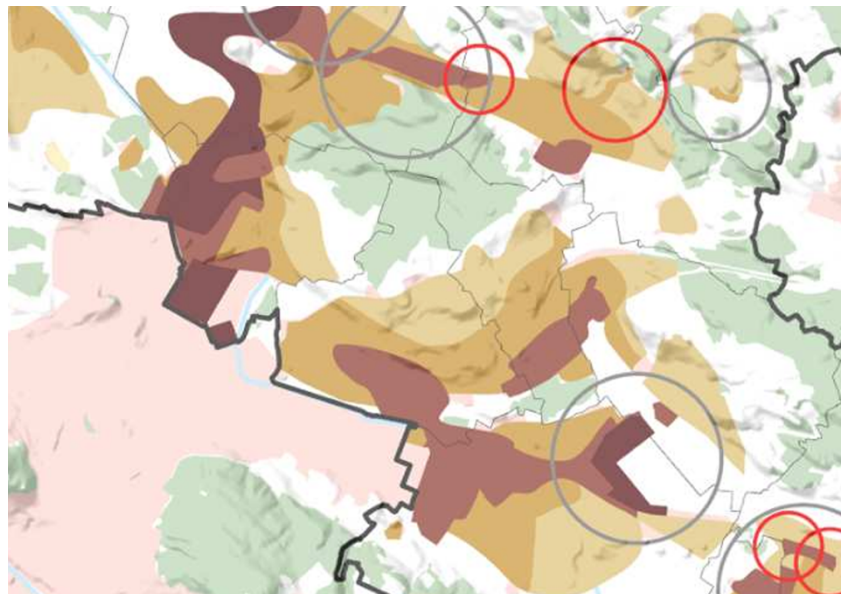


Teilrevision Nutzungsplanung Paket 2

## NACHWEIS BAULICHE DICHTE

Verabschiedung Stadtrat  
24. März

Beilagebericht zum Bericht nach Art. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

<b>Inhalt</b>	<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
	1.1 Anlass	3
	1.2 Vorgaben im regionalen Richtplan	4
	1.3 Vorgaben nach PBG	8
	1.4 Abgrenzungslinie (AGL)	8
	<b>2 ÜBERPRÜFUNG EINHALTUNG DER REGIONALEN DICHTEVORGABEN</b>	<b>9</b>
	2.1 Überprüfte Gebiete	9
	2.2 Prüfung Gebiete mit geringer Nutzungsdichte	12
	2.3 Prüfung Gebiete mit mittlerer Nutzungsdichte	14
	2.4 Prüfung Gebiete mit hoher Nutzungsdichte	16
	<b>3 FAZIT</b>	<b>18</b>

**Auftraggeberin**

Stadt Wallisellen

**Bearbeitung**

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

**Titelbild**

Nutzerdichten gemäss regionalem Richtplan

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass

### Ausgangslage

Die ursprüngliche Vorlage der Teilrevision Nutzungsplanung Wallisellen (vor der Aufteilung in zwei Pakete) wurde vom 19. Januar bis 19. März 2024 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand die kantonale Vorprüfung statt und die Nachbargemeinden und die ZPG konnten zur Vorlage Stellung nehmen. Der vorliegende Bericht zur baulichen Dichte entstand als Reaktion auf die Forderungen von Kanton und ZPG, nachzuweisen, dass die Dichten gemäss den Vorgaben im regionalen Richtplan eingehalten sind.

### Aufteilung Teilrevision

Aufgrund der Initiative, die am 2. Dezember 2024 durch die Gemeindeversammlung für erheblich erklärt wurde, wurde der Stadtrat beauftragt, in den Kernzonen und in den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer (BMZ) die Ausnützungsziffer (AZ) als Nutzungsmass zu verwenden. Er muss dazu innerhalb von 18 Monaten einen Umsetzungsvorschlag der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorlegen. Darum wurde die Teilrevision in zwei Pakete aufgeteilt. Paket 1 behandelt diejenigen Inhalte, die nicht von der Initiative betroffen sind und wurde an der Gemeindeversammlung vom April 2025 beschlossen. Paket 2 behandelt die übrigen Themen inkl. Umstellung von **der** BMZ zur AZ in den Kern-, Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen.

### Berichtinhalt

Der vorliegende Bericht zu den Dichten deckt die ganze Gemeinde ab und damit sowohl Gebiete aus Paket 1 (Zentrumszonen und Arbeitsplattzonen mit Baumassenziffer) als auch aus Paket 2 (Kernzone und Wohnzone mit Ausnützungsziffer gemäss Antrag Initiative). Der Bericht wurde vor der Aufteilung auf die zwei Pakete erstellt und basiert darum auf den bisher gültigen Baumassenziffern. Er wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Vorlage zu Paket 2 überarbeitet und mit den neu beantragten Ausnützungsziffern ergänzt. Die Beurteilung erfolgt anhand der vom Stadtrat als Reaktion auf die Initiative beantragten AZ.

### Grundsatz Umstellung

Gemäss den Zielsetzungen im REK soll die zulässige bauliche Dichte in den Kern-, Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen nicht verändert werden.

Die Initiative AZ anstatt BMZ fordert lediglich einen Systemwechsel und keine Aufzonung. Die Umrechnung von der BMZ auf die AZ erfolgt daher nach dem Grundsatz, dass auf den Grundstücken in etwa gleich viel Nutzfläche realisiert werden kann, wie heute. Mit Ausnahme der beiden bereits in der ursprünglichen Vorlage (öffentliche Auflage 19. Januar bis 19. März 2024) beantragten Gebiete erfolgen keine Aufzonungen.

## Vorprüfung

Gemäss Bericht der kantonalen Vorprüfung vom 10. April 2024 wird ein Nachweis zur Einhaltung der regionalen Dichtevorgaben bei den vorgesehenen Auf- und Umzonungen verlangt.

## Anhörung

Im Rahmen der Anhörung zur ursprünglichen Revisionsvorlage nahm die ZPG mit Schreiben vom 14. März 2024 wie folgt Stellung (Auszug):

- Die ZPG weist darauf hin, dass die approximativen Ausnützungsziffern (AZ) der Wohnzonen W1.9 (AZ ca. 35 %) bzw. W2.7 (AZ ca. 50 %), die minimalen Dichtevorgaben gemäss § 49a Abs. 1 PBG für zwei- (AZ mind. 30 %) bzw. dreigeschossige Zonen (AZ mind. 50 %) nicht deutlich übertroffen werden. Damit wird die regionale Vorgabe innerhalb der Gebiete mit hoher baulicher Dichte nicht erfüllt.
- Die Zentrumszone Z4 wird neu im Rahmen der BZO-Teilrevision eingeführt (in Paket 1 behandelt). Die Zentrumszone befindet sich innerhalb des regionalen Gebiets für hohe bauliche Dichte. Die in der Z4 vorgesehene Dichte (AZ ca. 85 %) wird jedoch unter der minimalen Dichtevorgabe für viergeschossige Zonen (AZ mind. 90 %) nach § 49a Abs. 1 PBG liegen, womit die regionale Anforderung unerfüllt bleibt.
- Die ZPG stellt weiter infrage, ob die Dichtevorgabe der mittleren Nutzungsdichte (100 – 150 K / ha überbaute Bauzone) in den Gebieten ausserhalb der AGL – mit 50 – 100 K / ha Bauzone – eingehalten ist.

## Überprüfung der Dichten

Gestützt auf die Rückmeldungen der Planungsregion und des Kantons wurden die in der Nutzungsplanung festgelegten Dichten in Bezug auf die Vorgaben im regionalen Richtplan überprüft.

## 1.2 Vorgaben im regionalen Richtplan

### Dichtevorgaben

Der regionale Richtplan Glattal enthält zwei Vorgaben zu den Dichten: Die anzustrebende bauliche Dichte und die Nutzungsdichtestufen.

### Anzustrebende bauliche Dichte

Die bauliche Dichte bezieht sich auf die Struktur der Bebauung in einem bestimmten Gebiet, die je nach Nutzungsplanung über die Ausnützungsziffer, Baumassenziffer oder Grünflächenziffer definiert wird. Der regionale Richtplan unterscheidet zwischen:

- Gebiete mit hoher baulicher Dichte
- Gebiete mit niedriger baulicher Dichte

### Richtplanvorgabe

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Gebiete mit hoher beziehungsweise niedriger baulicher Dichte.

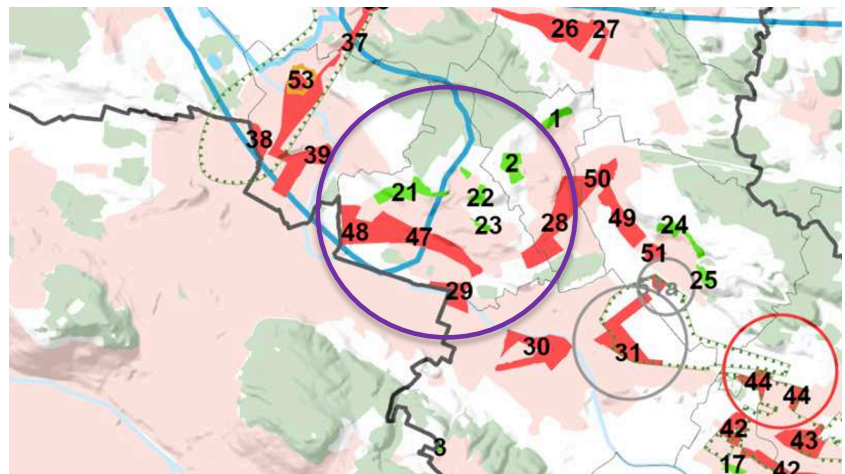
Gebiete mit hoher baulicher Dichte in Wallisellen:

- 28: Gebiet Bahnhof Dietlikon sowie längs der Neuen Winterthurerstrasse bzw. nördlich der Autobahn, Dietlikon / Wallisellen
- 29: Gebiet Allmend Stettbach / Neugut, Dübendorf / Wallisellen
- 47: Bahnhof Nord / Rosenberg- / Weststrasse
- 48: Wallisellen West (Stierriet)

Gebiete mit niedriger baulicher Dichte in Wallisellen:

- 21: Wohngebiet entlang des Hardwaldes westlich vom Tambel
- 22: Gebiet Dietlikoner- / Klotenerstrasse
- 23: Gebiet Hueberstrasse

-  Niedrige bauliche Dichte
-  Hohe bauliche Dichte
-  Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf bezüglich Sanierung und Aufwertung von Wohnbauten



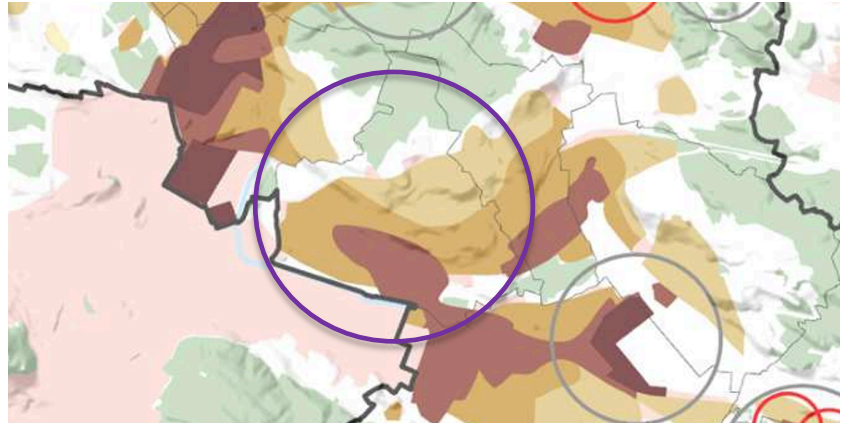
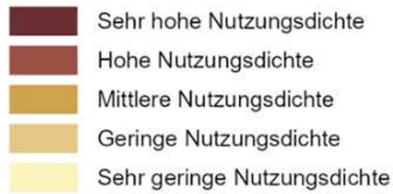
### Nutzungsdichtestufen

Die Nutzungsdichte beschreibt, wie intensiv eine Fläche genutzt wird. Dies wird in der Anzahl der Menschen oder Arbeitsplätze pro Flächeneinheit angegeben. In der Planungsregion Glattal wird dies mit Personen (Köpfe K) pro Hektar angegeben.

- Sehr hohe Nutzungsdichte (über 300 K / ha Bauzone)
- Hohe Nutzungsdichte (150 – 300 K / ha Bauzone)
- Mittlere Nutzungsdichte (100 – 150 K / ha Bauzone)
- Geringe Nutzungsdichte (50 – 100 K / ha Bauzone)
- Sehr geringe Nutzungsdichte (weniger als 50 K / ha Bauzone)

### Nutzungsdichtestufen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die festgelegten Nutzungsdichtestufen. In Wallisellen sind Gebiete von hoher, mittlerer und geringer Nutzungsdichte definiert.



## Vorgaben

Der regionale Richtplan enthält für die Umrechnung von der Nutzungsdichte auf die bauliche Dichte ein Umrechnungsdiagramm, welches einen wegleitenden Charakter hat.

Der regionale Richtplan enthält in Kap. 2.6.3 die folgenden Festlegungen, die durch die Gemeinden zu beachten sind:

Auszug regionaler Richtplan

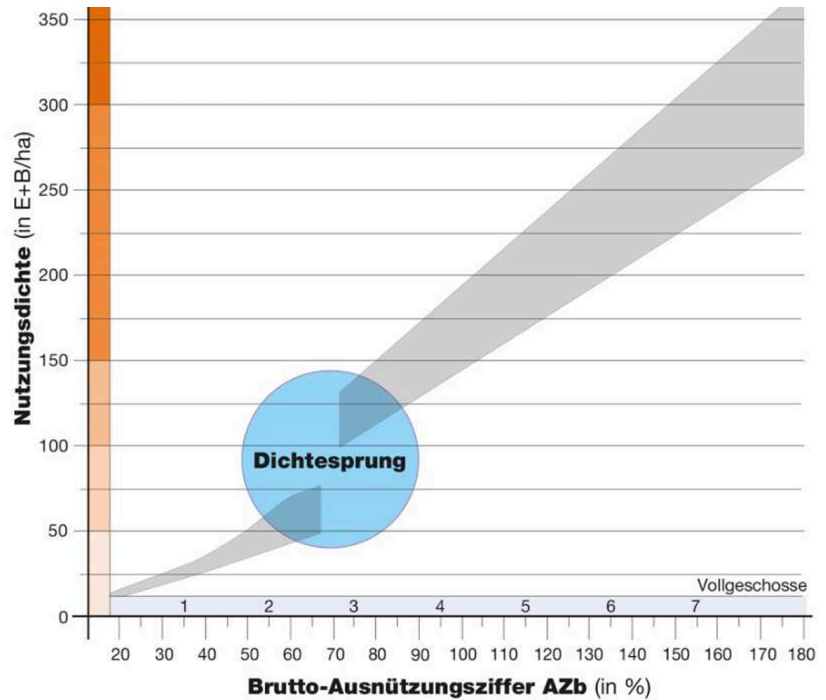
### Gebiete niedriger baulicher Dichte:

- Region
  - Die Region überprüft die Richtlinien und die Gebietsausscheidungen im Rahmen einer nächsten Teilrevision des regionalen Richtplans.
- Gemeinden
  - Die Gemeinden scheidet die nötigen Zonen aus.
  - Gebiete niedriger baulicher Dichte führen in der Regel zu einer örtlich differenzierten Zonierung geringer Dichte (Unterschreitung § 49a PBG zulässig) mit ergänzenden Bestimmungen (Körnung, Begrünung, Siedlungsrand etc).

### Gebiete hoher baulicher Dichte:

- Region
  - .-
- Gemeinden
  - Die Gemeinden scheidet die nötigen Zonen aus.
  - Gebiete hoher baulicher Dichte führen in der Regel zu einer örtlich differenzierten Zonierung mit Zentrums-, Misch-, Wohn- und Arbeitszonen hoher baulicher Dichte. Dabei sind die jeweiligen, minimalen Ausnützungsziffern gemäss § 49a Abs. 1 PBG deutlich zu übertreffen.
  - Für die Festlegung der Dichtemasse in den Gebieten mit hoher baulicher Dichte sind gestützt auf die Abbildung 2.6b folgende Umrechnungsfaktoren wegleitend:

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



Auszug regionaler Richtplan

Anzustrebende Nutzungsdichte:

a) Region

- Die Region setzt sich dafür ein, dass in Gebieten hoher und sehr hoher Nutzungsdichte die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ausgebaut und wo nötig vorgeschrieben wird. Sie ist Voraussetzung für die Baureife.

b) Gemeinden

- Es ist Aufgabe der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, je Gebiet das geeignete Instrument und das richtige Mass der zulässigen baulichen Dichte festzulegen. Es ist zulässig, die planerische Verdichtung in mehreren Revisionschritten umzusetzen. Für die einzelnen Zonenabgrenzungen und Dichteziffern besteht ein erheblicher Anordnungsspielraum, wenn gesamthaft der Nachweis der Dichtestufenziele vorliegt.
- In den Dichtestufen „sehr geringe Dichte“ und „geringe Dichte“ ist es zulässig, die Mindestdichten gemäss § 49a PBG zu unterschreiten.
- Der kantonale Leitfaden „Nutzungsdichte“ ist wegweisend zu berücksichtigen.
- Die geforderten Nutzungsdichten sind bei Betrachtung zusammenhängender Gebiete grossräumig einzuhalten. Kleinräumige Abweichungen um max. eine Dichtestufe sind – gerade im Rahmen von Sondernutzungsplanungen – möglich, sofern dies mit der ortsplanerischen Gesamtschau abgestimmt / mit dieser vereinbar ist.
- Zur lokalen Überprüfung der Einhaltung der Nutzungsdichten in kleinräumig abgegrenzten Gebieten, sind zur massgeblichen Grundstücks- / Perimeterfläche pauschal 10 % als Anteil an der Groberschliessung für die massgebliche Fläche in Hektar überbaute Bauzonen dazuzurechnen.
- Dichte Siedlungsgebiete sind so zu planen, wie dies in Abstimmung mit der Störfallvorsorge machbar ist.
- In Gebieten mit hohen oder sehr hohen Nutzungsdichten und erheblichen Störfallrisiken sollen die Dichtevorgaben unterschritten werden, wenn die geforderte Dichte zu einer nicht tragbaren Erhöhung des Störfallrisikos führt.

### 1.3 Vorgaben nach PBG

#### Dichtevorgaben PBG

Das PBG definiert in § 49a in Abhängigkeit zur Geschosszahl Mindestdichten.

Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnützungsziffern oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen:

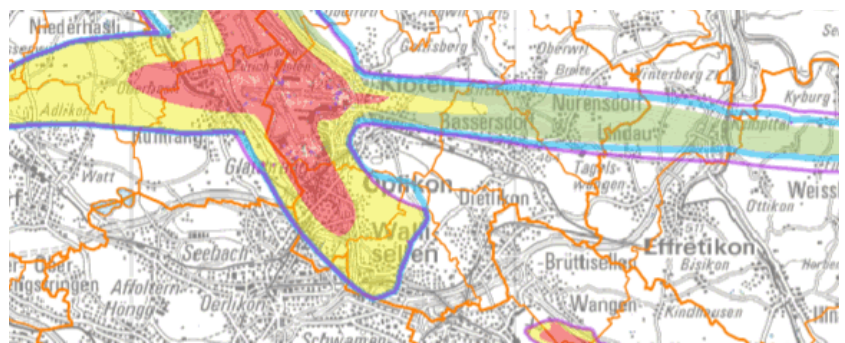
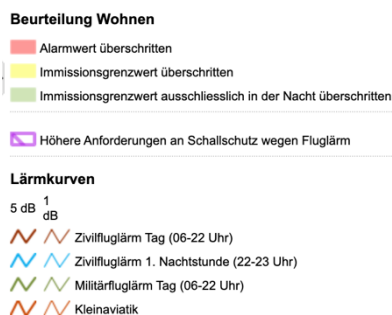
bei eingeschossigen Zonen	20 %
bei zweigeschossigen Zonen	30 %
bei dreigeschossigen Zonen	50 %
bei viergeschossigen Zonen	65 %
bei mehr als viergeschossigen Zonen	90 %

Diese Mindestdichten dürfen in den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte unterschritten werden, in den Gebieten mit hoher baulicher Dichte sind sie deutlich zu übertreffen.

### 1.4 Abgrenzungslinie (AGL)

Die Gebiete mit bestehender oder gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung sind im kantonalen Richtplan mit der Abgrenzungslinie (AGL) festgelegt. Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Nutzungsreserven können im Rahmen der umweltrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

In der vorliegenden Betrachtung werden die Gebiete innerhalb der AGL-Linie nicht ausgewertet.



## 2 ÜBERPRÜFUNG EINHALTUNG DER REGIONALEN DICHTEVORGABEN

### 2.1 Überprüfte Gebiete

Für die Betrachtung nicht berücksichtigt werden folgende Zonen:

- Öffentliche Zone Oe
- Erholungszone Eb
- Freihaltezone F
- Freihaltezone Fk



#### Berücksichtigte Zonen

Im Rahmen der Teilrevision Paket 1 wurden die Zentrumszonen und die Industrie- und Gewerbezone behandelt. Die entsprechende Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 3. April 2025 beschlossen. In diesen Zonen gilt die Baumassenziffer.

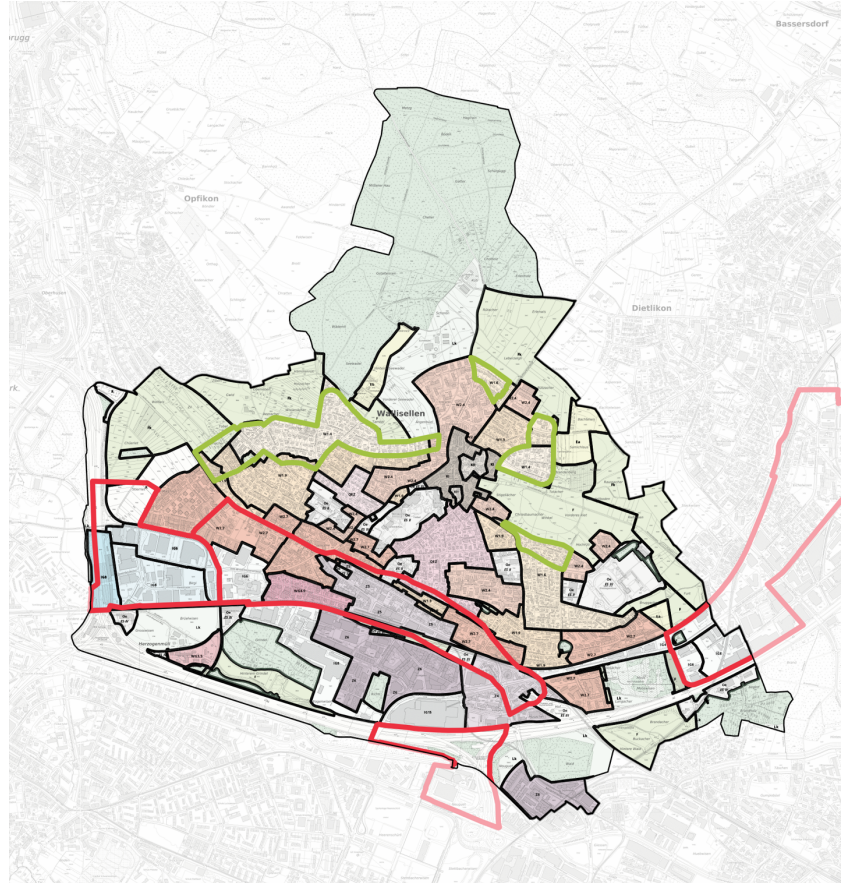
Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Paket 2 werden in den Kernzonen, den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezone die nachfolgenden Ausnützungsziffern der Gemeindeversammlung zu Beschlussfassung beantragt.

Zonenbezeichnung (bisher)	BMZ ohne Klein- und Anbauten	BMZ mit Klein- und Anbauten	AZ (neu)
Z4	<b>4.0</b>	<b>4.3</b>	-
Z5	<b>5.0</b>	<b>5.3</b>	-
Z6	<b>6.0</b>	<b>6.3</b>	-
IG4	<b>4</b>	-	-
IG6	<b>6</b>	-	-
IG7	<b>7</b>	-	-
IG 8	<b>8</b>	-	-
IG 10	<b>10</b>	-	-
IG15	<b>15</b>	-	-
W1.4	1.4	1.7	<b>35</b>
W1.6	1.6	1.9	<b>40</b>
W1.9	1.6	2.2	<b>50</b>
W2.4	2.4	2.7	<b>65</b>
W2.7	2.7	3.0	<b>70</b>
W3.0	3.0	3.3	<b>80</b>
WG3.5	3.5	3.8	<b>90</b>
WG4.0	4.0	4.3	<b>110</b>
KI	2.5	2.8	<b>50</b>
KII	2.5	2.8	<b>50</b>
W1.9 (neu QEZ)	1.9	2.2	<b>50</b>

**Gebiete mit hoher und niedriger  
baulicher Dichte gem. regionalem  
Richtplan**

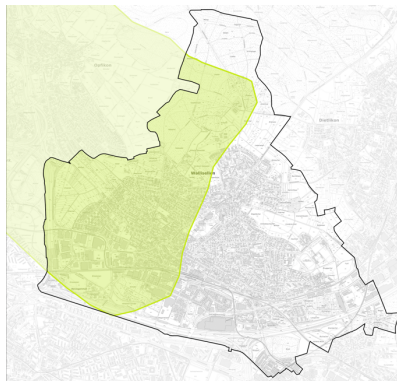
-  hohe bauliche Dichte
-  niedrige bauliche Dichte

In der nachfolgenden Abbildung sind die Gebiete mit hoher und niedriger baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan dem neuen Zonenplan überlagert.

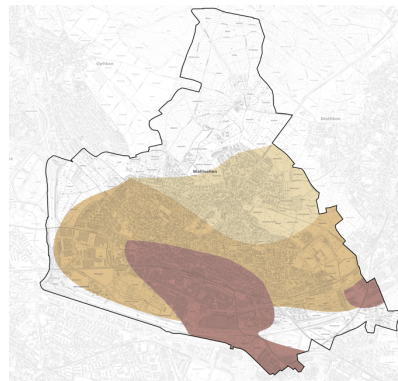


**Grundlagen der Auswertung**

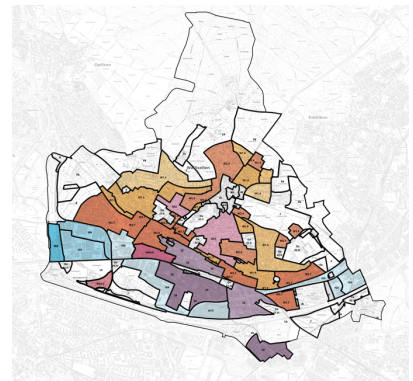
Als Grundlage für die Überprüfung dient der überarbeitete Zonenplan sowie die Abbildung der angestrebten Dichte des regionalen Richtplans. Ausschlussgebiet bildet der AGL-Bereich.



AGL-Bereich



Dichtestufen Region



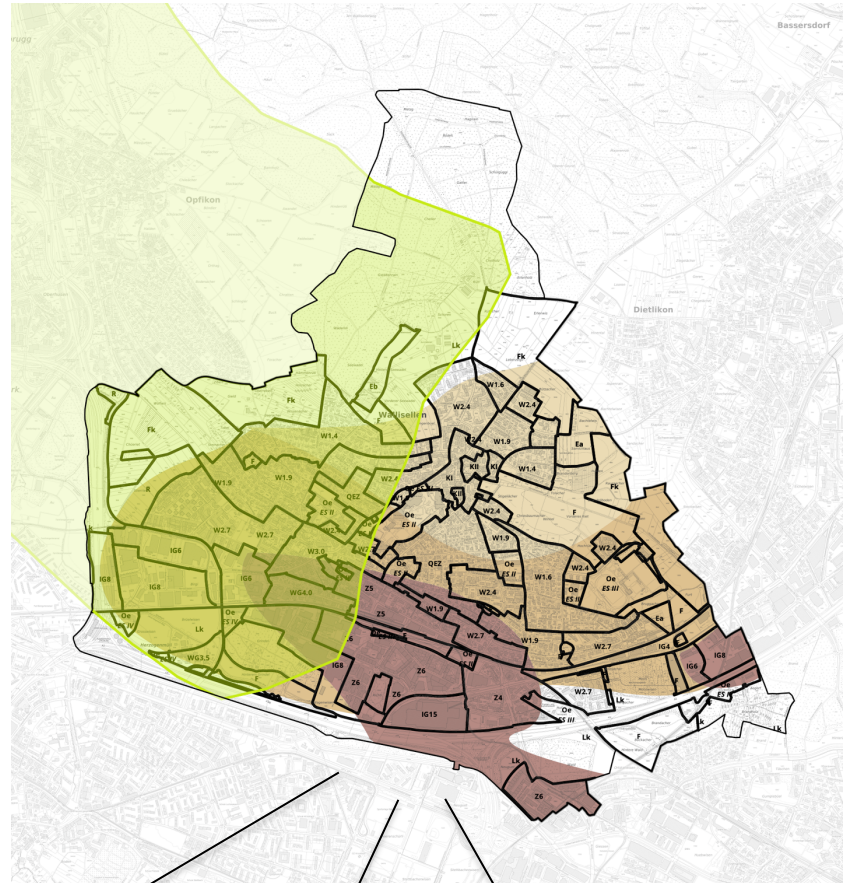
Auszuwertende Zonen

### Betrachtungsbereich Auswertung

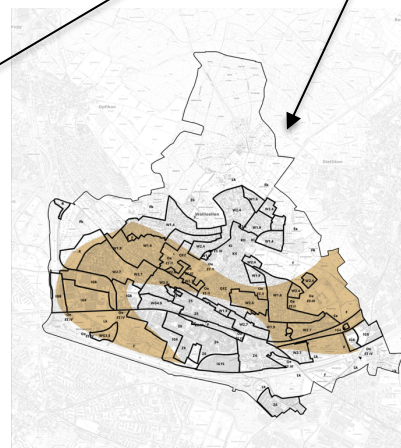
Zusammenschluss und Aufteilung der  
Gebiete für die Analyse

Die untenstehende Abbildung zeigt die drei Nutzerdichtestufen gemäss regionalem Richtplan sowie den AGL-Bereich.

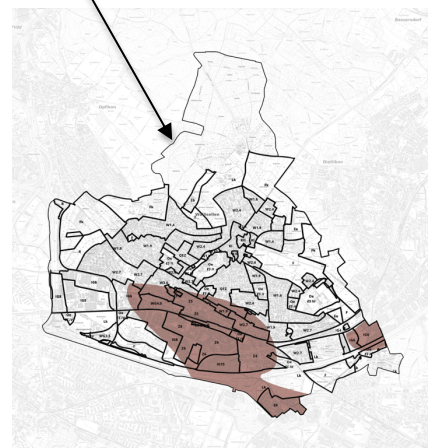
Die Auswertung wird nach den drei für Wallisellen relevanten Nutzungsdichtegebieten vorgenommen, wobei der Bereich der AGL ausklammert wird.



Geringe Nutzungsdichte



Mittlere Nutzungsdichte



Hohe Nutzungsdichte



## Beurteilung

Gestützt auf die Vorgabe im regionalen Richtplan ist im Gebiet mit geringer Nutzungsdichte folgende Nutzungsziffer festzulegen:

- Bei 2 Vollgeschossen BMZ 1.7 bis 2.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> / AZ 35 – 45 %
- Bei 3 Vollgeschossen BMZ 2.0 bis 2.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> / AZ 45 – 55 %

Die Analyse der einzelnen Zonen im Gebiet mit geringer Nutzungsdichte zeigt folgendes Bild:

Zonenbezeichnung (bisher)	BMZ ohne Klein- und Anbauten	BMZ mit Klein- und Anbauten	AZ NEU	Beurteilung
W1.4	1.4	1.7	35	Eingehalten
W1.6	1.6	1.9	40	Eingehalten
W1.9	1.9	2.2	50	Eingehalten
W2.4	2.4	2.7	65	Überschritten
W1.9 (neu QEZ)	1.9	2.2	50	Eingehalten

## Fazit

Die regionalen Dichtevorgaben des Gebiets mit geringer Nutzungsdichte werden in den W35, W40 und W50 sowie QEZ eingehalten. Die Beurteilung für die Wohnzonen W35 und W40 erfolgt anhand einer zweigeschossigen Bauzone. Die BZO erlaubt zwar 3 Vollgeschoss, wobei das zusätzliche Vollgeschoss anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses erlaubt wird. Die AZ 35 % befindet sich am unteren Rand der Dichtevorgabe.

In den Gebieten der W65 wird die vorgegebene Dichte überschritten. Die Überschreitung liegt jedoch im Anordnungsspielraum des im Diagramm bezeichneten Dichtesprungs. Die Überschreitung ist eine Folge der im Rahmen der AZ neu einzuführenden Geschoszahlregelung. Anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses wird ein Vollgeschoss ermöglicht, das jedoch an die AZ anzurechnen ist, weshalb eine höhere AZ resultiert. Wird die ursprüngliche BMZ betrachtet, ist die Dichtevorgabe auch für die W2.4 eingehalten.

## 2.3 Prüfung Gebiete mit mittlerer Nutzungsdichte

### Mittlere Nutzungsdichte

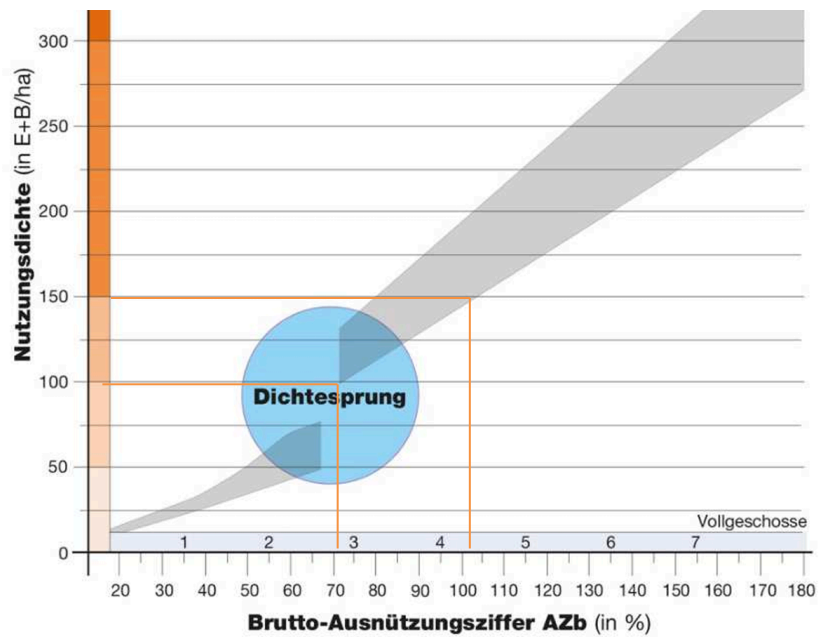
Vorgabe regionaler Richtplan zur Nutzungsdichte:

- 100–150 K / ha Bauzone

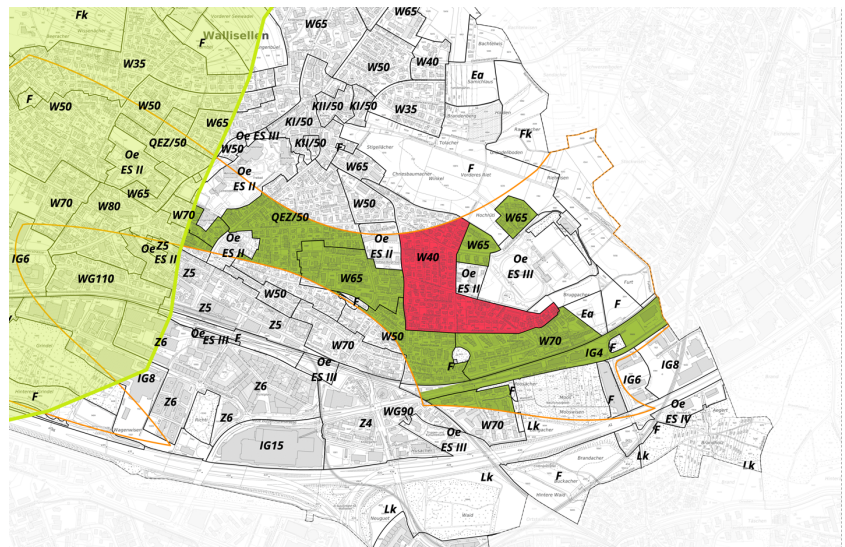
Bandbreite bauliche Dichte (gemäss Diagramm sowie Tabelle des regionalen Richtplans Kap. 2.6.3):

- Brutto-AZ 70 % bis 100 %

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



- unter Dichtevorgabe
- entspricht Dichtevorgabe
- Dichtebereich mittlere Nutzungsdichte



Gestützt auf die Vorgabe im regionalen Richtplan ist im Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte folgende Nutzungsziffer festzulegen:

- Bei 3 Vollgeschossen BMZ 2.0 bis 3.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> / AZ 45 – 65 %
- Bei 4 Vollgeschossen BMZ 2.7 bis 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> / AZ 65 – 85 %

Die Analyse der einzelnen Zonen im Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte zeigt folgendes Bild:

Zonenbezeichnung (bisher)	BMZ ohne Klein- und Anbauten	BMZ mit Klein- und Anbauten	AZ NEU	Beurteilung
W1.6	1.6	1.9	40	Unterschritten
W1.9	1.9	2.2	50	Eingehalten
W2.4	2.4	2.7	65	Eingehalten
W2.7	2.7	3.0	70	Eingehalten
W3.0	3.0	3.3	80	Eingehalten
W1.9 (neu QEZ)	1.9	2.2	50	Eingehalten
IG4	4.0	-	-	Eingehalten

#### Fazit

Die geforderte Nutzungsdichte wird grossräumig eingehalten.

In der Wohnzone W40 ist gemäss aktueller BZO eine Baumassenziffer inkl. Klein- und Anbauten von 1.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bei einer Fassadenhöhe 8.1 m erlaubt. Die regionale Dichtevorgabe, wonach bei 3 Vollgeschossen mindestens eine Baumassenziffer 2.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festzulegen ist, wird knapp unterschritten. Da die Initiative eine 1:1 Umstellung auf die AZ verlangt, wird die Ausnutzungsziffer in diesem Gebiet mit 40 % festgelegt und nicht an die regionale Dichtevorgabe angepasst.



Die Analyse der einzelnen Zonen im Gebiet mit hoher Nutzungsdichte zeigt folgendes Bild:

Zonenbezeichnung (bisher)	BMZ ohne Klein- und Anbauten	BMZ mit Klein- und Anbauten	AZ NEU	Beurteilung
W1.9	1.9	2.2	50	Unterschritten
W2.7	2.7	3.0	70	Unterschritten
W3.0	3.0	3.3	80	Eingehalten
W1.9 (neu QEZ)	1.9	2.2	50	Unterschritten
Z4	4.0	4.3	-	Eingehalten
Z5	5.0	5.3	-	Eingehalten
Z6	6.0	6.3	-	Eingehalten
IG6	6.0	-	-	Eingehalten
IG 7	7.0	-	-	Eingehalten
IG8	8.0	-	-	Eingehalten
IG 10	10.0	-	-	Eingehalten
IG15	15.0	-	-	Eingehalten

### Fazit

Beurteilung W1.9 (W50) und QEZ:

Die W50 und QEZ befinden sich in der Randlage des Gebiets mit hohen Nutzungsdichten, am Übergang zum Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte. Es handelt sich um Gebiete, die sich teils an Hanglagen befinden und gemäss REK dem dörflichen Wallisellen zugewiesen sind. Gemäss den räumlichen Zielvorstellungen wird in diesen Gebieten keine Verdichtung angestrebt. Die Abweichungen resultieren zudem aufgrund des genaueren Betrachtungsmaßstabs des kommunalen Zonenplans im Maßstab 1:5'000. Demgegenüber trifft der regionale Richtplan Anordnungen, die im Maßstab 1:25'000 gezeichnet sind. Die untergeordnete Abweichung befindet sich im Anordnungsspielraum der regionalen Richtplanfestlegungen.

Beurteilung W2.7 (neu W70):

In der Wohnzone W70 wird die regionale Dichtevorgabe knapp unterschritten (AZ 70 statt 75). Da die Initiative eine 1:1 Umstellung auf die AZ verlangt, wird die Ausnützungsziffer in diesem Gebiet nicht an die regionale Dichtevorgabe angepasst.

Beurteilung Z4 (Teilpaket 1):

Die Z4 befindet sich am unteren Bereich der regionalen Dichtevorgabe für eine 6-geschossige Bauweise (Geschossanzahl aus der Höhe abgeleitet). Die Zentrumszone Z4 ist gestaltungsplanpflichtig. Die haushälterische Bodennutzung und Verdichtung im Sinne der regionalen Dichtevorgaben ist in den Gestaltungsplänen nachzuweisen und es ist sicherzustellen, was in Ziffer 4.9.1 BZO vorgegeben wird.

Beurteilung Z6 (Teilpaket 1):

Die Zentrumszone Z6 befindet sich am oberen Rand der regionalen Dichtevorgabe. Hier bestehen bereits zahlreiche Gestaltungspläne, welche detaillierte Dichtevorgaben treffen.

### 3 FAZIT

#### Planerische Beurteilung

Gegenstand dieser Teilrevision (Paket 2) ist insbesondere die Umsetzung der für erheblich erklärten Initiative, die in den Wohnzonen und in den Kernzonen eine 1:1 Umstellung von der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnützungsziffer (AZ) verlangt. Dort, wo die regionalen Dichtevorgaben bereits heute leicht unterschritten oder überschritten werden, erfolgt keine Anpassung an die regionalen Dichtevorgaben, da dies gemäss Initiativtext nicht vorgesehen ist. Die beiden Aufzonungen im Gebiet Hofackerstrasse und Im Langacker waren bereits vor der Annahme der Initiative Gegenstand des damals öffentlich aufgelegten Revisionspakets. Diese beiden Aufzonungen bilden daher die Ausnahme von der erwähnten 1:1 Umstellung von der BMZ auf die AZ.

Die regionalen Dichtevorgaben werden in den Gebieten, die Gegenstand dieser Teilrevision sind, im Sinne der im regionalen Richtplan vorgegebenen Spielräume gesamthaft eingehalten. Die untergeordneten Abweichungen befinden sich teils im Anordnungsspielraum des regionalen Richtplans.

Im Gebiet mit hoher Dichte werden die Dichtevorgaben in den Wohnzonen W50 und W70 knapp unterschritten. Eine Aufzonung im Gebiet der Wohnzone W50 und der QEZ würde den Zielen im REK und auch der Initiative widersprechen.

In der Wohnzone W70 wäre gestützt auf den regionalen Richtplan eine Aufzonung grundsätzlich möglich. Dies wird im Initiativtext jedoch nicht gefordert.

Gemäss den regionalen Richtplanfestlegungen kann die Anpassung an die Dichtevorgaben auf mehrere Revisionen verteilt werden. Eine Erhöhung der Dichte kann somit im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision geprüft werden. Da die Richtplanvorgabe jedoch grossräumig eingehalten wird, ist eine Anpassung des Zonenplans aus planerischer Sicht nicht zwingend erforderlich, zumal mit dem Teilpaket 1 im Gebiet Wallisellen Südost ein namhafter Beitrag zur Weiterentwicklung im urbanen Teil von Wallisellen geleistet wird.

