

Verabschiedung Stadtrat
24. März

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 2)

BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen am:

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

.....

.....

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekt

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

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | VORBEMERKUNGEN | 4 |
| 1.1 | Allgemein | 4 |
| 1.2 | Rückblick Teilrevision in zwei Paketen | 6 |
| 2 | EINWENDUNGEN | 7 |
| 2.1 | Allgemeine Einwendungen | 7 |
| 2.3 | Kernzonen | 9 |
| 2.4 | Quartiererhaltungszone Gartenstadt | 12 |
| 2.5 | Wohnzonen | 21 |
| 2.6 | Allgemeine Bauvorschriften | 32 |
| 2.7 | Nachträglich eingereichte Anträge | 36 |
| 3 | ANHÖRUNG | 38 |
| 3.1 | Nachbargemeinden | 38 |
| 3.2 | ZPG | 38 |
| 4 | KANTONALE VORPRÜFUNG | 41 |
| 4.1 | Einleitung | 41 |
| 4.2 | Kantonale Anträge zur BZO | 41 |
| A | LISTE DER ANTRÄGE | 54 |

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemein

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung Wallisellen erfolgte vom 5. September bis 4. November 2025.

Einwendungen

Insgesamt wurden 9 Schreiben mit rund 147 Änderungsanträgen sowie Anregungen eingereicht. Einige Anträge sind gleichlautend oder beziehen sich auf den gleichen Sachverhalt. Die Eingaben wurden daher thematisch gegliedert und im Kapitel 2 zusammengefasst.

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

Von den eingereichten Einwendungen konnten 29 berücksichtigt werden. 74 Einwendungen führten hingegen zu keinen Anpassungen der Vorlage. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die entsprechenden Anliegen bereits im geltenden übergeordneten Recht geregelt sind oder dass die Einzelinteressen den planerischen Zielsetzungen widersprechen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass mit dem Systemwechsel von der Baumassenziffer auf die Ausnützungsziffer keine Aufzoning verbunden sein soll, was den Spielraum bei der Behandlung der Einwendungen einschränkt. Alle Einwendungen wurden sorgfältig geprüft und in die Interessenabwägung einbezogen.

Übersicht

| | Einwendungen zu den Planinhalten (Zonenplan / Ergänzungspläne) | Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung | Total |
|---|--|--|-------|
| Einwendungen total | 7 | 140 | 147 |
| Berücksichtigt | | 29 | 29 |
| Teilw. berücksichtigt | | 8 | 8 |
| Nicht berücksichtigt | 5 | 69 | 74 |
| Kenntnisnahme / nicht Gegenstand Revision | 2 | 34 | 36 |

Anhörung

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

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 3. November 2025 zum Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung Stellung genommen. Die Vorbehalte und Empfehlungen sind im Kapitel 4 zusammengefasst.

Eingehende Prüfung

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

Hinweis auf die Nummerierung der BZO-Ziffer

Im vorliegenden Bericht wird auf zahlreiche Ziffern in der BZO verwiesen. Die Nummerierung entspricht der BZO-Fassung, die mit Datum vom 25. August 2025 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt wurde.

Aufgrund von berücksichtigten Einwendungen und Anträgen ergeben sich Änderungen an den Bauordnungsbestimmungen, was Auswirkungen auf die Nummerierung hat. Die Ziffern-Nummern der BZO, die der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden, korrespondieren daher nicht mit der Fassung, die die vom 5. September bis 4. November 2025 öffentlich aufgelegt wurde.

Berücksichtigung

Alle Einwendungen, die **berücksichtigt** wurden, sind grün unterlegt.

Alle Einwendungen, die **teilweise berücksichtigt** wurden, sind gelb unterlegt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind rot unterlegt.

Alle Einwendungen, die **zur Kenntnis genommen** wurden oder **nicht Bestandteil der Teilrevision sind**, wurden grau unterlegt.

Bericht zu den Einwendungen

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

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

1.2 Rückblick 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 der Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer

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

Der Stadtrat hat in Absprache mit den Initiantinnen und Initianten entschieden, die laufende Ortsplanungsrevision in zwei Abstimmungsvorlagen (Pakete 1 und 2) zu unterteilen. In der Teilrevision Paket 1 wurden die Schwerpunktthemen «Wallisellen Südost» und «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» behandelt sowie einige weitere Themen wie u.a. IVHB, Hochhäuser, Zentrumszonen, Industrie- und Gewerbezone und preisgünstiger Wohnbau. Die entsprechenden Themen waren nicht von der Initiative zur Einführung der AZ betroffen. Die Stimmbevölkerung hat am 3. April 2025 das Paket 1 beschlossen. Das Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Paket 2

Der vorliegende Bericht zeigt die Einwendungen zu den Revisionsinhalten von Paket 2. In der BZO und im Zonenplan sind die entsprechenden Revisionsinhalte gekennzeichnet. Die Inhalte, die bereits in Paket 1 behandelt wurden oder nicht Gegenstand der Teilrevision sind, sind in der BZO grau dargestellt.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Allgemeine Einwendungen

2.1.1 Zonenplan

Quartier Stierried: Umzonung von der Reservezone in die Freihaltezone

Antrag 8.02

Für das Quartier Stierried wird eine Umzonung von der Reservezone in die Freihaltezone beantragt. Als Begründung wird angeführt, dass das Gebiet aufgrund der starken Belastung durch Flug- und Autobahnlärm nicht mehr als Wohngebiet geeignet sei. Auch für Gewerbe und Industrie bestehe kein Bedarf.

Erwägung Stadt

Reservezonen sind nicht Gegenstand der Teilrevision. Anträge dazu werden deshalb nicht berücksichtigt.

Beschluss

Nicht Gegenstand der Teilrevision.

2.1.2 BZO

Verzicht Umstellung BMZ zu AZ

Anträge 2.01, 4.05

In zwei Anträgen wird beantragt, auf die Umstellung von der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnutzungsziffer (AZ) zu verzichten. Fachlich lasse sich ein solcher Systemwechsel nicht begründen.

Weiter wird festgehalten, dass die Umstellung zu einer schleichenden Mehrausnutzung und Aufzoning führen würde, obwohl bereits heute ausreichend Reserven bestünden und durch Paket 1 zusätzliche geschaffen worden seien. Dies könne ein unnötig beschleunigtes Wachstum begünstigen und zu Problemen bei Verkehr und Schulraumplanung führen. Zudem würden durch den Systemwechsel Rechtsunsicherheiten geschaffen, die potenziell zu Gerichtsfällen führen könnten.

Erwägung Stadt

Die Umwandlung von der BMZ zur AZ erfolgt als direkte Folge der Annahme einer Volksinitiative. Der Stadtrat ist in diesem Zusammenhang verpflichtet, in diesem Belang einen Umsetzungsvorschlag auszuarbeiten und vorzulegen.

Der vorliegende Umsetzungsvorschlag sieht eine 1:1-Überführung der bisherigen BMZ in die AZ vor. Dadurch wird sichergestellt, dass durch die Umwandlung keine zusätzliche Ausnutzung entsteht, die eine kommunale Mehrwertabgabe auslösen würde.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erhalt des Einfamilienhauscharakters nördlich des Bahnhofs

Antrag 4.04

Erwägung Stadt

Es wird gefordert, den Einfamilienhauscharakter nördlich des Bahnhofs zu erhalten.

Mit Ausnahme der untergeordneten Aufzonung im Gebiet Hofacker bleibt die bestehende Zonierung nördlich des Bahnhofs unverändert. Die heute geltenden Nutzungsmasse und baulichen Rahmenbedingungen bleiben somit weitgehend unverändert.

Zusätzlich wird eine Quartiererhaltungszone eingeführt. Diese verfolgt das Ziel, die prägende Siedlungsstruktur und den gebietstypischen Massstab zu sichern. Weitergehende Massnahmen zur Erhaltung des Einfamilienhauscharakter nördlich des Bahnhofs sind nicht vorgesehen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Strassen als Hitzeflächen

Antrag 7.75

Erwägung Stadt

Es wird beantragt, zu prüfen, ob und in welchem Umfang durch eine Begrünung der Strassen ein wirksamer Beitrag zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung geleistet werden kann. Dabei ist insbesondere zu untersuchen, inwiefern eine Priorisierung der Strassenbegrünung gegenüber zusätzlichen Begrünungsvorschriften im privaten Raum (z. B. Vorgärten) zielführend ist.

Die Begrünung von Strassenräumen ist eine wichtige Massnahme im Zusammenhang mit der Hitzereduzierung, ersetzt jedoch nicht die Massnahmen auf Privatgrund. Ohnehin sind mit Inkrafttreten der PBG-Revision zur Klimaanpassung (1.12.2024) gemäss § 238a PBG Vorgärten zu erhalten oder wieder herzurichten. Es besteht somit neu eine gesetzliche Verpflichtung zur Begrünung des Strassenabstands. Die Strassenbegrünung selbst kann nicht in der BZO geregelt werden. Dazu sind Projekte nach Strassengesetz erforderlich.

Beschluss

Nicht Gegenstand der Teilrevision.

Anforderungen an Begrünung und Bepflanzung

Anträge 7.74, 9.27

Erwägung Stadt

1. Es wird beantragt verbindliche Kriterien für die Begrünung und Bepflanzung von Vorgärten festzulegen. Diese sollen z. B. den Grundsätzen der klimaangepassten Umgebungsgestaltung folgen und ökologisch wertvoll, einheimisch und standortgerecht ausgestaltet sein.

2. Es wird beantragt den Vorteil einer Dachbegrünung in Bezug auf eine Anrechnung an die Grünflächenziffer zu prüfen.

1. Massgebend hierfür ist der Artikel 238a PBG, der eine ökologische Gestaltung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs verlangt. In der BZO wird auf die zusätzlichen Anforderungen hingewiesen (Kommentarspalte). Der Stadtrat lehnt ergänzende Regelungen in der BZO ab. Die Anforderungen von § 238a PBG werden ergänzend zu den BZO-Vorgaben im Baubewilligungsverfahren geprüft.

2. Im Teilpaket 1 wurde die Begrünung von Flachdächern abschliessend geregelt. Der Stadtrat findet eine Anrechnung von Dachbegrünungen an die Grünflächenziffer nicht zielführend. Die Grünflächenziffer bezweckt die Sicherstellung eines angemessenen Anteils an

unversiegeltem, gewachsenem Boden. Dieser erfüllt zentrale Funktionen wie Versickerung, Grundwasserneubildung, natürliche Kühlung, Bodenbildung sowie die Bereitstellung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dachflächen können, auch wenn sie begrünt sind, diese Funktionen nur sehr eingeschränkt übernehmen. Zudem ist die ökologische Qualität von Dachbegrünungen in der Regel begrenzt.

Beschlüsse

1. Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.
2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Hinweise SBB betreffend Umweltauflagen

Antrag 1.01

Die SBB weist darauf hin, dass bei neuen oder wesentlich geänderten Gebäuden entlang von Bahnanlagen die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung nachzuweisen ist. Die Prüfung erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde, die Kosten für Nachweise und allfällige Massnahmen trägt die Bauherrschaft. Für Bahnlärm sind die im Lärmbelastungskataster veröffentlichten Emissionen massgebend, während Industrie- und Gewerbelärm aus SBB Betrieben projektspezifisch abzuklären ist. Bahnseitig sind grossflächige schallharte Oberflächen zu vermeiden, und allfällige Lärmschutzwände müssen der Norm SN 640 570 entsprechen und von der SBB genehmigt werden. Zudem ist bei gleisnahen Bauten ein ausreichender Schutz gegen Erschütterungen und Körperschall nachzuweisen. Bei Bedarf sind bauliche Massnahmen vorzusehen, wobei Weichen den Konfliktbereich vergrössern können. Weiter sind die Vorgaben der nichtionisierenden Strahlung (NISV) einzuhalten, insbesondere der vorsorgliche Anlagegrenzwert, und der Schutz von Maschinen und EDV liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft. Bei grösseren Überbauungen in Bahnnähe ist schliesslich eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich.

Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.3 Kernzonen

2.3.1 Zonenplan

Es sind keine Einwendungen zum Zonenplan bezüglich dem Kapitel Kernzonen der BZO eingegangen.

2.3.2 BZO

Es wird darauf hingewiesen, dass bei fehlenden anrechenbaren Untergeschossen keine dem Wohnen dienenden Nutzungen wie Wellnessräume, Weinkeller oder ähnliche Einrichtungen zulässig sind. Ein (1) anrechenbares Untergeschoss wird deshalb als zulässig erachtet.

Ziff. 2.2 Untergeschoss

Antrag 7.03

Erwägung Stadt

Eine Absicht der Initiative ist die Verbesserung der Wohnhygiene. Daher wird anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches zulässiges Vollgeschoss ermöglicht. An diesem Grundsatz wird festgehalten. Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind (z. B. Weinkeller, Wellnessräume ohne Belichtung etc.), sind in Untergeschossen weiterhin zulässig. Räume, die die

Voraussetzungen für einen dauernden Aufenthalt erfüllen, sind hingegen an die AZ anzurechnen.

Beschluss

Der Hinweis ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

**Ziff. 2.2 Grundabstand und Mehr-
längenzuschlag**

Antrag 7.04

*Es wird beantragt, auf den grossen Grundabstand sowie auf den Mehr-
längenzuschlag zu verzichten.*

Erwägung Stadt

Der Mehrlängenzuschlag wird in der Kernzone aufgehoben, der Grundabstand jedoch beibehalten. Der nachbarschaftliche Schutz soll weiterhin durch den grossen Grundabstand sichergestellt werden und stellt eine angemessene Einordnung der Bebauung sicher.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Ziff. 2.2 Fassadenhöhe

Antrag 7.05, 7.06

In zwei Anträgen werden die folgenden Punkte festgehalten:

1. Es wird festgehalten, dass der Begriff «Fassadenhöhe» erstmals verwendet wird und offensichtlich die traufseitige Fassadenhöhe gemeint ist. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe soll 7.50 m betragen.

2. Die Firsthöhe ist nicht geregelt; in der Kernzone Rieden bestehen zahlreiche Gebäude mit hohen Firstlinien. Für die giebelseitige Fassadenhöhe wird eine Festlegung auf «Traufseitige Fassadenhöhe plus 7.0 m» beantragt.

Erwägung Stadt

1. Die Bemerkung ist korrekt und es erfolgt eine entsprechende Anpassung (Ergänzung *traufseitig* in der Tabelle zu den Grundmassen).
2. Giebelseitig erhöht sich gemäss Ziff. 280 Abs. 1 PBG die Fassadenhöhe um 7 m. Dies wird im Kommentar zur BZO sowie im Planungsbericht ergänzt.

Beschluss

Die Einwendungen werden sinngemäss berücksichtigt.

Ziff. 2.2 Dachgeschosse

Antrag 6.01

Es wird beantragt, in der Kernzone lediglich ein (1) Dachgeschoss zuzulassen. Dies diene der Sicherung der gestalterischen Qualität der Kernzonen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss des Schattenwurfs unklar sei und die Grünflächenziffer die Freiflächen ausreichend reguliere.

Erwägung Stadt

Es wird an der bestehenden Regelung ohne Grünflächenziffer festgehalten. In der Kernzone verfügen zahlreiche bestehende Gebäude bereits über zwei Dachgeschosse. Um die charakteristische Struktur und das gewachsene Quartierbild zu erhalten, soll die Ausnutzung mit zwei Dachgeschossen weiterhin zulässig bleiben.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 2.2 Grünflächenziffer

Antrag 8.03

Es wird die Festlegung einer Grünflächenziffer von 30 % beantragt. Auch in den Kernzonen seien ausreichende Grünflächen notwendig, um Biodiversität zu erhalten und negative klimatische Auswirkungen zu verhindern.

Erwägung Stadt

Es wird an der bestehenden Regelung ohne Grünflächenziffer festgehalten. Die Grundstücke in der Kernzone weisen sehr diverse Bebauungsstrukturen auf, weshalb eine einheitliche GFZ nicht zielführend ist. Auch in der Kernzone ist Artikel 238a PBG zu erfüllen. Somit sind auch in dieser Zone die geeigneten Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen und in angemessenem Umfang als ökologische Fläche herzurichten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 2.6.1 Grosser Grundabstand, Mehrlängenzuschlag

Anträge 7.07, 7.08, 7.09, 7.10, 7.11

1. In zwei Anträgen wird gefordert, eine Zeichnung zu erstellen, welche den entsprechenden Text erläutert. Die Formulierung im Text wird als unklar beurteilt. Es wird insbesondere gefragt, wie sich eine Linie «orientieren» könne, ob rechtwinklig zur Linie gemessen werde und welche Richtung gemeint sei.

2. Es wird gefordert, auf den grossen Grundabstand zu verzichten.

3. Es wird beantragt, den Mehrlängenzuschlag ersatzlos zu streichen. Zur Begründung wird festgehalten, dass in der Kernzone kaum ein Gebäude dieser Vorschrift entspricht und eine wesentliche Qualität der Kernzone darin besteht, dass die Gebäude nahe beieinanderstehen.

4. Es wird beantragt, eine neue Ziffer 2.6.4 einzufügen. Diese soll festhalten, dass bei bestehenden Gebäuden, welche die Baulinien verletzen,

Neubauten, Umbauten und Erweiterungen weiterhin im Rahmen der bestehenden Fassadenlinien zulässig sind, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Erwägung Stadt

1. Der Planungsbericht wird um eine erläuternde Skizze zum grossen Grundabstand ergänzt.

2. Der Mehrlängenzuschlag wird in der Kernzone aufgehoben, der grosse Grundabstand jedoch beibehalten. Der nachbarschaftliche Schutz soll weiterhin durch diesen sichergestellt werden. Der grosse Grundabstand stellt dadurch eine angemessene Einordnung der Bebauung sicher.

3. Der Mehrlängenzuschlag wird im Sinne des Antrags aufgehoben.

4. Eine solche Regelung ist in dieser Form nicht zulässig. Es gelten die Vorgaben des PBG.

Beschlüsse

1. Die Einwendungen wird berücksichtigt.

2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3. Die Einwendung wird berücksichtigt.

4. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 2.7 Gestaltung

Antrag 6.02

Es wird beantragt, gestalterische Anforderungen an die Qualität von Solaranlagen festzulegen, insbesondere hinsichtlich ihrer Einbindung in die Gebäudegestaltung. Dies wird als Beitrag zur gestalterischen Qualität der Kernzone beurteilt.

Erwägung Stadt

Die Regelung ist nicht zulässig. Massgebend sind die Vorgaben des übergeordneten Bundesrechts Artikel 32a RPV.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4 Quartiererhaltungszone Gartenstadt

2.4.1 Zonenplan

Es sind keine Einwendungen zum Zonenplan bezüglich dem Kapitel Kernzonen der Quartiererhaltungszone Gartenstadt eingegangen.

2.4.2 BZO

Ziff. 3 Gartenstadt

Antrag 7.01, 7.02, 7.12, 7.13, 9.02

1. Es wird in vier Anträgen beantragt, auf die Schaffung dieser Zone generell zu verzichten. Weiter wird in zwei Anträgen beantragt, mindestens die Quartiererhaltungszone «West» aufzuheben, da dieses Gebiet nicht von den Sonderbauvorschriften profitieren kann. Eine zeitgemässe Weiterentwicklung sei ansonsten nicht möglich. Innerhalb des Perimeters der Abgrenzungslinie zum Fluglärm (AGL) seien weder Aufzonungen noch Sonderbauvorschriften zulässig. Zusätzlich wird festgehalten, dass die Begriffe «Strukturerhaltung» und «zeitgemässe Weiterentwicklung» präzisiert werden müssen, da sie ohne klare Definition Interpretationsspielraum bieten und potenziell zu Meinungsverschiedenheiten sowie Rechtsstreitigkeiten führen können.

2. Die Einführung wird begrüsst. Die Gartenstadt als grüne Lunge von Wallisellen wird als Vorteil für die gesamte Stadt beurteilt und soll zur Identitätsbildung beitragen.

Erwägung Stadt

1. An der Quartiererhaltungszone und den beschreibenden Begriffen wird festgehalten. Die Quartiererhaltungszone leitet sich aus der gewachsenen baulichen Struktur und die damit verbundene Entwicklungsgeschichte des Gebiets ab. Die charakteristische Durchgrünung, die schlicht gestalteten Gebäude mit einem fast quadratischen Grundriss, einem Gebäudesockel, zwei Wohngeschossen und einem Schrägdach bilden zentrale Qualitätsmerkmale, die den Schutz und die Weiterführung der bestehenden Ordnung rechtfertigen.

Die ursprünglich vorgesehenen Sonderbauvorschriften zur Förderung des Weiterbaus im Bestand werden aufgrund der laufenden PBG-Revision zurückgestellt und sind nicht mehr Gegenstand der Vorlage. Somit gibt es keine unterschiedliche Behandlung einzelner Teilgebiete mehr.

Mit dem Begriff «Strukturerhaltung» wird die Sicherung der beschriebenen Bebauungsstruktur verstanden. Die «Zeitgemässe Weiterentwicklung» bezeichnet demgegenüber die Möglichkeit, Gebäude zu

erneuern, sofern die wesentlichen Strukturmerkmale gewahrt bleiben. Aus der Sicht des Stadtrates bieten die Begriffe eine hinreichend klare Grundlage für den Vollzug.

2. Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlüsse

1. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.
2. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 3.3 Gebietscharakter

Anträge 6.03, 6.04, 7.14, 8.07, 8.09

1. *Es wird beantragt, das Fachgremium demokratisch zu legitimieren und dessen Zusammensetzung um Vertreterinnen und Vertreter der Immobilienbranche zu ergänzen. Weiter soll die Bauherrschaft die Möglichkeit erhalten, am Beurteilungsprozess teilzunehmen. Der Stadtrat wird eingeladen, einen entsprechenden Vorschlag zu unterbreiten. In der Begründung wird festgehalten, dass die unter Ziff. 3.3 vorgesehenen Vorschriften schwer messbar seien und teilweise Geschmacksurteilen oder zeitgeistigen Vorstellungen unterlägen.*

2. *Es wird beantragt, die Zusammensetzung der Baukommission öffentlich auf der Webseite zugänglich zu machen. Da die Baukommission über die Einhaltung der Vorschriften in der Quartiererhaltungszone entscheiden wird, sei Transparenz in ihrer Besetzung erforderlich.*

3. *Es wird beantragt, die gärtnerische Gestaltung standortgerecht, biodiversitätsfördernd und hitzemindernd auszugestalten. Die konkrete Gestaltung soll durch die Baukommission geprüft werden. Zur Begründung wird festgehalten, dass die gärtnerische Ausgestaltung einen wesentlichen Einfluss auf die Qualität des Quartiercharakters habe und daher im Regelwerk präzisiert werden soll.*

4. *Es wird beantragt, dass Veränderungen an Bauten, Anlagen und der Umgebungsgestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung im Einklang mit den bestehenden Bauten und dem Quartiercharakter erzielen müssen. Zeitgemässe architektonische Lösungen sollen dabei zulässig bleiben.*

5. *Es wird beantragt, im Interesse des Quartierbildes und zur Erhaltung der quartiertypischen Vorgärten geringere Anforderungen an die Zugänglichkeit gemäss § 11 ZGN anzuwenden.*

Erwägung Stadt

1. Die Zusammensetzung der Baukommission ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung.

2. Die Zusammensetzung der Baukommission ist öffentlich einsehbar und ist auf der Website der Stadt Wallisellen publiziert.

3. Mit Artikel 238a PBG ist die gärtnerische Gestaltung ausreichend abgedeckt.

4. Eine solche Regelung in dieser Form ist nicht möglich, da diesbezüglich im PBG keine Rechtsgrundlage besteht. Hingegen haben Bauvorhaben gemäss den Vorgaben in der BZO dem Gebietscharakter zu entsprechen.

5. Die entsprechenden Anforderungen werden direkt gestützt auf die Verkehrserschliessungsverordnung im Baubewilligungsverfahren ermöglicht (vgl. Artikel 6 lit. b VErV).

Beschlüsse

- | |
|---|
| 1. Nicht Gegenstand der Teilrevision. |
| 2. Die Einwendung wird berücksichtigt. |
| 3. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |
| 4. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |
| 5. Die Einwendung ist bereits berücksichtigt. |

Ziff. 3.4 Ersatzbauten

Anträge 8.04, 9.03

1. *Es wird beantragt, den Satz «Für grössere Abweichungen ...» zu streichen.*

2. *Die Formulierung «Ersatzneubauten sind grundsätzlich ...» wird begrüsst; der anschliessende Satz «Für grössere Abweichungen...» widerspricht jedoch dieser Grundhaltung und soll daher entfallen. Grundsätzlich wird die betreffende Regelung als zentral für den Strukturerhalt in der QEZ beurteilt und begrüsst.*

Erwägung Stadt

1. *An der vorgesehenen Regelung wird festgehalten. Ziel der Ziffer ist es, bei Ersatzbauten die bestehende bauliche Struktur und das gewachsene Erscheinungsbild der Quartiererhaltungszone zu sichern.*

2. *An der Formulierung wird festgehalten. Sie präzisiert die Auslegung des vorhergehenden Abschnitts und stellt einen klaren Vollzug sicher.*

Beschluss

- | |
|--|
| 1. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |
| 2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |

Ziff. 3.5 Grünflächenziffer

Anträge 2.03a, 2.03b, 7.24, 7.25, 8.05,
8.06, 8.08, 9.05

1. *In zwei Anträgen wird gefordert, die Grünflächenziffer von 50 % beizubehalten und keinesfalls zu unterschreiten. Die Einführung der Quartiererhaltungszone wird begrüsst, um die Gartenstadtquartiere in ihrer Basisqualität zu sichern.*

2. *Es wird in zwei Anträgen gefordert, die Bestimmungen um eine verbindliche Baumförderung zu ergänzen. Pro 200 m² Grünfläche soll ein hochwachsender Baum zu pflanzen sein. Auch sind einzelne markante, auch ökologisch weniger wertvolle Bäume aus dem Inventar unter Schutz zu stellen. Diese Ergänzung wird für die nachhaltige Sicherung der Durchgrünung als notwendig erachtet.*

3. *Es wird beantragt, den Grenzwert der Sonderregelung für die Grünflächenziffer von minimal 400 m² Grundstücksfläche auf 600 m² Grundstücksfläche zu ändern. Die geltende Formulierung sei unklar, es wird um Präzisierung gebeten. Weiter wird festgehalten, dass der Wert von 400 m² willkürlich erscheine.*

4. *Es wird in zwei Anträgen gefordert, die Grünflächenziffer auf 60 % festzulegen. Zur Begründung wird angeführt, dass die stark durchgrüneten Quartiere wesentlich von durchgehenden Grünstreifen leben, welche für Klima, Biodiversität und Quartiererhaltung von hoher Bedeutung sind.*

5. *Die Grünflächenziffer von mindestens 50 % wird begrüsst.*

6. Es wird beantragt eine Grünflächenziffer von 35 % - 40 % festzulegen. In den Grundlagen der Stadt ist nicht ersichtlich, dass ein Wert von 50 % bei Neubauten sinnvoll erreicht werden kann.

Erwägung Stadt

1. Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Baumförderung war Bestandteil vom Paket 1 und wurde durch die Stimmbevölkerung abgelehnt. Somit gelten die generellen Vorgaben gemäss Artikel 238a PBG, wonach Bäume zu erhalten oder nach Möglichkeit zu ersetzen sind.
3. Am festgelegten Minimalwert der GFZ von 400 m² wird festgehalten. Eine Erhöhung auf 600 m² hätte zur Folge, dass ein erheblicher Anteil der bestehenden Parzellen die Anforderungen nicht mehr erfüllen müsste. Dies würde dem Zweck der GFZ widersprechen, welche eine angemessene Durchgrünung sicherstellen soll, ohne unverhältnismässige Nutzungseinschränkungen zu verursachen. Hingegen wird neu die Möglichkeit geschaffen, dass auch bei grösseren Grundstücken eine tiefere Umgebungsbegrünung bewilligt werden kann, wenn die GFZ von 50 % nicht eingehalten werden kann.
4. An der Grünflächenziffer von 50 % wird festgehalten. Der Wert entspricht der bestehenden Siedlungsstruktur und trägt sowohl den ortsbaulichen Gegebenheiten als auch den Zielsetzungen einer angemessenen Durchgrünung Rechnung. Er erweist sich daher als sachgerecht und zielführend. Die geforderte Grünflächenziffer von 60 % ist unverhältnismässig. Die BZO wird dahingehend ergänzt, dass bei besonderen örtlichen Verhältnissen (z.B. erschwerte Ausgangslage infolge Grundstücksgeometrie, Erschliessung oder Ausbau Verkehrsinfrastruktur) analog zu den kleinen Grundstücken (weniger als 400 m²) eine tiefere GFZ gilt.
5. Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.
6. Siehe Argumentation Punkt 4.

Beschlüsse

1. Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Nicht Gegenstand der Teilrevision.
3. Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.
4. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.
5. Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.
6. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 3.5 Grundmasse

Anträge 7.15, 7.20, 7.21, 7.22, 9.06

1. Es wird beantragt, die Ziffer dahingehend zu ergänzen, dass Ersatzbauten grundsätzlich ungeachtet der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten sowie ungeachtet bestehender Baulinien unter Beibehaltung der bisherigen Stellung zulässig sind. Ersatzbauten sollen hinsichtlich architektonischem Ausdruck und kubischer Gliederung beurteilt werden.

2. Es wird beantragt, bei Zulässigkeit von Flachdächern in der QEZ die Ziffer analog zur Wohnzone um eine Regelung zu fassadenbündigen Geländern zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass Brüstungen bei

Attikageschossen zur Gebäudehöhe zählen und lediglich für zurückversetzte Fassaden eine Ausnahmeregelung besteht.

3. Es wird beantragt, die giebelseitige Fassadenhöhe auf 16 m festzulegen (9 m traufseitige Fassadenhöhe plus 7 m gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss). Es wird festgehalten, dass der beschlossene Zuschlag von 7 m nicht verändert werden darf.

4. Es wird beantragt, auf den grossen Grundabstand zu verzichten.

5. Es wird beantragt, die Ausnutzungsziffer auf maximal 50 % festzulegen. Diese Begrenzung wird als zentral für den Strukturerhalt in der QEZ erachtet.

Erwägung Stadt

1. Die vorgeschlagene Regelung ist nicht zulässig. Sie widerspricht dem Zweck der Baulinien. Es gelten die Vorgaben des PBG.

2. Flachdächer sind in der QEZ nur bei untergeordneten Gebäudeteilen erlaubt. Die Regelung ist daher nicht nötig.

3. Die festgelegte Höhe entspricht der Summe aus der heutigen Gebäudehöhe von 8.1 m zuzüglich der bisherigen Firsthöhe von 7 m und bildet damit den bestehenden baulichen Zustand ab. Die beantragte Erhöhung käme einer Aufzoning gleich, was dem Grundsatz der Teilrevision widerspricht.

4. An dieser Bestimmung wird festgehalten. Der nachbarschaftliche Schutz soll weiterhin durch den grossen Grundabstand sichergestellt werden. Der grosse Grundabstand stellt dadurch eine angemessene Einordnung der Bebauung sicher.

5. Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlüsse

1. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt
3. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
4. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt
5. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 3.5 Anzahl Vollgeschosse

Anträge 7.16, 7.17, 7.18, 7.19

1. Es wird in zwei Anträgen gefordert, dass ein anrechenbares Untergeschoss zuzulassen und die Ausnutzungsziffer entsprechend anzupassen ist. Wenn keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig sind, dürfen auch keine dem Wohnen dienenden Nutzungen wie Wellnessräume oder Weinkeller in Untergeschossen erstellt werden.

2. Es wird gefordert, dass zwei Dachgeschosse zuzulassen sind.

3. Alternativ wird beantragt, drei Vollgeschosse ohne Untergeschoss zuzulassen und die traufseitige Fassadenhöhe auf 10.30 m zu erhöhen. Begründet wird dies damit, dass bei einer auf 0.5 m reduzierten Abgrabung mit einer Fassadenhöhe von 9 m keine drei Vollgeschosse mit 3.30 m Geschosshöhen und einem Kniestock von 1.5 m realisiert werden können.

Erwägung Stadt

1. Eine Grundlage der Revision ist die Verbesserung der Wohnhygiene, indem anrechenbare Untergeschosse durch Vollgeschosse ersetzt und die Fassadenhöhe um 1 m angehoben werden. An diesem

Grundsatz wird festgehalten. Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind (z. B. Weinkeller, Wellnessräume ohne Belichtung etc.), sind in Untergeschossen weiterhin zulässig. Räume, die alle Voraussetzungen für einen dauernden Aufenthalt erfüllen, müssen bei der Berechnung der AZ voll angerechnet werden. Dies betrifft beispielsweise beheizte Zimmer mit ausreichender Belichtung und Belüftung, die als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können.

2. Die bestehende Struktur der Gebäude in der Quartiererhaltungszone ist geprägt durch schlicht gestaltete Gebäude mit einem fast quadratischen Grundriss, einem Gebäudesockel, zwei Wohngeschossen und einem Schrägdach. Diese charakteristische Dachgestaltung und Baustruktur soll erhalten bleiben. Die meisten Gebäude besitzen nicht zwei voll ausgebaute Dachgeschosse. Die BZO wird jedoch dahingehend präzisiert, dass ein Galeriegeschoss zulässig ist.

3. Am Grundsatz, dass die Gebäudehöhen vor und nach der Umstellung von der BMZ zu der AZ gleich bleiben, wird festgehalten. Damit wird sichergestellt, dass keine zusätzliche Höhenentwicklung erfolgt und die bestehende Siedlungsstruktur erhalten bleibt. Die beantragte Erhöhung käme einer Aufzoning gleich, was dem Grundsatz der Teilrevision widerspricht und eine kommunale Mehrwertabgabe auslösen könnte.

Beschlüsse

1. Die Einwendungen werden berücksichtigt.

2. Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

3. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Ziff. 3.5 Gebäudelänge

Anträge 7.23, 9.04

1. *Es wird beantragt, die Gebäudelänge auf maximal 25 m festzulegen. Begründet wird dies damit, dass die heutige Fassadenlänge von 30 m auf 20 m reduziert wurde und die kleinen Grundstücksgrössen häufig nur schmale Baukörper zulassen. Untersuchungen zeigten, dass bei einer maximalen Länge von 20 m ein geeigneter Wohnungsmix (insbesondere bei Zweispännern) erst ab einer Wohnungstiefe von 13 m möglich ist und der Gestaltungsspielraum dadurch zu stark eingeschränkt wird.*

2. *Die Begrenzung der Gebäudelänge auf 20 m wird begrüsst. Die Regelung wird als zentral für den Strukturerhalt in der QEZ beurteilt.*

Erwägung Stadt

1. An der Regelung wird festgehalten. Der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude weist eine Länge von weniger als 15 m auf, sodass die Anpassung der Gebäudelänge dem gewachsenen Massstab des Quartiers entspricht und zur Wahrung der ortsbaulichen Qualität beiträgt.

2. Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen

Beschlüsse

1. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 3.6.1 Grosser Grundabstand

Anträge 7.26, 7.27, 7.28

1. *Es wird in zwei Anträgen gefordert, eine Zeichnung zu erstellen, welche die betreffende Ziffer verständlich erläutert. Es wird insbesondere*

hinterfragt, wie sich eine Linie «orientieren» könne, ob rechtwinklig zur Linie gemessen werde und welche Richtung gemeint sei.

2. Es wird beantragt, auf den grossen Grundabstand zu verzichten. Die Formulierung wird als unklar bezeichnet.

Erwägung Stadt

1. Dies wird im Planungsbericht so ergänzt.

2. Die Regelung zum grossen Grundabstand ist praxiserprobt. Der nachbarschaftliche Schutz soll nicht gelockert werden, zumal neu nach kantonalem Recht vorspringende Gebäudeteile auf 50 % der Fassadenlänge um bis zu 2 m in den Abstandsbereich ragen dürfen. Der grosse Grundabstand sichert die angemessene Einordnung der Bebauung in die Quartierstruktur.

Beschlüsse

1. Die Einwendungen werden berücksichtigt.
2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 3.6.2 Kleinbauten

Anträge 7.29

Es wird beantragt, die Ziffer um einen Hinweis zu den Grenzabständen für Anbauten zu ergänzen. Kritisiert wird, dass keine Grössenvorgabe für Kleinbauten in Prozentangaben gemacht wird.

Erwägung Stadt

Die Ziffer wird mit dem Grenzabstand für Anbauten ergänzt.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Ziff. 3.7.1 Geschlossene Bauweise

Anträge 7.30, 7.31, 9.07

1. Die Definition wird begrüsst, da die offene Bauweise ein wesentliches Merkmal des Quartiers darstellt.

2. Es wird beantragt, die Regelung zu präzisieren, wonach Gebäude (mit Ausnahme von An- und Kleinbauten) bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5.0 m als geschlossen erstellt gelten und bei der Berechnung der maximalen Gebäudelänge zusammenzurechnen sind.

3. Es wird beantragt, den Begriff «höchstens zulässige Gebäudelänge» durch «maximale Gebäudelänge» zu ersetzen. Die bisherige Formulierung wird als missverständlich beurteilt.

Erwägung Stadt

1. Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Planungsbericht wird um Erläuterungen ergänzt.

3. An der bestehenden Formulierung wird festgehalten. Sie wurde als redaktionelle Korrektur durch die Stadtratskanzlei nach der Gemeindeversammlung für Paket 1 nachgeführt. Um die Einheitlichkeit mit Paket 2 sicherzustellen, wird diese Formulierung beibehalten.

Beschlüsse

1. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Einwendung wird berücksichtigt.
3. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 3.7.2 Dachgestaltung

Anträge 6.05, 7.32, 7.33, 7.34, 7.47, 9.08

1. Die Festlegung wird begrüsst. Flachdächer werden als Fremdkörper in der Gartenstadt betrachtet.

2. Es wird beantragt, Dacheinschnitte bis maximal der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge gemäss IVHB zuzulassen. Gleichzeitig wird eine

Präzisierung verlangt, weshalb Dacheinschnitte teilweise ausgenommen werden sollen.

3. Es wird beantragt, Flachdächer zuzulassen, sofern sie mit der hohen gestalterischen Siedlungsqualität vereinbar sind. Die Beurteilung soll durch eine Fachkommission erfolgen.

4. Es wird beantragt, Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge zuzulassen, entsprechend dem Beschluss der Gemeindeversammlung und den IVHB-Vorgaben.

5. Es wird beantragt, die Qualität der Dachgestaltung durch die Baukommission zu prüfen.

6. Es wird beantragt, die Ziffer 5.2 Fassadenbündige Geländer auch für die Quartiererhaltungszone zu ergänzen. Zudem ist dieser um den Begriff «geschlossen» zu ergänzen, so dass bei Flachdachbauten mit offenen, geschlossenen oder verglasten Brüstungen oder Geländern die Fassadenhöhe in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden darf.

Erwägung Stadt

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. An der Regelung, keine Dacheinschnitte zuzulassen, wird festgehalten, da solche Elemente nicht mit den bestehenden Gebäudestrukturen vereinbar sind. Sie würden das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft beeinträchtigen und stehen im Widerspruch zur ortsbaulichen Zielsetzung der Zone.

3. An der Regelung, keine Flachdächer zuzulassen, wird festgehalten. Die Analyse zeigt, dass die grosse Mehrheit der Gebäude in der QEZ Schrägdächer besitzen. Flachdächer fügen sich daher nicht in die bestehende Struktur ein und würden den gewachsenen Charakter der Quartiererhaltungszone beeinträchtigen. Die entsprechende Vorschrift wurde im Rahmen der Diskussionen in der Begleitgruppe aufgenommen und als Mittel zur konsequenten Weiterführung der bestehenden Bebauungs- und Dachlandschaft beurteilt.

4. Der Antrag wird umgesetzt. Dachaufbauten werden gemäss PBG geregelt.

5. Eingegebene Projekte werden bereits in der beratenden Kommission Ortsbild und Architektur beraten. Die beratende Kommission gibt der Baukommission eine Empfehlung ab. Der Entscheid liegt bei der Baukommission. Das Gremium der beratenden Kommission besteht aus Behördenmitgliedern und externen Fachexpertinnen und -experten. Die Zusammensetzung der Kommissionen ist auf der Website der Stadt Wallisellen einsehbar. Es werden sowohl gestalterische, funktionale als auch nachbarliche Aspekte umfassend beurteilt. Durch den Beizug der beratenden Kommission wird die Qualitätssicherung gegenüber einer alleinigen Beurteilung durch die Baukommission gesteigert.

6. Siehe Argumentation Punkt 3.

Beschlüsse

- | |
|--|
| 1. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. |
| 2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |
| 3. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |
| 4. Die Einwendung wird berücksichtigt. |
| 5. Die Einwendung wird bereits berücksichtigt. |
| 6. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |

Ziff. 3.7 Gliederung der Fassade

Anträge 6.06, 7.35, 9.09

1. Die Regelung zur Gliederung der Fassaden wird begrüsst. Sie wird als zentraler Bestandteil für den Strukturerhalt in der QEZ beurteilt und positiv aufgenommen.

2. Es wird beantragt, Ziff. 3.7.3 ersatzlos zu streichen. Der Kanton hat diese Bestimmung bereits im Rahmen der ersten Vorprüfung beanstandet. Unklar bleibt insbesondere, um wie viel zu staffeln wäre und weshalb der längere Gebäudeteil nicht auch auf der rückwärtigen Seite liegen könnte.

3. Es wird beantragt, die Gliederungsvorschrift zu streichen, sofern eine maximale Gebäudelänge von 20 m festgeschrieben wird. Bei dieser Gebäudegrösse bringt eine zusätzliche Gliederung kaum Mehrwert. Ohne Gliederung entstehe zudem eine grössere gestalterische Einheit im Gartenstadtquartier.

Erwägung Stadt

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. An der Regelung wird festgehalten. Viele Gebäude sind weniger als 15 m lang. Die Vorgabe dient der besseren Einordnung des Gebäudes in die bestehende Quartierstruktur, indem Gliederung und Rückstaffelung die wahrgenommene Gebäudelänge reduzieren und zugleich eine angemessene Vermittlung zwischen Baukörper und Strassenraum schaffen. Die Vorgabe gilt nur für Fassaden entlang von Strassen und ist verhältnismässig. In der kantonalen Vorprüfung zum Paket 1 wurde die Regelung für die Wohnzone beanstandet. In der hier behandelten Quartiererhaltungszone ist eine entsprechende Regelung hingegen zulässig.

3. Siehe Argumentation Punkt 2.

Beschlüsse

- | |
|---|
| 1. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. |
| 2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |
| 3. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |

2.5 Wohnzonen

Gebiet Hofacker: Aufzoning Anträge 3.01, 4.03, 5.01, 8.01, 9.01

2.5.1 Zonenplan

1. In einer Einwendung wird beantragt, die Liegenschaft Kat. Nr. 9361 von der Zone W50 in die Zone W65 aufzuzonen. Als Begründungen werden genannt: die Abrundung eines Gebietes mit höherer Ausnutzung, die Angleichung an die vorgesehenen Höherstufungen nördlich der Alten Winterthurerstrasse sowie die Gleichbehandlung mit den gegenüberliegenden Mehrfamilienhäusern. Weiter wird auf die angestrebte Harmonisierung des Ortsbildes und die mögliche Aufwertung des Standortes hingewiesen.

2. In einer weiteren Einwendung wird für den Bereich bis zur Türliackerstrasse eine Aufzoning auf W 2.4 (W65) beantragt, da bereits bauliche Strukturen vorhanden seien, welche eine Erweiterung zulassen. In der Begründung wird auf die gute Erschliessung durch ÖV und Strasse, die Nähe zum Erholungsgebiet Hörnligaben sowie auf den Mangel an Wohnungen, insbesondere altersgerechtem Wohnraum, hingewiesen. Die beantragte Aufzoning wird als moderat und städtebaulich vertretbar beurteilt.

3. In drei anderen Anträgen wird beantragt, im Gebiet Hofacker keine Erhöhung der baulichen Dichte vorzunehmen. Auf die entsprechende Aufzoning sei zu verzichten. Zur Begründung wird angeführt, dass diese Massnahme dem REK widerspreche, welches eine Verdichtung primär im Zentrum und in gut durch den ÖV erschlossenen Lagen vorsieht. Das Gebiet sei verkehrstechnisch unzureichend erschlossen und liege am Siedlungsrand, wo gemäss REK eine «auslaufende» Struktur angestrebt wird.

Erwägung Stadt

Eine weitergehende Aufzoning wurde geprüft, wobei die Zonierung nicht für einzelne Grundstücke separat, sondern über das Gebiet als Ganzes einheitlich zu regeln ist.

Der Stadtrat steht einer weitergehenden Aufzoning in die Wohnzone W65 (statt W50) kritisch gegenüber, da die heutige Eigentumsstruktur grossmehrheitlich nicht für eine grössere Verdichtung geeignet ist. Dazu müssten Grundstücke zusammengelegt werden. Der Stadtrat hält daher an der vorgeschlagenen Aufzoning von der W45 in die W50 fest, womit gegenüber heute eine um 10 % höhere Dichte ermöglicht wird.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Gebiet Einfang: Aufzoning auf W2.4 (W70) Antrag 5.02

Für das Gebiet Einfang wird eine Aufzoning auf W2.4 (W70) bis zur Allmendstrasse beantragt, abgestimmt auf die angrenzenden Gebiete. In der Begründung wird auf die Schliessung des Siedlungsgürtels entlang der Bahnlinie, die Lage am Hang sowie die Verträglichkeit der Anpassung hingewiesen. Weiter werden der Lärmschutz gegenüber Bahn, Autobahn und dem Quartier Allmend, die Erschliessung durch den ÖV sowie die langfristige erforderliche Korrektur der Grenzabstände zur SBB genannt. Zudem bestehe ein Mangel an Wohnungen, insbesondere an altersgerechtem Wohnraum. Die Aufzoning wird als moderat und städtebaulich vertretbar beurteilt.

Erwägung Stadt

Die Aufzonung Gebiet Einfang war nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage und ist somit nicht Gegenstand der Teilrevision. Das Anliegen wird für eine nachgelagerte Teilrevision entgegengenommen.

Beschluss

Nicht Gegenstand der Teilrevision.

2.5.2 BZO

Ziff. 5.1 Kostenmiete

Antrag 2.02

Es wird beantragt, in den Wohnzonen W2.4 und W2.7 bei Neuüberbauungen sowie bei Nutzung der Sonderbauvorschriften einen Mindestanteil von 30 % Wohnungen mit Kostenmiete vorzuschreiben. Begründet wird dies damit, dass Wallisellen beim gemeinnützigen Wohnungsbau im Vergleich zu den anderen Hardwaldgemeinden deutlich zurückliegt und ein erheblicher Nachholbedarf besteht. Um langfristig einen ausgewogenen Wohnungsmarkt zu sichern, wird die Festlegung dieses Mindestanteils als notwendig erachtet.

Erwägung Stadt

Die Sonderbauvorschriften «Weiterbauen im Bestand» wurden im Zusammenhang mit der laufenden PBG-Revision zurückgestellt. Solange diese übergeordneten rechtlichen Grundlagen noch in Überarbeitung sind, kann die erforderliche Rechtssicherheit nicht abschliessend gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird vorerst darauf verzichtet, entsprechende Regelungen festzusetzen. Die Thematik wird nach Vorliegen der revidierten PBG-Grundlagen im Rahmen einer BZO-Revision erneut geprüft.

Zudem muss beachtet werden, dass gemäss Artikel 49b PBG ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum nur dann vorgeschrieben werden kann, wenn durch eine planerische Massnahme eine effektive Mehrausnützung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand geschaffen wird.

Um dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum Rechnung zu tragen, ist in den Sonderbauvorschriften Im Langacker bei Ersatzneubauten ein Mindestanteil von 30 % der Mehrausnützung mit preisgünstigem Wohnraum zu gewährleisten.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Ziff. 5.1 Grünflächenziffer

Anträge 2.04, 7.42, 7.43, 8.10, 8.12, 9.11, 9.12

1. Es wird beantragt, die Grünflächenziffer in sämtlichen Zonen nicht tiefer als 30 % anzusetzen.

2. Es wird beantragt, die Grünflächenziffer in den Zonen WG85 und W95 auf 45 % zu erhöhen. In stark verdichteten Arealen sind ausreichende Grünflächen essenziell, um sommerlichen Überhitzungseffekten entgegenzuwirken.

3. Es wird beantragt, bei Grundstücken bis 600 m² mindestens die Hälfte der nicht überbauten Grundstücksfläche (Hauptgebäude, Kleinbauten und Anbauten ausgenommen) als anrechenbare Grünfläche zu gestalten.

4. In vier Anträgen wird die Grünflächenziffer von 40 % und die Ausnahmeregelung der Grundstücksfläche kleiner 400 m² begrüsst.

Erwägung Stadt

1. An einer Grünflächenziffer von 40 % für alle Zonen wird festgehalten.
2. An der Grünflächenziffer von 40 % in den Wohnzonen wird festgehalten. In der Arealüberbauung sowie den SBV wird eine Grünflächenziffer von 50 % verlangt. Die Werte tragen sowohl den ortsbaulichen Gegebenheiten als auch den Zielsetzungen einer angemessenen Durchgrünung Rechnung. In der seit der öffentlichen Auflage überarbeiteten Fassung der BZO wird mit der Ziffer 5.1.2 die Möglichkeit geschaffen, eine tiefere GFZ zu realisieren, wenn der Wert nicht eingehalten werden kann.
3. Am festgelegten Grenzwert der Sonderregelung für Grundstücke mit einer Fläche von wenigstens 400 m² wird ebenfalls festgehalten. Eine Erhöhung auf 600 m² Grundstückgrösse hätte zur Folge, dass ein erheblicher Anteil der bestehenden Parzellen die Anforderungen nicht mehr erfüllen müsste. Dies würde dem Zweck der Grünflächenziffer widersprechen, welche eine angemessene Durchgrünung sicherstellen soll, ohne unverhältnismässige Nutzungseinschränkungen zu verursachen. Hingegen wird neu die Möglichkeit geschaffen, dass auch bei grösseren Grundstücken eine tiefere Umgebungs Begrünung bewilligt werden kann, wenn die GFZ von 40 % nicht eingehalten werden kann.
4. Zur Kenntnis genommen.

Beschlüsse

- | |
|---|
| 1. Die Einwendung wird berücksichtigt. |
| 2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |
| 3. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |
| 4. Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. |

Ziff. 5.1 Gebäudelängen und Umrechnung Systemwechsel BMZ zu AZ

Anträge 7.36, 7.44, 8.11, 8.13

1. *Es wird beantragt, die maximal zulässige Gebäudelänge in der Zone WG95 von 45 m auf 60 m zu erhöhen.*
2. *In den Zonen Wl.4 und Wl.6 sei die Gebäudelänge auf 20 m zu reduzieren, in der Zone Wl.9 auf 25 m. Dies soll verhindern, dass erneut langgestreckte «Riegel-Bauten» entstehen, wie sie an der Riedenerstrasse und der Bürglistrasse realisiert wurden.*
3. *Es wird bemerkt, dass die vorgesehenen Auf- und Abzonungen (W40 / W50 bzw. WG85 / WG95) aufgrund unterschiedlicher Annahmen zu Untergeschossen, Vollgeschossen und Gebäudehöhen in der Umrechnung der BMZ zur AZ nicht konsistent seien. Dies weil systematisch falsche Grundlagen verwendet wurden (zuerst Umrechnung, danach Änderung der Spielregeln – insbesondere Wegfall der Untergeschosse). Es wird beantragt, auf die Zone WG85 vollständig zu verzichten. Die Herzogenmühle sei stattdessen der Zone WG120 zuzuordnen. Dies betrifft ausschliesslich Grundstücke im Besitz der Gemeinde Wallisellen. Zudem wird beantragt, die Zone WG95 in eine Zone WG120 umzuwandeln.*
4. *Es wird beantragt, bei der Umrechnung von der Baumassenziffer (BMZ) in die Ausnützungsziffer (AZ) grundsätzlich abzurunden, statt aufzurunden.*

Erwägung Stadt

1. An der maximal zulässigen Gebäudelänge wird festgehalten, damit keine übermässig langen Fassaden von bis zu 60 m entstehen. Die Begrenzung trägt zu besser strukturierten Bebauungen bei, welche sich besser in das bestehende Ortsbild einfügen.

2. Die heute geltenden Gebäudelängen werden nicht verändert. Eine Reduktion würde dazu führen, dass Gebäude, welche die seit langem geltenden Massvorschriften ausschöpfen, neu baurechtswidrig würden.

3. Die Modellrechnung der Firma EBP wurde verifiziert. Sie bildet die Basis für die Umrechnung von der BMZ auf die AZ. In der Modellrechnung mussten gewisse Annahmen getroffen werden. In der Wohn- und Gewerbezone wurde eine Geschosshöhe von 3.30 m angenommen. Dies beruht auf der Annahme, dass mindestens das Erdgeschoss bei gewerblicher Nutzung überhoch gebaut werden könnte und sich dadurch die Geschosshöhen im Durchschnitt leicht erhöhen. Die getroffene Annahme entspricht jedoch nicht der bebauten Situation in den WG-Zonen. Daher wird bei der Umrechnung neu eine Geschosshöhe von 3 m eingesetzt und die AZ erhöht (WG3.5 neu AZ 90 % / WG4 neu AZ 110 %).

Eine Aufzonung der Herzogenmühle ist aufgrund der geltenden Vorgaben der AGL nicht möglich. Innerhalb dieser dürfen keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Darüber hinaus betrifft die Zone WG90 (Stand öffentliche Auflage: WG85) nicht ausschliesslich die Parzelle der Herzogenmühle, sondern umfasst zusätzlich eine Parzelle an der Hofstrasse im Gebiet Wallisellen Südost. Eine Aufzonung dieser einzelnen Parzellen ist planerisch nicht begründbar.

In den beiden lockersten Wohnzonen wurde die AZ-Berechnung ebenfalls überprüft. Es erfolgt eine leichte Korrektur der Ausnutzungsziffer, was eine Folge der Rundung ist (W35 statt W40 / W40 statt W45).

4. Die AZ-Berechnungen wurden aufgrund der Mitwirkung (Punkt 3) verifiziert. Die vorgenommenen Rundungen sind im Punkt 3 erläutert.

Beschlüsse

1. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
3. Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.
4. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 5.1 Geschossanzahl

Anträge 7.37, 7.38, 7.39, 7.45

1. Es wird beantragt, in allen Zonen ein (1) anrechenbares Untergeschoss zuzulassen. Wird auf anrechenbare Untergeschosse verzichtet, dürfen in Untergeschossen auch keine dem Wohnen dienenden Nutzungen wie Wellnessräume, Weinkeller oder vergleichbare Nutzungen eingebaut werden.

2. In zwei Anträgen wird gefordert, ausser in der Zone WG95 ein (1) Dachgeschoss und ein (1) Attikageschoss generell zuzulassen.

3. Es wird beantragt, entweder ein Untergeschoss zuzulassen und dafür ein Vollgeschoss weniger vorzusehen oder alternativ drei Vollgeschosse ohne Untergeschoss zuzulassen und in diesem Fall die traufseitige

Fassadenhöhe auf 10.50 m zu erhöhen. Zur Begründung wird festgehalten, dass bei einer Reduktion der Abgrabung auf 0.5 m mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von 9.0 m keine drei Vollgeschosse und eine Kniestockhöhe von 1.5 m realisierbar sind. Dies ergibt sich daraus, dass drei Vollgeschosse mit je 3.30 m erforderlich wären.

Erwägung Stadt

1. Eine Grundlage der Revision ist die Verbesserung der Wohnhygiene, indem anrechenbare Untergeschosse durch Vollgeschosse ersetzt und die Fassadenhöhe um 1m angehoben wird. An diesem Grundsatz wird festgehalten. Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind (z. B. Weinkeller, Wellnessräume ohne Belichtung etc.), sind in Untergeschossen weiterhin zulässig. Räume, die alle Voraussetzungen für einen dauernden Aufenthalt erfüllen, müssen bei der Berechnung der AZ voll angerechnet werden. Dies betrifft beispielsweise beheizte Zimmer mit ausreichender Belichtung und Belüftung, die als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können.

2. Dies wurde in der BZO Stand der öffentlichen Auflage vom 5. September bis 4. November 2025 bereits so umgesetzt.

3. An der vorgesehenen Regelung wird festgehalten, da sie einem zentralen Grundsatz der Teilrevision entspricht, wonach die Gebäudehöhe insgesamt nicht erhöht werden soll und die bestehende massstäbliche Einordnung der Bebauung gewahrt bleibt.

Die beantragten Varianten würden entweder die Zulässigkeit von Nutzungen im Untergeschoss wieder öffnen – was aus Gründen der Wohnqualität abgelehnt wird – oder eine markante Erhöhung der Fassadenhöhe mit sich bringen. Dies stünde im Widerspruch zu den Zielsetzungen der Teilrevision, insbesondere hinsichtlich Wohnqualität, Nachbarschaftsschutz und ortsbaulicher Verträglichkeit.

Die Umstellung von der BMZ zur AZ erfolgt überdies nach dem Grundsatz, dass keine Aufzonung erfolgt und das Verfahren für den Mehrwertausgleich nicht ausgelöst wird. Die beantragte Fassadenhöhe hätte einen markanten Volumenzuwachs zur Folge und wird als Aufzonung gewertet.

Beschlüsse

1. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
2. Die Einwendung wird bereits umgesetzt.
3. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 5.1 Anbauten

Antrag 7.40

Es wird beantragt, die Ziffer, um einen Hinweis zu Anbauten zu ergänzen und Anbauten in der Ziffer klar zu definieren. Die geltende Regelung lässt offen, was unter Anbauten zu verstehen ist.

Erwägung Stadt

An- und Kleinbauten werden durch die ABV, Ziff. 2a und b geregelt. Damit besteht bereits eine übergeordnete und abschliessende Regelung, weshalb keine zusätzliche Bestimmung in der Bau- und Zonenordnung erforderlich ist. Der Hinweis wird in der BZO ergänzt.

Beschluss

Die Einwendung teilweise berücksichtigt.

Ziff. 5.2 Fassadenhöhe

Antrag 7.46

Es wird beantragt, die giebelseitige Fassadenhöhe auf 16 m festzulegen (9 m traufseitige Fassadenhöhe plus 7 m). Die Höhe von 7 m wurde an der Gemeindeversammlung beschlossen und darf nicht nachträglich reduziert werden. Sollte neu nur noch ein Zuschlag von 6 m vorgesehen sein, wird beantragt, dies durch eine Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe auf 10 m zu kompensieren.

Erwägung Stadt

Die festgelegte Höhe entspricht der Summe aus der heutigen Gebäudehöhe zuzüglich der bisherigen Firsthöhe von 7 m. Der oberste Punkt der Dachkonstruktion bleibt damit gegenüber der heutigen BZO unverändert und orientiert sich am bisherigen baurechtlichen Zustand. Damit wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass die Gebäude im Vergleich zu heute nicht höher werden sollen.

Die beantragte Fassadenhöhe hätte einen Volumenzuwachs zur Folge und würde als Aufzonung gewertet. Der Stadtrat lehnt dies ab.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 5.3 Grenzabstand

Anträge 7.41, 7.48, 7.72, 7.73, 9.13

1. In drei Anträgen wird gefordert, den grossen Grundabstand abzuschaffen.

2. Die Beibehaltung des grossen Grenzabstandes wird begrüsst.

3. Es wird beantragt, den Mehrlängenzuschlag zu entschärfen, indem dieser erst ab einer Gebäudelänge von 20.00 m zu berücksichtigen ist.

Erwägung Stadt

1. An dieser Ziffer wird festgehalten. Der nachbarschaftliche Schutz soll weiterhin durch den grossen Grundabstand sichergestellt werden. Dieser stellt eine angemessene Einordnung der Bebauung sicher. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss kantonalem Recht vorspringende Gebäudeteile auf 50 % der Fassadenlänge um bis zu 2m in den Grenzabstand ragen dürfen. Der Grenzabstand wurde damit bereits gelockert.

2. Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Mehrlängenzuschlag greift gemäss dem Beschluss zur Teilrevision Paket 1 erst ab einer Gebäudelänge von 20 m.

Beschlüsse

1. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

3. Die Einwendung wird bereits berücksichtigt.

Ziff. 5.7 Arealüberbauung

Anträge 7.49, 8.16, 9.14

1. Es wird beantragt, festzulegen, dass eine Arealfläche eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und mindestens 2'000 m² umfassen muss. Der Wert von 3'000 m² wird als nicht sachlich begründet beurteilt. Kleinere Mindestflächen erhöhen den Anreiz für Eigentümerinnen und Eigentümer kleiner Grundstücke, sich zu Planungsgemeinschaften zusammenzuschliessen.

2. Die bestehenden Regelungen werden begrüsst und sollen auch auf die Zone WG95 ausgeweitet werden.

3. Die Beibehaltung der Grünflächenziffer von 50 % wird begrüsst. Damit wird eine Reduktion der Wohnqualität, der Biodiversität sowie der natürlichen Versickerung vermieden.

Erwägung Stadt

1. An der Arealfläche von 3'000 m² wird festgehalten, da erst ab dieser Grösse zusammenhängende und städtebaulich sinnvolle Arealentwicklungen möglich sind. Nur so lassen sich qualitativ hochwertige Lösungen für Erschliessung, Freiräume und die Anordnung der Baukörper umsetzen. Eine Fläche von 2'000 m² ist dafür zu klein.

2. Arealüberbauungen sind neu in den Zonen W65, W70 und W80 zulässig, jedoch ausschliesslich ausserhalb der kantonalen Abgrenzungslinie für den Flughafen Zürich und ausserhalb des Perimeters mit Sonderbauvorschriften Im Langacker. Im Gebiet Im Langacker gelten die Sonderbauvorschriften. Die Zone WG90 wird nicht aufgeführt, da sie grösstenteils innerhalb der AGL liegt. Der ausserhalb der AGL gelegene Teil in Wallisellen Südost erfüllt die Anforderungen an die minimale Arealfläche nicht.

3. Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlüsse

1. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
3. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 5.7 Energiesparende Bauteile

Antrag 7.50

Es wird beantragt, Nutzflächen in Attikageschossen und Dachgeschossen sowie energiesparende Bauteile gemäss § 10 lit. c ABV nicht an die Ausnützungsziffer im Sinne der inneren Verdichtung anzurechnen.

Erwägung Stadt

Die zusätzlichen 20 % Nutzfläche für energiesparende Gebäudeteile wie verglaste Balkone, Veranden und Loggien würde die Gebäudevolumen deutlich vergrössern. Es ist überdies fraglich, ob mit solchen Bauteilen die nach § 71 PBG geltenden erhöhten Gestaltungsanforderungen erfüllt werden können. Der Stadtrat lehnt die Privilegierung solcher Bauteile, die in der Praxis in der Regel gerade eben nicht dem Energiesparen dienen, ab. Sie bleiben bei besonders guter Gestaltung möglich, deren Fläche muss jedoch an die bereits erhöhte AZ angerechnet werden. Ein Attikageschoss und ein Dachgeschoss welches anstelle eines Vollgeschosses erstellt wird, zählt gemäss der Definition im kantonalen Recht zur Ausnützungsziffer.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 5.7 Gebäude Denkmalschutz

Antrag 6.08

Es wird beantragt, Gebäude im Denkmalschutzinventar aus der Zone WG95 herauszunehmen. Zwischen diesen Gebäuden und den für die Zone WG95 geltenden Regelungen besteht ein deutlicher städtebaulicher und typologischer Widerspruch.

Erwägung Stadt

Die Einwendung ist nicht klar formuliert. Wenn damit gemeint ist, die betroffenen Gebäude aus der Zone WG95 herauszulösen und einer anderen Zone zuzuordnen, war dies nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage und ist somit nicht Gegenstand der Teilrevision. Das Anliegen wird für eine spätere Revision entgegengenommen.

Sofern mit dem Antrag die Entlassung der Gebäude aus dem Denkmalschutzinventar beabsichtigt ist, gilt festzuhalten, dass auch dies nicht Gegenstand der vorliegenden Revision ist.

Beschluss

Nicht Gegenstand der Teilrevision.

Ziff. 5.7 Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum

Anträge 6.07, 8.15, 9.15

1. Es wird in zwei Anträgen beantragt, dass bei Arealüberbauungen mit Ausnutzungsbonus mindestens 50 % der Mehrausnutzung als preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG zu realisieren ist. Zur Begründung wird festgehalten, dass preisgünstiger Wohnraum in Wallisellen zunehmend knapp ist und der Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger im Vergleich zu umliegenden Gemeinden sehr gering ausfällt.

2. Es wird beantragt, bei Arealüberbauungen in den Zonen W65 bis WG95 zwingend Wohnungen in Kostenmiete vorzuschreiben.

Erwägung Stadt

1. Gemäss Artikel 49b PBG kann ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum nur dann vorgeschrieben werden, wenn durch eine planerische Massnahme eine effektive Mehrausnutzung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand geschaffen wird. Die BZO sah jedoch bereits in ihrer bisherigen Fassung die Möglichkeit von Arealüberbauungen vor. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird die bisherige BMZ in die AZ 1:1 überführt, ohne dass dadurch eine zusätzliche Ausnutzung entsteht. Gegenüber dem Ausgangszustand wird somit mit der Arealüberbauung keine Mehrausnutzung geschaffen, welche als Grundlage für eine Verpflichtung zum Bau von preisgünstigem Wohnraum dienen könnte. Offen bleibt zudem, ob bei Arealüberbauungen überhaupt preisgünstiger Wohnraum verlangt werden kann, zumal dies in § 49b PBG nicht vorgesehen ist.

Um dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum Rechnung zu tragen, ist in den Sonderbauvorschriften Im Langacker bei Ersatzneubauten ein Mindestanteil von 30 % der Mehrausnutzung mit preisgünstigem Wohnraum zu gewährleisten.

2. Siehe Argumentation Punkt 1.

Beschluss

1. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 5.8 Sonderbauvorschriften (SBV) Weiterbauen im Bestand

Anträge 7.51, 8.14, 9.10, 9.16, 9.17

1. In zwei Anträgen wird die Förderung des Bauens im Bestand begrüsst. Dadurch können Treibhausgasemissionen reduziert, preisgünstiger Wohnraum erhalten und die Baukultur gestärkt werden.

2. Es wird beantragt, die Regelung zur Gliederung von Fassaden wieder aufzunehmen. Diese trägt zur qualitativen Aufwertung der Bauten bei und verhindert die Ausbildung langer «Riegel».

3. Es wird beantragt, die Bestimmungen zur Baumförderung auf das gesamte Gemeindegebiet auszuweiten. Pro 200 m² Grünfläche ist ein hochwachsender Baum zu pflanzen.

4. Es wird eine besser verständliche Darstellung des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften „Weiterbauen im Bestand“ beantragt, da die entsprechende Abbildung im erläuternden Bericht als irreführend beurteilt wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein grosser Teil des Stadtgebiets vom Fluglärm betroffen ist, und es wird hinterfragt, ob dies der Bevölkerung ausreichend bewusst ist.

Zusammengefasste Erwägung Stadt

Die Sonderbauvorschriften «Weiterbauen im Bestand» werden im Zusammenhang mit der laufenden PBG-Revision zurückgestellt und sind daher nicht mehr Gegenstand der Teilrevision. Solange diese übergeordneten rechtlichen Grundlagen noch in Bearbeitung sind, kann die erforderliche Rechtssicherheit nicht abschliessend gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird vorerst darauf verzichtet, entsprechende Regelungen festzusetzen. Die Thematik wird nach Vorliegen der revidierten PBG-Grundlagen im Rahmen einer BZO-Revision erneut geprüft.

Beschluss

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

Ziff. 5.8.1 Verdichtung in Wohnzone

Antrag 4.02

Es wird beantragt, dass in den Wohnzonen keine zusätzlichen Erleichterungen zur baulichen Verdichtung eingeführt werden. Zudem wird beantragt, dass zur Beurteilung des Geltungsbereichs der SBV eine allgemeinverständliche Darstellung im Zonenplan erforderlich ist.

Erwägung Stadt

Die Sonderbauvorschriften «Weiterbauen im Bestand» werden im Zusammenhang mit der laufenden PBG-Revision zurückgestellt und sind daher nicht mehr Gegenstand der Teilrevision. Solange diese übergeordneten rechtlichen Grundlagen noch in Bearbeitung sind, kann die erforderliche Rechtssicherheit nicht abschliessend gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird vorerst darauf verzichtet, entsprechende Regelungen festzusetzen. Die Thematik wird nach Vorliegen der revidierten PBG-Grundlagen im Rahmen einer BZO-Revision erneut geprüft.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Ziff. 5.8.3 Erleichterungen

Anträge 6.09, 6.10, 7.52, 7.53, 7.54, 8.17,
9.18, 9.19

1. In zwei Anträgen wird gefordert, im Sinne der inneren Verdichtung energiesparende Bauteile sowie Nutzflächen in Attika- und Dachgeschossen nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen. Energiesparende Bauteile werden üblicherweise nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet.

2. In zwei Anträgen wird gefordert die Formulierungen zu überprüfen und zu präzisieren. Die bestehenden Texte werden auch für Fachpersonen als schwer nachvollziehbar beurteilt.

3. Es wird beantragt, für Zonen W50 oder grösser zwingend Wohnungen in Kostenmiete vorzuschreiben. Mindestens der durch den Ausnützungsbonus von 10 % geschaffene Wohnraum ist in Kostenmiete zu realisieren. Der Bonus soll auch für Neubauten gelten, sofern Wohnungen in Kostenmiete erstellt werden (Anreiz). Der Antrag dient der Umsetzung der Wohninitiative und der Förderung von Wohnungen in Kostenmiete.

4. Es wird beantragt, festzuhalten, dass die Umgebungsflächen klimaanangepasst zu begrünen und ökologisch wertvoll zu bepflanzen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anpassung in Ziffer 5.8.3 den zweiten Satz der bisherigen Regelung obsolet macht.

5. Es wird beantragt, dass auf eine generelle Senkung der Grünflächenziffer zu verzichten ist, da sie den Zielen der Sonderbauvorschriften widerspricht. Eine einzelfallbezogene Härtefallregelung wird als zielführender erachtet.

6. Es wird beantragt, in 50 % des durch den Ausnützungsbonus realisierten Wohnraums gemeinnützigen Wohnungsbau gemäss § 49b PBG zu realisieren.

Zusammengefasste Erwägung Stadt

Die Sonderbauvorschriften «Weiterbauen im Bestand» werden im Zusammenhang mit der laufenden PBG-Revision zurückgestellt und sind daher nicht mehr Gegenstand der Teilrevision. Solange diese übergeordneten rechtlichen Grundlagen noch in Bearbeitung sind, kann die erforderliche Rechtssicherheit nicht gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird vorerst darauf verzichtet, entsprechende Sonderbauvorschriften festzusetzen. Ein entsprechendes Anreizsystem zur Förderung des Weiterbauens im Bestand kann nach Vorliegen der revidierten PBG-Grundlagen im Rahmen einer nachgelagerten BZO-Revision geprüft werden.

Beschluss

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

Ziff. 5.8.4 Grundanforderungen

Antrag 7.55

Es wird beantragt, die Auswirkungen der Sonderbauvorschriften den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung zu erläutern und im Bericht gemäss Ziff. 47 RPV verständlich darzustellen. Es ist transparent aufzuzeigen, dass dies in einem grossen Stadtgebiet faktisch zu einer teilweisen Reduktion der Grünflächenziffer führt.

Erwägung Stadt

Die Sonderbauvorschriften «Weiterbauen im Bestand» werden im Zusammenhang mit der laufenden PBG-Revision zurückgestellt und sind daher nicht mehr Gegenstand der Teilrevision. Solange diese übergeordneten rechtlichen Grundlagen noch in Bearbeitung sind, kann die erforderliche Rechtssicherheit nicht abschliessend gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird vorerst darauf verzichtet, entsprechende Regelungen festzusetzen. Die Thematik wird nach Vorliegen der revidierten PBG-Grundlagen im Rahmen einer BZO-Revision erneut geprüft.

Beschluss

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 5.8.5 Weitere Anforderungen

Anträge 7.56, 6.11

1. *Es wird beantragt, festzulegen, dass eine Arealfläche eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und mindestens 2'000 m² umfassen muss.*

2. *Es wird beantragt, die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung zu präzisieren. Die gärtnerische Gestaltung soll standortgerecht, biodiversitätsfördernd und hitzemindernd ausgestaltet werden.*

Erwägung Stadt

Die Sonderbauvorschriften «Weiterbauen im Bestand» werden im Zusammenhang mit der laufenden PBG-Revision zurückgestellt und sind daher nicht mehr Gegenstand der Teilrevision. Solange diese übergeordneten rechtlichen Grundlagen noch in Bearbeitung sind, kann die erforderliche Rechtssicherheit nicht abschliessend gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird vorerst darauf verzichtet, entsprechende Regelungen festzusetzen. Die Thematik wird nach Vorliegen der revidierten PBG-Grundlagen im Rahmen einer BZO-Revision erneut geprüft.

Beschluss

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

Ziff. 5.8.6 Beurteilung

Antrag 7.57

Es wird beantragt, ein Fachgremium zur Beurteilung einzusetzen. Dieses ist demokratisch zu legitimieren und soll auch Vertreterinnen und Vertreter der Immobilienbranche umfassen. Weiter wird festgehalten, dass eine durch den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschlossene Regelung zur Sicherung des Stadtbildes auch von der Allgemeinheit zu tragen ist und nicht einseitig zulasten der Bauwilligen gehen soll.

Erwägung Stadt

Die Sonderbauvorschriften «Weiterbauen im Bestand» werden im Zusammenhang mit der laufenden PBG-Revision zurückgestellt und sind daher nicht mehr Gegenstand der Teilrevision. Solange diese übergeordneten rechtlichen Grundlagen noch in Bearbeitung sind, kann die erforderliche Rechtssicherheit nicht abschliessend gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird vorerst darauf verzichtet, entsprechende Regelungen festzusetzen. Die Thematik wird nach Vorliegen der revidierten PBG-Grundlagen im Rahmen einer BZO-Revision erneut geprüft.

Beschluss

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

2.6 Allgemeine Bauvorschriften

2.6.1 Zonenplan

Es sind keine Einwendungen zum Zonenplan bezüglich dem Kapitel Allgemeine Bauvorschriften der BZO eingegangen.

2.6.2 BZO

Ziff. 9.3.1 Freilegung von Geschossen

Anträge 7.58, 7.59, 9.20

1. *Es wird beantragt, dass das Freilegen von Geschossen bis maximal 80 cm unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig sein soll. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen. In diesem Zusammenhang wird beantragt, die zulässigen Fassadenhöhen in allen Wohnzonen um 1.0 m zu erhöhen.*

2. *Es wird beantragt, den Textteil «sofern das Mass der zulässigen Fassadenhöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten wird» ersatzlos zu streichen.*

3. *Die Limitierung der Abgrabungen auf 0.5 m wird begrüsst. Ergänzend wird beantragt festzuhalten, dass sich Abgrabungen und Auffüllungen gestalterisch gut in die Umgebung einfügen und sich möglichst dem natürlichen Terrainverlauf anpassen müssen.*

Erwägung Stadt

1. Das Freilegen der Geschosse wird von 1.5 m auf 50 cm limitiert und im Gegenzug die Fassadenhöhe um 1 m erhöht. Die sichtbare Fassadenhöhe der Gebäude bleibt im Vergleich zur heutigen BZO somit unverändert. Die beantragte Anpassung käme einer Aufzonung gleich. Dies lehnt der Stadtrat, da gemäss der Initiative die Umrechnung von der BMZ auf die AZ nach dem Grundsatz 1:1 erfolgen soll. Eine Aufzonung hätte die Auslösung des Verfahrens für den Mehrwertausgleich zur Folge.

2. An dieser Ziffer wird festgehalten. Sie stellt sicher, dass der Grundsatz gewahrt bleibt, wonach die Gebäude im Vergleich zu heute nicht höher werden dürfen und sich weiterhin befriedigend in die bestehende Bebauungsstruktur einordnen.

3. Die zulässige Abgrabung wird auf 0.5 m begrenzt. Bauvorhaben in den Wohnzonen haben die gestalterischen Anforderungen von § 238 PBG zu erfüllen (befriedigende Einordnung). Diese gestalterische Anforderung kann auch für Abgrabungen und Aufschüttungen nicht verschärft werden.

Beschlüsse

1. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
2. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
3. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 9.3.2 Umfang

Anträge 7.60, 7.61

In zwei Anträgen wird beantragt, festzulegen, dass die als Abgrabungen entlang der Fassadenlinien zulässige Gesamtfläche den Wert des Produkts aus Gebäudeumfang und 80 cm nicht überschreiten darf. Wird die maximal zulässige Abgrabungshöhe von 1.50 m auf 80 cm reduziert, ist die zulässige Abgrabungsfläche entsprechend anzupassen und auf das Produkt aus Gebäudeumfang und 40 cm zu begrenzen.

Erwägung Stadt

Das Freilegen der Geschosse wird auf 50 cm limitiert und im Gegenzug die Fassadenhöhe um 1 m erhöht. Die sichtbare Fassadenhöhe der Gebäude bleibt im Vergleich zur heutigen BZO somit unverändert. Die beantragte Anpassung käme einer Aufzonung gleich, wenn nicht zugleich die Fassadenhöhe wieder reduziert würde. Der Stadtrat hinterfragt überdies die Praxistauglichkeit des Regelungsvorschlags.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Ziff. 9.4 Abstellplätze für Personenwagen

Anträge 2.05, 4.01, 7.62, 7.63, 7.64, 8.18, 9.21, 9.22, 9.23

- 1. Es wird in zwei Anträgen gefordert, zur bisherigen Regelung zurückzukehren, wonach pro 80 m² Gesamtnutzfläche mindestens ein Abstellplatz zu erstellen ist.*
- 2. In zwei Anträgen wird beantragt, den Grenzbedarf für Personenwagen gestützt auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 1. November 2018 festzulegen.*
- 3. In zwei Anträgen wird gefordert, auf eine maximale Obergrenze der zulässigen Anzahl Parkplätze zu verzichten.*
- 4. Grundsätzlich sind die maximalen Abminderungsfaktoren gemäss kantonaler Wegleitung anzuwenden (z. B. Klasse A: 60 %, Klasse B: 80 %). Wallisellen ist als Zentrumsgebiet hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der aktuelle Vorschlag widerspricht zudem den Grundsätzen des kommunalen Verkehrskonzepts.*
- 5. Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen sind sämtliche Parkplätze für Beschäftigte und die Einwohnerschaft mit der elektrischen Basisinfrastruktur für Ladeeinrichtungen vorzubereiten (Ausbaustufe C1 gemäss SIA 2060).*
- 6. In Wohnzonen mit ÖV-Erschliessung der Güteklassen A und B sind die maximal zulässigen Parkplätze auf 50 % (A) bzw. 70 % (B) zu reduzieren. Eine fehlende Reduzierung der Pflichtparkplätze ist unzeitgemäss und widerspricht den Zielen des kommunalen Verkehrsplanes. Weiter sind die Bestimmungen dahingehend zu ergänzen, dass die Einwohnerschaft von Neubauten mit voller Ausnützung keine Parkkarten in der blauen Zone beantragen dürfen.*

Erwägung Stadt

1. Diese Anträge werden bereits berücksichtigt. Die kantonale Wegleitung von 1997 sieht dies auf Seite 4 ausdrücklich vor.
2. Die Berechnung der Abstellplätze sowie die Anwendung der Abminderungsfaktoren stützen sich auf die Wegleitung des Kantons Zürich aus dem Jahr 1997. Diese Wegleitung ist seit vielen Jahren etabliert und rechtlich erprobt und hat sich in der Praxis bewährt. Der Stadtrat erachtet sie weiterhin als eine geeignete und verlässliche Grundlage, da sie eine rechtssichere Bemessung der Abstellplätze gewährleistet.
3. Der Antrag erweist sich aufgrund der kantonalen Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig.
4. Entsprechend dem Antrag und der kantonalen Vorprüfung werden die Abminderungsfaktoren der kantonalen Wegleitung 1997 zur Beschlussfassung beantragt.
5. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass eine entsprechende Vorgabe zur Ausstattung von Parkplätzen auf kantonaler Stufe umgesetzt werden müsste. Die Entwicklung der Technologie befindet sich zudem in stetigem Wandel. Offen ist, ob künftig spezielle Brandschutzanforderungen gelten. Der Stadtrat lehnt eine entsprechende Vorgabe daher ab.
6. Wie unter Punkt 2 beschrieben, werden die Abminderungsfaktoren der kantonalen Wegleitung von 1997 übernommen. Die Bezugsberechtigung für Parkkarten kann nicht in der BZO geregelt werden. Dazu müsste das Parkkartenreglement angepasst werden. Der Stadtrat geht inhaltlich daher nicht auf diesen Antrag ein.

Beschlüsse

1. Die Einwendungen werden bereits berücksichtigt.
2. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.
3. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.
4. Die Einwendung wird berücksichtigt.
5. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
6. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 9.4.4 Besondere Verhältnisse

Anträge 7.65, 9.24

Es wird beantragt, konkrete Beispiele für «besondere Verhältnisse» aufzuführen und analog zu Ziff. 9.4.5 klar zu definieren, unter welchen Voraussetzungen eine Reduktion oder Erhöhung der Pflichtparkplätze zulässig ist.

Erwägung Stadt

Bereits die heutige BZO erlaubt, dass bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen oder bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen die Abstellplatzzahl reduziert werden kann (Ziffer 8.6.4 aBZO). Die Praxis zur Beurteilung besonderer Verhältnisse ist etabliert und muss im Einzelfall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt werden. Die Verankerung einer beispielhaften Aufzählung in der BZO ist nicht zweckmässig.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 9.4.5 Gründe für eine Reduktion

Anträge 7.66, 7.67

1. Es wird beantragt, den Textteil «aufgrund gestalterischer Gesichtspunkte, namentlich in Kernzonen und in der Quartiererhaltungszone» zu streichen. Dies stellt einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar.

2. Es wird beantragt, das Wort «angeordnet» zu streichen und die Regelung so zu formulieren, dass eine ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs nur bewilligt, nicht jedoch behördlich angeordnet werden kann.

Erwägung Stadt

1. Die Regelung stellt eine Erleichterung für die Grundeigentümerschaften dar, wenn beispielsweise aus gestalterischen Überlegungen oder aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht alle Pflichtparkplätze realisiert werden können.

2. Der Antrag wird sinngemäss umgesetzt, indem festgehalten wird, dass in der Stadt Wallisellen keine Ersatzabgabe geschuldet ist. Da neu ein Grenzwert gilt, wird auf die Möglichkeit zur Anordnung einer weitergehenden Abminderung verzichtet.

Beschlüsse

1. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2. Die Einwendung wird berücksichtigt.

Ziff. 9.5 Bemessungsgrundlage Fahrräder

Anträge 7.68, 7.69, 8.19, 9.25

1. In zwei Anträgen wird gefordert, festzuhalten, dass die erforderlichen Veloabstellplätze bei der Flächenberechnung der Grünflächenziffer nicht in Abzug zu bringen sind.

2. In zwei Anträgen wird beantragt, das Veloabstellplatzangebot gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 1. November 2018 zu berechnen.

Erwägung Stadt

1. Abstellflächen (Parkplätze für Autos, Velos oder Containerabstellflächen) können gemäss § 257 PBG nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

2. Die Berechnung der Abstellplätze stützt sich auf die Wegleitung des Kantons Zürich aus dem Jahr 1997. Diese Wegleitung ist etabliert sowie rechtlich erprobt.

Beschlüsse

1. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Ziff. 9.12 Attikageschosse und Dachgeschosse

Anträge 7.70, 7.71, 9.26

1. Es wird beantragt, Ziff. 9.12 lit. 2 ersatzlos zu streichen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb gekappte Satteldächer ausgeschlossen werden sollen. Gekappte Satteldächer sind ein etabliertes Mittel der städtischen Verdichtung.

2. Es wird beantragt, festzuhalten, dass Satteldächer eine Dachneigung von mehr als 45° aufweisen dürfen, sofern die giebelseitige Fassadenhöhe eingehalten wird.

3. Es wird beantragt, die Bestimmung dahingehend zu ändern, dass Attikageschosse eine maximale Höhe von 3.5 m (statt 4.0 m) nicht überschreiten dürfen.

Erwägung Stadt

1. Auf die Regelung zu den gekappten Satteldächer wird verzichtet.
2. Das kantonale Recht lässt steilere Dächer zu. Die giebelseitige Fasadenhöhe darf jedoch an keiner Stelle überschritten sein.
3. Im kantonalen PBG besteht eine Regelungslücke zu den Attikageschossen und Dachgeschossen, die nicht fassadenbündig ausgestaltet werden. Gestützt auf die kantonale Vorprüfung wird die Regelung der Stimmbevölkerung in geänderter Form zur Beschlussfassung beantragt.

Beschlüsse

- | |
|---|
| 1. Die Einwendung wird berücksichtigt. |
| 2. Die Einwendung ist bereits berücksichtigt. |
| 3. Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt. |

2.7 Nachträglich eingereichte Anträge

Im Rahmen der Mitwirkung sind zwei Anträge nicht innerhalb der gesetzlichen Frist eingegangen. Der Stadtrat hat der Begleitgruppe jedoch zugesichert, dass sie auch nach Ablauf der Frist Anträge einreichen kann. Somit wurden zwei politisch breit abgestützte Kompromissvorschläge erarbeitet und nachträglich eingereicht.

Da diese Anträge ausserhalb der ordentlichen Mitwirkungsfrist eingegangen sind, können sie nicht im gleichen Verfahren wie die fristgerecht eingereichten Eingaben behandelt werden. Sie sind daher separat durch den Stadtrat zu prüfen und zu beurteilen. Aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit werden die nachträglich eingereichten Anträge dennoch im vorliegenden Mitwirkungsbericht aufgeführt und inhaltlich dargestellt. Dies ermöglicht eine vollständige Übersicht über alle eingebrachten Anliegen.

Antrag zur Integration eines Fachkommissions-Artikels in die Bau- und Zonenordnung

Antrag nachträglich eingereicht

Der Antrag verlangt die Verankerung einer ständigen, vom Stadtrat eingesetzten Fachkommission (fünf bis sieben Mitglieder unter Vorsitz des Ressortvorstehers Hochbau und Planung) in der Bau- und Zonenordnung. Die Kommission soll den Stadtrat und die Verwaltung in Fragen der Gestaltung, des Städtebaus und des Denkmalschutzes beraten, insbesondere bei Bauvorhaben in Schutz- und Kernzonen, bei Arealüberbauungen, Gestaltungsplänen sowie bei städtebaulich relevanten Projekten. Die Kommission setzt sich aus unabhängigen Fachpersonen zusammen, tagt regelmässig (mindestens alle 30 Tage) und steht auch für frühe Projektphasen zur Verfügung. Sie soll Transparenz sowie den Dialog mit Bauherrschaften fördern. Hintergrund ist der grosse Ermessensspielraum des Stadtrats bei gestalterischen Anforderungen sowie das Ziel, die architektonische Qualität und die Baukultur systematisch zu sichern und zu stärken.

Erwägung der Stadt

Die Kommissionen sind in Wallisellen in der Gemeindeordnung geregelt. Die Umsetzung des Antrags hätte folglich in der Gemeindeordnung und nicht in der BZO zu erfolgen. Der Stadtrat wird an einer

Stadtratssitzung über den konkreten Umgang mit dem Antrag beschliessen.

Antrag für einen Bonus für preisgünstigen Wohnraum

Antrag nachträglich eingereicht

Der Antrag sieht die Einführung eines neuen Artikels 9.13 in der Bau- und Zonenordnung vor. Dieser schafft in Wohn-, Kern- und Quartier-erhaltungszonen durch einen Ausnützungsbonus von 10 % einen Anreiz zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum. Die zusätzliche Ausnützung darf ausschliesslich für Wohnungen verwendet werden, die den Vorgaben des kommunalen Reglements für preisgünstigen Wohnraum entsprechen. Der Bonus kann zwischen Grundstücken transferiert und mit anderen Boni (z. B. Bestand im Bestand oder Arealbonus) kombiniert werden. Gleichzeitig bleiben wesentliche Parameter wie die Grünflächenziffer und die Fassadenhöhe unverändert. Die moderate Aufzonung unterliegt dem Mehrwertausgleich, wobei die Ertragsminderung angerechnet wird. In Gebieten der AGL ist der Bonus ausgeschlossen.

Erwägung der Stadt

Der Stadtrat nimmt das Anliegen nach mehr preisgünstigem Wohnraum ernst. Er hat den Antrag entgegengenommen und wird an einer Stadtratssitzung über den konkreten Umgang mit dem Antrag beschliessen.

3 ANHÖRUNG

3.1 Nachbargemeinden

Anhörung

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

3.2 ZPG

Anhörung

Die ZPG nimmt mit Schreiben vom 23. Oktober 2025 zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung.

Aktueller Stand regionaler Richtplan

Feststellung 1

Die ZPG stellt fest, dass die Planungsunterlagen auf unterschiedliche Stände des regionalen Richtplans Glattal verweisen. Massgebend sind jedoch die rechtskräftigen Fassungen der Teilrevisionen GEFD (2022) und 2021, die 2023 bzw. 2024 vom Regierungsrat festgesetzt wurden. Diese haben keinen materiellen Einfluss auf die aktuelle Revision in Wallisellen.

- > *Die ZPG weist darauf hin, dass dies keinen materiellen Einfluss auf die aktuelle Revision in Wallisellen hat.*

Beschluss

Die Planungsunterlagen werden entsprechend angepasst.

Umstellung BMZ zur AZ Feststellung 2

Die ZPG nimmt zur Kenntnis, dass insbesondere die regional bedeutenden Gebiete mit hoher baulicher Dichte (Nr. 47 Zentrum Wallisellen / nördlich der Geleise) sowie das Hochhauseignungsgebiet Nr. 13 (Zentrum Wallisellen / südlich der Geleise) nicht von der Umstellung von der BMZ auf die AZ betroffen sind. Die regionalen Vorgaben verlangen, dass in Gebieten hoher baulicher Dichte die Mindestdichten gemäss § 49a Abs. 1 PBG deutlich übertroffen werden. Diese Anforderungen gelten auch für Eignungsgebiete für Hochhäuser, da sie hinsichtlich der baulichen Dichte gleichzusetzen sind.

- > Die ZPG stellt fest, dass die regionalen Mindestdichtevorgaben in den betroffenen Gebieten nicht überall erreicht werden. Sie nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Wallisellen zur Förderung der Nachverdichtung und des Weiterbauens im Bestand Sonderbauvorschriften (SBV) eingeführt hat. Diese sind insbesondere im Gebiet «Langacker» von Bedeutung, wo eine Erhöhung der AZ bis 110 % möglich ist. Im übrigen Gebiet kann die zonengemässe AZ um bis zu 10 % gesteigert werden. Da der Bau nach SBV jedoch optional ist, kann die damit potenziell erreichbare Dichte in der regionalen Beurteilung der Mindestdichten nicht berücksichtigt werden.

Erwägung Stadt

Hinsichtlich dieser Feststellung wird darauf hingewiesen, dass die Sonderbauvorschriften «Weiterbauen im Bestand» im Zusammenhang mit der laufenden PBG-Revision zurückgestellt werden. Solange die rechtlichen Grundlagen noch in Bearbeitung sind, kann die erforderliche Rechtssicherheit nicht abschliessend gewährleistet werden.

Beschluss

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Nutzungsdichten Feststellung 3

Die ZPG stellt weiter fest, dass im Rahmen der Revision keine vertiefte Auseinandersetzung mit den regional geforderten Nutzungsdichten erfolgte und keine nachvollziehbare Herleitung der angestrebten Dichtewerte vorliegt. Entsprechend kann die ZPG die Auswirkungen der Vorlage auf die regionale Dichteentwicklung nicht abschliessend beurteilen. Sie weist darauf hin, dass der Gemeinde für die Umsetzung der regionalen Dichtevorgaben eine Frist bis 2033 verbleibt, gerechnet ab der Rechtskraft der Gesamtrevision der Richtplanung von 2018.

- > Die ZPG stellt fest, dass die Umsetzung der Dichtevorgaben auf mehrere Revisionen verteilt werden kann. Die ZPG weist darauf hin, dass der Gemeinde zur Umsetzung der regionalen Vorgaben Zeit bis 2033 bleibt (15 Jahre ab der Rechtskraft der Gesamtrevision von 2018).

Beschluss

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen. In einem separaten Arbeitspapier wurde ein ausführlicher Nachweis zur baulichen Dichte erstellt. Dieser wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Vorgaben zur Parkierung

Feststellung 4

Die ZPG stellt fest, dass die Bestimmungen zur Erstellung von Parkplätzen in der Bau- und Zonenordnung überarbeitet wurden. Grundlage bildet die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen von 1997. Die neuen Bestimmungen berücksichtigen die ÖV-Güteklassen und führen zu einer Reduktion des zulässigen Parkplatzangebots.

Die ZPG nimmt zur Kenntnis, dass die Richtwerte weitgehend an die kantonale Wegleitung angeglichen wurden. Für Wohnnutzungen sind jedoch leicht höhere Obergrenzen vorgesehen (Gütekategorie A: 80 % statt 60 %, Gütekategorie B: 90 % statt 80 %). Bei autoarmen Nutzungen bleibt eine Reduktion mittels Mobilitätskonzept weiterhin möglich.

- > Die ZPG begrüsst die Harmonisierung der kommunalen Regelungen mit den kantonalen Vorgaben und wertet die Anpassung als Beitrag zur Förderung des öffentlichen Verkehrs. Sie hält zudem fest, dass neu auch der Bedarf an Veloabstellplätzen geregelt wird, was als zweckmässig beurteilt wird.

Erwägung der Stadt

Die Abminderungsfaktoren richten sich neu vollständig nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen von 1997. Damit werden die kantonalen Vorgaben kongruent übernommen.

Beschluss

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Aktueller Stand regionaler Richtplan

Hinweis 1

Die ZPG weist darauf hin, dass der rechtskräftige und bei kommunalen Planungen stufengerecht zu berücksichtigende Stand des regionalen Richtplans die Teilrevisionen GEFD und 2021 darstellen. Diese wurden am 7. Dezember 2022 von der Delegiertenversammlung beschlossen und am 12. Dezember 2023 bzw. am 13. März 2024 durch den Regierungsrat festgesetzt (RRB Nr. 1451/2023 bzw. RRB Nr. 257/2024).

Beschluss

Der Planungsbericht wird im Sinne der Rückmeldung angepasst.

Siedlungsgebiet

Hinweis 2

Die ZPG deutet darauf hin, dass die regionalen Dichtevorgaben bezüglich der anzustrebenden Nutzungsdichte sowie die Vorgaben für Mindestdichten in Gebieten mit hoher baulicher Dichte noch nicht überall erfüllt werden. Die entsprechende nutzungsplanerische Umsetzung hat durch die Gemeinden gestützt auf den Planungshorizont des regionalen Richtplans bis spätestens 2033 (15 Jahre ab der Rechtskraft der Gesamtrevision des regionalen Richtplans von 2018) zu erfolgen.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4 KANTONALE VORPRÜFUNG

4.1 Einleitung

Anhörung

Unter der Federführung des Amts für Raumentwicklung haben die kantonalen Amtsstellen mit Schreiben vom 3. November 2025 zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Stellung genommen.

4.2 Kantonale Anträge zur BZO

Grundlage BZO

4.1 Grundlage

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

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

Beschluss

Der Zonenplan wird hinsichtlich der Bandierung entsprechend angepasst. Ein Plan zur Grundzonierung wurde nicht zur Vorprüfung eingereicht, der Vorbehalt ist somit hinfällig. Die Vorgaben der VDNP werden entsprechend berücksichtigt.

Anpassung der Ausnützungsziffer und Sonderbauvorschriften

4.2 Bau- und Zonenordnung

Mit der Anpassung der Ausnützungsziffer (Ziff. 5.1 BZO), den Erleichterungen bei Arealüberbauungen (Ziff. 5.7.3 BZO) und den Sonderbauvorschriften «Wohnen im Bestand» (Ziff. 5.8 BZO) wird zusätzliches Wohnpotenzial geschaffen. Wir möchten deshalb auf die kommende Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) hinweisen. Nach Inkrafttreten der Gesetzesrevision (Frühjahr 2026) muss bei Nutzungsplanänderungen in lärmbelasteten Gebieten nachgewiesen werden, dass ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung besteht, ein für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, der der Erholung dient und es müssen Massnahmen ergriffen werden, insbesondere an Strassenverkehrsanlagen, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen (Ziff. 24 rUSG). Es wird bereits jetzt empfohlen, die möglichen Auswirkungen der USG-Revision für die Nutzungsplanänderungen zu überprüfen und die Nachweise für die Erfüllung der Anforderungen an Ziff. 24 rUSG vorzubereiten.

- > *Für Nutzungsplanänderungen (Anpassungen der AZ, SBV Ziff. 5.8 BZO), mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (SBV Ziff. 12a BZO), wird bereits jetzt empfohlen, die Erfüllung der Anforderungen nach Ziff. 24 rUSG zu prüfen.*

Erwägungen der Stadt

Mit der Einführung der Ausnützungsziffer gemäss Ziff. 5.1 BZO sowie den vorgesehenen Erleichterungen bei Arealüberbauungen nach Ziff. 5.7.3 BZO wird kein zusätzliches Wohnpotenzial geschaffen. Die bisherige Baumassenziffer wird im Rahmen der Teilrevision im Verhältnis 1:1 in die Ausnützungsziffer überführt, sodass sich auch bei Arealüberbauungen keine Mehrausnützung ergibt.

Die Sonderbauvorschriften «Weiterbauen im Bestand» werden aufgrund der laufenden PBG-Revision zurückgestellt.

Einzig im Gebiet Im Langacker und im Gebiet Hofacker wird die bauliche Dichte erhöht. Der Planungsbericht wird um ein entsprechendes Kapitel ergänzt.

Beschluss

Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Ziff. 2.6.1 Grosser Grundabstand, Mehrlängenzuschlag

Diese Ziffer ist grün hinterlegt und somit als Inhalt der aktuellen Revision gekennzeichnet. Der Text ist jedoch identisch mit der als gültige Fassung dargestellten Festlegung.

> *Es ist zu prüfen, ob diese Ziffer Teil der vorliegenden Revision ist.*

Erwägungen der Stadt

Im Rahmen der Gemeindeversammlung zum Paket 1 hat die Stimmbevölkerung beschlossen, dass die Grenzabstandsvorschriften im Zusammenhang mit der Umstellung von der BMZ auf die AZ nochmals zur Diskussion gestellt werden. In der nun vorliegenden Teilrevision wird der Mehrlängenzuschlag in der Kernzone aufgehoben, weshalb Ziff. 2.6.1 Gegenstand der Revision ist.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 5.7 BZO Arealüberbauungen

Gemäss Ziff. 5.7.3 BZO (Arealüberbauungen in Wohnzonen) sind Arealüberbauungen in den Wohnzonen W65, W70, W80 und WG85 zulässig. Neu darf in diesen Wohnzonen anstelle eines Dachgeschosses oder Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Nach Ziff. 5.1 BZO sind in diesen Zonen auch weiterhin je ein Dach- bzw. ein Attikageschoss zulässig. Somit wird mit dieser Zifferanpassung eine Aufzonung ermöglicht. Der südwestliche Teil des Gemeindegebiets von Wallisellen liegt innerhalb der AGL. Einzelne der oben genannten Zonen liegen gemäss Zonenplan somit innerhalb der AGL. Demzufolge gelten hier die Vorgaben des kantonalen Richtplans Pt. 4.7.1. Im Sinne des Vorsorgeprinzips sind innerhalb der AGL keine neuen Wohnpotenziale zu schaffen. Also auch keine Aufzonungen in Wohnzonen genehmigungsfähig. Ausnahmen gelten für Gebiete, die lediglich von Nachtlärmüberschreitungen betroffen sind (Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes [IGW] in der ersten Nachtstunde). Das Thema ist im Erläuterungsbericht nicht abgehandelt. Es ist kein Nachweis ersichtlich, dass die Vorgaben nach Pt. 4.7.1.2 des kantonalen Richtplans hier eingehalten sind. Gemäss GIS-Browser liegen in Wallisellen grossflächige IGW-Überschreitungen der Empfindlichkeitsstufe ES II am Tag vor.

> *Das Thema Fluglärm und die entsprechenden kantonalen Vorgaben sind im Erläuterungsbericht in diesem Zusammenhang abzuhandeln.*

- > *Es ist nachzuweisen, in welchen Zonen die Vorgaben eingehalten sind. Bzw. ist ggf. eine Regelung zu formulieren, nach der die Aufzonungen mittels Arealüberbauung nur in Zonen ausserhalb der AGL zulässig sind.*

Erwägungen der Stadt

Mit der Einführung der Ausnützungsziffer gemäss Ziff. 5.1 BZO wird kein zusätzliches Wohnpotenzial geschaffen. Die bisherige Baumassenziffer wird im Rahmen der Teilrevision im Verhältnis 1:1 in die Ausnützungsziffer überführt, sodass sich gegenüber dem bisherigen Rechtszustand keine Mehrausnutzung ergibt. Dies gilt auch für die Regelung zu den Arealüberbauungen, welche aufgrund der Umstellung auf die AZ angepasst werden. Auch hier wird die AZ nach dem Grundsatz 1:1 festgelegt.

Bei den Arealüberbauungen wird präzisiert, dass diese nur ausserhalb der AGL erlaubt sind. Der Planungsbericht wird um entsprechende Ausführungen zum Thema Fluglärm angepasst.

Beschluss

Der Vorbehalt wird sinngemäss berücksichtigt.

Ziff. 5.7 BZO Arealüberbauungen

Zudem bestehen in mehreren dieser Zonen Gefährdungen durch Hochwasser (vgl. Gefahrenkarte). Durch Aufzonungen wird das Schadenpotenzial erhöht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Für sämtliche Gebiete gemäss neuer Ziff. 5.7 BZO ist zu prüfen und im Planungsbericht darzulegen, ob die Herstellung der Hochwassersicherheit als Voraussetzung für die Beanspruchung der Ausnützungsziffer-Erhöhungen in den jeweiligen Gebieten in die BZO aufzunehmen ist.

- > *Für sämtliche Gebiete gemäss neuer Ziff. 5.7 BZO ist zu prüfen und im Planungsbericht darzulegen, ob die Herstellung der Hochwassersicherheit als Voraussetzung für die Beanspruchung der Ausnützungsziffer-Erhöhungen in den jeweiligen Gebieten in die BZO aufzunehmen ist.*

Erwägungen der Stadt

Mit der Einführung der Ausnützungsziffer gemäss Ziff. 5.1 BZO wird kein zusätzliches Wohnpotenzial geschaffen. Die bisherige Baumassenziffer wird im Rahmen der Teilrevision im Verhältnis 1:1 in die Ausnützungsziffer überführt, sodass sich gegenüber dem bisherigen Rechtszustand keine Mehrausnutzung ergibt. Dies gilt auch für die Regelung zu den Arealüberbauungen, welche aufgrund der Umstellung auf die AZ angepasst werden. Auch hier wird die AZ nach dem Grundsatz 1:1 festgelegt.

Somit erübrigt sich die geforderte Herstellung der Hochwassersicherheit als Voraussetzung für die Ausnützungsziffererhöhung, da im Vergleich zur heutigen BZO keine Aufzonung erfolgt. Davon ausgenommen ist das Gebiet Im Langacker.

Die Stadt stellt sich auf den Standpunkt, dass mit der Umsetzung der Musterbestimmung zu den Naturgefahren, im allgemeingültigen Kap.

10 der BZO, die Prüfanträge entfallen können. Naturgefahren sind mit der Umsetzung in der BZO bei jeglichen Bauvorhaben zu berücksichtigen. In einer Wiederholung oder Präzisierung des Sachverhaltes in den Bestimmungen zu den Arealüberbauungen oder dem Ausschluss spezifischer Betriebsarten in der Industrie- und Gewerbezone sieht der Stadtrat keinen Anlass, da im Rahmen der Teilrevision Paket 2 keine Aufzonungen vorgesehen sind. Überdies wurde die Hochwassersicherheit im Gebiet mit mittlerer Gefährdung Furtbach / Neue Winterthurerstrasse bereits behoben. Der Planungsbericht wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Beschluss

Der Vorbehalt hat sich erübrigt.

Kap. 5.8 BZO, Sonderbauvorschriften Weiterbauen im Bestand

Das Gebiet «Hochrüti» war nicht Teil der Unterlagen, welche im Rahmen der ersten Vorprüfung beurteilt wurden. Es erfolgt eine Änderung der Zone von W2.4 in W65 mit Sonderbauvorschriften (Ziff. 5.8 BZO - Paket 2). Gemäss Sonderbauvorschriften kann die Ausnützungsziffer um 10 % erhöht werden. 105 Personen entsprechen der Grenze für die Risikorelevanz im Konsultationsbereich (vgl. Karte «Risikokataster» im GIS-Browser, <https://web.maps.zh.ch>). Derzeit sind ca. 100 Personen (Bevölkerung und Beschäftigte) ausgewiesen. Aufgrund der zu erwartenden Erhöhung bei den Bevölkerungszahlen ist von einer risikorelevanten Situation auszugehen. Die Klärung der Risikorelevanz aufgrund der Personenzahl, aber auch aufgrund von empfindlichen Einrichtungen, ist daher durchzuführen und es sind geeignete Massnahmen zu evaluieren.

- > *An einem geeigneten Ort ist zu dokumentieren, um welche Ausnützungsziffer es sich handelt. Falls es sich um die Ausnützungsziffer PBG handeln sollte, sind alle Beurteilungen in Konsultationsbereichen zu wiederholen (insbesondere im Gebiet Im Langacker).*
- > *Für die risikorelevanten Festlegungen sind gemäss Kap. 2.3.2 der Planungshilfe Schutzmassnahmen zu evaluieren und deren stufenrechte Festlegung zu regeln.*

Erwägungen der Stadt

Auf den Erlass von Sonderbauvorschriften, mit welchen das Weiterbauen im Bestand gefördert werden sollte, wird aufgrund der laufenden PBG-Revision verzichtet. Somit entfällt die geforderte Prüfung im Gebiet Hochrüti, da dort die Personendichte nicht erhöht wird.

Der Vorbehalt bezüglich des Gebiets Hochrüti erübrigt sich daher. Der Planungsbericht wird mit der Beurteilung zum Gebiet Im Langacker ergänzt. Die Sonderbauvorschriften zum Gebiet Im Langacker werden um die entsprechenden Einträge zu den risikorelevanten Festlegungen ergänzt.

Beschluss

Der Vorbehalt bezüglich des Gebiets «Hochrüti» hat sich erübrigt. Der Planungsbericht und die SBV werden zum Gebiet «Im Langacker» entsprechend ergänzt.

Kap. 5.8 BZO, Sonderbauvorschriften Weiterbauen im Bestand

Nach Ziff. 5.8.3 BZO sind Erleichterungen, d.h. Mehrausnutzung je nach Zone in Form von Vollgeschossen oder Ausnutzungserhöhungen zulässig. Damit handelt es sich hier auch um eine Erhöhung der Wohnpotenziale. Wir begrüssen diesen Ansatz des Weiterbauens anstelle von Ersatzbauten grundsätzlich sehr. Allerdings dürfen diese gemäss den übergeordneten Vorgaben zum Planen und Bauen im Fluglärm, Pt. 4.7.1 nur in Gebieten ausserhalb der AGL erfolgen.

Im Erläuterungsbericht (Kap. 6.) ist zwar festgehalten, dass die Sonderbauvorschriften für die Wohnzonen und die QEZ Gartenstadt eingeführt werden, soweit sie ausserhalb des von Fluglärm belasteten Gemeindegebiets liegen. Innerhalb des Perimeters der AGL zum Fluglärm sind keine Aufzonungen zulässig und damit auch keine Sonderbauvorschriften. Gemäss unserer Einschätzung liegen Teilflächen der W65 sowie der W70, für die gemäss Zonenplan Sonderbauvorschriften festgelegt werden, jedoch innerhalb der AGL. Gemäss den kantonalen Vorgaben (siehe oben zu Ziff. 4.7 BZO) sind innerhalb der AGL keine Aufzonungen zugunsten von Wohnnutzungen zulässig.

- > In der Überarbeitung sind die Festlegungen der Gebiete mit Sonderbauvorschriften Weiterbauen im Bestand mit Blick auf die Ausdehnung der AGL nach kantonalem Richtplan zu überprüfen. Ggf. sind die entsprechenden Gebiete im Zonenplan zu verkleinern. Alternativ kann auch in der BZO eine entsprechende Vorschrift aufgenommen werden, nach der klar hervorgeht, dass diese nur ausserhalb der AGL zur Anwendung kommen. Das Festhalten unter «Kommentar» ist hierfür nicht ausreichend. Die Ausführungen im Bericht sind entsprechend zu präzisieren.*

Erwägungen der Stadt

Die Sonderbauvorschriften «Weiterbauen im Bestand» wurden im Zusammenhang mit der laufenden PBG-Revision zurückgestellt. Solange die rechtlichen Grundlagen noch in Bearbeitung sind, kann die erforderliche Rechtssicherheit nicht abschliessend gewährleistet werden.

Der Vorbehalt erübrigt sich daher.

Beschluss

Der Vorbehalt hat sich erübrigt.

Kap. 5.8 BZO, Sonderbauvorschriften Weiterbauen im Bestand

Seit der ersten Rückmeldung wurde der ursprüngliche Ziff. 5.10 «Sonderbauvorschriften für die W2.7 Im Langacker» umstrukturiert und umbenannt. Die Inhalte entsprechen ungefähr noch dem Stand der ersten Vorprüfung. Im Rahmen dieser wurde gefordert, dass das Quartierbild für das Gebiet Langacker anhand seiner typischen Elemente sowie dessen gestalterische Qualitäten im Bericht genauer zu beschreiben sind. Dem wurde nicht nachgekommen. An dem Antrag aus der ersten Vorprüfung halten wir fest.

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

Erwägungen der Stadt

Beschluss

Der Planungsbericht wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Ziff. 6 BZO Industrie- und Gewerbezone

Die Gemeinde kann gestützt auf § 56 Abs. 3 PBG gewisse Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen innerhalb einer Industrie- und Gewerbezone ausschliessen (sog. Negativplanung), sofern ein öffentliches planerisches oder infrastrukturelles Interesse daran besteht, welches sich durch sachliche Kriterien rechtfertigt und die konkrete Nutzungseinschränkung verhältnismässig ist. Mehrere der Industrie- und Gewerbezone in Wallisellen sind von grossflächigen Gefährdungen durch Hochwasser betroffen (u.a. mittlere Hochwassergefährdungen, vgl. blaue Bereiche gemäss Gefahrenkarte) und mehrere der Industrie- und Gewerbezone sind gemäss amtlicher Vermessung und Orthofotos erst teilweise bebaut.

Entsprechend ist für sämtliche durch Naturgefahren gefährdete Industrie- und Gewerbezone im Gemeindegebiet zu prüfen und im Planungsbericht darzulegen, ob Betriebsarten, welche als Sonderrisiko-Objekte (gemäss dem «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL, 2017) mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial einzustufen sind, in den zugehörigen Ziffern der Bau- und Zonenordnung auszuschliessen sind.

- > *Für sämtliche durch Naturgefahren gefährdeten Industrie- und Gewerbezone 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.*

Erwägungen der Stadt

Die Industrie- und Gewerbebezonen waren Gegenstand des Pakets 1, das durch die Stimmbevölkerung am 3. April 2025 beschlossen wurde.

Die Industrie- und Gewerbebezonen sind infolge der zu beachtenden Planbeständigkeit daher nicht mehr Gegenstand der laufenden Teilrevision. Aufgrund dieser formellen Randbedingung ist es nicht möglich in den Industrie- und Gewerbebezonen gewisse Betriebsarten, welche als Sonderrisikoobjekte mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial einzustufen sind, in der BZO auszuschliessen. In der Vorprüfung vom 10. April 2024 zur Teilrevision Paket 1 befinden sich keine entsprechenden Vorbehalte. Der vorgebrachte Prüfauftrag war somit auch nicht Gegenstand des ersten Pakets, in welchem die Industrie- und Gewerbebezonen revidiert wurden.

Auf den Vorbehalt kann aus den erwähnten formellen Gründen nicht eingetreten werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Planungsbericht verwiesen, wonach die Hochwassergefährdung im Gebiet bereits behoben wurde.

Beschluss

Der Vorbehalt betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision ist.

Ziff. 9.4 BZO Abstellplätze für Personenwagen

Als Bemessungsgrundlage wird bei Ziff. 9.4.1 BZO auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs von 1997 verwiesen. Bei der Wegleitung handelt es sich um einen nicht allgemein verbindlichen Leitfaden zuhanden von Behörden und Planenden. Die allgemein verbindlichen Vorschriften der BZO können nicht auf einen unverbindlichen Leitfaden verweisen. Die BZO hat die Zahl der Abstellplätze für alle Verkehrsmittel klar zu regeln (§ 242 Abs. 1 PBG).

Für die Reduktionsfaktoren stützt sich Ziff. 9.4.2 BZO ebenfalls auf o.g. Wegleitung, erhöht jedoch insbesondere für die besonders gut mit dem ÖV erschlossenen Gebiete der ÖV-Güteklassen A und B die Obergrenze. Aus unserer Sicht kann die Stadt Wallisellen damit weder die Ziele des kantonalen Richtplans noch des regionalen Richtplans und der jeweiligen Gesamtverkehrskonzepte zur wesentlichen Verlagerung der Mobilität vom MIV zum ÖV, Fuss- und Veloverkehr gerecht werden. Wallisellen verfügt im Umfeld des Bahnhofs mit der S-Bahn, der Glattalbahn sowie verschiedenen Buslinien in die Nachbargemeinden über eine ausgezeichnete ÖV-Erschliessung und gehört zu jenen Städten und Gemeinden, die an das kantonale Ziel des Modalsplits einen überdurchschnittlichen Beitrag gemäss kantonalem Gesamtverkehrskonzept leisten sollen. Das Parkierungsangebot ist auf die Kapazitäten des Strassennetzes, auf die vorhandenen und geplanten alternativen Verkehrsangebote (ÖV, Fuss- und Veloverkehr) sowie die Anforderungen der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes auszurichten.

Für die sachgerechte Umsetzung des PBG und des kantonalen Richtplans steht den Gemeinden die kantonale «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» vom 15. Juni 2018 in der Fassung für die Vernehmlassung zur Verfügung. Sie stellt ein einfach zu

handhabendes Arbeitsmittel dar, welches sich einerseits auf die aktuellen VSS-Normen zur Ermittlung des Abstellplatzbedarfs für Motorfahrzeuge und Velos und andererseits auf das kantonale Raumordnungskonzept abstützt und auch dem kantonalen Gesamtverkehrskonzept gerecht wird. Um lokalen individuellen Rahmenbedingungen Rechnung tragen zu können, legt die Wegleitung sowohl einen minimalen wie einen maximalen Wert für den massgeblichen PP-Bedarf fest, innerhalb derer die tatsächliche Anzahl festgelegt wird.

- 1. Die Inhalte für die Berechnung der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze sind für Personenwagen wie Velos in der BZO abschliessend zu regeln.*
- 2. Der Bedarf an Motorfahrzeugabstellplätzen ist in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des kantonalen Richtplans im Raumordnungskonzept sowie im kantonalen Gesamtverkehrskonzept angemessen zu reduzieren sowie im Maximum lenkungswirksam zu begrenzen.*
- 3. Das Gemeindegebiet ist in einem Übersichtsplan parzellenscharf den ÖV-Güteklassen gemäss GIS-ZH zuzuordnen, mindestens für die Bereiche mit Reduktionsmöglichkeit.*

Erwägungen der Stadt

1. In der BZO wird auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 verwiesen. Die Wegleitung 1997 wird auf der Website der Stadt offiziell publiziert. Der Verweis auf die kantonale Wegleitung in der BZO ist vergleichbar mit der Regelungssystematik in der Besonderen Bauverordnung 1 (BBV 1). Im Anhang dieser kantonalen Verordnung wird auf zahlreiche Richtlinien und Empfehlungen des Bundes verwiesen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb die kantonale Wegleitung 1997 in die BZO abgeschrieben werden sollte.
2. Aus Sicht des Stadtrats entsprechen die in der Wegleitung 1997 verankerten Abminderungsfaktoren weiterhin den kantonalen Anforderungen. Deshalb werden sie für verbindlich erklärt. Diese Auffassung wird durch den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. November 2024 gestützt (VB.2023.00725). In der entscheidenden Erwägung E. 4.2.2 bestätigt das Gericht, dass es den Gemeinden freigestellt ist, ob sie sich auf die geltende Wegleitung 1997 oder die Vernehmlassungsversion von 2018 abstützen wollen.
3. Der Planungsbericht wird um entsprechende Erläuterungen zu den massgebenden Vorgaben zur Reduktion der Pflichtparkplätze ergänzt. Der Stadtrat erachtet es hingegen nicht als zielführend, die sich laufend verändernden ÖV-Güteklassen in einem Ergänzungsplan zu fixieren. Die bisherige Praxis der Stadt Wallisellen, wonach die Situation bei Grundstücken mit zwei Güteklassen im Einzelfall beurteilt wird, hat sich bewährt und wird fortgeführt. Im Interesse eines transparenten Vollzugs wird die zur Beilage der BZO erklärte Wegleitung 1997 im Anhang durch eine entsprechende Abbildung ergänzt.

Beschluss

Der Vorbehalt wird nicht berücksichtigt.

Ziff. 9.4 BZO Abstellplätze für Personenwagen

Auf dem Gemeindegebiet von Wallisellen wird der Jahresmittel-Immissionsgrenzwert der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) für NO₂ und Feinstaub (PM10/PM2.5) grösstenteils eingehalten, entlang von Hauptstrassen und der Autobahn aber teilweise noch überschritten. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres die Grenzwerte der LRV. Basierend auf dem Vorsorgeprinzip und lufthygienischen Überlegungen empfehlen wir, Ziff. 9.4 BZO mit einem zusätzlichen Absatz zu ergänzen (vgl. die nachfolgend formulierte Musterbestimmung). Ein nachträgliches Ausrüsten einer Parkierungsanlage mit einer Basisinfrastruktur wird vergleichsweise höhere Kosten verursachen.

- > Bei Neu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird, ist die elektrische Basisinfrastruktur für Bewohner- und Beschäftigtenabstellplätze zur Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten.»*

Im Erläuterungsbericht kann auf «Ausbaustufe C1, Stromzuleitung bis Garage gemäss SIA-Norm 2060 zur Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» verwiesen werden.

Erwägungen der Stadt

Der Stadtrat nimmt die Empfehlung zur Kenntnis, er stellt sich jedoch auf den Standpunkt, dass eine entsprechende Vorgabe im Interesse der Harmonisierung kantonal gelten müsste.

Beschluss

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 9.4.3 BZO Autoarme Nutzungen

Wir begrüssen die Möglichkeit der zusätzlichen Reduktion der Pflichtparkplätze bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts. Wir empfehlen jedoch, in der BZO zusätzlich die Anforderungen an die Mindestinhalte des Mobilitätskonzepts festzulegen.

Erwägungen der Stadt

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird dazu eine Wegleitung erstellen oder auf bereits bestehende Arbeitshilfen verweisen.

Beschluss

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 9.4.4 BZO Besondere Verhältnisse/ 9.4.5 Gründe für eine Reduktion

Die beiden Ziffern definieren die Möglichkeit und Auslöser für Abweichungen vom Parkplatzpflichtbedarf.

Mit Ziff. 9.4.4 BZO sollen weitere Abweichungen von den vorangegangenen Regelungen zur Definition der erforderlichen Abstellplätze ermöglicht werden. Leider macht der Erläuterungsbericht keine weiteren Ausführungen dazu, worauf das abzielt. In der aktuellen (alten) BZO befindet sich die Ziffer bei den Nichtwohnnutzungen. Die Ziffer eröffnet einen grossen und wenig fassbaren Spielraum bei gleichzeitiger Überschneidung mit Ziff. 9.4.3 BZO. Grundsätzlich sollten die gleichen Bedingungen wie für die Reduktion bei autoarmen Nutzungen gelten, d.h. es sollte beispielsweise ein Mobilitätskonzept eingefordert werden.

- > *Bei Ziff. 9.4.4 BZO sind die Grundlagen zur Gewährung von Abweichungen im Grundsatz zu ergänzen, z. B. durch Erstellung eines Mobilitätskonzepts.*

Erwägungen der Stadt

Ziff. 9.4.4 und 9.4.5 werden zusammengefasst und entsprechend der kantonalen Vorgabe um das Erfordernis eines Mobilitätskonzepts ergänzt.

Beschluss

Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Ziff. 9.4.5 BZO Gründe für eine Reduktion

Wir empfehlen, die Ziff. 9.4.3 bis Ziff. 9.4.5 BZO in geeigneter Form zusammenzufassen und Redundanzen zu beseitigen. Für alle Fälle sollte durch die Gemeinde in jedem Fall ein Mobilitätskonzept eingefordert werden, das die alternative Mobilität darlegt und sichert, um spätere Missstände zu vermeiden.

Erwägungen der Stadt

Ziff. 9.4.4 und 9.4.5 werden zusammengefasst und entsprechend der kantonalen Vorgabe um das Erfordernis eines Mobilitätskonzepts ergänzt.

Beschluss

Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Ziff. 9.4.6 BZO Betriebsfahrzeuge

Wir weisen darauf hin, dass Abstellplätze für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, nicht unter die Regelung zur Erstellung von Abstellplätzen gemäss Ziff. 9.4.1 bis 9.4.5 BZO fallen.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 9.5.1 BZO Bemessungsgrundlage Fahrräder

Für die Berechnung der minimal erforderlichen Fahrradabstellplätze gilt sinngemäss die Erwägung bei Ziff. 9.4 BZO zur Verankerung der kantonalen Wegleitung als Bemessungsgrundlage in der BZO. Auch hier empfehlen wir die Anwendung der Wegleitung von 2018, die für die Fahrradabstellplätze auf der aktuellen VSS-Norm basiert und auch den Empfehlungen der kantonalen Fachstelle Veloverkehr entspricht. Der Kanton Zürich hat zudem eine Arbeitshilfe zum Thema Veloparkierung erstellt, welche bei der Festlegung des Bedarfs hilft (abrufbar unter <https://www.zh.ch/de/mobilitaet/veloverkehr/veloverkehrsplanung/veloparkierung.html>).

Zudem verweisen wir auf den Antrag unter Ziff. 9.4 BZO zu den erforderlichen Abstellplätzen für Velos.

Erwägungen der Stadt

In der BZO wird auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 verwiesen. Die Wegleitung 1997 wird auf der Website der Stadt offiziell publiziert. Aus Sicht des Stadtrats sind die in der Wegleitung 1997 verankerten Vorgaben weiterhin zweckmässig, weshalb diese Regelungen für verbindlich erklärt werden.

Beschluss

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Ziff. 10.6 BZO Naturgefahren

Zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet sind von Naturgefahren betroffen (gemäss Gefahrenkarte vom 17. Oktober 2012).

Wir begrünnen die vorgesehenen Bestimmungen zu den Naturgefahren (neuer Ziff. 10.6 BZO zur Verankerung der Naturgefahrenkarte) ausdrücklich. Jedoch sollen die bisher vorgesehenen Formulierungen der Ziff. 10.6 BZO durch die nachstehend vorgeschlagenen umfassenderen Formulierungen (zur Verankerung der Naturgefahrenkarte und zum Objektschutz) ersetzt werden, beispielsweise als neue Abschnitte 1 und 2:

«Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.» Hintergrund: Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kap. 3.11 des kantonalen Richtplans). Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern.

«Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

Hintergrund: Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Ziff. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, § 9 Abs. 1 HWSchV). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen

Massnahmen begegnet werden kann. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV).

- > In den Bauvorschriften soll Ziff. 10.6 wie beschrieben präzisiert werden, d. h. die bisher vorgesehenen Formulierungen sollen durch die vorstehend beschriebenen Formulierungen (Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO und Bestimmung zum Objektschutz) ersetzt werden

Erwägungen der Stadt

Die BZO wird um die geforderten allgemeinen Bestimmungen ergänzt.

Beschluss

Der Vorbehalt wird sinngemäss berücksichtigt.

4.3 Erläuternder Bericht

Allgemeines

Der Erläuternde Bericht fokussiert primär auf Fragen der Siedlungsentwicklung. Zu den verkehrlichen Fragen fehlen differenzierte Ausführungen, die eine Nachvollziehbarkeit der beabsichtigten Festlegungen in der BZO und deren Zusammenspiel mit den übergeordneten Planungen ermöglichen. Auf kantonaler und regionaler Stufe fehlen bei den Grundlagen die Richtpläne Verkehr sowie das kantonale und regionale Gesamtverkehrskonzept. Das kommunale Gesamtverkehrskonzept und der kommunale Richtplan werden zwar erwähnt, jedoch fehlen Aussagen zu den relevanten mit der Parkierung in Beziehung stehenden Zielen und Strategien der Verkehrsentwicklung.

Die Ausführungen in Kap. 7 zur Parkierung ermöglichen keine Herleitung der Festlegungen in der BZO, obwohl diese von den kantonalen Wegleitungen und aktuell gültigen VSS-Normen abweichen. Zu den Ziff. 9.4.3 bis 9.4.6 BZO fehlen jegliche Erläuterungen.

Aus unserer Sicht ist damit der Nachweis der Abstimmung von Siedlung und Verkehr nicht erbracht.

- > Der Erläuternde Bericht ist zu den verkehrlichen Belangen und den Parkplatzfestlegungen zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festlegungen in der BZO in Sinne der Erwägungen zu ergänzen und zu überarbeiten.

Erwägungen der Stadt

Der Planungsbericht wird ergänzt und präzisiert.

Beschluss

Der Vorbehalt wird sinngemäss berücksichtigt.

Störfallvorsorge

Die geplanten Festlegungen «Langacker» und «Hochrüti» liegen teilweise im Konsultationsbereich der Autobahn N1 und der Kunsteisbahn «Winter World Wallisellen», welche beide der Störfallverordnung (StFV, SR 874.072) unterstellt sind (vgl. Karte «Risikokataster» im GIS-Browser, <https://web.maps.zh.ch>). Damit ist gemäss Ziff. 11a StFV und Pt. 3.11 des kantonalen Richtplans die Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen dafür ist in der kantonalen Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL, 2025) dokumentiert.

In der vorliegenden Planung wurde die Störfallvorsorge ungenügend berücksichtigt. Im Erläuternden Bericht gemäss Ziff. 47 RPV (Kap. 9.2, Risikokataster) wird im Gebiet «Langacker» auf den falschen Referenzwert Bevölkerung verwiesen (620 Personen anstelle 520 Personen pro 4 Hektaren). Nichtsdestotrotz ist das Fazit korrekt, dass das Projekt nicht risikorelevant ist aufgrund der Personendichte. Jedoch wurde das Thema «empfindliche Einrichtungen» nicht behandelt.

Im Rahmen der Beurteilung wurde davon ausgegangen, dass es sich bei der Ausnützungsziffer um die Brutto-Ausnützungsziffer und nicht um die Ausnützungsziffer PBG handelt, da es gemäss dem Dokument «Bericht nach Ziff. 47 RPV» vom 25. August 2025 «durch die Umstellung von der Baumassenziffer auf die Ausnützungsziffer alleine keine Planungsvorteile entstehen» und somit keine Aufzoning vorgesehen ist.

Zuletzt wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung der notwendigen Massnahmen nicht auf das Bauverfahren verlagert werden kann. Dazu fehlen die rechtlichen Grundlagen. Der Erläuternde Bericht ist entsprechend zu präzisieren.

Eine Stellungnahme der Bundesbehörde (ASTRA) ist aufgrund der fehlenden Risikorelevanz (keine Überschreitung des Referenzwertes) nicht notwendig.

Das Planungsvorhaben ist entsprechend zu ergänzen.

1. Die Resultate der Relevanzabklärungen (Überschreitung Referenzwert Bevölkerung / Situation empfindliche Einrichtungen) sind im Erläuternden Bericht nach Ziff. 47 RPV zu dokumentieren.
2. Das Planungsvorhaben ist vor der Festsetzung erneut der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL (stoerfallvorsorge@bd.zh.ch) zur Stellungnahme einzureichen. Es wird empfohlen, eine Bereinigung der Unterlagen mit der Fachstelle Störfallvorsorge vorzunehmen, bevor diese zur Genehmigung eingereicht werden.

Erwägungen der Stadt

1. Die Fachstelle wird kontaktiert.
2. Der Planungsbericht wird um Erläuterungen ergänzt.

Beschluss

Der Vorbehalt wird sinngemäss berücksichtigt.

A LISTE DER ANTRÄGE

Anhang A: Liste der Anträge

| Einwendungs Nr. | Antrag | Begründung |
|-----------------|--|---|
| 1.01 | <p>Der Hinweis der SBB liegt hier bereits in gekürzter Form vor: Gemäss „Zürcher Praxis“ werden auch Verkehrsflächen mit Bauzonen überlagert. Dies ist auch für die Bahnanlagen der Fall. Für die Bahnanlagen findet das Eisenbahngesetz und nicht die kommunale Nutzungsordnung Anwendung. Falls dies mit der Überlagerung nicht vereinbar ist, muss die Zonenplanung angepasst werden. Die SBB weist weiter darauf hin, dass bei neuen oder wesentlich geänderten Gebäuden entlang von Bahnanlagen die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung nachzuweisen ist. Die Prüfung erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde, die Kosten für Nachweise und allfällige Massnahmen trägt die Bauherrschaft. Für Bahnlärm sind die im Lärmbelastungskataster veröffentlichten Emissionen massgebend, während Industrie- und Gewerbelärm aus SBB Betrieben projektspezifisch abzuklären ist. Bahnseitig sind grossflächige schallharte Oberflächen zu vermeiden, und allfällige Lärmschutzwände müssen der Norm SN 640 570 entsprechen und von der SBB genehmigt werden. Zudem ist bei gleisnahen Bauten ein ausreichender Schutz gegen Erschütterungen und Körperschall nachzuweisen. Bei Bedarf sind bauliche Massnahmen vorzusehen, wobei Weichen den Konfliktbereich vergrössern können. Weiter sind die Vorgaben der nichtionisierenden Strahlung (NISV) einzuhalten, insbesondere der vorsorgliche Anlagegrenzwert, und der Schutz von Maschinen und EDV liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft. Bei grösseren Überbauungen in Bahnnähe ist schliesslich eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich.</p> | <p>Kopie der Originaltexte ohne Bereinigung/Korrekturen (sofern nicht anders vermerkt).</p> |
| 2.01 | <p>Auf die Umstellung von der BMZ auf die AZ ist zu verzichten.</p> | <p>Die geplante Umstellung ist aus fachlicher Sicht nicht zu begründen. Es gibt keinen Anhaltspunkt in sämtlichen Unterlagen von Espacesuisse, FSU und Hochschulen, dass das System der AZ grundsätzlich dem System der BMZ überlegen sein soll. Im Gegenteil, der schweizweite Trend in den vergangenen Jahrzehnten zeigte eigentlich nur Wechsel von AZ zu BMZ, was beispielsweise der ganze Kanton St. Gallen vor wenigen Jahren vorgenommen hat.</p> <p>Die Umstellung, wie sie in Wallisellen vorgeschlagen wird, führt zu einer schleichenden Mehrausnutzung/Aufzoning, was bei den aktuell noch ungenutzten Reserven und den neu geschaffenen Reserven mit Paket 1 nicht nötig ist, ja gar ein beschleunigtes Wachstum forciert, welches auf der Ebene von Verkehrsbewältigung und Schulraumplanung nur zu zusätzlichen Problemen führen wird. Weiter werden mit einem Systemwechsel unnötig Rechtsunsicherheiten geschaffen, bei denen zu befürchten ist, dass sie mit Gerichtsfällen geklärt werden. Auch darauf kann verzichtet werden.</p> |
| 2.02 | <p>In den heutigen Wohnzonen W 2.4 und W 2.7 ist bei Neuüberbauungen und bei Nutzung der Sonderbauvorschriften bei 30% der erstellten Wohnungen eine Kostenmiete einzuhalten.</p> | <p>Wallisellen stellt bezüglich gemeinnützigem Wohnungsbau das Schlusslicht der Hardwaldgemeinden dar. Der Nachholbedarf an Wohnraum zu Kostenmiete ist in Wallisellen entsprechend hoch. Um längerfristig einen vernünftigen Mix im Wohnungsangebot zu erhalten, ist in den Wohnzonen W 2.4 und W 2.7 bei Neuüberbauungen und bei Nutzung der Sonderbauvorschriften ein Mindestanteil von 30% für Wohnungen mit Kostenmiete einzuführen.</p> |

| | | |
|------|---|--|
| 2.04 | Die Grünflächenziffer von 0.4 ist als Minimum für alle Wohnzonen beizubehalten und darf keinesfalls unterschritten werden. | Die Einführung einer Grünflächenziffer ist ein wichtiger Schritt für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Sie darf auf keinen Fall tiefer angesetzt werden. |
| 2.05 | In den Wohnzonen mit öV-Erschliessung der Güteklassen A und B sind die maximal zulässigen Parkplätze zu reduzieren auf: A max. 50% und B max. 70%. Weiter sind die Bestimmungen dahingehend zu ergänzen, dass Bewohner*innen von Neubauten mit voller Ausnützung keine Parkkarten in der blauen Zone beantragen dürfen. | Die Bemessung der Anzahl Parkplätze im Sinne der kantonalen Richtlinien ist sinnvoll. Dass in den Gebieten der öV-Güteklasse A und B keine Reduktion der Pflichtparkplätze vorgeschrieben wird, ist völlig unzeitgemäss und widerspricht der Zielsetzung des kommunalen Verkehrsplanes, die MIV-Fahrbewegungen auf dem Niveau von 2020 zu stabilisieren. Eine Anpassung im Sinne des Antrages ist dringend nötig. Weiter ist der Anspruch auf Parkkarten im öffentlichen Strassenraum einzuschränken. Diese wertvollen Flächen für die künftige Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung der Siedlung müssen freigespielt werden. Es gibt keinen Grund, dort, wo die Parkierung auf Privatgrund gelöst werden kann, zusätzlich billigen und mit Steuergeld finanzierten Parkraum auf der Strasse anzubieten. |
| 3.01 | Deshalb beantrage ich hiermit, dass meine Liegenschaft in eine höhere Kategorie umgeteilt wird, wie sie auch nördlich der Alten Winterthurerstrasse zur Anwendung kommt und bitte Sie höflich, diesen Antrag zu prüfen und in den Vorschlag hinsichtlich der Abstimmung im Frühling 2026 in die Planung aufzunehmen. | Die Begründungen für diesen Antrag wären: -Abrunden des Gebietes mit höherer Ausnutzung W65. -Angleichung an die vorgesehenen Höherstufungen nördlich der Alten Winterthurerstrasse auf W65, also Gleichbehandlung wie die nächstgelegenen Mehrfamilienhäuser gegenüber (nur durch die Alte Winterthurerstrasse getrennt). -Dadurch Ermöglichung eines harmonischen Ortsbildes links und rechts der Alten Winterthurerstrasse und Aufwertung des Standortes durch Modernisierung meiner Liegenschaft. |
| 4.01 | Dass keine Reduzierung der Anzahl Parkplätze erfolgt und keine Maximalzahl festgelegt wird. | |
| 4.02 | Dass keine Erleichterung zur baulichen Verdichtung in den Wohnzonen erfolgt. | |
| 4.03 | Dass im Gebiet Hofacker keine Aufzonung stattfindet, also die bauliche Dichte nicht erhöht wird. | |
| 4.04 | Dass generell der Einfamilienhauscharakter nördlich vom Bahnhof erhalten bleibt. | |
| 4.05 | Und dass die Baumassenziffer belassen bleibt und nicht eine Ausnützungsziffer als Nutzungsmass eingeführt wird. | |
| 5.01 | Gebiet Hofacker: -Aufzonung auf W 2.4 (WS0) bis Türliackerstrasse, da in diesem Teil bereits bauliche Strukturen bestehen, die eine Erweiterung ermöglichen Begründung: -Erschlossen mit ÖV und Strasse -Erholungsgebiet Hörnliqraben in der Nähe | Die beantragte Änderung wird aus folgenden Gründen gestellt: -Mangel an Wohnungen für die Bevölkerung -Mangel an altersgerechten Wohnungen -Die Aufzonung wäre moderat und im Städtebild vertretbar |
| 5.02 | Gebiet Einfang: -Aufzonung auf W2.4 (W70) bis Allmendstrasse, angepasst an die angrenzenden Gebiete. Begründung: -der Gürtel an der Bahnlinie wird so «geschlossen» -Gebiet befindet sich an der Hanglage und verträgt eine Anpassung -Lärmschutz gegenüber Bahn, Autobahn/ zu Quartier Allmend -Erschlossen mit dem ÖV -eine Anpassung der baulichen Strukturen wird stattfinden -Grenzabstände zu SBB müssen irgendwann korrigiert werden | Die beantragte Änderung wird aus folgenden Gründen gestellt: -Mangel an Wohnungen für die Bevölkerung -Mangel an altersgerechten Wohnungen -Die Aufzonung wäre moderat und im Städtebild vertretbar |

| | | |
|------|--|---|
| 6.01 | Dachgeschosse Anzahl: 1 in Kernzone 1 und 2 | Um die Qualität der Gestaltung der Kernzonen zu erhalten, ist eine Dachgeschosszahl 1 passender. Es beeinflusst, wo der Schattenwurf hinkommt. Es ist etwas unklar, was der bringt. Durch die Grünflächenziffer ist die Freifläche ausreichend definiert. |
| 6.02 | Gestalterische Komponente: Qualität der Solaranlage vorschreiben, z.B. wie die sich in die Gebäudegestaltung eingliedert. | Dies trägt zur Qualität der Kernzone bei und ist sinnvoll. Es ist nicht ganz klar, ob das Bestandteil von Teil 2 ist. Die Baukommission wird darüber befinden. |
| 6.03 | Die Zusammensetzung der Baukommission muss öffentlich auf der Webseite zugänglich sein. | Die Baukommission wird über die Einhaltung der Vorschriften in der Quartiererhaltungszone entscheiden |
| 6.04 | Die gärtnerische Gestaltung soll standortgerecht und biodiversitätsfördernd sein und zur Hitzeminderung beitragen. Die Art von der Gestaltung soll von der Baukommission geprüft werden. | Die Qualität des Quartiercharakters hängt auch von der gärtnerischen Gestaltung ab. Deshalb soll diese hier spezifiziert werden. |
| 6.05 | Die Qualität der Dachgestaltung wird von der Baukommission geprüft. | Dies stützt zusätzlich die Quartiererhaltung. |
| 6.06 | Streichen, wenn Gebäudelänge max. m vorgeschrieben ist. | Wenn nur 20m möglich sind, bringt das eine Gliederung wenig. Ohne Gliederung gibt es eine grössere Einheit in der Gartengestaltung |
| 6.07 | Neu: Vorschrift für Wohnungen in Kostenmiete. Bei W65-W95 sind bei Arealüberbauungen zwingend Wohnungen in Kostenmiete vorzuschreiben, im Minimum im Bereich des Bonus in Tabelle in 5.7.3 | Zur Erfüllung der Wohninitiative/ Vorschrift Förderung Wohnung in Kostenmiete. |
| 6.08 | Gebäude im Inventar aus WG 95 rausnehmen. | Es ist hier ein grosser Kontrast zwischen diesen Gebäuden und was für WG 95 gilt. |
| 6.09 | Formulierungen prüfen. | Formulierungen sind auch für Fachleute schwer nachvollziehbar |
| 6.10 | Neu: Vorschrift für Wohnungen in Kostenmiete. Bei W50 oder grösser zwingend Wohnungen in Kostenmiete vorzuschreiben, im Minimum im Bereich des Bonus in von 10 %. Die 10 % gelten auch bei Neubauten, sofern Wohnungen in Kostenmiete realisiert werden. | Zur Erfüllung der Wohninitiative/ Vorschrift Förderung Wohnung in Kostenmiete. |
| 6.11 | Umgebungsgestaltung spezifizieren: Die gärtnerische Gestaltung soll standortgerecht und biodiversitätsfördernd sein und zur Hitzeminderung beitragen. | Die Art von der Gestaltung soll von der Baukommission geprüft werden. Die Qualität des Quartiercharakters hängt auch von der gärtnerischen Gestaltung ab. Deshalb soll die hier spezifiziert werden |
| 7.01 | Auf die Quartiererhaltungszone ist generell zu verzichten. Eventualiter: Verzicht auf das Wort «Gartenstadt» | Sind weitere Quartiererhaltungszone geplant? Siehe Bemerkungen unter dem Punkt 3ff in der Tabelle «Gartenstadt» |
| 7.02 | Auf die Quartiererhaltungszone «West» ist zu verzichten. | Gebiet Quartiererhaltungszone West (Pfadhagstrasse/Eigenheimstrasse/Frohheimstrasse) Wegen der Problematik der Fluglärmbelastung können in der QEZ West keine Sonderbauvorschriften erlassen werden. Alle mit den Sonderbauvorschriften verbundenen Vorteile/ Privilegien entfallen somit für dieses Gebiet. Es ist nicht einzusehen, warum dieses Gebiet benachteiligt sein soll. |

| | | |
|------|---|--|
| 7.03 | Wenn es keine anrechenbaren Untergeschosse gibt, dürfen in den Untergeschossen auch keine «dem Wohnen dienenden Nutzungen» eingebaut werden. z.B. Wellness, Weinkeller oder dergleichen. | Ein (1) anrechenbares Untergeschoss ist zulässig. |
| 7.04 | Siehe separates Kapitel D, Grosser Grundabstand und Mehrlängenzuschlag. Hinweis SKW: Zu diesem Antrag finden sich im Antrag weiterführende Erläuterungen. Es wird deshalb auf das separate Kapitel verwiesen. | Auf den grossen Grundabstand und den Mehrlängenzuschlag ist zu verzichten. |
| 7.05 | Hier wird erstmals der Begriff der Fassadenhöhe verwendet. Offensichtlich ist hier die traufseitige Fassadenhöhe gemeint. (?) | Maximale: traufseitige Fassadenhöhe = 7.50 Meter |
| 7.06 | Die Firsthöhe ist hier nicht geregelt. In der Kernzone von Rieden hat es sehr viele Gebäude, welche eine sehr hohe Firstlinie haben. | Giebelseitige Fassadenhöhe = Traufseitige Fassadenhöhe (effektive Fassadenhöhe) plus 7.0m |
| 7.07 | Es ist eine Zeichnung zu erstellen, welche diesen Text erklärt. | Diese Formulierung ist unklar... Siehe separates Kapitel D, Grosser Grundabstand und Mehrlängenzuschlag. Hinweis SKW: Zu diesem Antrag finden sich im Antrag weiterführende Erläuterungen. Es wird deshalb auf das separate Kapitel verwiesen. |
| 7.08 | Auf den grossen Grundabstand ist zu verzichten. | Diese Formulierung ist unklar... Siehe separates Kapitel D, Grosser Grundabstand und Mehrlängenzuschlag. Hinweis SKW: Zu diesem Antrag finden sich im Antrag weiterführende Erläuterungen. Es wird deshalb auf das separate Kapitel verwiesen. |
| 7.09 | Es ist eine Zeichnung zu erstellen, welche diesen Text erklärt. | Diese Formulierung ist unklar... Wie kann sich eine Linie orientieren? → rechtwinklig zur Linie gemessen? Welche Richtung ist gemeint? |
| 7.10 | Der Passus ist ersatzlos zu streichen | In der Kernzone hält fast kein Gebäude diese Vorschrift ein. Eine der Qualitäten der Kernzone ist, dass die Gebäude sehr nahe beieinanderstehen. |
| 7.11 | Einfügen der Ziffer 2.6.4. Bei bestehenden Gebäuden, welche die Baulinien verletzen, darf bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungen nach wie vor im Rahmen der vorhandenen Fassadenlinien gebaut werden, wenn Sie nicht offensichtlich öffentliche Interessen verletzen. | |

| | | |
|------|---|--|
| 7.12 | Auf die Schaffung dieser Zone ist generell zu verzichten. | Die Taskforce ist der Meinung, dass diese Zone nicht geschaffen werden soll. Die im folgenden gemachten Ausführungen liefern eine Erklärung zu dieser Zone. Anträge sind für den Fall vorgesehen, dass der Stadtrat an der Zone generell festhält. |
| 7.13 | Mindestens ist die QEZ im Gebiet «West» aufzuheben, da diese nicht von den Sonderbauvorschriften profitieren kann. | Begründung: Eine zeitgemässe Weiterentwicklung kann hier ansonsten nicht stattfinden. Innerhalb des Perimeters der Abgrenzungslinie zum Fluglärm (AGL) sind keine Aufzonungen zulässig und damit auch keine Sonderbauvorschriften. Es müsste definiert werden, was mit den Begriffen «Strukturerhaltung» und «die zeitgemässe Weiterentwicklung» gemeint ist. Es sind «Gemeinplätze», welche Gründe für sehr viele Meinungsverschiedenheiten (und Rechtsstreitigkeiten, Rekurse) geben können. |
| 7.14 | Ein Fachgremium ist demokratisch zu legitimieren. Im Fachgremium sollen auch Vertreter der Immobilienbranche vertreten sein. Die Bauherrschaft soll Gelegenheit erhalten, am Beurteilungsprozess teilzuhaben. Der Stadtrat wird eingeladen, einen Vorschlag zu machen, der diese Anforderungen erfüllt. | Alle nachfolgend unter Art. 3.3 aufgeführten Vorschriften sind kaum, respektive nicht messbar und immer einer gewissen Willkür, Geschmacksansicht und einem Zeitgeist unterworfen. Die vom Stadtrat vorgeschlagene Quartiererhaltungszone entspricht mit den sehr eng gefassten Vorschriften einer Kernzone. |
| 7.15 | Ergänzung im Artikel: ... und ungeachtet den bestehenden Baulinien ... Ersatzbauten sind grundsätzlich ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten und ungeachtet den bestehenden Baulinien unter Beibehaltung der bisherigen Stellung... | Wenn Ersatzbauten zulässig sind, werden diese bezüglich architektonischen Ausdrucks und der kubisehen Gliederung (siehe 3.3ft) beurteilt. |
| 7.16 | Es sind zwei Vollgeschosse, ein (1) anrechenbares Untergeschoss und zwei Dachgeschosse zulässig. | →Siehe Begründung «Fassadenhöhe traufseitig» |
| 7.17 | Zwei Dachgeschosse sind zulässig. Begründung: Das Stimmvolk hat an der Gemeindeversammlung zum Paket 1 den 7.0m zugestimmt und diese sollen daher auch ausgenützt werden können. | Bei 7.0m sind 2 Dachgeschosse möglich/ sinnvoll. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum dieses Volumen im Sinne der Verdichtung nicht genutzt werden sollen. →Siehe Begründung «Fassadenhöhe traufseitig» |
| 7.18 | Ein (1) anrechenbares Untergeschoss ist zulässig. Die Ausnützungsziffer ist entsprechend anzupassen. | Wenn es keine anrechenbaren Untergeschosse gibt, dürfen in den Untergeschossen auch keine «dem Wohnen dienenden Nutzungen» eingebaut werden. z.B. Wellness, Weinkeller oder dergleichen. →Siehe Begründung «Fassadenhöhe traufseitig» |
| 7.19 | Alternativ sind drei (3) Vollgeschosse zuzulassen und kein (0) Untergeschoss, dafür ist die traufseitige Fassadenhöhe auf 10.30m zu erhöhen. | Bei der Reduktion der Abgrabung auf 0.5m sind bei 9m keine 3 Vollgeschosse und eine Kniestockhöhe von 1.5m realisierbar. Dies als Folge, da nun 3 Vollgeschosse a 3.30m zulässig sein sollten. Eventualiter ist die Abgrabungsvorschrift anzupassen. |
| 7.20 | Wenn Flachdächer in der QEZ zulässig sind, ist dieser Artikel zu Regelung der «Fassadenbündigen Geländern» analog der Wohnzone zu ergänzen. | Bei der Höhe von Attikageschossen zählen Brüstungen zur Gebäudehöhe! Es gibt nur eine Ausnahmeregelung für zurückversetzte Fassaden. |

| | | |
|------|--|--|
| 7.21 | Die giebelseitige Fassadenhöhe ist auf 16m zu erhöhen. 9m plus 7m = 16m Begründung: 7m wurde an der Gemeindeversammlung beschlossen und dürfen nicht mehr geändert werden. | Sind neu «nur» noch 6m anstatt 7m 15m - 5m = 6m Es könnte bei der traufseitigen Fassadenhöhe kompensiert werden. 9m = 10m und dann kann die 7m = 6m sein. |
| 7.22 | Auf den grossen Grundabstand ist zu verzichten. | Siehe separates Kapitel D, Grosser Grundabstand und Mehrlängenzuschlag Hinweis SKW: Zu diesem Antrag finden sich im Antrag weiterführende Erläuterungen. Es wird deshalb auf das separate Kapitel verwiesen. |
| 7.23 | Die Gebäudelänge ist auf 25 m ¹ zu beschränken. | Gegenüber dem heutigen Zustand wird die Fassadenlänge von 30m auf 20 m reduziert. Die zum grossen Teil kleinen Grundstücke lassen oft nur relativ schmale neue Gebäude zu. Es wurde der Einfluss der Gebäudelänge auf einen möglichen Wohnungsmix untersucht. → Siehe Berechnungen «Einfluss der Fassadenlänge auf die Wohnungsgrösse» Bei einer maximalen Gebäudelänge von 20.00 m ¹ ist erst ab einer Wohnungstiefe von 13.00 m ¹ ein «vernünftiger» Wohnungsmix für einen Zweispänner (zwei Wohnungen auf einem Geschoss) möglich. Der Gestaltungsspielraum bei 20.00 m ¹ ist zu klein. → siehe Excelfile |
| 7.24 | Es ist ein Wert von 35%-40% festzulegen. | Es wird in den Grundlagen der Stadt nicht bewiesen, dass ein Wert von 50% bei Neubauten sinnvoll erreicht werden kann. |
| 7.25 | Der Text ist nachfolgend von 400m ² auf 600m ² zu ändern: •Wert gilt für Neubauten auf Grundstücken mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mehr als 600 m ² . Bei kleineren Grundstücken ist wenigstens die Hälfte der nicht mit Gebäuden Oberbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten. | Der Text ist unklar: was bedeutet «gemäss Grünflächenziffer herzurichten»? Ist gemeint, dass diese Hälfte mit Flächen, - welche zur Grünflächenziffer angerechnet werden dürfen, gestaltet werden müssen? - oder dass diese Fläche mit einem Anteil gemäss Grünflächenziffer zu berechnen? Der Wert von 400m ² ist willkürlich. Gemäss untenstehenden Histogrammen sind die Grundstücke in den verschiedenen Zonen so verteilt, dass sich kein Wert als einzige «logische Abgrenzung» aufdrängt. Die Verteilung müsste vor der Festlegung der genauen Werte innerhalb der ausgeschiedenen Zone kontrolliert werden. Aus den Histogrammen lässt sich der Wert von 600m ² begründen. Weitere Erklärung im pdf Dokument. |
| 7.26 | Es ist eine Zeichnung zu erstellen, welche diesen Text erklärt. | Diese Formulierung ist unklar... Siehe separates Kapitel D, Grosser Grundabstand Hinweis SKW: Zu diesem Antrag finden sich im Antrag weiterführende Erläuterungen. Es wird deshalb auf das separate Kapitel verwiesen. und Mehrlängenzuschlag. |

| | | |
|------|---|--|
| 7.27 | Auf den grossen Grundabstand ist zu verzichten. | <p>Diese Formulierung ist unklar...</p> <p>Siehe separates Kapitel D, Grosser Grundabstand und Mehrlängenzuschlag.</p> <p>Hinweis SKW: Zu diesem Antrag finden sich im Antrag weiterführende Erläuterungen. Es wird deshalb auf das separate Kapitel verwiesen.</p> |
| 7.28 | Es ist eine Zeichnung zu erstellen, welche diesen Text erklärt. | <p>Diese Formulierung ist unklar...</p> <p>Wie kann sich eine Linie orientieren? → rechtwinklig zur Linie gemessen?</p> <p>Welche Richtung ist gemeint?</p> |
| 7.29 | Artikel ist mit einem Hinweis zu den Grenzabständen von Anbauten zu ergänzen. | <p>Grössegabe für Kleinbauten in % fehlt oder ist diese übergeordnet mit max. 50m² geregelt?</p> <p>Wurde hier bewusst Anbauten aus dem Text gestrichen?</p> <p>Somit sind Anbauten nicht privilegiert wie es der Gesetzesgeber im PBG übergeordnet vorgesehen hat.</p> |
| 7.30 | Weisen Gebäude, mit Ausnahme von An- und Kleinbauten, einen Gebäudeabstand von weniger als 5.0 m auf, gelten sie als geschlossen erstellt. Bei der Bestimmung der maximalen Gebäudelänge sind sie in diesem Fall zusammenzurechnen. | <p>Was ist mit «höchstens» zulässige Gebäudelänge gemeint?</p> <p>7.00 m sind zu viel.</p> <p>Das Näherbaurecht wird nur dahingehend eingeschränkt, als dass der Zweitbauende einen Abstand von 7.00 m zum Erstbauenden einzuhalten hat, wenn sonst die maximale Gebäudelänge überschritten ist.</p> <p>Die Erläuterung ist nicht klar: warum kann bei einer Zusammenlegung von Grundstücken länger als die maximale Gebäudelänge gebaut werden?</p> |
| 7.31 | Höchstens zulässige Gebäudelänge ist durch den Begriff maximale Gebäudelänge zu ersetzen. | <p>Was ist mit «höchstens» zulässige Gebäudelänge gemeint?</p> <p>7.00 m sind zu viel.</p> <p>Das Näherbaurecht wird nur dahingehend eingeschränkt, als dass der Zweitbauende einen Abstand von 7.00 m zum Erstbauenden einzuhalten hat, wenn sonst die maximale Gebäudelänge überschritten ist.</p> <p>Die Erläuterung ist nicht klar: warum kann bei einer Zusammenlegung von Grundstücken länger als die maximale Gebäudelänge gebaut werden?</p> |
| 7.32 | Dacheinschnitte sollen auf max. ½ der entsprechenden Fassadenlänge gemäss IVHB zulässig sein. | <p>Warum Dacheinschnitte ausgenommen?</p> <p>Was ist ein zonentypisches Schrägdach? Dachneigung? Dachform?</p> <p>«Grösse von Dachaufbauten hat mit denen der benachbarten Gebäude zu harmonieren»</p> <p>Es sind keine Flachdächer mehr zulässig.</p> <p>Text 1. Vorlage:</p> <p>«Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit der hohen gestalterischen Siedlungsqualität vereinbar sind.»</p> |

| | | |
|------|---|---|
| 7.33 | <p>Flachdächer sollen zulässig sein, wenn diese mit der hohen gestalterischen Siedlungsqualität vereinbar sind.</p> <p>Begründung: Für die Beurteilung gibt es schliesslich eine Fachkommission.</p> | <p>Warum Dacheinschnitte ausgenommen? Was ist ein zonentypisches Schrägdach? Dachneigung? Dachform? «Grösse von Dachaufbauten hat mit denen der benachbarten Gebäude zu harmonieren» Es sind keine Flachdächer mehr zulässig. Text 1. Vorlage: «Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit der hohen gestalterischen Siedlungsqualität vereinbar sind.»</p> |
| 7.34 | <p>Dachaufbauten sollen auf ½ zulässig sein, wie dies von der GV angenommen wurde und gemäss IVHB zulässig ist.</p> | <p>Warum Dacheinschnitte ausgenommen? Was ist ein zonentypisches Schrägdach? Dachneigung? Dachform? «Grösse von Dachaufbauten hat mit denen der benachbarten Gebäude zu harmonieren» Es sind keine Flachdächer mehr zulässig. Text 1. Vorlage: «Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit der hohen gestalterischen Siedlungsqualität vereinbar sind.»</p> |
| 7.35 | <p>3.7.3 ersatzlos streichen</p> | <p>Hat Kanton schon bei der 1. Vorprüfung gerügt. Begründungen haben im Gesetzestext nichts verloren (?). Bei einer maximalen Länge von 20.00 m ist es überinstrumentiert. Um wie viel ist zu staffeln? Der Lange Teil könnte auch hinten sein?</p> |
| 7.36 | <p>Die Berechnungen sind zu validieren. Die Auf- (W40/W50) resp. Abzonungen (WG85, WG95) sind auszugleichen je nach Auslegung von anrechenbaren Untergeschossen, Vollgeschossen und Gebäudehöhe. Auf die Zone WG85 ist zu verzichten. Die Herzogenmühle ist der Zone WG120 zuzuordnen.</p> <p>Aus der Zone WG95 ist eine Zone WG120 zu machen.</p> <p>Auf die Zone WG85 ist zu verzichten. Die Herzogenmühle ist der Zone WG120 zuzuordnen.</p> | <p>Separate Herleitung. Die Umrechnung von der Baumassenziffer auf die Ausnutzungsziffer wurde so gemacht, dass keine annähernd gleiche Ausnutzung realisiert werden kann. Die Berechnungen sind zu validieren. Aus der Zone WG95 ist eine Zone WG120 zu machen. Im Anhang wird nachgewiesen, dass die Umrechnung der Stadt mit grossen Fehlern behaftet ist (vermutlich wegen systematischer Fehler, da zuerst umgerechnet worden ist und am Schluss die Spielregeln geändert worden sind → weglassen vom Untergeschoss). Es sind zwei verschiedene Fälle in je drei unterschiedlichen Varianten untersucht worden: Zwei Varianten, bei denen im einen Fall die Grundstückgrösse gleich bleibt in allen Zonen. Im anderen Fall sind bei den Zonen mit tiefer Ausnutzungsziffer kleine Grundstücke angenommen worden, bei den hohen Ausnutzungen grosse Grundstücke. Für diese beiden Fälle sind je drei Varianten mit einer unterschiedlichen Abgrabung von null bis 1.00 Meter. In der ersten Serie sind diese sechs Varianten nachgerechnet worden: welche Differenz ergibt sich auch den Berechnungen der Stadt und der Taskforce? In einer zweiten Serie wurden diese 6 Varianten «auf Null gestellt». Das heisst, es wurde untersucht, welche Ausnutzungsziffer angenommen werden muss, damit die exakt gleiche nutzbare Geschossfläche (ohne die privilegierten Flächen) erzielt werden kann. Fazit: Die von der Gemeinde vorgesehene Aufzonung in den Zonen mit tiefer Ausnutzung unterstützt die Taskforce. Die Abzonung in den Zonen WG3.5 und WG4 sind zu korrigieren. Auf die Zone WG85 ist zu verzichten. Es betrifft dies nur die Herzogenmühle. Alle Grundstücke in dieser Zone sind im Besitz der Stadt Wallisellen. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dieser Zone eine Arealüberbauung oder ein Gestaltungsplan erstellt wird. Da die Aufzonung zwar einen Mehrwert generiert, dieser aber von der Gemeinde getragen werden muss, die Gemeindekasse aber auch der Empfänger sein wird, wird diese Mehrwertabgabe keine Relevanz haben.</p> |

| | | |
|------|--|---|
| 7.37 | Ein (1) anrechenbares Untergeschoss muss in allen Zonen zulässig sein. | Wenn es keine anrechenbaren Untergeschosse gibt, dürfen in den Untergeschossen auch keine «dem Wohnen dienenden Nutzungen» eingebaut werden. z.B. Wellness, Weinkeller oder dergleichen. |
| 7.38 | Ein (1) Dachgeschoss muss zulässig sein. | Separate Herleitung |
| 7.39 | Ein (1) Dachgeschoss muss zulässig sein. | Separate Herleitung |
| 7.40 | Artikel ist mit einem Hinweis zu den Anbauten zu ergänzen und Anbauten sind im Artikel zu definieren. | Was ist mit Anbauten? |
| 7.41 | Auf den grossen Grundabstand ist zu verzichten. | Siehe dazu die Erläuterungen bei der Kernzone und Quartiererhaltungszone |
| 7.42 | Die Grünflächenziffer ist tiefer anzusetzen: Alle Zonen 30% | Siehe dazu die Erläuterungen bei der Kernzone und Quartiererhaltungszone |
| 7.43 | Bei Grundstücken bis 600m ² sind mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden (Hauptgebäude, Kleinbauten und Anbauten) überbauten Grundstückfläche als anrechenbare Grünfläche zu gestalten. | Siehe dazu die Erläuterungen bei der Kernzone und Quartiererhaltungszone |
| 7.44 | Die Gesamtlänge von 45m in der WG95 ist zu überprüfen. Es ist eine Gesamtlänge von 60m zuzulassen. | |
| 7.45 | Es sind ein Untergeschoss, dafür ein Vollgeschoss weniger zuzulassen Alternativ sind drei Vollgeschosse zuzulassen und kein Untergeschoss, dafür ist die traufseitige Fassadenhöhe auf 10.50m zu erhöhen. | Bei der Reduktion der Abgrabung auf 0.5m sind bei 9m keine 3 Vollgeschosse und eine Kniestockhöhe von 1.5m realisierbar. Dies als Folge, da nun 3 Vollgeschosse a 3.30m zulässig sein sollten. Eventualiter ist die Abgrabungsvorschrift anzupassen. Die untenstehende Skizze zeigt, was die Umsetzung der Vorgaben der Stadt bedeuten: Folgende Annahmen wurden getroffen: •Geschosshöhe von 2.43, das entspricht der minimalen Höhe, wenn noch ein Deckenverputz gemacht werden soll respektive die Bautoleranz berücksichtigt wird •Deckenstärke von 42cm, damit können die Anforderungen betreffend Schallschutz und kontrollierter Wohnungslüftung knapp erreicht werden. Im Attikageschoss ein Deckenaufbau, der eine behindertengerechte Ausbildung der Terrasse ermöglicht. •Ein Dachrandabschluss, der die Anforderung der Systemhersteller berücksichtigt •Die Terrasse so mit Gefälle gemacht wird, dass die Normen eingehalten sind. In Wallisellen weisen die meisten Grundstücke ein durchschnittliches Gefälle von ca. 6 bis 16% auf. In der Regel ist eine Ecke des Gebäudegrundrisses so im massgebenden Terrain gelegen, dass sich ein noch grösseres Gefälle ergibt. Ein Höhenunterschied in den geneigten Geländen von 1.50 m bis zu mehr als 3.00 Metern ist eher die Regel denn die Ausnahme. Das unterste Vollgeschoss wird somit in aller Regel zu einem Untergeschoss gemäss der Definition IVHB werden. Da gemäss PBG ein Vollgeschoss durch ein Untergeschoss ersetzt werden kann (es ist dann zur Ausnützung anzurechnen), würde das an und für sich keine Rolle spielen. Es ist aber nach Meinung der Taskforce ein Etikettenschwindel, wenn suggeriert wird, dass mit den neuen Vorschriften drei Vollgeschosse erstellt werden können. |
| 7.46 | Die giebelseitige Fassadenhöhe ist auf 16m zu erhöhen. 9m plus 7m = 16m Begründung: 7m wurde an der Gemeindeversammlung beschlossen und dürfen nicht mehr geändert werden. | Sind neu «nur» noch 6m anstatt 7m 15m-9m=6m Es könnte bei der traufseitigen Fassadenhöhe kompensiert werden. 9m = 10m und dann kann die 7m = 6m sein |

| | | |
|------|--|--|
| 7.47 | Ergänzung Artikel durch «geschlossenen». Bei Flachdachbauten mit offenen, geschlossenen oder verglasten Brüstungen oder Geländern darf die Fassadenhöhe in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden. | Diese Regelung fehlt in der Quartiererhaltungszone, da dort nur noch Steildächer zulässig sind. |
| 7.48 | Auf den grossen Grundabstand ist zu verzichten, somit entfällt auch die Definition dafür. Eventualiter: Der grosse Grundabstand kann auf eine beliebige Seite orientiert werden. | Dieser Satz bedarf einer Zeichnung! |
| 7.49 | Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von mindestens 2'000 m2 umfassen. | Auch eine Fläche von 2'000 m2 kann eine sinnvolle Arealfläche sein. Der Wert von 3'000m2 ist «Willkür», er kann auch anders definiert werden Je kleiner der Wert angenommen wird, um so grösser ist der Anreiz für Eigentümer von kleinen Grundstücken, sich zu einer Planungsgemeinschaft zusammenzuschliessen. Bei 3'000 m2 sind das in den kleinteiligen Gebieten 5 bis 8 Eigentümer. Dies ist sehr schwer zu erreichen. Bei 2'000 m2 kann dies bereits bei 3 bis 4 Eigentümern gelingen, was eher realistisch ist. Mit einer Arealüberbauung kann vor Allem die Erschliessung (unterirdische Garage) besser gelöst werden. |
| 7.50 | Nutzflächen in Attikageschossen oder Dachgeschossen sowie energiesparende Bauteile gemäss § 10 lit. c Allgemeine Bauverordnung (ABV) sind an diese Ausnützungsziffer im Sinne der Inneren Verdichtung nicht anzurechnen. | Energiesparende Bauteile müssen der AZ angerechnet werden. Üblicherweise sind diese nicht der AZ anzurechnen. |
| 7.51 | Eine allgemeinverständliche Darstellung zum Zonenplan wäre hier wünschenswert. Begründung: Die Abbildung auf Seite 54 im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV ist irreführend. | Sehr grosses Stadtgebiet, ausser die vom Fluglärm betroffenen Gebiete. Ist sich der Stadtrat und insbesondere die Bevölkerung bewusst welche Stadtteile von dieser Regelung betroffen sind? |
| 7.52 | Im Sinne der Verdichtung nach Innen sollen die energiesparenden Bauteile, sowie die Nutzflächen in Attikageschossen oder Dachgeschossen nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen sein. | Die energiesparenden Bauteile sind üblicherweise NICHT an die Ausnützungsziffer anzurechnen. |

| | | |
|------|--|--|
| 7.53 | In den übrigen Gebieten darf die zonengemässe Ausnutzungsziffer gemäss Ziffern 3.5 und 5.1 um bis zu 10 % erhöht werden. So beträgt in diesem Fall z.B. in der Zone W50 die Ausnutzungsziffer neu 60%.auf diesen Passus ist zu verzichten: sofern keine Bauteile gemäss § 10 lit c ABV beansprucht werden. | <p>§10/itcABV:</p> <p>1.Die Ausnutzungsziffer (§ 255 Abs. 4 PBG)</p> <p>§ 9.Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG2 ein Vollgeschoss ersetzen, gelten für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse.</p> <p>§ 10.8, Als nicht anrechenbar gelten:</p> <p>a.der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m2 erreichen und bei grösserem Ausmass 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen,</p> <p>b.der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche,</p> <p>c.14 verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.</p> <p>Im Sinne der Verdichtung nach Innen sollen die energiesparenden Bauteile nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen sein. Erst dann ist der Bonus von 10% auch kein Malus. Wenn die zonengemässe Ausnutzungsziffer um 10% erhöht werden darf, aber gleichzeitig die energiesparenden Bauteile abgezogen werden müssen, ist dies kein Anreiz. Der Satz bedeutet, dass bei einer Ispruchnahme der Sonderbauvorschriften gar kein verglaster Aussenbereich gemacht werden darf. Was ist hier der Vater des Gedankens? Es ist nicht klar, ob 10% von der anrechenbaren Grundstückfläche oder 10% von der zulässigen Ausnotzungsfäche gemeint ist.</p> |
| 7.54 | Dies ist dem Stimmbürger an der Gemeindeversammlung zu erläutern und im Bericht nach Art. 47 RPV verständlich zu darzustellen. | <p>Es gilt stattdessen:</p> <p>Die Umgebungsflächen sind klimaangepasst zu begrünen und ökologisch wertvoll zu bepflanzen. Wenigstens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche ist gemäss Grünflächenziffer herzurichten.</p> <p>Fazit: Innerhalb des gesamten Gebietes der Sonderbauvorschriften kommt — sofern von der Sonderbauvorschriften profitiert wird - die Grünflächenziffer gemäss Art. 5.1 Grundmassenicht zum Tragen.</p> |
| 7.55 | Dies ist dem Stimmbürger an der Gemeindeversammlung zu erläutern und im Bericht nach Art. 47 RPV verständlich darzustellen. | <p>Dies entspricht in einem grossen Stadtgebiet einer teilweisen Reduktion der Grünflächenziffer. Warum soll diese dann in den vom Fluglärm betroffenen Gebieten 40% resp. 50% betragen?</p> <p>Innerhalb des gesamten Gebietes der Sonderbauvorschriften kommt- sofern von der Sonderbauvorschriften profitiert wird - die Grünflächenziffer gemäss Art. 5.1 Grundmasse nicht zum Tragen</p> |

| | | |
|------|--|---|
| 7.56 | Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von mindestens 2'000 m ² umfassen. | Fläche analog der Grössenordnung von Arealüberbauungen. |
| 7.57 | Es ist ein Fachgremium zur Beurteilung einzusetzen. Ein Fachgremium ist demokratisch zu legitimieren. Im Fachgremium sollen auch Vertreter der Immobilienbranche vertreten sein. Die Bauherrschaft soll Gelegenheit erhalten, am Beurteilungsprozess teilzuhaben. Der Stadtrat wird eingeladen, einen Vorschlag zu machen, der diese Anforderungen erfüllt. | Wenn eine solche Regelung durch den Stimmbürger eingeführt wird, um das Stadtbild zu erhalten, dann sollte diese Regelung auch durch die Steuerzahler getragen werden und nicht durch den Bauwilligen. |
| 7.58 | Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 80 cm unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen. →Vorschlag: Erhöhung der Fassadenhöhen in allen Wohnzonen um je einen Meter. | Entsprechend ist auch die Gebäudehöhe zu vergrössern. Zu bedenken: Sofern das Mass der zulässigen Fassadenhöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten wird. |
| 7.59 | Textteil «sofern das Mass der zulässigen Fassadenhöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten wird» ist zu streichen. | Entsprechend ist auch die Gebäudehöhe zu vergrössern. Zu bedenken: Sofern das Mass der zulässigen Fassadenhöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten wird. |
| 7.60 | Die Fläche, welche sich aus dem Produkt des Gebäudeumfangs mal 80 cm ergibt, darf als Abgrabungen entlang der Fassadenlinien gesamthaft nicht überschritten werden. | |
| 7.61 | Falls die Höhe von 1.50 auf 80cm reduziert wird: Die Fläche, welche sich aus dem Produkt des Gebäudeumfangs mal 40cm ergibt, darf als Abgrabungen entlang der Fassadenlinien gesamthaft nicht überschritten werden. | Abgrabungen, zulässige Fassadenhöhe und Geschosshöhe stehen in einem engen Zusammenhang. Je nachdem, wie z.B. die Geschossigkeit geregelt wird, müssen die Vorschriften für die Fassadenhöhe und die Abgrabungen angepasst werden. |
| 7.62 | Pro 80 m ² Gesamtnutzfläche, mindestens aber pro Wohnung, ist ein Abstellplatz zu erstellen. Generell ist auf die alte, bestehende Regelung zurückzugehen. Einzige Ausnahme ist die Möglichkeit der Reduktion der Anzahl Parkplätze. | Die kantonale Wegleitung basiert auf der Wohnungszahl als Mass der Dinge. Es wird pro Wohnung ein Parkplatz gefordert. Damit werden bei Klein- und Kleinstwohnungen viele Parkplätze generiert. Grosse Wohnungen dagegen kommen nicht in den Genuss von zusätzlich nötigen Parkplätzen, welche tendenziell bei mehr Personen in einer grösseren Wohnung nötig sind. Aus diesem Grund ist auf die alte Regelung, wonach pro 80m ² Nutzfläche ein Parkplatz zu erstellen ist, zurückzukehren. |

| | | |
|------|---|---|
| 7.63 | <p>Es ist dem Stimmbürger im Detail zu erklären, welche Auswirkungen die Änderung der Bemessungsgrundlage hat. Siehe Ersatzabgabe Art. 9.4.5. Begründung: Neu wird die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen aus dem Jahr 1997 in der BZO als Regelung des Parkplatzbedarfes eingeführt.</p> | <p>Die kantonale Wegleitung basiert auf der Wohnungs-I zahl als Mass der Dinge. Es wird pro Wohnung ein Parkplatz gefordert. Damit werden bei Klein- und Kleinstwohnungen viele Parkplätze generiert. Grosse Wohnungen dagegen kommen nicht in den Genuss von zusätzlich nötigen Parkplätzen, welche tendenziell bei mehr Personen in einer grösseren Wohnung nötig sind. Aus diesem Grund ist auf die alte Regelung, wonach pro 80m² Nutzfläche ein Parkplatz zu erstellen ist, zurückzukehren.</p> |
| 7.64 | <p>Abminderungsfaktoren Der nach Ziffer 9.4.1 ermittelte Grenzbedarf kann wie folgt abgemindert werden: In der Bau und Zonenordnung ist der Plan der Güteklassen aufzuführen. Auf die Maximalwerte ist zu verzichten.</p> | <p>Nach wie vor wird es Familien geben, welche auf mehr als ein Auto angewiesen sind. Auch gibt es Autoliebhaber. Welche mehr als ein Auto ihr Eigen nennen. Diese Autos erzeugen keinen Zusatzverkehr, benötigen aber trotzdem einen Parkplatz. Es gibt noch viele weitere Gründe, warum Parkplätze für Autos geschaffen werden müssen. Schon heute hat es in vielen Gebieten zu wenig Parkplätze auf privatem Grund. Das führt zu einem starken Druck auf die «Laternengaragen» in der blauen Zone. Auch diese Parkplätze werden nicht mehr, sondern in der Tendenz immer weniger. Zu wenig Laternengaragen führen zu unerwünschtem Suchverkehr. → Auf eine Plafonierung der zulässigen Anzahl Parkplätze nach oben ist zu verzichten.</p> |
| 7.65 | <p>Es sind Beispiele aufzuführen, welche besondere Verhältnisse beschreiben.</p> | <p>Gibt es hierfür Beispiele?</p> |
| 7.66 | <p>Textteil « aufgrund gestalterischer Gesichtspunkte, namentlich in Kernzonen und in der Quartiererhaltungszone» ist zu streichen. Begründung: Dies ist ein nicht unerheblicher Eingriff in die Eigentumsfreiheit.</p> | <p>...in der QEZ kann angeordnet werden. Kann die Stadt Wallisellen per Verfügung Pflichtparkplätze verweigern? Ersatzabgabefreie Reduktion: Unseres Wissens gibt es in Wallisellen keine Ersatzabgabe für Parkplätze. Warum soll also eine ersatzabgabefreie Reduktion in der BZO stehen? Will die Stadt Wallisellen eine Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze einführen? Wegleitung 1997: Kriterien und Verfahren bezüglich Gemeinschaftsanlagen und Ersatzabgaben richten sich nach §§ 242 bis 247 PBG. Die Ersatzabgabe muss erhoben werden, sofern der Mindestwert des massgeblichen Bedarfs nicht erstellt werden kann oder darf (§ 246 PBG).</p> |
| 7.67 | <p>Es ist das Wort «angeordnet» zu streichen und der Text nachfolgend anzupassen: In den folgenden Fällen kann eine weitergehende, ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt werden. Begründung: So gib es dem Bauwilligen die Möglichkeit zu verzichten, aber es kann durch den Gesetzesgeber keine Anordnung stattfinden.</p> | <p>...in der QEZ kann angeordnet werden. Kann die Stadt Wallisellen per Verfügung Pflichtparkplätze verweigern? Ersatzabgabefreie Reduktion: Unseres Wissens gibt es in Wallisellen keine Ersatzabgabe für Parkplätze. Warum soll also eine ersatzabgabefreie Reduktion in der BZO stehen? Will die Stadt Wallisellen eine Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze einführen? Wegleitung 1997: Kriterien und Verfahren bezüglich Gemeinschaftsanlagen und Ersatzabgaben richten sich nach §§ 242 bis 247 PBG. Die Ersatzabgabe muss erhoben werden, sofern der Mindestwert des massgeblichen Bedarfs nicht erstellt werden kann oder darf (§ 246 PBG).</p> |

| | | |
|------|--|---|
| 7.68 | Die erforderlichen Veloabstellplätze sind bei der Flächenberechnung der Grünflächenziffer nicht in Abzug zu bringen. | Dies ist bei der Festsetzung der Grünflächenziffer zu beachten. |
| 7.69 | Die erforderlichen Abstellräume für Fahrzeugähnliche Geräte sind bei der Flächenberechnung der Grünflächenziffer nicht in Abzug zu bringen. | Dies ist bei der Festsetzung der Grünflächenziffer zu beachten. |
| 7.70 | Art. 9.12, Lit. 2 ist ersatzlos zu streichen | Warum sollen gekappte Satteldächer nicht erlaubt sein? Zinnendächer sind ein hinreichend bekanntes Mittel der städtischen Verdichtung. Siehe Stadt Zürich. Sollen Gestaltungsparameter in der BZO stehen? Wir das der Kanton Zürich bewilligen? Gepapptes Satteldach: Ein gekapptes Dach ist eine geneigte Dachform, die waagrecht unter dem First abgeschnitten ist, so dass kein Spitzboden, sondern ein Flachdach entsteht. |
| 7.71 | Satteldächer dürfen eine Neigung von 45 Grad übersteigen, sofern sie die giebelseitige Fassadenhöhe einhalten. Begründung: Es wären ansonsten auch keine Mansardendächer zulässig. Diese werden im Bericht nach RPG in der QEZ explizit erwähnt. | Warum sollen gekappte Satteldächer nicht erlaubt sein? Zinnendächer sind ein hinreichend bekanntes Mittel der städtischen Verdichtung. Siehe Stadt Zürich. Sollen Gestaltungsparameter in der BZO stehen? Wir das der Kanton Zürich bewilligen? Gepapptes Satteldach: Ein gekapptes Dach ist eine geneigte Dachform, die waagrecht unter dem First abgeschnitten ist, so dass kein Spitzboden, sondern ein Flachdach entsteht. |
| 7.72 | Der grosse Grenzabstand ist abzuschaffen. | Siehe separates Kapitel D Einwendung Hinweis SKW: Zu diesem Antrag finden sich im Antrag weiterführende Erläuterungen. Es wird deshalb auf das separate Kapitel verwiesen. |
| 7.73 | Der Mehrlängenzuschlag ist zu entschärfen, in dem er erst ab 20.00 m ¹ zu berücksichtigen ist. | Siehe separates Kapitel D Einwendung Hinweis SKW: Zu diesem Antrag finden sich im Antrag weiterführende Erläuterungen. Es wird deshalb auf das separate Kapitel verwiesen. |
| 7.74 | Es ist zu prüfen, ob und wie der Vorteil der Dachbegrünung in die Bau- und Zonenordnung eingebaut werden kann. - (teilweise) Anrechnung an die Grünflächenziffer (was gemäss Kantonalen Vorgaben nicht vorgesehen ist), oder Festlegung einer eigenen Ziffer für Flachdächer, verbunden mit einem Bonus für gute Lösungen. - Erhöhung der Gebäudehöhe, wenn viel Speicherplatz für Wasser vorgesehen wird. | Siehe separates Kapitel E Einwendung Hinweis SKW: Zu diesem Antrag finden sich im Antrag weiterführende Erläuterungen. Es wird deshalb auf das separate Kapitel verwiesen. |
| 7.75 | Es ist zu prüfen, ob und wie viel mit einer Begrünung der Strassen ein effektiver Überhitzungsschutz erreicht werden kann. | Siehe separates Kapitel E Einwendung Hinweis SKW: Zu diesem Antrag finden sich im Antrag weiterführende Erläuterungen. Es wird deshalb auf das separate Kapitel verwiesen. |

| | | |
|------|--|--|
| 8.01 | Auf diese Aufzonung soll verzichtet werden. | Die Aufzonung widerspricht dem REK und dem Grundsatz nur im Zentrum und in ÖV Nähe aufzuzonen. Das Quartier ist zudem verkehrstechnisch schlecht erschlossen und befindet sich am Siedlungsrand wo gemäss REK eine 'auslaufende' Struktur angestrebt wird. |
| 8.02 | Das Quartier Stierried ist von der Reservezone in die Freihaltezone umzuzonen | Das stark von Lärm belastete Gebiet (Fluglärm+ Autobahn) eignet sich nicht mehr als Wohngebiet, für Gewerbe und Industrie gibt es keinen Bedarf. |
| 8.03 | Grünflächenziffer: 30 % | Auch in den Kernzonen braucht es ausreichend Grünflächen zum Erhalt der Biodiversität und Verhinderung der |
| 8.04 | Satz 'Für grössere Abweichungen' streichen. | Grössere Abweichungen werden gemäss 3.4 nicht bewilligt. |
| 8.05 | Grünflächenziffer: 60% | Die heute stark durchgrüneten Quartiere leben von den durchgängigen Grünstreifen, die wichtig sind für Klima und Quartiererhaltung |
| 8.06 | Einzelne markante auch ökologisch weniger wertvolle Bäume aus dem Inventar werden unter Schutz gestellt. | Sie gehören zum zu schützenden Quartierbild. |
| 8.07 | Veränderungen an Bauten und Anlagen sowie an der Umgebungsgestaltung müssen im Zusammenhang mit den bestehenden Bauten und dem Quartiercharakter eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen, wobei zeitgemässe architektonische Lösungen zulässig sind. Dies gilt namentlich auch für die Baumaterialien und die Farbgebung, welche sich an den bestehenden Bauten orientieren müssen. | Gemäss Vorschlag Gemeinde für die QEZ Bergliweg (2014). |
| 8.08 | Das durchgrünte Erscheinungsbild (Gartenstadt) ist zu erhalten. Mindestens 60 % der unbebauten Parzellenfläche ist zu begrünen und angemessen mit einheimischer Bepflanzung zu versehen. | Gemäss Vorschlag Gemeinde für die QEZ Bergliweg (2014). |
| 8.09 | Im Interesse des Quartierbildes und der Erhaltung der quartiertypischen Vorgärten gelten gemäss §11 ZGN geringere Anforderungen an die Zugänglichkeit. | Gemäss Vorschlag Gemeinde für die QEZ Bergliweg (2014). |
| 8.10 | Grünflächenziffer | Die Grünflächenziffer von mindestens 40% in allen Wohnzonen wird ausdrücklich begrüsst. |
| 8.11 | In Wl.4 und Wl.6 auf 20m reduzieren In Wl.9 auf 25m. | Damit werden 'Riegel-Bauten' wie neulich an der Riedener- und an der Bürglistrasse entstanden verhindert. |
| 8.12 | Für WG85 und W95 sind die Grünflächenziffern auf 45% anzuheben. | Insbesondere bei stark verdichteten Arealen sind ausreichend vorhandene Grünflächen essentiell zur Verhinderung von sommerlichen Überhitzung. |
| 8.13 | Umrechnung BMZ AZ | Bei der Umrechnung ist grundsätzlich abwärts aufzurunden. |
| 8.14 | Die im ersten Entwurf enthaltene Regelung zur Gliederung von Fassaden ist wieder aufzunehmen. | Sie erhöht die Qualität von den Bauten und verhindert lange 'Riegel'. |
| 8.15 | In 50% des durch den Ausnützungsbonus realisierten Wohnraums ist gemeinnütziger Wohnungsbau gemäss PBG §49b zu realisieren. Die Vorschrift kommt auch zur Anwendung, wenn nur ein Teil des Ausnützungsbonus in Anspruch genommen wird. | Damit kann ein weiterer Beitrag an sozialverträglichen Stadtentwicklung geleistet werden. |
| 8.16 | Die Regelungen werden begrüsst und sollte auch auf W95 ausgeweitet werden. Ausnützungsbonus von 10% ist angemessen. | Wettbewerbe führen im Allgemeinen zu gelungeneren Lösungen. Die Förderung von gemeinnützigem Wohnbau wird explizit befürwortet. |

| | | |
|------|--|---|
| 8.17 | In 50% des durch den Ausnützungsbonus realisierten Wohnraums ist gemeinnütziger Wohnungsbau gemäss PBG §49b zu realisieren. Die Vorschrift kommt auch zur Anwendung, wenn nur ein Teil des Ausnützungsbonus in Anspruch genommen wird. | Damit kann ein weiterer Beitrag an sozialverträglichen Stadtentwicklung geleistet werden. |
| 8.18 | Es sind grundsätzlich die maximalen Abminderungs-Faktoren gemäss kant. Wegleitung einzusetzen. (z.B. in Klasse A: 60%, Klasse B: 80%) | Wallisellen ist im Zentrum excellent mit OV erschlossen. Der aktuelle Vorschlag widerspricht zudem den Grundsätzen des kommunalen Verkehrskonzeptes. |
| 8.19 | Vorgabe ASTRA übernehmen, welche 1 Velo-PP pro Zimmer vorsieht. Zusätzlich sollten die Veloparkplätze nutzerfreundlich gestaltet werden und grösstensteils überdeckt sein. Lademöglichkeiten für E-Bikes sind vorzusehen. | Nötig, damit die Ziele des kommunalen Verkehrsrichtplanes eingehalten werden können. (Veloparkierung Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, Handbuch, ASTRA 2008). |
| 9.01 | Streichen. Auf diese Aufzonung soll verzichtet werden. | Die Aufzonung widerspricht den Grundsätzen des REK und dem Grundsatz vor Allem in Zentrumsnähe und bei guter OV Erschliessung zu Verdichten. Das Quartier ist verkehrstechnisch schlecht erschlossen und befindet sich am Siedlungsrand wo gemäss REK eine 'auslaufende' Siedlungsstruktur angestrebt wird. |
| 9.02 | Die Einführung wird begrüsst. | Die Gartenstadt als grüne Lunge von Wallisellen ist für die gesamte Stadt ein grosser Vorteil und fördert die Identität der Stadt. |
| 9.03 | Ersatzneubauten sind grundsätzlich Diese Formulierung wird grundsätzlich begrüsst. Der letzte Satz 'Für grössere Abweichungen ' steht im Widerspruch zum ersten Satz und soll gestrichen werden. | Diese Regelung ist zentral für den Strukturertalt in der QEZ. Wir begrüssen sehr, dass sie in die Regelungen aufgenommen wurde. |
| 9.04 | Gebäuelänge max. 20m wird begrüsst | Diese Regelung ist zentral für den Strukturertalt in der QEZ. Wir begrüssen sehr, dass die Reduktion erfolgt. |
| 9.05 | Mindestens 50% begrüssen wir! | Die Grünflächenziffer 50% ist essentiell zum Erhalten des Quariercharakters 'Gartenstadt'. |
| 9.06 | Ausnützungsziffer max. 50% | Diese Begrenzung ist zentral für den Strukturertalt in der QEZ. |
| 9.07 | Defintition wird begrüsst, da die offene Bauweise ein wichtiges Quartiermerkmal darstellt. | Diese Regelung ist zentral für den Strukturertalt in der QEZ. Wir begrüssen sehr, dass sie in die Regelungen aufgenommen wurde. |
| 9.08 | Defintition wird begrüsst, Flachdächer sind in der Gartenstadt ein Fremdkörper. | Diese Regelung ist zentral für den Strukturertalt in der QEZ. Wir begrüssen sehr, dass sie in die Regelungen aufgenommen wurde. |
| 9.09 | Die Regelung (Gliederung der Fassaden) wird begrüsst. | Diese Regelung ist zentral für den Strukturertalt in der QEZ. Wir begrüssen sehr, dass sie in die Regelungen aufgenommen wurde. |
| 9.10 | Die Bestimmungen sind mit einer Baumförderung wie ursprünglich auf dem ganzen Gemeindegebiet vorgeschlagen zu ergänzen: Pro 200m ² Grünfläche ist ein hochwachsender Baum zu pflanzen. | Die grossen Bäume gehören zum heutigen Quartierbild und sind wichtig für Flora und Fauna, insbesondere auch für grössere Vögel. Sie übernehmen wichtige Vernetzungsaufgaben und sorgen für ein gesundes Klima als Feuchtigkeitsspender. |

| | | |
|------|---|--|
| 9.11 | Die Grünflächenziffer von 40% in allen Wohnzonen wird begrüsst und sollte keinesfalls unterschritten werden. | Die Ziffer entspricht einem gut machbaren Mass und stellt sicher, dass die sommerliche Ueberhitzung im überbauten Raum nicht unkontrolliert ansteigt. |
| 9.12 | Des weiteren erachten wir die Ausnahmeregelung für Grundstücksflächen < 400m ² als sinnvoll. Die Grenze sollte nicht angehoben werden. | Würde die Grenze auch 500m ² angehoben, würden fast alle EFH-Parzellen unter die Ausnahmeregelung fallen. |
| 9.13 | Wir begrüssen die Beibehaltung des grossen Grenzabstandes. | Die Festlegung ist wichtig für gute Bauten mit hellen Wohnungen und fördert somit auch die Wohnqualität. |
| 9.14 | Wir begrüssen die Beibehaltung der Grünflächenziffer von 50% | Keine Reduktion der Wohnqualität, Biodiversität und natürlicher Versickerung wird begrüsst. |
| 9.15 | Wird bei Arealüberbauungen ein Ausnützungsbonus in Anspruch genommen, soll mindestens 50 Prozent dieser Mehrausnutzung als preisgünstiger Wohnraum gemäss PBG §49b realisiert werden. | Preisgünstiger Wohnraum ist in Wallisellen zunehmend rar. Zudem hat Wallisellen verglichen mit umliegenden Gemeinden auch einen sehr geringen Anteil von gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche nach dem Prinzip der Kostenmiete vermieten. |
| 9.16 | Wir begrüssen die Regelungen zur Förderung des Bauens im Bestand. Den 10% Ausnützungsbonus erachten wir als angebracht und er soll nicht erhöht werden. | Der Artikel nimmt die Bestrebungen des Kantons zur Schonung von Ressourcen und grauer Energie auf. |
| 9.17 | Die Sonderbauvorschriften für das Bauen im Bestand werden begrüsst. | Mit dem Weiterbauen im Bestand können die grauen Treibhausgasemissionen reduziert werden. Zudem kann mehr preisgünstiger Wohnraum erhalten werden. Ebenfalls wird die Baukultur gestärkt und damit die Identität von Wallisellen erhalten. Auch auf kantonaler Ebene sind Erleichterungen für das Weiterbauen im Bestand geplant. |
| 9.18 | Umformulierung: Die Grünflächenziffern gemäss Ziffern 3.5 und 5.1 kommen nicht Ziffern 3.5 und 5.1 werden angewendet, ausser zur Anwendung. Es gilt stattdessen wenn sie bereits bei der letzten Bewilligung unterschritten wurden - dann kann der anzuwendende Grünflächenanteil auf eine tragbare Grösse reduziert werden - aber nicht unter den heutigen Wert. | Eine generelle Senkung der Grünflächenziffer widerspricht den Ziel der Sonderbauvorschriften. Eine dem Einzelfall angepasste Härtefallregelung scheint zielführender |
| 9.19 | Die Umgebungsflächen sind klimaangepasst zu begrünen und und ökologisch wertvoll zu bepflanzen. | die Änderung in 5.8.3 macht den zweiten Satz obsolet |
| 9.20 | Die Limitierung auf 0.5 m wird begrüsst. Zusätzlich folgender Ergänzungsvorschlag: Abgrabungen und Auffüllungen haben sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und sich möglichst dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. | Erhöhung der Wohnqualität in EG Wohnungen. |
| 9.21 | Der Grenzbedarf für Personenwagen bemisst sich aufgrund der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen, publiziert am 1. November 2018. | Die Version von 2018 wurde zwar nicht in Kraft gesetzt, laut kantonaler Verwaltung, darf sie in BZO verwendet werden, was auch verschiedene Gemeinden tun. |
| 9.22 | Es sollen die Abminderungsfaktoren für den Gemeindetyp 3 (Stadlandschaft) aus der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen, publiziert am 1. November 2018 verwendet werden. | Dadurch ist die neue BZO mehr im Einklang mit dem kommunalen Richtplan Verkehr, welcher eine Deckelung des motorisierten Individualverkehrs bei gleichzeitigem Wachstum des Siedlungsgebiets vorsieht (Keine weitere Zunahme von Personenwegen im motorisierten Individualverkehr (Auto), Erhöhung der Anteile von ÖV, Fuss- und Veloverkehr bei Bevölkerung und Beschäftigten in Wallisellen). Der Verkehrsrichtplan wurde von der Gemeindeversammlung genehmigt und ist behördenverbindlich. |

| | | |
|-------|--|---|
| 9.23 | Bei Neubauten und grösseren Umbauten oder Nutzungsänderungen von Parkieranlagen sind alle Bewohner und Beschäftigtenabstellplätze mit der elektrischen Basisinfrastruktur für die Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten (Ausbaustufe CI gemäss SIA-Normen 2060 zur Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden).» | Gemäss der Empfehlung des Kantons (Werkzeugkasten Elektromobilität, https://www.zh.ch/de/mobilitaet/mobilitaetsberatung/werkzeugkastenelektromobilitaet/planungsinstrumente-anpassen.html) die fehlende Ladeinfrastruktur bei Mietwohnungen und Arbeitsplätzen ist ein Hemmnis für die Entwicklung der E-Mobilität. Das soll aus dem Weg geräumt werden. |
| 9.24 | Es sollen analog zu Art. 9.4.5 Gründe für eine Reduktion auch transparente Gründe aufgeführt werden, wann eine Erhöhung möglich ist. | Da nicht genau ausgeführt ist, unter welchen Voraussetzungen eine Erhöhung der Anzahl Abstellplätze möglich ist, besteht das Risiko, dass dies nicht einheitlich gehandhabt wird. |
| 9.25 | Aenderung: Das Parkplatzangebot für Fahrräder berechnet sich anhand der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, publiziert am 1. November 2018. Vom berechneten Parkplatzbedarf sind wenigstens 30 % als Kurzzeitabstellplätze auszugestalten und an gut zugänglicher Lage in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Die übrigen Veloabstellplätze sind für die Langzeitparkierung zu reservieren und an gut zugänglicher Lage in abschliessbaren Räumen anzuordnen. Im weiteren sind die minimalen Anforderungen des ASTRA zu erfüllen (ASTRA 2008. Veloparkierung Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, Handbuch. Kapitel 2.1.1), sowie genügend Stromanschlüsse für Elektrowelos zu installieren. | Die Version von 2018 wurde zwar nicht in Kraft gesetzt, laut kantonaler Verwaltung, darf sie in BZO verwendet werden, was auch verschiedene Gemeinden tun. Die Veloplätze wurden auf 1 pro Zimmer erhöht wie es auch das Astra empfiehlt (Veloparkierung Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, Handbuch, ASTRA 2008, 2.1.2). Der Prozentsatz für Kurzzeitparkplätze stammt ebenfalls vom Astra (ebenda). Der kommunale Richtplan Verkehr möchte eine deutliche Erhöhung des Veloverkehrs erzielen. Die beiden neueren Leitfäden unterstützen dieses Ziel, im Gegensatz zur Wegleitung von 1997 |
| 9.26 | Aenderung: 'Attikageschosse dürfen eine Höhe von 3.5m ab , (statt 4m) nicht überschreiten'. | Diese Höhe ist auch für ein Attikageschoss bei weitem ausreichend. |
| 9.27 | Begrünung/Bepflanzung für Vorgärten, zur Erfüllung der Grünflächenziffer, Dachbegrünungen usw .. haben folgenden Grundsätzen zu genügen: klimaangepassten Umgebungsgestaltung, hitzemindernden, ökologisch wertvolle, Biodiversitätsfördernde, einheimische und standortgerechte Bepflanzung. Der Stadtrat implementiert geeignete Beratungs und Kontrollmassnahmen. | Die Begriffe klimangepasste Begrünung, hitzemindernde Begrünung usw. werden an vielen Stellen verwendet, aber leider uneinheitlich. Bitte einheitliche und umfassende Kriterien definieren und auf alle Zonen/Gebiete anwenden. Mit der zunehmenden Klimaerwärmung werden auch Klimaanpassungsmassnahmen im Siedlungsraum erforderlich sein, um der zunehmende Hitzebelastung im Siedlungsraum erträglicher zu machen. Da viele Arten und Lebensräume in der Schweiz bedroht sind, ist zudem auch die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum wichtig. |
| 2.03a | Die Grünflächenziffer von 0.5 ist beizubehalten und darf keinesfalls unterschritten werden. | Wir begrüssen die Einführung von Quartiererhaltungszonen, um zwei Gartenstadtquartiere in ihrer Basisqualität zu erhalten. Um die gewünschte Durchgrünung tatsächlich langfristig sichern zu können, sind die Bestimmungen mit einer Baumförderung zu ergänzen. |
| 2.03b | Die Bestimmungen sind mit einer Baumförderung zu ergänzen: Pro 200 m2 Grünfläche ist ein hochwachsender Baum zu setzen. | Wir begrüssen die Einführung von Quartiererhaltungszonen, um zwei Gartenstadtquartiere in ihrer Basisqualität zu erhalten. Um die gewünschte Durchgrünung tatsächlich langfristig sichern zu können, sind die Bestimmungen mit einer Baumförderung zu ergänzen. |