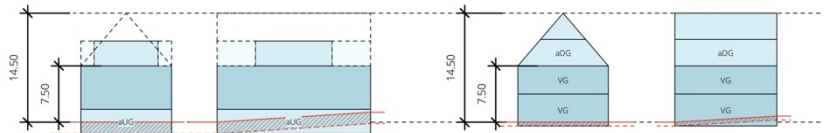
Zone WG110 (bisher WG4.0)



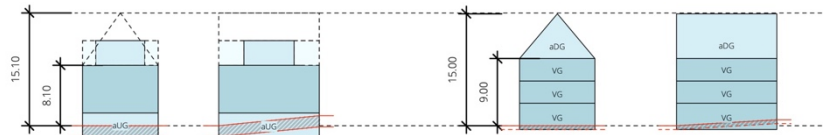
BZO rechtskräftig

BZO neu

Kernzonen I und II



Quartiererhaltungszone QEZ
 (bisher W1.9)



4 WEITERE ÄNDERUNGEN IN DEN WOHN- UND MISCHZONEN

4.1 Grünflächenziffer

Hinweis auf § 238a PBG

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

Begrünung im Besonderen

§ 238 a.⁶⁹ ¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

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

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

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

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

Unbestimmte Begriffe

Die neuen kantonalen Vorgaben zur Umgebungsbegrünung, Klimaanpassung und Siedlungsökologie enthalten zahlreiche nicht eindeutig definierte Begriffe. Ohne Präzisierung in der BZO erschweren diesen Vollzug. Der Stadtrat Wallisellen spricht sich daher für einheitliche und messbare Vorgaben in der BZO zur Umgebungsbegrünung aus.

Umsetzung Paket 1

An der Gemeindeversammlung vom 3. April 2025 wurde im Zusammenhang mit der beantragten Grünflächenziffer für die Zentrumszonen und die Industrie- und Gewerbezone intensiv über diese neuen kantonalen Vorgaben und die möglichen Präzisierungen in der BZO debattiert. Die Stimmbevölkerung hat sich dabei für folgende Regelungen ausgesprochen (Nummerierung bezieht sich auf die Fassung der BZO Teilpaket 2, die im Herbst 2025 aufgelegt wurde):

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

Grünflächenziffer

Die vom 19. Januar bis 19. März 2024 (Paket 1) und vom 5. September bis am 4. November 2025 (Teilpaket 2) öffentlich aufgelegten Teilrevisionen sahen für die Wohn- und die Wohn- und Gewerbebezonen eine Grünflächenziffer von 40 % vor. In der Quartiererhaltungszone hat der Stadtrat eine Grünflächenziffer von 50 % beantragt. Für diese Vorgaben gilt bis auf Weiteres eine negative Vorwirkung. Im Rahmen der Voranwendung konnten die allermeisten Bauvorhaben die entsprechenden Werte nachweisen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage zu Paket 2 wurden diese Werte daher nicht verändert.

Warum eine Grünflächenziffer

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

Die folgenden Gründe sprechen für die Einführung dieser Werte:

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

Wie ist die Grünflächenziffer definiert?

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

Definition gemäss PBG

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

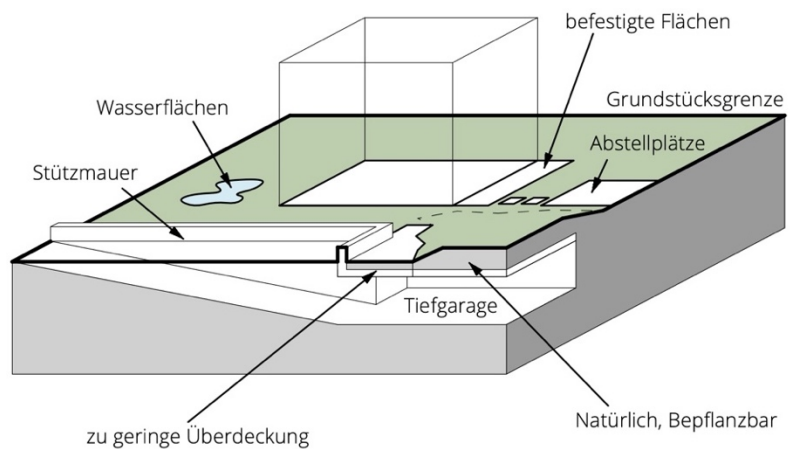
² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Auszug ABV

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

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

Darstellung der an die Grünflächenziffer anrechenbaren Fläche (grün)



Regelungsvorschlag BZO

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

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

Reduktionsmöglichkeiten

Die Grünflächenziffer kann reduziert werden, wenn mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche ausgestaltet ist. Eine solche Reduktion ist zulässig, wenn entweder die anrechenbare Grundstücksfläche des Bauvorhabens höchstens 400 m² beträgt oder besondere Verhältnisse (z. B. Erschwernis infolge Erschliessung oder infolge Infrastrukturausbau) vorliegen, bei denen die Einhaltung einer Grünflächenziffer von 40 % (W/WG) beziehungsweise 50 % (QEZ) als unverhältnismässig zu beurteilen ist.

Bei Grundstücken grösser 400 m² sind zusätzliche Begrünungsmassnahmen wie bspw. Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, beständige Biotope etc. vorzusehen. Die Massnahmen müssen auf der Umgebungsfläche angeordnet sein und können nicht auf dem Dach umgesetzt werden. Fassadenbegrünungen müssen erdgebunden bepflanzt sein.

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

Grundstücke unter 400 m²



4.2 Arealüberbauungen

Grundsatz

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

Arealüberbauungen sind neu nur noch in den Wohnzonen W65, W70, W80 und WG110 zulässig, jedoch ausschliesslich ausserhalb der kantonalen Abgrenzungslinie für den Flughafen Zürich und ausserhalb des Perimeters mit Sonderbauvorschriften Im Langacker. Die Zone WG90 befindet sich grösstenteils innerhalb der AGL, wo keine zusätzlichen Wohneinheiten zulässig sind. Im Gebiet Wallisellen Südost erfüllt die einzige Fläche der WG90 ausserhalb der AGL die Voraussetzung für die Arealfläche nicht, weshalb Arealüberbauungen in der WG90 ausgeschlossen werden (siehe Abbildung AGL Kap. 9.5). In den Wohnzonen W40, W45 und W50 würden die Erleichterungen zu einer unerwünschten Verdichtung führen. In diesen Wohnzonen wurden überdies nur vereinzelte Arealüberbauungen realisiert.

Erleichterungen
Ziff. 5.7.3 BZO

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

Anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses darf ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden (Ausnahme WG110, siehe nachfolgende Erläuterungen). Daher wird die zulässige Fassadenhöhe um 3.5 m und die AZ um den Flächenanteil des zusätzlichen Vollgeschosses erhöht, da das Attika- oder Dachgeschoss nicht an die AZ angerechnet wird.

Der bisherige Bonus betrug 10 %. Da anstelle eines AZ-befreiten Attikageschosses ein Vollgeschoss erlaubt ist, kann dort rund 13 % mehr Nutzfläche realisiert werden. Diese zusätzliche Nutzfläche wird beim Arealbonus in Abzug gebracht, weshalb der Bonus neu 8 % beträgt.

Ausnahme: In der WG110 sind bereits in der Regelbauweise 6 Vollgeschosse, aber keine Attikageschosse erlaubt. Im Rahmen der Arealüberbauungen darf die Geschossezahl nicht erhöht werden. Daher beträgt der AZ-Bonus in dieser Zone unverändert 10 %.

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

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

Zudem sind energiesparende Bauteile gemäss § 10 lit. c) Allgemeine Bauverordnung (ABV) an diese Ausnützungsziffer anzurechnen. Eine Nichtanrechnung würde in Kombination mit dem Arealausnützungsbonus zu einer übermässig hohen Ausnützung führen.

BZO rechtskräftig			BZO neu						
Zonenbezeichnung	FHt ¹⁾ (m)	Bonus	Zonenbezeichnung	AZ mit Bonus ³⁾	Anzahl Vollgeschosse	Dach- / Attikageschosse	FHt ¹⁾ (m)	GH ²⁾ (m)	GFZ
W2.4	14.4	10 %	W65	87 %	5	0	16.5	19	50 %
W2.7	14.4	10 %	W70	94 %	5	0	16.5	19	50 %
W3.0	14.4	10 %	W80	107 %	5	0	16.5	19	50 %
WG4.0	19.5	10 %	WG110	120 %	6	0	19.5	22	50 %

FHt ¹⁾ Fassadenhöhe traufseitig

GH ²⁾ Gesamthöhe. Das Mass erlaubt es, dass das oberste Geschoss mit einem flach geneigten Schrägdach versehen werden kann. Die Gesamthöhe schränkt die giebelseitige Fassadenhöhe ein.

³⁾ AZ Bonus 8 % in den W65, W70 und W80 / AZ Bonus 10 % in der WG110 (siehe Erläuterungen oben)

5 QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT

5.1 Worum geht es?

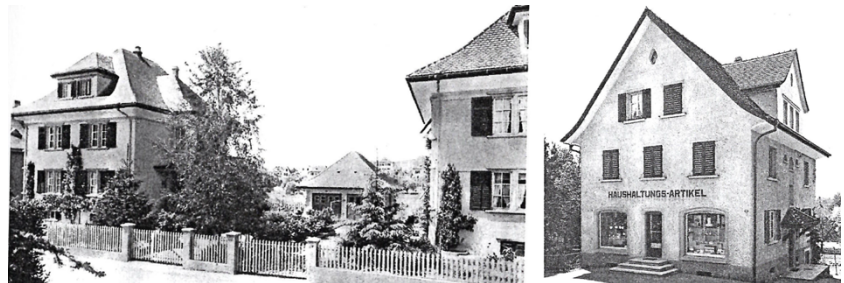
Gartenstadtquartiere



Das Ortsbild von Wallisellen ist geprägt durch die Gartenstadtquartiere aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Sie sind geprägt durch zahlreiche Bauten, die durch den Baumeister Paul Adam realisiert wurden.

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

Typische Bauten von Baumeister Paul Adam



Umsetzung in der Teilrevision

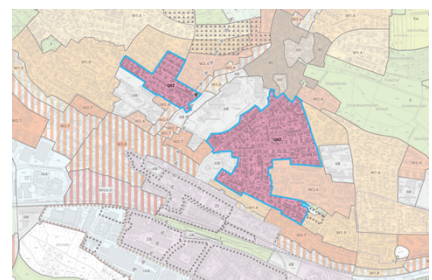
Gemäss den Zielen im REK soll die Bebauungs- und Freiraumstruktur im Gebiet der Gartenstadt im Charakter erhalten bleiben. Dies wird mittels einer Quartiererhaltungszone (QEZ) für zwei ausgewählte Gebiete umgesetzt. Der Perimeter der Quartiererhaltungszone in der Revisionsvorlage ist kleiner als derjenige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

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

Abgrenzung



Gebiet «Gartenstadt» gemäss REK



Perimeter QEZ

5.2 Hintergrundinformationen und Analysen

Was ist eine Quartiererhaltungszone?

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

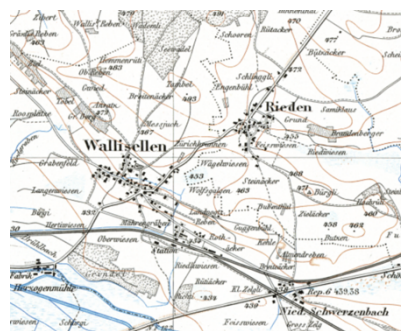
Einleitung

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

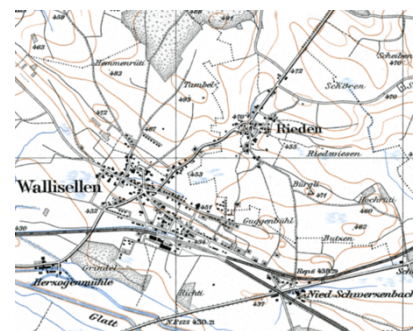
Bauliche Entwicklung

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

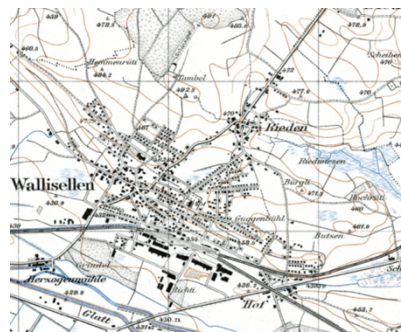
Quelle: Historische Kartenwerke, swisstopo



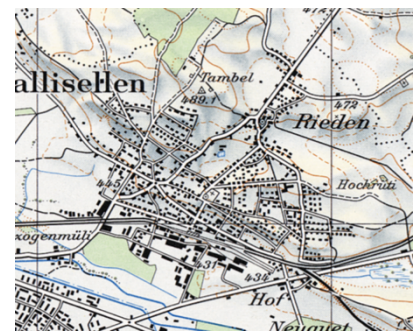
1900



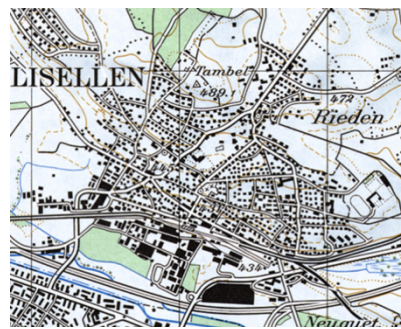
1920



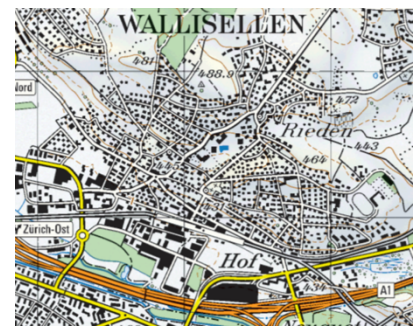
1940



1960



1980



2000

Gebäudealter

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



rot: Baujahr bis 1950



rot: Baujahr 1951 bis 1970



rot: Baujahr 1971 bis 2000



rot: Baujahr ab 2001

Gestaltung und Erscheinung

Wichtige Strukturmerkmale der Gartenstadt sind:

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

Bilder Frühjahr 2022



Ausprägung bei Neubauten

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

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



Erschliessung und Strassenraumstruktur

Baulinien
 Datenquelle: gis.zh.ch

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

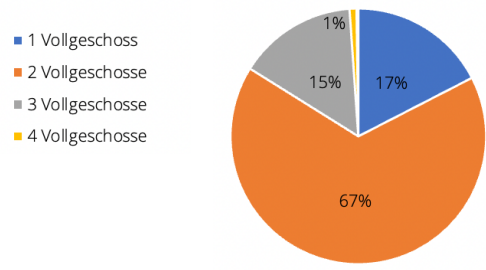


Geschossigkeit

Gebäudemerkmale:
 Anzahl Vollgeschosse

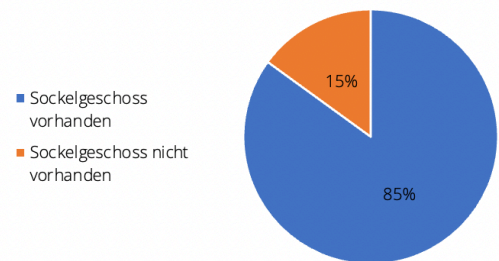
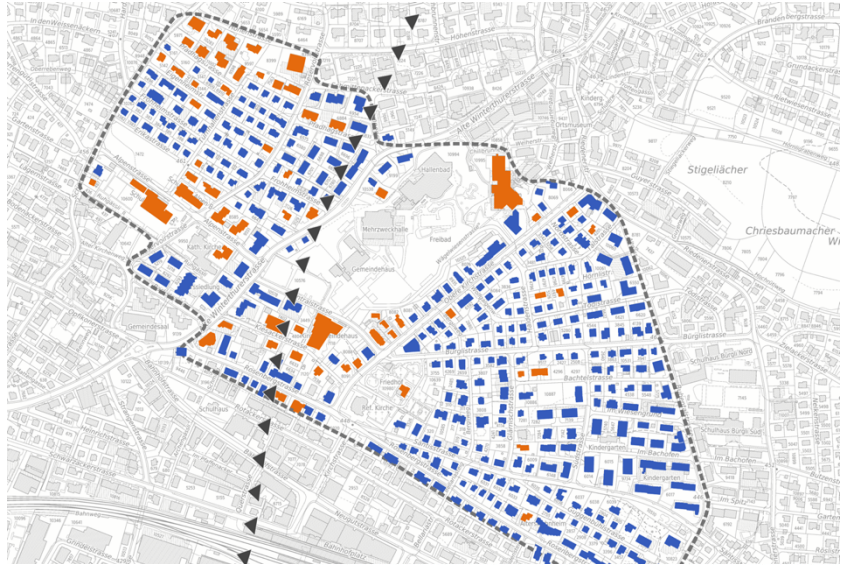
- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- 4 Vollgeschosse
- 7 Vollgeschosse
- ▲▲▲ Abgrenzungslinie (AGL)

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



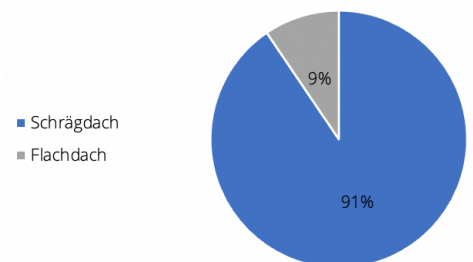
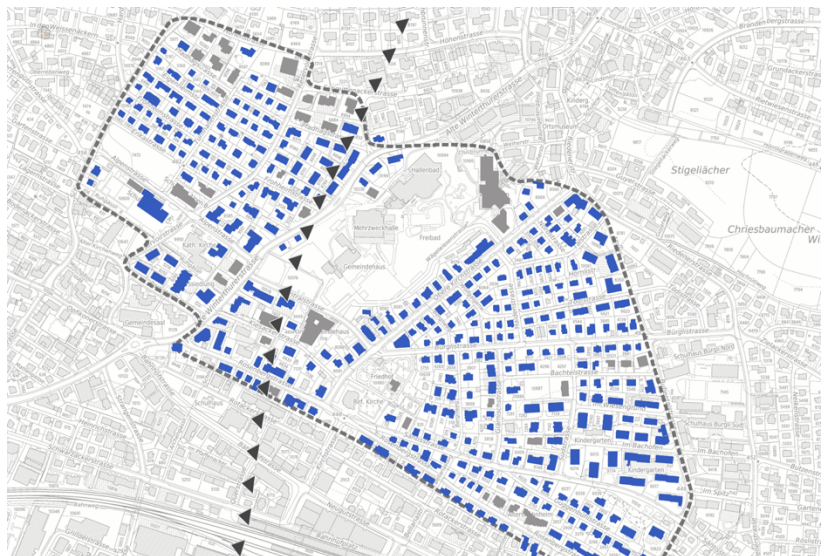
Gebäudemerkmale: Sockelgeschoss

- Sockelgeschoss vorhanden
- Sockelgeschoss nicht vorhanden
- ▲▲▲ Abgrenzungslinie (AGL)



Gebäudemerkmale: Dachform

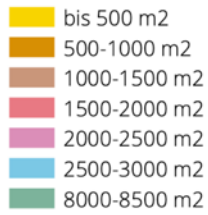
- Schrägdach
- Flachdach
- ▲▲▲ Abgrenzungslinie (AGL)



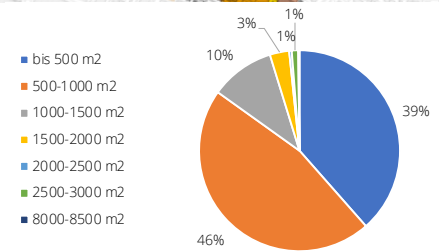
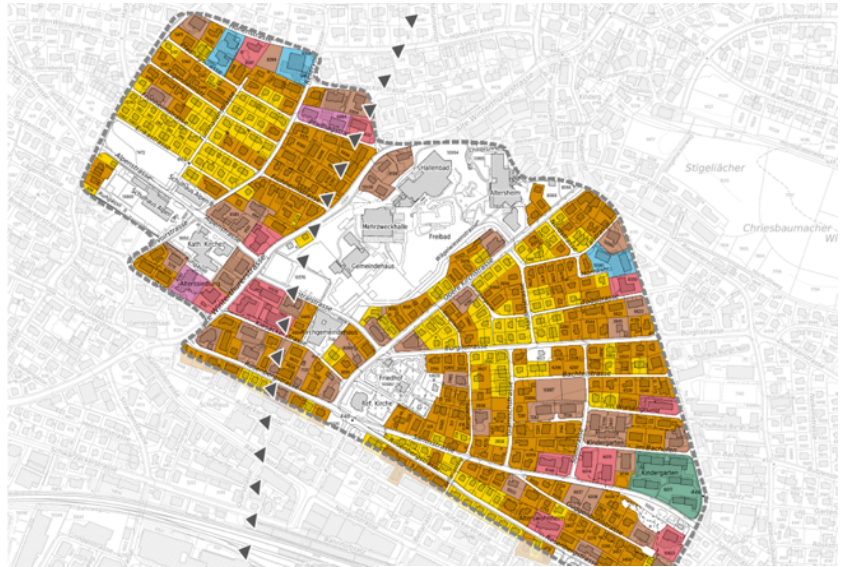
Parzellengrösse

Die Gartenstadt weist eine kleinteilige Parzellenstruktur auf, 85 % der Parzellen sind kleiner als 1'000 m², 39 % sogar kleiner als 500 m².

Parzellenstruktur



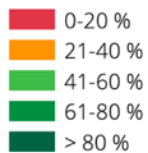
▲▲▲ Abgrenzungslinie (AGL)



Grünflächenanteil

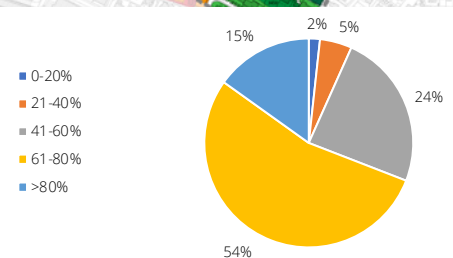
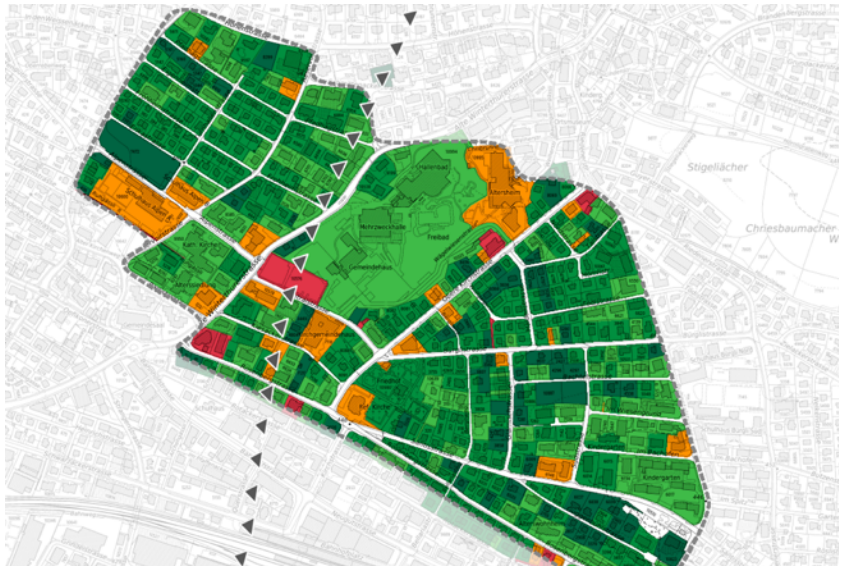
Der grüne Charakter der Gartenstadt widerspiegelt sich im hohen Grünflächenanteil, der im Durchschnitt bei 66 % liegt.

Grünflächenstruktur



▲▲▲ Abgrenzungslinie (AGL)

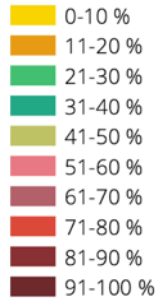
Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene humusierte Fläche geteilt durch Grundstücksfläche.



Bebaute Fläche

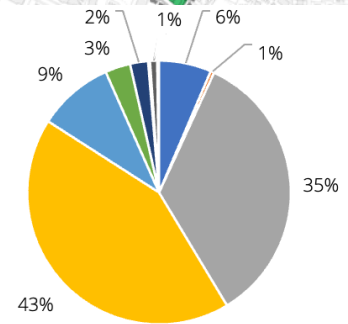
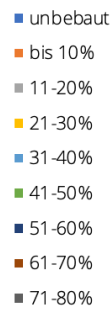
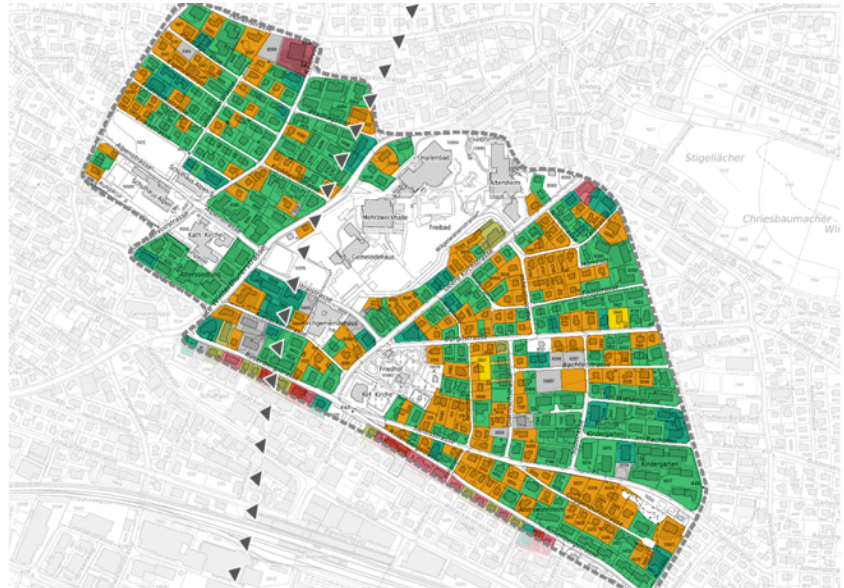
Beinahe 80 % der Grundstücke der Gartenstadt besitzen bezogen auf die Grundstücksfläche einen «Fussabdruck», der kleiner ist als 30 % der Grundstücksfläche.

Überbauungsstruktur



▲▲▲ Abgrenzungslinie (AGL)

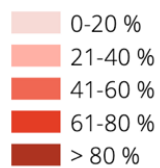
Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene Gebäudegrundfläche geteilt durch Grundstücksfläche.



Ausbaugrad

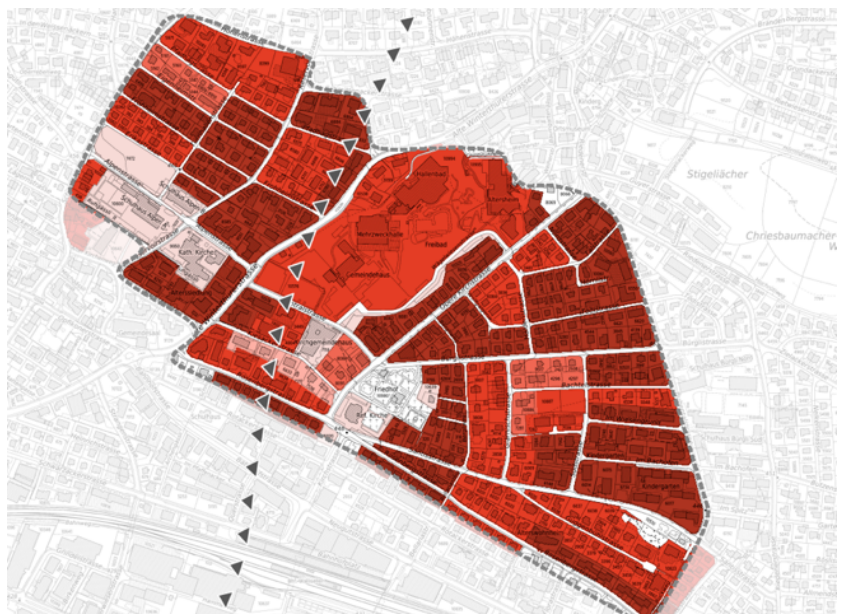
Quelle: GIS-ZH

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



▲▲▲ Abgrenzungslinie (AGL)

Datenquelle: gis.zh.ch



5.3 Umsetzung im Zonenplan

Übersicht der Änderungen

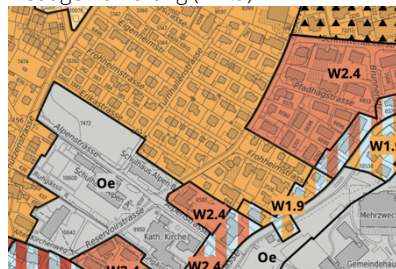
Gestützt auf die Analysen und die Quartierbegehungen werden westlich und östlich der Alten Winterthurerstrasse zwei Gebiete von der bisherigen Wohnzone W1.9 (neu W50) in eine Quartiererhaltungszone umgezont. Der Perimeter wurde im Vergleich zum REK verkleinert und auf die noch weitgehend intakten Quartierstrukturen mit einer Bausubstanz beschränkt, die mehrheitlich um 1950 erstellt wurde oder älter ist.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

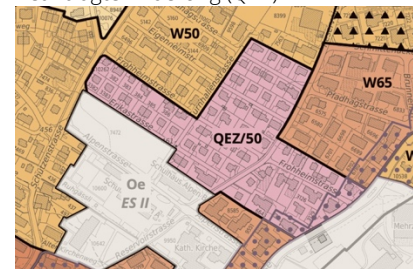
QEZ West



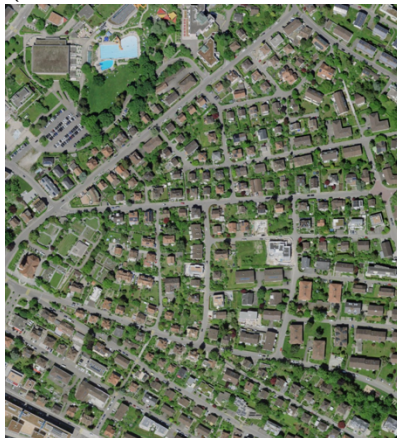
Heutige Zonierung (W1.9)



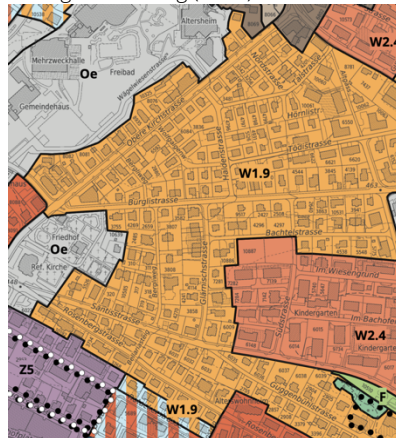
Beantragte Änderung (QEZ)



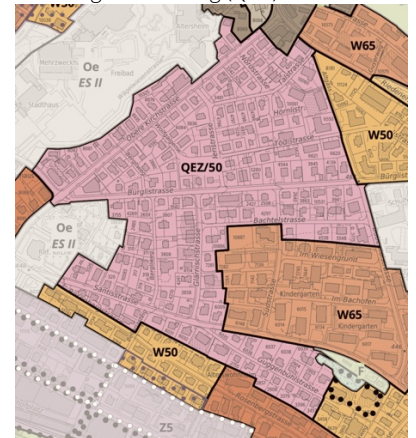
QEZ Ost



Heutige Zonierung (W1.9)



Beantragte Änderung (QEZ)



5.4 Erläuterungen zu den BZO-Bestimmungen

Zweck

Ziff. 3.1 BZO



Die beiden Gebiete sind in baukultureller Hinsicht bedeutend und durch Gebäude mit vergleichbarer Architektursprache aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt.

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

Nutzweise
Ziff. 3.2 BZO

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

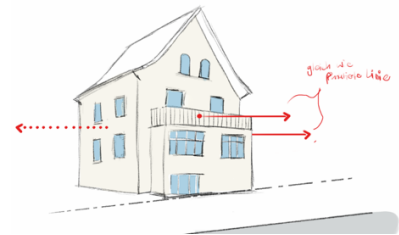
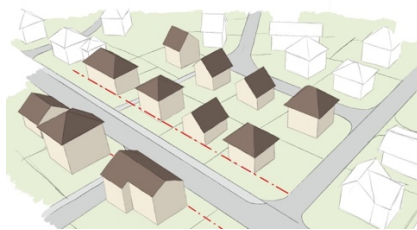
Gebietscharakter
Ziff. 3.3 BZO

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

Prägend für das Gebiet sind klar gegliederte Gebäudekuben, die sich entlang der Verkehrsbaulinien orientieren sowie allseitig gestaltete Fassaden mit einem ausgewogenen Verhältnis an Fensteröffnungen und geschlossenem Fassadenanteil. Ebenso tragen begrünte, vielerorts mit Gartenzäunen abgegrenzte Vorgärten und bepflanzte Gärten wesentlich zur Identität des Quartiers bei. Diese Elemente leisten einen wichtigen Beitrag zum Erscheinungsbild der Quartiere.

Visualisierungen

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



Visualisierungen

- Links: Bepflanzte Vorgärten
- Rechts: Gärtnerisch gestaltete Umgebung



Ersatzbauten
Ziff. 3.4 BZO

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

Grundmasse

Ziff. 3.5 BZO

Ausnützungsziffer

Geschosszahl

Fassadenhöhe

Durchgrünung: Grenzabstand und
Grünflächenziffer

Grünflächenziffer für Grundstücke
< 400 m² und besondere Verhältnisse

Gebäudelänge

Gebäudelängen am Beispiel der Bürgli-
strasse

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

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

In Abstimmung auf die bestehende Baustruktur werden 3 Vollgeschosse ermöglicht, mit einem anrechenbaren Dachgeschoss, aber keinem anrechenbaren Untergeschoss (vgl. Kapitel 3). Nutzflächen in Untergeschossen sind erlaubt, zählen jedoch zur Ausnützungsziffer.

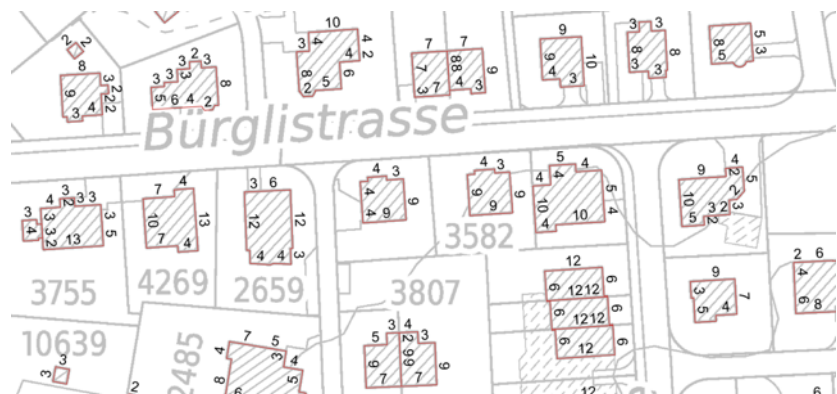
Das Mass der Fassadenhöhe wird gleich wie in der Wohnzonen W50 festgelegt (vgl. Kapitel 3).

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

Bei Grundstücken mit einer Fläche von weniger als 400 m² oder Grundstücken mit besonderen Verhältnissen (z. B. Erschwernis infolge Erschliessung oder Infrastrukturausbau), bei denen die Einhaltung einer Grünflächenziffer von 50 % unverhältnismässig ist, kann eine tiefere Grünflächenziffer bewilligt werden. Es muss jedoch mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksfläche im Sinne der Grünflächenziffer ausgestaltet sein.

Bei Grundstücken grösser 400 m² müssen zusätzliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden (vgl. dazu auch die Erläuterungen in Kapitel 4.1). Dadurch entsteht Spielraum in der Bebauung von kleinen Grundstücken oder bei Grundstücken mit besonderen örtlichen Verhältnissen.

Zur besseren Integration der Neubauten in das Quartier wird die zulässige Gebäudelänge im Vergleich zur Wohnzone W50 von 30 m auf 20 m reduziert. Der überwiegende Anteil der bestehenden Gebäude weist eine Länge von weniger als 15 m auf.

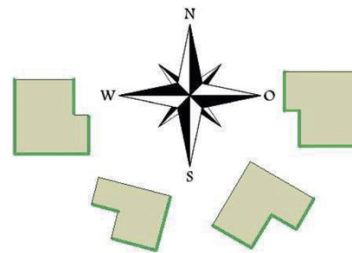


Grosser Grundabstand

Ziff. 3.6.1 BZO in der QEZ und Ziff. 5.3.1
BZO in den übrigen Wohnzonen

Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180-Grad-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten Fassaden und Fassadenteile. Die Grundabstände werden nach § 22 ABV rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie und radial über die Gebäudeecken gemessen. Die nachfolgende Grafik illustriert die Praxis der Stadt Wallisellen zu dieser Grenzabstandsregelung.

Abbildung zur Messweise der Fassaden
für den grossen Grenzabstand



grün: mögliche Fassaden für grossen Grenzabstand.

Geschlossene Bauweise

Ziff. 3.7.1 BZO

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

Dächer

Ziff. 3.7.2 BZO

Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem quartiertypischen Schrägdach auszubilden. Quartiertypisch sind bspw. Satteldächer, Mansardendächer und Walmdächer. Das Dachgeschoss darf mit einem Galeriegeschoss versehen werden. Dieses muss mit dem darunterliegenden Dachgeschoss in einem funktionalen Zusammenhang stehen und darf nicht als eigenständige Nutzungseinheit ausgebildet werden. Durch diese Regelung wird einerseits ein erweiterter Spielraum in der Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht, andererseits wird sichergestellt, dass dort keine zusätzlichen Wohneinheiten mit den dazu erforderlichen Belichtungsmöglichkeiten in Form von Dachaufbauten entstehen. Dem Hauptvolumen untergeordnete Gebäudeteile können auch mit einem Flachdach ausgestaltet werden.

Fassaden entlang Strassen

Ziff. 3.7.3 BZO

Neu sind die strassenbegleitenden Fassadenabschnitte ab einer Gebäudelänge von 15 m zu staffeln. Damit wird die Einordnung in die bestehende Bebauungsstruktur gefördert.

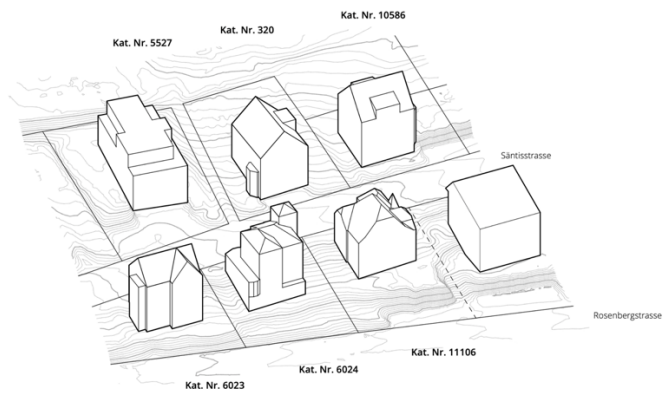
Illustration

Die nachfolgenden Abbildungen illustrieren die neuen Massvorschriften:

Luftbild

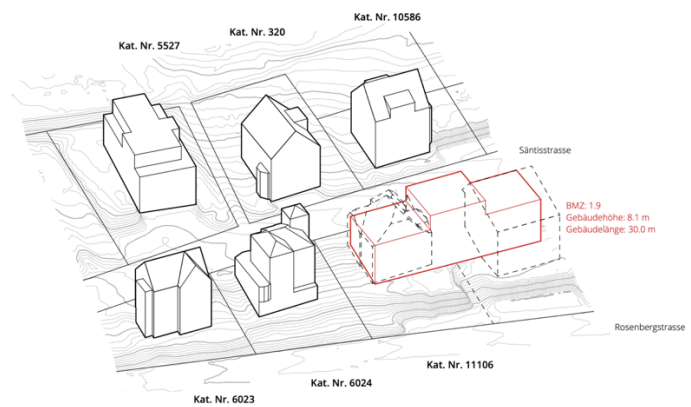


Bestand



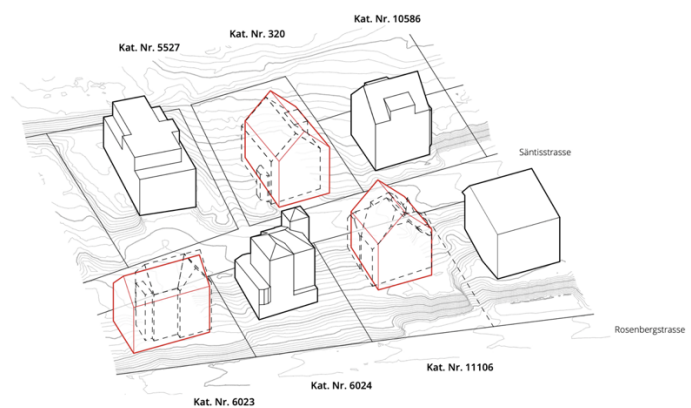
Darstellung eines Neubaus, der in der W1.9 zulässig wäre

Gebäudelänge 30 m
 Gebäudehöhe 8.1 m
 BMZ 1.9

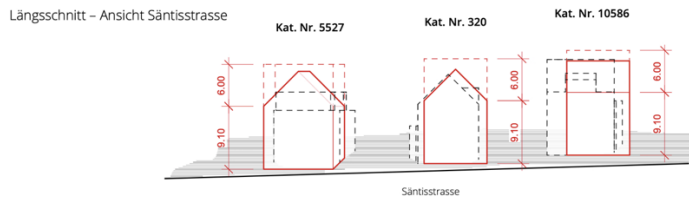


Darstellung von Neubauten, die nach den Grundmassen der QEZ erstellt werden

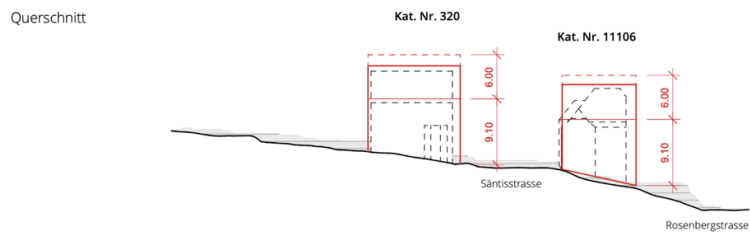
Gebäudelänge max. 20 m, die infolge Grenzabstände im vorliegenden Fall jedoch nicht voll ausgeschöpft werden kann
 Fassadenhöhe 9.1 m
 AZ 50 %



Schnitte



Schnitte



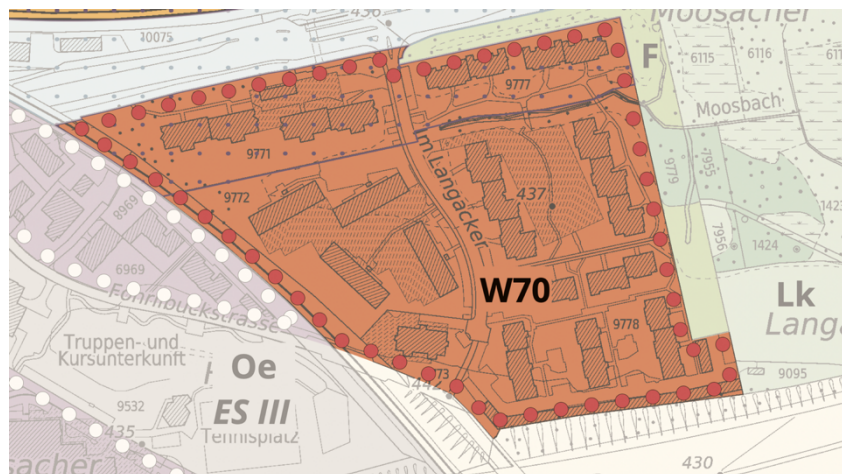
6 SONDERBAUVORSCHRIFTEN IM LANGACKER

Geltungsbereich
Ziff. 5.8.1 BZO

Das Gebiet Im Langacker wurde in die Testplanung Wallisellen Südost einbezogen. Ziel dieser Testplanung war es, den Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost zu aktivieren und eine koordinierte sowie qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des Gebiets zu ermöglichen.

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet Im Langacker für Bauvorhaben mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 3'000 m². Diese Mindestfläche stellt sicher, dass die Erneuerung der Siedlung in Etappen erfolgen kann und in jeder Entwicklungsetappe ein Freiraumangebot im Sinne der Testplanung gewährleistet wird.

Gebiet Im Langacker



Zweck

Ziff. 5.8.2 BZO

Über die Sonderbauvorschriften wird eine qualitätsorientierte Siedlungserneuerung gefördert. Die einheitlichen Gestaltungsgrundsätze basieren auf den in der Testplanung gewonnenen Erkenntnissen und sind in Ziffer 5.8.4 geregelt. Die Sonderbauvorschriften kommen ausschliesslich dann zur Anwendung, wenn im Bestand verdichtet oder im Rahmen einer Neubebauung ein Anteil preisgünstiger Wohnraum entsteht.

Quartierstruktur Im Langacker

Quelle: Google Maps



Ausschnitt Gebiet Im Langacker aus dem
Syntheseplan Testplanung Wallisellen
Südost (2022)

-  Planungsperimeter
-  Baufelder / Planungseinheiten
-  Baufelder mit hohem Grünflächenanteil (Grünflächenziffer rund 40%)
-  Wichtige Baufeldränder mit Bezug zum öffentlichen Raum
-  Höhenakzente mit Höhenangabe
-  Aufwertung innerörtlichen Hauptachsen (Boulevard)
-  Parkway (Neue Wiserthurerstrasse)
-  Aufwertung innerstädtischer Strassenräume
-  Strassenräume mit grünen Randzonen und Vorgärten
-  Vorranggebiet Naturschutz und Naherholung
-  Öffentliche parkartige Freiräume
-  Baufeldbezogene öffentlich nutzbare Quartierfreiräume
-  Freiraumvernetzung
-  Kantonale Veloschnellroute
-  Variante Hofkreuzung
-  Variante Bahnelinie mit Spange
-  Bestehende Gebäude



Erleichterungen

Ziff. 5.8.3 BZO

¹⁾Inkl. nicht an die AZ anrechenbare
Nutzfläche im Attikageschoss.
W70 = Brutto-AZ 84

Den Grundeigentümerschaften ist es freigestellt, nach den Sonderbauvorschriften oder nach den Bestimmungen der Regelbauweise zu bauen (Wahlfreiheit). Im Perimeter der Sonderbauvorschriften sind keine Arealüberbauungen erlaubt.

Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, gelten die Grundmasse der Wohn- und Gewerbezone WG110. Im Vergleich zur Brutto-AZ ¹⁾ in der Wohnzone W70 ist somit eine um 30 % höhere Ausnutzungsziffer erlaubt. Zudem ist kein kantonaler Mehrhöhenzuschlag und kein kommunaler Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen, womit das Weiterbauen im Bestand erleichtert wird.

Die Nutzflächen von energiesparenden Bauteilen, die gemäss § 10 lit. c) ABV bis zu 20 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche von der AZ befreit sind, können nicht zusätzlich beansprucht werden. Die daraus resultierende AZ 132 % würde zu einer zu starken Verdichtung des Areals führen.

Anforderungen

Ziff. 5.8.4 BZO

Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse der Testplanung werden die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze festgelegt.

- a) Es ist eine besonders gute Gestaltung nachzuweisen. Dies gilt auch für die im Synthesepan bezeichneten Übergangsbereiche zum öffentlichen Raum.
- b) Die bestehenden fünf Siedlungseinheiten verfügen bereits heute über ein gutes Freiraumangebot. Mit der Verdichtung ist die Freiraumqualität zu erhalten beziehungsweise nachzurüsten. Es sind aufenthaltsfreundliche, zusammenhängende Quartierfreiräume zu schaffen, die der Erholung dienen. Die Umgebungsflächen sind klimaangepasst zu gestalten. Die Grünflächenziffer wird im Vergleich zur Regelbauweise von 40 auf 50 % erhöht.
- c) Im Gebiet bestehen bis zu 65 m lange Gebäude. Deren Fassaden sind jedoch gestaffelt, wodurch die Gebäude nicht als lange Zeilen wahrgenommen werden. Um die Integration von Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur zu gewährleisten, sind Fassaden ab 30 m Länge zu staffeln. Diese Regel gilt für Neubauten. Werden bestehende Gebäude aufgestockt, die länger als 30 m sind, kommt diese Vorgabe nicht zur Anwendung.
- d) Das Gebiet wird über ein stark ausgelastetes kantonales Strassennetz erschlossen. Das kommunale Gesamtverkehrskonzept sowie der kommunale Richtplan sehen eine Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs vor. Entsprechend soll die Anzahl der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs trotz verdichteter Bauweise nicht erhöht werden. Daher ist aufzuzeigen, wie eine Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr sowie auf den Fuss- und Radverkehr wirksam umgesetzt werden kann.
- e) Die Sonderbauvorschriften fördern das Weiterbauen im Bestand. Wird der Gebäudebestand abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, ist auf mindestens 30 % der zusätzlich realisierbaren Gesamtnutzfläche im Vergleich zur Regelbauweise (W70) preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Diese Verpflichtung entfällt, wenn die bestehenden Gebäude aufgestockt oder erweitert werden. Erfahrungsgemäss ist das Weiterbauen im Bestand technisch aufwendiger als eine Neubebauung. Indem die Grundstruktur erhalten wird, werden Ressourcen geschont und bleibt bereits aufgewendete Energie im System erhalten (graue Energie). Überdies können wertvolle Bäume erhalten werden und das Freiraumangebot wird nicht geschmälert.
- f) Die Grundstücke Kat. Nrn. 9773 und 9778 befinden sich gemäss Risikokataster im Konsultationsbereich der Nationalstrasse. Die Erhöhung der Nutzungsdichte führt grundsätzlich nicht zu einem untragbaren Sicherheitsrisiko (vgl. Kap. 9.4). In Gebäuden innerhalb des Konsultationsbereichs sind jedoch Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z. B. Kindergarten, Kindertagesstätten) nur zulässig, wenn die Störfallvorsorge gewährleistet ist.

- g) Vom Moosbach geht eine geringe Hochwassergefährdung aus. Betroffen sind die Grundstücke Kat. Nrn. 437, 9771, 9772 und 9777. Bei der baulichen Verdichtung dieser Grundstücke ist daher das Personen- und Sachwertrisiko infolge Hochwasser- und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen oder durch Objektschutzmassnahmen zu verringern.
- h) Das revidierte Umweltschutzgesetz (USG) definiert neue Anforderungen an den Lärmschutz, wenn im Rahmen der Nutzungsplanung zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Im Bereich der Verkehrsanlagen sowie bei den Gebäuden und deren Umfeld sind gestützt auf Art. 24 Abs. 3 lit. h) USG Massnahmen umzusetzen, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Anpassung im Zonenplan

Für die Sonderbauvorschriften Im Langacker wird eine rot gepunktete Bandierung um die betroffene Wohnzone angebracht.

7 PARKIERUNG

7.1 Worum geht es?

In Kürze

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

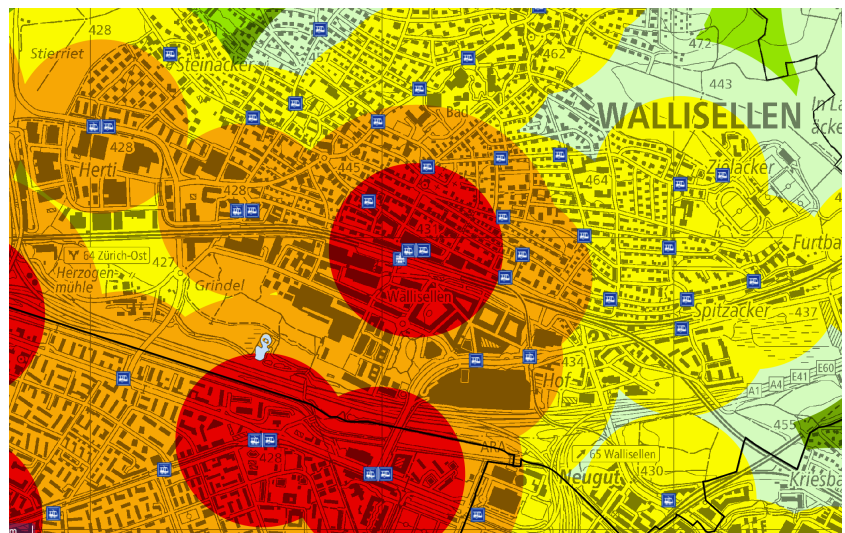
Als Teil dieser Bestrebung werden in der BZO die Vorgaben zur Anzahl der zu erstellenden Parkplätze angepasst. Die maximal mögliche Parkplatzzahl wird in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung festgelegt.

7.2 Anpassungen in der BZO

Abstellplätze für Motorfahrzeuge Ziff. 9.4.1 BZO

In der BZO wird die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen aus dem Jahr 1997 für verbindlich erklärt. Damit wird differenziert nach ÖV-Güteklasse eine Abminderung der zu erstellenden Anzahl Parkplätze verlangt. Die erwähnte Wegleitung befindet sich im Anhang der BZO. Sie wird damit Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Diese Rechtssystematik folgt in Anlehnung an die Besondere Bauverordnung 1 (BBV1), in deren Anhang auf zahlreiche im Baubewilligungsverfahren zu beachtende Richtlinien und Normen verwiesen wird.

ÖV-Güteklassen
Quelle: GIS-ZH



Erläuterung zur Parkplatzberechnung

Die Berechnungsmethode zur Bestimmung der Pflichtparkplätze ist in der kantonalen Wegleitung im Detail beschrieben. Der Grenzbedarf an Parkplätzen ist nach der kantonalen Wegleitung zu bestimmen und anschliessend abzumindern. Die Regelung bleibt damit flexibel in der Anwendung. Es gilt eine Bandbreite zwischen einem Mindestbedarf an Parkplätzen und einem maximalen Parkplatzangebot.

Abminderungsfaktoren gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997

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

Autoarme Nutzungen

Ziff. 9.4.2 BZO

Bereits die heutige BZO ermöglicht es, autoarme Siedlungen zu realisieren. Das reduzierte Parkplatzangebot ist gemäss städtischer Praxis über ein Mobilitätskonzept herzuleiten. Die Regelung wird lediglich mit Bezug auf die Ziffer 9.4.1 justiert.

Weitere Gründe für eine Reduktion

Ziff. 9.4.3 BZO

Die Ziffern 8.6.4 und 8.6.5 werden neu im Artikel 9.4.3 zusammengefasst. Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen, bei verkehrlichen oder immissionsbedingten Einschränkungen, bei nachgewiesenen Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs sowie aus gestalterischen Gründen, insbesondere in Kern- und Quartiererhaltungszonen, eine Parkplatzreduktion ermöglicht werden.

Diese Erleichterungen sind im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung.

Bemessungsgrundlage Veloabstellplätze

Ziff. 9.5.1 BZO

Für die Anzahl zu erstellender Abstellplätze für Fahrräder gab es bisher keine Regelung. Die Bedarfsermittlung hat neu nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzangebots in kommunalen Erlassen aus dem Jahr 1997 zu erfolgen.

Motorräder

Ziff. 9.5.2 BZO

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

Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

Ziff. 9.5.3 BZO

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

8 WEITERE ANPASSUNGEN

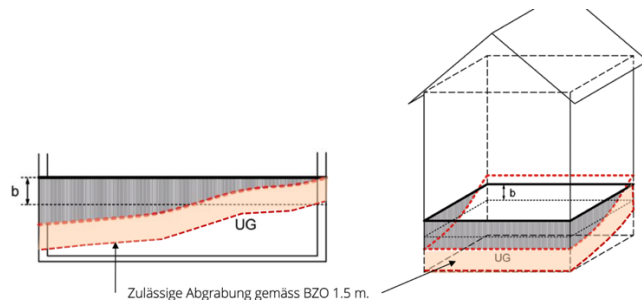
8.1 BZO

Freilegung von Geschossen

Ziff. 9.3 BZO

Die zulässige Abgrabung wird von 1.5 m auf 0.5 m verringert. Damit wird die Freilegung von Untergeschossen eingeschränkt. Stattdessen ist gegenüber der heutigen BZO ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen und die Fassadenhöhe wird um 1.0 m erhöht (vgl. Kapitel 3). Dadurch wird die Wohnqualität im ersten Geschoss verbessert. Überdies entfällt der nach neuem PBG aufwendige Nachweis zur Sichtbarkeit der anrechenbaren Untergeschosse über dem massgebenden Terrain. An Hanglagen wird allerdings weiterhin der bergseitige Teil des ersten Geschosses in das Terrain ragen. Daher sind bei Hanglagen über 20 % Neigung weiterhin grössere Abgrabungen erlaubt. Das zulässige Mass wird jedoch von 2.5 m (BZO heute) auf 1.0 m beschränkt.

Definition Untergeschoss gemäss IVHB

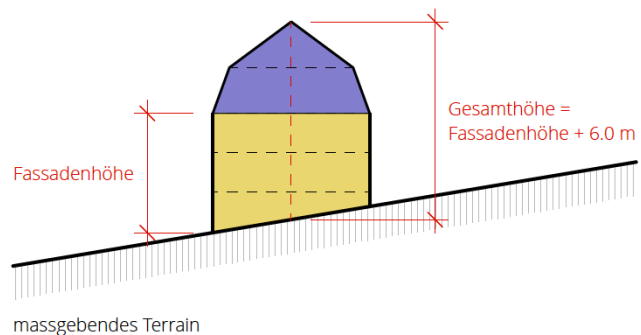
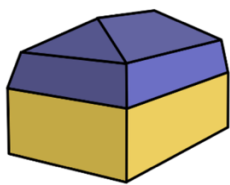


Gesamthöhe bei besonderen Dachformen

Ziff. 9.12 BZO

Im PBG fehlt eine Höhenbeschränkung für Attikageschosse und Dachgeschosse, die nicht fassadenbündig ausgestaltet werden (wie bspw. bei Walmdächern und Mansardenwalmdächern). Deshalb wird die Bestimmung Ziff. 9.12 eingeführt. Werden Dachgeschosse auf keiner Fassadenseite fassadenbündig ausgestaltet, ist eine Gesamthöhe einzuhalten. Die Gesamthöhe setzt sich in diesem Fall aus der zulässigen Fassadenhöhe (traufseitig) zuzüglich 6 m zusammen. Diese Regelung gilt insbesondere bei Walm-, Mansarden- und Zeldächern sowie bei weiteren freien Dachformen, die nicht fassadenbündig ausgestaltet werden. Für nicht fassadenbündig ausgestaltete Attikageschosse gilt eine sinngemässe Vorgabe (Gesamthöhe = Fassadenhöhe traufseitig zuzüglich 3.5 m).

Beispielskizzen mit einem Mansardenwalmdach



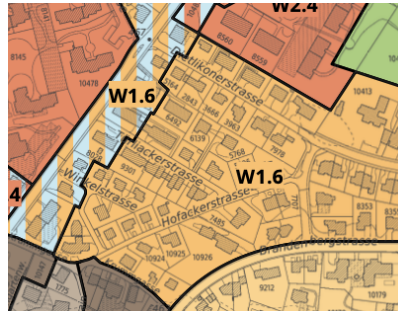
8.2 Zonenplan

Nachfolgend sind weitere Anpassungen und Bereinigungen im Zonenplan dargestellt.

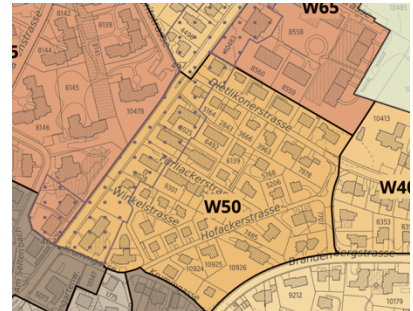
Hofackerstrasse



Heutige Zonierung (W1.6)



Beantragte Änderung W50 (W1.9)



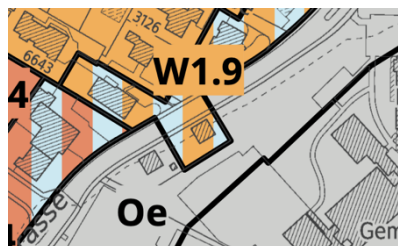
Erläuterung

Das Gebiet Hofacker wird aufgrund seiner Lage zwischen der Kernzone und der Wohnzone W65 leicht aufgezont und anstatt der Wohnzone W40 der Wohnzone W50 zugeteilt. Eine weitergehende Aufzonung wurde durch den Stadtrat geprüft, infolge der kleinteiligen Eigentumsstruktur jedoch verworfen. Durch die Aufzonung entsteht für die Grundeigentümerschaften ein Planungsvorteil. Die kommunale Mehrwertabgabe wird mit der Rechtskraft der Nutzungsplanung durch den Stadtrat verfügt. Das revidierte Umweltschutzgesetz (USG) definiert neue Anforderungen an den Lärmschutz, wenn im Rahmen der Nutzungsplanung zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Für die Gebäude in der ersten Bautiefe entlang der Alten Winterthurerstrasse wird gestützt auf Art. 24 Abs. USG daher die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte verlangt. Diese können gemäss der lärmtechnischen Überprüfung mit gestalterischen Massnahmen (Nutzungsverteilung und lärmoptimierte Grundrisse) oder durch eine freiwillige Vergrösserung des Abstands zur Lärmquelle eingehalten werden.

Alte Winterthurerstrasse



Heutige Zonierung (W1.9)



Beantragte Änderung (Oe)



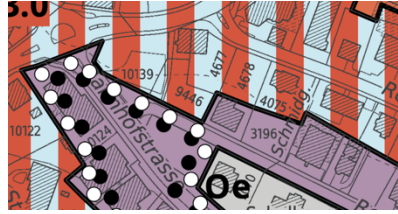
Erläuterung

Das Grundstück gehört der Stadt Wallisellen und wird neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen, da auf dem Grundstück eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist. Zu den zulässigen Nutzungen nach PBG zählen auch Alterswohnungen.

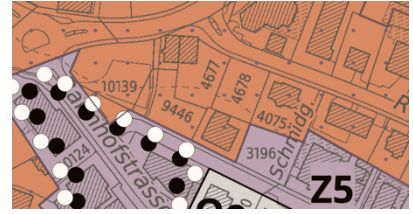
Kreuzplatz



Heutige Zonierung (Z5)



Beantragte Änderung W80 (bisher W3.0)



Erläuterung

Damit ein laufendes Projekt nicht die Vorgaben von zwei Nutzungszonen erfüllen muss, wird das Grundstück Kat. Nr. 3180 und ein Teil der Strassenparzelle Kat. Nr. 10140 am Kreuzplatz von der Zentrumszone Z5 in die Wohnzone W80 mit der Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben überführt.

9 BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV

Vorgaben nach Art. 47 RPV

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

Über das Ergebnis der Mitwirkung gibt ein separater Bericht Auskunft.

9.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Bevölkerungskapazität

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

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

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

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

Arbeitsplatzkapazität

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

Quartiererhaltungszonen

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

Innenentwicklung

Die Teilrevision trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung:

- Die Sonderbauvorschriften Im Langacker ermöglichen eine dichtere Bauweise unter Voraussetzung des Bauens im Bestand oder der Realisierung von Neubauten mit einem Anteil an preisgünstigen Wohnungen.
- Eine massvolle Verdichtung kann im Gebiet Hofackerstrasse stattfinden, das von der W1.6 in die W50 (entspricht W1.9) aufgezont wird.
- Mittels Arealüberbauungen ist weiterhin eine Erhöhung der baulichen Dichte ausserhalb der AGL möglich.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die folgenden Revisionsinhalte der Nutzungsplanung sind an den Zielsetzungen einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung ausgerichtet, wie sie im kommunalen Richtplan Verkehr und im kommunalen Gesamtverkehrskonzept festgelegt sind:

- Die Bestimmungen zur Erstellung von Parkplätzen werden angepasst. Als neue Bemessungsgrundlage gilt die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen von 1997. Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze ist künftig in Abhängigkeit von der ÖV-Gütekategorie verbindlich zu reduzieren. Insbesondere in gut erschlossenen Gebieten dürfen weniger Parkplätze erstellt werden.
- Zudem werden neu verbindliche Regelungen zur Veloparkierung in die BZO aufgenommen, die auf der kantonalen Wegleitung von 1997 basieren.
- Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts kann die Anzahl der Parkplätze zusätzlich reduziert werden, sofern alternative Massnahmen nachgewiesen werden. Diese Möglichkeit stellt insbesondere für zentrumsnahe Lagen und gut mit dem ÖV erschlossene Gebiete ein wichtiges Instrument zur Verkehrssteuerung dar.
- Die Umrechnung der Baumassenziffer (BMZ) in die Ausnützungsziffer (AZ) erfolgt grundsätzlich im Verhältnis 1:1. Die Aufzonung im Gebiet Hofacker fällt gering aus. Die wesentliche Verdichtungsmöglichkeit ergibt sich aus den Sonderbauvorschriften im Gebiet Langacker. Die Sonderbauvorschriften Im Langacker verlangen explizit eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr sowie eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit möglichst hohem Anteil an ÖV-, Fuss- und Veloverkehr und stellen damit eine nachhaltige Einbettung der Entwicklung sicher.

9.2 Klimaanpassung und Kulturland

Siedlungsökologie & Klima

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

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

Kulturland

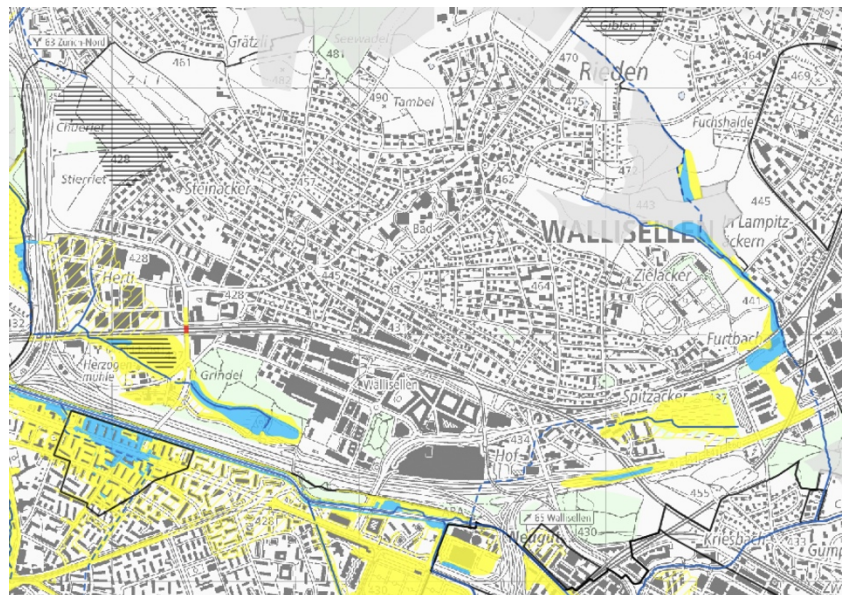
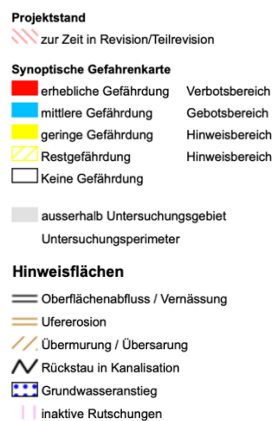
Es sind keine Einzonungen vorgesehen. Von der Revision ist kein Kulturland betroffen.

9.3 Naturgefahren

Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z. B. durch die Erstellung von Gefahrenkarten. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot), mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb) ausgeschieden. Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen.

Ausschnitt Gefahrenkarte Wallisellen
 Quelle: maps.zh.ch, Stand 17.10.2012



Präzisierung BZO-Bestimmung Naturgefahren

Mit der Teilrevision Paket 1 wurden neue Vorgaben zu den Naturgefahren in die BZO aufgenommen. Demnach ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu berücksichtigen. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

Diese Vorschrift wurde zwischenzeitlich durch den Kanton weiter konkretisiert und gilt auch bei Änderungen oder dem Erlass von Sonderbauvorschriften. Zusätzlich verlangt die neue BZO, dass bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu minimieren ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können Schutzmassnahmen verlangt werden.

Kantonale Vorprüfung

Weiter wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung folgender Vorbehalt angebracht:

Für sämtliche durch Naturgefahren gefährdete Industrie- und Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet ist zu prüfen und im Planungsbericht darzulegen, ob Betriebsarten, welche als Sonderrisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial einzustufen sind, in den zugehörigen Ziffern der Bau- und Zonenordnung auszuschliessen sind.

Gebiet mit mittlerer Gefährdung Furtbach/Neue Winterthurerstrasse (Teilrevision 1, Industriezone)

Im Gebiet Furtbach/Hörnliqraben (siehe Abbildung Auszug Schlussbericht), welches in der ersten Teilrevision behandelt wurde, besteht gemäss der Gefahrenkarte 2012 eine mittlere Hochwassergefährdung.

In diesem Gebiet wurden zahlreiche Hochwasserschutzprojekte ausgearbeitet und ausgeführt:

- Technischer Bericht, Massnahmenplanung Hochwasserschutz Wallisellen, Gossweiler Ingenieure AG, 2015
Ziel: Aufzeigen von Schwachstellen bei Hochwasser mit Massnahmenplanung inkl. Kostenschätzung
- Bachöffnung, Bachaufwertung und Hochwasserschutz im Hörnliqraben, Gossweiler Ingenieure AG, Realisierung April bis November 2018
Ziele: Gewässeraufwertung und Hochwasserschutz, Vernässungsproblematik im Landwirtschaftsgebiet
- Sanierung Eindolung Furtbach durch das Siedlungsgebiet. Gossweiler Ingenieure AG, Realisierung 2018 bis 2019
Ziel: Verbesserung baulicher Zustand
- Bachaufwertung Waldabschnitt südlich der Autobahn A1, Gossweiler Ingenieure AG, Realisierung Mai bis Juni 2018
Ziel: Gewässeraufwertung
- Technischer Bericht, Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach, Kurzbericht zur Ausführung, Gossweiler Ingenieure AG, 2021
Ziel: Kurzüberblick über die ausgeführten Massnahmen

Beurteilung

Die Stadt Wallisellen beantragt dem AWEL die Nachführung der Naturgefahrenkarte im Bereich Furtbach/Hörnligaben. Diese erfolgte offensichtlich nicht.

Der in der kantonalen Vorprüfung enthaltene Vorbehalt, wonach in der Industriezone, trotz behobener Hochwassergefährdung Massnahmen zu prüfen seien, obwohl die Industriezonen nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind, kann nicht eindeutig nachvollzogen werden.

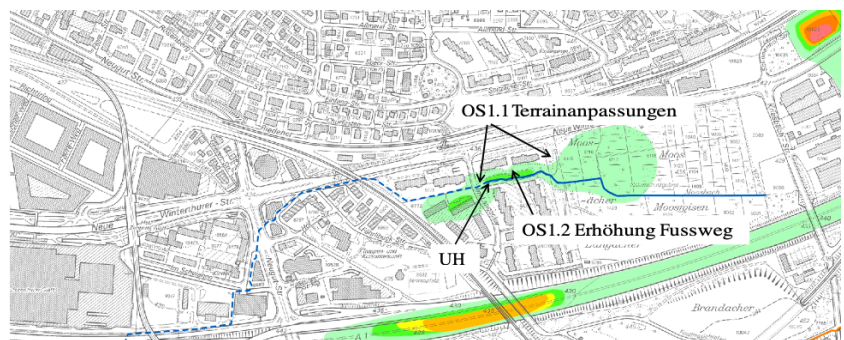
Auszug Schlussbericht Hochwasserschutz Furtbach, Gossweiler Ingenieure, 4.2.2021



Umsetzung in den Sonderbauvorschriften Im Langacker

Zudem wurde im Vorprüfungsbericht verlangt, dass die Sonderbauvorschriften Im Langacker um einen entsprechenden Artikel zum Objektschutz ergänzt werden. Die BZO wurde dahingehend angepasst, dass bei der Erstellung sowie bei Änderungen von Bauten das Personen- und Sachwertrisiko infolge Hochwasser und Oberflächenabfluss durch geeignete Gebäude- und Nutzungsanordnungen oder durch Objektschutzmassnahmen zu verringern ist. In diesem Zug können die bereits geprüften Objektschutzmassnahmen OS 1.1 und OS 1.2 im Bereich des Moosbachs umgesetzt werden.

Auszug Massnahmenplan, Gossweiler Ingenieure, 13.11.2015

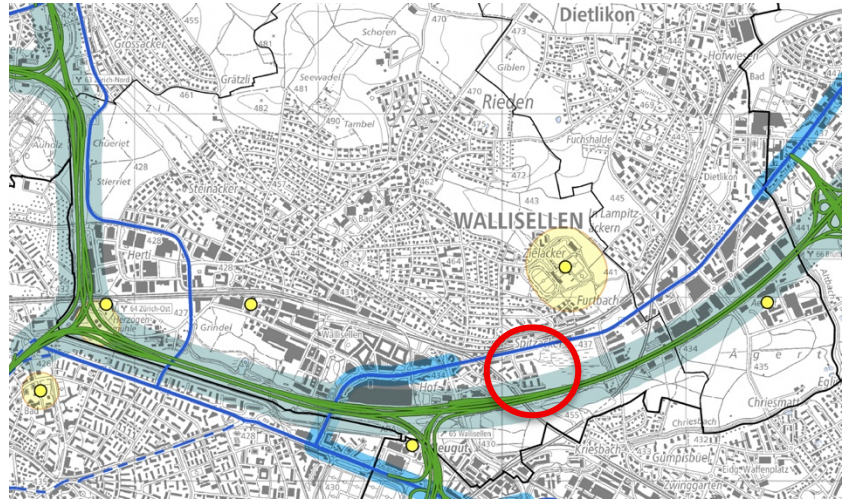


9.4 Störfall

Konsultationsbereiche

Auszug aus dem Risikokataster chemische und biologische Risiken (Quelle: GIS ZH)

- Konsultationsbereich Betriebe
- Konsultationsbereich Nationalstrassen
- Konsultationsbereich Durchgangsstrassen
- Konsultationsbereich Eisenbahnen
- Konsultationsbereich Rangierbahnhof
- Konsultationsbereich Rohrleitungen
- Konsultationsbereich Erdgasleitungen
- Konsultationsbereich Erdgasspeicher

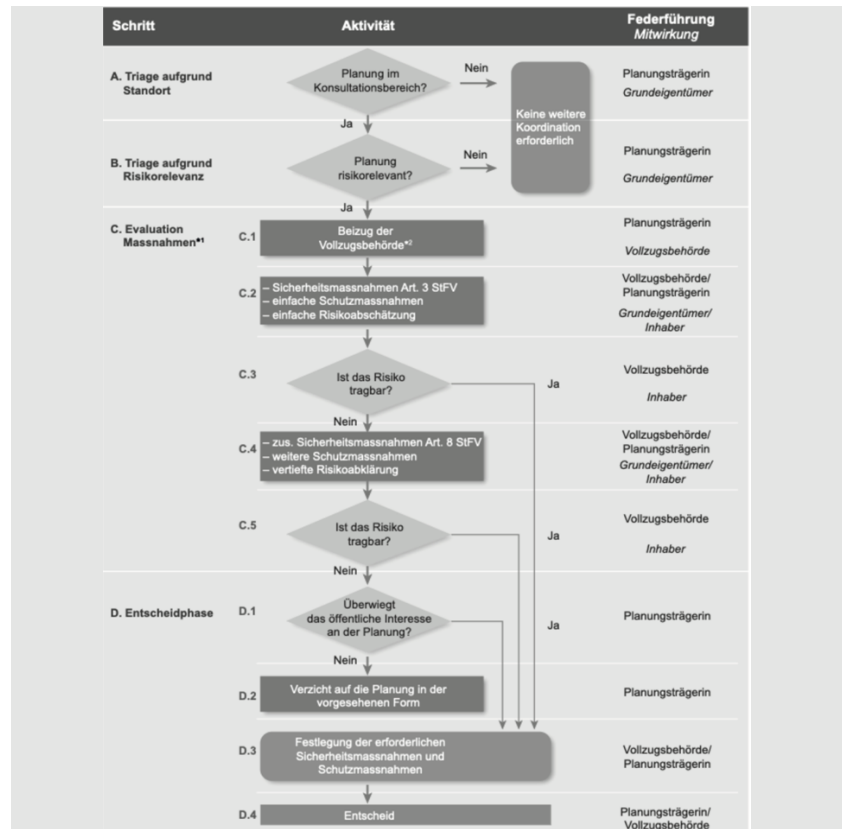


Die geplanten Festlegungen der Sonderbauvorschriften Im Langacker (roter Kreis) liegen teilweise im Konsultationsbereich der Nationalstrasse A1.

Vorgehen gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge»

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung und dem Kap. 3.11 des kantonalen Richtplans sind bei Raumplanungsverfahren die Aspekte der Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) dokumentiert.

Ablaufschema bei der Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge
Quelle: Planungshilfe Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE 2022

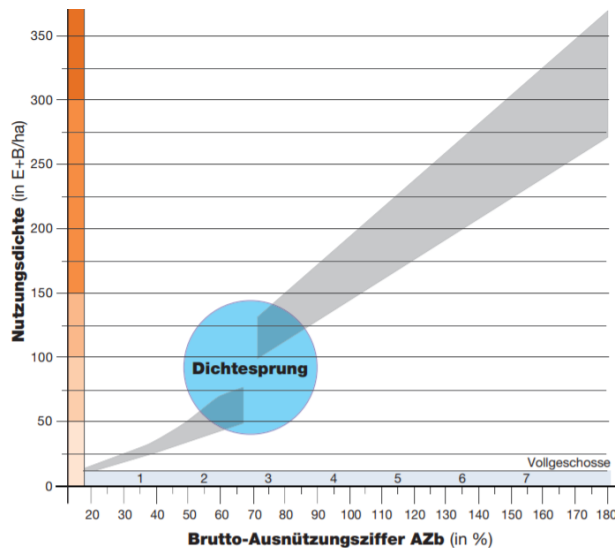


Methodik zur Triage aufgrund der Risikorelevanz

Gemäss Ablaufschema ist im Schritt B eine Triage aufgrund der Risikorelevanz der Planungsmassnahme vorzunehmen. Aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz ist zu entscheiden, ob die Auswirkungen der Planung risikorelevant sind, das heisst, ob sich wegen der Planung das Schadenausmass übermässig erhöhen könnte.

Die Auswirkungen werden anhand der in der Planungshilfe dargestellten Methodik quantitativ ermittelt. Dazu werden die Konsultationsbereiche in sogenannte Scanner-Zellen mit Abmessungen von 100 x 100 m (eine Hektare) unterteilt. Gemäss GIS-Daten werden die heutige Anzahl der Raumnutzenden (Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte) pro Scannerzelle ermittelt und die mögliche Zunahme der Raumnutzenden durch die Planungsmassnahmen der vorliegenden Revision ermittelt. Dies entspricht dem in Anhang 2 der Planungshilfe beschriebenen Vorgehen. Demnach ist beim Vergleich der Personenbelegung im Konsultationsbereich mit dem Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) nicht nur die bei der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung vorgesehene zusätzliche Personenbelegung (P_{Zus}), sondern auch die vorhandene Personenbelegung (P_{Ist}) gesamthaft mit zu berücksichtigen. Ist die Summe aus P_{Ist} und P_{Zus} (im Konsultationsbereich) grösser als der Referenzwert Ref_{Bev} , so ist die Risikorelevanz gegeben.

Die Nutzungsdichten (Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte) der jeweiligen Bauzonen werden anhand des Nutzungsdichtediagramms bzw. den Dichtevorgaben des regionalen Richtplans (siehe nachfolgende Abbildungen) geschätzt.



Nutzungsdichtediagramm, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m^2/m^2)	Vollgeschosse (Annahme)
25–35	15–20	0.9–1.3	1
35–45	20–25	1.2–1.7	1
40–50	25–35	1.2–1.9	2
50–65	35–45	1.7–2.4	2
60–75	45–55	2.0–2.8	3
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4
95–105	75–85	3.2–4.0	4
100–115	85–95	3.4–4.4	5
115–125	95–105	3.9–4.8	5
120–135	105–115	4.3–5.2	6
135–145	115–125	4.6–5.5	6
140–155	125–135	4.9–5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7

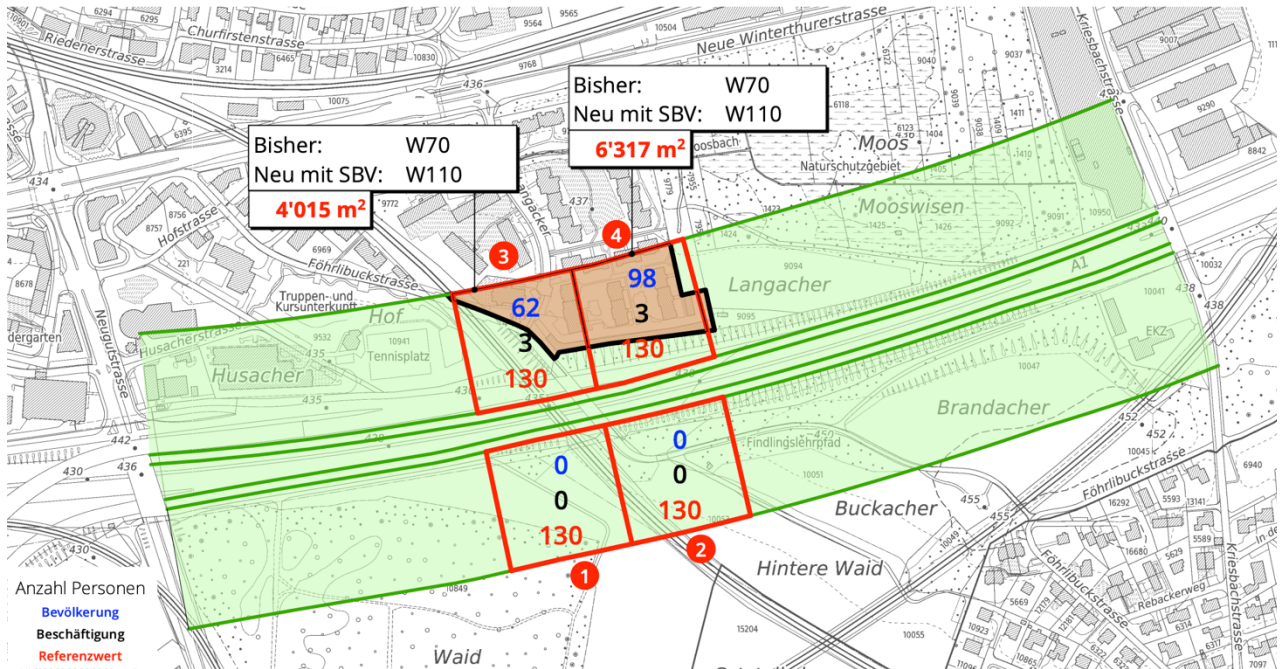
Umrechnungshilfe, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Ergebnisse

Die Prüfung der Risikorelevanz zeigt für die verschiedenen Konsultationsbereiche folgendes Bild:

Konsultationsbereich Nationalstrasse

Betrachtet wird die Autobahn A1 im Bereich Wallisellen. Der massgebliche Referenzwert beträgt gemäss Eintrag im Risikokataster 520 Personen auf 4 ha bzw. 130 Personen pro 100 x 100 m grosse Scannerzelle.



Konsultationsbereich Nationalstrasse											
Scannerzelle	Relevante Zonenplanänderungen innerhalb Konsultationsbereich	Referenzwert Personen (gemäss Risikokataster)	Vorhandene Personenbelegung (E+B) in Teilzelle (P _{ist})	Fläche Zonenplanänderung innerhalb Konsultationsbereich in m ²	zusätzliche Personenbelegung nach Umzonung (P _{zus})	Gesamte Personenbelegung (P _{ist} plus P _{zus})	Bemerkungen	Nutzungsichte alt pro ha	Nutzungsichte Neu pro ha	Differenz Nutzungsichte pro ha	
Teilzelle 1		130	0	0	0	0		0	0	0	
Teilzelle 2		130	0	0	0	0		0	0	0	
Teilzelle 3	Mit SBV: AZ 70> AZ 110	130	65	4015	25			163	225	63	
Teilzelle 4	Mit SBV: AZ 70> AZ 110	130	101	6317	36			168	225	57	
Scannerzelle (Teilzellen 1-4)		520	166		61	227	Grenzwert eingehalten				

Fazit

Die Risikoabschätzung zeigt, dass sich mit der Nutzungsplanänderung die Risiken im akzeptablen Bereich bewegen. Für diese Gebiete ist keine weitere Risikoabschätzung erforderlich. Bei Bauvorhaben innerhalb des Konsultationsbereichs sind risikomindernde Massnahmen am Bauvorhaben zu prüfen. Die kommunale Baubehörde ist gemäss dem kantonalen Richtplan verpflichtet, die Grundeigentümerschaften im Baubewilligungsverfahren über die Störfallrisiken zu informieren.

Schwer evakuierbare Personen

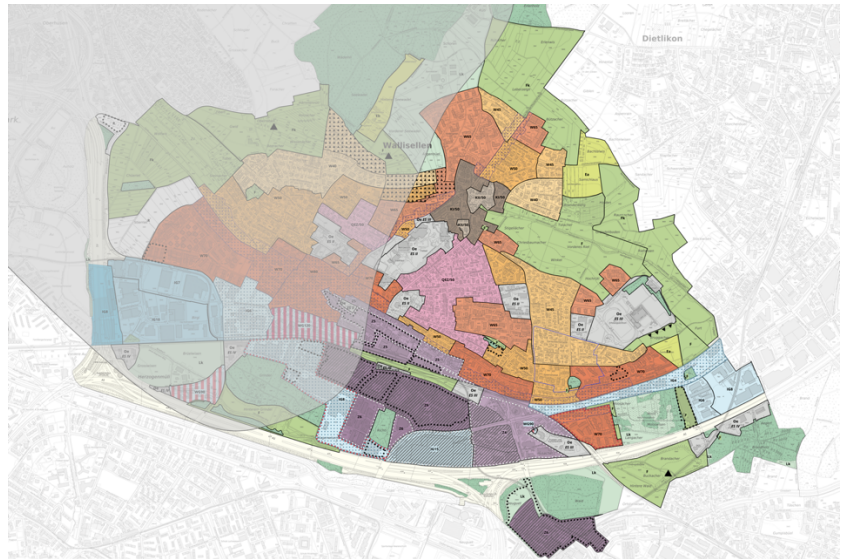
Die Sonderbauvorschriften legen in Artikel 5.8.4 fest, dass Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z. B. Kindergärten, Kindertagesstätten) nicht zulässig sind. Abweichungen erfordern den Nachweis, dass ein ausreichender Personenschutz gewährleistet ist.

9.5 Lärm

Fluglärm

Innerhalb der Abgrenzungslinie zum Fluglärm (AGL) darf die bauliche Dichte nicht erhöht werden. Da die Umrechnung der Baumassenziffer (BMZ) in die Ausnutzungsziffer (AZ) im Verhältnis 1:1 erfolgt, wird die bauliche Dichte durch die Umstellung nicht erhöht und tangiert deshalb die Vorschrift der AGL nicht. Eine Erhöhung der baulichen Dichte durch die Arealüberbauungen ist nur ausserhalb der AGL möglich.

AGL betroffene Gebiete im Zonenplan



Neue Vorgaben **USG und LSV**

Per 1. April 2026 treten die revidierten Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) zum Lärmschutz in Kraft.

Ziel der Änderungen ist es, die Koordination von Lärmbekämpfung und Raumentwicklung zu verbessern.

Artikel 24 Abs. 2 USG schreibt vor, dass mit der Nutzungsplanung zusätzlicher Wohnraum nur geschaffen werden darf, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Ist dies nicht der Fall, müssen neue Bauzonen die Kriterien nach Abs. 3 kumulativ erfüllen.

Das revidierte Gesetz präzisiert mit Artikel 22 zudem die lärmschutzrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, um die Rechtssicherheit im Vollzug zu erhöhen. Gleichzeitig erleichtert es die Umsetzung von Bauprojekten in lärmbelasteten Gebieten, was die raumplanerisch gewünschte Innenentwicklung unterstützt.

Art. 24 USG

Art. 24 Anforderungen an Bauzonen

¹ Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können.

² In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

³ In Abweichung der Absätze 1 und 2 können Bauzonen ausgeschieden oder Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:

- a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Voraussetzung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

Planerische Massnahmen:

z.B. Gestaltungsplanpflicht mit Bedingungen / Sonderbauvorschriften mit Bedingungen / Ausschluss lärmempfindlicher Nutzungen / Abstandsregelungen

Gestalterische Massnahmen:

Lärmoptimierte Grundrisse und Nutzungsverteilung

Bauliche Massnahmen:

z.B. Lärmschutzwand

Mit Artikel 24 revUSG wurden neue Bestimmungen für die Beurteilung von Bauzonen eingeführt. Insbesondere sind neu Einzonungen oder Umzonungen unter bestimmten Bedingungen auch dann möglich (Absatz 3), wenn die massgebenden Belastungsgrenzwerte nicht eingehalten werden können.

Artikel 29 Absatz 1 LSV wird an den Grundsatz von Artikel 24 Absatz 1 und Absatz 2 revUSG angepasst. Er nennt drei Massnahmenkategorien «planerisch», «gestalterisch» und «baulich»¹⁾, die zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte eingesetzt werden können. Diese Kategorien sind in der LSV bereits verankert und betreffen insbesondere Massnahmen an der Lärmquelle und auf dem Ausbreitungsweg sowie Massnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung der Bauzone (nicht abschliessend). Diese Massnahmen sollen sicherstellen, dass:

- bei der Ausscheidung neuer Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen die Planungswerte (Artikel 24 Absatz 1 revUSG); oder
- bei der Änderung von Nutzungsplänen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum die Immissionsgrenzwerte (Artikel 24 Absatz 2 revUSG)

eingehalten werden.

Vorgaben Planerlassverfahren

Soweit solche Massnahmen zum Schutz der betroffenen Zone vor Lärm verhältnismässig sind, müssen sie aufgrund der in Artikel 24 revUSG verankerten Pflicht im Rahmen des Planerlassverfahrens vorgesehen werden.

Bleiben die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten, so ist gemäss Artikel 24 Absatz 3 revUSG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt werden (siehe Abbildung).

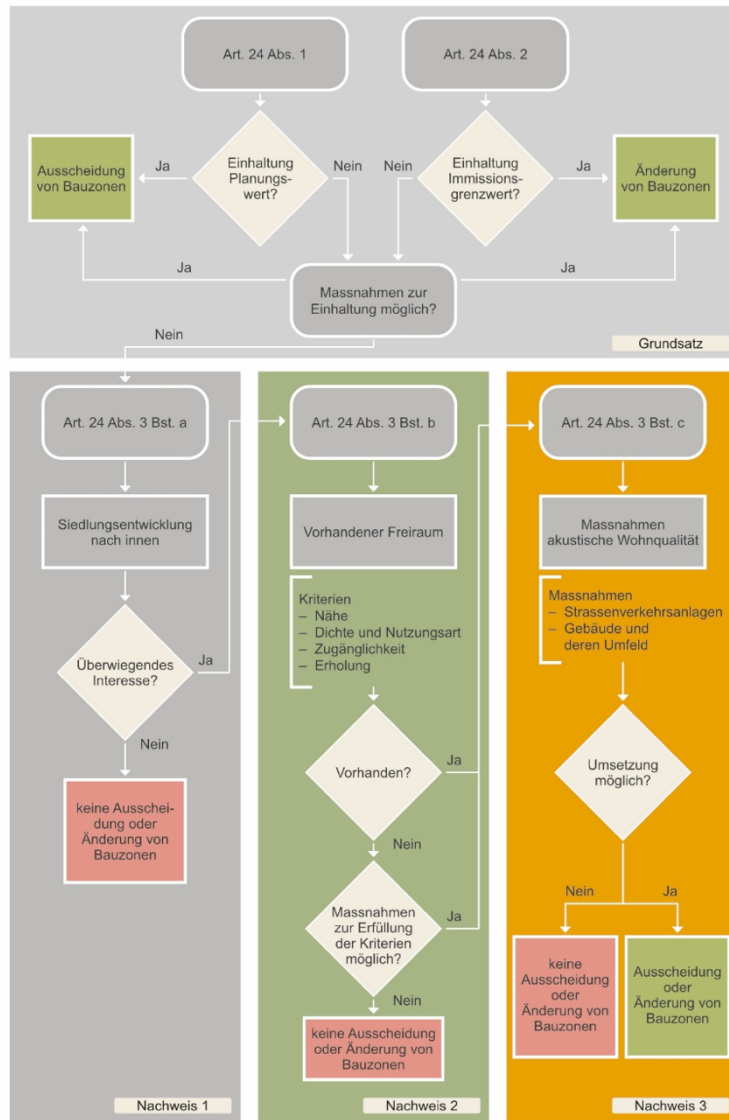


Abbildung 1: Systematik Artikel 24 revUSG. Quelle: Fachbericht der OST «Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten».

Beurteilung Gebiet Hofackerstrasse

Das Gebiet Hofackerstrasse wird von der W40 in die W50 aufgezont. Die Grundstücke in der ersten Bautiefe befinden sich im Einflussbereich der Alten Winterthurerstrasse. In der ersten Bautiefe sind mässig störende Gewerbenutzungen erlaubt. Dort gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, ansonsten sind die IGW der ES II einzuhalten.

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte mit folgenden Massnahmen eingehalten werden können:

- Anordnung von gewerblichen Nutzungen in Richtung Alte Winterthurerstrasse
- **Lärmabgewandte Ausrichtung von Lüftungsfenstern zu lärmempfindlichen Wohnräumen**
- Anordnung von nicht lärmempfindlichen Wohnräumen in Richtung Alte Winterthurerstrasse
- Erstellung von Lärmloggien bei Wohnnutzungen

Die Anforderung zur Erhöhung der baulichen Dichte nach Art. 24 Abs. 2 USG kann mit diesen Massnahmen erfüllt werden.

Emissionen Strassenlärm Bauvorhaben
Quelle: maps.zh.ch

- Lärmabklärungen notwendig
- Aussenlärm für Schallschutz berechnen
- Lärmübersicht nicht verfügbar



Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen

Ziffer 5.6.1 Abs. 2 legt als planerische Massnahme daher fest, dass in der Wohnzone W50 Hofackerstrasse in der ersten Bautiefe entlang der Alten Winterthurerstrasse zusätzlicher Wohnraum nur erlaubt ist, wenn die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Die Einhaltung wird im Baubewilligungsverfahren geprüft. Die Erleichterungen nach Art. 22 Abs. 2 USG können nicht beansprucht werden. Die erhöhten Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 kommen nicht zum Ansatz.

Neue Ziffer 5.6.1 Abs. 2 BZO

In der Wohnzone W50 Hofackerstrasse sind entlang der Alten Winterthurerstrasse auf den strassenzugewandten Fassaden in der ersten Bautiefe gewerbliche Nutzungen ohne Einschränkungen erlaubt. Für Wohnnutzungen gilt:

- Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen sind lärmabgewandt anzuordnen. Sie dürfen nur in Richtung der Lärmquelle angeordnet werden, wenn aufgrund der Abstände oder gestalterischer Massnahmen die Belastungsgrenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten sind.
- Die Erleichterungen nach Art. 22 Abs. 2 USG können nicht beansprucht werden.

Beurteilung Gebiet Im Langacker

Auf den Grundstücken im Gebiet Im Langacker kann im Rahmen der Sonderbauvorschriften nach Ziffer 5.8 nBZO eine um 30 % höhere Ausnützung beansprucht werden (Grundmasse WG110 anstelle W70). Die Sonderbauvorschriften bewirken jedoch keine pauschale Aufzonung, sondern sind an bestimmte Bedingungen geknüpft.

Das Gebiet ist lärmbelastet und befindet sich im Einflussbereich der Neuen Winterthurerstrasse, der Autobahn und der Eisenbahn. In der ersten Bautiefe zur Neuen Winterthurerstrasse sind mässig störende Gewerbenutzungen erlaubt. Dort gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, ansonsten sind die IGW der ES II einzuhalten.

Überprüfung der Lärmsituation

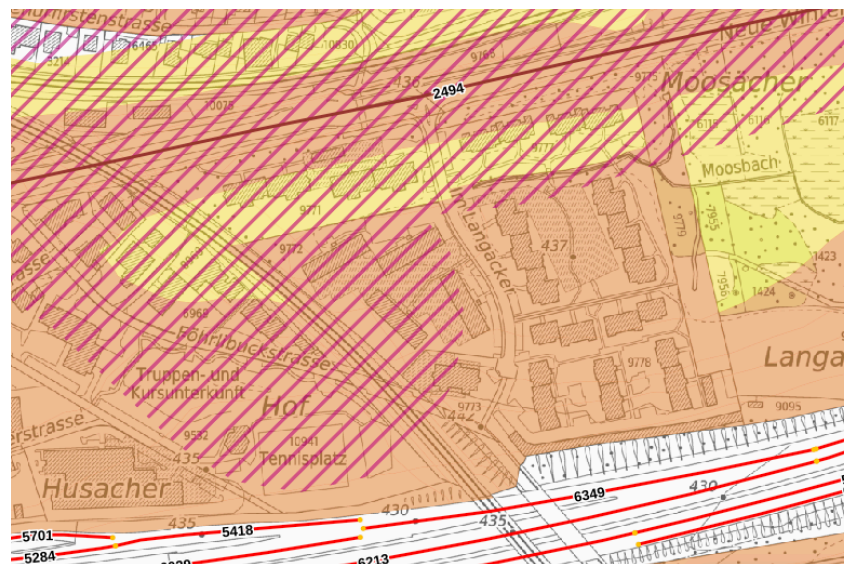
Das Gebiet wurde lärmtechnisch überprüft. Entlang der neuen Winterthurerstrasse besteht ein Lärmschutzwall. Die Autobahn verläuft entlang dem Gebiet Im Langacker in einem Einschnitt.

Die Sonderbauvorschriften im Langacker fördern das Weiterbauen im Bestand. Damit bestehen nur beschränkt Möglichkeiten, auf die Lärmsituation reagieren zu können. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei künftigen Wohneinheiten an einzelnen Lüftungsfenstern zu lärmempfindlichen Räumen die massgebenden Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, wird das Gebiet im Sinne der Anforderungen von Art. 24 Abs. 3 USG aufgezont.

Die Aufzonung wird im Rahmen der Sonderbauvorschriften an Bedingungen geknüpft.

Emissionen Strassenlärm Bauvorhaben
Quelle: maps.zh.ch

- Lärmabklärungen notwendig
- Aussenlärm für Schallschutz berechnen
- Lärmübersicht nicht verfügbar



Art. 24 Abs. 3 lit. a) USG
Überwiegendes öffentliches Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen

Das überwiegende öffentliche Interesse an der Aufzoning wird wie folgt begründet:

1. Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen

Die Aufzoning ermöglicht eine bessere Ausnützung eines bereits erschlossenen Gebiets am Rand des regionalen Zentrums von Wallisellen. Damit wird die raumplanerisch geforderte Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und ein Beitrag zur Reduktion der Zersiedelung geleistet. Eine höhere bauliche Dichte an gut erschlossenen Lagen entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten Raumplanung.

2. Lage in einem strategischen Entwicklungsgebiet

Das Gebiet «Im Langacker» ist im räumlichen Entwicklungskonzept 2021 der Stadt Wallisellen dem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wallisellen Südost zugeordnet. Entwicklungsgebiete dieser Art sind gezielt für eine städtebauliche Verdichtung und Weiterentwicklung vorgesehen. Die Aufzoning steht somit im Einklang mit der strategischen Stadtentwicklung.

3. Nachweis der Eignung durch Testplanung

Die durchgeführte Testplanung für das Gebiet Wallisellen Südost hat aufgezeigt, dass die Wohnzone «Im Langacker» städtebaulich und funktional für eine höhere bauliche Dichte geeignet ist. Die koordinierte Entwicklungsabsicht und die angestrebte Verdichtung sind im Synthesepan zur Testplanung dokumentiert und fachlich abgestützt.

4. Gute Erschliessung und geeignete Lage

Das Gebiet befindet sich an einer gut erschlossenen Lage in unmittelbarer Nähe zum regionalen Zentrum. Diese Standortqualitäten rechtfertigen eine intensivere Nutzung, da Infrastruktur und Verkehrsanbindung bereits vorhanden sind.

5. Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Durch die Aufzoning kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Dabei ist vorgesehen, auch preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Angesichts der angespannten Wohnraumsituation besteht ein klares öffentliches Interesse an einer solchen Entwicklung.

6. Ressourcenschonende Innenentwicklung

Die Aufzoning ermöglicht eine Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudebestandes. Bestehende Strukturen können schrittweise erneuert, ergänzt und qualitativ verdichtet werden. Dadurch werden Ressourcen geschont und der Energieeinsatz zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum reduziert (Graue Energie).

Zusammenfassend liegt ein überwiegendes öffentliches Interesse vor, weil die Aufzoning eine qualitätsvolle Innenentwicklung an gut erschlossener Lage ermöglicht, mit den strategischen Planungsgrundlagen der Stadt übereinstimmt und einen Beitrag zur Bereitstellung von dringend benötigtem, teilweise preisgünstigem Wohnraum leistet.

Art. 24 Abs. 3 lit. b) USG
Innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient

Die Bauzone Im Langacker grenzt an das beliebte Naherholungsgebiet Langacker / Moos und an die Zone für öffentliche Bauten (Oe) Hof. Die Zone Oe Hof gewinnt mit der Entwicklung des ESP Wallisellen Südost an Bedeutung. Die Zone ist als Schulstandort reserviert. Überdies sollen gemäss Synthese zur Testplanung Wallisellen Südost auf dem Areal öffentlich zugängliche Freiräume entstehen.

Ziffer 5.8.4 lit. b) BZO stellt sicher, dass mit der baulichen Verdichtung im Gebiet aufenthaltsfreundliche, zusammenhängende Quartierfreiräume angelegt werden, die der Erholung der Bevölkerung dienen. Zusammen mit den in der BZO verankerten Anforderungen für die Zentrumszone Wallisellen Südost (Ziffer 4.9 BZO) wird im Rahmen der baulichen Verdichtung ein zusammenhängendes Freiraumgefüge entstehen, womit den Anforderungen von Art. 24 Abs. 3 lit. b) USG entsprochen wird.

Art. 24 Abs. 3 lit. c) USG
Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen

Die in Art. 24 Abs. 3 lit. c) USG definierten Anforderung sind im Rahmen der Nutzungsplanung stufengerecht zu sichern, weshalb die Sonderbauvorschriften um eine entsprechende Vorgabe ergänzt werden (Ziffer 5.8.4 lit. h) BZO).

Mögliche Massnahmen sind:

1. Bei Strassenverkehrsanlagen
 - Verkehrsberuhigung (Tempo 30, Begegnungszonen)
 - Lärmarme Beläge
 - Lärmschutzwände oder -wälle
 - Verkehrsführung so planen, dass Wohngebiet entlastet wird
2. Bei Gebäuden
 - Grundrisse so anordnen, dass lärmempfindliche Räume (Schlafzimmer) ruhiger liegen
 - Gebäudestellung als «Lärmschild» (z. B. Riegelbebauung)
3. Im Umfeld der Gebäude
 - Ruhige Aussenräume schaffen (Innenhöfe, geschützte Gärten)
 - Abschirmung durch Mauern, Bepflanzung oder Nebenbauten
 - Zonierung von lauten und ruhigen Bereichen
 - Bepflanzungen und Wasserspiele als Geräuschkulisse

Das Gebiet Im Langacker grenzt an Kantons- und Nationalstrassen. Für die Umsetzung entsprechender Massnahmen ist der Anlagehalter zuständig.

Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen

Sonderbauvorschriften zählen zu den Sondernutzungsplänen. Die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum wird an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen geknüpft.

Ziffer 5.8.4 BZO legt die planerischen Massnahmen im Sinne der Anforderungen von Art. 24 Abs. 3 USG fest. Die Einhaltung wird im Baubewilligungsverfahren geprüft. Die Erleichterungen nach Art. 22 Abs. 2 USG können beansprucht werden.

9.6 Finanzen

Kommunale Mehrwertabgabe

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

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

Mehrwertprognose

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

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

Keine kommunale Mehrwertabgabe fällig bei SBV

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

9.7 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Behördenverbindliche Vorgaben

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

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

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

10 FAZIT

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

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