

**Beschluss
Teilrevision Nutzungsplanung**

Zweite Lesung Festsetzung und Beleuchtender Bericht

Sitzung vom 04. Februar 2025
Beschluss Nr. 2025-33

B1.03.2

Stadtrat

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon: 044 832 61 11
E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch

Antrag

Die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung beschliessen auf Antrag des Stadtrates gestützt auf Art. 13 Gemeindeordnung (GO, WES 101.0):

- 1 Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 4. Februar 2025 wird festgesetzt. Sie besteht aus Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO, WES 711.0), Änderungen des Zonenplans 1:5'000, dem Ergänzungsplan Baumerhalt 1:5'000 und dem Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost 1:1'000.
- 2 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der Bericht zur Mitwirkung im Sinne von § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) wird zur Kenntnis genommen und über die nicht berücksichtigten Einwendungen entschieden.
- 4 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte Nutzungsplanung der Stadt Wallisellen gemäss § 89 PBG zu genehmigen.
- 5 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Rechtsmittelentscheiden als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung gemäss § 5 Abs. 3 PBG öffentlich bekannt zu machen.

Weisung / Beleuchtender Bericht

Die Vorlage in Kürze

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Das REK zeigt das Zielbild der gewünschten baulichen Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre. Demnach soll unter anderem die für Wallisellen typische dreiteilige Siedlungsstruktur aus Stadtgarten, Gartenstadt und Urbane Stadt qualitativ weiterentwickelt und der Charakter dieser Räume gestärkt werden.

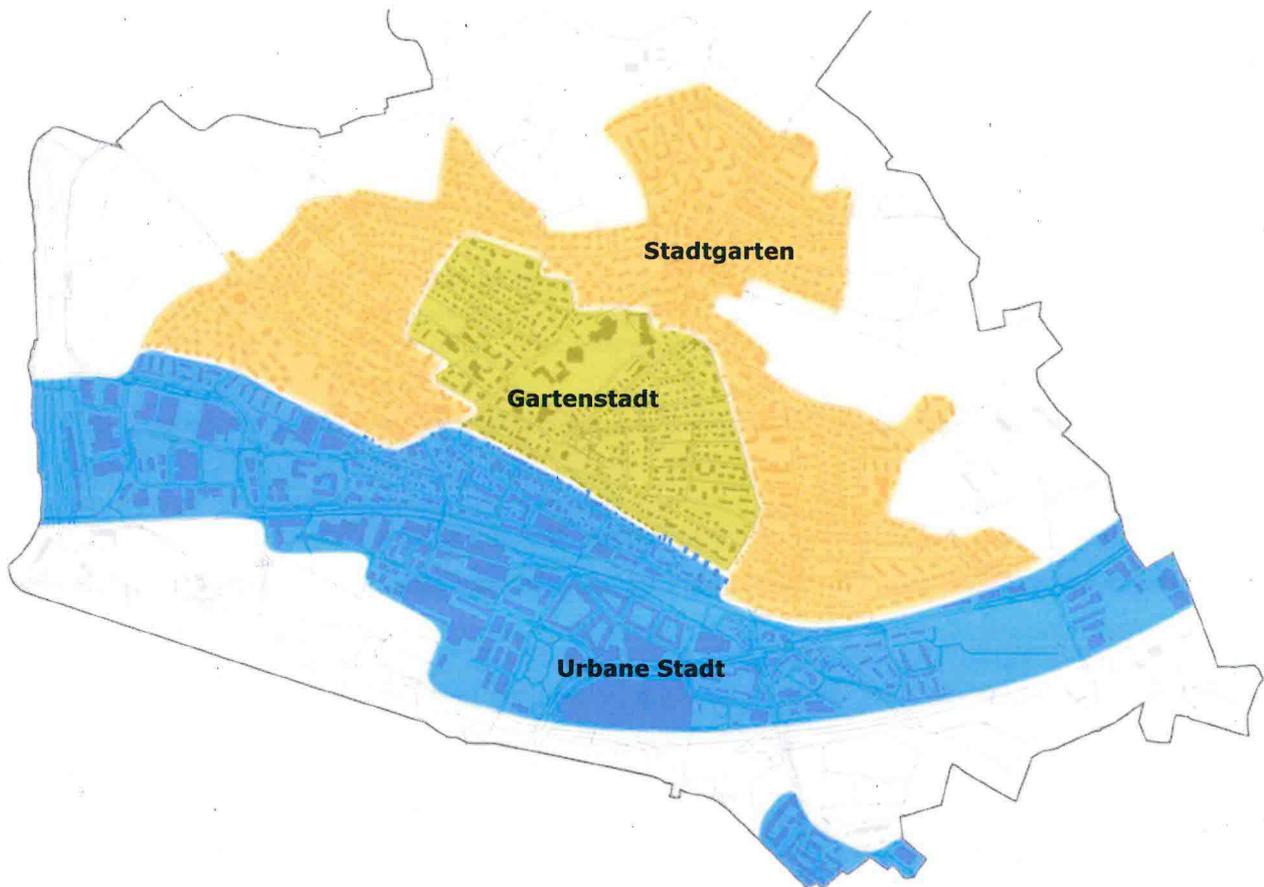


Abbildung: Vereinfachtes räumliches Entwicklungskonzept mit der ortstypischen, dreiteiligen Siedlungsstruktur

Die Erarbeitung des REK wurde durch einen Mitwirkungsprozess begleitet. Gestützt auf diesen Prozess, hat der Stadtrat die folgenden, allgemeingültigen Ziele und Grundsätze zur Stadtentwicklung formuliert:

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

Inhalte der Revisionsvorlage

Auf der Grundlage des REK und den übergeordneten Planungsvorgaben hat der Stadtrat die kommunale Nutzungsplanung überprüft. Diese hat sich grundsätzlich bewährt. Sie wird daher nicht gesamthaft, sondern nur in Teilen revidiert und angepasst. Die Revision umfasst folgende Themenschwerpunkte:

- Schwerpunkt 1: Entwicklung im Gebiet Wallisellen Südost ermöglichen
- Schwerpunkt 2: Klimaangepasste Siedlungsentwicklung sicherstellen

Weitere Änderungen von BZO und Zonenplan:

- Bezeichnung von Gebieten, in denen Hochhäuser zulässig sind
- Neue Bestimmungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- Sicherung von Flächen für Gewerbe und Produktionsbetriebe
- Erweiterung der Zentrumszonen
- Anpassung der BZO auf neue Baubegriffe und Messweisen

Die vollständige Vorlage mit dem Wortlaut der Änderungen der BZO sowie den Akten zur Vorlage sind auf der Internetseite der Stadt einsehbar: www.wallisellen.ch/nutzungsplanung

Zurückgestellte Inhalte

Im Dezember 2024 wurde die Initiative zum Systemwechsel von der Baumassen- zur Ausnützungsziffer von der Gemeindeversammlung angenommen. Da ihre Umsetzung noch hängig und der Versammlung vorzulegen ist, werden Inhalte der ursprünglichen Vorlage, die direkt von der Initiative betroffen sind, auf eine nachgelagerte Teilrevision (Paket 2) verschoben. Es sind dies:

- **Wohnzonen:** Betroffen sind die Bestimmungen zu den Grundmassen, den Geschossen sowie die neue Grünflächenziffer von 40 % für die Wohnzonen.
- **Quartiererhaltungszone Gartenstadt:** Um den Charakter der Gartenstadtquartiere zu erhalten, sollte eine neue Zone eingeführt werden.
- **Abstellplätze** für Personenwagen und Velos: Um das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung zu lenken, war geplant, weniger Pflichtabstellplätze als heute vorzusehen.
- **Sonderbauvorschriften:** Im Gebiet Langacker sollte die Verdichtung und Erneuerung gefördert werden.
- **Zonenplan:** Auf eine Umzonung zur Quartiererhaltungszone wird verzichtet. Ebenso auf die Aufzonung des Quartiers Türliacker-/Hofackerstrasse in eine W1.9. Weitere kleinere Zonenplananpassungen in Zusammenhang mit der Wohnzone werden zurückgestellt.

Mitwirkung der Bevölkerung, Anhörung und kantonale Vorprüfung

Wichtige Zwischenstände der Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurden im Rahmen von Workshops einem «Sounding Board» vorgestellt. Vertreten waren die politischen Parteien und verschiedene Interessensgruppen. Dieses Gremium hatte die Aufgabe, die durch die Stadt erarbeiteten Entwürfe kritisch zu reflektieren. Die Ergebnisse der Diskussionen und Rückmeldungen flossen in die weitere Überarbeitung der Teilrevisionsvorlage ein.

Mit Beschluss vom 9. Januar 2024 hat der Stadtrat die «Teilrevision kommunale Nutzungsplanung» für die Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) freigegeben (SRB 2024-1). Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. Januar 2024 bis zum 19. März 2024.

Während der sechzigstägigen Auflagefrist konnten alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Teilrevision Änderungsanträge einreichen. Zur aufgelegten Vorlage gingen insgesamt 31 Schreiben mit 383 Änderungsanträgen und Anregungen ein. Die Meinungen gehen insbesondere bei den Vorgaben zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung (Schwerpunkt 2) auseinander. Sie reichen vom Verzicht auf entsprechende Vorgaben bis hin zu weitergehenden Bestimmungen.

Auch die Zürcher Planungsgruppe Glattal und die kantonalen Amtsstellen, vertreten durch das kantonale Amt für Raumentwicklung, haben sich zur Teilrevision geäußert.

Der Stadtrat hat sämtliche Eingaben sorgfältig geprüft. Im Bericht zur Mitwirkung wird aufgezeigt, in welchen Punkten, die für die Gemeindeversammlung vom April 2025 beantragte Vorlage aufgrund der gestellten Anträge angepasst wurde, und begründet, welche Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten.

Ausgangslage

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die kommunale Nutzungsplanung ist das zentrale Instrument der Raumplanung in der Schweiz: Sie besteht unter anderem aus der Bau- und Zonenordnung (BZO), dem Zonenplan und den Ergänzungsplänen. In der BZO werden wesentliche Anforderungen sowie die Grundmasse für Bauten und Anlagen festgelegt und Bestimmungen für Freiräume formuliert. Der Zonenplan unterteilt das Stadtgebiet in Bauzonen und Nichtbauzonen und regelt somit, welche Nutzung auf welchem Grundstück zulässig ist.

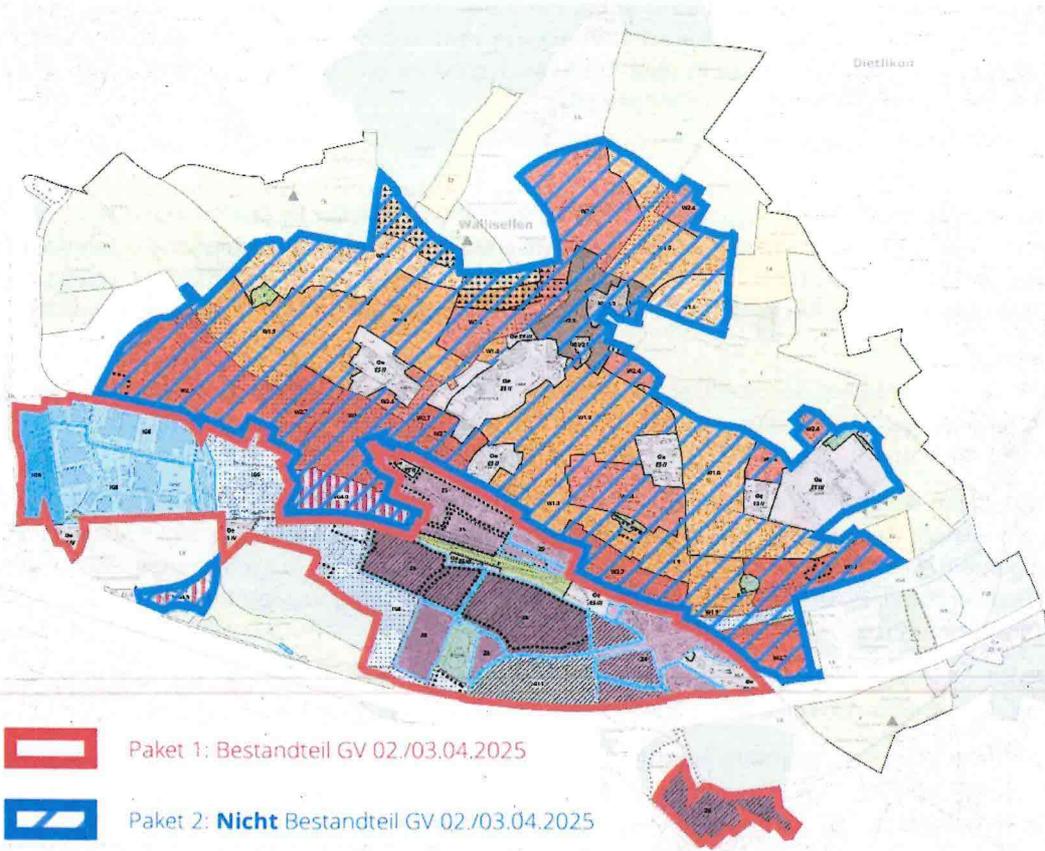
Als Grundlage für die Stadtentwicklung und die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung hat der Stadtrat ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Als oberstes Ziel wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung angestrebt, die den Standortqualitäten der Stadt Rechnung trägt. Gestützt auf das REK wurde die Vorlage zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung ausgearbeitet und an neue kantonale sowie rechtliche Vorgaben angepasst.

Annahme der Initiative «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer» und Aufteilung der Vorlage

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 zur Initiative «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer» wurde der Stadtrat beauftragt, eine Umsetzungsvorlage zur Revision der BZO auszuarbeiten, um in den Kern- und den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer (BMZ) die Ausnützungsziffer (AZ) als Nutzungsmass zu verwenden. Für die Umsetzungsvorlage bleiben dem Stadtrat 18 Monate Zeit, um diese der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu beantragen.

Da sich der Systemwechsel von der BMZ zur AZ auf die Bestimmungen der BZO auswirkt, hat der Stadtrat in Absprache mit den Initiantinnen und Initianten Folgendes entschieden:

- Die laufende Teilrevision wird aufgeteilt.
- Alle Inhalte, welche vom Systemwechsel nicht direkt betroffen sind, werden im vorliegenden Paket (Paket 1) zusammengefasst und der Versammlung hiermit zum Beschluss beantragt.
- Die zurückgestellten Teile werden durch den Stadtrat im Sinne der Initiative überprüft und der Versammlung in einem zweiten Paket (Paket 2) in einer weiteren Teilrevisionsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Teilrevisionsvorlage umfasst einen Vorschlag für die Umstellung von der BMZ zur AZ. Die zurückgestellten Inhalte werden im Anhang vom erläuternden Bericht transparent dargestellt.



Beurteilung von Bauvorhaben

Seit Januar 2024 und der Publikation der Vorlage zur öffentlichen Auflage kommt die sogenannte «negative Vorwirkung» zum Tragen. Dies bedeutet, dass bei der Beurteilung von Bauvorhaben sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Stadtrat öffentlich aufgelegte Version zur Anwendung gelangen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die strengeren Bestimmungen einzuhalten sind. Die «negative Vorwirkung» gilt, bis die grundeigentümergebundenen Bestimmungen und Pläne an der Gemeindeversammlung festgesetzt werden. Welche Vorschriften zu beachten sind, wird mit der Festsetzung der Teilrevisionsvorlage (Paket 1) in einer Umsetzungshilfe kommuniziert.

Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

Klimaangepasste Umgebungsgestaltung: Neue kantonale Bestimmungen

Am 8. April 2024 hat der Zürcher Kantonsrat eine umfangreiche Gesetzesvorlage verabschiedet. Sie basiert auf Art. 102a Kantonsverfassung (LS 101), die den Kanton und die Gemeinden verpflichtet, sich für die Begrenzung des Klimawandels und dessen Auswirkungen einzusetzen.

Neu enthält § 238a PBG Vorgaben zur Begrünung und ökologischen Ausgestaltung der Umgebungsflächen, zur Begrenzung der Versiegelung sowie zum Baumerhalt und zur Baumförderung in den Bauzonen. Die Gesetzesänderung ist am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

Die Vorgaben sind allgemein formuliert und können auf kommunaler Stufe präzisiert werden.

Massvolle Bevölkerungsentwicklung

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) dürfen die Gemeinden nur so viel Bauland ausweisen, wie sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist darauf zu legen, bereits vorhandene Bauzonen besser zu nutzen und bestehende Nutzungsreserven auszuschöpfen. Der beantragte Zonenplan stellt genügend räumliche Kapazität für den Bevölkerungszuwachs von etwa 1 % pro Jahr bereit, wie ihn der Kanton prognostiziert. Die Zuwachsrate entspricht zwischen 2023 und 2035 einem Wachstum von 17'400 auf 20'500 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Einzelnen sieht die Teilrevision verschiedene Massnahmen vor, um Wohnraum für die wachsende Bevölkerung bereitzustellen:

- Der regionale Richtplan Glattal macht Vorgaben zu baulichen Mindestdichten (also dem Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche), welche die Gemeinden bei der Revision ihrer Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Diese Mindestdichten können in jenen Gebieten, die Gegenstand der Teilrevision sind, eingehalten werden.
- Für das Entwicklungsgebiet Wallisellen Südost, im urbanen Teil der Stadt, wird eine neue Zentrumszone mit höherer baulicher Dichte eingeführt. Hier soll in den kommenden Jahren ein neues Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität sowie Wohnraum und Arbeitsplätzen entstehen.
- Ebenso wird der öffentliche Gestaltungsplan für das Zentrum Wallisellen bis zur Florastrasse ausgeweitet (vgl. separat traktandierte Vorlage zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen»). Im erweiterten Bereich wird damit eine höhere bauliche Dichte möglich. Dies schafft die Voraussetzung, dass an dieser Zentrumslage künftig mehr Personen wohnen können.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden keine Grundstücke eingezont.

Neue Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Bauherrschaf-ten und Behörden zu vereinfachen. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft.

In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO an die IVHB angepasst haben. Die Gemeinden haben hierfür bis Ende Februar 2028 Zeit.

Die Stadt nimmt die vorliegende Teilrevision zum Anlass, die kantonalen Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. An einigen Stellen haben diese Anpassungen direkte Auswirkungen auf die baulichen Möglichkeiten:

- Da die Fassadenhöhe neu auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut eines Gebäudes gemessen wird, können Gebäude neu rund 30 cm höher werden.
- Attikageschosse können grösser ausgestaltet werden, da sie nur noch um die halbe statt die volle Geschosshöhe von der Fassade zurückspringen müssen.

Schwerpunkt 1: Entwicklung im Gebiet Wallisellen Südost ermöglichen



Vereinfachter Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost. Die eingezeichneten Bauvolumen und Grünräume in den Planungseinheiten 4 und 5 stellen eine mögliche künftige Entwicklung dar.

Das Gebiet Wallisellen Südost ist ein Entwicklungsschwerpunkt. Es besteht aus den Arealen Gereren, Hof, Schwanen und Glatt Ost (Shell-Tankstelle). Der Stadtrat hat über dieses Gebiet eine Planungszone erlassen, die im Sommer 2025 ausläuft. Bis dahin können im betroffenen Gebiet bauliche Entwicklungen ausgeschlossen werden, die der angestrebten Planung zuwiderlaufen.

Die Entwicklungsziele für das Gebiet Wallisellen Südost wurden anhand einer Testplanung entworfen. Die Areale sollen als Wohn- und Arbeitsorte aufgewertet, punktuell verdichtet und besser an das Zentrum von Wallisellen angebunden werden. Zudem ist das Freiraumangebot zu ergänzen und eine angemessene Freiraumversorgung sicherzustellen.

Das Gebiet ist heute unterschiedlichen Nutzungszonen zugeteilt (WG3.5, IG6, IG8 und Oe). Alle Grundstücke werden neu der Zentrumszone Z4 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Der Ergänzungsplan Wallisellen Südost wird neu eingeführt und präzisiert die im Zonenplan festgelegte Zentrumszone Z4 wie folgt:

- Im Gebiet Wallisellen Südost werden zehn Planungseinheiten festgelegt. Jede Einheit ist basierend auf einem eigenen Gestaltungsplan zu entwickeln.
- Die minimalen Wohn- und Gewerbeanteile sowie wichtige städtebauliche Eckpositionen und Freihaltebereiche werden im Ergänzungsplan festgelegt.
- In den Planungseinheiten 2, 5, 7 und 8 ist auf mindestens 30 % der Wohnflächen preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.
- Abweichungen – beispielsweise von den minimalen Wohn- und Gewerbeanteilen – sind im Rahmen von Gestaltungsplänen möglich, wenn sie gut begründet werden und ihre Umsetzung verbindlich geregelt ist.

Die Gestaltungspläne haben den folgenden Anforderungen zu entsprechen:

- **Haushälterische Bodennutzung:** Für die Zentrumszone Z4 gilt gemäss BZO eine BMZ von 4 m³/m² beziehungsweise 4.3 m³/m² inkl. Kleinbauten und Anbauten. Das Nutzungsmass liegt am unteren Rand der Dichte, welche der regionale Richtplan für das Gebiet vorgibt. In den Gestaltungsplänen wird daher eine Auseinandersetzung mit den Themen haushälterische Bodennutzung, Stadtbild und Freiräume erwartet.

- **Überzeugende Gesamtkonzepte:** In den Planungseinheiten ist ein städtebaulich und freiräumlich überzeugendes Gesamtkonzept und eine hohe architektonische Qualität nachzuweisen und sicherzustellen.
- **Zusammenhängende Quartierfreiräume:** Pro Planungseinheit sind zusammenhängende Quartierfreiräume nachzuweisen und sicherzustellen, ebenso eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung mit einer Begrünung, die hitzemindernd und ökologisch wertvoll ist. Somit ist ein bedeutend höherer Grünflächenanteil nachzuweisen als die 10 % Grünflächenziffer, welche die BZO für die Zentrumszone Z4 vorgibt.
- **Nachhaltige Gesamtmobilität:** Eine gute Durchwegung und flächensparende Erschliessung sind zu gewährleisten. Es ist aktiv darauf hinzuwirken, dass möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher sowie Beschäftigte den öffentlichen Verkehr nutzen, zu Fuss und/oder mit dem Velo unterwegs sind.
- **Nachhaltige Energienutzung:** Eine nachhaltige Energienutzung ist sicherzustellen.
- **Lärmschutz:** Das Gebiet Wallisellen Südost ist lärmbelastet. Die Gestaltungspläne haben aufzuzeigen, wie die Vorgaben zum Lärmschutz eingehalten und eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht wird.

Schwerpunkt 2: Klimaangepasste Siedlungsentwicklung sicherstellen



Schematische Darstellung eines Grundstücks und der wichtigsten Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

Der fortschreitende Klimawandel verstärkt die Hitzebelastung in städtischen Gebieten. Mehr Grün in den Quartieren ist eine wirksame Massnahme, um dem entgegenzuwirken. Ausserdem ist künftig mit mehr Starkniederschlägen zu rechnen. Unversiegelte, begrünte Flächen können Regenwasser zurückhalten und lassen es in den Boden versickern, was Kapazitätsprobleme in der Wasserableitung entschärft.

Daher wurde das PBG um neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ergänzt, die am 1. Dezember 2024 in Kraft traten:

§ 238a PBG Begrünung im Besonderen

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

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

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

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

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

Die kantonalen Bestimmungen sind allgemein formuliert. Sie können auf kommunaler Stufe präzisiert werden. Dies schafft klare und einheitliche Vorgaben, was die Planungssicherheit verbessert und den Vollzug der BZO erleichtert. Die BZO enthält gestützt auf § 238a PBG folgende neue Bestimmungen:

Grünflächenziffer

Das PBG fordert neu, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs begrünt werden. Mit einer Grünflächenziffer (GFZ) wird in der BZO neu festgelegt, welcher Mindestanteil des Grundstücks begrünt werden muss. Die Grünflächenziffer ersetzt die bisherige Regelung, die lediglich offene Spiel-, Ruhe- oder Gartenflächen vorschrieb.

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen gelten. Anrechenbare Grünflächen dürfen auf Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten angeordnet werden.

Folgende Grünflächenziffern werden mit der vorliegenden Teilrevision zur Beschlussfassung beantragt:

- Zentrumszonen 10 %
- Industrie- und Gewerbezone 10 %

Baumerhalt

Gemäss den neuen Vorgaben von § 238a Abs. 3 PBG sind bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen, sofern die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig erschwert wird.

Die Umsetzung in der beantragten BZO sieht Folgendes vor:

- Es wird ein «Ergänzungsplan Baumerhalt» eingeführt. Darin sind die markanten Einzelbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 60 cm erfasst und kartiert. Im Ergänzungsplan sind 672 Bäume bezeichnet (davon 219 auf öffentlichem und 453 Bäume auf Privatgrund, Stand 17. Juli 2023).
- Das Fällen dieser Bäume ist bewilligungspflichtig. Die BZO enthält einen Kriterienkatalog, unter welchen Voraussetzungen die Bewilligung erteilt werden kann.

Baumförderung

Weiter sind gemäss den neuen Vorgaben von § 238a PBG auf den Baugrundstücken nach Möglichkeit neue Bäume zu pflanzen. Um den Spielraum für Neupflanzungen zu vergrössern, wurde in der übergeordneten Gesetzgebung der Pflanzabstand zu Nachbargrundstücken und Strassen reduziert.

Die beantragte BZO präzisiert die allgemeine Vorgabe zu den Neupflanzungen:

- Auf dem Baugrundstück ist bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten pro 200 m² Grünfläche, die an die Grünflächenziffer angerechnet wird, mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
- Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch jedoch nicht übermässig erschwert werden (§ 76 PGB / § 238a Abs. 3 PBG). Zudem muss die Pflanzung unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände technisch auch umsetzbar sein.

Flachdachbegrünung

Flachdächer zu begrünen, wird angesichts der zunehmenden Regenwasserspitzen immer wichtiger. Ein Gründach kann Regenwasser gut zurückhalten und dient zudem als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Bereits heute sind Flachdächer zu begrünen. Im Rahmen der Teilrevision wird präzisiert:

- Die Begrünungspflicht gilt auch dort, wo Solaranlagen erstellt werden.

Vorgärten

Begrünte Vorgärten leisten einen besonders positiven Beitrag für den Siedlungsraum, indem sie die Aufenthaltsqualität entlang von Verkehrswegen in ästhetischer wie auch in klimatischer Hinsicht erhöhen. Die BZO-Bestimmung präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG:

- Grundsätzlich ist der Strassenabstandsbereich beziehungsweise der Baulinienraum als begrünter Vorgarten zu gestalten.

Vermeidung von Lichtemissionen

Das eidgenössische Umweltschutzgesetz verlangt, dass unnötige Lichtemissionen zu vermeiden sind. Dieser Grundsatz wird in der BZO verankert. Weitergehende Vorgaben sind gemäss der kantonalen Bewilligungspraxis derzeit nicht zulässig.

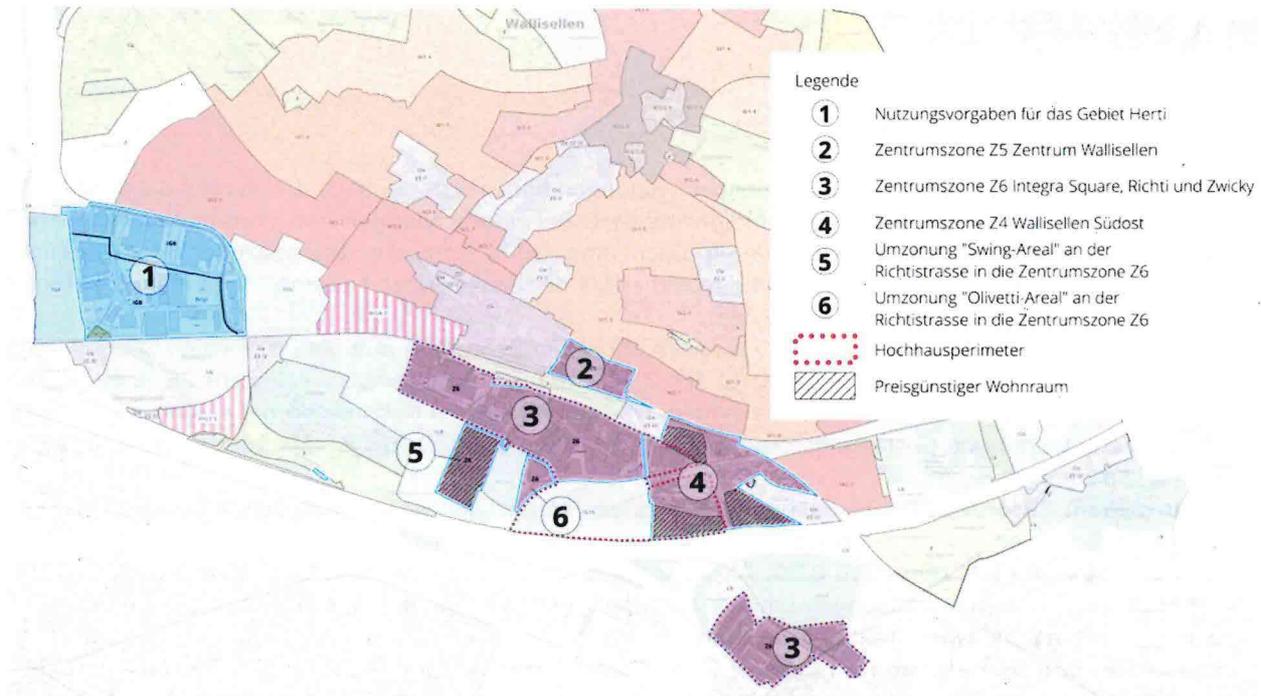
Weitere Änderungen der BZO

- **Kernzonen: Ziffer 2 BZO:** Die Kernzonenbestimmungen haben sich bewährt. Sie werden daher redaktionell angepasst und inhaltlich nur geringfügig verändert: Bei eingeschossigen Anbauten und Kleinbauten sind neu auch begrünte Flachdächer zulässig. Dachaufbauten in Form von Schlepptgauben oder Giebellukarnen können neu in einer Gesamtbreite von maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge erstellt werden (bisher 1/4 der betreffenden Fassadenlänge).
- **Zentrumszone: Ziffer 4 BZO:** Die BZO wird um die neuen Zentrumszonen Z4 (Wallisellen Südost) und Z6 (Integra Square, Richti, Zwicky) ergänzt. In den Zentrumszonen sind jeweils wenigstens 25 % der Gesamtnutzfläche für Wohnen und Arbeiten vorzusehen, was den regionalen Nutzungsvorgaben entspricht. In den Zentrumszonen müssen Gestaltungspläne erarbeitet werden. Die BZO legt die Anforderungen an diese Gestaltungspläne fest.
- **Wohnzonen: Ziffer 5 BZO:** Die Bestimmungen zu den Wohnzonen werden lediglich redaktionell angepasst sowie auf die neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen abgestimmt.
- **Arealüberbauungen: Ziffer 5.8 BZO:** Die Zonenbestimmungen bleiben inhaltlich unverändert. Das PBG verlangt neu für Arealüberbauungen erhöhte Anforderungen in Bezug auf eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung und wird direkt angewendet.
- **Industrie- und Gewerbebezonen: Ziffer 6 BZO:** Gemäss rechtskräftiger BZO konnten Gebäude und Gebäudeteile mit einer Bruttogeschosshöhe von mehr als 4.5 m bisher von einer höheren BMZ profitieren. Neu gilt die höhere BMZ ohne Einschränkungen, wodurch in den Industrie- und Gewerbebezonen mehr Nutzfläche realisiert werden kann.
Aufgrund einer Vorgabe im regionalen Richtplan sind in der Industrie- und Gewerbezone Herti (IG6 und IG8) Dienstleistungs- und Handelsbetriebe nur noch auf maximal 50 % der Gesamtnutzfläche zulässig. Damit sollen Gewerbe- und Produktionsbetriebe im Gebiet Herti gestärkt werden.
- **Zone für öffentliche Bauten: Ziffer 7 BZO:** Es gelten weiterhin nur die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Neu ist auch in dieser Zone eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungsbegrünung mit Bäumen sicherzustellen.
- **Erholungszonen: Ziffer 8 BZO:** Die Zonenbestimmungen bleiben unverändert.
- **Dachaufbauten: Ziffer 9.11 BZO:** Auf Gebäuden mit einem Schrägdach dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte (bisher 1/3) des betreffenden Fassadenabschnitts einnehmen. Künftig sind aufgrund der neuen Messweise (IVHB) grössere Attikageschosse möglich. Damit sie optisch nicht wie ein Vollgeschoss wirken, dürfen Dachaufbauten weiterhin nicht länger als 1/3 des betreffenden Fassadenabschnitts sein.
- **Dachterrassen: Ziffer 9.12 BZO:** Die Dachflächen übernehmen künftig verschiedene Funktionen – zum Beispiel als Lebensraum durch Begrünung, um Regenwasser zurückzuhalten und verzögert abfliessen zu lassen oder zur Produktion von Solarstrom. Deshalb wird die Nutzung der obersten Dachfläche eingeschränkt. Das Dach von Attikageschossen darf nicht als Terrasse genutzt werden. Bei einem Flachdachgebäude ohne Attikageschoss darf höchstens die Hälfte der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.
- **Hochhäuser: Ziffer 10.1 BZO:** Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimetern zulässig. Sie bedingen einen Gestaltungsplan. Der ortsbauliche Gewinn ist in einer Machbarkeitsstudie nachzuweisen.
- **Begrünung und Siedlungsökologie: Ziffer 10.3 BZO:** Gestützt auf die neuen Vorgaben im PBG werden die Anforderungen an die Begrünung und die Siedlungsökologie in der BZO präzisiert.

- **Preisgünstiger Wohnraum: Ziffern 4.8.3 und 4.9.7 BZO:** In der Zentrumszone Z6 westlich des Richtwalds und auf vier Arealen im Gebiet Wallisellen Südost sind mindestens 30 % der realisierten Wohnfläche gemäss den kantonalen Anforderungen für preisgünstigen Wohnungsbau zu vermieten. Bei rein gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.
- **Weitere redaktionelle, untergeordnete Anpassungen:** In verschiedenen Artikeln der BZO werden redaktionelle Anpassungen ohne wesentliche Auswirkungen vorgenommen. Beispielsweise wurden bei zahlreichen Artikeln die Titel ergänzt. In der BZO-Synopse sind auch diese Anpassungen gekennzeichnet.

Änderungen im Zonenplan

Übersicht der Änderungen



Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

- **1. Nutzungsvorgaben für das Gebiet Herti:** Der regionale Richtplan Glattal gibt die zulässige Nutzung im Industriegebiet Herti vor. Das Gebiet ist primär für Industrie, Gewerbe und Logistik zu sichern. Sekundär sind auch Dienstleistungsnutzungen erlaubt.
- **2. Zentrumszone Z5 Zentrum Wallisellen:** Die Zentrumszone Z5 wird gegen Osten bis auf Höhe der Florastrasse ausgeweitet. Der Perimeter für den öffentlichen Gestaltungsplan wird entsprechend angepasst (vgl. Antrag zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen»).
- **3. Zentrumszone Z6 Integra Square, Richti und Zwicky:** Die grossen Transformationsprozesse in den Gebieten Integra Square, Richti und Zwicky sind weitgehend abgeschlossen. Die rechtskräftigen Gestaltungspläne regeln die Bebauung, darum wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Die Areale sind heute der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt, obwohl in den Gebieten ein Wohnanteil von bis zu 50 % zugelassen und realisiert wurde. Damit die Nutzungsplanung dem gebauten Bestand entspricht, werden die Areale neu der Zentrumszone Z6 zugewiesen. Die Gestaltungspläne behalten ihre Gültigkeit.
- **4. Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost:** Vgl. Erläuterungen zum Schwerpunkt 1
- **5. Umzonung «Swing-Areal» an der Richtistrasse in die Zentrumszone Z6:** Das Gebiet an der Richtistrasse wird von der IG8 mit Sonderbauvorschriften in die Z6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Neu ist eine Wohnnutzung erlaubt. Für mindestens 30 % der Wohnflächen wird preisgünstiger Wohnraum verlangt.
- **6. Umzonung «Olivetti-Areal» an der Richtistrasse in die Zentrumszone Z6:** Das Gebiet wird von der IG8 mit Gestaltungsplanpflicht in die Z6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. In der Z6 gilt dieselbe BMZ von $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ wie in der bisherigen Zone IG8, es ist aber neu eine Wohn- und Arbeitsnutzung von je mindestens 25 % vorgeschrieben.

- **7. Hochhausperimeter:** Bereits heute sind im urbanen Teil der Stadt Hochhäuser erlaubt. Gestützt auf die Erkenntnisse der Testplanung Wallisellen Südost wird der Hochhausperimeter um die Areale «Schwanen» und «Conforama» erweitert. Hochhäuser setzen einen Gestaltungsplan voraus, der hohe Qualitätsanforderungen erfüllt. Das Olivetti-Areal wird aus dem Hochhausperimeter entlassen, da hier die erhöhten Anforderungen an Hochhäuser aufgrund der räumlichen Ausgangslage nicht erfüllt werden können.
- **8. Bereinigungen:** Drei Gebiete von wenigen m² waren nicht zониert und werden der Freihaltezone zugeordnet.

Inkrafttreten

Die Teilrevision der Nutzungsplanung soll vor Ablauf der zeitlich verlängerten Planungszone in Kraft treten (vgl. SRB 2023-144). Daher erweist sich eine Inkraftsetzung der mit der Vorlage einhergehenden Änderungen auf Mitte 2025 als angezeigt.

Schlussbemerkungen/Empfehlung des Stadtrates

Die Stadt hat die Ortsplanung 2012 gesamthaft revidiert. Seither wurden der kantonale und der regionale Richtplan überarbeitet und das PBG revidiert, um der zunehmenden Hitzebelastung durch den fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken. Im Gebiet Wallisellen Südost wurde im August 2020 eine Planungszone festgesetzt, um bauliche Entwicklungen zu verhindern, die der angestrebten Gebietsentwicklung zuwiderlaufen.

Die vorliegende Teilrevision setzt die übergeordneten Vorgaben um und schafft grundeigentümergebundene Vorgaben, damit die öffentlichen Interessen im Gebiet Wallisellen Südost angemessen berücksichtigt werden können.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die teilrevidierte kommunale Nutzungsplanung die Ziele des REK gut umsetzt und die Basis für eine qualitätsvolle räumliche Stadtentwicklung legt. Er empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Das Geschäft ist der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zur Prüfung weitergeleitet worden. Der Abschied erfolgt separat und liegt während der ordentlichen Aktenuaufgabe öffentlich auf.

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

Wallisellen, 4. Februar 2025

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Die Vorlage zur Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung wird inkl. Antrag und Weisung/Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 2./3. April 2025 in zweiter Lesung verabschiedet.
- 2 Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, zur Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung Antrag zu stellen.
- 3 Die teilrevidierte kommunale Nutzungsplanung wird vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung auf den 1. Juli 2025 in Kraft gesetzt. Wird ein Referendum (nachträgliche Urnenabstimmung) oder ein Rechtsmittel ergriffen, wird über die Inkraftsetzung erneut entschieden.
- 4 Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, die teilrevidierte kommunale Nutzungsplanung vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung gestützt auf § 7 Gemeindegesetz (LS 131.1) im amtlichen Publikationsorgan der Stadt mit Rechtsmittelbelehrung gemäss § 10 Verwaltungsrechtspflegegesetz (LS 175.2) zu veröffentlichen.
- 5 Der Beschluss ist öffentlich.
- 6 Mitteilungen (PDF mittels E-Mail)
 - 6.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - 6.2 Ressortvorsteher Hochbau + Planung
 - 6.3 Abteilungsleiter Hochbau + Planung

- 6.4 Präsidialabteilung
 - 6.4.1 Stadtschreiberin / Geschäftsführerin
 - 6.4.2 Stellvertretender Stadtschreiber
 - 6.4.3 Stellvertretender Stadtschreiber / Bereichsleiter Kommunikation
 - 6.4.4 Stadtratskanzlei zur Publikation gemäss Dispositiv-Ziffer 4 und Nachführung WES
- 6.5 Akten

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Wallisellen



Daniel Keibach
Stellvertretender Stadtschreiber

Zugestellt am: **06. FEB. 2025**