

**Antrag**  
**Bau- und Zonenordnung**  
**Initiative "Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer"**  
Bericht und Antrag/Beleuchtender Bericht

Gemeindeversammlung  
2. Dezember 2024

**Antrag**

Die Stimmberechtigten beschliessen auf Antrag der Einzelinitiantin Anita Bruggmann in der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 gestützt auf § 151 Gesetz über die politischen Rechte (LS 161):

- 1 Der Einzelinitiative in Form der allgemeinen Anregung von Anita Bruggmann und 33 Mitunterzeichnenden mit dem Titel «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer» wird gemäss folgendem Wortlaut zugestimmt:  
  
«Der Stadtrat von Wallisellen wird beauftragt, bei der Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen in den Kernzonen und in den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer die Ausnützungsziffer als Mass der Dichte zu verwenden.»

## **Weisung/Beleuchtender Bericht**

### **Begründung der Initiantin zur Initiative**

Wallisellen ist sehr gut mit dem Öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Stadt hat es in die Top Ten der beliebtesten Wohnorte im Kanton Zürich gebracht. Am besten drückt sich der Wert der Wohnlage im Preis aus, welcher für Bauland bezahlt wird. Hier belegt Wallisellen einen absoluten Spitzenrang. Dementsprechend gross ist der Druck, dass das Land beim Bebauen bestmöglich ausgenutzt werden kann. Bestmöglich bedeutet nicht primär, so viel wie möglich zu bauen. Bestmöglich bedeutet, attraktive Wohnungen in einer guten Qualität zu einem noch vertretbaren Preis anbieten zu können. In diesem Zusammenhang bekommt die Regelung der Baudichte (Steuerung der Dichte der Bewohnenden und Arbeitsplätze in einem Gebiet) einen ganz besonderen Stellenwert. Für die Baudichteregelung werden im Kanton Zürich vor allem zwei Kennziffern, die Ausnutzungsziffer und die Baumassenziffer, verwendet. Beide setzen die Baudichte ins Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Während für die Baumassenziffer das über dem massgebenden Boden liegende Gebäudevolumen zählt, ist bei der Ausnutzungsziffer die anrechenbare Geschossfläche relevant.

Bei gleicher Dichte werden also je nach gewähltem System (Ausnutzungs- oder Baumassenziffer) unterschiedliche Häuser und Wohnungen gebaut.

Mit der Baumassenziffer werden Gebäude in den Boden gedrückt

Bei der Baumassenziffer werden Wohnräume, welche unter den massgebenden (gewachsenen) Boden gelegt werden, nicht eingerechnet. Das hat zur Folge, dass möglichst viel Baumasse in das «massgebliche Terrain» (in den Boden) gedrückt wird. Die Definition dieses «massgeblichen Terrains» ist im neuen Planungs- und Baugesetz insofern unglücklich gewählt, als dass dieses sich auf den «natürlich gewachsenen Geländeverlauf» (also das Terrain, welches die Gletscher zurückgelassen haben) abzustützen hat. Dieses Terrain ist oft sehr schwer zu eruieren und eröffnet so das Feld für langwierige Rechtsstreitigkeiten. Je tiefer zudem die Gebäude in das Terrain gelegt werden, umso mehr wird der Boden durch Untergeschosse gestört, der natürliche Wasserhaushalt im Boden wird in Mitleidenschaft gezogen und die Rampen in Tiefgaragen werden steiler und länger. Aus ökologischer Sicht macht auch die grosse Menge an Aushubmaterial, das in unzähligen Lastwagenfahrten abtransportiert werden muss, wenig Sinn. Hinzu kommt, dass die Baugrubensicherungen komplexer werden.

Mit der Ausnutzungsziffer entstehen attraktivere Wohnungen

Demgegenüber werden bei der Ausnutzungsziffer die Gebäude hoch ins Terrain gesetzt. Die Aussicht in die Umgebung wird besser, die Gartensitzplätze kommen über das Strassenniveau zu liegen. Ganz grundsätzlich wird das Wohngefühl im Erdgeschoss besser. Gebäude, welche mit dem System der Ausnutzungsziffer erstellt werden, gewinnen ganz grundsätzlich an Attraktivität für die Bewohnenden. Die Gründe dazu sind vielfältig: So werden vermehrt höhere Wohnräume errichtet, was ein spürbar besseres Wohngefühl gibt. Reduits, Velo- und Kinderwagenräume sowie Gemeinschaftsräume zählen zu den nicht anrechenbaren Räumen und können so eine für die Bewohnenden praktikablere Platzierung erfahren. Insbesondere ins Gewicht fällt aber die Option, die Balkone so gross auszubauen, wie es sinnvoll ist. Ein solch zusätzlich gewonnenes «Zimmer» wird insbesondere in den Übergangszeiten immer wichtiger.

Mit der Ausnutzungsziffer wird's fairer für kleinere Grundstücke

Bei der Baumassenziffer werden Dach und Wände mit 35 cm an die jeweilige Baumasse angerechnet. Das heisst kleinere Gebäude werden so überproportional abgestraft, denn je kleiner ein Gebäude, umso grösser wird der Anteil von Fassaden und Dach. Demgegenüber gibt es mit der Ausnutzungsziffer keine diesbezügliche Anrechnung. Es zählt die effektiv nutzbare Wohnfläche.

### **Erwägungen des Stadtrates**

#### **Kontinuität, Planungssicherheit und Effizienz mit der Baumassenziffer**

Noch anfangs der 1990er-Jahre wurde in Wallisellen nach der Ausnutzungsziffer gebaut. Auf Antrag aus der Bevölkerung wurde im Jahr 1993 die Ausnutzungsziffer durch die Baumassenziffer ersetzt. Zahlreiche andere Gemeinden im Kanton Zürich haben nach der Revision des Planungs- und Baugesetzes im Jahre 1991 ebenfalls einen Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Baumassenziffer vollzogen.

Umstellungen in die Gegenrichtung, von der Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer, sind dem Stadtrat hingegen nicht bekannt und dürften Ausnahmen bilden.

Die Baumassenziffer hat sich in Wallisellen als Instrument zur Regelung der baulichen Dichte bewährt. Über die vergangenen Jahrzehnte konnte für die Baumassenziffer eine umfassende Bewilligungspraxis etabliert werden. Sie gewährt den Bauherrschaften ein Maximum an Planungssicherheit. Mit einer Annahme der Initiative wäre eine neue Praxis für die Bewilligung von Projekten in den Kern- und den Wohnzonen zu etablieren. In den ersten Jahren könnte dies zu Unsicherheiten, damit einhergehendem zusätzlichen Ressourcenbedarf und Verzögerungen führen. Darüber hinaus hätte die Stadt zukünftig zwei Bewilligungssysteme parallel anzuwenden und zu bewirtschaften, was kompliziert ist, zu Verunsicherungen bei Bauherrschaften führen könnte und einen Mehraufwand für die Verwaltung bedeuten würde.

### **Gegenüberstellung von Baumassenziffer und Ausnützungsziffer**

Die Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der Baumassen- und der Ausnützungsziffer, die im Jahr 1993 zur Umstellung auf die Baumassenziffer geführt hat, ist – zumindest weitestgehend – auch heute noch gültig. Zur Bewertung der beiden Ziffern können selbstverständlich auch andere oder weitere Kriterien als damals herangezogen oder eine Gewichtung eingeführt werden. Unterschiedliche Resultate können die Folge sein.

Aus Sicht des Stadtrates ist die Baumassenziffer unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen von Investierenden, Anrainerinnen und Anrainern usw. sowie unabhängig von den Folgen einer allfälligen Umstellung (z.B. Mehraufwand für Verwaltung, Unsicherheiten im Vollzug) weiterhin die vorteilhaftere Ziffer zur Regelung der baulichen Dichte in Wallisellen.

### **Umrechnung der baulichen Dichteziffern**

Baumassenziffer und Ausnützungsziffer basieren auf unterschiedlichen Systemen. Während die Baumassenziffer einem Verhältnis von einem Volumen zu einer Fläche entspricht, wird mit der Ausnützungsziffer das Verhältnis zwischen zwei Flächen ausgedrückt. Aufgrund diverser Variablen, die in den Definitionen der beiden Dichteziffern gründen, ist keine Eins-zu-eins-Umrechnung zwischen der Baumassen- und der Ausnützungsziffer möglich. Eine Umstellung von der Baumassen- zur Ausnützungsziffer führt somit zwingend dazu, dass nach der Baumassenziffer erstellte Bauten im System der Ausnützungsziffer rechtswidrig würden oder aber auf anderen Parzellen zusätzliches Verdichtungspotenzial geschaffen würde. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung führt die Reduktion der zulässigen baulichen Dichte zwar nicht zu einer materiellen Enteignung, wenn der Eigentümerschaft noch eine angemessene wirtschaftliche Nutzung verbleibt. Eine Reduktion der zulässigen baulichen Dichte wäre aber in jedem Fall ein politisch und rechtlich langwieriger Prozess. Eine Umrechnung, die zu Reduktionen der baulichen Dichte führen könnte, ist kaum mehrheitsfähig und daher aus politischer Sicht keine Option. Die Umrechnung hätte somit so zu erfolgen, dass bestehende rechtmässige Bauten durch den Systemwechsel nicht widerrechtlich würden. Damit das durchgängig möglich ist, müssten «Reserven» eingebaut werden. Diese Vorgabe hat bereits bei der Umstellung von der Ausnützungsziffer zur Baumassenziffer im Jahr 1993 gegolten. Gemäss Modellrechnungen von damals wurden durch die Umstellung im Jahr 1993 in einzelnen Zonen Nutzungszunahmen von bis zu 60 % geschaffen. Diese Verdichtung war zwar nicht direkt beabsichtigt, sie gehörte aber zu den «Nebenwirkungen», welche im Zusammenhang mit der Umstellung von der Ausnützungsziffer auf die Baumassenziffer hinzunehmen waren. Quasi «über Nacht» erfolgte damals eine pauschale Aufzonung. Das dannzumal geschaffene Verdichtungspotenzial ist heute auf vielen Parzellen noch nicht ausgeschöpft. Wird es mit Ersatzbauten oder Neubauten ausgenutzt, löst dies oft starke Reaktionen aus, da sich die Strukturen in Quartieren dadurch signifikant verändern können.

### **Qualität setzt gezielte Siedlungsentwicklung voraus**

Im Jahr 2021 wurde unter Mitwirkung der Bevölkerung ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Im REK sind die Stossrichtungen zur wünschbaren baulichen Entwicklung von Wallisellen für die nächsten rund 15 bis 20 Jahre aufgezeigt. Basierend auf umfangreichen Analysen wurden im REK ortsspezifische Massnahmen ausgearbeitet. Darunter befinden sich punktuelle und gezielte Verdichtungsvorschläge. Im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung sollen die Massnahmen eigentümergebunden umgesetzt werden.

Neben den gezielten Verdichtungsmassnahmen würden mit dem Wechsel von der Baumassen- zur Ausnützungsziffer in den Kernzonen und den Wohnzonen zusätzliche Aufzonungen vorgenommen. Dies obschon bereits heute in diversen Gebieten grosse Nutzungsreserven bestehen. Eine derart unkontrollierte Aufzonung steht im Widerspruch zum jüngst unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeiteten REK.

Auch die Abstimmung der baulichen Dichte mit weiteren Parametern (Erschliessung, Grünflächen, Abstände usw.), die für eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung elementar ist, wäre nicht gegeben.

### **Haushälterische Bodennutzung mit der Baumassenziffer**

Mit der Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) hat sich die Schweizer Stimmbevölkerung klar zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit einer haushälterischen Bodennutzung bekannt.

Bei der Baumassenziffer ist das zulässige Bauvolumen klar und abschliessend durch ein Volumenmass geregelt. Sämtliche Räume im Gebäudeinnern, aber auch offene, mindestens zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzte Gebäudeteile, sind der Baumassenziffer anzurechnen. Das zulässige Volumen und die Anordnung im Gebäude werden in der Folge optimiert, wodurch eine flächeneffiziente sowie kompakte Bauweise gefördert wird. Die kompakte Bauweise begünstigt einen geringen Energieeinsatz pro Quadratmeter Nutzfläche (Heizenergie / graue Energie). Gebäudegrundflächen fallen tendenziell verhältnismässig klein aus. Mehr Flächen werden von Versiegelung verschont und bieten Potenzial für ökologische und klimatisch wirksame Massnahmen. Unversiegelte Flächen sind mit der Klimaerwärmung wichtiger denn je.

Im Gegensatz zur Baumassenziffer animiert die Ausnützungsziffer geradewegs zu ineffizientem, flächigem Bauen. Dies ist auch dem Attikageschoss geschuldet, welches für die Ausnützungsziffer ausser Betracht fällt. Somit ist es interessant, Geschossflächen unter dem Attika möglichst gross auszubilden, damit die «Gratisfläche» im Attika umso grösser ausfällt. Die Geschossflächen unter dem Attika können dabei durch Hohlräume oder Flächen, die nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen sind (z.B. Reduits), über Gebühr erweitert werden.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass mit der heute geltenden Baumassenziffer im Gegensatz zur mit der Initiative angeregten Ausnützungsziffer ein Beitrag an die nachhaltige Siedlungsentwicklung und somit an die Erreichung der übergeordneten Ziele geleistet werden kann.

### **Mehr Transparenz mit der Baumassenziffer**

Die «Gratisnutzfläche» bei der Ausnützungsziffer beschränkt sich nicht nur auf das Attikageschoss. In einer Zone mit zwei Vollgeschossen ist beispielsweise der privilegierte, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbare Nutzflächenanteil in den Untergeschossen und den Attika- oder Dachgeschossen etwa gleich gross, wie die an die Ausnützungsziffer anrechenbare Nutzfläche in den Vollgeschossen. Die effektiv möglichen Volumina und somit die räumliche Wirkung von Bauten, die nach der Ausnützungsziffer realisiert werden sollen, ist dadurch schwer abzuschätzen. Die Ausnützungsziffer wird daher vom Stadtrat aus ortsbaulicher und nachbarrechtlicher Sicht als kritisch erachtet.

Im Gegensatz zur Ausnützungsziffer sind bei der Baumassenziffer die realisierbaren und in Erscheinung tretenden Volumina abschliessend definiert. Die Bevölkerung ist darüber hinaus mit der Baumassenziffern vertraut und hat ein Bild der Auswirkung der Dichteziffer im Raum.

### **Problematik der Abgrabungen wird durch einen Systemwechsel nicht gelöst**

Sowohl bei der Ausnützungsziffer als auch der Baumassenziffer können Geschosse unterhalb des Terrains privilegiert erstellt werden. So ist für die Baumassenziffer nur das Volumen oberhalb des massgebenden Terrains zu berücksichtigen. Bei der Ausnützungsziffer wiederum gelten Geschosse ab einer bestimmten Höhenlage im Verhältnis zum Terrain als nicht an die Ausnutzung anrechenbare Untergeschosse. Mit Abgrabungen können die Geschosse in der Folge freigelegt und für die Wohnnutzung ertüchtigt werden. Insofern sind Geschossflächen unterhalb des Terrains bei beiden Nutzungsziffern interessant. Abgrabungen können jedoch die gestalterische und ortsbauliche Wirkung von Gebäuden und ihrer Umgebung erheblich beeinträchtigen. Eine mögliche Folge kann sein, dass der Boden des untersten bewohnten Geschosses unter dem Strassenniveau zu liegen kommt. Insbesondere in flachem Gelände sind die Abgrabungen vom Stadtrat unerwünscht. Durch einen Systemwechsel von der Baumassen- zur Ausnützungsziffer können Abgrabungen und somit Wohngeschosse, die ins Terrain ragen, leider nicht vermieden werden.

Mit der Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden die Regelungen zum Untergeschoss, das nur für die Ausnützungsziffer relevant ist, tendenziell verschärft. Neu dürfen Untergeschosse im Mittel nur noch 2.5 m aus dem massgebenden Terrain ragen.

Bisher genügte es für die Qualifikation als nicht anrechenbares Untergeschoss, wenn das Geschoss in einem kleinen Bereich in den gewachsenen Boden hineinragte und nicht mehrheitlich über dem gewachsenen Boden lag. Durch die Einführung der IVHB steigt der Druck bei der Ausnutzungsziffer nun zusätzlich, die untersten bewohnbaren Geschosse noch tiefer in den Boden zu drücken.

### **Gestaltungsfreiheit und architektonische Qualität**

Der Gestaltungsspielraum für Bauvorhaben wird in erster Linie durch primäre Baubegrenzungsbestimmungen, wie maximale Gebäudedimensionen aber auch minimale Abstände vorgegeben. Im Falle der Ausnutzungsziffer ist in der Regel auch eine maximale Geschoszahl definiert. Die Bestimmungen zu den Nutzungsziffern an sich beinhalten keine gestalterischen Vorgaben. Wird jedoch eine Maximierung der profitablen Geschossflächen angestrebt, wird die Ausgestaltung von Gebäuden durch die Definitionen der Nutzungsziffern beeinflusst:

- Bei Bauvorhaben nach der Ausnutzungsziffer ist zwingend ein Attika-/Dachgeschoss zu erstellen. Das Geschoss hat dabei so gross wie möglich auszufallen, da ansonsten auf «Gratisnutzung» verzichtet würde. Demgegenüber können im System der Baumassenziffer die Vollgeschosse und das Attika-/Dachgeschoss nach Belieben ausgebildet oder aber das Attika-/Dachgeschoss kann komplett weggelassen werden, ohne auf Nutzung verzichten zu müssen.
- Im System der Ausnutzungsziffer können diverse Flächen (Verkehrsflächen, Reduits usw.) erstellt werden, ohne dass diese für die Ausnutzung in Betracht fallen. Dies bietet den Vorteil, dass die Flächen beliebig angeordnet und grösser als nötig ausgebildet werden können. Wird nach der Baumassenziffer gebaut, fallen die Räume so kompakt als nötig aus oder werden unter Umständen unter dem Terrain realisiert.
- Bei der Realisierung von überhohen Räumen kann im System der Baumassenziffer weniger Geschossfläche realisiert werden, als das mit minimalen Raumhöhen der Fall ist. Bei der Ausnutzungsziffer ist die Geschossfläche nicht an die Raumhöhe gekoppelt. Überhohe Räume sind jedoch kostspielig (Erstellung, Heizkosten usw.) und die Spielräume für diese aufgrund der regulierten Gebäudehöhen oft auch bei der Ausnutzungsziffer beschränkt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sowohl bei der Ausnutzungsziffer als auch der Baumassenziffer nur selten wesentlich höhere Räume als gefordert, erstellt werden.
- Ins Gebäude eingezogene Balkone sind der Baumassenziffer oftmals anzurechnen. Auskragende Balkone fallen hingegen zur Berechnung der Baumassenziffer ausser Betracht. In der Folge werden bei der Baumassenziffer tendenziell auskragende Balkone erstellt. Im System der Ausnutzungsziffer sind Balkone nie an die Ausnutzung anzurechnen. Die Balkonart wird durch die Ausnutzungsziffer daher nicht beeinflusst.
- Auf die Abgrabungsthematik als Folge der Maximierung der bewohnbaren Fläche wurde voranstehend bereits eingegangen. Hier wird der Vollständigkeit halber abermals erwähnt, dass beide Nutzungsziffern zur Erstellung von Wohngeschossen unter dem Terrain animieren, wodurch die unerwünschten Folgen der Abgrabungen gefördert werden.

Welche Nutzungsziffer mehr Gestaltungsspielraum bietet, ist abhängig von den individuellen Interessen. Abschliessend gilt es festzuhalten, dass eine gute architektonische Gestaltung in beiden Systemen möglich ist und in der Verantwortung von Architekturschaffenden und Bauherrschaften liegt.

### **Projektierung und Vollzug**

Die Projektierung kann bei der Baumassenziffer tendenziell etwas aufwändiger ausfallen als bei der Ausnutzungsziffer. Grund dafür ist die Definition der Baumassenziffer über das massgebende Terrain. Bereits kleinere Verschiebungen von Grundrissen im Terrain können zu einer stark veränderten Baumasse führen. Besonders stark bemerkbar machen sich Verschiebungen in steilem Gelände.

Im Vollzug überwiegen jedoch wieder die Vorteile der Baumassenziffer. Denn bei der Ausnutzungsziffer muss die Kontrollstelle beurteilen, ob es sich um Unter-, Voll-, Dach- oder Attikageschosse handelt. Sie hat zudem zu prüfen, welche Flächen an die Ausnutzungsziffer anzurechnen sind und welche nicht. Im Gegensatz dazu ist bei der Baumassenziffer lediglich der oberirdische umbaute Raum (sichtbare Kubatur) mit seinen Aussenmassen zu erfassen und zu beurteilen.

## **Folgen einer Annahme**

Derzeit wird die Nutzungsplanung revidiert. Seit der Publikation der Teilrevisionsvorlage anfangs 2024 gilt die negative Vorwirkung. In der Praxis bedeutet dies, dass teils die Bestimmungen aus der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung, teils die Bestimmungen aus der Teilrevisionsvorlage zur Anwendung kommen. Die Annahme der Einzelinitiative «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer» würde eine weitere Teilrevision auslösen. Je nach zeitlicher Abfolge könnte es zu einer Überschneidung der beiden Teilrevisionen kommen, wodurch sich die Komplexität der Regelung weiter erhöhen würde. Diskussionen über die Planbeständigkeit und Rechtsunsicherheiten für bauwillige Personen könnten die Folge sein.

Ein Wechsel von der Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer, davon ist der Stadtrat überzeugt, ist politisch nur mehrheitsfähig, wenn er nicht mit einer Verringerung der zulässigen baulichen Dichte auf Parzellen einhergeht. In der Konsequenz würde ein Systemwechsel mit einer pauschalen Aufzoning in den Wohn- und Kernzonen einhergehen. Die Gemeindeversammlung vom 17. September 2024 hat sich für die Einführung der Mehrwertabgabe ausgesprochen. Die Frage nach einer Mehrwertabgabe auf die pauschalen Aufzonungen stellt sich. Die Höhe der Mehrwertabgabe ist pro Parzelle individuell. Aussagen zur Höhe einer möglichen Abgabe sind daher derzeit nicht sinnvoll.

Mit dem Wechsel auf die Ausnützungsziffer wären dringend flankierende Regelungen (z.B. zur Dachgestaltung, Geschossezahl) zu prüfen und bei Bedarf einzuführen, um negative Auswirkungen zu verhindern. Das Regelwerk wäre gegenüber jenem zur Baumassenziffer tendenziell zu verdichten.

Nach einer Annahme der Initiative würde die Ausnützungsziffer lediglich in den Wohn- und den Kernzonen gelten. In den restlichen Zonen wäre weiterhin nach der Baumassenziffer zu bauen. Die Bau- und Zonenordnung würde in der Anwendung aufwendiger und komplexer werden.

## **Empfehlung des Stadtrates auf Ablehnung**

Die Baumassenziffer wurde 1993 anstelle der Ausnützungsziffer in der Bau- und Zonenordnung eingeführt. Die Baumassenziffer hat sich seitdem bewährt. Ein Systemwechsel ist mit grossen Nachteilen verbunden.

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten gestützt auf seine Ausführungen, die Initiative «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer» ohne Gegenvorschlag abzulehnen.

## **Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

### **Antrag**

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission sieht bei dieser Initiative von einer Empfehlung an die Stimmberechtigten ab.

### **Begründung**

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission prüft Anträge von finanzieller Tragweite an die Stimmberechtigten, insbesondere Budget, Jahresrechnungen und Verpflichtungskredite (Art. 44 GO). Bei dieser Initiative ist nicht ausgewiesen, was genau die finanziellen Konsequenzen wären. Gemäss den Ausführungen des Stadtrates könnte ein Wechsel von der Baumassenziffer auf eine Ausnützungsziffer eine pauschale Aufzoning in den Wohn- und Kernzonen und somit die Einführung einer Mehrwertabgabe nach sich ziehen. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Höhe der Mehrwertabgabe pro Parzelle individuell anfallen würde und eine Aussage zur Höhe einer möglichen Abgabe nicht sinnvoll sei. Aufgrund der Tatsache, dass zum heutigen Zeitpunkt keine konkreten finanziellen Aspekte zur Prüfung vorliegen, sieht die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission von einer Empfehlung ab.

## **Stellungnahme der Initiantin**

Wallisellen ist aus den unterschiedlichsten Gründen ein äusserst beliebter Wohnort. Dies drückt sich unmittelbar auch im Preis aus, welcher für Bauland bezahlt werden muss. Dementsprechend gross ist die Verantwortung, haushälterisch mit dem kostbaren Gut «Boden» umzugehen. Damit einhergehend gilt es, die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass das Erstellen von möglichst attraktiven Wohnungen gewährleistet wird. Mit dem System der Ausnützungsziffer ist dies sichergestellt. Von einem unabhängigen Fachgremium wurden die beiden Systeme im Detail verglichen. Dabei schnitt die «Ausnützungsziffer» gegenüber der «Baumassenziffer» signifikant besser ab. Die differenzierte Auswertung dieser systematischen Gegenüberstellung kann der Internetseite zur

Initiative «www.AZ8304.ch» entnommen werden. Zudem findet sich dort anschauliches Bildmaterial zur Gegenüberstellung von Gebäuden, welche mit dem System der Baumassenziffer bzw. dem System der Ausnutzungsziffer erstellt wurden.

Beide Systeme sind seit der letzten Revision der übergeordneten kantonalen Gesetze durch Gerichtsurteile geklärt worden. Beide Systeme werden zweifelsohne durch die schweizweit erfolgte Harmonisierung der wichtigsten Baubegriffe eine neuerliche Klärung durch die Gerichte erfahren.

Das die Stadt Wallisellen in den vergangenen Jahrzehnten in Baufragen begleitende Ingenieurbüro Gossweiler AG betreut Gemeinden, welche eine Bau- und Zonenordnung basierend auf Baumassenziffern oder der Ausnutzungsziffern haben.

Das notwendige Know-how wie auch die entsprechende Erfahrung mit beiden Systemen zu arbeiten, ist also vorhanden. Einem Systemwechsel von der Baumassenziffer zur Ausnutzungsziffer steht demzufolge nichts im Wege.

Der Zeitpunkt ist ideal, packen wir die Chance und setzen wir die Rahmenbedingungen so, dass lebenswertes sowie ressourcenschonendes Bauen von attraktiveren Wohnungen in Wallisellen in Zukunft möglich wird. Die Mitunterzeichnenden und ich freuen uns, wenn dieses Ziel dank der «Ausnutzungsziffer» in Wallisellen künftig erreicht werden kann.

Zu diesem Geschäft referiert der Ressortvorsteher Hochbau + Planung, Stadtrat Jürg Niederhauser.

Stadtrat Wallisellen



**Peter Spörri**  
Stadtpräsident



**Barbara Roulet**  
Stadtschreiberin / Geschäftsführerin