

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

ERLÄUTERNDER BERICHT

Schlussbericht

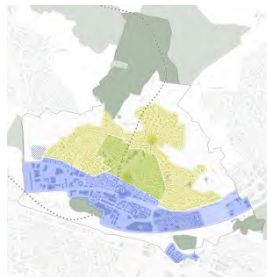
Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



Grüner Ring, grüner Kern



Auftraggeber

Gemeinde Wallisellen

Arbeitsgruppe

Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau und Planung
Philipp Maurer, Ressortvorsteher Tiefbau und Landschaft
Christian Leisi, Leiter Tiefbau und Landschaft
Gregor Schärer, Leiter Hochbau und Planung

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind und Gabriela Brack

Titelbild

Konzeption REK Wallisellen

Inhalt

KURZFASSUNG	4
1 EINLEITUNG	8
1.1 Bauliche Dynamik und neue planerische Rahmenbedingungen	8
1.2 Warum ein Räumliches Entwicklungs-konzept?	8
1.3 Wie sind die Inhalte des REK zu verstehen?	10
1.4 Projektorganisation und Zuständigkeiten	11
1.5 Überblick Gesamtprozess	12
2 RAHMENBEDINGUNGEN	13
2.1 Kanton	13
2.2 Region	16
2.3 Konzeptionelle Grundlage für das REK	21
3 STANDORTBESTIMMUNG	23
3.1 Zielerreichung OP 2012	23
4 TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN	26
4.1 Siedlungsentwicklung	26
4.2 Klimawandel und -anpassung	27
4.3 Mobilität	28
4.4 Gesellschaft	29
5 STRUKTURANALYSEN GEMEINDEGEBIET	30
5.1 Gemeindeentwicklung	30
5.2 Landschaft	34
5.3 Wärmebelastung im Siedlungsgebiet	35
5.4 Erschliessungs- und "Gemeindenetz"	36
6 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	40
6.1 Grundhaltung	40
6.2 Ortsbild im Gleichgewicht	41
6.3 Grundhaltung Siedlungsentwicklung und Siedlungserneuerung	44
6.4 Angestrebte Dichte	46
6.5 Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost	47
6.6 Multifunktionale Netze	50
6.7 Grüner Ring – Grüner Kern	53
7 PLANUNGSPROZESS	59
7.1 Mitwirkung	59
7.2 Bereinigung und Finalisierung	59
ANHANG	60
I Exemplarische Untersuchungsgebiete	60
I.I Quartier Bürglistrasse	60
I.II Quartier Schäfligrabenstrasse	67
I.III Quartier Türliackerstrasse	72
I.IV Quartier Nelken-Fliederstrasse	78
I.V Quartier Neugutstrasse	84

Beilagen

Auswertung Online-Beteiligung REK Wallisellen

KURZFASSUNG

Warum ein REK?

Wallisellen hat die Ortsplanung das letzte Mal im Jahr 2012 revidiert. Seit dieser Revision haben sich die planerischen Rahmenbedingungen wesentlich verändert. Der kantonale und der regionale Richtplan legen gestützt auf die Vorgaben im eidgenössischen Raumplanungsgesetz die Grundsätze für eine konsequente bauliche Entwicklung innerhalb der heutigen Bauzonen fest. Zudem wurden das kantonale Planungs- und Baugesetz und die dazugehörigen Verordnungen in verschiedenen Punkten geändert (u.a. neue Messweisen). Die kommunalen Planungsinstrumente sind auf die neuen übergeordneten Rahmenbedingungen anzupassen. In einem ersten Schritt wird unter dem Arbeitstitel REK-Wallisellen eine Gesamtschau zur Gemeindeentwicklung erarbeitet.

Bedeutung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist ein Zielbild. Im REK werden die Stossrichtungen zur wünschbaren Gemeindeentwicklung für die nächsten rund 15 bis 20 Jahre aufgezeigt.

Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde zur Mitwirkung eingeladen. Im Rahmen einer Online-Beteiligung konnten die Ziele und Grundsätze kommentiert werden. Gestützt auf die Rückmeldungen wurde das REK finalisiert.

Grundsätze des Gemeinderats

Gestützt auf den Mitwirkungsprozess hat der Gemeinderat folgende Grundsätze zur Gemeindeentwicklung definiert:

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

Dreiteiliger Aufbau

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

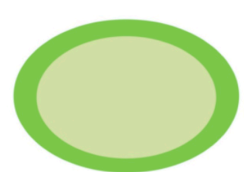
Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



Grüner Ring, grüner Kern



Ortsbild im Gleichgewicht:

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



Stadtgarten: Qualitäten erhalten



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung

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

Gartenstadt: Struktur erhalten



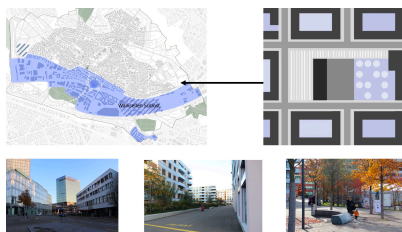
Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung

- An der baulichen Dichte soll plus/minus festgehalten werden.
- Regelungsmöglichkeiten in der BZO zur Erhaltung des Quartiercharakters prüfen und diskutieren (z.B. Überbauungsziffer)
- Zur Schonung der Umgebung soll die bauliche Entwicklung in der Tendenz nicht in die Breite, sondern in die Höhe erfolgen.

Urbane Stadt: Weiter entwickeln



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung

- Urbane Dichte ermöglichen und Freiräume sicherstellen
- Fuss- und Veloverbindungen ergänzen (Raumsicherungen)
- Auf der Basis einer städtebaulichen Studie massgeschneiderte Vorgaben für eine qualitätsvolle Erneuerung des Gebiets Wallisellen Süd-Ost in der BZO verankern.

Multifunktionale Netze

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



Ziele REK:

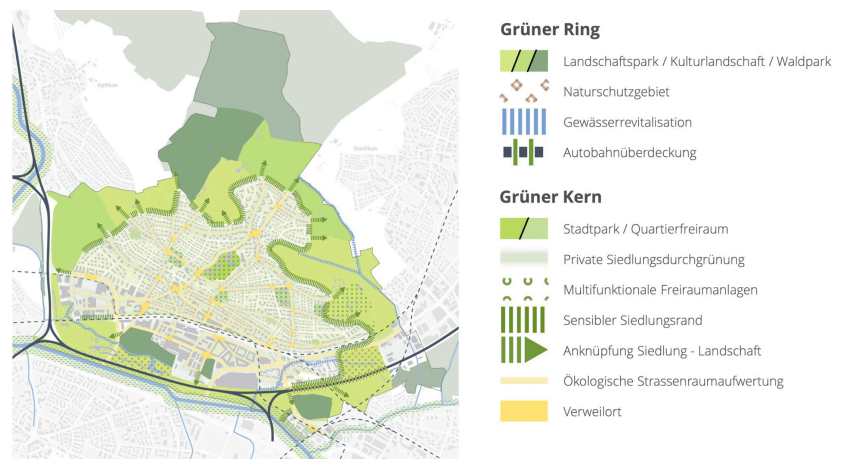
- Leistungsfähigkeit der übergeordneten Netze gewährleisten
- Grünes Erscheinungsbild der Quartierstrassen erhalten
- Aufenthaltsfreundlich gestaltete Strassenräume sicherstellen
- Gut gestaltete Platzsituationen schaffen
- Flächen- und ressourceneffiziente Mobilität gewährleisten.

Fazit im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung

- Zentrale Aspekte sind im neuen Richtplan Verkehr bereits abgedeckt
- Ziele sind bei Infrastrukturprojekten (Strassenbau, Fuss- und Veloprojekte) zu beachten
- Regelungen zur Parkierung in der BZO überprüfen.

Grüner Ring – Grüner Kern

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



Grüner Ring erhalten

Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung

- Erholungszone Föhrlibuck prüfen
- Projekte umsetzen (nicht BZO relevant)
- Landwirtschaftliche Nutzungen beachten und weiterhin gewährleisten.

Grüner Kern sicherstellen



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung

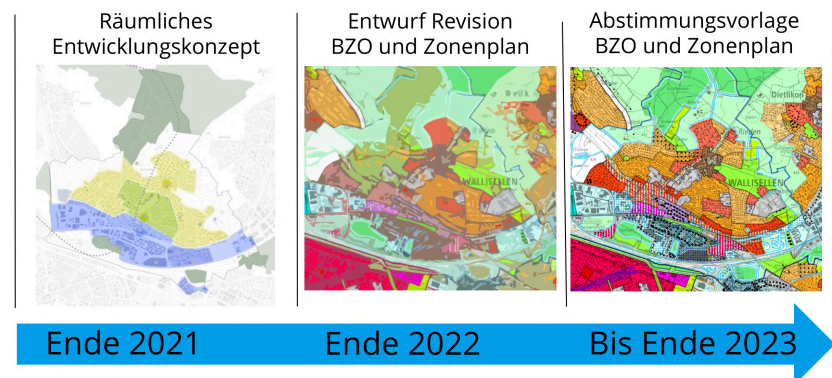
- Regelungen zur Schaffung von Frei- und Grünflächen sollen geprüft werden
- Möglichkeiten zur Sicherstellung einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung sollen geprüft werden.

Wie geht es weiter

Das REK bildet mit der Verabschiedung durch den Gemeinderat einen wichtigen Orientierungsrahmen für die Revision des Zonenplans und der Bauordnung.

In einem nächsten Schritt wird die Revisionsvorlage zusammen mit einer gemeindlichen Arbeitsgruppe entworfen. Der Entwurf wird mit eingeladenen Bevölkerungsvertretern diskutiert. Danach folgt das formelle Verfahren (kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage / Anhörung). Die Revisionsvorlage wird an der Gemeindeversammlung Ende 2023 beschlossen.

Übersicht Planungsprozess



1 EINLEITUNG

1.1 Bauliche Dynamik und neue planerische Rahmenbedingungen

Bauliche Entwicklung

Die Gemeinde Wallisellen blickt auf eine rege bauliche Entwicklung mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum zurück. Die Umstrukturierung der ehemaligen Arbeitsplatzgebiete südlich der Bahn hat Wallisellen ein urban geprägtes Gesicht verliehen. Aber auch in den dörflich geprägten Quartieren oberhalb der Neugutstrasse stellt sich ein Erneuerungsprozess ein.

Neue Ausgangslage für die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinden

Seit der letzten Ortsplanungsrevision 2012 haben sich die planerischen Rahmenbedingungen wesentlich verändert. Im Fokus steht die qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen. Der Kanton und die Planungsregion Glattal haben gestützt auf das neue Raumplanungsgesetz ihre Richtplanungen angepasst. Überdies leben zurzeit bereits ca. 17'000 Personen in Wallisellen. Der in der Revision 2012 verankerte Grundsatz zum Wachstum ist somit überholt.

Dennoch scheint die im Jahr 2012 erarbeitete Gesamtschau auch im Lichte der neuen planerischen Rahmenbedingungen in den Grundzügen weiterhin zweckmässig zu sein.

Fragen ergeben sich jedoch insbesondere zu den Wohnquartieren, die in den 1940er- bis 1970er-Jahren entstanden sind und sich durch ein sehr homogenes Erscheinungsbild auszeichnen. Hier stellt sich im Rahmen der Siedlungserneuerung eine neue Massstäblichkeit ein.

1.2 Warum ein Räumliches Entwicklungskonzept?

REK 2035/2040

Die im Rahmen der Revision 2012 festgelegten Ziele zur Siedlungsentwicklung sind im Lichte der neuen raumplanerischen Ausgangslage zu reflektieren und neu zu justieren.

Aufbauend auf dem Leitbild des Gemeinderats sowie den bereits vorhandenen Konzepten und Planungen (Wohnraumanalyse, Freiraumkonzept, Gesamtverkehrskonzept etc.), fasst dieses räumliche Entwicklungskonzept die Ziele für die qualitätsvolle, langfristige räumliche Entwicklung von Wallisellen zusammen.

Die Schwerpunktthemen Städtebau, Freiraum und Verkehr werden in dieser Gesamtschau koordiniert und auf die übergeordneten Rahmenbedingungen abgestimmt.

Zeithorizont

Das Zielbild wird auf den Zeithorizont 2035/2040 ausgerichtet. In einem nachgelagerten Arbeitsschritt werden die planerischen Möglichkeiten zur Umsetzung in der Nutzungsplanung aufgezeigt.

Kernthemen und Fragestellungen

Zu folgenden Themen ist im Rahmen des REK eine räumliche Strategie zu entwickeln, wobei die Kernthemen und deren Gewichtung sowie die Fokusgebiete im Rahmen des Planungsprozesses festzulegen sind:

- **Wachstumsperspektiven**
Wie stark soll Wallisellen wachsen, wo soll die künftige Entwicklung stattfinden? Welche Schlüsselareale und Fokusgebiete sind von besonderer Bedeutung?
- **Gemeindegebiet oberhalb Rotackerstrasse**
Welche Entwicklung wird im "dörflichen" Wallisellen angestrebt, welche Qualitäten sind zu sichern, sind Kurskorrekturen erforderlich?
- **Erdgeschossnutzungen im Zentrum (Retail)**
Welcher Handlungsbedarf besteht im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen im Konsumverhalten?
- **Siedlungsdurchgrünung, Freiraum und Erholung**
Wie kann das attraktive Wohnumfeld mit vielen Grünflächen und Bäumen erhalten bleiben, wo können neue Freiräume geschaffen werden?
- **Demografie und Wohnungsangebot 2035/2040**
Wie lassen sich die Erkenntnisse aus der Wohnraumanalyse planungsrechtlich umsetzen?
- **Abstimmung von Siedlung und Verkehr**
Wie kann eine flächeneffiziente Mobilität sichergestellt werden (Förderung Fuss- und Veloverkehr)?
- **Raumsicherungen im öffentlichen Interesse**
Für welche öffentlichen Nutzungen sind langfristig Flächen zu reservieren (Schulen, Sportanlagen, Alterswohnungen)?
- **Umwelt**
Welche Kurskorrekturen sind erforderlich (Klima, Gewässerräume, Energie, Siedlungsökologie, Vernetzung, Lärm)?

1.3 Wie sind die Inhalte des REK zu verstehen?

Schwerpunkte Entwicklungskonzept

Im REK wird die wünschbare künftige Gemeindeentwicklung für die nächsten rund 15 bis 20 Jahre aufgezeigt.

Das REK ist als Zielbild und politische Orientierungshilfe zu verstehen. Es handelt sich um ein informelles Planungsinstrument, das nicht grundeigentümergebunden ist, aber insbesondere den Dialog mit der Bevölkerung ermöglicht. Die Grundsätze der künftigen Gemeindeentwicklung werden daher auch mit der Bevölkerung diskutiert, damit ein tragfähiges Gesamtbild entsteht. Das REK wird zudem mit dem Kanton und der Planungsregion diskutiert. Damit soll eine tragfähige Basis für die anstehende Revision der Nutzungsplanung entstehen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das REK dient auch der Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Parallel zum REK wurde ein Gesamtverkehrskonzept erarbeitet. Die Erkenntnisse, Ziele und Massnahmen, die Eingang in den kommunalen Richtplan Verkehr fanden, sind mit dem REK abgestimmt.

Dreiteiliger Aufbau

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



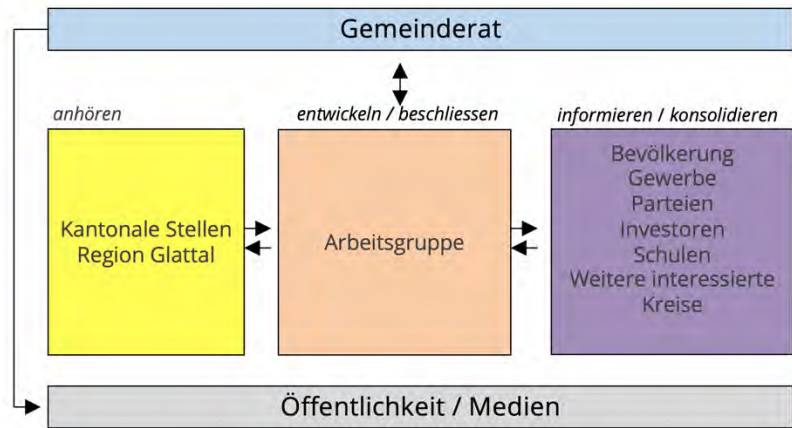
Bedeutung des vorliegenden Berichts

Der vorliegende Bericht dokumentiert den Planungsprozess und enthält die Analysen und Hintergrundinformationen fest. Das Dokument wird nach dem Gemeindegesspräch mit dem ARE sowie der Planungsregion und aufgrund der Mitwirkungsveranstaltung mit der Bevölkerung (digitaler Workshop März 2021) nachgeführt und ergänzt.

1.4 Projektorganisation und Zuständigkeiten

Übersicht Projektorganisation

Für die Ausarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts wurde eine schlanke Organisation gewählt:



Gemeinderat

Der Gemeinderat ist für die strategische Ausrichtung der Inhalte verantwortlich und beschliesst das REK als konzeptionelle Vorgabe für die weiteren Planungen (Revision BZO, Einzelprojekte).

Arbeitsgruppe

Eine kleine Arbeitsgruppe mit Vertretern des Gemeinderats und der Verwaltung hat die Planung operativ begleitet und die konzeptionelle Basis erstellt.

Bevölkerung

Der Entwurf des REK wurde der interessierten Bevölkerung vorgestellt. Im Rahmen einer Online-Beteiligung konnten die Ziele und Grundsätze bewertet und kommentiert werden.

1.5 Überblick Gesamtprozess

Drei Planungsphasen

Der Planungsprozess gliedert sich gemäss der nachfolgenden Übersicht in drei Phasen. Für das im REK bezeichnete Fokusgebiet Wallisellen Südost findet in der Phase B ein Parallelprozess in Form einer Testplanung statt.

Phase A Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Entwurf Räumliches Entwicklungskonzept (REK) <i>Bis September 2020</i>
Diskussion Entwurf mit den übergeordneten Planungsträgern <i>Anfang Oktober 2020</i>
Informationsveranstaltung (Online) / Online-Beteiligung Reflexion der Ziele und Grundsätze im REK durch die Bevölkerung <i>Ende März 2021</i>
Zusammenfassung und Folgerungen für die anschliessende Phase B (Schlussdokumentation) <i>Ende 2021</i>

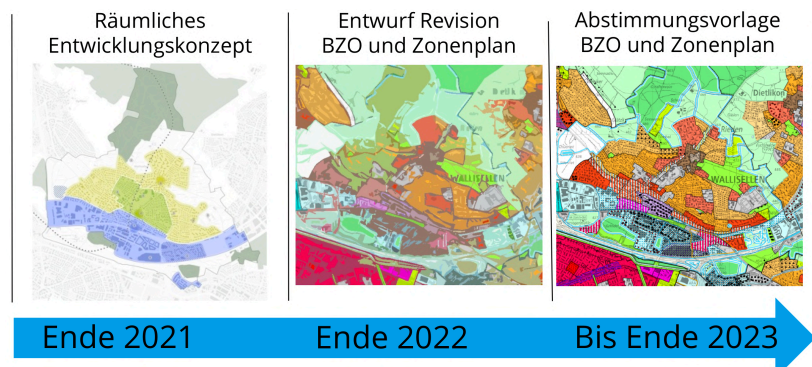
Phase B Entwurf Revision Zonenplan und BZO / Masterplan

Entwurf Umsetzungsplan REK als Vorstufe zur Revision der Nutzungsplanung <i>Bis Mitte 2022</i>	Testplanung über das Gebiet Wallisellen Südost mittels Workshop-Verfahren mit drei interdisziplinären Teams Erarbeitung Masterplan <i>Bis Mitte 2022</i>
Meinungsbildung mit Soundingsboard <i>Mitte 2022</i>	Öffentliche Informationsveranstaltung <i>Drittes Quartal 2022</i>
Zusammenfassung und Folgerungen für die anschliessende Phase C <i>Ende 2022</i>	

Phase C Formelles Revisionsverfahren

Ausarbeitung Revisionsvorlage BZO / Zonenplan (Umsetzung REK/ IVHB) <i>Ab Anfangs 2023</i>	Ausarbeitung Ergänzungsplan Wallisellen Südost <i>Ab Anfangs 2023</i>
Formelles Mitwirkungsverfahren Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung <i>Bis Mitte 2023</i>	
Bereinigung Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung Genehmigung durch den Kanton <i>Bis Ende 2023</i>	

Übersicht



2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kanton

Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan (Festsetzung 22.10.2018) integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Die beiden Handlungsräume "Stadtlandschaft" sowie "urbane Wohnlandschaft" sollen 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Die übrigen 20 % des Wachstums sollen die Handlungsräume "Kulturlandschaft", "Naturlandschaft" sowie "Landschaft unter Druck" erfolgen.

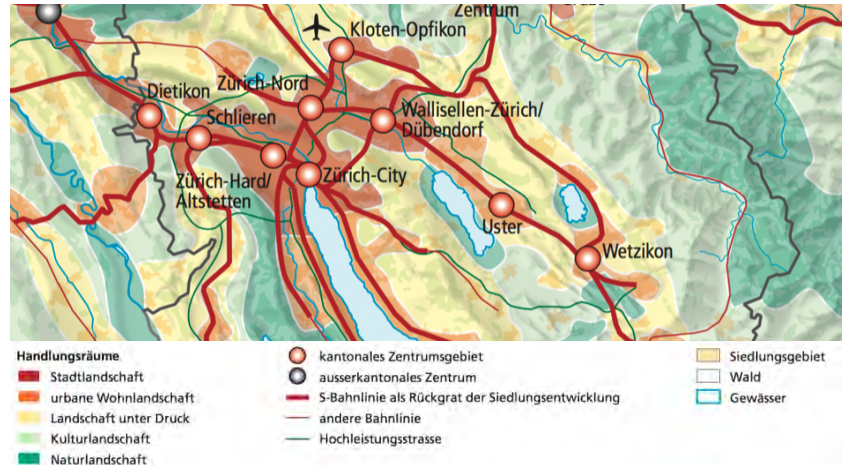
"Stadtlandschaft" (Richtplantext, Kapitel 1.3.1)

Wallisellen ist ein kantonales Zentrumsgebiet und dem Raum "Stadtlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich aus übergeordneter Sicht insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren
- Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren
- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen schaffen sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen
- Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens steigern
- Zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur integrieren
- Unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete vermeiden, begrenzen und vermindern

- Gewerbe- und Industriegebiete erhalten, insbesondere für weniger wertschöpfungsintensive produzierende Industrie und Handwerksbetriebe

Handlungsräume im Grossraum Zürich



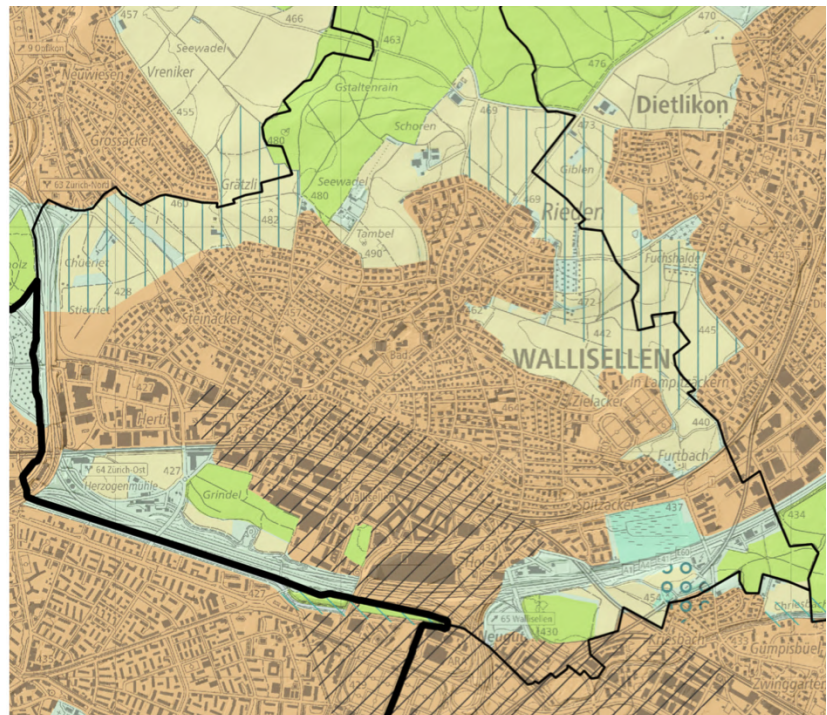
Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das behördenverbindliche Steuerungsinstrument des Kantons, um die räumliche Entwicklung langfristig zu lenken und die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über alle Politik- und Sachbereiche hinweg zu gewährleisten.

Kantonales Siedlungsgebiet

Das festgelegte Siedlungsgebiet bildet den äusseren Rahmen zur Ausscheidung von neuen Bauzonen. Die einzig grosse Siedlungsreserve liegt im Westen des Gemeindegebiets (Gebiet Stierriet).

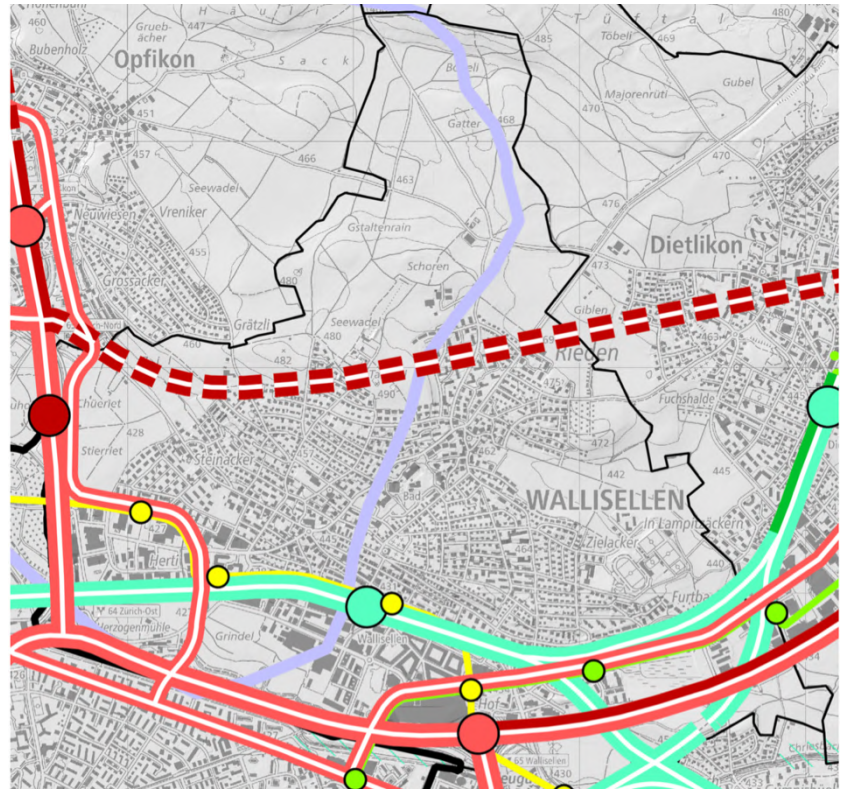
Siedlung & Landschaft



Erschliessung

Wallisellen ist hervorragend erschlossen. Die nachfolgende Übersicht zeigt die bestehende und geplante Erschliessungsinfrastruktur.

Verkehr		
bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung
		Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Tunnel Hochleistungsstrasse
		Ausbau Tunnel
		Hochleistungsstrasse
		Tunnel
		Hauptverkehrsstrasse
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Anschluss
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Bahnlinie einspurig
		Rückbau bei Ersatz
		Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahntunnel
		Bahntunnel einspurig
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Station / Haltestelle
		Schmalspurbahn
		Rückbau bei Ersatz
		Schmalspurtunnel
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Station / Haltestelle
		Abgrenzungslinie Flughafen



Abgrenzungslinie

Die Gebiete mit bestehender oder gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung sind im kantonalen Richtplan mit der Abgrenzungslinie (AGL) festgelegt.

Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.

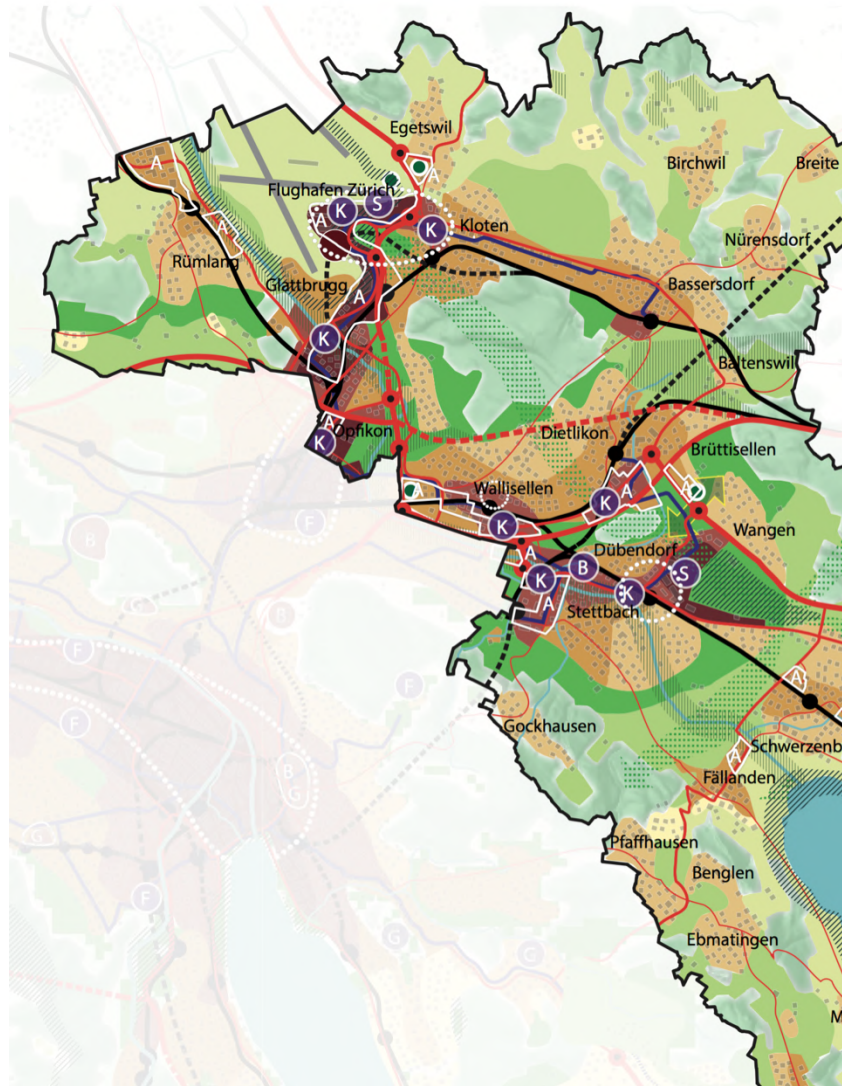
Bestehende Nutzungsreserven können im Rahmen der umweltrechtlichen Bestimmungen genutzt werden. Soweit im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zweckmässig, sind die Möglichkeiten zur Umnutzung von belasteten Wohngebieten auszuschöpfen. Innerhalb der Abgrenzungslinie sind die zeitgemässe Erneuerung und die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes aktiv zu fördern. Langfristig sind alle Wohnungen mit hochwertigen Schallschutzmassnahmen auszustatten.

2.2 Region

RegioROK Glattal

Das regionale Raumordnungskonzept der Zürcher Planungsgruppe Glattal (RegioROK Glattal) bildet den konzeptionellen Überbau für den regionalen Richtplan.

Ausschnitt Zielbild 2030



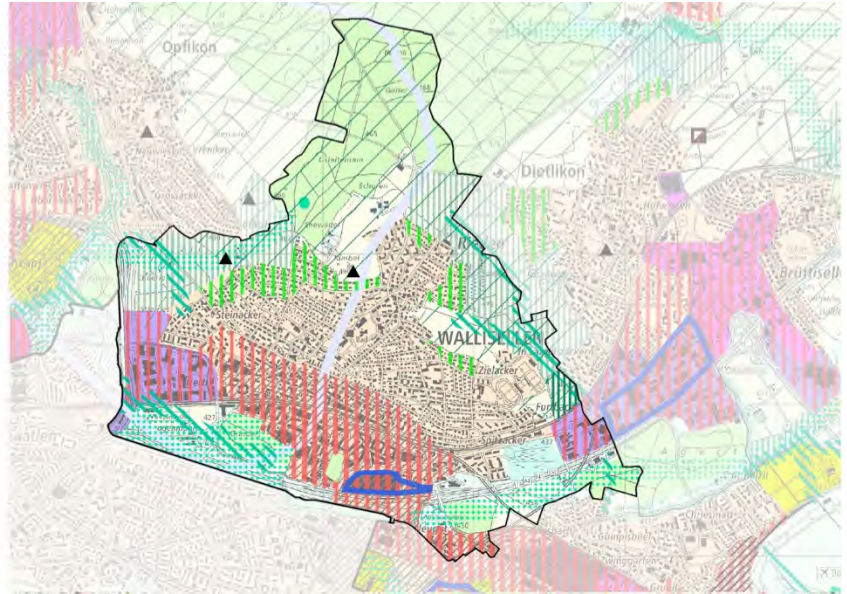
Regionaler Richtplan Glattal

Der regionale Richtplan differenziert und ergänzt den kantonalen Richtplan. Er bezeichnet unter anderem die regionalen Zentrums-, Arbeitsplatz- und Mischgebiete, macht Vorgaben zur baulichen Dichte und legt Erholungsgebiete, Landschaftsförderungsgebiete oder Vernetzungskorridore fest.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat den gesamtrevidierten regionalen Richtplan Glattal am 14. Februar 2018 mit Beschluss Nr. 123 / 2018 festgesetzt. Dieser Beschluss ist rechtskräftig. Aktuell läuft eine Revision zu den Vorgaben für die Gebiete mit niedriger baulicher Dichte (Revision 2019).

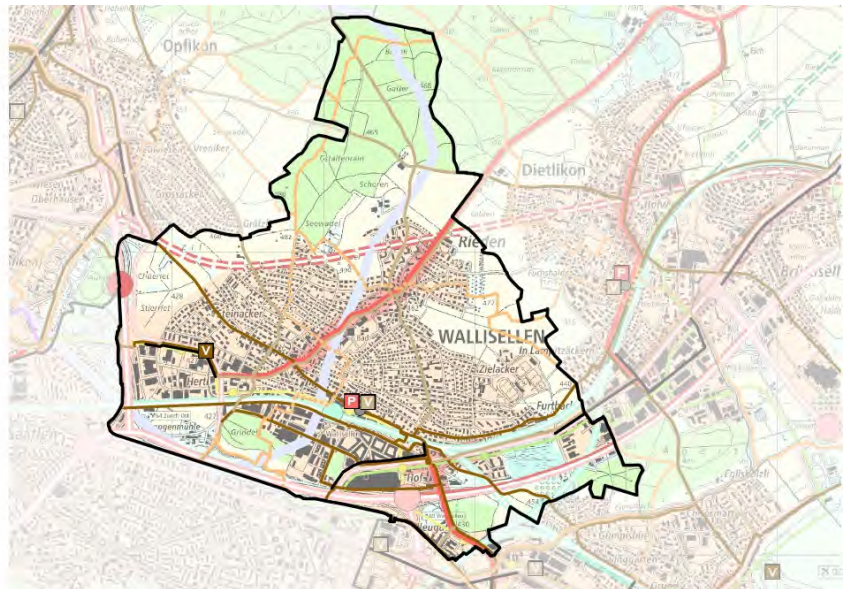
Siedlung und Landschaft

- Regional**
bestehend geplant
- Zentrumsgebiet
 - Arbeitsplatzgebiet
 - Mischgebiet
 - Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Eignungsgebiet für Hochhäuser
 - Hohe bauliche Dichte
 - Niedrige bauliche Dichte
 - Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
 - Aussichtspunkt
 - Naturschutzgebiet (in Gewässern)
 - Gruben- und Ruderalbiotop
 - Gewässerrevitalisierung
 - Vernetzungskorridor
 - Landschaftsförderungsgebiet
 - Freihaltegebiet



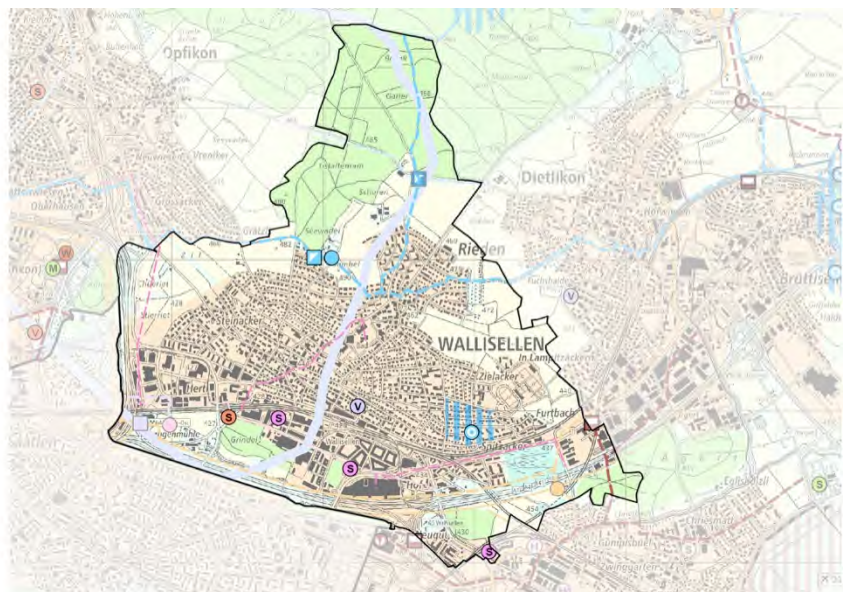
Verkehr

- Regional**
bestehend geplant
- Verbindungsstrasse
 - Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersz
 - Umgestaltung Strassenraum
 - Parkierungsanlage
 - Radweg
 - Bei Ersatz aufzuhebender Radweg
 - Veloparkierungsanlage
 - Fuss- / Wanderweg
 - Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
 - Bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / Wanderweg
 - Reitweg
 - Bustrasse
 - Wichtige Haltestelle
 - Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
 - Bahntunnel einspurig



Ver- und Entsorgung

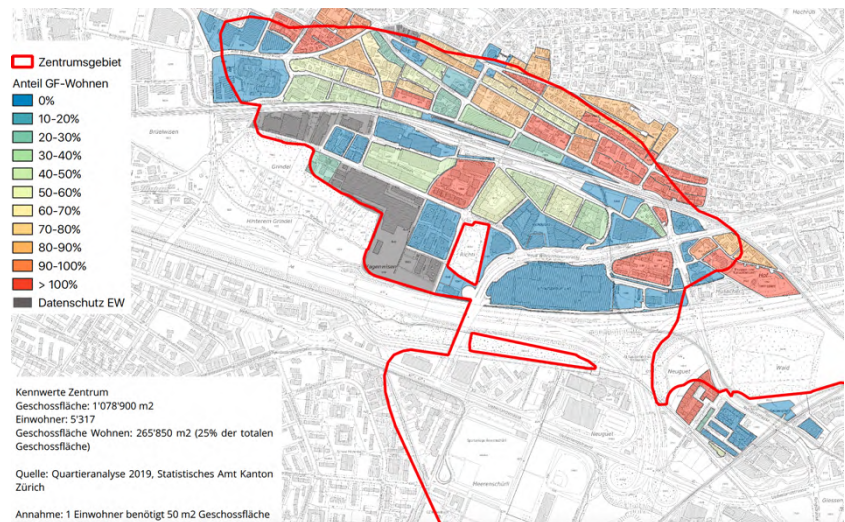
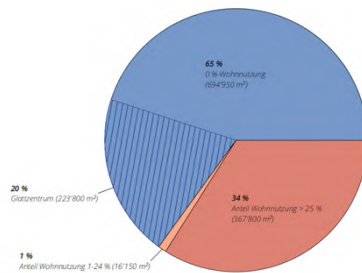
- Regional**
bestehend geplant
- Reservoir
 - Stufenpumpwerk
 - Wassertransportleitung
 - Erdgastransportleitung ≤ 5 Bar
 - Schmutz- oder Mischwasserleitung
 - Bildung und Forschung
 - Gesundheit
 - Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen
 - Weitere öffentliche Dienstleistungen
- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| B Berufsbildung | F Freizeit |
| F Fachhochschule | K Kultur |
| H Hochschule | M Messe und Kongresswesen |
| M Mittelschule | S Sport |
| S Schule / weitere Bildungsinr | J Justiz |
| A Akutversorgung mit Notfall | S Sicherheit |
| P Allgemeine Psychiatrie | V Verwaltung |
| S Spezialisierte Klinik | W Werkhof |
| V Pflegeversorgung | |



Zentrumsgebiet

Die Regionalplanung differenziert die kantonalen Zentrumsgebiete räumlich, funktional und massnahmenorientiert.

In Wallisellen ist der Bereich des Dorfkerns, des Industriegebiets und des Glattzentrums als Zentrumsgebiet bezeichnet. In diesen Gebieten sind insgesamt Wohn- und Arbeitsnutzungen von je mindestens 25 % sicherzustellen. Wie nachfolgende GIS-Analyse zeigt, bedeutet diese Vorgabe, dass südlich der Bahn in der Tendenz das Wohnen zu fördern ist.



Anzustrebende bauliche Dichte

Die Siedlungsentwicklung soll künftig noch konsequenter auf diejenigen Lagen ausgerichtet werden, die mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr bestens erschlossen sind. An diesen Lagen soll eine Entwicklung und Verdichtung mit hohen baulichen Dichten und urbanen Strukturen gefördert werden.

Umgekehrt hat sich die Bebauung insbesondere an landschaftlich empfindlichen (Hang-)Lagen und Siedlungsrändern mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen.

Gebiete mit niedriger baulicher Dichte

Bei den Gebieten mit niedrigen baulichen Dichten sind im Einzelnen folgende Richtlinien zu beachten:

- Beschränkung der Gebäudehöhe und Geschoszzahlen auf zwei Vollgeschosse
- Beschränkung der Gebäudelänge (Richtwert: ca. 25 m)
- Sicherung ausreichender Gebäudeabstände
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung der Quartiere
- Gut gestaltete Siedlungsränder

In Wallisellen sind aufgrund ihrer besonderen landschaftlichen Qualitäten folgende drei Gebiete bezeichnet:

- Wohngebiet entlang des Hardwalds westlich vom Tambel
- Gebiet Dietlikoner-/Klotenerstrasse
- Gebiet Hueberstrasse

Gebiete mit hoher baulicher Dichte

Im regionalen Richtplan sind jene Siedlungsgebiete als Gebiete mit hoher baulicher Dichte bezeichnet, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte (grossvolumige Baustruktur) grundsätzlich erwünscht ist.

In Wallisellen bezeichnet der regionale Richtplan für folgende zwei Gebiete eine qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung:

- Bahnhof Nord / Rosenberg-/Weststrasse
- Wallisellen West (Stierriet)

Übersicht Verdichtungsgebiete



Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung

Das Gebiet Hertistrasse (Aubugg) / Birgi ist ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Als primäre Nutzung sind Industrie-, Gewerbe- und Logistiknutzungen anzustreben; sekundär können auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung sicherstellen müsste, dass in diesem Gebiet mindestens 51 % der Grundstücke gewerblich oder industriell genutzt werden.

Gebiete für verkehrsintensive Einrichtungen

Das Gebiet Glattzentrum ist als Eignungsgebiet VE-Verkauf und VE-Event bezeichnet. Es ist als bestehendes Einkaufsgebiet qualitativ zu sichern (urbane Mischnutzung Glatt und Richti) und aufzuwerten (Freiraumgestaltung, Anbindung an Fil Bleu). Der Modalsplit ist zu verbessern.

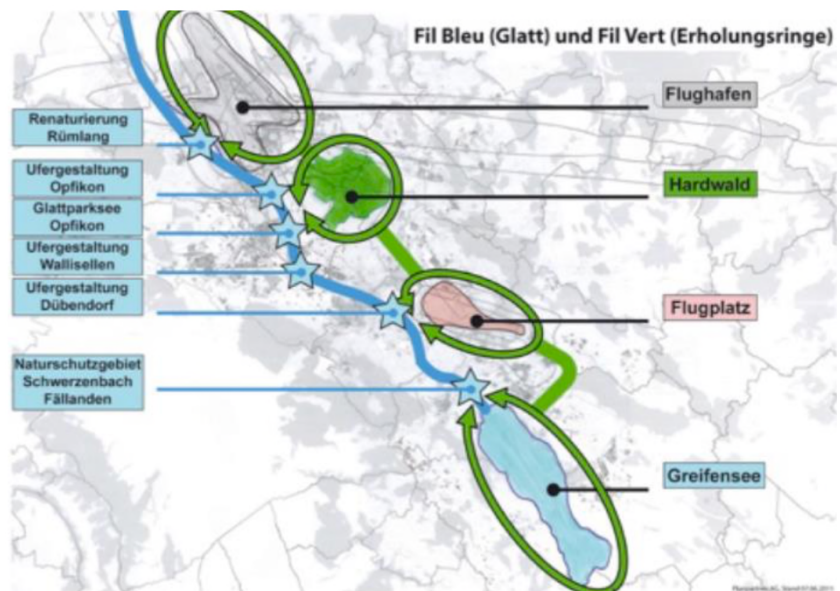
Überregionales Freiraumkonzept Fil Bleu Glatt und Fil Vert

Die Städte Dübendorf, Opfikon und Zürich, die Gemeinde Wallisellen, die Zürcher Planungsgruppe Glattal und der Kanton Zürich liessen von 2013 bis 2014 ein Freiraumkonzept für den Glattraum erarbeiten. Die unterschiedlichen Bedürfnisse, die Ideen und Vorhaben der Gemeinden und des Kantons sind in das Gesamtkonzept "Fil Bleu Glatt" eingeflossen. Mit aufeinander abgestimmten Massnahmen wollen die Beteiligten den Glattraum zwischen Dübendorf und Opfikon nachhaltig aufwerten, wobei folgende Ziele gesetzt wurden:

- Der Glattuferweg wird zu einer regionalen Verbindungsachse für Fussgänger und Velofahrer ausgebaut.
- Die Uferstreifen werden mit der Festlegung des Gewässerraums für künftige Generationen erhalten.
- Das Naherholungsgebiet an der Glatt wird durch parkähnliche Abschnitte und bessere Zugänge zum Wasser aufgewertet.
- Durch die Vernetzung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere entlang der Gewässer soll der ganze Raum ökologisch aufgewertet werden.

Mit dem Projekt "Fil Vert" hingegen sollen die Freiräume am Flughafen Zürich, in der Umgebung des Flugplatzes Dübendorf, am Greifensee und beim Hardwald besser miteinander vernetzt werden, sodass ein Band von Erholungsräumen mit zentraler Bedeutung für das Glattal entsteht.

RegioROK Glattal 2017



Handlungsbedarf REK Wallisellen

Im Rahmen des REKs sind die Entwicklungsabsichten für das Zentrumsgebiet sowie für das Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung zu definieren. Weiter ist zu prüfen, wie die Dichte-Vorgaben der Region in Wallisellen umzusetzen sind und welche Präzisierungen für die einzelnen Gebiete gemacht werden sollen. Hierbei ist auch die Einschränkung durch die AGL zu beachten.

2.3 Konzeptionelle Grundlage für das REK

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept stammt aus dem Jahr 2013 und zielt darauf ab, die hohe Siedlungsqualität in Wallisellen langfristig zu erhalten. Die elf Leitsätze sind mehrheitlich auch heute noch zutreffend, weshalb die Stossrichtung des Freiraumkonzepts ins REK einfliesst.

Konzept	
	Landschaftspark
	Park
	Waldpark
	Baum, Baumgruppe, Allee neu
	'Weg um Wallisellen' (Bestand / Netzlücke)
	Nord-Süd-Verbindung (Bestand / Netzlücke)
	Bahnunterführung neu
A1 / I.1	Massnahmen Priorität A / Priorität B u.C



Freiraumkonzept Föhrlibuck (Stand Juni 2020)

Das im Jahr 2020 erarbeitete Freiraumkonzept Föhrlibuck zeigt einen Weg zur Umsetzung der regionalen Stossrichtung "Fil Vert" auf. Es sichert eine qualitativ hochwertige Verbindung der Erholungsringe Hardwald und Flughafen. Lücken in der Landschaftsverbindung werden geschlossen, Barrieren in der Landschaft überwunden und die Vernetzung durchlässig gestaltet. Skizziert sind die Idee einer Überdeckung der Autobahn sowie der nachhaltige Umgang mit dem Naturschutzgebiet Moos und die Nutzung von Chancen, die mit der Unterwerfung des Brüttenertunnels als öffentlicher Mehrwert zu verknüpfen sind.

1	Allmend Waid
2	Waldpark Burenholz
3	Allmend Neuguet
4	Hintere Waid / Buckacher
5	Brandacher
6	Viadukt-Park
7	Ortstallwisen
8	Moos
9	Landschaftsraum Überdeckung A1
10	Schönenhof
11	Hörnliqraben
12	Veloschnellroute mit Fussweg
13	Passerelle Föhrlibuck
14	Furtteiche

	Öffentlicher Grünraum
	Öffentlicher Platz
	Zweckgebundener Freiraum
	Naturförderung
	Landwirtschaft / Urban Farming
	Wald / Waldpark
	Gehölz
	Wichtiger Fussweg
	Bahn-, Tramlinie / Viadukt
	Gewässer
	Betrachtungperimeter
	Gemeindegrenze Wallisellen



Kommunales Gesamtverkehrskonzept

Übergeordnete Ziele

Im Jahr 2019/2020 wurde das kommunale Gesamtverkehrskonzept erarbeitet. Die darin verankerten übergeordneten Ziele wurden als konzeptionelle Grundideen ins REK integriert.

- Die Gemeinde nimmt Einfluss auf das Mobilitätsverhalten der Menschen. Die Anzahl der Personenwege im MIV wird auf dem heutigen Niveau plafoniert. Der Anteil der Verkehrsmittel ÖV, Fuss- und Veloverkehr an den Personenwegen von Bevölkerung und Beschäftigten in Wallisellen nimmt deutlich zu.
- Der Mehrverkehr von Siedlungsverdichtungen wird primär über den ÖV sowie den Fuss- und Veloverkehr aufgenommen. Die Siedlungsfläche wird gegenüber heute nicht vergrössert.
- Die Nutzung des vorhandenen Strassenraumes erfolgt effizient und ist auf den Ausgleich von Ansprüchen aller Verkehrsteilnehmenden und der Anwohnenden ausgerichtet.
- Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden wird erhöht.
- Die grossen Verkehrsströme (insbesondere im Durchgangsverkehr) werden auf den Hauptachsen kanalisiert.
- Das Angebot des ÖV ist für die Bevölkerung und die Beschäftigten von Wallisellen attraktiv. Dies bedeutet: Gute Zugänge zu den ÖV-Haltestellen, möglichst direkte Verbindungen, ein der Siedlungsdichte gerechter Takt, eine hohe Zuverlässigkeit, ausreichende Kapazitäten und guter Komfort.
- Die Benutzung des Fuss- und Veloverkehrs in der Gemeinde Wallisellen ist attraktiv.
- Der Bahnhof Wallisellen ist nicht nur eine ÖV-Haltestelle, sondern als multimodale Drehscheibe ein attraktiver Verknüpfungspunkt von Mobilitätsangeboten.
- Die Parkierung im MIV wird in Koordination mit dem Gesamtverkehrssystem und dem öffentlichen Raum umgesetzt.
- Der strassenseitige Güterverkehr wird so abgewickelt, dass Wohngebiete minimal betroffen sind und das Verkehrssystem in Spitzenzeiten nicht weiter belastet wird.

Wohnraumanalyse Wallisellen

2019 wurde eine Wohnraumanalyse durchgeführt, um aufzuzeigen, welcher Handlungsbedarf aufgrund der vergangenen und aktuellen demografischen Entwicklungen sowie den Trends auf dem Wohnungsmarkt besteht. Wichtig ist:

- dass günstiger Wohnraum die Personengruppen erreicht, die ihn am dringendsten benötigen.
- dass Familien Zugang zu Wohnungen haben, die Rückzugsmöglichkeiten zulassen und die sich in einem kinderfreundlichen Wohnumfeld und an kinderfreundlichen Lagen befinden.
- dass für Senioren wiederum der Zugang zu modernen Wohnungen zu moderaten Preisen besteht.

Handlungsbedarf REK Wallisellen

Die Erkenntnisse aus den bereits vorhandenen kommunalen Konzepten werden im REK auf geeignete Weise integriert, sodass eine kongruente politische Haltung abgebildet wird.

3 STANDORTBESTIMMUNG

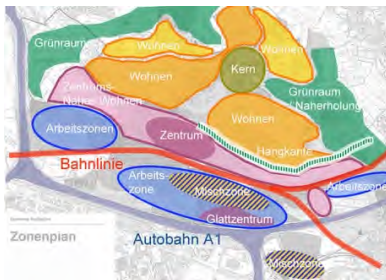
3.1 Zielerreichung OP 2012

Gesamtrevision 2012

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte im Jahr 2012. Seither wurde die Bauordnung aufgrund von Erfahrungen im Vollzug zweimal technisch revidiert (2015/2017).

Im Rahmen der Revision 2012 wurden folgende Ziele festgelegt:

Ziele



- Die hohe Siedlungsqualität der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete von Wallisellen ist zu erhalten.
- Eine massvolle Verdichtung in den bestehenden Wohngebieten ist zu ermöglichen.
- Höhere Dichte an den mit ÖV gut erschlossenen Lagen.
- Zwischen der Geländekante auf der Höhe der reformierten Kirche und der Bahnlinie bzw. der Weststrasse steht Raum für zentrumsnahes, eher dichtes Wohnen zur Verfügung.
- Die bestehenden Strukturen der erhöhten Wohnquartiere werden bewahrt.
- Schaffung eines urbanen Wohn- und Arbeitsplatzquartiers im Gebiet südlich der Bahn.
- Die attraktiven, gut gelegenen Arbeitsplatzgebiete sind zu erhalten und zu pflegen. In Teilen sollen weitere Nutzungen ermöglicht werden.
- Zonenplan und Bauordnung sollen Raum für 15'000 Einwohner und 15'000 Arbeitsplätze zur Verfügung stellen.

Zielerreichung

Wallisellen hat sich insbesondere seit 2012 stark entwickelt und das damals gesetzte Wachstumsziel der Anzahl Bewohner und Beschäftigten ist bereits deutlich überholt (vgl. Kapitel 4).

Bauliche Entwicklung seit 2012



Feststellung

Insbesondere die Fertigstellung des Richti-Areals hat zu einem starken Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum geführt. Seit 2012 sind insgesamt 783 (Stand 2017) neue Wohnungen gebaut worden.

Ziel 2012:

Eine höhere Dichte wird an den gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen bevorzugt.



Feststellung

Mit dem Richti-Areal wurde die bauliche Dichte sowie die Nutzungsdichte im südlichen Gemeindeteil stark erhöht.

Ziel 2012:

Die bestehenden Strukturen der erhöhten Wohnquartiere sollen bewahrt werden.



Feststellung

In den erhöhten Wohnquartieren fand eine moderate bauliche Entwicklung statt. Es etabliert sich jedoch eine neue Massstäblichkeit. Die Neubauten unterscheiden insbesondere in ihrem architektonischen Ausdruck und in der Volumetrie vom Umfeld.

Ziel 2012:

Die Umstrukturierung der Arbeitsplatzgebiete zu Mischgebieten ist zu ermöglichen. Neben Büros und anderen Dienstleistungsbetrieben ist eine angemessene Zahl an Wohnungen vorzusehen.



Feststellung

Mit dem Richti-Areal, dem Integra-Areal, dem Glattgarten, dem Danieli-Areal und dem Zwicki-Areal wurden bedeutende Gebiete qualitativ umstrukturiert und entwickelt. Die erstellten Hochhäuser haben das Gemeindegebiet neu geprägt. Im Richti-Areal wurden alleine 300 Eigentums- und 200 Mietwohnungen erstellt.

Handlungsbedarf REK Wallisellen

Die Ziele zur räumlichen Entwicklung haben aus planerischer Sicht weiterhin ihre Gültigkeit.

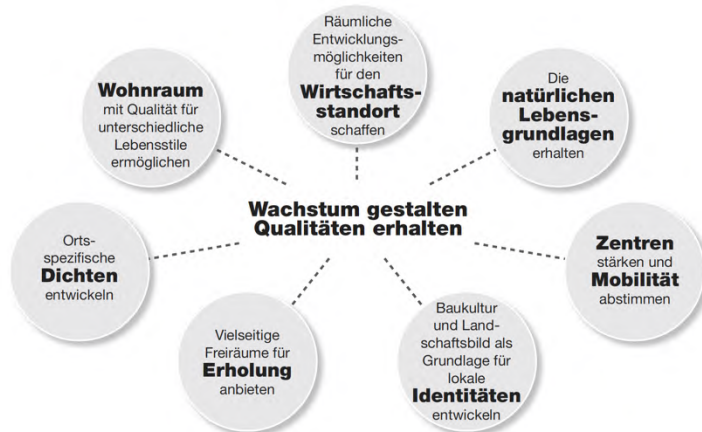
Im REK wird daher auf der bisherigen Stossrichtung der Gemeindeentwicklung aufgebaut. Im Vordergrund steht insbesondere die Siedlungserneuerung in den höhergelegenen Wohnquartieren (dörfliche Struktur) und dem aus mehreren Fragmenten bestehenden Mischgebiet zwischen Autobahn und Bahnlinie (urbane Struktur). Hier sind gebietsspezifische Massnahmen zu definieren.

4 TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Nachhaltigkeit

Das REK hat eine nachhaltige Raumentwicklung sicherzustellen. Zu beachten sind auch die übergeordneten Trends, bei denen räumliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Quelle: LaRES, ARE Zürich



4.1 Siedlungsentwicklung

Innenentwicklung

Verschiedene Abstimmungen zur Siedlungsentwicklung und zum Landschaftsschutz haben in den letzten Jahren wiederholt gezeigt, dass die Bevölkerung die Zersiedelung stoppen und die Landschaft als Kulturgut und Produktionsstätte schützen will.

Daraus folgt, dass die Siedlungsentwicklung in den bestehenden Bauzonen erfolgen muss. Mit dem Bauland muss daher haushälterisch umgegangen werden (Flächeneffizienz) und die Bodenverbrauch pro Kopf reduziert werden.

Siedlungserneuerung

Gebäude unterliegen einem regelmässigen Erneuerungszyklus, der durch das Gebäudealter, den Gebäudezustand, die Eigentumssituation, die Investitionsmöglichkeiten und die planerischen Voraussetzungen beeinflusst wird.

Eine räumlich koordinierte Erneuerung bietet die Möglichkeit, Synergien der unterschiedlichen Eigentümer zu nutzen und Mehrwerte für die Allgemeinheit zu schaffen.

Die Gemeinde Wallisellen kann mittels der BZO gute Rahmenbedingungen für den Erneuerungsprozess schaffen.

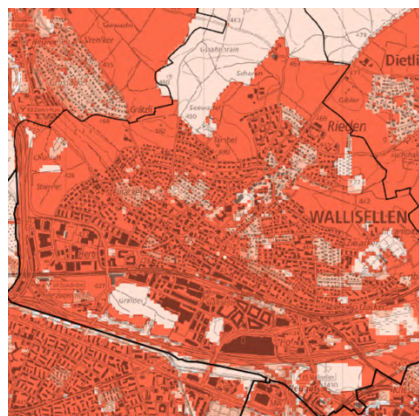
4.2 Klimawandel und -anpassung

Zunahme Extremwetterlagen

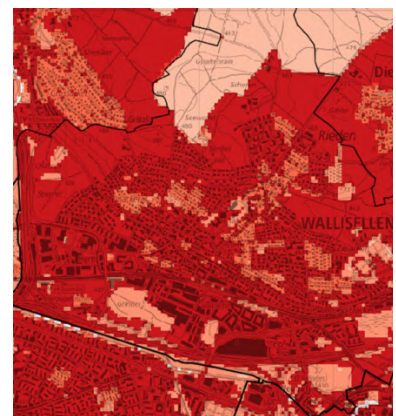
Die Folgen des Klimawandels sind schon heute spürbar. Mittelfristig ist mit einer weiteren Zunahme der aus der Klimaerwärmung resultierenden Effekte zu rechnen, insbesondere Extremwetterlagen, wie zum Beispiel Hitzeperioden, werden in ihrer Häufigkeit zunehmen. In den Städten und Agglomerationen ist die künftige Hitzebelastung besonders gross, denn die vielen versiegelten Flächen absorbieren die Sonnenstrahlung und heizen die Umgebung auf.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die prognostizierte Entwicklung der Hitzetage für Wallisellen.

Klimamodell Kanton Zürich
Mittlere Anzahl Hitzetage pro
Jahr ($T_{max} \geq 30^{\circ}\text{C}$)



Zeitspanne 1961 bis 1990



Zeitspanne 2021 bis 2040

Klimasensible Gemeindeentwicklung

Zur Reduktion dieses Hitzeinseleffekt ist eine klimaangepasste Gemeindeentwicklung anzustreben. Die Herausforderung hierbei liegt vor allem darin, die zunehmenden Ansprüche ans Lokalklima und das Bevölkerungswachstum der städtischen Gebiete zu verbinden. Die Städte und Agglomerationen müssen verdichtet werden – und gleichzeitig grüner und kühler werden.

Folgende Themen sind dafür zentral:

- Erhitzung verhindern: Durch die Ausrichtung von Gebäuden, Beschattung von Verkehrs- und Freiräumen sowie durch helle Oberflächen wird die Erhitzung reduziert.
- Siedlungsgebiet kühlen: Wasserflächen und Pflanzen kühlen die Luft aktiv.
- Luftaustausch sicherstellen: Auf Gemeinde- und Quartierebene wird durch die Gebäudestellung und Strassenraumgestaltung die Frischluftzufuhr aus Kaltluftproduktionsgebieten sichergestellt.

Energie

Die Reduktion des CO₂-Ausstosses und der Ausstieg aus den fossilen Energieträgern ist die zentrale Herausforderung der nächsten 30 Jahre. Der Bund und die Kantone sind daran, die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Energieanwendung zu justieren. Der Umbau der Energieversorgung betrifft dabei auch die Gemeinde Wallisellen. Erneuerbare Energieträger sind zu fördern und die bestehende Gasversorgung ist zu ökologisieren sowie die Dimensionierung des Gasnetzes im Rahmen der Energieplanung (ggf. Revision Energieplan) zu prüfen.

4.3 Mobilität

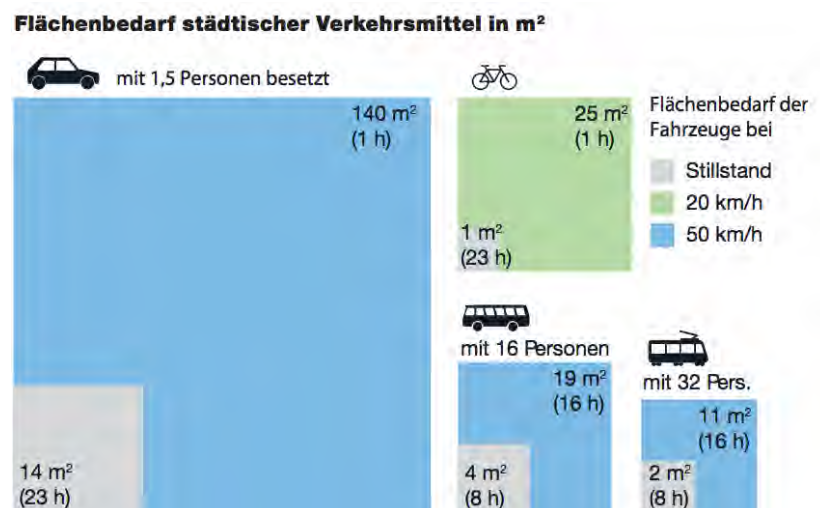
Mobilität

Die aktuellen Mobilitätsformen stossen an Kapazitätsgrenzen. Zudem fehlt der Platz für weitere Strassen. Sofern die Energie aus erneuerbaren Ressourcen stammt, leistet Elektromobilität einen Beitrag zur klimaverträglicheren Abwicklung von Autofahrten. Sie führt jedoch nicht zu einer Entlastung des Strassennetzes, auch der hohe Flächenbedarf durch die Parkierung der Fahrzeuge und durch die geringen Besetzungsgrade erfährt keine wesentliche Änderung.

Für Wallisellen besteht die Herausforderung darin, auf diejenigen Verkehrsmittel zu setzen, die die geringsten Flächen-, Energie- und Ressourcenbeanspruchung nach sich ziehen. Hierzu gehört die Realisierung von umwelt- und gemeindeverträglicher Mobilität in Abstimmung mit der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Der Fokus liegt somit auf dem öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr.

Flächenbedarf Verkehrsmittel
in m²

Quelle: AWEL, Elektromobilität, 2017

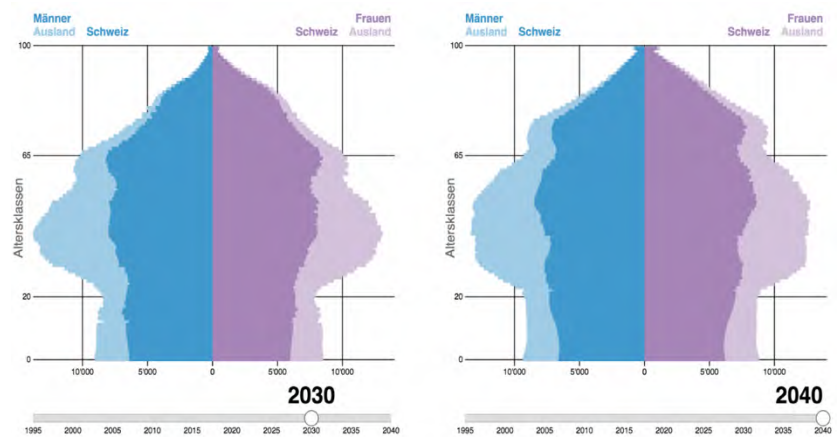


4.4 Gesellschaft

Demografie

Durch die demografische Entwicklung ändern sich auch die Wohnungsansprüche in Wallisellen. Das steigende Alter und veränderte Familienstrukturen erhöhen den Bedarf an kleinen Wohnungen, speziellen Wohnformen und Begleitangeboten.

Prognose Demografischer Wandel Glattal



Arbeitswelt

Die Arbeitswelt befindet sich im Wandel. Mobil-flexible Arbeitsplätze, agile Arbeitsformen, neue Technologien und weitere Entwicklungen beeinflussen das Wo und Wie der Arbeit der Zukunft. Die neue Arbeitswelt 4.0 bezeichnet die Umwälzungen der digitalen Transformation, welche durch das "Internet der Dinge" und das mobile Internet mit webfähigen Arbeitsinstrumenten und Maschinen zu vernetztem, mobilem und flexiblerem Arbeiten führt. Zugleich sorgt auch die Globalisierung dafür, dass neue Organisationsstrukturen, Geschäftsmodelle und Arbeitsprozesse entstehen. Die Entwicklungen insbesondere auf das produzierende Gewerbe sind schwer abzuschätzen. Um Arbeitsplätze und Produktionsbetriebe zu erhalten, sind weiterhin gute Rahmenbedingungen für das lokale Gewerbe zu schaffen.

5 STRUKTURANALYSEN GEMEINDEGEBIET

5.1 Gemeindeentwicklung

Ein Blick zurück

1900 (links)
1950 (rechts)



1970 (links)
1990 (rechts)



2000 (links)
Heute (rechts)



Bauliche Entwicklung

Die Gemeinde Wallisellen blickt auf ein reges Wachstum zurück, wobei die heutige Struktur zum einen durch die Gartenstadtbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts sowie durch den wirtschaftlichen Aufschwung nach dem 2. Weltkrieg und den Bauboom in den 60er- und 70er-Jahren geprägt ist.

Neu etabliert sich die Urbanisierung der Mischgebiete und die damit einhergehende innere Verdichtung im Siedlungsbild.



Gartenstadt Wallisellen

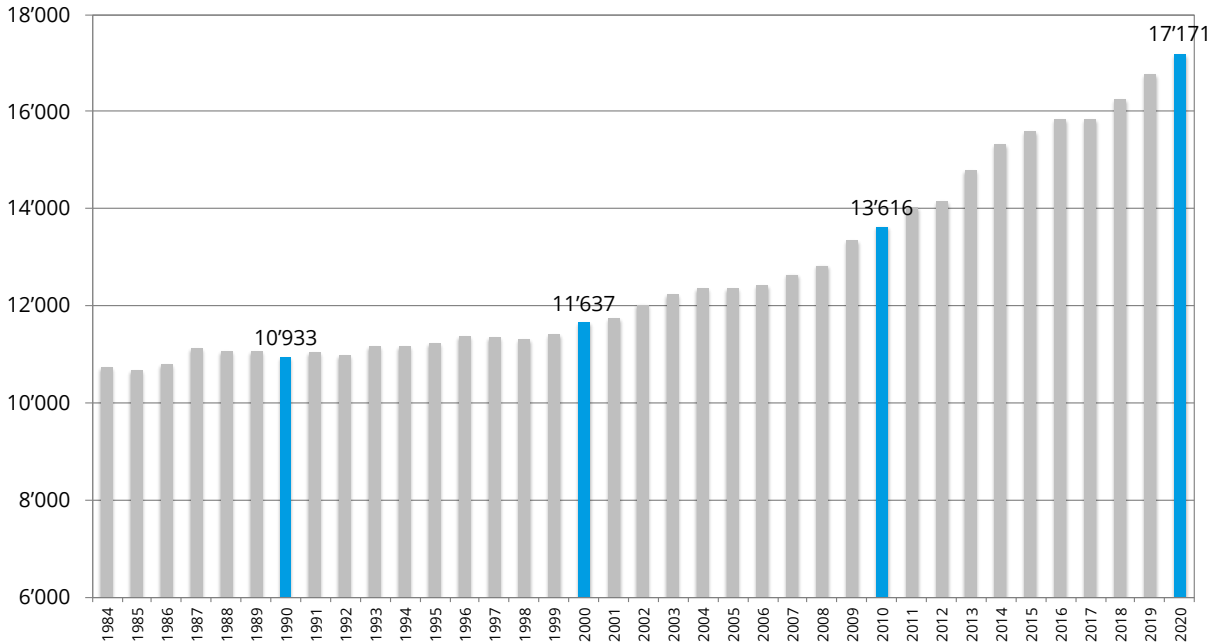


Urbanes Wallisellen, Richti-Areal

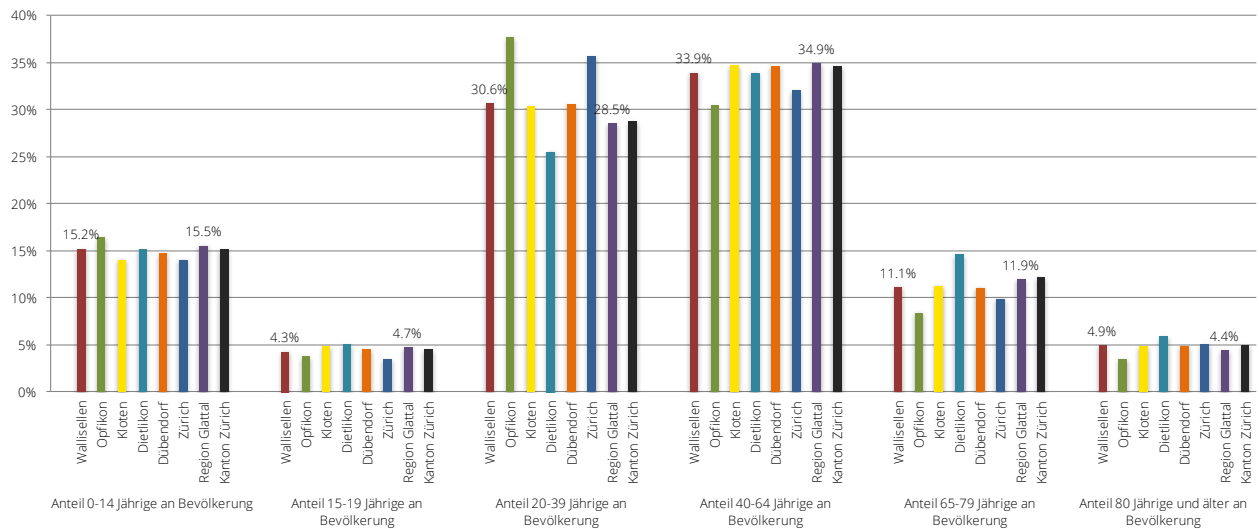
Bevölkerungsentwicklung

Per Dezember 2020 zählte Wallisellen 17'171 Einwohner und blickt insbesondere in den letzten 10 Jahren auf eine starke Bevölkerungszunahme zurück (+26 %). Die Bevölkerungsstruktur von Wallisellen entspricht dem regionalen Durchschnitt und keine Altersgruppe ist überdurchschnittlich stark vertreten, was dafür spricht, dass Wallisellen für alle Generationen attraktiv ist.

Einwohner

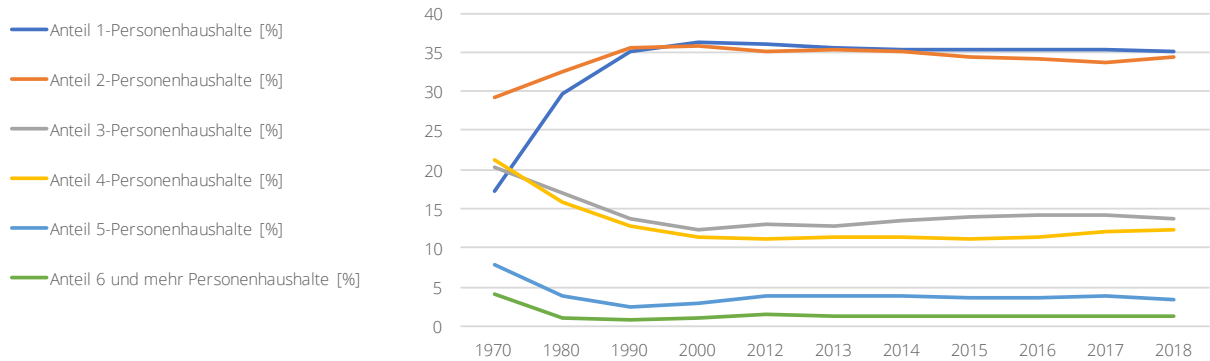


Bevölkerungsstruktur



Haushaltsgrösse

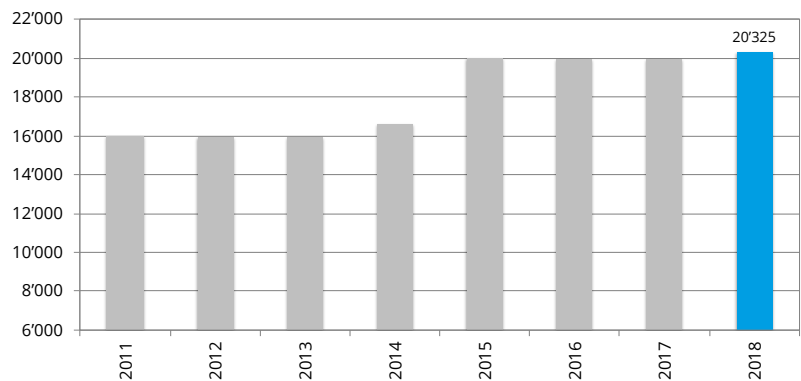
Die durchschnittliche Haushaltsgrösse liegt in Wallisellen bei 2.19 Personen, wobei die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die prozentuale Verteilung der Haushaltsgrössen in den letzten 10 Jahren mehrheitlich stabil war. Die Abbildung zeigt auch, dass kleine Haushaltsformen (1- bis 2-Personen-Haushalte) seit Längerem im Trend liegen. Rund 70 % sind 1 und 2 Personenhaushalte.



Beschäftigte

Mit rund 20'300 Beschäftigten ist Wallisellen ein wichtiger regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt. Insbesondere mit der Eröffnung des Richti-Areals, wo sich neu der Hauptsitz der Allianz Suisse Versicherungen sowie der UPC befindet, ist die Anzahl Beschäftigten um 25 % angestiegen. Allgemein sind in Wallisellen 83 % der Beschäftigten im Tertiärsektor tätig.

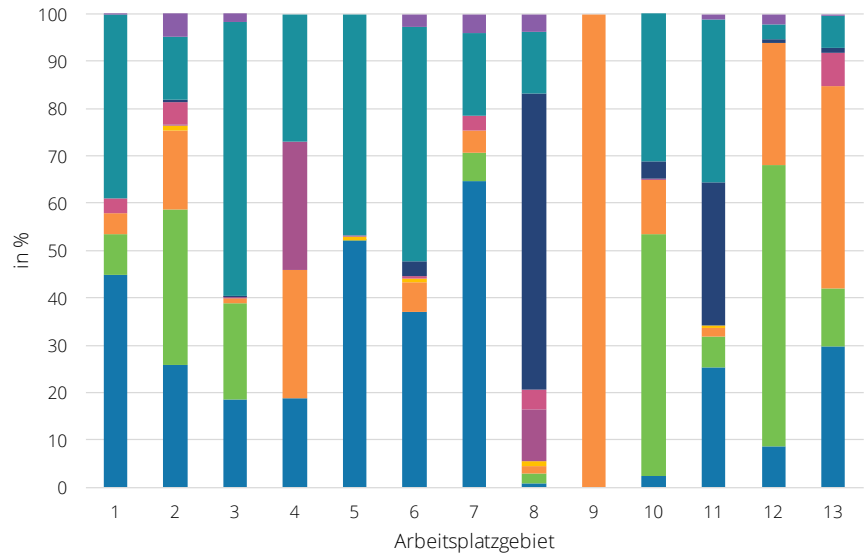
Beschäftigtenentwicklung



Branchenmix



- Dienstleistungen mit Publikumsverkehr
- Dienstleistungen ohne Publikumsverkehr
- Detailhandel
- Gesundheit und Pflege
- Freizeit und Gastgewerbe
- Schule und Kinderbetreuung
- Handwerk und Fahrzeughandel
- Produzierendes Gewerbe
- Grosshandel und Forschung



5.2 Landschaft

Grüner Ring

Wallisellen ist von einem grünen Erholungsring umgeben. Diese "siedlungsorientierte Landschaft" ist auf die Siedlungen und damit auf die (Erholungs-) Bedürfnisse der im nahen Umfeld wohnhaften Menschen ausgerichtet und stellt somit eine besondere Qualität für die Gemeinde dar.

Grüner Erholungsring



Topografie

Die Topografie prägt die Gemeindestruktur von Wallisellen deutlich. Während das Zentrum und das Arbeitsplatzgebiet in der Ebene liegen, erstrecken sich die Wohnquartiere gestaffelt an der Hanglage. Die Bauten orientieren sich hierbei an den Höhenkanten und reihen sich an diesen auf.

Insbesondere die Gebäudereihen längs der Rotackerstrasse/Rosenbergstrasse sind aufgrund ihrer "Kretenlage" ortsbildprägend.



5.3 Wärmebelastung im Siedlungsgebiet

Überwärmung des Siedlungsgebietes

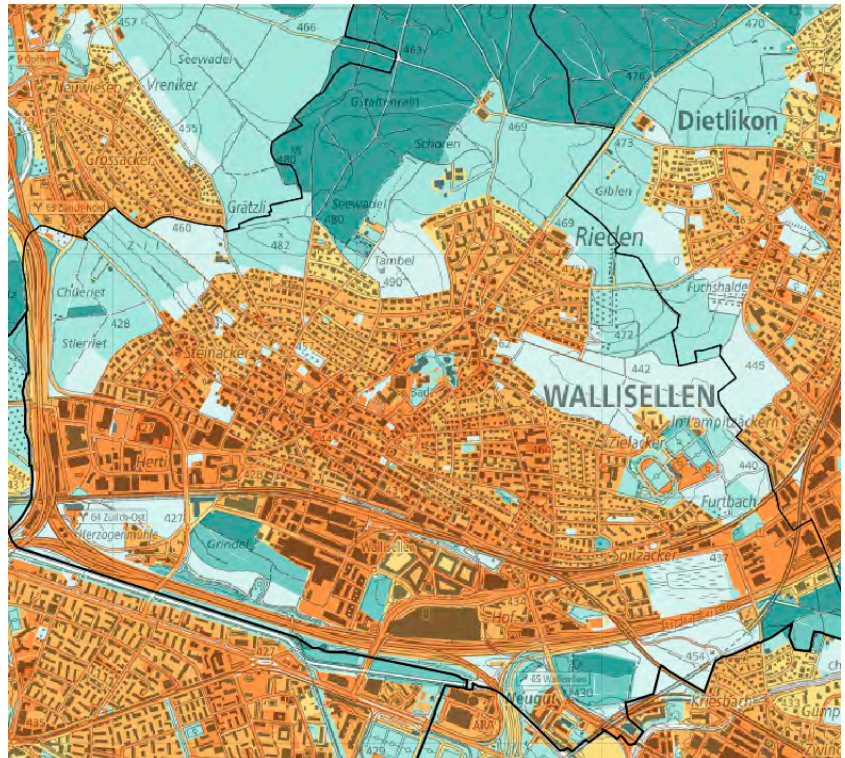
Die Klimaberechnungen des Kantons zeigen für Wallisellen an einem sonnigen Tag (rund 20 °C) eine Überwärmung des Siedlungsgebietes. Die dicht bebauten, zentral gelegenen Gebiete und Strassenräume sind sehr stark bis extrem wärmebelastet. Während die bewaldeten Gebiete eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, ist die Aufenthaltsqualität der offenen Landschaft stark eingeschränkt.

Wärmebelastung Siedlungsgebiet 14 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- stark
- sehr stark
- extrem

Aufenthaltsqualität Grünflächen

- sehr gering
- gering
- mässig
- hoch



Wärmebelastung Siedlungsgebiet 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen

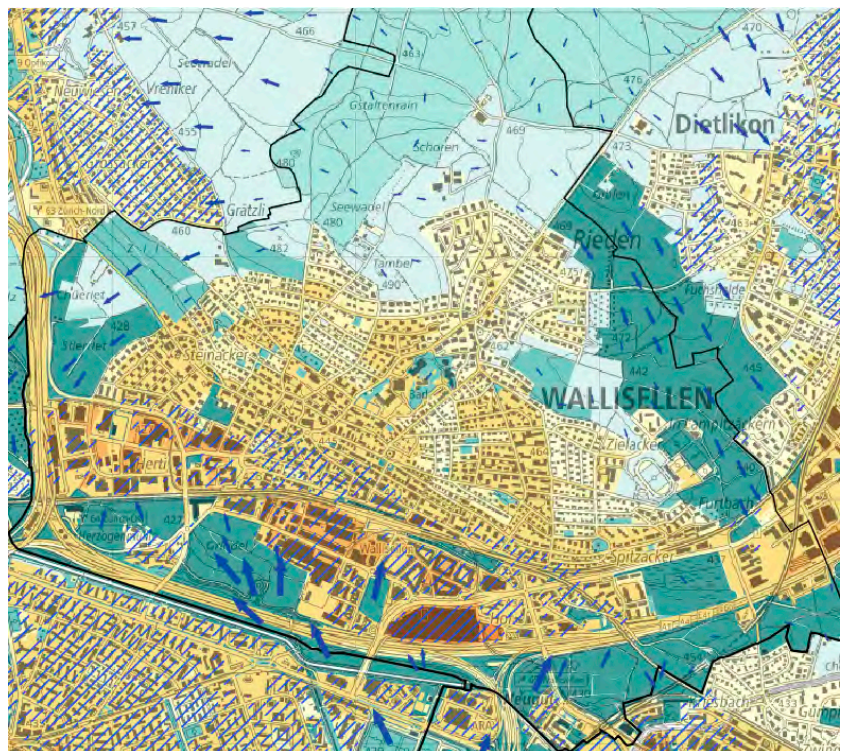
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Hauptluftströmungsrichtung in Grünflächen

- klein
- mittel
- gross

Kaltluftwirkungsbereich in Bebauung

- Kaltluftwirkbereich



Anpassung Klimaveränderung

Aus den Klimaberechnungen des Kantons kann abgeleitet werden, dass alle drei Themenfelder der Anpassung an die Klimaveränderung für Wallisellen relevant sind. Es gilt die Erhitzung der stark wärmebelasteten Gebiete zu minimieren und aktiv zu kühlen. Weiter ist der Luftaustausch sicherzustellen. Hier gilt es die Gebiete im Kaltluftwirkungsbereich so zu gestalten, dass der Luftaustausch durch die Hauptluftströmung weiterhin möglich ist. In Wallisellen Süd steht dies jedoch im Widerspruch mit dem Lärmschutz zur Autobahn.

5.4 Erschliessungs- und "Gemeindenetz"

Verkehrsinfrastruktur

Wallisellen verfügt über eine sehr gute Erschliessungssituation mit dem MIV und dem ÖV. Die Strassenräume sind mehrheitlich verkehrsdominiert und wirken besonders im südlichen Gemeindeteil zum Teil trennend. Mangelhaft ist die Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Zentrum und dem Gebiet Wallisellen Südost.

-  Strassennetz
-  ÖV-Netz Bahn/Tram
-  gute Erschliessung (Gütekategorie A & B)

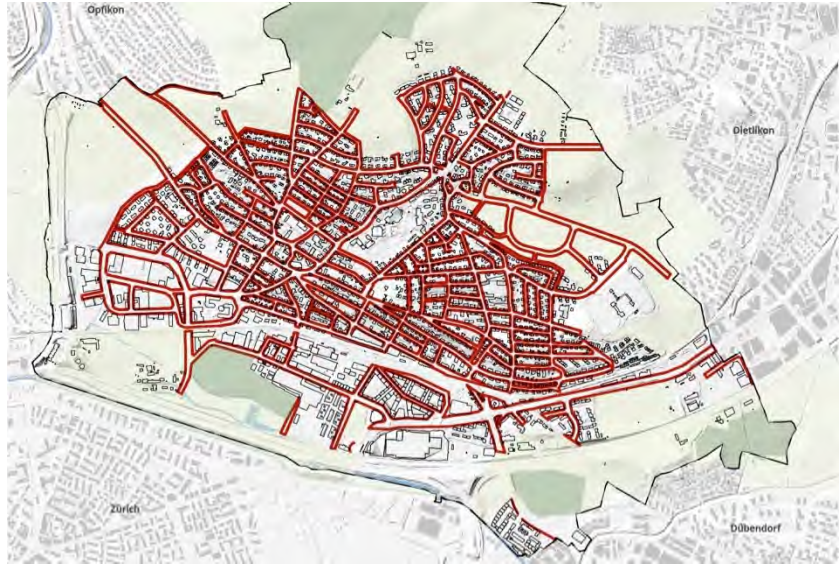


Siedlungsräume

Strassen sind mehr als nur Erschliessungsräume. Sie gliedern das Siedlungsgebiet und bestimmen das Erscheinungsbild der Gemeinde.

Die Entwicklung von Wallisellen wurde seit jeher geplant. Dies geht klar aus den heute geltenden Baulinien hervor. Die Raumsicherung ist nördlich der Bahnlinie besonders ausgeprägt. Sie bietet ein enormes Potenzial, an den vorhandenen Quartierstrukturen massvoll weiterzubauen.






Demgegenüber fehlen im südlichen Teil diese klaren räumlichen Vorgaben. Hier ist eine übergeordnete räumliche Struktur zu entwickeln.

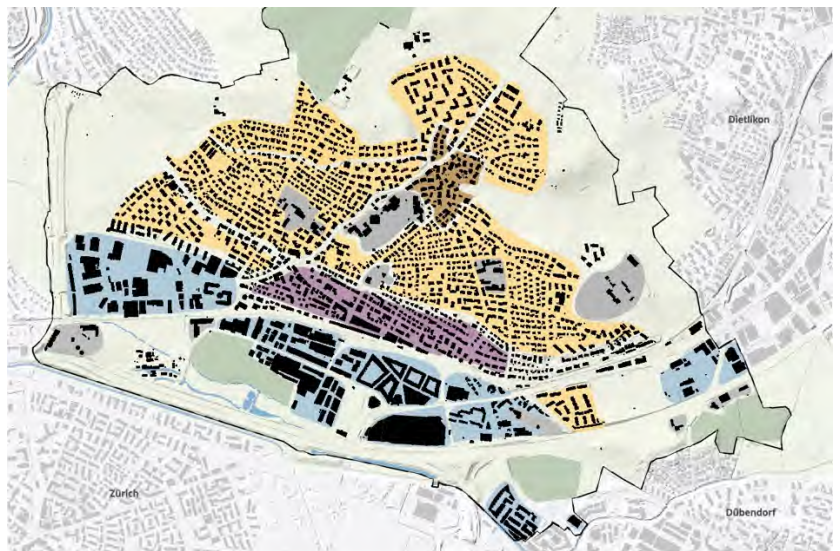


5.5 NUTZUNGSSTRUKTUR UND SCHWERPUNKTE

Nutzungsstruktur

Wallisellen besteht aus einem urban geprägten Arbeitsplatz- und Zentrumsgebiet sowie den aufgrund der Topografie erhöht gelegenen, attraktiven Wohnlagen, in welche auch der alte Dorfkern der ehemaligen Gemeinde Rieden eingebettet ist.

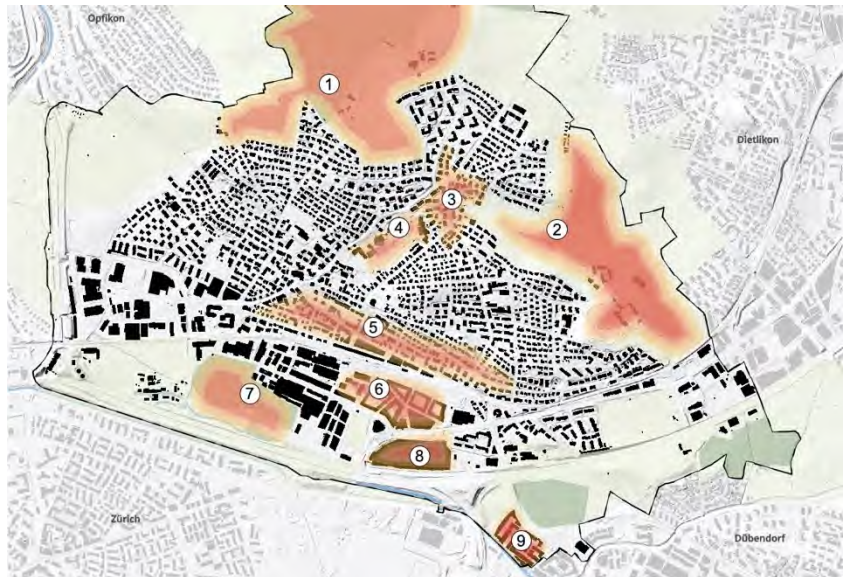
-  Alter Dorfkern
-  Durchgrünte Wohngebiete
-  Zentrum
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Öffentliche Nutzungen



Nutzungs-Hotspots

Folgende Gebiete stellen Nutzungs-Hotspots respektive wichtige Zielorte für Wallisellen dar. Von überkommunaler Bedeutung sind hierbei sicher das Einkaufszentrum Glatt, das Richti-Areal sowie die Erholungsgebiete Hörnligaben, Tambel und der Waldpark Grindel.

- 1) Tambel
- 2) Hörnligraben
- 3) Alter Dorfkern
- 4) öffentliche Infrastruktur
- 5) Zentrum
- 6) Richti-Areal
- 7) Waldpark Grindel
- 8) Glatt-Zentrum
- 9) Zwicky-Areal

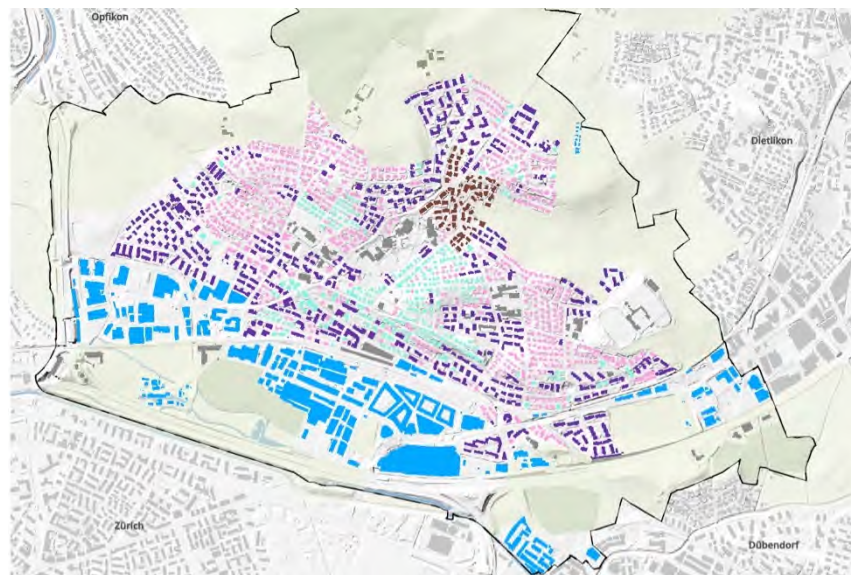


Bebauungsstruktur

In Wallisellen finden sich zum einen noch deutliche Spuren der Gartenstadtbewegung von Anfang des 20. Jahrhunderts. Diese meistens 2-geschossigen "Stadt villen" mit Garten prägen die Wohnquartiere nordöstlich der evangelisch-reformierten Kirche, die überdies in einem städtebaulichen Kontext mit diesen Siedlungen steht.

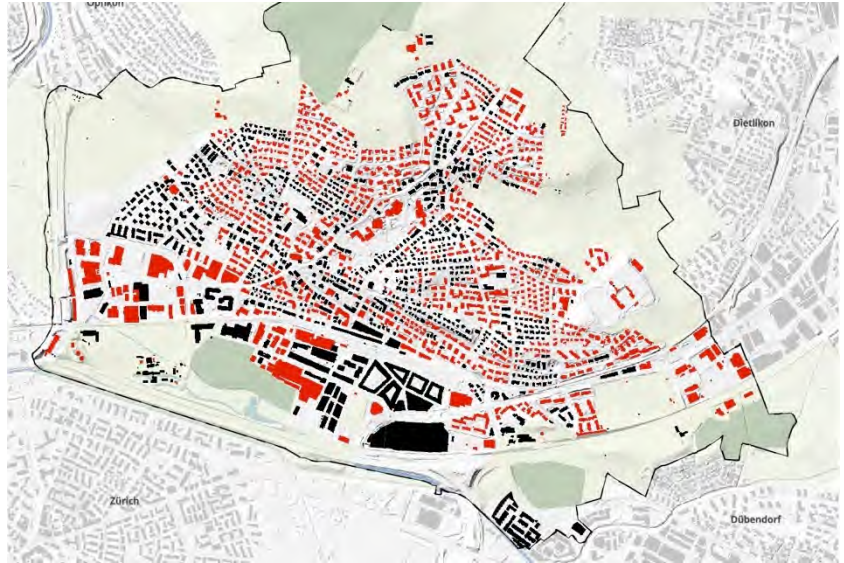
Bezüglich der Siedlungserneuerung besonders interessant sind die Gesamtüberbauungen. Je nach Gebäudealter und Eigentumsstruktur (kein Stockwerkeigentum) stellen sich für die Eigentümer dieser Liegenschaften Fragen zur Gebäudesanierung oder Erneuerung.

- Gesamtüberbauungen
- Stadt villen
- Kenzonenbauten
- EFH
- grossmassstäbliche Bauten





Gebäudealter

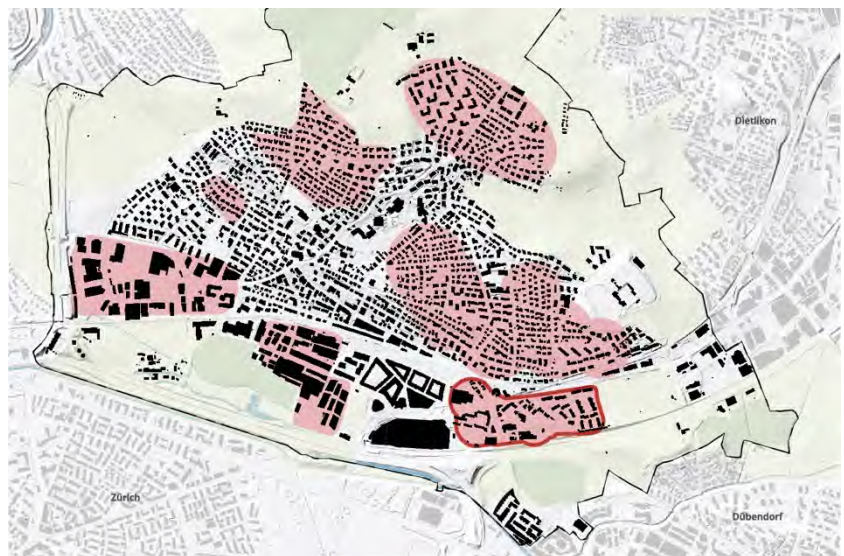
Auffallend ist, dass ein grosser Teil des Gebäudebestandes (rote Gebäude) von Wallisellen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erbaut wurde (Erstellungsjahr 1945–1990). Aufgrund des Gebäudealters und des teilweise nicht mehr zeitgemässen Wohnstandards stellen sich bei diesen Gebäude Erneuerungsfragen.



Siedlungsräume mit Veränderungspotenzial

-  Gebiet mit
Veränderungspotenzial
-  Schlüsselareal Wallisellen
Südost

Aus der vorhergehenden Analyse der Gemeindestruktur ergibt sich, dass gewisse Gebiete aufgrund des Gebäudealters, der Gebäudetypologie sowie der Eigentumsstruktur ein erhöhtes Veränderungspotenzial aufweisen. Von besonderem Interesse ist das Gebiet Wallisellen Südost. Dieses wird als Schlüsselareal für die künftige Gemeindeentwicklung bezeichnet.



Verweis auf vertiefte Analysen

Verschiedene Quartiere in den Gebieten mit Veränderungspotenzial wurden vertieft untersucht. Die Analysen sind im Anhang dieses Planungsberichts zusammengefasst. Die Erkenntnisse sind in das REK eingeflossen.

..

6 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

6.1 Grundhaltung

Wallisellen ist innerhalb der bestehenden Strukturen weiterzuentwickeln und die bestehenden räumlichen Qualitäten sind im Rahmen der Entwicklung zu sichern. Die Gemeinde richtet ihre Ortsplanung daher auf folgende Grundsätze aus:

Ortsbild im Gleichgewicht

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

Multifunktionale Netze ermöglichen Begegnungen

Aus Infrastrukturnetzen werden Begegnungsräume. Der Strassenraum sowie die angrenzenden Gebäude und Freiräume werden differenziert nach Raumcharakter gestaltet.

Grüner Ring – Grüner Kern

Der Landschaftsring und der durchgrünte Siedlungskörper bilden eine Einheit. Die Freiflächen bleiben erhalten, werden biodiversitär und klimasensibel aufgewertet und erweitert.

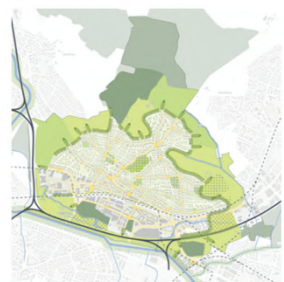
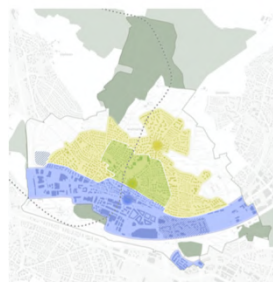
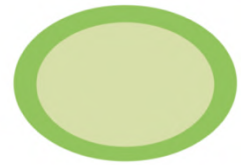
Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



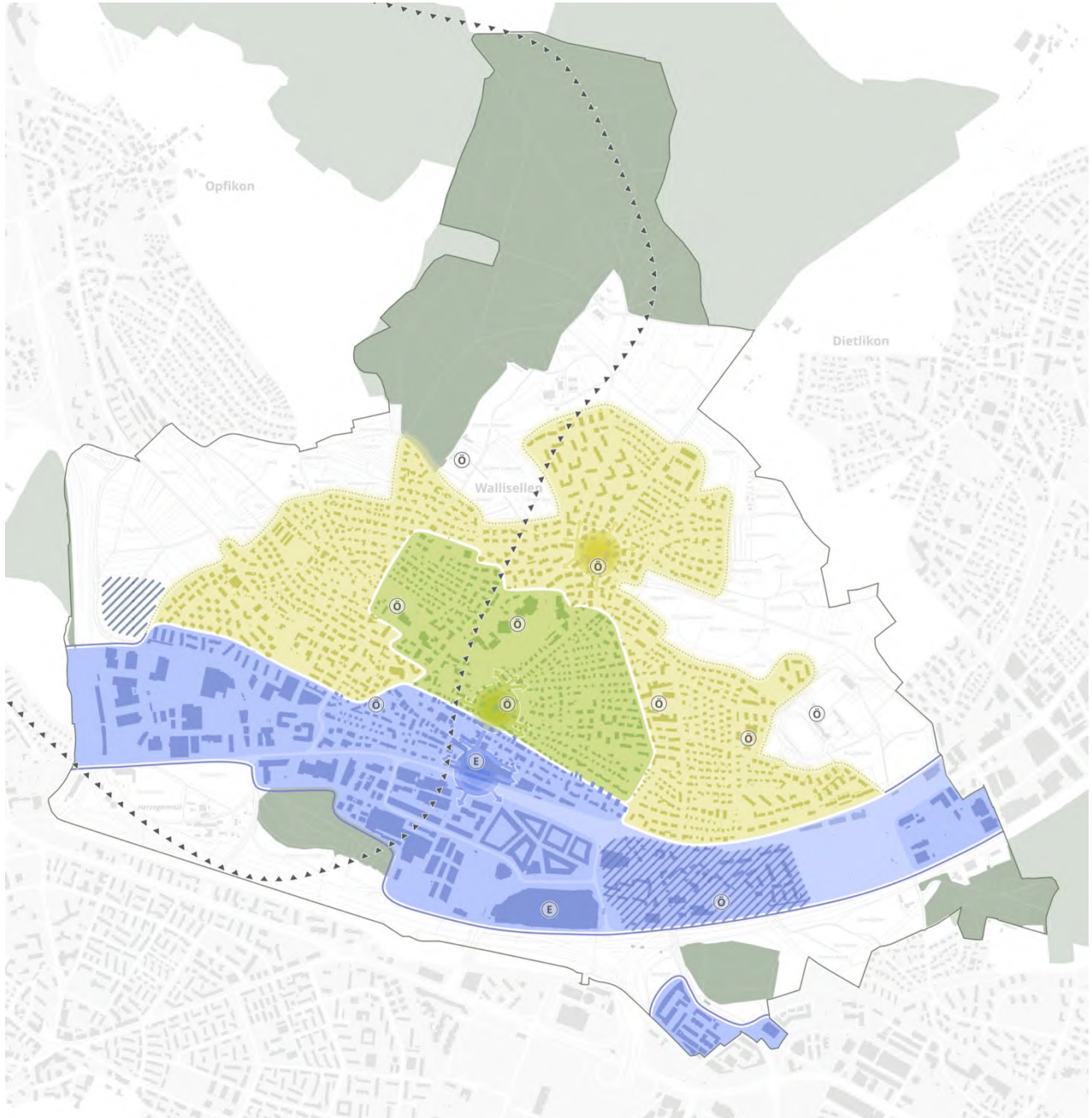
Grüner Ring, grüner Kern



6.2 Ortsbild im Gleichgewicht

Zielbild

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



Stadträume

-  Stadtgarten
-  Gartenstadt
-  Urbane Stadt
-  Ortsbauliche Ausgangspunkte als Identitätsorte weiterbeachten

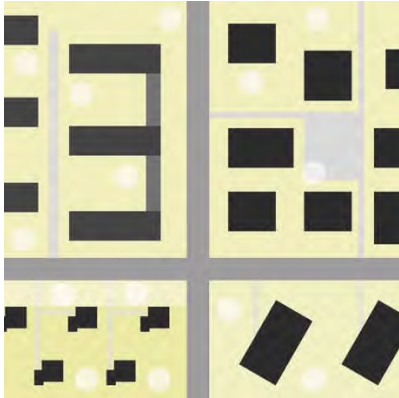
Mittel- und langfristige städtebauliche Erweiterung

-  Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost
-  Entwicklungsoption Gebiet Stierriet

Nutzungsschwerpunkte

-  Schwerpunkte öffentliche Nutzung
-  Einkaufsschwerpunkte

Stadtgarten



Die Wohnquartiere im Siedlungsraum Stadtgarten weisen einen hohen privaten Grünraumanteil auf. Die Bebauungsstruktur ist jedoch heterogen und reicht vom Einfamilienhaus bis zur Gesamtüberbauung. Aufgrund des Gebäudealters zeichnet sich zum Teil ein Erneuerungsbedarf ab.

Für die künftige Quartierentwicklung und Erneuerung sind folgende Ziele zu verfolgen:

- Die grosszügigen Freiraumstrukturen und der Baumbestand sind zu bewahren
- Der Übergang von der Siedlung zur Landschaft ist schonungsvoll auszugestalten.
- Das unterschiedliche Wohnungsangebote vom Einfamilienhaus bis zu preisgünstigen Familienwohnungen ist zu erhalten

Gartenstadt



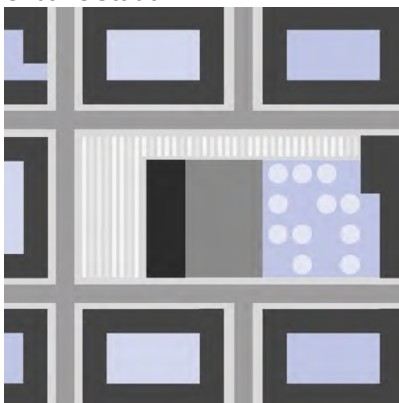
Die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts städtebaulich geprägten Wohnquartiere finden ihren ideellen Hintergrund in der Gartenstadtbewegung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die von England ausgehende Gartenstadtbewegung propagierte ein Leben im Grünen, in Siedlungen mit Gärten zur Selbstversorgung und mit Parks.

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gartenstadt sind die Durchgrünung und die kleinteiligen, umzäunten Parzellen. Typisch sind die in der Regel punktartige Bebauung, Sockelgeschosse und Schrägdachformen. Die Bauten haben meist einen direkten Bezug zum Strassenraum.

Für die künftige Quartierentwicklung und Erneuerung sind folgende Ziele zu verfolgen:

- Die klare Bebauungs- und Freiraumstruktur soll in ihrem Charakter erhalten bleiben
- Im Spannungsfeld zwischen Bewahren und Erneuern sind zeitgemässe Lösungen zu ermöglichen

Urbane Stadt



Die urbane Stadt bildet den jüngsten Stadtteil von Wallisellen. Er zeichnet sich durch eine hohe verkehrstechnische Erschliessungsqualität (Bahn/Tram/MIV) sowie die dichte, städtebaulich-architektonisch gestaltete Bauweise und die öffentlichen Freiräume (Plätze/Parks) mit städtebaulicher Qualität aus.

Für die künftige Quartierentwicklung sind folgende Ziele zu verfolgen:

- Belebtes Wohn- und Arbeitsquartier mit breiten Versorgungsangeboten ermöglichen
- Hohe Erschliessungsgunst nutzen
- Quartiere im Rahmen der Erneuerung klarer strukturieren
- Aufenthaltsfreundliche Frei- und Grünräume schaffen
- Gebiete Wallisellen Südost entwickeln und besser an das Zentrum anbinden

Ortsbauliche Ausgangspunkte

Die ortsbaulichen Ausgangspunkte – der Bahnhof, die Kirche, das historische Ortszentrum – sind als Identitätsorte und Ankerpunkte der Siedlungsentwicklung zu beachten.

Nutzungsdurchmischung

Im Zentrumsgebiet wird gestützt auf die regionalen Vorgaben eine hohe Nutzungsdurchmischung angestrebt. Namhafte Gebiete sollen weiterhin der reinen Arbeitsnutzung vorbehalten bleiben, zumal innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens keine neuen Wohnzonen zu schaffen sind.

Die Nutzungsvorgaben sind im Rahmen der Nutzungsplanung zu definieren. Die nachfolgende Grafik ist dabei als Richtschnur zu verstehen, wobei keine reinen Wohngebiete angestrebt werden. Die regionale Vorgabe von mind. 25 % Arbeitsnutzung ist anzustreben.

Angestrebte Nutzungsverteilung
Mindestanteil Wohnen / Arbeiten



6.3 Grundhaltung Siedlungsentwicklung und Siedlungserneuerung

Basierend auf den Stadtraumtypologien und der detaillierten Quartieranalyse wurde die Grundhaltung für die Siedlungsentwicklung und -erneuerung sowie das mögliche Vorgehen auf Stufe der Nutzungsplanung definiert.




Struktur bewahren

Bauliche und freiräumliche Strukturen sowie Massstäblichkeit sind im Grundsatz zu erhalten. Erneuerungen sind unter Beachtung der bestehenden städtebaulichen Prinzipien möglich. Eine bauliche Dynamik wird in diesen Gebieten jedoch nicht gefördert.

Vorgehen auf Stufe Nutzungsplanung

Auf der Stufe Nutzungsplanung ist/sind:


- ggf. eine Quartiererhaltungszone mit Vollzugsrichtlinien (Sicherung der ortsbaulichen Prinzipien) zu prüfen;
- eine Überbauungsziffer zu prüfen;
- eine Grünflächenziffer zu prüfen;
- Bepflanzungsvorschriften zu prüfen;
- das Anheben der Gebäudehöhe zu prüfen;
- eine Schrägdachpflicht zu prüfen.

 **Moderat entwickeln** Erneuerung unter Wahrung der baulichen und freiräumlichen Strukturen ermöglichen und eine moderate Verdichtung (+10 bis 20 %) anstreben.

Vorgehen auf Stufe Nutzungsplanung

Auf der Stufe Nutzungsplanung ist/sind:


- an den Grundmassen im Grundsatz festhalten (Dichte/Länge);
- Speziallösungen zur Erneuerung bestehender Gesamtüberbauungen ermöglichen;
- Aufstockungen zu erleichtern (Sonderbauvorschriften);
- eine Grünflächenziffer zu prüfen;
- die Bepflanzung und Durchlässigkeit zu erhalten.

 **Massvoll entwickeln** Die Erneuerung und eine Neustrukturierung sind zu ermöglichen und eine massvolle Verdichtung ist anzustreben.

Vorgehen auf Stufe Nutzungsplanung

Auf der Stufe Nutzungsplanung ist/sind:


- Sonderbauvorschriften zur Erleichterung der qualitätsorientierten Siedlungserneuerung zu prüfen;
- die Grundmasse (Dichte/Länge/Höhe) zu erhöhen;
- eine Grünflächenziffer zu prüfen;
- Bepflanzungsvorschriften zu prüfen.

 **Aktiv entwickeln** Die Neustrukturierung und ggf. auch die Nutzungstransformation ist zu ermöglichen. Eine urbane Dichte ist anzustreben.

Vorgehen auf Stufe Nutzungsplanung

Auf der Stufe Nutzungsplanung ist/sind:


- Planungssicherheit herzustellen;
- Die Zonierung/Gestaltungsplanpflicht zu prüfen;
- die Grundmasse (Dichte/Länge/Höhe) zu erhöhen;
- eine Grünflächenziffer zu prüfen;
- Bepflanzungsvorschriften zu prüfen.

 **Entwicklungsreserve** An der mittel- bis langfristigen Entwicklungsoption Stierriet wird festgehalten.

Vorgehen auf Stufe Nutzungsplanung

Auf der Stufe Nutzungsplanung ist/sind:

- Reservezone erhalten.

 **Stabiles Siedlungsgebiet** Das stabile Siedlungsgebiet weist aufgrund des Alters des Gebäudebestands (Baujahr jünger 1990) kein grösseres Veränderungspotenzial auf.

Vorgehen auf Stufe Nutzungsplanung

Auf der Stufe Nutzungsplanung sind:

- einzelne Kurskorrekturen zur Qualitätssicherung zu prüfen.

6.4 Angestrebte Dichte

Im Zusammenhang mit der Grundhaltung der baulichen Entwicklung werden im REK in Abstimmung auf die regionalen Dichtevorgaben die angestrebten Dichten festgelegt.



Dichtestufe 1

Der Dichtestufe 1 werden die Quartiere zugewiesen, in denen aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes, der Topografie sowie der Nähe zum regionalen Landschaftsförderungsgebiet Hardwald eine niedrige bauliche Dichte (max. 1.9 BMZ) angezeigt ist. Anzustreben ist eine lockere, offene Bebauung mit geringen Gebäudehöhen, welche der hohen Durchgrünung der Quartiere Rechnung trägt. Im Rahmen der Nutzungsplanung scheidet die Gemeinde daher die nötigen Zonen aus und überprüft die Grundmasse.

Dichtestufe 2

In der Dichtestufe 2 befinden sich die weniger empfindlichen Wohnlagen oberhalb der markanten Höhenkante. An lokal geeigneten Orten sind Nutzungsintensivierungen zum Beispiel im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplänen denkbar. Hier ist je nach Gebiet eine Baumassenziffer von 1.9 bis 3.0 denkbar.

Dichtestufe 3

Der Dichtestufe 3 sind die zentral gelegenen Siedlungsgebiete zugeteilt, die über eine sehr gute ÖV-Erschliessung verfügen und bereits heute weitgehend dicht mit grossvolumigen Bauten überbaut sind. In den Gebieten, welche mit einer hohen baulichen Dichte bezeichnet sind, wird eine städtebauliche Akzentuierung, angestrebt.

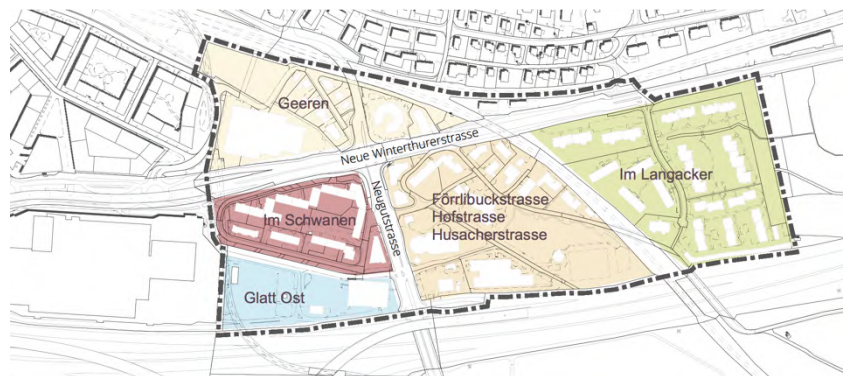
Für die Erneuerung oder Transformation können im Rahmen der Nutzungsplanung Sondernutzungspläne erlassen werden, um eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte zu ermöglichen.

Überprüfung kommunale Nutzungsdichten aufgrund der übergeordneten Vorgaben (Innenentwicklung)

In diesen Bereichen steht die Überprüfung der heutigen Dichtevorgaben in der Bau- und Zonenordnung im Vordergrund. Gebietsweise sind Anreize für eine bauliche Verdichtung zu schaffen (Aufzonung, Sonderbauvorschriften etc.).

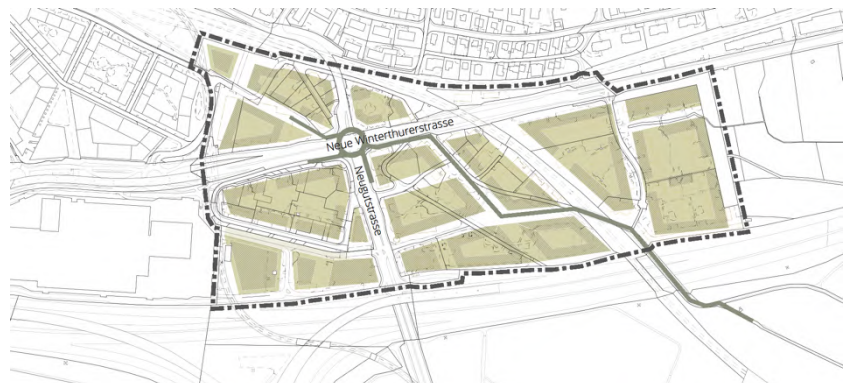
6.5 Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost

Gebiet für die städtebauliche
Erweiterung



Der Gemeindeteil Wallisellen Südost ist kurz- bis mittelfristig umzu-
strukturieren und im Sinne der urbanen Stadt als attraktives Wohn-
und Arbeitsplatzgebiet (mind. Wohn- und Arbeitsplatzanteil 25 %) zu
entwickeln. Im Rahmen einer separaten Testplanung werden die
nachfolgenden Grundsätze verfeinert und reflektiert. Das Ergebnis
dieser Testplanung bildet die Grundlage für eine massgeschneiderte
Entwicklung, die in den Instrumenten der Nutzungsplanung zu er-
möglichen ist.

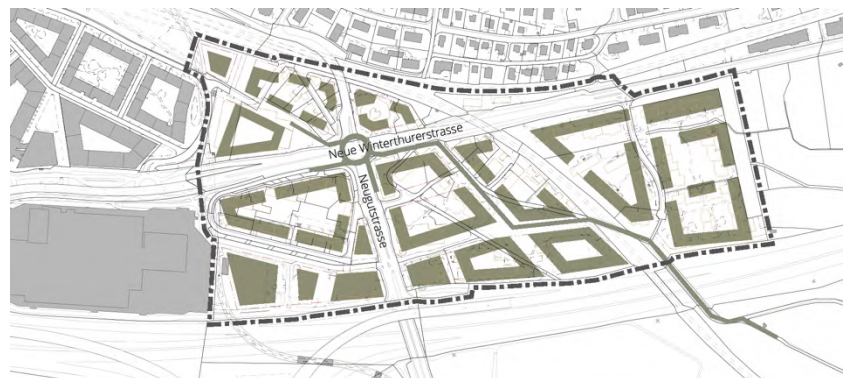
Bildung von Planungseinheiten



Grundsatz 1

Hofkreuzung zum Nabel für den Langsamverkehr umgestalten.

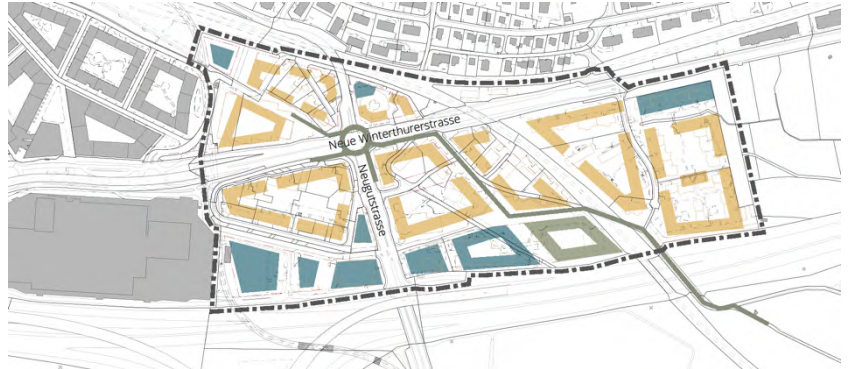
Mögliche Bebauungstypologie



Grundsatz 2

Am urbanen Teil von Wallisellen weiterbauen.

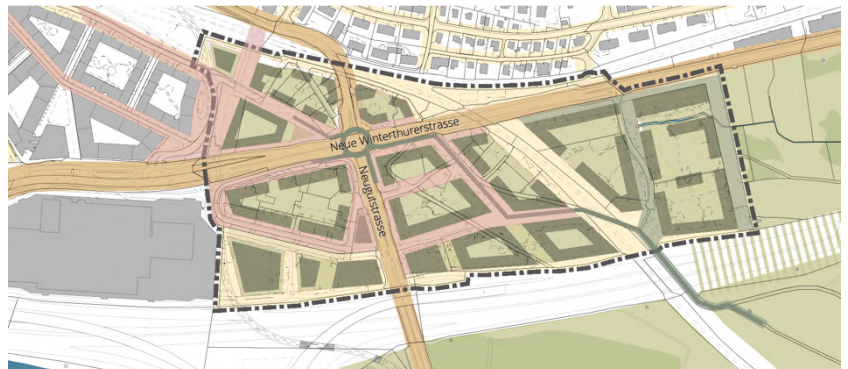
Nutzung



Grundsatz 3

Differenziertes Nutzungskonzept sicherstellen (mind. 25 % Gewerbe (blau) / mind. 25 % Wohnen (gelb)) sowie ein darauf abgestimmtes Angebot an öffentlicher Infrastruktur (u.a. Schulhaus, grün).

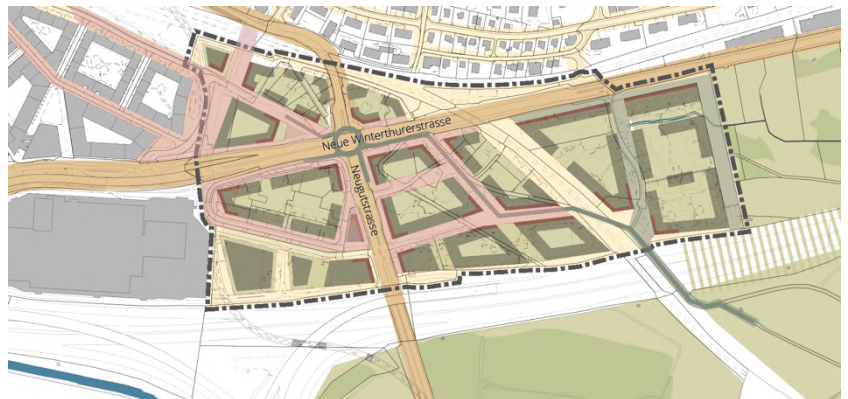
Hierarchie der Netze



Grundsatz 4

Stadträume und Quartierückgrat entwickeln.

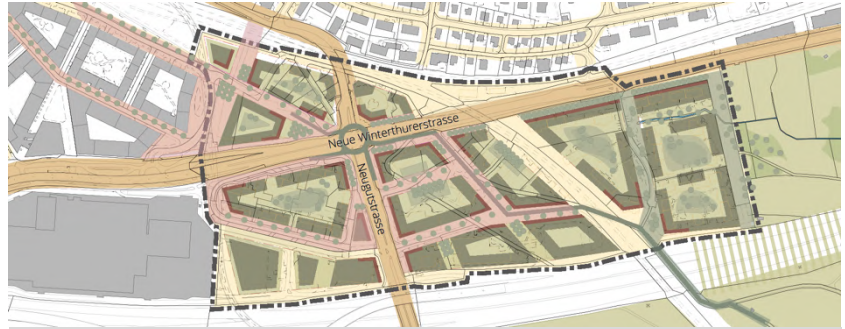
Besetzung der Ränder



Grundsatz 5

Ecksituationen ausbilden.

Freiraumabfolge:

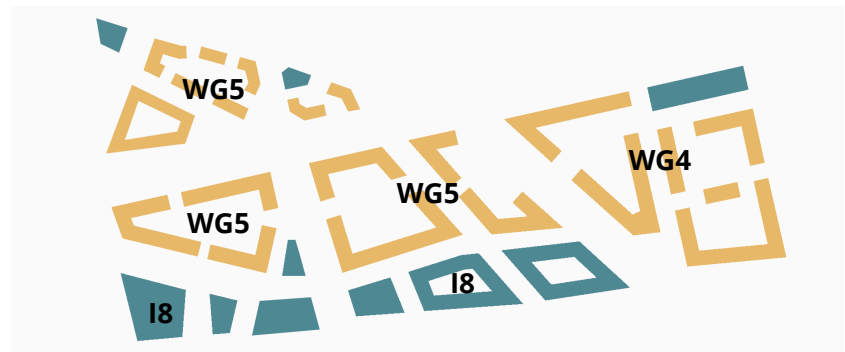


Grundsatz 6

Freiräumliche Qualitäten schaffen.

Kapazitätsabschätzung

Hinweis: Annahme einer Grundzonierung

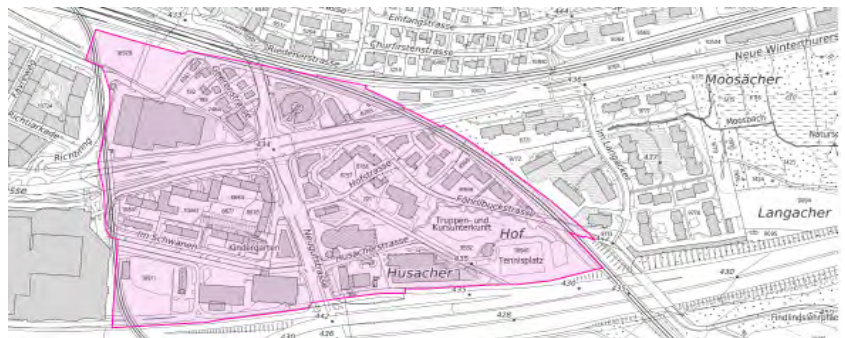


Das theoretische Potenzial bei der Entwicklung des Gebiets Wallisellen Südost (Schätzung) liegt bei rund 1'000 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern sowie rund 2'000 Arbeitsplätzen.

Planerisches Vorgehen

Zur Sicherstellung einer guten städtebaulichen Entwicklung wurde im August 2020 eine Planungszone gestützt auf § 346 PBG erlassen. Die Planungszone beinhaltet die Gebiete Geeren, Hof, Glatt Ost und Schwanen, da sich hier baldige bauliche Veränderungen abzeichnen. Mit der Planungszone wird gewährleistet, dass in den nächsten drei Jahren keine baulichen Veränderungen getätigt werden, welche die planerische Neuordnung des Gebiets beeinträchtigen. In diesem Zeitraum schafft die Gemeinde die nötigen Grundlagen und Voraussetzungen für eine qualitative Entwicklung des Perimeters. In einem ersten Schritt werden mittels Testplanung mit drei interdisziplinären Teams (Städteplaner, Landschaftsarchitekten, Verkehrsplaner) unterschiedliche Strategien zur Neuausrichtung des Gebiets erarbeitet. In diesem Verfahren sind auch die regionalen Dichtevorgaben für das Gebiet des Masterplans zu überprüfen.

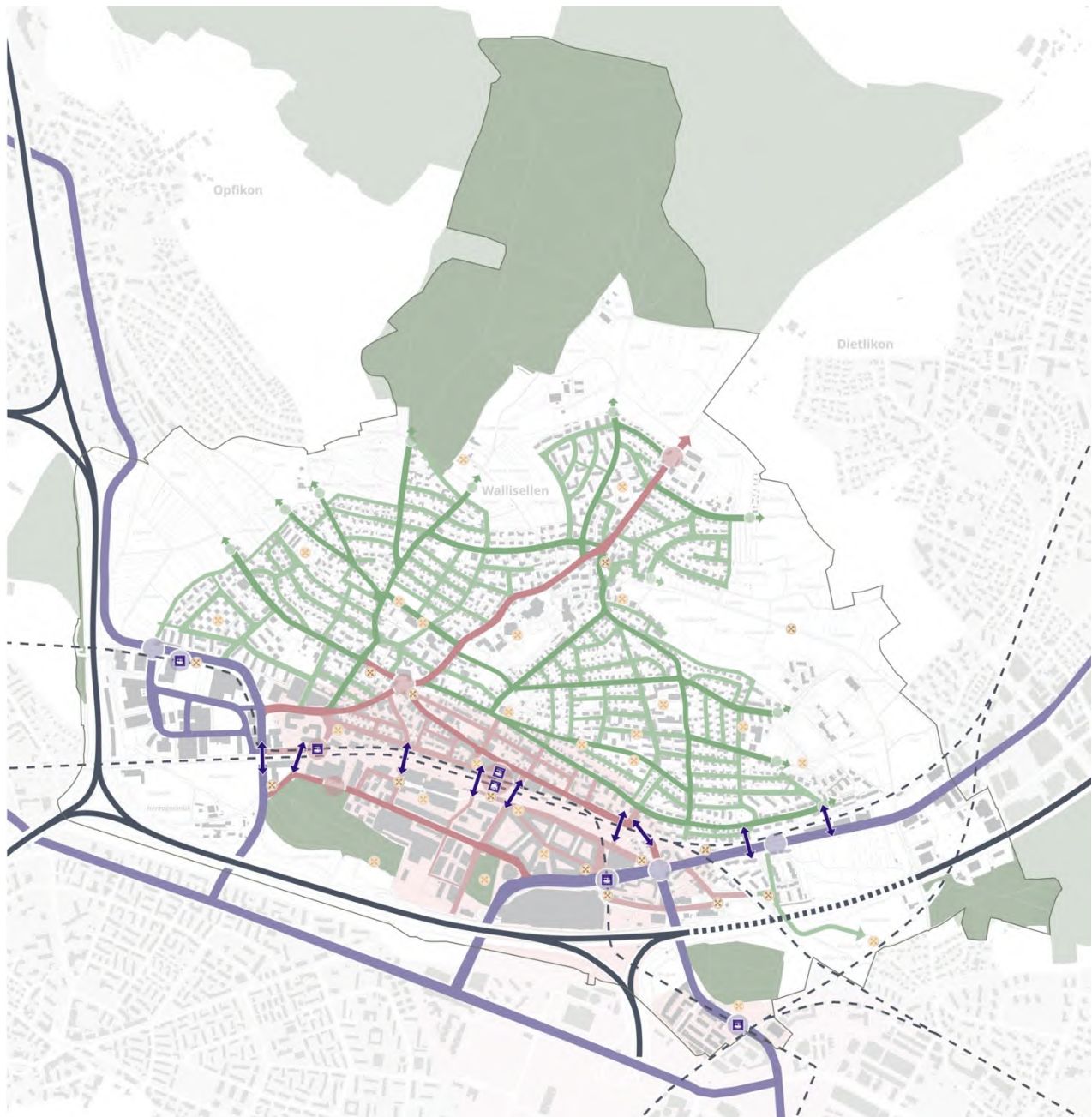
Perimeter Planungszone



6.6 Multifunktionale Netze

Multifunktionale Netze

Aus Infrastrukturnetzen werden Begegnungsräume. Der Strassenraum sowie die angrenzenden Gebäude und Freiräume werden differenziert nach Raumcharakter gestaltet.



- Übergeordnetes Strassennetz
- Stadtraum mit hoher / mittlerer Bedeutung
- Quartierückgrat
- Gartenstrassen
- Überdeckung Autobahn
- Einhausung prüfen

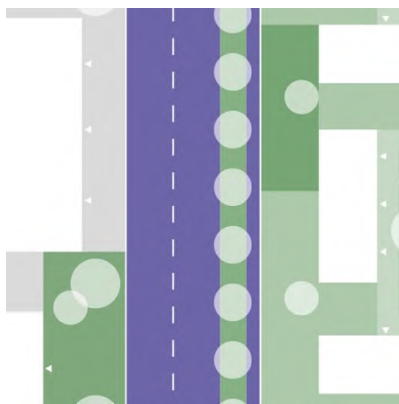
- // Ankunftsort
- Ortsbaulicher Auftritt mit hoher Aufenthaltsqualität in Abhängigkeit des Raumcharakters sicherstellen
- Bedeutende Verbindungen zwischen Wallisellen Nord und Süd
- Räumliche Trennung durch attraktive Querungsstellen minimieren
- // Begegnungsorte (bestehend / geplant)
- Attraktive Freiräume / Grünflächen oder Platzsituationen schaffen

Raumcharakter

Strassen sind mehr als nur Erschliessungsräume. Sie gliedern das Siedlungsgebiet und bestimmen das Erscheinungsbild der Gemeinde. Wie in Kapitel 5.4 anhand der bestehenden Baulinien illustriert, wurde Wallisellen seit jeher geplant. Das Potenzial dieser Raumsicherung soll genutzt werden. Dabei gilt es, dem Strassenraum die gleich hohe Aufmerksamkeit wie den daran angrenzenden Gebäuden zu schenken. Aufenthaltsfreundlich gestaltete Strassen, Wege und Plätze schaffen ein multifunktionales Netz für Begegnungen und die Grundlage für ein aktives Zusammenleben.

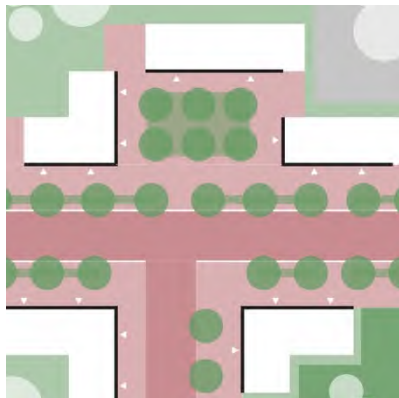
Folgende Raumcharakter werden angestrebt:

Übergeordnetes Strassennetz



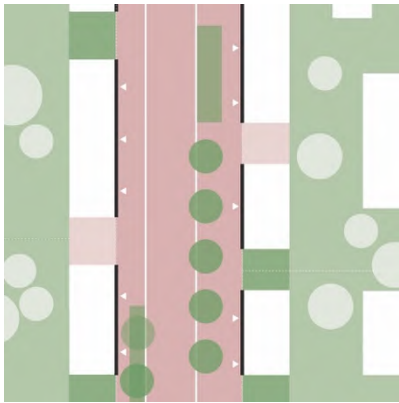
- Die hohe Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes ist zu gewährleisten;
- Die Verkehrsträger sind zu entflechten;
- Attraktive Querungsstellen für den Langsamverkehr sind sicherzustellen;
- Der Strassenraum ist standortgerecht zu begrünen (Grünflächen, Sträucher, Baumreihen);
- Der Lärmschutz ist ortsbildverträglich sicherzustellen.

Stadtraum mit hoher Bedeutung



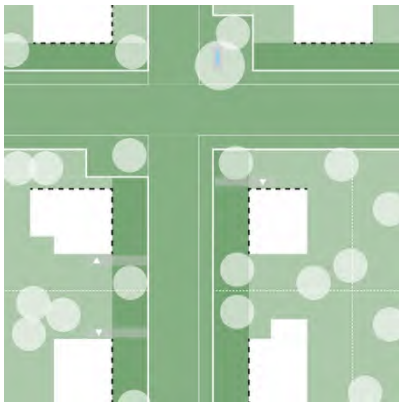
- Ein städtebaulich gefasstes, homogenes Erscheinungsbild (von Hausfassade zu Hausfassade) ist anzustreben;
- Eine hohe "Bewegungsqualität" für den Langsamverkehr längs und quer zu den Strassen ist sicherzustellen;
- Punktuelle Platzsituationen und Begrünungen mit hoher Aufenthaltsqualität sind anzulegen;
- Belebte Erdgeschosse mit Strassenbezug im Zentrumsbereich sind zu fördern.

Stadtraum mit mittlerer Bedeutung



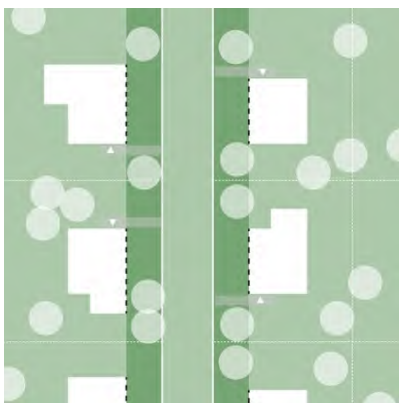
- Ein urbaner Bewegungsraum ist zu schaffen, der zum Flanieren einlädt;
- Ein städtebaulich gefasstes, homogenes Erscheinungsbild (von Fassade zu Fassade) ist sicherzustellen;
- Punktuelle, i.d.R. begrünte Aufenthaltsflächen zur Belebung des Strassenraums sind zu schaffen;
- Belebte Erdgeschosse mit Strassenbezug sind im Zentrumsgbiet von Wallisellen zu fördern.

Quartierrückgrat



- Das homogene grüne Erscheinungsbild der Wohnquartiere ist zu erhalten (grüne Ränder);
- In Kombination mit wichtigen Zielorten sind punktuelle, begrünte Platzsituationen mit Verweilmöglichkeiten zu schaffen;
- Eine hohe "Bewegungsqualität" für den Langsamverkehr ist sicherzustellen (Sicherheit).

Gartenstrasse

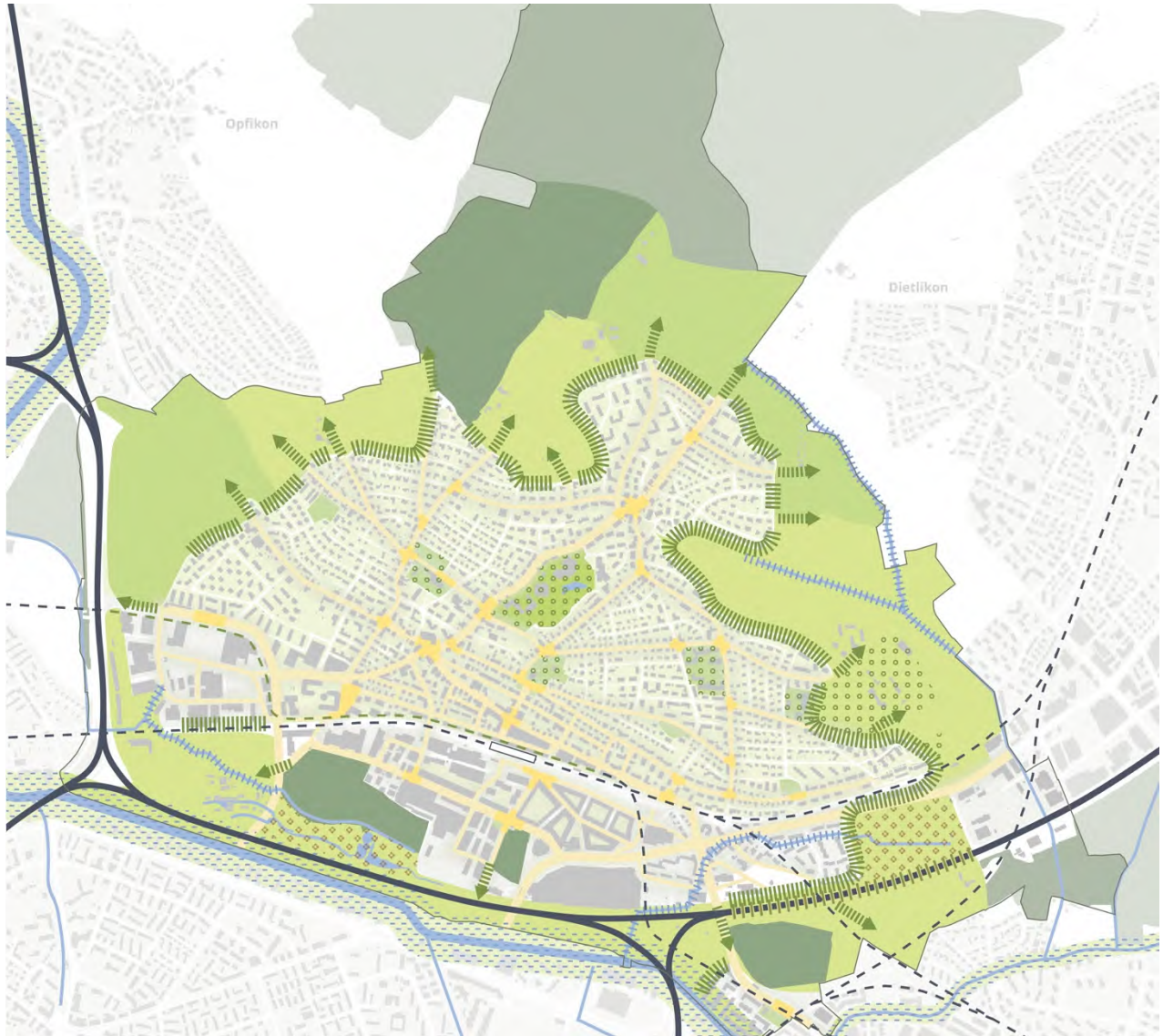


- Die Vorgärten und Vorgartenbegrenzungen in den Wohnquartieren sind als Übergangszonen privat/öffentlich zu erhalten und zu pflegen;
- Eine hohe Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einlädt, ist anzustreben;
- Eine hohe "Bewegungsqualität" für den Langsamverkehr mit verkehrsberuhigter Gestaltung ist sicherzustellen (Sicherheit).





6.7 Grüner Ring – Grüner Kern

Zielbild








Die Vernetzung des Landschaftsgartens in sich sowie mit dem durchgrünten Siedlungsgebiet wird gefördert. Hierbei werden die übergeordneten Vorgaben in die kommunalen Zielsetzungen integriert.



Grüner Ring

-  Landschaftsräume gemäss Vorrangnutzung differenziert entwickeln (Landschaftspark, Kulturlandschaft, Waldpark)
-  Naturschutz sicherstellen
-  Gewässer revitalisieren
-  Autobahnüberdeckung prüfen

Grüner Kern

-  Stadtpark / Quartierfreiraum stärken
-  Private Siedlungsdurchgrünung fördern und erhalten
-  Zweckgebundene Freiraumanlagen, z.B. Sportanlagen, Schulanlagen multifunktional ausgestalten
-  Siedlungsrand hochwertig gestalten
-  Anknüpfung Siedlung - Landschaft gewährleisten
-  Strassenraum gestalten und begrünen
-  Platzsituationen als Verweilorte ausgestalten

Grüner Ring

Die siedlungsorientierten Landschaftsräume werden zu einem ökologisch wertvollen und für die Naherholung attraktiven grünen Ring vernetzt und für den Fuss- und Veloverkehr gut an den Siedlungskörper angebunden.

Zusammenhängender grüner Ring ermöglichen





Der siedlungsorientierte Landschaftsgarten ist zugunsten der Naherholung sowie der ökologischen Vernetzung als zusammenhängender grüner Ring auszugestalten, wobei infrastrukturelle Zerschneidungen zugunsten der biologischen Durchlässigkeit sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeit für die Erholungssuchenden zu minimieren sind. Hierzu wird insbesondere das Projekt "Überdeckung Autobahn" als Vision zur "Landschaftsreparatur" vorangetrieben.

Ökologische und klimatische Funktion der Landschaft verbessern (vgl. Abbildung S. 52)

Die ökologische sowie klimatische Funktion des grünen Rings ist durch die Erhöhung der Feinstrukturierung der Landschaft mit Bäumen, Sträuchern, Hecken zu verbessern. Die vorhandenen naturnahen Lebensräume und die extensiv genutzten Flächen sind zu pflegen und die bestehenden Gewässer als Teil der Landschaftsräume zu revitalisieren.

Nutzungskonflikte minimieren

Nebst der Erholung und des Naturschutzes sollen weiterhin die Produktionsbedingungen für eine standortangepasste landwirtschaftliche Bewirtschaftung des grünen Rings gewährleistet sein. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden definiert das REK daher die Vorrangnutzung für bestimmte Abschnitte des grünen Rings. Bei Interessenabwägungen sind die entsprechenden Vorrangnutzungen in der Regel höher zu gewichten, andere Nutzungen sind aber nicht per se ausgeschlossen.

-  Vorrangnutzung Erholung
-  Vorrangnutzung Landwirtschaft
-  Vorrangnutzung Forstwirtschaft
-  Vorrangnutzung Naturschutz



Attraktives Langsamverkehrsnetz
sicherstellen

Das Langsamverkehrsnetz ist sicher, lückenlos und qualitativ für den Fuss- und Veloverkehr auszugestalten. Die Erweiterung des vorhandenen Wegnetzes zu einem attraktiven Ringweg durch den Landschaftsgarten wird angestrebt. An geeigneten Orten sind punktuelle Attraktionen und zurückhaltende Möblierungen anzulegen.

-  Ringweg
-  Primäres Fussverkehrsnetz
-  Primäres Veloverkehrsnetz
-  Netzlücken



Grüner Kern

Der grüne Kern mit den öffentlichen Freiflächen und den durchgrün-ten Wohngebieten wird gesichert und eine biodiversitäts- und klima-sensible Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie der Strassenräume gefördert.

Siedlungsinterne Durchgrünung erhalten
und biodiversitätsfreundlich gestalten

Der hohe Grünanteil der Wohngebiete sowie der siedlungsinternen Freiräume – Stadtpark, Quartierfreiräume, zweckgebundene Frei-raumanlagen – ist zu erhalten. Zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum sind Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten und mit Struktur- und Vernetzungselementen, wie Hecken, Bäume oder Ruderalflächen auszustatten.



Birken mit Unterbepflanzung,
Turbinenplatz Zürich



Naturnahe Aussenraumgestaltung
Wohnsiedlung, Zürich-Wollishofen

Hitzebelastung mit städtebaulichen Massnahmen und Begrünung vorbeugen und minimieren

Die privaten und öffentlichen Grünräume stellen weiter auch wichtige klimaökologische Ausgleichsräume im Siedlungsraum dar. Die stark durchgrüneten Wohngebiete weisen daher heute eine geringe Erwärmung auf. Eine künftige Erhitzung kann somit mit dem Erhalt und der Stärkung der heutigen Grün- und Freiraumstrukturen verhindert werden.

Der Zentrumsbereich sowie die grösseren Strassenräume sind heute bereits überhitzt. Hier ist ein aktives Vorgehen zur Reduktion des Hitzeinseleffekts angezeigt, wobei folgende Massnahmen zu verfolgen sind:

Städtebau

- Kaltluftzirkulation sicherstellen
- Exponierte Fassaden beschatten
- Freiräume durch Gebäude beschatten

Gebäude und Grundstücke






- Dächer begrünen
- Dächer klimaangepasst konstruieren und gestalten
- Fassaden klimaangepasst konstruieren und gestalten
- Fassaden begrünen
- Wärmeschutz und Kühlung von Gebäuden optimieren
- Gebäudeabwärme wegführen

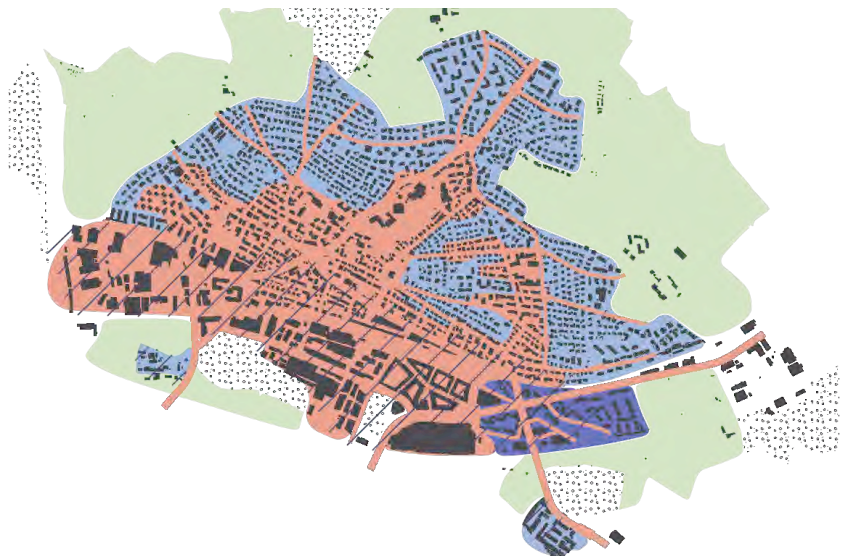
Freiraumentwicklung

- Grünflächen maximieren und gestalten
- Begehbare und befahrbare Oberflächen entsiegeln
- Wärmespeicherung von Oberflächen reduzieren
- Grosse Bäume erhalten und neue pflanzen
- Beschattungselemente vorsehen
- Innovative Bewässerungslösungen umsetzen
- Regenwassermanagement planen
- Wasser erlebbar machen (z.b. eingedolter Moosbach in Wallisellen-Südost)
- Aufenthaltsbereiche aktiv kühlen

Kaltluftwirkbereiche Wallisellen Südost

Von besonderer Bedeutung sind diese Massnahme für den Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost. Hier soll ein klimasensibler Städtebau verfolgt werden, der den heute bestehenden Kaltluftwirkbereichen in diesem Gebiet Rechnung trägt.

-  Erhitzung im Siedlungsgebiet verhindert
-  Siedlungsgebiet aktiv kühlen
-  Wallisellen Südost klimasensibel entwickeln
-  Luftaustausch sicherstellen
-  Bioklimatische Funktion der Landschaft verbessern



Hochwertig gestaltet Siedlungs­ränder anstreben

Der Siedlungsrand ist die Schnittstelle zum Landschaftsraum. Angestrebt wird eine offene Bauweise mit gut strukturierten Aussenräumen, die vorzugsweise mit standortgerechten und heimischen Pflanzen versehen werden. Auf die Ausgestaltung (Materialisierung) der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand und die Gestaltung der Aussenräume ist im Baubewilligungsverfahren oder im Rahmen von Gestaltungsplänen ein besonderes Augenmerk zu richten.

Die Gemeinde prüft Massnahmen zur Aufwertung der Siedlungs­ränder und schliesst gegebenenfalls mit den Bewirtschaftern der Landwirtschaftsflächen Nutzungsverträge zur ökologischen Aufwertung der Übergangstreifen ab.

Siedlungsnahe Erholungs­gebieten stärken

Es ist ein attraktives und vielfältiges Angebot an siedlungs­nahen Freiräumen und Erholungs­gebieten mit einer hohen Aufenthalts­qualität anzustreben. Hierbei ist insbesondere in Anbetracht der Klimaerwärmung auf angemessene Beschattung (Bäumen) und Möblierung (Sitz­gelegenheiten, Brunnen) für die Erholungssuchenden zu achten. Für die einzelnen Gebiete sind folgende Ziele zu verfolgen:



1) Glattraum

Der Glattraum ist als Aufenthaltsraum mit regionaler Verbindungsfunktion zu stärken. Das Ufergebiet ist im Rahmen des überkommunalen Projektes Fil Bleu ökologisch aufzuwerten und naturnah zu gestalten.

2) Föhrlibuck

Die Landschaftskammer Föhrlibuck ist besser in den Landschaftsgarten zu integrieren. Weiter soll das Naherholungsgebiet und die Biodiversität in diesem Gebiet aufgewertet werden (vgl. Freiraumkonzept Föhrlibuck 2020).

3) Moos

Das Naturschutzgebiet Moos ist besser erlebbar zu machen und ökologisch aufzuwerten.

4) Hörnligaben

Der Hörnligaben ist als Erholungsraum aufzuwerten.

5) Tambel/Hardwald

Der Tambel/Hardwald ist als siedlungsbezogener Erholungsraum aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität ist zu fördern.

6) Zilhang/Hammenrüti

Der Zilhang/Hammenrüti ist mit der Funktion als siedlungsnaher, für Fussgänger gut erschlossenen Erholungsraums mit Aufenthaltsqualität zu fördern.

7) Herzogenmühle & Hinterem Grindel

Das Gebiet Herzogenmühle ist wird bis auf weiteres landwirtschaftlich genutzt. Langfristig soll das Gebiet auch ein vielfältig nutzbarer Frei- und Erholungsraum sein. Das angrenzende Naturschutz- und Waldgebiet Hinterem Grindel ist ökologisch aufzuwerten und als Erholungs- und Aufenthaltsort zu stärken.

8) Richti-Wald

Der Richti-Wald ist als Waldpark und Naherholungsraum zu erhalten.

9) Stadtpark

Der Stadtpark mit den Erholungs- und Freizeitnutzungen ist zu stärken. Der Stadtparkcharakter ist zu fördern und zu intensivieren.

7 PLANUNGSPROZESS

7.1 Mitwirkung

Mitwirkung zum REK

Der Gemeinderat Wallisellen hat am 22. September 2020 das REK zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Aufgrund der COVID-19 Pandemie und den damit zusammenhängenden kantonalen Bestimmungen zur Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen erfolgte die Mitwirkung der Bevölkerung über folgende Kanäle:

- Inputveranstaltung zum REK (online)
- Online-Beteiligung zum REK mit Skalierungsfragen

Ergebnisse

Im Rahmen der Online-Beteiligung konnten die Ziele und Grundsätze des REK-Entwurfs beurteilt und kommentiert werden. An der Online-Beteiligung nahmen 105 Personen teil, die mehr als 280 Rückmeldungen zum REK-Entwurf gaben.

Die Online-Umfrage hat ergeben, dass:

- das vom Gemeinderat vorgeschlagene REK in den Grundzügen und formulierten Zielen mehrheitlich mitgetragen wird
- das Konzept «Ortsbild im Gleichgewicht» weiterhin seine Gültigkeit hat
- die Frei- und Grünräume für die Standortqualität eine zentrale Rolle spielen und in die künftige Entwicklungen von Wallisellen zu berücksichtigen sind
- die Themen, wie Klima und Biodiversität an Wichtigkeit zugenommen haben und ebenso zu berücksichtigen sind.

Das Dokument „Auswertung und erste Erkenntnisse“ in der Beilage gibt einen detaillierten Überblick über das Ergebnis der Online-Beteiligung.

7.2 Bereinigung und Finalisierung

Finalisierung REK

Basierend auf dem Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wurde das REK überarbeitet und finalisiert. Mit der Verabschiedung durch den Gemeinderat bildet das Konzept den Orientierungsrahmen für die Revision des Zonenplans und der BZO.

ANHANG

I Exemplarische Untersuchungsgebiete

Quartieranalysen

Um den Entwicklungsgrundsatz für die verschiedenen Gebiete in Wallisellen zu bestimmen, wurden fünf exemplarische Untersuchungsgebiete definiert, in welchen eine vertiefte Quartieranalyse durchgeführt wurde.

Quartier Schäfligrabenstrasse

Quartier Türliackerstrasse

Quartier Bürglistrasse

Quartier Nelken-/Fliederstrasse

Quartier Neugutstrasse



I.I Quartier Bürglistrasse

Technische Analyse

Luftbild

Quelle: Google Maps 2018



Zonierung

- W1.9 Wohnzone
- W2.4 Wohnzone
- Oe Zone für öffentliche Bauten
- Perimeter Quartier



Bauordnung

Wohnzone W1.9

BMZ Hauptgebäude	1.9
BMZ Besondere Gebäude	0.3
Kleiner / Grosser Grundabstand	5 / 10 m
Gebäuelänge	30 m
Gebäudehöhe	8.1 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Gebäudealter (GIS-ZH)

- Erstellungsjahr
- 2011 - 2019 1961 - 1970
 - 2001 - 2010 1951 - 1960
 - 1991 - 2000 1926 - 1950
 - 1981 - 1990 1901 - 1925
 - 1971 - 1980 vor 1850
 - unbekannt
 - Perimeter Quartier



Der Gebäudebestand stammt mehrheitlich aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts.

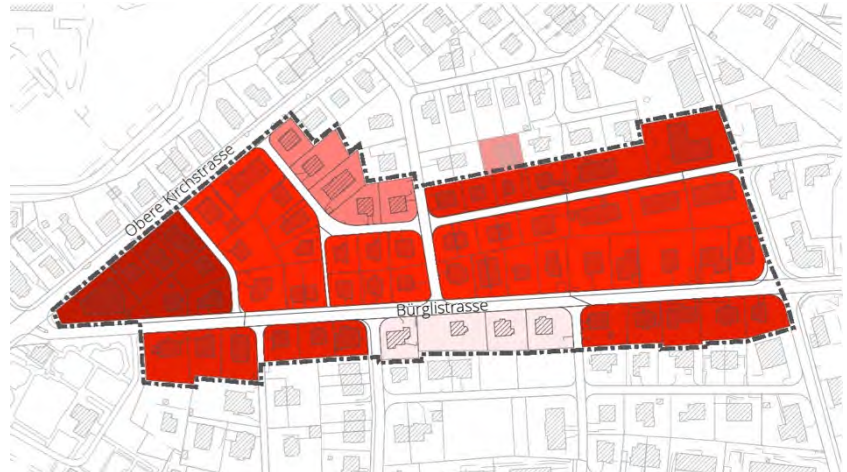
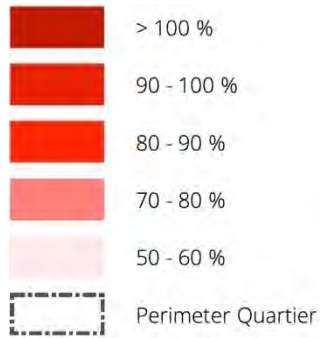
Grundstücksgrösse

- 1'500 - 3'000 m²
- 1'000 - 1'500 m²
- 500 - 1'000 m²
- bis 500 m²
- Perimeter Quartier



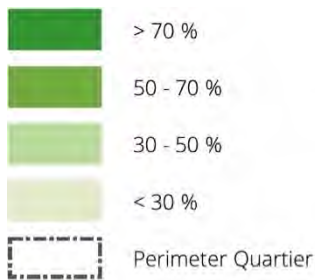
Die meisten Parzellen sind kleiner als 1'000 m².

Ausbaugrad



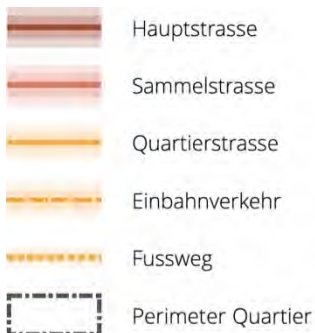
Mehrere Grundstücke besitzen ein Verdichtungspotenzial. Offen ist, ob das Nutzungspotenzial aufgrund der vorhandenen Eigentumsstruktur umgesetzt werden kann (z.B. Doppel­einfamilienhäuser). Grundstücke mit einem hohen Ausbau sind eher als stabil zu werten. Bei Grundstückszusammenlegungen entsteht eine neue Ausgangslage.

Grünflächenanteil



Das Teilquartier ist selbst bei hohem Ausbaugrad stark durchgrünt. Die Grundstücke sind durchschnittlich zu 63 % begrünt.

Erschliessung



Quartierstruktur und Charakteristik

Charakteristik

Die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts städtebaulich geprägten Wohnquartiere finden ihren ideellen Hintergrund in der Gartenstadtbewegung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die von England ausgehende Gartenstadtbewegung propagierte ein Leben im Grünen, in Siedlungen mit Gärten zur Selbstversorgung und mit Parks.

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gartenstadt sind die Durchgrünung und die kleinteiligen, umzäunten Parzellen. Typisch ist die in der Regel punktartige Bebauung. Die Bauten haben meist einen direkten Bezug zum Strassenraum.

Besondere Merkmale des Teilquartiers sind:

- Eine leichte Hanglage mit Nord-Süd-Ausrichtung.
- Ein feinmaschiges Erschliessungssystem, welches auf Einzelparzellen und auf einzelne Adressen ausgerichtet ist.
- Vorgärten und Vorgartenbegrenzungen sind bewusst als Übergangszone privat/öffentlich gestaltet. Zum Teil sind sie auch mit Sträuchern und Einzelbäumen als Sichtschutz ausgebildet.
- "Privates Grün" dominiert und prägt den Strassenraum. Typisch sind rückwärtige parzellenübergreifende Grünbereiche.
- Das freistehende, punktförmige Wohnhaus ist quartierprägend. Es handelt sich um eine zweigeschossige Bauweise mit geneigtem Dach und Dachausbau. Die Gebäude weisen aufgrund ihrer Stellung zur Strasse und zum Tal teilweise zwei Hauptfassaden auf.

Topografie



Begrünung

Das Teilquartier weist einen hohen Anteil an privatem Grün auf. Die Grundstücke sind mehrheitlich von einem dichten Baumbestand oder einer Hecke umgeben. Es gibt eine begrünte Vorzone sowie einen rückwärtigen Gartenbereich.



Raumbildende Umfriedung



Parzellenübergreifende,
durchlässige Grünstruktur



Quartierrückgrat

*Die Quartierstrassen sind das Rückgrat der Bebauungen.
Die Gebäude weisen zum Teil zwei Hauptfassaden auf, eine zur Strasse und die andere zum Tal.*

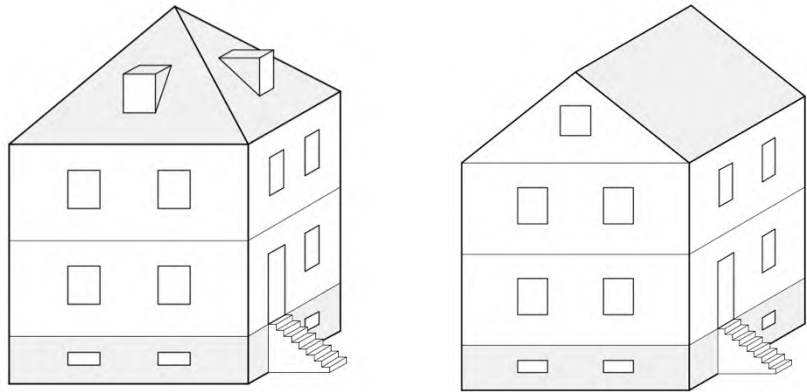


Bebauungs- und
Eigentumsstruktur

Offene Bebauung mit Punktbauten und hohem Grünflächenanteil. Im Bezug zur Parzelle ergibt sich eine innere und eine äussere Bauflucht.



Gebäudetypologie



Entwicklungsszenarien

Das klar strukturierte städtebauliche Konzept der Gartenstadt bietet einen grossen Spielraum für mögliche Entwicklungsszenarien.

Szenario 1 Bestand einfrieren



Szenario 2 Strassenraumbildend



Szenario 3
Zeilenstruktur



Szenario 4
Vergrösserte Punktbauten



Entwicklungsgrundsatz
(Empfehlung)

Vorzeichen: "Struktur bewahren", bauliche und freiräumliche Strukturen sowie Massstäblichkeit im Grundsatz erhalten

Für die Gartenstadtquartiere gilt das Vorzeichen "Struktur bewahren", wobei Erneuerungen unter Beachtung der bestehenden städtebaulichen Prinzipien (Adressierung / Vorzone / freistehendes, punktförmiges Wohnhaus, Durchgrünung) möglich sind. Eine bauliche Dynamik wird aber nicht gefördert.

Eine Verdichtung ist in die Höhe oder koordiniert und grundstücksübergreifend zu planen. Sie soll im Quartierzusammenhang entworfen werden.

Vorgehen auf Stufe
Nutzungsplanung

Auf der Stufe Nutzungsplanung ist/sind:

- eine Quartiererhaltungszone mit Vollzugsrichtlinien (Sicherung der Ortsbaulichen Prinzipien) zu prüfen;
- eine Überbauungsziffer zu prüfen;
- eine Grünflächenziffer zu prüfen;
- Bepflanzungsvorschriften zu prüfen;
- das Anheben der Gebäudehöhe zu prüfen;
- eine Schrägdachpflicht zu prüfen.

I.II Quartier Schäfligrabenstrasse

Technische Analyse

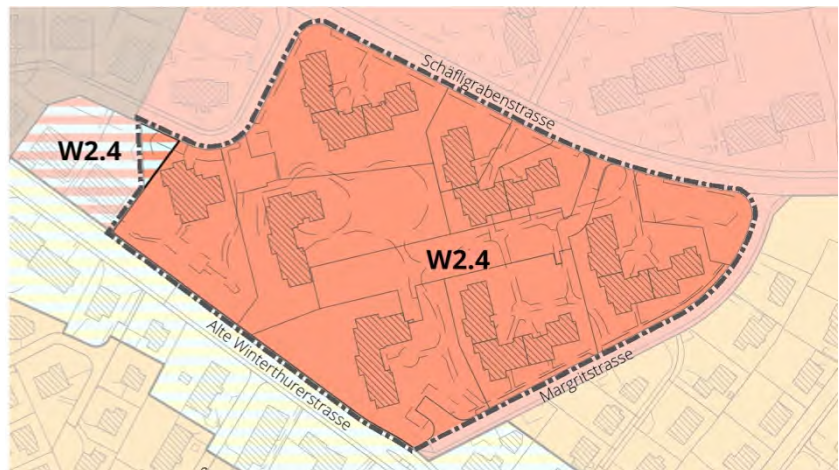
Luftbild

Quelle: Google Maps 2018



Zonierung

- W2.4** Wohnzone
- W2.4** Wohnzone (mässig störende Betriebe zulässig)
- Perimeter Quartier



Bauordnung

Wohnzone W1.9

BMZ Hauptgebäude	2.4
BMZ Besondere Gebäude	0.3
Kleiner / Grosser Grundabstand	5 / 10 m
Gebäudelänge	40 m
Gebäudehöhe	11.4 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

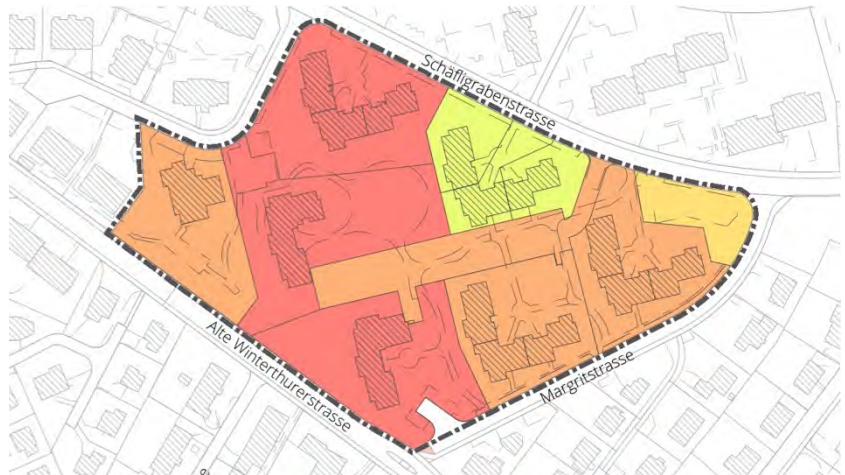
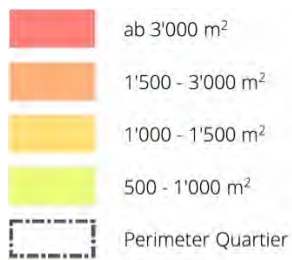
Gebäudealter (GIS - ZH)

- Erstellungsjahr
- 2011 - 2019
 - 2001 - 2010
 - 1981 - 1990
 - unbekannt
 - 1971 - 1980
 - 1951 - 1960
 - 1926 - 1950
- Perimeter Quartier



Der Gebäudebestand wurde 1971/1972 erbaut.

Grundstücksgrösse



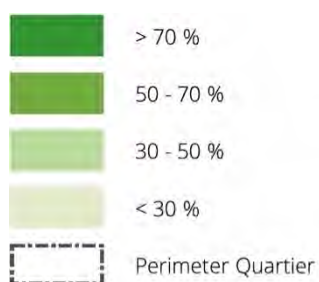
Es handelt sich um eine grossmasstäbliche Parzellenstruktur.

Ausbaugrad



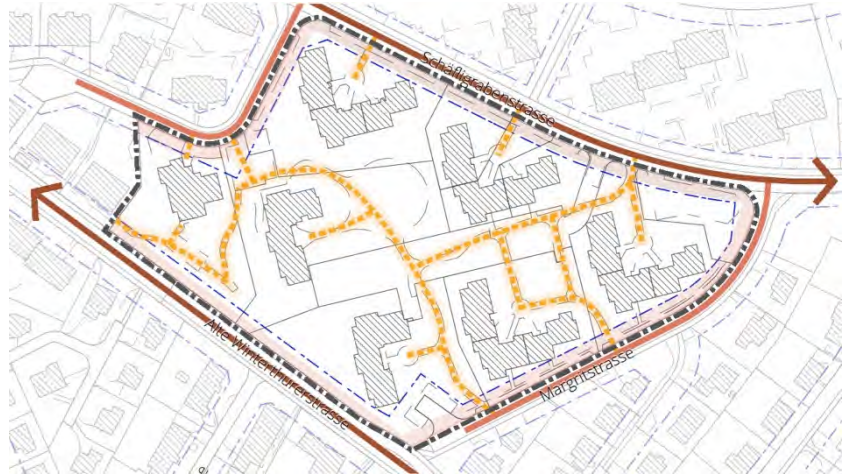
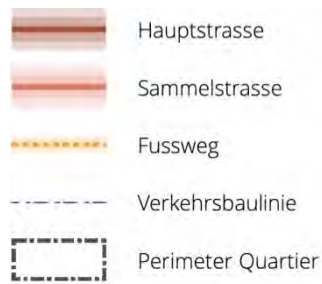
Die Überbauung wurde als altrechtliche Gesamtüberbauung realisiert.

Grünflächenanteil



Das Quartier ist stark durchgrünt. Die Grundstücke sind durchschnittlich zu 57 % begrünt.

Erschliessung



Quartierstruktur und Charakteristik

Charakteristik

Die Anfang der 70er-Jahre entstandene Gesamtüberbauung bildet ein abgeschlossenes Quartier und zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Einheitliche, südorientierte Mehrfamilienaustypologie.
- Die Gebäude sind in der Höhe gestaffelt (3- bis 5-geschossig).
- Die Winkel-Zeilenstruktur begrenzt jeweils einen mehrheitlich begrünten Innenraum.
- Die Gebäude sind durch ein internes Fusswegnetz verbunden.
- Der Gebäudezugang erfolgt aus dem Innenhof.
- Der Quartierfreiraum weist einen hohen Baumbestand auf, insbesondere der Übergang zur Strasse ist bestockt.
- Die Parkierung ist zusammengefasst.

Topografie

Die Bauten sind aufgrund der Topografie in ihrer Höhe gestaffelt.



Südliche Ansicht



Begrünung

Die Gesamtbebauung weist einen hohen Anteil an internen Freiräumen auf. Dieser ist stark durchgrünt.



Begrünte, jedoch offen gestaltete Randzonen



Parzellenübergreifende, durchlässige Grünstruktur



Bebauungs- und Eigentumsstruktur

Eigenständiges Quartier mit interner Vernetzung



Entwicklungsszenarien

Die Gesamtüberbauung ist heute bereits "dicht". Die Struktur lässt sich jedoch problemlos weiter verdichten, wie nachfolgendes Szenario zeigt:

Szenario 1 Erweiterte Winkel



Entwicklungsgrundsatz (Empfehlung)

Vorzeichen: "Moderat entwickeln", Erneuerung unter Wahrung der baulichen und freiräumlichen Strukturen ermöglichen

Die Entwicklung soll jedoch nicht forciert werden, da günstiger Wohnraum bestehen bleiben soll.

Vorgehen auf Stufe Nutzungsplanung

Auf der Stufe Nutzungsplanung ist/sind:

- an den Grundmassen im Grundsatz festzuhalten (Dichte/Länge);
- eine Aufstockung zu erleichtern (Sonderbauvorschriften);
- eine Grünflächenziffer zu prüfen;
- die Bepflanzung und Durchlässigkeit zu erhalten.

I.III Quartier Türliackerstrasse

Technische Analyse

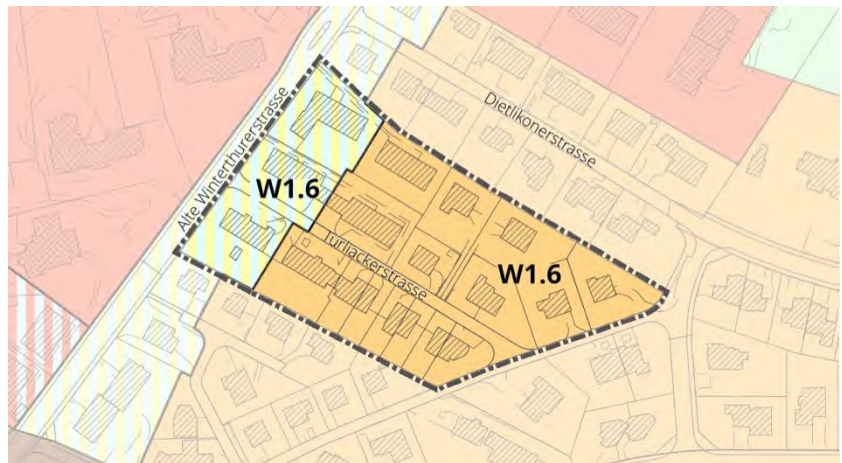
Luftbild

Quelle: google maps 2018



Zonierung

- W1.6 Wohnzone
- W1.6 Wohnzone
(mässig störende Betriebe zulässig)
- Perimeter Quartier



Bauordnung

Wohnzone W1.9

BMZ Hauptgebäude	1.6
BMZ Besondere Gebäude	0.3
Kleiner / Grosser Grundabstand	5 / 10 m
Gebäuelänge	30 m
Gebäudehöhe	8.1 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

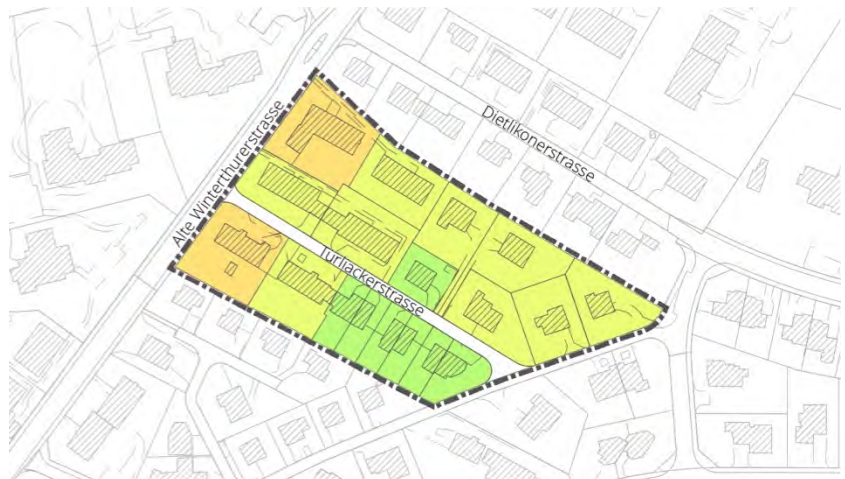
Gebäudealter (GIS - ZH)

- Erstellungsjahr
- 2011 - 2019 1971 - 1980
 - 2001 - 2010 1951 - 1960
 - 1991 - 2000 1926 - 1950
 - 1981 - 1990 unbekannt
- Perimeter Quartier



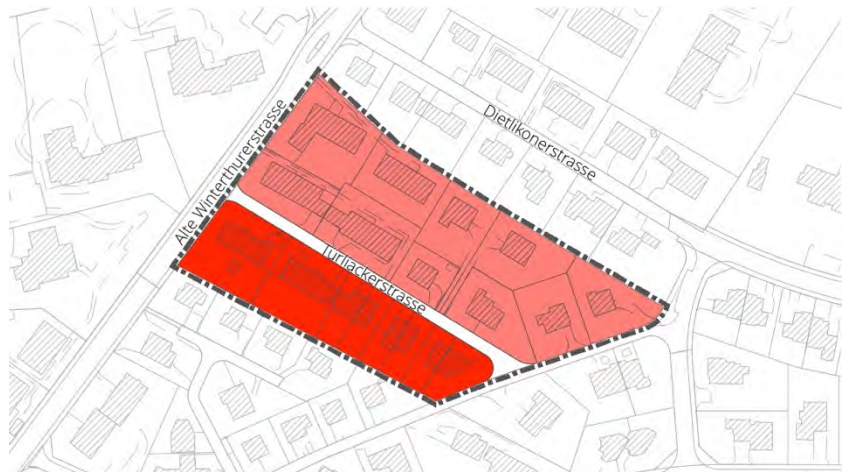
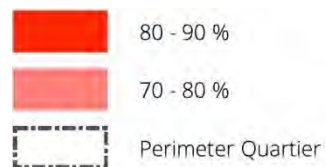
Der Gebäudebestand wurde mehrheitlich in den 50er-Jahren erstellt.

Grundstücksgrösse



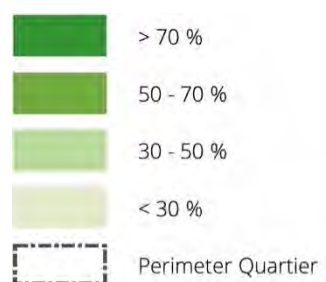
Es handelt sich um eine heterogene Parzellenstruktur.

Ausbaugrad



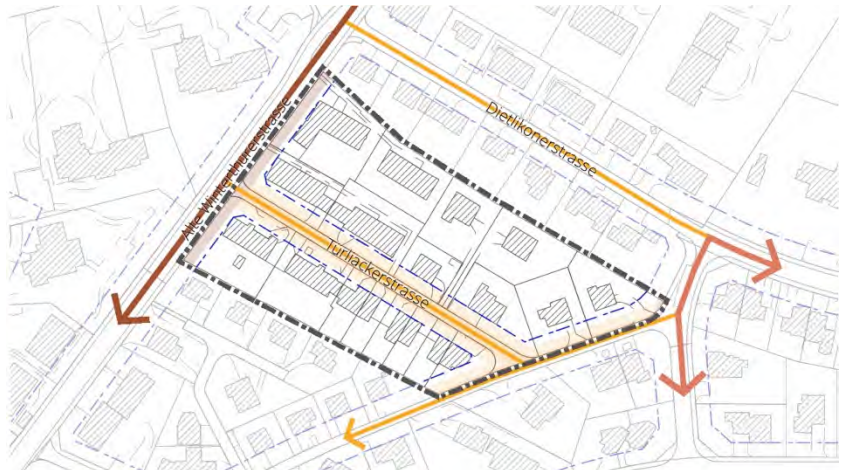
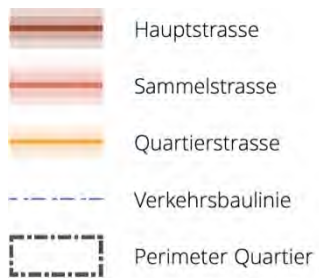
Gemäss heutigem Zonenregime besteht nur noch ein geringer Entwicklungsspielraum.

Grünflächenanteil



Das Teilquartier ist stark durchgrünt. Die Grundstücke sind durchschnittlich zu 62 % begrünt.

Erschliessung



Quartierstruktur und Charakteristik

Charakteristik

Das in den 50er-Jahren entstandene Teilquartier weist folgende Merkmale auf:

- Heterogene Bebauungsstruktur (Mehrfamilienaustypologie sowie Punktbauten).
- Die Fassaden liegen auf der Flucht der Baulinien.
- Die Vorzone zur Strasse wird mehrheitlich als Parkierungsfläche genutzt.
- Die Freiräume sind rückwärtig angeordnet.

Begrünung

Rückseitige Grünflächen



**Parzellenübergreifende,
durchlässige Grünstruktur**



Quartierrückgrat

*Die Gebäude richten sich entlang der
Quartierstrassen aus.*



**Bebauungs- und
Eigentumsstruktur**

Punkt- und Zeilenbauten



Entwicklungsszenarien

Diese Parzellenstruktur lässt sich vielfältig entwickeln, wie nachfolgende Szenarien zeigen:

Szenario 1
Zusammenbau erleichtern



Szenario 2
Hofbildungen erleichtern



Szenario 3
Volumenvergrößerung erlauben



Szenario 4
Am Rand verdichten



Entwicklungsgrundsatz
(Empfehlung)

Vorzeichen: "Massvoll entwickeln", Erneuerung und Neustrukturierung ermöglichen

Im Rahmen der Siedlungserneuerung ist eine Verdichtung erwünscht.

Vorgehen auf Stufe
Nutzungsplanung

Auf der Stufe Nutzungsplanung ist/sind:

- Sonderbauvorschriften zur Erleichterung der qualitätsorientierten Siedlungserneuerung zu prüfen;
- die Grundmasse (Dichte/Länge/Höhe) zu erhöhen;
- eine Grünflächenziffer zu prüfen;
- Bepflanzungsvorschriften zu prüfen.

I.IV Quartier Nelken-Fliederstrasse

Technische Analyse

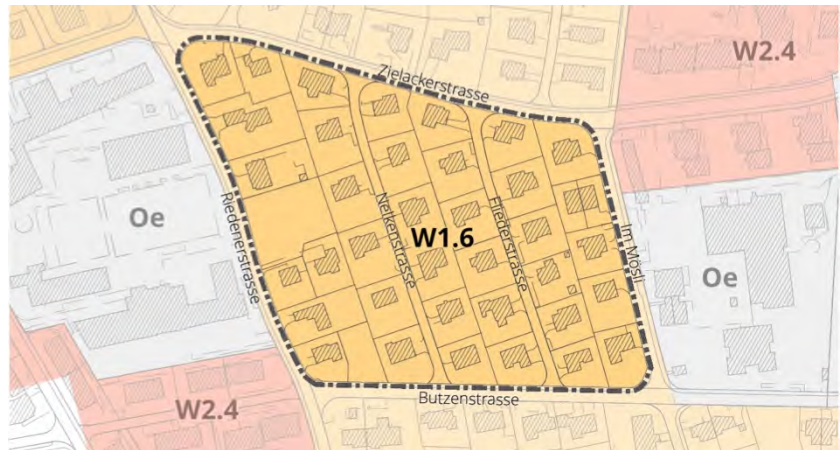
Luftbild

Quelle: Google Maps 2018



Zonierung

W1.6	Wohnzone
W2.4	Wohnzone
Oe	Zone für öffentliche Bauten
	Perimeter Quartier



Bauordnung

Wohnzone W1.6

BMZ Hauptgebäude	1.6
BMZ Besondere Gebäude	0.3
Kleiner / Grosser Grundabstand	5 / 10 m
Gebäudelänge	30 m
Gebäudehöhe	8.1 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

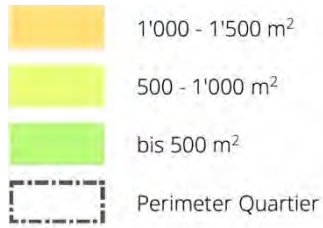
Gebäudealter (GIS - ZH)

Erstellungsjahr	
	2011 - 2019
	2001 - 2010
	1991 - 2000
	1981 - 1990
	1971 - 1980
	1961 - 1970
	1951 - 1960
	1926 - 1950
	unbekannt
	Perimeter Quartier



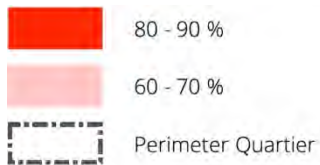
Der Gebäudebestand wurde mehrheitlich in den 50er-Jahren erstellt.

Grundstücksgrösse



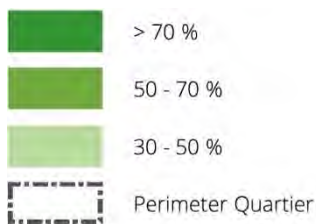
Es handelt sich um eine kleinmassstäbliche Parzellenstruktur.

Ausbaugrad



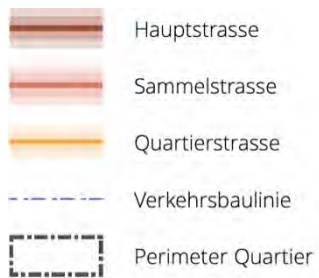
Im westlichen Teil des Quartiers sind Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.

Grünflächenanteil



Das Quartier ist stark durchgrünt. Die Grundstücke sind durchschnittlich zu 71 % begrünt.

Erschliessung



Quartierstruktur und Charakteristik

Charakteristik

Das mehrheitlich in den 50er-Jahren entstandene Einfamilienhausquartier weist folgende Merkmale auf:

- Offene Bauweise mit zweigeschossigen Punktbauten und Schrägdach.
- Ein hoher Grünflächenanteil.
- Die Hauseingänge liegen seitlich.
- Privates Grün rahmt den Strassenraum ein.
- Die Gebäude sind nach Süden orientiert.

Begrünung

Das Quartier weist einen hohen Anteil an privatem Grün auf.



**Parzellenübergreifende,
durchlässige Grünstruktur**



Quartierstruktur

Die Einfamilienhäuser sind nicht zum Strassenraum hin orientiert.



**Bebauungs- und
Eigentumsstruktur**

*Kleinteilige Eigentumsstruktur mit Punkt-
bauten*



Entwicklungsszenarien

Es sind folgende Entwicklungsszenarien denkbar:

**Szenario 1:
Anbauten ermöglichen**



**Szenario
Reihenhäuser**



**Szenario
Zeilen**



**Entwicklungsgrundsatz
(Empfehlung)**

Vorzeichen: "Struktur bewahren"

Die klassischen Einfamilienhausquartiere sind nicht zu verdichten. Der Generationenwechsel und somit die Erhöhung der Personendichte ist jedoch zu fördern.

**Vorgehen auf Stufe
Nutzungsplanung**

Auf der Stufe Nutzungsplanung ist/sind:

- Anbauten zu ermöglichen;
- Aufstockungen zu ermöglichen;
- die Überbauungsziffer zu prüfen;
- eine Grünflächenziffer zu prüfen;
- Bepflanzungsvorschriften zu prüfen;
- eine Schrägdachpflicht (evtl. mit Firstrichtung) zu prüfen.

I.V Quartier Neugutstrasse

Im Anhang ist nur die technische Analyse des Gebiets Neugutstrasse (Entwicklungsgebiet Wallisellen Südost) dokumentiert. Das Gebiet soll neu konzipiert werden, weshalb die Entwicklungsgrundsätze im Kapitel 5.6 erläutert werden.

Technische Analyse

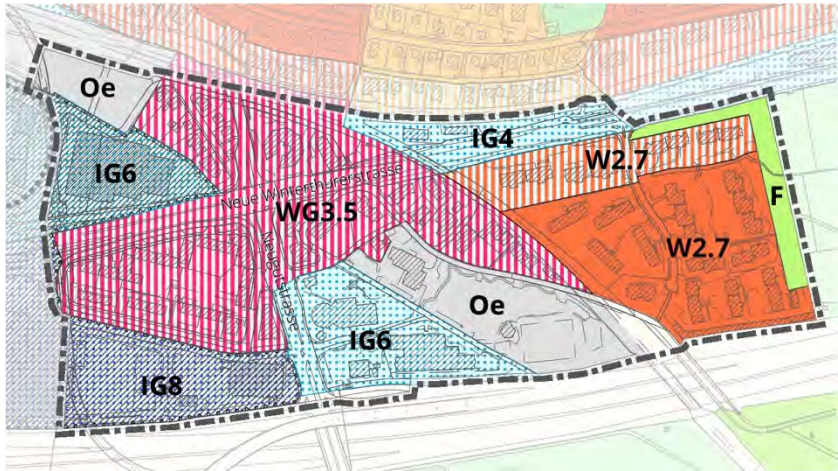
Luftbild

Quelle: Google Maps 2018



Zonierung

W2.7	Wohnzone / ES aufgestuft (III)
WG3.5	Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung
IG	Industrie- und Gewerbezone
Oe	Zone für öffentliche Bauten
F	Freihaltezone
	Gestaltungsplanpflicht
	Hochhäuser
	stark störende Betriebe nicht zulässig
	Bereich für Einkaufszentren
	Perimeter Quartier



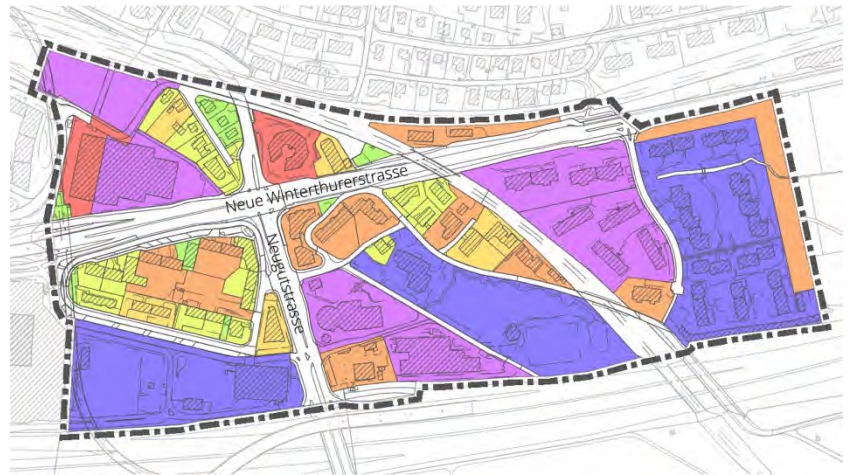
Gebäudealter (GIS - ZH)

Erstellungsjahr			
	2001 - 2010		1951 - 1960
	1991 - 2000		1926 - 1950
	1981 - 1990		1901 - 1925
	1971 - 1980		vor 1850
	1961 - 1970		unbekannt
	Perimeter Quartier		



Die Gebäude wurden mehrheitlich zwischen 1960 und 1990 erstellt.

Grundstücksgrösse



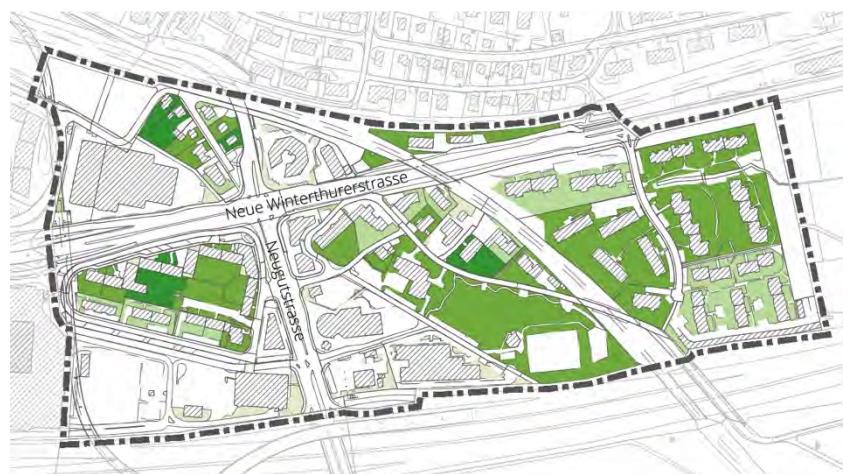
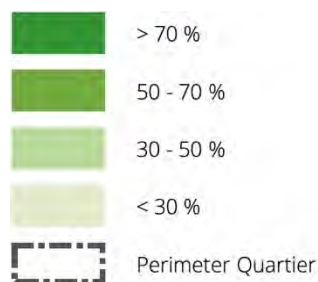
Es handelt sich um eine sehr heterogene Parzellenstruktur.

Ausbaugrad






Im westlichen Teil des Quartiers sind die Entwicklungsreserven ausgeschöpft.

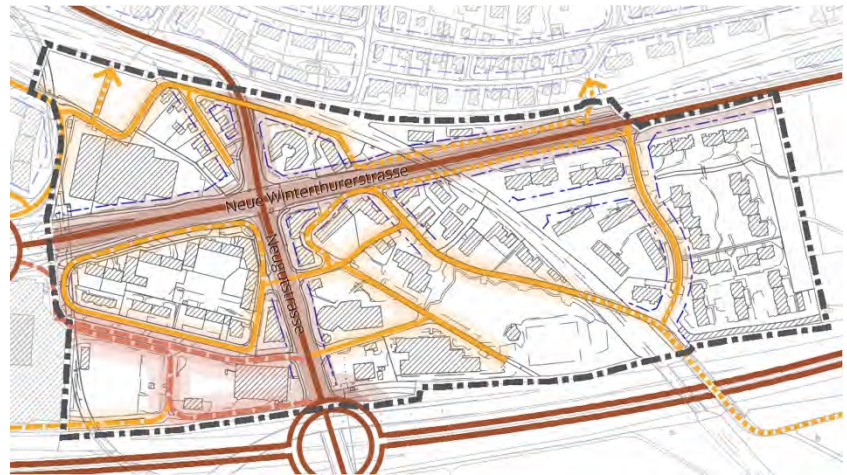
Grünflächenanteil



Das östliche Wohnquartier ist stark durchgrünt. Im Bereich der Arbeitsplatzgebiete ist der Grünflächenanteil eher tief. Die Grundstücke sind durchschnittlich zu 41 % begrünt.

Erschliessung

-  Hochleistungsstrasse mit Anschluss
-  Hauptverkehrsstrasse
-  Verbindungsstrasse Einbahnverkehr
-  Quartierstrasse
-  Quartierstrasse Einbahnverkehr
-  Fussweg
-  Verkehrsbaulinie
-  Perimeter Quartier



Das Gebiet ist stark durch die Verkehrsinfrastruktur geprägt.