

Protokoll Gemeindeversammlung

Sitzung vom 2. Dezember 2024, 19:15 – 23:15 Uhr, Saal Restaurant Doktorhaus /
Winde Restaurant Doktorhaus

Protokoll stv. Stadtschreiber Marcel Amhof

Eröffnung der Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen

Stadtpräsident Peter Spörri teilt um 19:00 Uhr mit, dass die Anzahl der Teilnehmenden an der Gemeindeversammlung die Kapazitäten des Saals überstiegen. Der Beginn der Gemeindeversammlung wird auf 19:15 Uhr festgelegt. Ein Teil der Teilnehmenden kann in der Winde des Restaurants an der Gemeindeversammlung teilnehmen. Televista sendet Bild und Ton aus dem Saal in die Winde. Stadtrat Thomas Eckereder und der stellvertretende Stadtschreiber Daniel Keibach stellen den ordnungsgemässen Ablauf in der Winde sicher und melden der Stadtschreiberin Barbara Roulet die durch zwei Stimmzähler ermittelten Abstimmungsergebnisse.

Stadtpräsident Peter Spörri eröffnet um 19:15 Uhr die Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen.

Der Präsident stellt die Frage an die Versammlung, ob das Stimmrecht einer anwesenden Person angezweifelt werde oder ob nicht stimmberechtigte Personen anwesend seien. Die nicht stimmberechtigten Anwesenden und Gäste nehmen separat Platz.

Als Stimmzähler werden folgende Personen vorgeschlagen und ohne Gegenstimme gewählt:

- 1 [REDACTED] 8304 Wallisellen
- 2 [REDACTED] 8304 Wallisellen
- 3 [REDACTED] 8304 Wallisellen
- 4 [REDACTED] 8304 Wallisellen
- 5 [REDACTED] 8304 Wallisellen
- 6 [REDACTED] 8304 Wallisellen
- 7 [REDACTED] 8304 Wallisellen (Winde)
- 8 [REDACTED] 8304 Wallisellen (Winde)

Die Zählung durch die Stimmzähler ergibt, dass zu Beginn der Versammlung **533 Stimmberechtigte** anwesend sind.

Der Präsident geht zur formellen Eröffnung über und weist darauf hin, dass die Einladung samt Traktandenliste erstmals am 31. Oktober 2024 und die Weisungen rechtzeitig am 7. November 2024 im Anzeiger von Wallisellen publiziert wurden und dass die Akten während der Auflagefrist in der Präsidialabteilung eingesehen werden konnten.

Es liegt eine Anfrage nach § 17 Gemeindegesetz vor.

Traktanden

- 1 Budget 2025
- 2 Initiative «SBB MehrSpur / Einbau Lifte zu allen Perrons»
- 3 Initiative «Ausnutzungsziffer statt Baumassenziffer»
- 4 Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

Traktandum 1 Budget 2025

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 beschliesst auf Antrag des Stadtrates gestützt auf Art. 15 Ziffer 1 und 2 Gemeindeordnung und § 101 Gemeindegesetz (LS 131.1):

1 Das Budget 2025, das die folgenden Eckdaten ausweist:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	141'829'714.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF	62'015'614.00
	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-79'814'100.00
Investitionsrechnung			
Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	20'086'142.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	<u>CHF</u>	<u>1'578'726.00</u>
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	-18'507'416.00
Investitionsrechnung			
Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	2'400'000.00
	Einnahmen Finanzvermögen	<u>CHF</u>	<u>0.00</u>
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	-2'400'000.00

2 Den Steuerfuss für das Jahr 2025 in der Höhe von 95 % (Vorjahr 95 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags:

Einfacher Gemeindesteuerfuss (100 %)	CHF	85'758'206.00
Steuerfuss		95 %
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF -79'814'100.00
	Steuerertrag bei 95 %	<u>CHF 81'470'296.00</u>
	Ertragsüberschuss	CHF 1'656'196.00

Das Budget 2025 weist einen Ertragsüberschuss von CHF 1'656'196.00 aus.

Weisung / Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Budget 2025 Erfolgsrechnung

Bei einem Aufwand von CHF 141'829'714.00 (Vorjahr CHF 136'343'521.00) und einem Ertrag von CHF 143'485'910.00 (Vorjahr CHF 139'852'157.00) resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 1'656'196.00 (Vorjahr CHF 3'508'636.00).

Rückzahlung Kapitaleinlagereserve die werke versorgung wallisellen ag (DWW)

Im Budget 2025 ist keine Kapitalrückzahlung mehr von DWW enthalten. Die letzte Ratenzahlung wurde für das Jahr 2024 budgetiert und ist bereits eingegangen. Damit ist die Kapitalrückzahlung von DWW in der gesamten Höhe von CHF 18'343'880.00 abgeschlossen.

Steuererträge (Fiskalertrag)

Die direkten Steuern natürliche Personen und juristische Personen sind im Vergleich zum Vorjahr im Gesamtbeitrag bei CHF 97'348'672.00 und damit um CHF 3'746'353 oder 4 % höher als im Budget 2024 mit CHF 93'602'319.00.

Hinzu kommen die budgetierten Grundstückgewinnsteuern im Betrag von CHF 8'988'100.00 (Vorjahr CHF 8'546'600.00) sowie die budgetierten Hundesteuern von CHF 136'840.00 (Vorjahr CHF 112'400.00).

Die untenstehende Aufstellung zeigt einen Vergleich der budgetierten Steuererträge 2025 gegenüber dem Vorjahresbudget 2024.

	Budget 2025	Budget 2024
40 Fiskalertrag (in CHF)	106'473'612.00	102'261'319.00
400 Direkte Steuern natürliche Personen	56'260'911.00	54'145'787.00
4000 Einkommenssteuern natürliche Personen	45'191'847.00	43'667'960.00
4001 Vermögenssteuern natürliche Personen	6'443'211.00	6'291'344.00
4002 Quellensteuern natürliche Personen	4'274'563.00	3'867'403.00
4008 Personensteuern	351'290.00	319'080.00
401 Direkte Steuern juristische Personen	41'087'761.00	39'456'532.00
4010 Gewinnsteuern juristische Personen	37'268'294.00	35'670'769.00
4011 Kapitalsteuern juristische Personen	3'819'467.00	3'785'763.00
402 Übrige Steuern	8'988'100.00	8'546'600.00
4022 Grundstückgewinnsteuern	8'988'100.00	8'546'600.00
403 Besitz- und Aufwandsteuern	136'840.00	112'400.00
4033 Hundesteuern	136'840.00	112'400.00
Einfacher Gemeindesteuerertrag 100 %	85'758'206.00	83'818'732.00
Zusammensetzung Steuerertrag:		
Einkommenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr	38'245'804.00	37'017'448.00
Vermögenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr	5'475'661.00	5'338'681.00
Gewinnsteuern juristische Personen Rechnungsjahr	34'407'063.00	34'103'789.00
Kapitalsteuern juristische Personen Rechnungsjahr	3'341'768.00	3'167'877.00
Steuerertrag Rechnungsjahr	81'470'296.00	79'627'795.00

Budget 2025 Erfolgsrechnung nach Sachgruppen (in CHF)

	Budget 2025	Budget 2024
30 Personalaufwand	51'039'257.00	48'518'705.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	24'807'276.00	23'488'064.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	6'692'275.00	6'617'567.00
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	645'735.00	311'115.00
36 Transferaufwand	55'563'726.00	54'389'260.00
Total Betrieblicher Aufwand	138'748'269.00	133'324'711.00
40 Fiskalertrag	106'473'612.00	102'261'319.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	400'000.00
42 Entgelte	11'221'530.00	11'077'830.00
43 Verschiedene Erträge	40'520.00	39'900.00
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	133'907.00	41'072.00
46 Transferertrag	18'798'620.00	17'101'745.00
Total Betrieblicher Ertrag	136'668'189.00	130'921'866.00
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-2'080'080.00	-2'402'845.00
34 Finanzaufwand	1'983'245.00	1'868'770.00
44 Finanzertrag	5'141'121.00	7'201'854.00
Ergebnis aus Finanzierung	3'157'876.00	5'333'081.00

	Operatives Ergebnis	1'077'796.00	2'930'236.00
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	578'400.00	578'400.00
	Ausserordentliches Ergebnis	578'400.00	578'400.00
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung	1'656'196.00	3'508'636.00
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'098'200.00	1'150'040.00
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'098'200.00	1'150'040.00

Erklärungen zu den einzelnen Sachgruppen

30 *Personalaufwand* (Mehraufwand von 2'520'552.00 oder 5.2 % zum Vorjahresbudget 2024)

In der Sachgruppe Personalaufwand sind die Entschädigungen für Behörden und Kommissionen, die Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals, die Löhne der Lehrpersonen (städtisch und kantonal), die Zulagen, die Arbeitgeberbeiträge an Sozialleistungen und die Aus- und Weiterbildungskosten des Personals budgetiert.

Folgende Bereiche weisen gegenüber dem Vorjahresbudget einen Mehraufwand aus:

11020	Beförderungsquote Teuerungsausgleich (2 % auf Bruttolohnsumme Abteilungen 1 – 9)	CHF	423'124.00
	Diverse Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	CHF	1'328'684.00
	Diverse Löhne Lehrpersonen städtisch	CHF	522'185.00
	Diverse Löhne Lehrpersonen kantonal	CHF	692'650.00
	Diverse Sozialleistungen Arbeitgeberbeiträge	CHF	388'258.00

Im Vorjahresbudget 2024 wurden bei bestimmten Mitarbeitenden aufgrund von Lohnvergleichen eine zusätzliche Lohnanpassung unter der Position Beförderungsquote budgetiert. Diese Anpassungen wirken sich entsprechend im Budget 2025 aus. Im Orientierungsschreiben 2024 des Gemeindeamts des Kantons Zürich wurde ein Teuerungsausgleich sowie eine Beförderungsquote von 2 % empfohlen. Hinzu kommen höhere Lohnkosten aufgrund von Stellenerhöhungen in der Abteilung Hochbau + Planung sowie der Abteilung Bevölkerung + Sicherheit aufgrund von zusätzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Bautätigkeit, der Verkehrsplanung und der Stadtentwicklung. Im Ressort Bildung steigen die Löhne aufgrund von Stufenanstiegen und zusätzlichen Schulklassen.

31 *Sach- und übriger Betriebsaufwand* (Mehraufwand von CHF 1'319'212.00 oder 5.6 % zum Vorjahresbudget 2024)

In dieser Sachgruppe sind Material- und Warenaufwand, nicht aktivierbare Anlagen (Anschaffungen Mobilien, Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge), Ver- und Entsorgung Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Dienstleistungen und Honorare, baulicher und betrieblicher Unterhalt von Grundstücken und Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Strassenunterhalt, Mieten, Pacht- und Benützungsgebühren budgetiert.

Der Sach- und übrige Betriebsaufwand liegt grundsätzlich im Bereich des Vorjahresbudgets. Es gibt Bereiche, die v.a. für den Mehraufwand gegenüber dem Vorjahr sorgen und teilweise nicht «frei budgetierbar» sind, da sie sich nach Verträgen richten oder projektbezogen sind. Der Mehraufwand ergibt sich v.a. aus folgenden Bereichen:

3118	Anschaffung immaterielle Anlagen (IT-Lizenzgebühren, IT-Programme)	CHF	261'005.00
3120	Ver- und Entsorgung Liegenschaften Verwaltungsvermögen	CHF	360'450.00
313	Dienstleistungen und Honorare, Mehraufwand (verschiedene Abteilungen)	CHF	375'258.00
315	Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen	CHF	94'032.00
316	Miete und Pacht Liegenschaften	CHF	206'588.00

33 *Abschreibungen Verwaltungsvermögen* (Mehraufwand CHF 74'708.00 oder 1.1 % zum Vorjahresbudget 2024)

Die Abschreibungen richten sich nach den geplanten Investitionen und den bereits aktivierten Investitionen in der Anlagenbuchhaltung aus den Vorjahren. Bereits im Budget 2024 wurden Abschreibungen auf dem Stadthaus Neubau und unter anderem auch auf dem sanierten Altbau gerechnet und budgetiert. Aufgrund dessen erhöhen sich die Abschreibungen im Budget 2025 vorübergehend nicht derart stark wie in den vergangenen Jahren.

36 *Transferaufwand* (Mehraufwand CHF 1'174'466.00 oder 2.2 % zum Vorjahresbudget 2024)

In dieser Sachgruppe sind Entschädigungen und Beiträge an Kanton und Konkordate, Gemeinden und Zweckverbände, öffentliche Unternehmungen (u.a. Pflegefinanzierung), Beiträge an private Unternehmungen und private Organisationen ohne Erwerbszweck, Beiträge an private Haushalte (Asylbereich, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, gesetzlich wirtschaftliche Hilfe) sowie der Finanz- und Lastenausgleich an den Kanton budgetiert.

361	Entschädigungen an Gemeinwesen, Mehraufwand	CHF	94'334.00
362	Finanz- und Lastenausgleich, Minderaufwand	CHF	-384'000.00
363	Beiträge an Gemeinwesen und Dritte, Mehraufwand (u.a. Pflegefinanzierung, Asylwesen)	CHF	1'467'236.00

Beim Finanz- und Lastenausgleich wurde mit einer kantonalen Steuerkraft pro Kopf von CHF 4'230.00 budgetiert, so wie es im Orientierungsschreiben vom 24. Mai 2024 des Gemeindeamtes des Kantons Zürich empfohlen wird. Trotz höherer ordentlicher Steuererträge ist der budgetierte Finanz- und Lastenausgleich tiefer als im Vorjahresbudget. Das liegt einerseits an der Zunahme der Einwohnerzahl und andererseits an der Höhe der kantonalen Steuerkraft, die für die Berechnung massgebend ist.

Für die Berechnung der Steuerkraft werden jeweils die Steuererträge gemäss beschlossenen Steuerfüssen auf 100 % hochgerechnet. Eine Steuerfussreduktion führt damit nicht automatisch zu einem tieferen Finanzausgleichsbeitrag. Ganz im Gegenteil, denn der Finanzausgleichsbeitrag fällt dadurch im Verhältnis zu den Steuererträgen höher aus.

Total betrieblicher Aufwand (Mehraufwand CHF 5'423'558.00 oder 4.1 % zum Vorjahresbudget 2024)

40 Fiskalertrag (Mehrertrag CHF 4'212'293.00 oder 4.1 % zum Vorjahresbudget 2024)

Hier sind alle Steuererträge aus den direkten Steuern natürliche und juristische Personen Rechnungsjahr und frühere Jahre, die Grundstückgewinnsteuern sowie die Hundesteuern enthalten. Mit Beschluss vom 18. Juni 2024 hat der Stadtrat das Steuerbudget 2025 festgelegt (SRB 2024-181). Es bildet die Basis für die Steuererträge im Budget 2025. Die budgetierten Mehrerträge sind in der Aufstellung auf Seite 2/9 ersichtlich.

41 Regalien und Konzessionen (Minderertrag CHF 400'000.00 zum Vorjahresbudget 2024)

Die Abgeltung für die Netznutzung von DWW entfällt.

42 Entgelte (Mehrertrag CHF 143'700.00 oder 1.3 % zum Vorjahresbudget 2024)

In dieser Sachgruppe sind Erträge aus Gebühren für Amtshandlungen, Benützungsgebühren und Dienstleistungen, Erlöse aus Verkäufen, Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter sowie Bussen enthalten. Im Budget 2025 sind vor allem die Gebühren für Amtshandlungen im Bereich Betreibungsamt aufgrund von steigenden Fallzahlen CHF 205'000.00 höher als im Budget 2024. Hingegen werden Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter gesamthaft tiefer budgetiert.

45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen (Mehrertrag CHF 92'835.00 zum Vorjahresbudget 2024)

Hier sind die Entnahmen aus den Spezialfinanzierungen enthalten. Im Budget 2025 sind es einzig Entnahmen von CHF 133'907.00 der Schule in Kleingruppen.

46 Transferertrag (Mehrertrag CHF 1'696'875.00 oder 9.9 % zum Vorjahresbudget 2024)

Unter dieser Sachgruppe sind Ertragsanteile an Erträgen öffentlicher Unternehmungen (Gewinnanteil Kantonalbank), Entschädigungen und Beiträge von Gemeinwesen (Bund, Kanton und Konkordate, Gemeinden und Zweckverbände), Beiträge von privaten Organisationen ohne Erwerbszweck und von privaten Haushalten (Rückerstattungen Ergänzungsleistungen zur AHV/IV und gesetzlich wirtschaftliche Hilfe) budgetiert.

Gegenüber dem Vorjahresbudget sind die grössten Abweichungen in folgenden Sachbereichen:

460	Ertragsanteile (Gewinnanteil Kantonalbank), Mehrertrag	CHF	-382'518.00
461	Entschädigungen vom Gemeinwesen, Minderertrag	CHF	104'730.00
463	Beiträge von Gemeinwesen, Mehrertrag	CHF	-1'414'587.00

Total betrieblicher Ertrag (Mehrertrag von CHF 5'746'323.00 oder 4.4 % zum Vorjahresbudget 2024)

Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit

Das betriebliche Ergebnis im Budget 2025 weist einen Nettoaufwand von CHF 2'080'080.00 aus. Im Vorjahresbudget ergibt sich aus der betrieblichen Tätigkeit ein Nettoaufwand von CHF 2'402'845.00, sodass das betriebliche

Ergebnis im Budget 2025 gegenüber dem Vorjahr um CHF 322'765.00 verbessert ist. Allerdings wird auch im Budget 2025 wieder mit einem Nettoaufwand aus der betrieblichen Tätigkeit gerechnet.

Die Aufwandseite beeinflussen höhere Personalkosten (Teuerungsausgleich und Stufenanstiege Lehrpersonal), höhere Kosten im Sach- und übrigen Betriebsaufwand, höhere Abschreibungen sowie ein höherer Transferaufwand (Beiträge an Gemeinwesen und Dritte, u.a. Pflegefinanzierung).

Auf der Ertragsseite liegen die betrieblichen Erträge CHF 5'746'323.00 über dem Vorjahresbudget 2024. Dies liegt hauptsächlich am höher budgetierten Fiskal- und Transferertrag.

Basierend auf dem einfachen Gemeindesteuerertrag 100 % von CHF 85'758'206.00 im Budget 2025 beträgt ein Steuerprozent CHF 857'582.00.

34 Finanzaufwand (Mehraufwand von CHF 114'475.00 oder 6.1 % zum Vorjahresbudget 2024)

In dieser Sachgruppe sind der Aufwand für die Verzinsung von laufenden Verbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten, Passivzinsen, sowie der Liegenschaften im Finanzvermögen enthalten.

In der Abteilung Tiefbau + Landschaft gibt es im Budget 2025 neu eine «gebührenfinanzierte» Kostenstelle 13156 (Energiefonds). Der Ausgleich dieser Kostenstelle und die Einlage in den Fonds wird über das Konto 3499.00 (übriger Finanzaufwand) budgetiert. Im Budget 2025 ist in diesem Konto ein Aufwand von CHF 155'000.00 vorgesehen.

44 Finanzertrag (Minderertrag von CHF 2'060'730.00 oder 28.6 % zum Vorjahresbudget 2024)

Hier sind Erträge aus Zinsen für Forderungen und Kontokorrente, Finanzanlagen und vom Finanzvermögen, sowie Miet- und Pachtzinsen Finanzvermögen, Miet- und Pachtzinsen Liegenschaften Verwaltungsvermögen enthalten.

Im Budget 2024 war die letzte Kapitalrückzahlungsrate von CHF 2'343'880.00 budgetiert. Im Budget 2025 entfällt diese Kapitalrückzahlung, was zu diesem wesentlich tieferen Finanzertrag führt.

Ergebnis aus Finanzierung (Finanzaufwand/Finanzertrag)

Das Ergebnis aus Finanzierung weist einen Minderertrag von CHF 2'175'205.00 oder 40.8 % gegenüber dem Vorjahresbudget 2024 aus. Wie erwähnt, wirkt sich der Wegfall der Kapitalrückzahlung durch DWW im Budget 2025 entsprechend aus.

Operatives Ergebnis (Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit plus Ergebnis Finanzierung)

Das operative Ergebnis beträgt im Budget 2025 CHF 1'077'796.00 und fällt um CHF 1'852'440.00 tiefer aus als im Budget 2024. Hauptgrund dafür ist der tiefere Finanzertrag und damit verbunden der tiefere Nettoertrag im Ergebnis Finanzierung.

38 Ausserordentlicher Aufwand (Ausserordentlicher Aufwand CHF 0.00 wie im Vorjahresbudget 2024)

Wie bereits im Budget 2024 gibt es im Budget 2025 keine Einlage mehr in die Vorfinanzierung Sanierung und Erweiterung Stadthaus. Die maximal bewilligte Einlage in die Vorfinanzierung von gesamthaft CHF 18'343'880.00 gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020 wurde in den Jahresrechnungen 2021 – 2023 vorgenommen.

48 Ausserordentlicher Ertrag (Ausserordentlicher Ertrag von CHF 578'400.00 wie im Vorjahresbudget 2024)

In dieser Sachgruppe ist die Entnahme aus der Vorfinanzierung Sanierung und Erweiterung Stadthaus (Anteil Neubau und neu auch sanierter Altbau) budgetiert.

Ausserordentliches Ergebnis

Das ausserordentliche Ergebnis im Budget 2025 entspricht dem ausserordentlichen Ergebnis des Vorjahres. Es wird mit einem Nettoertrag von CHF 578'400.00 gerechnet.

Jahresergebnis Erfolgsrechnung

Im Budget 2025 wird mit einem Ertragsüberschuss von CHF 1'651'013.00 gerechnet. Das Budget 2024 weist bei einem genehmigten Steuerfuss von 95 % einen Ertragsüberschuss von CHF 3'508'636.00 aus.

Das Budget 2025 basiert auf einem unveränderten Steuerfuss von 95 %.

Investitionsbudget 2025

Investitionsbudget Verwaltungsvermögen

Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen (Vorjahr CHF 22'760'563.00)	CHF	20'086'142.00
Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen (Vorjahr CHF 2'078'726.00)	CHF	<u>1'578'726.00</u>
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen (Vorjahr CHF 20'681'837.00)	CHF	18'507'416.00

Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen nach Abteilungen

110 Präsidiales	(Vorjahr CHF	164'563.00)	CHF	134'142.00
120 Finanzen + Steuern	(Vorjahr CHF	-1'278'726.00)	CHF	-1'278'726.00
131 Tiefbau + Landschaft	(Vorjahr CHF	6'629'000.00)	CHF	6'405'000.00
135 Hochbau + Planung	(Vorjahr CHF	815'000.00)	CHF	1'140'000.00
140 Bevölkerung + Sicherheit	(Vorjahr CHF	660'000.00)	CHF	552'000.00
170 Liegenschaften Verwaltungsvermögen	(Vorjahr CHF	9'710'000.00)	CHF	5'565'000.00
297 Schulliegenschaften	(Vorjahr CHF	3'857'000.00)	CHF	5'865'000.00
299 Finanzen, Behörden, Verwaltung	(Vorjahr CHF	125'000.00)	CHF	125'000.00

110 Präsidiales

In der Abteilung 110 Präsidiales sind Nettoinvestitionen für das NEST-Upgrade eine weitere Tranche von CHF 64'142.00 vorgesehen. Weitere Tranchen erfolgen in den nächsten Jahren bis 2028. Für die Digitalisierung ist eine letzte Tranche von CHF 40'000.00 und für das digitale Archiv ein Betrag von CHF 30'000.00 budgetiert.

120 Finanzen + Steuern

Unter 120 Finanzen + Steuern ist die jährliche Amortisationstranche für das Darlehen der Stadt an die Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum AG im Betrag von CHF -1'278'726.00 budgetiert.

131 Tiefbau + Landschaft

Verschiedene Strassen- und Kanalisationsprojekte sind unter 131 in der Abteilung Tiefbau + Landschaft im Investitionsbudget 2025 vorgesehen. So sind Investitionen für Strassen und Bushaltestellen im gesamthaften Umfang von CHF 2'270'000.00 geplant. Im Bereich Gewässerunterhalt ist ein Betrag von CHF 200'000.00 für das Sanierungsprojekt Fischtreppe Glattkanal budgetiert. Im Bereich Abwasserbewirtschaftung sind Nettoinvestitionen von CHF 3'935'000.00 budgetiert. Hier sind es vor allem Projektierungs- und Ausführungskosten für die Entwässerung Herti im Betrag von CHF 3'100'000.00 im Budget 2025. Dieses Projekt wird auch im Jahr 2026 Nettoinvestitionen zur Folge haben.

135 Hochbau + Planung

Im Bereich Raumordnung sind im Budget 2025 Nettoinvestitionen von CHF 1'140'000.00 eingestellt. Verschiedene Projekte wie zum Beispiel die Entwicklung Kreuzplatz CHF 200'000.00, Submission Stadttingenieur CHF 100'000.00, mögliche Studien Revision Bau- und Zonenordnung CHF 200'000.00, Kommunikation und Begleitung Revision Bau- und Zonenordnung CHF 100'000.00, Konzept Sport-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen CHF 250'000.00, Hochhauskonzept CHF 50'000.00 sind im Budget 2025 vorgesehen.

140 Bevölkerung + Sicherheit

Die Feuerwehr budgetiert für das Jahr 2025 eine Erweiterung Garderoben im Provisorium und Neubau im Betrag von CHF 74'000.00. Aus dem Bereich Zivilschutz sind für Projekte Ausgleichsplanung Mösli und Sportzentrum in Schutzzräume Vorprojekte im Betrag von CHF 70'000.00 geplant. Für die städtische Verkehrsplanung sind CHF 248'000.00 vorgesehen und für die Abdankungshalle ist ein Planungskredit von CHF 160'000.00 im Investitionsbudget enthalten.

170 Liegenschaften Verwaltungsvermögen

Im Budget 2025 sind Nettoinvestitionen für Liegenschaften im Verwaltungsvermögen von CHF 5'565'000.00 vorgesehen. Davon sind für die Sanierung des Altbaus Gemeindehaus CHF 4'000'000.00 eingestellt. Für das Sport- und Erholungszentrum sind Nettoinvestitionen für einen Wetterschutz Hockeyfeld ein Betrag von CHF 180'000.00

und für die Umrüstung der Fussballbeleuchtung auf LED der Plätze 1 + 2 ein Betrag von CHF 160'000.00 budgetiert.

Für eine neue Asylunterkunft sind im Budget 2025 restliche Investitionsausgaben von CHF 50'000.00 für eine Standortevaluation, eine Machbarkeitsstudie sowie Kosten für ein Vorprojekt enthalten. Hinzu kommen Investitionsausgaben für eine Containerlösung im Asylbereich von CHF 1'175'000.00.

297 Schulliegenschaften

Im Ressort Bildung sind verschiedene Sanierungen im Investitionsbudget 2025 im Gesamtbetrag von CHF 5'865'000.00 geplant. In folgenden Schulliegenschaften sind Investitionen budgetiert:

Schulhaus Bürgli Nord + Mitte (Beamer und Bühnenbeleuchtung)	CHF	75'000.00
Schulhaus Bürgli Süd (Lifteinbau, Isolation Gebäude und Metallfassade, Vordach)	CHF	375'000.00
Schulhaus Alpen C (Organisation Wettbewerb Neubau Schulhaus)	CHF	500'000.00
Schulhaus Mösli (Ersetzen Glasfassade und Fenster Sonnenschutz)	CHF	100'000.00
Erweiterung Betreuungsstruktur Wallisellen Ost (Realisierung)	CHF	2'000'000.00
Kindergarten Rieden (Instandstellung Erweiterung um einen Kindergarten)	CHF	2'500'000.00
Kindergarten Allmend (Ersetzen Fassade)	CHF	70'000.00
Kindergarten Schäfliqraben (Ersetzen Fassadendämmung)	CHF	50'000.00
Kindergarten Bachofen (Dachsanierung inkl. Absturzsicherung ohne Photovoltaik)	CHF	195'000.00

299 Finanzen, Behörden, Verwaltung

Im Bereich Informatik sind CHF 125'000.00 für Laptops in der sechsten Klasse budgetiert.

Investitionsbudget Finanzvermögen

Investitionsausgaben Finanzvermögen	CHF	2'400'000.00
Investitionseinnahmen Finanzvermögen	CHF	<u>0.00</u>

Nettoinvestitionen Finanzvermögen **CHF 2'400'000.00**

171 Liegenschaften Finanzvermögen (Vorjahr CHF 1'090'000.00) CHF 2'400'000.00

Bei den Finanzliegenschaften sind folgende Nettoinvestitionen im Jahr 2025 budgetiert:

Obere Kirchstrasse 8 (Energetische Sanierung Fassade, Dach und Balkone)	CHF	1'550'000.00
Obere Kirchstrasse 8 (Innenausbau Gemeinschaftsraum)	CHF	100'000.00
Alte Winterthurerstrasse 64 (Planung Machbarkeit, Vorprojekt)	CHF	500'000.00
Herzogenmühle allgemein (Parkplatz)	CHF	50'000.00
Herzogenmühle allgemein (Gewächshaus)	CHF	50'000.00
Herzogenmühle 30 (Wohnheim Neubau, Vorprojekt)	CHF	150'000.00

Schlussbemerkungen

Das Budget 2025 Erfolgsrechnung weist einen Ertragsüberschuss von CHF 1'656'196.00 (Vorjahr CHF 3'508'636.00) aus.

Der Stadtrat rechnet im Budget 2025 mit wesentlich höheren Kosten im Personalbereich. Zusätzliche Stellen in den Abteilungen Hochbau + Planung sowie Bevölkerung + Sicherheit sind im Budget 2025 enthalten. Zudem wirken sich Anpassungen der Besoldungen bestimmter Mitarbeitenden aufgrund von Lohnvergleichen im Budget 2025 aus. Hinzu kommen höhere Lohnkosten im Ressort Bildung aufgrund zusätzlicher Klassen bei den kommunalen und den kantonalen Besoldungen. Dies führt im Personalaufwand zu einer Kostensteigerung von 5.2 % gegenüber dem Vorjahresbudget.

Steigende Kosten in den Bereichen Personalaufwand (Teuerungsausgleich/Beförderungen), Pflegefinanzierung, Asylwesen und im Ressort Bildung (steigende Schülerzahlen, Sonderschule, familienergänzende Tagesstrukturen, Schulraumbedarf) sind im Budget 2025 zu spüren und werden in den kommenden Jahren unter anderem eine Herausforderung für den Stadtrat darstellen.

Im Investitionsbudget 2025 und -programm 2026 – 2033 sind hohe Investitionsvolumen geplant. Ein Teil der geplanten Investitionen ist Folge eines angestauten Investitionsbedarfs im Ressort Bildung. Die geplanten Investitionen können in Zukunft nicht mehr mit eigenen Mitteln finanziert werden. Es müssen voraussichtlich Darlehen aufgenommen werden. Die aktuelle Situation auf dem Kapitalmarkt führt dazu, dass die benötigten Darlehen zu

höheren Zinsaufwendungen in den Budgets und Jahresrechnungen führen. Zusätzlich sorgen die hohen Investitionen zu höheren Abschreibungen, die die kommenden Budgets und Jahresrechnungen ebenfalls weiter belasten werden.

Basierend auf dem einfachen Gemeindesteuerertrag 100 % von CHF 85'758'206.00 im Budget 2025 beträgt ein Steuerprozent CHF 857'582.00. Eine allfällige Steuerfussreduktion von 2 % im Budget 2025 von 95 % auf 93 % führt dazu, dass die Steuererträge ordentliche Steuern Rechnungsjahr um CHF 1.715 Mio. tiefer ausfallen und damit ein kleiner Aufwandüberschuss resultieren würde. Eine Reduktion des Steuerfusses führt nicht zu einer Reduktion des Finanzausgleichsbeitrags, da die Steuerkraft anhand der Steuererträge auf 100 % hochgerechnet wird. Eine Steuerfussreduktion führt lediglich zu tieferen Steuererträgen und damit verbunden zu einem tieferen betrieblichen Ergebnis und zu weniger Liquiditätszufluss.

Anhand der Budgetzahlen 2025 Erfolgsrechnung sowie dem Investitionsprogramm 2025 – 2033 hat swissplan.ch einen Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2028 mit Langfristperspektive erstellt. Dieser Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2033 rechnet mit den angenommenen Werten mit einer Zunahme der Nettoschuld pro Kopf im Steuerhaushalt bis Ende Planjahr 2028 auf CHF 1'362.00 und auf CHF 1'623.00 bis Ende Langfristperspektive im Jahr 2033. Ende Budgetjahr 2025 beträgt die voraussichtliche Nettoschuld pro Kopf im Steuerhaushalt CHF 212.00.

Der Stadtrat wird in den kommenden Jahren grosse Anstrengungen unternehmen müssen, um ausgeglichene Budgets vorlegen zu können. Viel wird von der Höhe der Steuererträge ordentliche Steuern Rechnungsjahr und frühere Jahre sowie den Erträgen aus den Grundstückgewinnsteuern abhängen. Zudem ist die Stadt von der Höhe der kantonalen Steuerkraft abhängig. Je höher diese Steuerkraft ausfallen wird, umso tiefer wird der Finanzausgleichsbeitrag für Wallisellen sein. Auf der Aufwandseite ist mit steigenden Kosten in Bereichen wie Bildung, Sonderschule, Pflegefinanzierung und Asylwesen zu rechnen, die grösstenteils nicht direkt beeinflusst werden können.

Die kommenden Jahre werden eine Herausforderung im Hinblick auf den Finanzhaushalt darstellen. Dabei wird zu unterscheiden sein, was dringend nötig und tragbar ist und was wünschenswert und allenfalls auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden kann. Allenfalls sind auch Angebote, welche die Stadt ihrer Bevölkerung zurzeit bietet, zu überdenken.

Empfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 mit einem Ertragsüberschuss aus der Erfolgsrechnung von CHF 1'656'196.00 und einem Steuerfuss von 95 % gemäss Antrag zu beschliessen.

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Stadt Wallisellen finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Stadt Wallisellen entsprechend dem Antrag des Stadtrates zu genehmigen.

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2025 auf 95 % (Vorjahr 95 %) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

Erläuterung der Vorlage

Stadtschreiberin Barbara Roulet verliest den Antrag des Stadtrats und den Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission.

Stadtrat Tobias Meier Kern, Ressortvorsteher Finanzen + Liegenschaften erläutert die Vorlage im Sinne der erlassenen Weisung.

Diskussion

Beatrice Morger, Präsidentin Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission: Sie präsentiere die Einschätzung der finanziellen Situation der Stadt Wallisellen aus Sicht der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission über eine längere Zeitachse. Bei den Steuererträgen sei festzustellen, dass die Erträge von juristischen Personen grössere

Schwankungen auswies. Gemäss ihrem aktuellen Stand seien die Erträge im laufenden Jahr 15 Millionen Franken höher als budgetiert. Die Erträge fielen meistens höher als budgetiert. Beim Cash flow falle das Jahr 2023 mit einem Zahlungsmittelüberschuss von rund 30 Millionen Franken aus. Die Jahre 2024 und 2025 könnten durchaus besser ausfallen als geplant. Die Grundstückgewinnsteuern seien nicht relevant für den Finanzausgleich, und man sehe aufgrund dieser Zahlen, dass es der Stadt gut gehe. Für die Jahre 2024 und 2025 sei mit Durchschnittszahlen gerechnet worden. Es gebe die Hoffnung, dass das Ergebnis besser aussehe. Auf der Ausgabenseite könne man feststellen, dass die Ausgaben und die Bevölkerung gleichermaßen anstiegen. Bei der Verteilung der Ausgaben auf die verschiedenen Abteilungen habe das Ressort Bildung einen Anteil von 45 Prozent, gefolgt von der Abteilung Gesellschaft mit 14 Prozent und Soziales mit 12 Prozent. In all diesen Bereichen habe die Stadt keinen grossen Spielraum, also beispielsweise im Asylbereich, dem Vormundschafswesen, den Beihilfen, Ergänzungsleistungen oder bei der Pflegefinanzierung und den Subventionen im Vorschulbereich. In der Bildung fielen die steigenden Kosten für die Sonderschule auf, also für Therapiemassnahmen, Deutsch als Zweitsprache. Die Kosten für Transporte sowie Mittagstisch, Hort und Krippe stiegen mit einer grösseren Anzahl an Schülerinnen und Schülern an. Der Vergleich mit umliegenden Städten und Gemeinden zeige, dass der städtische Finanzhaushalt vom Nettoaufwand her relativ stabil sei und sich Wallisellen im Mittelfeld bewege. Bei den Investitionen habe es eine Spitze mit dem Stadthaus und der Sanierung der Sportanlagen inklusive Eisfeldüberdachung gegeben. Ein Blick auf die finanzpolitischen Kennzahlen zeige, dass es der Stadt wirklich gut gehe, insbesondere wenn man sehe, was alles gebaut werde.

■■■■■■■■■■, Präsident SVP Wallisellen: Er stelle den Antrag zur Senkung des Steuerfusses um 2 Prozent. Er danke seinen beiden Vorrednern, die das Feld geebnet hätten. Der Finanzvorstand habe es gesagt, es sei zwar auf den Folien ganz übel dargestellt, komme aber wohl doch nicht so schlimm, und die RGPK liess verlauten, dass vielleicht im laufenden Rechnungsjahr mit einem höheren Gewinn von 15 Millionen Franken gerechnet werden müsse. Seit Jahren schreibe Wallisellen positive Rechnungsabschlüsse und überschreite die Budgetvorgaben regelmässig. Für das kommende Jahr budgetiere die Stadt einen Gewinn von rund 1,6 Millionen Franken, was etwas 2 Steuerprozenten entspreche. Genau diese 2 Steuerprozent könnten in der Form einer Steuerfussenkung direkt den Bürgerinnen und Bürgern zurückgeben. Wallisellen habe solide Rücklagen gebildet und sei gut aufgestellt. Und trotzdem höre man immer und immer wieder, dass all die guten Ergebnisse in den vergangenen Jahren nur Einmaleffekte seien, die nicht wiederholt werden könnten. Und magischerweise wiederhole es sich trotzdem auf die eine oder andere Art immer wieder. Die ständigen Warnungen des angeblich drohenden finanziellen Abgrundes wirken zunehmend wie eine Polemik. Sie wirken nicht nur mit jeder Wiederholung weniger glaubwürdig, sie zögen auch die Legitimität einer soliden Haushaltsführung in Zweifel. Natürlich gebe es in Zukunft Herausforderungen, die einen höheren Finanzbedarf mit sich brächten, sei es in Bezug auf die Infrastruktur, soziale Leistungen und andere Projekte. Doch diese Herausforderungen seien nicht neu, immer gegeben. Sie seien aber keine Rechtfertigung für ständige Angstmacherei. Steuergelder seien ein wertvolles Gut, das mit Bedacht und Verantwortung verwaltet werden müsse. Gerade in Zeiten von steigenden Lebenshaltungskosten sei es von grosser Bedeutung, dass Bürgerinnen und Bürger mehr ihres hart verdienten Geldes zurückerhielten. Viele ächzen unter der Last von steigenden finanziellen Belastungen. Eine Senkung des Steuerfusses sei vielleicht nur eine kleine aber wichtige und einfache Möglichkeit, diesem Druck ein bisschen entgegenzuwirken. Die Senkung des Steuerfusses bedeute nicht auf die Qualität von Dienstleistungen zu verzichten. Im Gegenteil, dies setze die Verwaltung unter einen positiven Druck effizient zu wirtschaften. Das wiederum Sorge für einen nachhaltigen Umgang mit unseren Ressourcen. Ein attraktiver Steuerfuss trage zur Standortattraktivität bei nicht nur für Privatpersonen, sondern auch für Unternehmen, die in Wallisellen investieren wollten. Ein günstiger Steuerfuss könne also zusätzliches Steuersubstrat anlocken.

■■■■■■■■■■: Man rede von einem Budget mit einem Aufwand von 80 Millionen Franken. Wenn man 2 Prozente einspare, dann rede man von 1,5 Millionen Franken. Man habe von Sonderwünschen der Gemeinde, die als 3. Priorität bezeichnet worden sind, in der Höhe von 7,5 Millionen Franken gehört. Wenn man von diesen 7,5 Millionen Franken 1,5 Millionen Franken wegrechne, dann blieben 6 Millionen Franken. Mit 6 Millionen könne die Stadt jeden Monat rund 500'000 Franken für Sonderwünsche ausgeben.

■■■■■■■■■■, Präsident FDP Wallisellen: Auch die FDP halte eine Steuerfussenkung um 2 Prozent für angezeigt. Man könne es sich problemlos leisten. Man habe es schon von der RGPK-Präsidentin gehört: Wallisellen geht es finanziell gut. Man habe heute schon viele Zahlen gehört, wie die Zukunft aussehen solle, häufig in rot eingefärbt. Man kenne zum Glück die Zukunft nicht genau, was man aber kenne sei die Vergangenheit. In den vergangenen zehn Jahren seien die Rechnungsabschlüsse der Stadt weit über 100 Millionen Franken besser ausgefallen als budgetiert. Und habe man nicht auch noch eine Pandemie gehabt, die schlimmste in jüngerer Vergangenheit? Und habe man nicht grosse Investitionen gehabt bei den Sportanlagen und dem Bau des Stadthauses? Leider budgetiere der Stadtrat einmal mehr sehr pessimistisch. Bei den Steuereinnahmen mache man Fragezeichen,

Abstimmungen

Budget 2025

Das Budget 2025 wird unverändert mit 1 Gegenstimme genehmigt.

Bereinigung Steuerfuss

95 Prozent

208 Stimmen

93 Prozent

283 Stimmen

Schlussabstimmung Steuerfuss

Genehmigung Steuerfuss 93 Prozent

283 Stimmen

Ablehnung Steuerfuss 93 Prozent

190 Stimmen

Das Budget 2025 ist damit genehmigt und der Steuerfuss auf 93 Prozent festgelegt.

Traktandum 2 Initiative «SBB MehrSpur / Einbau Lifte zu allen Perrons»

Antrag

Die Stimmberechtigten beschliessen auf Antrag des Einzelinitianten Werner Meier in der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 gestützt auf § 151 Gesetz über die politischen Rechte (LS 161):

- 1 Der Einzelinitiative in der Form der allgemeinen Anregung von Werner Meier und Mitunterzeichnenden mit dem Titel «SBB MehrSpur / Einbau Lifte zu allen Perrons» wird gemäss folgendem Wortlaut zugestimmt:

«Der Stadtrat Wallisellen lässt, in Zusammenhang mit dem SBB-Projekt <MehrSpur Zürich-Winterthur / Abschnitt 5 Wallisellen>, eine Projektanpassung mit zugehöriger Kostenschätzung ausarbeiten.

Die Projektstudie soll aufzeigen, wie die beiden SBB-Mittelperrons im Bereich der bestehenden Personenunterführung Mitte (Zugang Bahnhofplatz) vom nördlichen wie dem südlichen Zugang her mittels Liften erschlossen werden können.

Die am besten machbare und kostenmässig vernünftigste Projektanpassung ist mit Kostenfolge für die Stadt Wallisellen der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorzulegen. Nach Annahme durch die Gemeindeversammlung ist der Einbau der Lifte zu allen Perrons in das SBB-Projekt zu integrieren.»

Weisung / Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Mit Eingabe vom 26. Juni 2024 hat Werner Meier dem Stadtrat eine allgemein-anregende Initiative mit dem Titel «Initiative SBB MehrSpur / Einbau Lifte zu allen Perrons» eingereicht. Mit Beschluss vom 20. August 2024 (SRB 2024-258) hat der Stadtrat die Initiative für gültig erklärt und festgelegt, dass die Abstimmung über die Initiative in der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 erfolgen soll.

Begründung der Initiative durch den Initianten

Ausgangslage

- Im Projekt „MehrSpur Zürich-Winterthur / Abschnitt 5 Wallisellen“ der Schweizerischen Bundesbahnen SBB ist ein markanter Umbau des Bahnhofs Wallisellen vorgesehen.
- Das bestehende nördlich gelegene Perron, heute Gleis 3/4, wird umgebaut, das bestehende südlich gelegene Perron, heute Gleis 5/6, wird abgebrochen und neu erstellt.
- Die Personenunterführung PU Mitte (Bereich beim Bahnhofplatz) bleibt weitgehend bestehen, gegen den Richtplatz hin sind Erweiterungen und Anpassungen notwendig.
- Die bestehenden und neu zu erstellenden Zugangsrampen weisen eine Steigung von 12 % auf, d.h. eine Steilheit von 12 cm auf 1 Meter Länge.
- Auch die östlich gelegene Personenunterführung (Richtung Dietlikon) muss baulich angepasst und südlich erweitert werden.
- Gesetzliche Normen schreiben vor, dass Rampen im öffentlichen Raum eine max. Steigung von 6 % aufweisen sollen. Bei Umbauten, wie im vorliegenden Projekt, sind aber Steigungen bis 12 % bedingt zulässig.
- Dem Technischen Bericht des Auflageprojektes ist zu entnehmen:
In Zusammenarbeit mit der Stadt Wallisellen werden im Abschnitt 5 alle Personenunterführungen erneuert oder angepasst sowie der Bahnhofplatz und die Zugänge zur Personenunterführung Bahnhof Wallisellen Ost neugestaltet.
- Die Ausgestaltung und Finanzierung der Bahnzugänge sind Sache der Stadt Wallisellen.
- In einem Vorprojekt wurde der Einbau von Liften geprüft und dem damaligen Gemeinderat Wallisellen vorgelegt. Dieser entschied im Jahre 2020, auf den Bau von Liften aus Kostengründen zu verzichten.

Begründung

- *Der ÖV Knoten Bahnhof Wallisellen stellt eine wichtige Umsteigebeziehung zur Glattalbahn und mehreren Busverbindungen sicher.*
- *Die Walliseller Bevölkerung wird nach Angaben der Stadt Wallisellen in Zukunft auf bis zu 22'000 Einwohnende anwachsen.*
- *Die Anzahl der Arbeitsplätze wird weiterhin zunehmen.*
- *Auch in Wallisellen nimmt der Anteil älterer Menschen dank höherer Lebenserwartungen zu.*
- *Die bestehenden und neu zu erstellenden Treppenzugänge bei den beiden Personenunterführungen Mitte sind für ältere und Personen mit eingeschränkter Mobilität mühsam zu begehen.*
- *Die bestehenden und neu zu erstellenden langen Rampen mit Neigungen von 12 % sind für Reisende mit eingeschränkter Mobilität (auch Rollstühle) nur mühevoll zu überwinden.*
- *Der Bahnhof Wallisellen soll zukunftsgerichtet gestaltet werden, besonders auch für ältere Menschen und für jene mit eingeschränkter Mobilität.*
- *Trotz Ablauf der Frist für Einsprachemöglichkeiten an das Bundesamt für Verkehr (BAV) ist der Einbau von Liften durch den Stadtrat von Wallisellen nochmals zu prüfen.*
- *Und zu guter Letzt:
Die Stadt Wallisellen ist in einer sehr komfortablen finanziellen Lage. Es wäre unbestritten sehr sinnvoll, einen Teil des zweistelligen Millionenbetrages der Grundstückgewinnsteuer durch die Handänderung des Glattzentrums direkt zugunsten der Walliseller Bevölkerung einzusetzen.»*

Projekt MehrSpur Zürich–Winterthur

Übersicht

In den Jahren 2026 – 2034 sind am Bahnhof Wallisellen Anpassungen an den Bahn- und Publikumsanlagen geplant. Diese sind Teil des SBB-Grossprojekts MehrSpur Zürich–Winterthur. Dieses durch den Bund im Rahmen des strategischen Entwicklungsprogramms (Ausbauschnitt 2035) geplante Bahnprojekt sieht die Erstellung eines Kapazitätsausbaus zwischen Zürich und Winterthur mittels eines Doppelspur-Tunnels zwischen Wangen-Brüttisellen und Winterthur (Brüttenertunnel) sowie zahlreicher Bahnhof- und Streckenausbauten vor.

In der Stadt werden im Rahmen des Projekts MehrSpur die Bahninfrastruktur und der Bahnhof ausgebaut. Zudem werden alle die Bahnlinie querenden Personenunterführungen erweitert, renoviert oder ersetzt. Die SBB projektieren und bauen zudem im Auftrag des Kantons Zürich einen Teil der Velobahn (ehemals Veloschnellroute) Stadt Zürich – Zürcher Oberland entlang der Bahntrasse als integralen Bestandteil des Projekts MehrSpur.

Bauliche Veränderungen am Bahnhof Wallisellen

Der Bahnhof wird im Rahmen des Projekts MehrSpur auf zwei vollwertige Perrons mit vier Gleisen im Linienbetrieb ausgebaut. Auf dem nördlichen Perron (Gleise 1 und 2) verkehrt künftig die Linie im Rechtsbetrieb von und nach Dietlikon, auf dem südlichen Perron (Gleise 3 und 4) die Linie im Linksbetrieb von und nach Dübendorf. Die bestehenden Perrons werden abgebrochen und durch zwei neue Mittelperrons mit einer Standardhöhe von 55 cm und einer Länge von 320 m ersetzt. Beide Perrons werden mit einem Dach von je 250 m Länge ausgestattet.

Die Perrons werden durch zwei Unterführungen erschlossen. Die westlich gelegene Unterführung «Mitte» bleibt im Wesentlichen im heutigen Zustand bestehen und wird lediglich gegen Süden erweitert, während die östlich gelegene Unterführung «Ost» an ihrer heutigen Lage durch einen Neubau ersetzt wird. Die Gebäude beim Bahnhofplatz und die Haltestelle der Glattalbahn bleiben bestehen.

Die erweiterte Unterführung «Mitte» wird aus Norden über eine bestehende gedeckte Rampe (4.5 m Breite, 12 % Neigung) und Treppe (4.5 m Breite) erschlossen (siehe Abbildung 1). Südseitig erschliesst eine bestehende ungedeckte Rampe (7 m Breite, 9 % Neigung) und eine Treppe (2.5 m Breite) die Unterführung «Mitte». Die heute bestehenden Perronzugänge von der Unterführung «Mitte» zum Perron Gleis 1/2 bleiben mit dem Umbau bestehen: eine gedeckte Rampe (2.5 m Breite, 12% Neigung) und eine Treppe (2.5 m Breite, ein Zwischenpodest). Die Zugänge von der Unterführung «Mitte» zum Perron Gleis 3/4 werden neu erstellt, analog den bestehenden Zugängen zum Perron 1/2.

Die neue Unterführung «Ost» wird vom Bahnhofplatz über eine bestehende gedeckte Rampe (2.4 m Breite, 9.6 % Neigung) und eine neu zu erstellende gedeckte Treppe (4 m Breite, ein Zwischenpodest) erschlossen. Im Süden wird die Erschliessung der Unterführung «Ost» neu gebaut: eine zentrale gedeckte Treppe (6 – 10 m Breite, ein Zwischenpodest) und eine gedeckte Rampe (2.75 m Breite, 10 % Neigung). Die Perronzugänge von der Unterführung «Ost» werden neu erstellt. Sie bestehen je Perron aus einer gedeckten Rampe (2.5 m Breite, 12 % Neigung) und einer Treppe (2.5 m Breite, ein Zwischenpodest).

Planungsgeschichte zu Perronliften am Bahnhof Wallisellen

Projektstudie Perronlifte

Bereits im Vorprojekt MehrSpur wurde klar ersichtlich, dass die SBB keine Perronaufzüge im Bahnhof Wallisellen vorsehen. Auf Nachfrage durch Vertreter der Stadt im Jahr 2020 erläuterten die SBB den Sachverhalt wie folgt:

«Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) ist jeder Bahnzugang barrierefrei (mit Rampe oder Lift) auszugestalten. Die Unterführung «Mitte» in Wallisellen entspricht mit den Rampen und Treppenaufgängen bereits heute den Vorgaben des Behinderten[gleichstellungs]gesetzes, die im Projekt MehrSpur vorgesehenen Rampen und Treppen erfüllen diese Anforderung ebenso. Allfällige Perronlifte wären daher als Komfortlösung einzustufen und demnach gemäss Eisenbahngesetz (Art. 58b EBG) durch einen Dritten zu finanzieren.»

In der Folge stellte sich die Frage, ob der damalige Gemeinderat bei den SBB die Projektierung und den Bau von Perronliften im Rahmen des Projekts MehrSpur auf Kosten der Stadt bestellen sollte. Um die Machbarkeit und die Kosten solcher Lifte abschätzen zu können, wurden die SBB mit der Projektierung von zwei Perronliften in der Unterführung «Mitte» inkl. Kostenschätzung (+/- 20 %) beauftragt.

Das durch die SBB erstellte Projekt zeigt die erheblichen baulichen Folgen der Liftanlagen auf (siehe Abbildungen 2 und 3). Ihr Einbau erfordert auf Niveau der Unterführung «Mitte» eine Aufweitung des Zugangsbereiches zu den Perrontreppen (Umgebungsbereich der Lifte). Gegenüber dem ursprünglichen Projekt MehrSpur bewirkt dies eine Verschiebung der Treppenanlagen in Richtung Westen. Im Bereich Perron Gleise 1/2 kann somit die bestehende Treppe nicht mehr wie geplant weiterverwendet werden (Liftlösung löst eine neue Treppenanlage aus).

Im Bereich Perron Gleise 3/4 ist ein neuer Treppenaufgang im Vorprojekt MehrSpur enthalten. Hier löst der Einbau eines Liftes die Vergrößerung der Fläche des Treppenabgangs im Liftbereich aus. Wiederum infolge der Verschiebung der Treppenanlagen müssen die Perrondachanlagen des Perrons Gleise 1/2 um rund 6.8 m und des Perrons Gleise 3/4 um rund 6.0 m verlängert werden, damit eine genügende Vorzone vor den Abgängen sichergestellt ist.

Die gesamten Investitionskosten (inkl. durch die Stadt zu tragende Mehrkosten aufgrund der durch die Liftanlagen ausgelösten Veränderungen an der Unterführung «Mitte», den Perronzugängen und Perrondächern) der beiden Perronlifte wurden damals auf CHF 3'062'000.00 (+/- 20 %, exkl. MWST) geschätzt. Beim Betrieb von Liftanlagen im öffentlichen Raum muss zudem mit erheblichem Betriebs- und Unterhaltsaufwand gerechnet werden. Die Projektstudie befasste sich nicht mit der nördlichen und südlichen Erschliessung der Unterführung «Mitte» ab Stadtebene (Bahnhof- und Signumplatz).

Beschluss des Gemeinderats 2020

Der damalige Gemeinderat hat von der Projektierungsstudie der SBB am 9. Juni 2020 Kenntnis genommen. Aufgrund der einerseits sehr hohen Investitionskosten für die Perronliftanlagen und der andererseits hohen absehbaren, anderweitigen Kostenbeteiligung der Stadt im Rahmen des Projekts MehrSpur (z.B. für die Personenunterführungen Oberwiesenstrasse und Herti, die Unterführung «Ost» beim Bahnhof, die Personenunterführung Schönenhof, Werkleitungsarbeiten) hat der Gemeinderat festgehalten, dass zwingend finanzielle Prioritäten gesetzt werden müssen. Der Gemeinderat hat diese Prioritäten nicht bei den Perronliften gelegt. Entsprechend wurde in der Folge auf die Bestellung von Perronliften bei den SBB verzichtet.

In der Offerte für die Projektierung der Perronlifte inklusive Kostenschätzung haben die SBB 2020 darauf hingewiesen, dass die Bestellung der Lifte für die Bearbeitung in der nächsten Projektphase (Bau- und Auflageprojekt) bis Herbst 2020 erfolgen müsste. Da keine Bestellung seitens Stadt erfolgt ist, wurden die Perronlifte in der Folge nicht als Teil des Bau- und Auflageprojektes berücksichtigt.

Übersicht betreffende Entscheide und Informationen des Stadtrates

- 29. Okt. 2019 (GRB 2019-318) Grundsatzentscheid, an der Personenunterführung «Mitte» zusätzliche Lifteinbauten zu den Perrons zwecks Kostenschätzung – im Folgenden aufgrund Offerte SBB – vertiefter prüfen zu lassen

Dübendorf	7'900	nein	ja	Einseitig	ja	nein	nein
Rüti ZH	11'500	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Wallisellen	12'600	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Pfäffikon SZ	15'700	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Effretikon	16'900	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Wil SG	17'500	teilweise ^f	teilweise ^f	ja	ja	nein	nur Stadtebene
Rapperswil SG	23'000	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Z Stettbach	23'400	ja	nein	-	-	ja	nein
Uster	24'300	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Wetzikon	24'700	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Baden	32'700	nein	ja	teilweise	ja	nein	nur Stadtebene
Aarau	37'700	nein	ja	ja	ja	nein	nur Stadtebene
Z Altstetten	37'800	ja	ja	ja	ja	ja	ja ^g
Zug	41'200	ja	nein	-	-	ja	nein
Z Stadelhofen	71'100	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Olten	76'900	teilweise ^f	teilweise ^f	ja	ja	nein	nur Stadtebene
Z Oerlikon	82'200	ja	ja	ja	ja	ja	ja ^g
Winterthur	99'100	ja	ja	ja	ja	ja	ja ^g

^a Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV) Eisenbahnreisende im Jahr 2023. Umsteigende zählen sowohl als Aus- wie als Einsteigende, also zweifach. Quelle: <https://data.sbb.ch/explore/dataset/passagierfrequenz>

^b Quelle: Interaktive Bahnpläne wo verfügbar (<https://plans.trafimage.ch/>), andernorts persönlicher Augenschein.

^c Wo der Perronzugang direkt ab Stadtebene erfolgt, wird dies mit dem Symbol '-' verdeutlicht.

^d Bedeutet: Um von der Stadtebene zum Perron zu gelangen, muss keine Rampe benutzt werden.

^e Komfortlösung bedeutet, dass auch ohne Lifte ein stufenfreier Bahnzugang gewährleistet ist (d.h. über Rampen). Lifte sind dort keine Komfortlösung, wo sie anstelle einer Rampe zum Einsatz kommen (oft, da räumlich der Einbau einer Rampe unmöglich oder sehr aufwändig wäre).

^f In den Bahnhöfen Will SG und Olten kommen Lifte zur Perronerschiessung dort zum Einsatz, wo keine Rampe vorhanden ist; für jedes einzelne Perron erfolgt die stufenfreie Erschiessung also entweder durch Lifte oder Rampen, nie durch beides gleichzeitig.

^g In den Bahnhöfen Zürich Altstetten, Zürich Oerlikon und Winterthur erfolgt der stufenfreie Perronzugang in jeweils einer von zwei Unterführungen mit Liften und in der anderen mit Rampen; es gibt bei diesen Bahnhöfen also keine Lifte als Komfortlösung innerhalb einer einzelnen Unterführung, nur bezogen auf den ganzen Bahnhof. Bei der Erschiessung der Stadtebene kommen teilweise Lifte und Rampen gleichzeitig zum Einsatz.

Lifterschliessung der Unterführung «Mitte» ab Stadtebene

Die beiden 2020 projektierten Perronlifte stellen die Verbindung der Ebene Unterführung «Mitte» und der Ebene der beiden Mittelperrons sicher. Die Zugänge von der Stadtebene zur Unterführung «Mitte» im Norden und Süden (Bahnhofplatz / Signumplatz) wurden nicht berücksichtigt. Zur Beurteilung einer Nutzbarkeit des gesamten Bahnhofs für beeinträchtigte Personen scheint der Einbezug dieses Aspekts jedoch wichtig.

Bereich Nord

Ab dem nördlichen Stadtgebiet, dem Busbahnhof und der Glattalbahn kann die Unterführung «Mitte» per bestehender Rampe mit einer Neigung von 12 Prozent oder während den Öffnungszeiten des Zentrums Wallisellen über

die Liftanlage im Haus via Tiefgarage (mit erheblichem Umweg) erreicht werden. Das Zentrum Wallisellen ist in Privatbesitz.

Zu betreffender Liftanlage im Zentrum Wallisellen und der unterirdischen Verbindung zur Unterführung «Mitte» sind weder im privaten Gestaltungsplan «MITTIM» noch im Grundbuch Vorgaben, Rechte, Dienstbarkeiten oder Lasten vorhanden. Um die Erschliessung der Unterführung «Mitte» über den Lift im Zentrum Wallisellen sicherzustellen wäre daher eine Einigung mit dem privaten Grundeigentümer notwendig.

Die Verbindung durch das Zentrum Wallisellen bedeutet ab Bahnhofplatz zudem einen Umweg von ca. 100 Metern und weist insbesondere durch die Querung der Tiefgarage einen ungenügenden Komfort und mögliche Sicherheitsrisiken auf. Sollte der Bau von Liften für die Perronerschliessung erwogen werden, wäre daher eine ergänzende Erschliessung der Unterführung «Mitte» direkt ab Bahnhofplatz hinsichtlich des Bedarfs, der technischen Machbarkeit und der Kosten zu prüfen.

Bereich Süd

Vom Signum-Platz im Süden erfolgt der stufenlose Zugang zur Unterführung «Mitte» über die bestehende Rampe mit einem Gefälle von 9 Prozent. Im Sinne einer durchgängigen Lifterschliessung wäre ein Lift ab Stadtebene Süd als Ergänzung zu Perronliften hinsichtlich des Bedarfs, der technischen Machbarkeit und der Kosten zu prüfen.

Machbarkeit des Anliegens

Die SBB haben auf Anfrage der Stadt am 2. September 2024 in einer Stellungnahme ausgeführt, unter welchen Bedingungen ein Einbau von Perronliften im Rahmen des Projekts MehrSpur zu diesem späten Projektzeitpunkt noch möglich wäre und was die Auswirkungen davon wären. Berücksichtigt werden dabei technische, terminliche und verfahrenstechnische Aspekte. Die Stellungnahme baut auf der Projektstudie zu Perronliften von 2020 auf, bezieht sich also auf die Umsetzbarkeit des darin erarbeiteten Projekts mit zwei Perronliften in der Unterführung Mitte.

Zusammengefasst ist aus Sicht der SBB als Eigentümerin des Bahnhofs und Projektverantwortliche für das Projekt MehrSpur die Realisierung von zwei Perronliften in der Unterführung «Mitte» auf Basis der Projektstudie von 2020 vermutlich machbar, wenn sie im Rahmen des Projekts MehrSpur gleichzeitig mit dem Umbau der Perronanlagen erfolgt; der Aufwand für die Erstellung ist allerdings hoch. Die technische und terminliche Machbarkeit und die Kosten müssten in einem Studienauftrag vertieft überprüft werden – insbesondere ist es möglich, dass eine Anpassung der Statik der Perrondächer und/oder eine Anpassung der Perronkanten und Gleislage (aufgrund des veränderten Personenflusses) notwendig würde. In jedem Fall bedingt die Umsetzung der beiden Perronlifte Um- und Neuprojektierungen und eine erneute öffentliche Auflage nach Eisenbahngesetz.

Sollte die vertiefte Überprüfung aufzeigen, dass die Umsetzung der beiden Perronlifte eine Anpassung der Perronkanten und der Gleislage bedingt, würden die SBB die Bestellung der Stadt ablehnen, da dadurch die gesamten Projekttermine mit Hauptarbeiten im Bereich des Bahnhofs ab 2027 gefährdet würden. Sollte keine Anpassung von Perronkanten und Gleislage notwendig sein, wäre die Umsetzung für die SBB denkbar. Dazu müsste allerdings eine definitive Bestellung der Stadt bis spätestens Ende 2025 erfolgen, damit Anfang 2026 die Projektänderung beim Bundesamt für Verkehr zuhanden einer angepassten Plangenehmigung eingereicht werden könnte.

Aus Sicht der SBB sind Perronlifte aufgrund des gedrängten Zeitplans ausschliesslich als Variante gemäss Projektstudie von 2020 denkbar. Die SBB weisen darauf hin, dass zusätzliche Liftanlagen ab Stadtebene im Norden und Süden unabhängig auch ausserhalb des Projekts MehrSpur realisiert werden könnten.

Insgesamt kann die technische und terminliche Machbarkeit ohne vertiefte Abklärungen nicht abschliessend beurteilt werden.

Einschätzung der Kostenfolgen

Projektierung

Der Studienauftrag zur vertieften Prüfung der Kosten und Machbarkeit müsste durch die Stadt beauftragt und finanziert werden. Zudem müsste die Stadt die Projektierung der angepassten Unterführung «Mitte» finanzieren – inkl. Neuprojektierung aller durch den Einbau von Perronliften betroffenen Elemente. Eine detaillierte Offerte der notwendigen Arbeiten wird durch die SBB bis Dezember 2024 ausgearbeitet.

Eine erste Grobkostenschätzung (+/- 30 %) für Machbarkeitsprüfung, Kostenschätzung und Projektierung bis Stufe Bau- und Auflageprojekt rechnet mit Kosten von rund CHF 1.3 Mio. Die Kosten beinhalten folgende Arbeiten:

- Projektierung von zwei Liften (Basis Vorprojekt 2020)

- Neuprojektierung der Unterführung «Mitte» (neuer Querschnitt, neue Statik)
- Neuprojektierung Perrondach (Stützen / Statik)
- Anpassung Treppen und Rampen (vier Stück)
- Sachverständigenprüfung und sicherheitsorientierte Prüfung
- Aufwendungen für Detailklärungen im Plangenehmigungsverfahren (Risiko)
- Zusatz von 10 % für Unvorhergesehenes

Bei Annahme der Initiative ist vorgesehen, bis Mai 2025 prioritär zu untersuchen, ob die technische und terminliche Machbarkeit gegeben ist – insbesondere soll geprüft werden, ob der Einbau von Perronliften ohne Auswirkungen auf Gleislage und Perronkanten möglich ist – und eine Schätzung der Investitionskosten mit Genauigkeit +/- 20 % ausarbeiten zu lassen. Die vertiefte Projektierung bis Stufe Bauprojekt soll zwischen Mai und Dezember 2025 erfolgen. Zeigt der Studienauftrag im Mai 2025, dass die technische und terminliche Machbarkeit nicht gegeben ist, würden die Projektierungsarbeiten abgebrochen und ein (zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbarer) Teil der oben genannten Projektierungskosten würde nicht anfallen. In diesem Fall würde das Geschäft an einer Gemeindeversammlung mit Antrag auf Abschreibung der Umsetzung der Einzelinitiative behandelt.

Zu den nördlichen und südlichen Zugängen ab Stadtebene ist ebenfalls eine Untersuchung mit Variantenstudie notwendig. Diese würden wenn möglich integral als Teil des Studienauftrags erstellt. Aufgrund des gedrängten Zeitplans ist es aber möglich, dass über die nördliche und südliche Erschliessung als separate Vorlage zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden müsste. Dies ist möglich, da diese Erschliessungen unabhängig vom Projekt MehrSpur erstellt werden können.

Mit Annahme der Einzelinitiative durch die Gemeindeversammlung wären die Ausgaben für damit in Zusammenhang stehende Studien und Projektierungsaufträge gebunden.

Baukosten

Zeigt der Studienauftrag, dass die technische und terminliche Machbarkeit objektiv nicht absolut unmöglich ist, obliegt es der Stimmbevölkerung der Stadt, über die Bestellung von Perronliften und einen Baukredit mit entsprechenden Betriebskosten zu beschliessen. Die Folgekosten für die Umprojektierung und allfällige Mehrkosten durch Veränderungen in den Bauabläufen des Projekts MehrSpur wären Teil der Kreditvorlage.

Bezüglich Baukosten gibt die Projektstudie von 2020 Hinweise. Die Herstellkosten für zwei Perronlifte in der Unterführung «Mitte» wurden damals auf CHF 3.062 Mio. (exkl. MWST, +/- 20 %) geschätzt. Die Kosten beruhen auf der Preisbasis März 2019. Die Teuerung bis September 2024 beträgt laut Bahnbau-Teuerungsindex 12.7 %. Zudem muss die Mehrwertsteuer für die Bruttokosten berücksichtigt werden. Damit ergeben sich aktualisierte Kosten von CHF 3.730 Mio. (inkl. MWST, +/- 20 %). Zudem weisen die SBB darauf hin, dass aufgrund der zeitkritischen Anpassung und Umprojektierung zum jetzigen Zeitpunkt mit deutlich höheren Kosten zu rechnen ist, als im Jahre 2020 geschätzt wurde. Eine aktualisierte Kostenschätzung würde im Rahmen des Studienauftrags erfolgen und wäre die Grundlage für einen Baukredit, welcher dem zuständigen Organ vorgelegt wird. Aufgrund der Kostenschätzung 2020 und der zu erwartenden Mehrkosten wird davon ausgegangen, dass die Baukosten für die beiden Perronlifte in der Unterführung «Mitte» mehr als CHF 4 Mio. betragen würden und damit an der Urne über das Bauprojekt entschieden würde.

Die Kostenschätzung in der Projektstudie von 2020 beinhaltet zudem keine Kosten für eine allfällige Lifterschliessung der Unterführung «Mitte» ab Stadtebene im Norden und Süden.

Betriebs- und Folgekosten

Bei öffentlichen Aufzügen handelt es sich um eine aufwändige technische Anlage. Die Lebensdauer der Hardware beträgt 15 bis 25 Jahre, diejenige der Schalttechnik 10 bis 15 Jahre. Pro Jahr fallen mehrere zehntausend Franken Betriebs- und Unterhaltskosten an (Wartungsabo, Reinigung, Anteil an periodischen Ersatz von Hardware und Schalttechnik).

Zeitplan

Die Umsetzung von Perronliften im Rahmen des Projekts MehrSpur bedingt aufgrund der oben dargelegten Umstände einen eng getakteten Zeitplan:

- 3. Dezember 2024: Entscheid über die vorliegende Initiative durch die Gemeindeversammlung. Bei Annahme in der Folge Beauftragung der SBB zur vertieften Prüfung der Machbarkeit und Kosten und zur Projektierung in einem Studienauftrag.
- Anfang Mai 2025: Teilresultat Studienauftrag vorliegend als Grundlage für Kredit.
- 20. Mai 2025: Erste Lesung des Stadtrats zum Antrag über einen Kredit für Liftanlagen am Bahnhof.
- 30. November 2025: Urnenabstimmung zum Kredit für Liftanlagen am Bahnhof. Bei Annahme Bestellung der Liftanlagen bei den SBB.

Erfolgt eine Bestellung von Perronliften seitens der Stadt nach Ende 2025, wird diese von den SBB abgelehnt. Die verfügbare Zeit für die Ausarbeitung des Studienauftrags ist daher sehr kurz.

Stellungnahme des Initianten Werner Meier

Im Auftrag des Bundes plant die SBB mit ihrem Grossprojekt «MehrSpur Zürich-Winterthur» den Ausbau der Bahnlinien zwischen Zürich und Winterthur. In den Projektkosten von rund 3 Milliarden Franken ist auch ein bedeutender Um- und Neubau des Bahnhofs Wallisellen enthalten.

Der Bahnhof Wallisellen ist heute ein wichtiger ÖV-Knotenpunkt von SBB, Glattalbahn VBG und diversen Buslinien. Gemäss sbb.opendatasoft zählte die SBB im letzten Jahr (2023) in unserem Bahnhof werktags 15'200 Ein- und Aussteigende pro Tag. An Samstagen, Sonn- und Feiertagen fast 7'000. Nicht eingerechnet sind Reisende mit der Glattalbahn. Für die nächsten Jahre rechnen die Transportunternehmen mit einem zunehmenden Passagieraufkommen.

Die Stadt Wallisellen zählt aktuell ca. 18'000 Einwohnende, mehr als 22'000 Leute arbeiten in unserer Stadt. In den nächsten Jahren wird sich durch den Bau neuer Wohnungen im Süden und Süd-Osten der Stadt die Einwohnerzahl um Tausende erhöhen.

Immer mehr ältere Mitmenschen wollen mobil bleiben und solche mit körperlichen Beeinträchtigungen sollen sich ohne bauliche Barrieren in Bahnhöfen bewegen können. Nicht zu vergessen sind Reisende mit viel Gepäck, sowie Mütter und Väter mit Kinderwagen, manche haben weitere Kinder, einen Einkaufswagen oder Koffer im Schlepptau.

Bahnkundinnen und -Kunden wünschen sich vermehrt Lifte für den Zugang zu den Perronanlagen. Dies erkannte, nach zwei parlamentarische Vorstössen im September 2020, auch der Bundesrat. Das Bundesamt für Verkehr (BAV) forderte im Juli 2021 die Bahnunternehmen auf, auch bei kleineren Anlagen den Einbau von Liften vorzusehen und dies bei Um- und Neubauten zu berücksichtigen.

Durch den Einbau der beiden Lifte zu den Perrons und eines Personenliftes beim Ausgang zum südlichen Gemeindegebiet (Signum-Platz) würde diesem wichtigen Anliegen Rechnung getragen.

Für den Zugang für die Öffentlichkeit vom nördlichen Gemeindegebiet her über die Liftanlagen des Zentrums Wallisellen – dieses ist im Besitz der Firma Allreal – müsste zwischen Besitzer und der Stadt Wallisellen eine Vereinbarung gefunden werden.

Der projektierte Um- und Ausbau des Walliseller Bahnhofs ist wohl die beste – eventuell auch die letzte – bezahlbare Möglichkeit, den Verkehrsknotenpunkt Wallisellen kundenfreundlich und zukunftsgerichtet zu gestalten.

Schlussbemerkungen / Empfehlung des Stadtrats auf Ablehnung

Der Stadtrat kann das Bedürfnis des Initianten grundsätzlich nachvollziehen. Die Verantwortung für den Ausbau des Bahnhofs – inklusive des Bahnzugangs – liegt jedoch bei den SBB. Diese planen und bauen ihre Anlagen so, dass das Behindertengleichstellungsgesetz eingehalten wird. Über dessen Anforderungen hinaus gehende Liftanlagen werden seitens SBB als Komfortlösung eingestuft, welche durch Dritte – hier durch die Stadt – zu finanzieren wäre.

2020 hat der damalige Gemeinderat von der Bestellung von Perronliften abgesehen, da die Investitionskosten von über CHF 3 Mio. und die potenziell hohen betrieblichen Folgekosten im Vergleich mit dem Nutzen der Lifte nicht angemessen erschienen und andere hohe Ausgaben im Rahmen des Projekts MehrSpur absehbar waren. An dieser Einschätzung hat sich seither nichts verändert – insbesondere, da die Investitionskosten bei einer jetzigen Bestellung noch deutlich höher ausfallen dürften als 2020 angenommen.

Am Bahnhof besteht bereits heute in beiden Unterführungen ein adäquater, gesetzeskonformer und lückenloser stufenfreier Bahnzugang über Rampen. Diese Zugänge werden mit den Umbaumaassnahmen des Projekts MehrSpur noch attraktiver gestaltet. Ein Vergleich mit anderen Bahnhöfen zeigt, dass die Erschliessung von Perrons mit Liftanlagen vor allem dort vorkommt, wo aus baulichen Gründen keine Rampen möglich sind. Eine Komfortlösung, also die gleichzeitige Erschliessung eines Perrons mit Lift und Rampe, ist äusserst selten und wird in der Regel nur bei sehr viel stärker frequentierten Bahnhöfen als Wallisellen umgesetzt. Eine solche Komfortlösung ist zwar angenehm, aber nicht notwendig; sie erscheint im Vergleich zu den sehr hohen Projektierungs-, Investitions-, und Folgekosten als nicht verhältnismässig.

Das Projekt MehrSpur ist weit fortgeschritten, und eine Umsetzung von Perronliften ist nur mit einem sehr gedrängten Zeitplan und einem definitiven Entscheid bis Ende 2025 möglich; dabei bestehen erhebliche Unsicherheiten betreffend technische und terminliche Machbarkeit des Vorhabens. Der Spielraum in der Planung und der Abwägung verschiedener Varianten ist durch den Zeitplan stark eingeschränkt. Zudem muss die Ausarbeitung eines Bauprojekts parallel zum politischen Prozess vorangetrieben werden. Dadurch fallend für die Stadt selbst dann hohe Projektierungskosten an, wenn sich das Vorhaben als objektiv absolut nicht umsetzbar erweist oder die Kreditvorlage für das Bauprojekt vom Stimmvolk abgelehnt wird.

Aus diesen Gründen beantragt der Stadtrat den Stimmberechtigten, die allgemein-anregende Initiative «SBB MehrSpur / Einbau Lifte zu allen Perrons» vom 18. Juni 2024 ohne Gegenvorschlag abzulehnen.

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) hat das ihr vorgelegte Geschäft geprüft und beantragt den Stimmberechtigten, die Initiative – wie vom Stadtrat beantragt – abzulehnen.

Die RGPK ist sich ebenfalls bewusst, dass die Fortbewegung im öffentlichen Verkehr für ältere Menschen und Personen mit eingeschränkter Mobilität zu mühsamen Situationen führen kann. Wir sind dennoch zum Schluss gekommen, dass neben der Wahrung der Verhältnismässigkeit auch der Einsatz von Steuergeldern in die hohen Abklärungskosten – ohne Garantie, dass das Projekt ausgeführt werden kann – aufgrund der bestehenden Situation nicht angezeigt ist.

Der Stadtrat hat in seinem Antrag die Abweisung der Initiative sorgfältig und umfassend begründet. Die für die ablehnende Haltung der RGPK gegenüber der Initiative entscheidenden wichtigsten drei Punkte sind:

- Die Ausgestaltung des Bahnhofs Wallisellen entspricht heute wie auch nach der Umsetzung des Projektes SBB MehrSpur mit den Rampen und Treppenaufgängen den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes.
- Perronlifte werden von der SBB grundsätzlich dann gebaut, wenn kein stufenfreier Bahnzugang über Rampen möglich ist. Ausnahmen gibt es nur für in deutlich stärker frequentierten Bahnhöfen als Wallisellen. Daher sind alle Kosten für die Projektierung (ca. CHF 1.3 Mio.), die Erstellung (> CHF 4.0 Mio.) sowie den Unterhalt (mehrere 10'000 Franken pro Jahr) ausschliesslich durch die Stadt zu finanzieren. In vergleichbaren Bahnhöfen wie beispielsweise Uster, Wetzikon oder Dübendorf gibt es keine Perronlifte.
- Das Risiko, die für die Abklärungen – ob der Einbau von Perronliften überhaupt möglich ist – geschätzten Kosten von rund CHF 1.3 Mio. zu verschwenden, ist unter anderem auch aufgrund der sehr späten Lancierung dieser Initiative klar vorhanden.

Erläuterung der Vorlage

Stadtschreiberin Barbara Roulet verliest den Initiativtext, den Antrag des Stadtrats und den Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission.

Werner Meier, Erstunterzeichner der Initiative, erläutert die Vorlage. Er wisse, dass er zusammen mit seinen beiden Mitunterzeichnenden spät sei mit der Initiative, aber es sei ein wichtiges Thema. Initialzündung für die Initiative sei ein Leserbrief von Cornelia Attinger gewesen, in dem sie schrieb, dass für Velofahrer sehr viel, für Fussgänger aber sehr wenig gemacht werden. Damit die Velofahrer auf der Velo-Schnellroute sicher geradeaus fahren könnten, würde das Werkgebäude für 9 Millionen Franken umgebaut, für Lifte am Bahnhof sei aber kein Geld vorhanden. Er werde nachher über Bahnhöfe, Lifte und die SBB sprechen. Kern der Initiative seien aber die Menschen. Es gehe um Menschen, die einen Lift am Bahnhof brauchten. Man stimme heute nicht über den Einbau von Liften am Bahnhof ab. Die Initiative verlange vom Stadtrat, zusammen mit der SBB eine Projektstudie auszuarbeiten. Darin soll gezeigt werden, was eine Projektänderung bei der SBB bis und mit Einbau von Perron-Liften kosten würde. Ebenso sollen die Kosten von weiteren zwei Liften nördlich und südlich bei der Personenunterführung

ermittelt werden. Sie interessieren sich auch die Kostenaufteilung zwischen der SBB und der Stadt Wallisellen. Im Jahr 2020 habe der damalige Gemeinderat, zusammen mit den Projektverantwortlichen von der SBB, entschieden, im vorliegenden Projekt «MehrSpur Zürich-Winterthur» auf Lifte im Bahnhof zu verzichten, aus finanziellen Gründen. Alle, mit wenigen Ausnahmen, hätten es verschlafen, sich gegen diesen Entscheid zu wehren. Er habe vom Stadtrat die ablehnende Empfehlung seiner Initiative erwartet. Es seien aber vier Jahre vergangen, in denen in den Parlamenten in Bern einiges passiert ist. Nationalrat wie Ständerat haben im Jahr 2020 mit zwei Interpellationen die Weichen neu gestellt, wie Bahnhöfe auszurüsten sind. Sie seien enttäuscht, dass der Stadtrat es nicht verstanden habe, die Änderungen der Vorschriften zu erkennen. Als er noch ein Bub gewesen sei, vor 70 Jahren, lebten in Wallisellen 5'000 Leute, heute sind es über 18'000. Mehr als 22'000 Leute arbeiteten hier, und Wallisellen werde sich zügig weiter entwickeln. Südlich des Bahnhofes Bahnhof entstünden neue Hochbauten mit vielen Wohnungen, süd-östlich hinter der Garage Flury sei ein völlig neues Hof-Quartier in Planung. Auch beim Glattzentrum habe es Ausbauprojekte im Köcher. Nördlich des Bahnhofes machten Einfamilienhäuser mehrstöckigen Wohnbauten Platz – alle mit Lift. Wallisellen werde in Zukunft wohl um die 23'000 Einwohnende zählen, also etwa 5'000 mehr als heute. Es werde mehr Rentnerinnen und Rentner geben, welche dank guter ärztlicher Versorgung immer älter werden dürfen. Es werde aber auch mehr körperlich beeinträchtigte Menschen geben. Und hoffentlich gebe auch mehr Mamis und Papis, die mit ihren Kindern die Stadt belebten. Immer mehr Leute gingen mit dem Öffentlichen Verkehr arbeiten. Andere reisen damit in die Ferien, mit grossen Koffern. Und sie alle wären froh, sich in der Stadt und dem Bahnhof barrierefrei bewegen zu können. Hier gab es schon immer einen wichtigen Bahnhof, und dieser werde in Zukunft einen noch viel höheren Stellenwert haben. Im Jahr 2023 habe die SBB im Bahnhof Wallisellen pro Werktag über 15'000 ein- und aussteigende Passagiere gezählt, die Verkehrsbetriebe Glattal beim 12er-Tram 4'000 Ein- und Aussteigende, bei den Buslinien 759, 771, 772 und 773 sind es insgesamt fast 5'000 Personen. Die Umsteigenden sind nicht gesondert ausgewiesen und erscheinen in diesen Zahlen natürlich doppelt. Trotzdem könne man sagen: An einem Werktag tummeln sich am Bahnhof Wallisellen gegen 20'000 Leute. In der Weisung versuche der Stadtrat ein Vergleich mit anderen Bahnhöfen zu zeigen. Der Vergleich hinke, sind doch die meisten Bahnhöfe in den 1850-er bis 1880-er Jahren gebaut worden. In alten Bahnhöfen Lifte einzubauen ist nahezu unmöglich. Es brauche einen einschneidenden Umbau, wie im Bahnhof Wallisellen, damit Lifte zu vernünftigen Kosten eingebaut werden könnten. Die in der Weisung aufgeführten Kosten scheinen aber unrealistisch, ungenau und tendieren zur Angstmacherei. Der Vergleich mit anderen Bahnhöfen sei ein Vergleich zwischen Äpfeln und Birnen und sei eine Augenwischerei. Um Lifte einbauen zu können, brauche es zwingend einen Umbau und Ausbau von einem Bahnhof. Im Mega-Projekt SBB MehrSpur Zürich-Winterthur mit 3,9 Milliarden Franken wird auch der Bahnhof Wallisellen markant umgebaut. Das nördliche Perron nahe vom Bahnhofgebäude werde verbreitert, Treppen und Rampen sollen bleiben. Das südliche Perron gegen den Signumplatz wird zurückgebaut, abgerissen und neu erstellt. Es sollen Rampen und Treppen in der gleichen Art beim neuen Perron eingebaut werden. Die 2010 erstellte Personenunterführung Mitte bleibt in ihrer Art erhalten, muss aber angepasst werden. Man könne sagen: Der Bahnhof Wallisellen wird total umgegraben. Nur Lifte sind im Projekt nicht vorhanden. Der Stadtrat will aus finanziellen Gründen auf Lifte im Bahnhof Wallisellen verzichten, es handle sich um eine Komfortlösung. Der Stadtrat reduziere die Frage der Lifte nur auf das Finanzielle, wo blieben da die Menschen? Wo blieben Rentner, körperlich Beeinträchtigte, Eltern mit Kinderwagen, Reisende mit schweren Koffern? Wo hört die Ethik auf und wo fängt eine Komfortlösung an? Ihm fehlten Überlegungen für einen in die Zukunft gerichteten, menschenfreundlichen, barrierefreien Bahnhof. Ab 2020 sei in Bern den Parlamenten einiges passiert. Ende September 2020 seien im National- wie Ständerat zwei gleiche Interpellationen eingereicht worden. Diese hätten vom Bundesrat verlangt, den vermehrten Einbau von Liften in Bahnhöfen zu ermöglichen. Der Bundesrat habe sich bereit erklärt, die Vorschriften zur Ausstattung von Bahnhöfen anzupassen. Dies betreffe auch Lifte, die als Ergänzung zu Rampen vorgesehen sind. Das Bundesamt für Verkehr habe Transportunternehmen, also SBB, RhB, BLS, etc. angewiesen, die neuen Weisungen bei Um- und Neubauten zu berücksichtigen. Das sei im Juni 2021 gewesen. Das BAV schreibe, dass die gestiegenen Anforderungen und Ansprüche der Kunden den Einbau von zusätzlichen Liften erfordern. Das BAV weise die Transportunternehmen an, im Rahmen von Projekten bei der Umsetzung vom Behinderten-Gleichstellungsgesetzes die veränderten Kundenbedürfnisse zu berücksichtigen. Das BAV sei auch bereit, Kosten für Lifte im Rahmen der Bahninfrastruktur-Finanzierung zu übernehmen. Gemäss den heute geltenden Gesetzen entspreche der bestehende wie der projektierte Bahnhof Wallisellen dem Behinderten-Gleichstellungsgesetz, sogar die steilen Rampen seien gesetzeskonform. Der Umbau des ganzen Bahnhofgeländes mit den verschiedenen Personenunterführungen werde die Stadt bestimmt einige Millionen Franken kosten, aber Lifte müssten auch noch Platz haben. Der geplante Umbau sei die letzte und kostengünstigste Gelegenheit, die dem heutigen Standard entsprechenden Liftanlagen einzubauen, dieser Umbau sei für die nächsten 40 bis 50 Jahre. Lifte in öffentlichen Gebäuden seien heute Normalität (Kindergarten, Schulhäuser, Stadthaus, Mehrfamilienhäuser). Und etwas Öffentlicheres als einen Bahnhof gebe es nicht. Der Stadtrat schreibe, der Einbau von Liften sei vermutlich machbar, gemäss den Plänen ist er machbar. Die SBB baue nicht die ersten Lifte für Perrons ein. Es ist die Aufgabe des Stadtrates, die Gestaltung der Kostenanteile mit der SBB ausdiskutieren. Die

Initianten wüssten, was Projektkosten und die Lift tatsächlich kosten würden. Sie erwarteten vom Stadtrat, dass er Mittel und Wege findet, den Bahnhof Wallisellen kundenfreundlich, barrierefrei, Kinderwagen-freundlich, zukunftsgerichtet und weitsichtig zu gestalten. Die Initiative will, dass die Bevölkerung Wallisellens bestimmt, ob es Lifte gibt oder nicht. Aber man müsste auch bereit sein, einen Teil der Kosten zu tragen. So sei die direkte Demokratie. Er könne noch ein Beispiel der Gemeinde Herzogenbuchsee geben. Herzogenbuchsee habe 7'700 Einwohnende, einen eher kleineren Bahnhof. 4'000 Ein- und Aussteigende seien es an einem Werktag – das sei ein Viertel von Wallisellen mit rund 15'000. Im Mai 2019 habe die SBB gemeldet, den Bahnhof Herzogenbuchsee den neuen technischen Gegebenheiten anzupassen. Und die Gemeinde Herzogenbuchsee habe die Mehrkosten für eine breitere Personenunterführung übernommen. Das Projekt habe keine Lifte vorgesehen, doch in der Bevölkerung regte sich Widerstand wegen der fehlenden Lifte. Der Gemeinderat Herzogenbuchsee verlangte, dass drei Lifte eingebaut werden sollen, die SBB winkten ab. Im Juni 2020 habe der Gemeinderat Herzogenbuchsee beim Bundesamt für Verkehr Einsprache erhoben. Heute sei auf der in der Homepage der SBB zu lesen: «Bahnhof Herzogenbuchsee: Stufenfrei ein- und aussteigen ab Februar 2025. Die SBB baut den Bahnhof Herzogenbuchsee aus, womit das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) umgesetzt und künftig ein durchgehend stufenfreies Einsteigen in die Züge möglich gemacht wird.» Und das Wichtigste zum Kostenteiler zwischen Gemeinde und SBB: Es gibt drei Lifte, zwei bezahle die SBB, einer die Gemeinde. Der Gemeinderat Herzogenbuchsee habe seine Arbeit bestens gemacht. Er erwarte vom Stadtrat Wallisellen einen genauso hartnäckigen Einsatz für Lifte am Bahnhof Wallisellen. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sollen sagen, ob es Lifte gibt oder nicht. Man stimme heute nicht über den Einbau von Liften ab. Mit der Unterstützung der Initiative könne man dabei helfen, dass der Stadtrat allen in einer Projektstudie die klaren Kosten aufzeigen könne. Aufgrund dieser realistischen Kosten könne man nachher über den Einbau der Lifte im Bahnhof Wallisellen abstimmen. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sollten entscheiden, ob Lifte zu teuer sind, oder eben nicht. Genau darum sei diese Initiative so wichtig.

Stadtrat Philipp Maurer, Ressortvorsteher Tiefbau + Landschaft, erläutert die Haltung des Stadtrates im Sinne der erlassenen Weisung.

Diskussion

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission verzichtet auf eine Stellungnahme.

■■■■■■■■■■: In der Weisung des Stadtrates seien lediglich zwei Lifte abgebildet. Diese seien auch in der Projektstudie der SBB 2020 enthalten. Die Lifterschliessung der Unterführung «Mitte» ab Stadtebene sei in der Weisung nur beschrieben. Er stelle einen Antrag zur Ergänzung der Initiative, um sie zu präzisieren. Der angestrebte Lifteinbau umfasse vier Lifte. Damit werde im Sinne einer durchgängigen Lifterschliessung ein zeitgemässer barrierefreier Bahnzugang vom Bahnhofplatz im Norden und/oder vom Signumplatz im Süden zu den Gleisen möglich. Natürlich habe dies Auswirkungen auf die Kosten. Aber die Realisierung von zwei Liften ausserhalb des Gleisbereiches dürfte zu wesentlich günstigeren Bedingungen möglich sein als die in der Studie enthaltenen Liftbauten im Perronbereich. Er erwarte vom Stadtrat Wallisellen auch hier einen hartnäckigen, engagierten Einsatz für vier Lifte am Bahnhof.

■■■■■■■■■■: Er sitze seit 35 Jahren im Rollstuhl. Er störe sich am Begriff «Komfort». Er wisse nicht, wer vom Stadtrat bereits einmal eine Rampe mit 12 Prozent Steigung hinaufgefahren sei. Diese Steigung sei zwar gesetzkonform, als rollstuhlgängig gilt hingegen eine Steigung von 6 Prozent. Die SBB habe sich diese 12 Prozent erstritten, deshalb gilt es als gesetzkonform. Es sei schlicht unmöglich, mit einem Rollstuhl eine so steile Rampe hinaufzufahren. Rollstuhlfahrer im berufstätigen Alter müssten arbeiten wie alle anderen auch, aber sie könnten nicht pendeln, weil es keine Lifte habe. Für wen seien diese Lifte gedacht? Jeder und jede im Saal werde einmal gehbehindert sein, mobilitätseingeschränkt.

■■■■■■■■■■: Beim Lifteinbau müsse man 50 Jahre voraus denken. Früh genug planen koste weniger als nachher alles umzubauen. Er habe Mühe zu verstehen, dass die Projektierung 1,5 Millionen Franken kosten solle. Die Arbeit eines Baustatikers für ein Zweifamilienhaus, dann koste 35'000 Franken für sämtliche statische Berechnungen. Es entstehe der Eindruck, als ob die SBB die Lifte abwimmeln wollte, indem sie der Stadt diese hohe Zahl genannt habe. Dummerweise sei heute in der NZZ ein Artikel zu Liften an Bahnhöfen erschienen. Darin werde beschrieben, dass in Altdorf Lifte für 800'000 Franken eingebaut worden seien. In Fribourg habe eine Behindertenorganisation Klage erhoben. Aus Angst vor einer Niederlage vor Gericht habe die SBB Lifte eingebaut mit einem interessanten Kostenteiler für die Gemeinde. Er könne es sich vorstellen, dass tragbare Lösungen gefunden werden könnten, wenn die Sache mit dem nötigen Nachdruck vertreten werde. Lifte an Perrons seien auf vielen Bahnhöfen Standard. Er sei dafür, dass Wallisellen, das nicht am Hungertuch nage, einen rechten Teil an die Lifte bezahle, die

SBB aber sich auch daran beteiligen solle. Die Rampen seien zu steil, auch wenn es so im Gesetz stehe, dann sei es eben ein etwas dummes Gesetz.

■■■■■■■■■■: Er stehe als Präsident des Aktiven Alter Wallisellen hier. Die Vereinigung konnte soeben ihr 15-jähriges Bestehen feiern können. Mit über 330 Mitgliedern vertrete die Vereinigung seit 2009 die Interessen der Seniorinnen und Senioren gegenüber der Stadt. Alle würden jeden Tag älter, die meisten wünschten sich ein langes Leben bei guter Gesundheit und grösstmöglicher Selbstbestimmung. Das sei auch der Stadt bewusst. Im Frühling 2021 habe sie das Altersleitbild und das Alterskonzept herausgegeben, an dem auch das AAW mitgearbeitet habe. Daraus folgendes Zitat: «Das Alter birgt auch eine fragile Seite mit schwindenden Möglichkeiten. Generationenübergreifende Solidarität und Wertschätzung einerseits und das Gewährleisten von Unterstützung und Selbstbestimmung andererseits sichern ein gelingendes Leben bis zum letzten Tag. Die Gemeinde Wallisellen nimmt Seniorinnen und Senioren und ihre spezifischen Bedürfnisse ernst und will ihnen in allen Lebenssituationen zur Seite stehen.» Der barrierefreie Zugang zum Perron und damit verbunden der Erhalt der Mobilität sei ein spezifisches Bedürfnis der Seniorinnen und Senioren. Unabhängig vom Alter sei der barrierefreie Zugang ein Muss für Menschen mit Erkrankungen oder Behinderung. Alle wüssten, wie schnell sich eine Lebenssituation verändern könne. Die Initiative von Werner Meier sei die Gelegenheit, um einen Schritt in die richtige Richtung voranzugehen. Das Aktive Alter Wallisellen unterstütze den vorgeschlagenen Weg. Es handle sich um eine absolut notwendige Investition in die gemeinsame Zukunft und in Lebensqualität in der Zukunft. Er bitte um Zustimmung zur Initiative, um allen, ob jung oder alt, ob gesund oder durch eine Behinderung oder Krankheit eingeschränkt, ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Mit dieser Unterstützung würde man dem Stadtrat dabei helfen, sein Altersleitbild umzusetzen und in die Praxis zu überführen. Es handle sich damit um eine Win-win-Situation für alle.

■■■■■■■■■■: Er habe genug gehört von Normen. Er habe sich in seinem ganzen Berufsleben mit Normen herumgeschlagen. Aber nicht alle Normen seien gut. Er habe gelesen, dass die Abgänge von den Perrons 2.5 Meter breit blieben. Bei Stossbetrieb auf dem Bahnhof sei eine Person, die mit dem Rollstuhl die Rampe hinauffahre, das grösste Verkehrshindernis. Niemand denke an Behinderte, welche die Treppe hinaufgehen müssten. Er wundere sich, weshalb die Abgänge nicht breiter ausgeführt würden und die Rampen weniger steil gemacht würden. Das würde nicht 4 Millionen kosten. Die Lifte wären nicht nur eine Luxusausführung, sondern das wäre ein Geschenk an die Behinderten und an die älteren Menschen in Wallisellen.

■■■■■■■■■■: Es gebe in Küsnacht ZH einen Lift, der um 45 Grad dreht und mitten in der Unterführung stehe mit Abschrägungen an der Seite. Die Passanten kämen gut um den Lift herum, der Lift funktioniere einwandfrei. Das wäre eine gute Lösung um Geld zu sparen.

■■■■■■■■■■, SVP Wallisellen: Die langen und steilen Rampen mögen für die meisten im Raum keine grosse Herausforderung sein. Er sei lange Velo gefahren, und wenn er eine Steigungsanzeige von 12 oder 14 Prozent gesehen habe, dann habe es ihm jeweils abgelöscht, egal wie gut die Beine trainiert waren. Er wolle sich nicht vorstellen wie das sei, wenn man mit den Armen einen Rollstuhl auf einer solchen Rampe vorwärtsschieben müsse. Das sei unzumutbar, auch wenn es die Norm sei. Es sei keine Frage des Komforts, sondern eine Frage des Respekts und der Voraussicht in die Zukunft. Es könne alle treffen, dass sie eines Tages nicht mehr mobil seien. Normen sind das absolute Minimum. Er sei davon überzeugt, dass die Stadt Wallisellen, die vorausschauend und zukunftsorientiert sei, nicht nur im Minimum die Normen erfüllen wolle, sondern etwas mehr mache, um die Attraktivität zu halten oder zu steigern. Die SVP sage Ja zu diesem Antrag und er bitte darum, vorausschauend und inklusiv die Initiative zu unterstützen.

■■■■■■■■■■: Was er heute Abend erlebe sei für ihn wie ein Déjà-vu. 1991 sei er mit einer Delegation von Parteimitgliedern nach Bern gefahren, weil die SBB damals gesagt hat, sie habe kein Geld für eine Perronerhöhung. Man habe damals von Wallisellen aus eine Petition hinterlegt. Die Gemeinde habe zugesichert, dass sei mitfinanzieren würde. Von Seiten der Stimmberechtigten und der Gemeinde her konnte man seinen Willen durchsetzen. Er verstehe nicht, weshalb der Stadtrat vorher so bedauert habe, weshalb man die Lifte nicht baue. Wie Werner Meier mit seiner Initiative habe man sich auch damals entschieden, vorwärts in diese Richtung zu gehen mit der Petition. Und das werde auch jetzt erfolgreich sein. Er wisse nicht, ob die Lifte tatsächlich dort sein müssten, wo sie auf den Plänen eingezeichnet worden sei. Er wisse lediglich, dass die Perrons nochmals verlängert würden, damit eine zusätzliche Zugseinheit in den Bahnhof einfahren könnte. Deshalb gebe es allenfalls auch eine Möglichkeit, den Lift an einem anderen Standort zu platzieren.

■■■■■■■■■■, SP Wallisellen: Er könne sich eine Vorbemerkung zur FDP Wallisellen nicht verkneifen, welche an einer Parteiversammlung am gleichen Abend Steuersenkungen verabschieden und die Initiative für die Lifte ablehnen. Die SP habe bereits 2019, als das Projekt Brüttenertunnel ein erstes Mal vorgestellt worden ist, den Einbau von Liften vorgeschlagen. Sie seien froh, dass die Lifte jetzt im letzten Moment nochmals eine Chance kriegten. Ältere Menschen, Leute mit einer vorübergehenden oder einer permanenten Behinderung, aber auch Mamis

und Papis mit Kinderwägen werden es schätzen, wenn sie künftig am Bahnhof Wallisellen den ÖV einfach nutzen könnten. Dank diesen zwei Liften hat die Walliseller Bevölkerung auch etwas vom Projekt mit jahrelangen Bauarbeiten und einer immensen Lärmbelastung ohne zusätzliche Zugverbindungen. Mit diesen Liften könne man sich aber wenigstens noch auf etwas freuen. Deshalb empfehle die SP die Annahme der Initiative.

■■■■■■■■■■: Ist sich der Stadtrat bewusst, dass er auch mal älter werde und dann in 30 oder 40 Jahren auf Lifte angewiesen sei? Er wünsche dem Stadtrat dem Stadtrat so viel Zeit und hoffe, dass es einen Lift haben werde, wenn er dann benötigt würde. Als er die Argumente gehört habe, weshalb es nicht gehe, da habe er sich an eine Sitzung in Bern erinnert. An dieser Sitzung habe einer der Beamten gesagt, aus welchen Gründen etwas nicht umgesetzt werden könne. Die Antwort des Chefs sei gewesen: «Sie sind nicht angestellt um mir zu sagen, weshalb es nicht geht, sie sind angestellt, um das möglich zu machen.»

Die weitere Diskussion wird nicht verlangt.

Abstimmungen

Änderungsantrag Ergänzung Initiativtext

Der eingereichte Initiativ-Text soll wie folgt ergänzt werden, dies gemäss Gemeindegesetz des Kantons Zürich, §22, Abs. 2:

In der Projektstudie sind vier Lifte bei der Personenunterführung Mitte einzuplanen:

- Lift 1 Bahnhofplatz, in unmittelbarer Nähe der bestehenden Aufgänge (Treppe und Rampe)
- Lift 2 Nördliches Perron (neu Gleise 1 + 2)
- Lift 3 Südliches Perron (neu Gleise 3 + 4)
- Lift 4 Signumplatz, südlicher Zugang

Zustimmung Änderungsantrag	427 Stimmen
Ablehnung Änderungsantrag	28 Stimmen

Schlussabstimmung

Die ergänzte Initiative wird grosser Mehrheit und vereinzelter Gegenstimmen angenommen.

Traktandum 3 Initiative «Ausnutzungsziffer statt Baumassenziffer»

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 «Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzungsziffer 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 Baudichteregulierung 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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer gebaut. Auf Antrag aus der Bevölkerung wurde im Jahr 1993 die Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer 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 Aufzoning. Das dazumal 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 eigentümerverbindlich 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 Ausnützungs- 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 Ausnützung 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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer ist in der Regel auch eine maximale Geschosszahl 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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer können diverse Flächen (Verkehrsflächen, Reduits usw.) erstellt werden, ohne dass diese für die Ausnützung 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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer beschränkt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sowohl bei der Ausnützungs- 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 Ausnützungsziffer sind Balkone nie an die Ausnützung anzurechnen. Die Balkonart wird durch die Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer. 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 Ausnützungsziffer muss die Kontrollstelle beurteilen, ob es sich um Unter-, Voll-, Dach- oder Attikageschosse handelt. Sie hat zudem zu prüfen, welche Flächen an die Ausnützungsziffer 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 Aufzonung 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, Geschoszahl) 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 Aufzonung 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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffern haben.

Das notwendige Know-how wie auch die entsprechende Erfahrung mit beiden Systemen zu arbeiten, ist also vorhanden. Einem Systemwechsel von der Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer 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 «Ausnützungsziffer» in Wallisellen künftig erreicht werden kann.

Erläuterung der Vorlage

Stadtschreiberin Barbara Roulet verliest den Initiativtext, den Antrag des Stadtrats und den Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission.

Anita Bruggmann, Erstunterzeichnerin der Initiative, erläutert die Vorlage. Sie weist auf die bereits fortgeschrittene Zeit hin, der Apéro liege in Griffnähe und jetzt habe sie die Herkulesaufgabe, den Stimmberechtigten die Initiative zu erläutern. Die Initianten hätten dies den Stimmberechtigten gerne erspart. Im Rahmen des Sounding Boards, das der Stadtrat zur Revision der Bau- und Zonenordnung einberufen habe, habe man mehrfach den Wechsel von der Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer vorgeschlagen. Gerne hätte man dort diese Diskussion geführt. Der Stadtrat hat sich dieser aber immer kategorisch verweigert und sich auf keine Diskussion eingelassen. So sei ihnen nichts anderes übrig geblieben, als die Initiative einzureichen. Sie versuche sich kurz zu halten, appelliere aber an den Stadtrat sich an die Abmachungen zu halten, dasselbe Zeitbudget zu nutzen wie sie, nicht mehr. Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer, Fläche statt Volumen, Umrechnungen, Dichteregulung, Abgrabungen, Geschossigkeit: es handle sich um ein komplexes Geschäft. Darin seien sich Stadtrat und Initianten einig – aber das sei es dann schon auch gewesen. Die Initianten lehnten sich an das Zitat des grossen Mahatma Gandhi: «Richte deinen Fokus auf die Lösung und nicht auf das Problem.» Sie seien klar der Auffassung, dass nur mit einem derartigen Denkansatz das schöne Wallisellen für die Nachkommen qualitativ hochwertig weiterentwickelt werden kann. Unschwer sei im Beleuchtenden Bericht zu erkennen, dass der Stadtrat vor allem die Gefahren und Probleme bei einem Dichtemasswechsel heraufbeschwöre. Gleichzeitig mangle es dem Beleuchtenden Bericht an einer ausgewogenen und substantiierten Auseinandersetzung mit dem eigentlichen Thema, nämlich der Ausnützungsziffer. Vielmehr dominieren vorgefasste Meinungen den Bericht ohne auf Fakten zu basieren. Das dürfte wohl mit ein Grund dafür gewesen sein, weshalb es in so vielen Leserbriefen im Anzeiger von Wallisellen gegen unsere Initiative so voller falscher, unbelegter Behauptungen gab und weshalb überhaupt so viel Raum für Spekulationen entstand. Als Initianten erteilten sie dem Stadtrat mit ihrer allgemein anregenden Initiative einzig den Auftrag, auf

der Basis der Ausnützungsziffer eine zukunftsorientierte Bau- und Zonenordnung auszuarbeiten. Um nicht mehr und um nicht weniger ginge es heute Abend. Selbstverständlich fordere die Einführung der Ausnützungsziffer auch, das andere Parameter in der Bau- und Zonenordnung zwingend anzupassen seien. Ziel der Initiative sei es, dass im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung eine Vorlage ausgearbeitet werden solle, in welcher die anderen Parameter wie beispielsweise Geschosshöhe und Abgrabungsvorschriften auf die Ausnützungsziffer abgestimmt werden müssen. Sowohl der Kanton Zürich als auch das Raumentwicklungskonzept forderten eine Verdichtung nach Innen. Im Norden soll eine sanfte Weiterentwicklung mit mittlerer Dichte stattfinden, so dass mit Rücksicht auf den Quartiercharakter eine moderate Modernisierung stattfinden kann. Im Süden soll es eine urbane Weiterentwicklung mit hoher Dichte geben. Die Initianten seien der Meinung, dass genau mit der Ausnützungsziffer genau diese Weiterentwicklung bei gleicher Dichte besser und nachhaltiger umgesetzt werden könnte. In ihrer allgemein anregenden Initiative sei eine Aufzonung weder erwähnt noch werde eine solche verlangt oder beabsichtigt. In der Initiative gehe es einzig um die Qualität der Wohnungen, denn bei gleicher Dichte resultiere mit einer Ausnützungsziffer qualitativ bessere Wohnungen als mit der Baumassenziffer. Mit der Nutzungsziffer – also sowohl mit der Ausnützungsziffer als auch mit der Baumassenziffer – werde die maximal zulässige Überbauung eines Grundstückes definiert. Die Dichte in den verschiedenen Quartieren werde abhängig von der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohnern und von Faktoren wie Ver- und Entsorgung festgelegt. Beide Nutzungsziffern sind ein Ausdruck der festgelegten Dichte. Höhe, Länge, Breite, Grenzabstand, Abgrabungen, Geschossigkeit etc. würden über andere Parameter bestimmt. Die beiden Nutzungsziffern basierten auf unterschiedlichen Berechnungssystemen. Mit der Baumassenziffer werde das Verhältnis von einem Volumen zu einer Fläche ausgedrückt, also der Frage, wie viele Kubikmeter Raum dürfen auf den Quadratmeter Grundstückfläche entfallen. Bei der Ausnützungsziffer werde das Verhältnis zwischen Flächen ausgedrückt, also wie viele Quadratmeter des Grundstückes als Wohnfläche genutzt werden dürfen. Das klinge eigentlich nicht so wild, aber bekanntlich liege der Hund im Detail begraben. Der übergeordnete Gesetzgeber habe die beiden Systeme ganz unterschiedlich ausgestattet. Das bedeute faktisch, dass beide Systeme bei gleicher Dichte unterschiedliche Häuser und Wohnungen generierten. Ihrer Meinung nach sei die Ausnützungsziffer das bessere System der Dichtemassregelung. Bei der Baumassenziffer würden Gebäude in den Boden gedrückt, während bei der Ausnützungsziffer nur die Wohnflächen in Vollgeschossen gezählt würden. Dadurch würden die Gebäude höher ins Terrain gesetzt. Folgen eines höheren Erdgeschosses seien die bessere Aussicht in die Umgebung, Sitzplätze würden über dem Strassenniveau liegen, es gebe ein besseres Wohngefühl im Erdgeschoss, kürzere Tiefgaragenrampen, weniger Aushub und damit weniger Lastwagenfahrten, weniger Störung des natürlichen Bodens, weniger komplexe Baugrubensicherungen und weniger Abwasserpumpen vom Untergeschoss in die Strasse. Es sei ein ökologischer und ökonomischer Unsinn, Häuser ins Erdreich zu drücken. Die Initianten seien nicht gegen eine Anpassung der Abgrabungsvorschriften, im Gegenteil: Sie fordere bereits heute, dass auf der Basis der Ausnützungsziffer die aktuell geltenden Abgrabungsvorschriften von möglichen 1,5 Metern auf 0,5 Meter reduziert werden. Dank der Ausnützungsziffer könne verhindert werden, dass man unterirdisch wohnen müsste. Mit der Ausnützungsziffer entstünden attraktivere Wohnungen. Velo- und Kinderwagenräume würden im Erdgeschoss beim Hauseingang platziert, wertvolle Reduits werden in den Wohnungen erstellt, Balkone werden so gross geplant, wie es sinnvoll ist, vermehrt würden Gemeinschaftsräume erstellt und Galerien sowie überhohe Räume würden gebaut. Für wenig zusätzliche Investitionen würden damit erheblich attraktivere Wohnungen ermöglicht. Mit der Ausnützungsziffer werde es zudem fairer für kleine Grundstücke. Bei der Baumassenziffer müssten Dach und Wände mit 35 cm an die Baumasse angerechnet werden. Bei einem Einfamilienhaus schlage die nicht nutzbare Gebäudeschale mit rund 15 Prozent der Ausnutzung zu buche. Bei einem Mehrfamilienhaus belaufe sich die nicht nutzbare Schale nur auf rund 10 Prozent. Kleine Grundstücke würden damit durch die Baumassenziffer benachteiligt. Der Stadtrat werde nachher ausführen, dass der Wechsel von der Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer zu Unsicherheiten führe, dass es um den Schutz des Nachbarn ginge und dass es sich bei der Anwendung der Baumassenziffer um eine bewährte Praxis handle. Es werde bei einer Annahme der Initiative die Aufgabe des Stadtrates sein, bei der Ausarbeitung der Bau- und Zonenordnung die Parameter so zu setzen, dass dies alles nicht passieren werde. Der Gemeindeingenieur betreue sowohl Gemeinden mit Baumassenziffer als auch solche mit Ausnützungsziffer. Stadtrat Niederhauser habe an einer Informationsveranstaltung am 7. November 2024 ausgeführt, dass nur 12 Gemeinden mit der Ausnützungsziffer arbeiteten. Schauen man genauer hin, so sehe es anders aus. Ausnahmslos alle Städte rund um Wallisellen hätten das System der Ausnützungsziffer gewählt. Und habe sich nicht der aktuelle Stadtrat an vorderster Front dafür eingesetzt, dass Wallisellen nicht mehr eine Gemeinde, sondern eine Stadt sei? Weiter behaupte der Stadtrat, dass der Systemwechsel nicht dem übergeordneten Raumentwicklungskonzept entspreche. Genau das Gegenteil werde der Fall sein: Das Stadtbild werde sich vor allem in Bezug auf die vom Stadtrat geforderten Quartiererhaltungszonen dank der Ausnützungsziffer positiv auswirken. Der Beweis dafür sei ein Blick auf diejenigen Gebäude, welche bis 1990, also noch mit der Ausnützungsziffer vor der BZO-Revision 1993 entstanden seien und diejenigen nach der Revision von 1993. Letztlich seien nur wenige Gebäude im Norden Wallisellens, die mit der Baumassenziffer erstellt worden seien. Der von allen so geschätzte Dorfcharakter sei während der Ausnützungsziffer entstanden. Mit der

Baumassenziffer würden beispielsweise keine Häuser mit Hochparterre gebaut. Gezielte Siedlungsentwicklungen und eine haushälterische Bodennutzung solle nicht eine Frage der Gebäudeabmessungen, sondern von der Gestaltung sein. Wenn der Wind der Veränderung weht, bauen die einen Mauern und die anderen Windmühlen. Wer sich mutig zu den innovativen Windmühlenerstellern zähle, der solle die Initiative befürworten, denn die Ausnützungsziffer sei fairer, bewirke attraktivere Wohnungen, habe sich bewährt und führe zu nachhaltigeren, ökologischeren Bauten.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung, erläutert die Haltung des Stadtrates im Sinne der erlassenen Weisung. Er gibt dabei einen Überblick auf das Raumentwicklungskonzept, erklärt die beiden Nutzungsziffern und geht auf die Auswirkungen ein, welche es aufgrund des Systemwechsels von der Ausnützungsziffer auf die Baumassenziffer im Jahr 1993 gab. Anhand verschiedener Beispiele zeigt er auf, wie mit unterschiedlichen Umrechnungsmethoden bereits bestehende Bauvorhaben nicht mehr zonenkonform seien oder grosse zusätzliche Reserven geschaffen würden. Als Erkenntnisse hält er fest, dass sowohl bei der Baumassenziffer als auch bei der Ausnützungsziffer auf Abgrabungen nicht verzichtet werde, solange Abgrabungen möglich seien. Für die Realisierung des Untergeschosses werde Terrain abgegraben. Um den Spielraum für repräsentative Raumhöhen im Sinne der Initianten zu erhöhen, müsste die Fassadenhöhe erhöht werden. Das werde in der Initiative nicht gefordert. Balkone würden bei der Baumassenziffer nicht benachteiligt, sofern sie auskragend erstellt würden. Der Wunsch der Initianten nach grossen Balkonen lasse sich auch so umsetzen, ein Wechsel zur Ausnützungsziffer sei deshalb nicht zwingend notwendig. Bei der Ausnützungsziffer würden Flächen im Dach- und Attikageschoss, die zum Wohnen genutzt werden, nicht angerechnet. Loggien, Gemeinschaftsräume etc. seien im Vollgeschoss nicht anrechenbar und erhöhten die Grundfläche. Bei der Baumassenziffer werde das Attikageschoss angerechnet. Die Attikageschosse würden nach dem neuen Baugesetz mit der Ausnützungsziffer im Volumen markant grösser während sie mit der Baumassenziffer unverändert blieben. Die Ausnützungsziffer setze Anreize die Gebäudegrundfläche zu vergrössern. Je grösser der Fussabdruck, desto grösser sei die Gratisfläche im Dachgeschoss und im Untergeschoss. Der Stadtrat empfehle die Initiative abzulehnen, weil die Auswirkungen eines Systemwechsels nicht dem Raumentwicklungskonzept entsprechen. Ein mehrheitsfähiger Systemwechsel bedinge Aufzonungen von 30 bis 50 Prozent, was im Norden zu einer erheblichen zusätzlichen Verdichtung führe, was nicht einer massvollen Weiterentwicklung der Quartiere entspreche. Die Baumasse habe sich bewährt, ein Wechsel führe in der Verwaltung zu einem erheblichen Mehraufwand, weil bei Bewilligungen mehr Interpretationsspielraum existiere und weil Ausnützungsziffer und Baumassenziffer parallel bewirtschaftet werden müssten. Alles, was in der BZO nicht genau geregelt wurde, könne diskutiert werden, was zu komplizierten Einsprachen führe. Die Baumassenziffer habe sich seit 30 Jahren bewährt, dadurch bleibe die Rechtssicherheit und Planbeständigkeit gewahrt. Die Baumassenziffer sei das transparentere Nutzungsmass, bei der Ausnützungsziffer sei das nicht sichergestellt. Mit der heutigen Regelung zur Baumassenziffer hätte die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den grösstmöglichen Gestaltungsspielraum, da weder die Geschosshöhe noch die Nutzung der Wohnflächen geregelt wird. Durch einen Systemwechsel würden alle Grundeigentümer in der Wohnzone flächendeckend dem Mehrwertausgleich unterstellt, was aus Sicht des Stadtrates völlig unnötig sei.

Diskussion

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission verzichtet auf eine Stellungnahme.

■■■■■■■■■■, GLP Wallisellen: Von Ghandi über den Fussabdruck zu einem Ordnungsantrag: Die GLP verlange eine Redezeitbeschränkung pro Votum auf maximal 3 Minuten. Zum Vergleich, sein Votum vorhin sei etwas kürzer als 3 Minuten lang gewesen. Man habe jetzt Pro und Contra gehört, die Argumente und Zahlen seien aufgelistet gelesen. Im Detail habe man in den Medien und an Veranstaltungen das Geschäft vorbesprochen.

■■■■■■■■■■: Es handle sich um eine komplexe Geschichte, die fast nicht in 3 Minuten zusammengefasst werden könne. Der Stadtrat habe Vieles erzählt, was in dieser Form nicht stimme und was sehr einfach widerlegt werden könne. Die Voten der Initianten dauerten zwischen 4 und 5 Minuten. Eine Zusammenfassung in 3 Minuten wäre eine Zumutung für die Zuhörerinnen und Zuhörer, um den Inhalt der Voten verstehen zu können. Er beantrage deshalb eine Ablehnung einer Redezeitbeschränkung oder wenn, dann eine Redezeitbeschränkung auf 5 Minuten.

Abstimmungen Ordnungsantrag Redezeitbeschränkung

1) Gegenüberstellung Redezeitbeschränkung

Antrag [REDACTED]: 3 Minuten

184 Stimmen

Antrag [REDACTED]: 5 Minuten

226 Stimmen

2) Einführung Redezeitbeschränkung

Mit offensichtlicher Mehrheit wird eine Redezeitbeschränkung von 5 Minuten beschlossen.

[REDACTED]: Es sei ihm ein Anliegen, dass man fair bleibe und mit den richtigen Zahlen agiere. In der Folie der Stadt mit der Umrechnung von der Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer habe die Stadt bei zwei Grundstücken die Gebergrundstücke nicht miteingerechnet, wenn also ein Grundstück weniger dicht bebaut werde, ein anderes dafür dichter als eigentlich erlaubt. Die Statistik für die Umrechnung sei damit irreführend. Sie seien auf einen Mittelwert von 0.39 gekommen, der Stadtrat auf 0.42 zwei. Damit sei die 40 Prozent-Ausnützung in der Zone W1.9 eingehalten. In der Bau- und Zonenordnung von 1983 habe es in der Zone W1.9 bereits eine Ausnützung von 40 Prozent gehabt, man habe damals auch bereits die Anzahl Geschosse definiert. Es wäre nicht kompliziert, wenn man einfach den Weg wieder zurück machen würde. Eines der von der Stadt gezeigten Beispiele eine Visualisierung eines Attikageschosses, welches bei einem Systemwechsel realisiert werden könne. Ein Teil dieses Attikageschosses sei aber bereits erstellt. Wenn man den Median im Gegensatz zum Stadtrat an den richtigen Ort legte, dann seien die vom Stadtrat gezeigten Beispiele nicht mehr rechtswidrig, sondern es käme zu einer Verschiebung und die erwähnten Gebäude wären auch im Bereich der 40 Prozent, ohne dass zusätzliche Reserven gebildet würden.

[REDACTED]: Er zeige an einem konkreten Beispiel, wie man eigentlich umrechnen sollte, wenn man die Initiative verstehe. Anhand eines Berechnungsbeispiels zeigt er auf, wie viel grösser die Grundfläche eines Mehrfamilienhauses mit 400 m² Grundfläche werde, wenn man im Erdgeschoss einen Veloraum und pro Wohnung je ein Reduit erstellen würde. Die Grundfläche würde 41 m² grösser, was zur Folge habe, dass der Grundriss auf jeder Seite 35 cm grösser wäre. Es gebe nachher also nicht viel weniger Grünfläche. Was ändere sich in der Höhe? Der Stadtrat habe die Abgrabungsvorschriften nicht geändert, weil er realisiert habe, dass man sonst aufzonen müsste. Darauf hätten die Initianten den Stadtrat hinweisen müssen, weil der Stadtrat das wohl bis jetzt noch nicht begriffen habe. Mit höheren Räumen und einer weniger tiefen Abgrabung würden Gebäude höher in Erscheinung treten als mit der Baumassenziffer, das sei korrekt. Die geschenkten Flächen müssten bei der Umrechnung eingerechnet werden, damit sie nachher nicht mehr geschenkt seien. So schlau seien die Initianten auch, dass sie nicht eine Umrechnung vorschlugen und dann noch mehr wollten. Sie wollten fair umrechnen. Es sei eine Illusion, mit der Baumassenziffer eine heile Welt «Einfamilienhaus» zu haben. Bei den Visualisierungen des Stadtrates zu möglichen Ausbauten handle es sich um eine reine Angstmacherei. Die gezeigten Gebäude wären vorschriftswidrige Bauten, die so gar nicht gebaut werden könnten.

[REDACTED], Präsident Hauseigentümergebiet Wallisellen und Umgebung: Der HEV habe die Einzelinitiative von Beginn weg unterstützt, und er erachte die Umstellung als sehr sinnvoll. Wieso in dieser Angelegenheit eine emotionale und politisch geführte Debatte entflammt ist, sei ihm schleierhaft und in keinster Weise nachvollziehbar. Das Thema basiere eigentlich nicht auf einer politischen Grundhaltung oder Wertvorstellung, sondern das Thema sei komplex. Dass nicht jede und jeder bis ins kleinste Detail Bescheid wisse, das liege in der Natur der Sache, das gehe auch ihm so. Aber die Unwahrheiten und nicht untermauerten Aussagen, die in den letzten Wochen im Anzeiger von Wallisellen und als Flyer verteilt worden seien, seien nicht nachzuvollziehen. So stehe im Flyer der Grünen, der GLP, der SP und des Forums beispielsweise, die Ausnützungsziffer sei komplizierter. Ob es kompliziert sei sei nicht eine Frage der Ausnützungsziffer oder der Baumassenziffer, das Baugesetz sei kompliziert. Es sei also nicht eine Frage des Systems, sondern einfach ein anderes Modell, das im Kanton in den meisten Fällen in Wohnzonen eingesetzt würde. Es gebe mehr Regeln, stehe im Flyer. Es gebe aber nicht grundsätzlich mehr Regeln, sondern einfach andere Regeln. Es würde erwähnt, die Wohnqualität werde schlechter. Diese Aussage ergebe überhaupt keinen Sinn. Die Möglichkeit, mit der Ausnützungsziffer Velo- und Gemeinschaftsräume, Balkone, Reduits zu bauen führte dazu, dass die Wohnqualität eher zunehme. Die Abgrabungen könne man definitiv minimieren, aber das müsse dann definitiv entschieden werden, das sei nicht Teil der heutigen Debatte. Ein weiteres prominentes Schlagwort: Es entstünden höhere Mieten. Auf welcher Grundlage solche Aussagen zustande gekommen seien, erschliesse sich ihm nicht oder vielleicht war der Gedanke derjenige, dass Wohnungen doch besser würden – wobei dann der Flyer nicht mehr stimme. Es werde erwähnt, dass weniger Grünfläche resultiere, aber die

Grünflächenziffer werde nicht heute Abend diskutiert, sondern diese sei Thema im Rahmen der bevorstehenden BZO-Revision. Auch beim Stadtrat seien nicht immer alle Zahlen und Werte korrekt. Dass die Aufzoning von 30 bis 50 Prozent nicht stimme, habe man bereits gesehen. Dass die Verwaltung einen vermehrten Aufwand für das Bewilligungsprozedere haben solle, erschliesse sich ihm auch nicht. [Das Ingenieurbüro] Gossweiler könne mit beiden Massen arbeiten, und er habe gelernt, dass die Flächenberechnung einfacher sei als Länge mal Breite mal Höhe. Bei der Baumassenziffer sei es für die Nachbarn erkennbar, was auf dem Nachbargrundstück gebaut werde. Man dürfe aber nicht vergessen: Länge, Höhe, Breite, Grenzabstände, Baulinien gelten unabhängig des Modells. So werde von der politischen Linken und dem Stadtrat in deren – man müsse es fast so sagen – Bekämpfungskampagne mit unfundierten, nicht nachvollziehbaren Schlagworten Ängste geschürt. Was stimme sei, dass bei einem Systemwechsel die Bau- und Zonenordnung basierend auf der Ausnützungsziffer ausgearbeitet werden müsste. Geschossigkeit, Abgrabungen, Grünflächenziffer müsse man unabhängig vom System definieren. Es gehe heute Abend einzig darum, dass der Stadtrat den Auftrag erhalten solle, eine Vorlage zum Systemwechsel auszuarbeiten. Über die Details werde dann zu einem späteren Zeitpunkt bei der BZO-Revision befunden. Aus Sicht des HEV gebe es klar ein Ja zur Ausnützungsziffer.

■■■■■■■■■■, SP Wallisellen: Sie gehe auf drei Punkte ein. Das eine sei das Argument der besseren Wohnungen. Im Vorfeld sei eine sehr emotionale Diskussion geführt worden, welches System bessere Wohnungen hervorbringe. Fakt sei, dass über die Hälfte der Gemeinden im Kanton Zürich mit mehr als 10'000 Einwohnern die Ausnützungsziffer habe. Wenn Beispiele gezeigt würden mit Ausnützungsziffer und mit Baumassenziffer, dann würden die Wohnungen mit Ausnützungsziffer nicht besser abschneiden. Es gebe ein objektives Wohnungsbewertungssystem des Bundesamtes für Wohnungswesen mit 25 Kriterien. Die wenigsten dieser Kriterien seien von der Nutzungsziffer abhängig. Mit guten Architekten und kompetenten Bauherren könnten sowohl mit der Baumassenziffer als auch mit der Ausnützungsziffer ansprechende Gebäude und gute Grundrisse realisiert werden. Aus diesem Grund sei für sie ein Wechsel nicht notwendig. Der zweite Punkt seien die Abgrabungen. Ein Hauptargument der Initianten sei, dass Gebäude mit der Baumassenziffer in den Boden gedrückt würden. Wie viel ein Gebäude in den Boden gedrückt werde, hänge nicht von der Baumassenziffer oder der Ausnützungsziffer ab, sondern von den Abgrabungsvorschriften, welche in Wallisellen relativ grosszügig seien. Es brauche deshalb eine Anpassung der Abgrabungsvorschriften. Gemeinden wie Meilen oder Bülach zeigten, dass man auch mit der Baumassenziffer das Bauen im Boden sinnvoll regeln könne. Mit der Harmonisierung der Baubegriffe werde es sowieso Anpassungen geben. Offene Balkone würden nicht mehr zur Baumasse gezählt, was einen Bonus ergebe, der sich vielleicht gegenrechnen lasse. So gebe es vielleicht Wege, das Bauen in den Boden sinnvoll zu regeln ohne eine zusätzliche Aufzoning, die der Mehrwertabgabe unterstellt wäre. Der dritte Punkt betreffe die Verzögerung. Dazu könne sie ein persönliches Beispiel geben. Der Kanton St. Gallen habe kürzlich auf kantonaler Ebene die Ausnützungsziffer abgeschafft. Alle Gemeinden mit Ausnützungsziffer müssten jetzt ihr Baureglement anpassen. Sie sei selbst in ein Bauprojekt in einer solchen Gemeinde involviert. Die Revision dauere mehrere Jahre, und es sei sehr mühsam, dass in dieser Zeit die Planung blockiert sei. Sei so eine jahrelange Blockade wirklich das, was man für Wallisellen wolle? Gebe es nicht auch Möglichkeiten innerhalb der bestehenden Rahmenbedingungen, um eine Lösung für eine zukunftsgerichtete Entwicklung zu finden? Zusammenfassend könnten auch mit der Baumassenziffer gute Wohnungen entstehen, das Bauen in den Boden könne auch so sinnvoll geregelt werden und es gebe weniger zeitliche Verzögerungen, deshalb empfehle sie die Ablehnung der Initiative.

■■■■■■■■■■, FDP Wallisellen: Was nehme er aus der heutigen Diskussion mit? Dass es kompliziert sei, dass ein Systemwechsel mit Arbeit verbunden sei, dass von den Initianten bei gleicher Dichte keine Aufzoning gefordert werde, dass gegen die Initiative viele verwirrende Argumente vorgebracht worden seien und dass es möglich sei, eine Umrechnung zu machen. Aber einige Parameter wie zum Beispiel die Abgrabungsvorschriften müssten angepasst werden. Er wie auch die FDP Wallisellen betrachteten Veränderungen als eine Chance, deshalb sei er klar für die Einführung der Ausnützungsziffer. Mit der Ausnützungsziffer könne man attraktiveren Wohnraum gestalten. Die Initianten hätten ihn und die FDP Wallisellen überzeugt. Dank der Ausnützungsziffer könne ein Schritt in die richtige Richtung gemacht werden, für eine lebenswerte und zukunftsorientierte Entwicklung in der Stadt.

■■■■■■■■■■, Forum pro Wallisellen: Man habe jetzt mehrfach gehört, dass mit einer Änderung der Abgrabungsvorschriften und allfälligen Kompromissen eine Lösung da sei. Man brauche die Initiative also nicht, die eine komplizierte Umrechnung fordere, es gäbe dadurch nur eine längere Verzögerung. Ein Anliegen sei die zusätzliche Verdichtung, zu der es käme, vor allem wegen der Umrechnung, aber das wollten die Initianten nicht. Fakt sei aber, dass es unter dem politischen Druck, den es geben würde, zu einer höheren Ausnutzung im Norden käme, dabei sei eine höhere Ausnutzung im Süden gewünscht. Man habe auch an Beispielen in anderen Gemeinden, die eine Ausnützungsziffer hätten, gesehen, dass ein gewisser Wildwuchs entstünde, so wie er auch in Wallisellen durch das Bauen in den Boden entstanden sei. Die Nebenräume, die von den Initianten als Reduit bezeichnet werden, würden nachher beispielsweise als Büro-Nischen oder als Schlafkojen beworben. Dass werde vielleicht von

den Behörden bekämpft, aber es werde dennoch einen Wildwuchs in diese Richtung geben. Das Forum stehe sehr kritisch der Verzögerung der Revision der Bau- und Zonenordnung gegenüber. Die Initianten hätten durchsickern lassen, dass man zuerst alles umrechnen müsse, bevor die geplante Revision den Stimmbürgern vorgelegt werden könne. Damit käme es im Süden zu einer Verzögerung, beispielsweise bei der Umzonung von der Industrie- in eine Wohnzone oder in eine Mischzone. Das seien vor allem Gebiete, in denen preisgünstige Wohnungen entstehen könnten. Wenn man aber zuerst eine Umrechnung machen müsste, gäbe es jahrelange Verzögerungen beim Schaffen von preisgünstigem Wohnraum wie angedacht im Süden von Wallisellen. Mit diesen Argumenten wolle das Forum die Initiative nicht unterstützen und wolle bei der Baumassenziffer bleiben.

■■■■■■■■■■, Grünliberale Wallisellen: Die Grünliberalen würden die Ablehnung der Initiative empfehlen. In ihrer Diskussion über die Initiative hätten sie sich von den folgenden Fragen leiten lassen: Mache die Initiative die Stadt Wallisellen lebenswerter für die Bevölkerung? Was wolle die Initiative erreichen? Wem nutze die Initiative? Ein Wechsel zur Ausnützungsziffer würde tendenziell zu voluminöseren Gebäuden führen und die Grünfläche verringern. Bauten würden breiter und sehr wahrscheinlich höher, was mehr Schattenwurf für die umliegenden Häuser mit sich brächte. Die Änderung zur Ausnützungsziffer möge für die Bauherrschaft interessant sein, aber für die breite Bevölkerung und ihre Wohnqualität sei sie das nicht. Es gäbe zahlreiche Argumente gegen die Ausnützungsziffer und sicher auch viele dafür. Vieles davon sei bereits genannt worden oder werde im Verlauf der Diskussion noch zur Sprache kommen. Er möchte sich deshalb lieber der Frage widmen, was die Initiative eigentlich wolle. Offensichtlich ginge es nicht primär um die Ausnützungsziffer, sondern um die Bau- und Zonenordnung. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung stosse nicht überall auf Zustimmung, und die Initiative sei deshalb der Ansatzpunkt gewesen, um die Umsetzung der Teilrevision zu verzögern. Ein Wechsel von der Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer würde viele Folgefragen aufwerfen und die angestrebte schnelle Umsetzung der Teilrevision und damit die wichtige Planung Wallisellen Südost verzögern oder gar verhindern. Aber sei dies wirklich sinnvoll? Ein Wechsel zur Ausnützungsziffer würde vor allem die Stadtverwaltung belasten, zu mehr Regulierung und damit zu mehr Bürokratie führen und somit der Allgemeinheit mehr Kosten aufbürden, die alle als Steuerzahlerinnen und Steuerzahler zu berappen hätten. Er sei überrascht gewesen vorhin zu sehen, dass sogar die SVP gemerkt habe, dass es schön sei, wenn die Stadt ein wenig Geld in der Portokasse hätte um Sachen zu unterstützen wie die Initiative, die vorher behandelt worden sei. Die Grünliberalen seien der Meinung, dass die verbleibenden Ressourcen nach den Steuersenkungsbegehren der FDP und der SVP besser für die Instandhaltung der Infrastruktur investiert werden sollen, was der ganzen Bevölkerung zugutekäme, statt für Folgekosten von taktischen Spielen. Wenn man im neuen Jahr tatsächlich ausführlich über die Bau- und Zonenordnung diskutiere, dann stünden für die Grünliberalen die Erhöhung der Lebensqualität durch mehr Grünflächen im Fokus und nicht voluminösere Baumöglichkeiten. Die Anwesenden als Bürgerinnen und Bürger von Wallisellen könnten jetzt darüber abstimmen und sich dabei die entscheidende Frage stellen, wem die Initiative überhaupt am Ende nutze, ihnen allen oder nur einigen Wenigen. Aus Sicht der GLP müsse ein solcher Entscheid der ganzen Bevölkerung einen Nutzen stiften, heute und in der Zukunft. Darum würden sie einen Wechsel zur Ausnützungsziffer und die Initiative ablehnen.

■■■■■■■■■■, Präsident Gewerbeverein Wallisellen: Er wolle nicht länger werden und die bereits vorgetragenen Argumente der Initianten, von Architekten und des HEV nicht nochmals erläutern. Die Argumente der Gegner der Initiative könnte er allesamt nicht nachvollziehen. Die Argumente seien falsch oder falsch hergeleitet. Es gehe heute Abend nicht um eine Abstimmung über die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Es gehe einzig darum darüber zu entscheiden, mit welchem System die Dichte bemessen werde. Vom Gewerbeverein aus und insbesondere vom harten Kern der Task Force hätte man sich intensiv mit dem Thema befasst, und deshalb könne er mit hundertprozentiger Überzeugung sagen, dass man die Chance nutzen müsse und Ja stimmen sollte, um einen Systemwechsel zu erreichen. Er habe vorher mehrfach gehört, sie wollten etwas blockieren. Dem müsse er vehement entgegengetreten, das sei nicht so. Sie hätten mehrmals und wiederholte dem Stadtrat ihre Anliegen vorgetragen und mehrmals versucht im Gespräch darauf hinzuweisen, dass man über einen Systemwechsel diskutieren wolle. Dies sei vehement im Keim erstickt worden. Deshalb sei auch diese Aussage, man wolle etwas blockieren, falsch. Man solle jetzt über den Systemwechsel abstimmen und nicht über andere Punkte, die genannt worden seien. Auch die Befürworter der Initiative wollten keine grösseren und voluminöseren Häuser. Sie wollten, dass der Stadtrat sauber abkläre und sauber hinterlege, mit welchen Massnahmen die Häuser klug gebaut werden könnten, wie sie es sich wünschten.

Stadtpräsident Peter Spörri: Er wolle inhaltlich einen Punkt ergänzen. Es wurde behauptet, der Stadtrat habe die Diskussion nicht führen wollen oder diese verhindert. Der Stadtrat hat anhand des Mitwirkungsprozesses gemerkt, dass es zwei verschiedene Strömungen gebe. Die einen befürworteten einen Systemwechsel, die anderen lehnten diesen ab. Der Stadtrat habe deshalb beschlossen, beide Seiten anzuhören. Der Gesamtstadtrat habe eine Anhörung der Befürworter und der Gegner des Systemwechsels durchgeführt und hat sich anschliessend eine Meinung gebildet. Ob diese Meinung richtig oder falsch sei, dies sei dahingestellt, aber so sei der Prozess abgelaufen.

■■■■■■■■■■, SVP Wallisellen: Er werde nicht die haltlosen und leicht dämmlichen Anschuldigungen aus der Ecke der GLP kommentieren. Man stehe heute Abend vor einer relativ einfachen Entscheidung, die weit über die rein technischen Begriffe wie Baumassenziffer und Ausnützungsziffer hinausgingen. Es gehe heute Abend ganz einfach um die Frage, wie man Wallisellen baulich in die Zukunft führen wolle, nicht nur für uns jetzt, sondern auch für unsere Kinder und Enkelkinder. Die SVP Wallisellen sei davon überzeugt, dass mit dem Wechsel von der Baumassen- zur Ausnützungsziffer qualitativ hochwertigere Wohnungen und Gebäude, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügten, gebaut werden könnten. Der Wechsel sei also kein radikaler Bruch, wie es behauptet werde, sondern es sei einfach eine Rückkehr zu bewährten Strukturen, die man in Wallisellen schon vor 1993 gehabt habe. Und deshalb – nicht aus politischem Kalkül oder aus anderen gesuchten Gründen – aus dem tiefen Wunsch, Wallisellen zu einem noch lebenswerteren Ort zu machen, für heute und für die nächsten Generationen, unterstütze die SVP den Systemwechsel. Er rufe dazu auf, mutig zu sein und einen richtungsweisenden Entscheid zu fällen und die Initiative zu unterstützen.

■■■■■■■■■■: Sie wolle eine Korrektur zu den Ausführungen des Stadtpräsidenten zu den Anhörungen der beiden sogenannten «Lagern» aus dem Sounding Board machen. Bei dieser Anhörung sei es nicht um die Ausnützungsziffer gegangen, sondern es sei um die Mitwirkungsrechte gegangen, weil sie nicht damit einverstanden gewesen seien, wie man mit ihnen umgegangen sei, und es sei zudem noch um die Frage nach einer Totalrevision oder einer Teilrevision gegangen.

■■■■■■■■■■, SP Wallisellen: Ein triftiger Grund, weshalb die Initiative abzulehnen sei, sei noch zu wenig durchgedrungen. Aus seiner Sicht sei die wahre Motivation der Initianten nicht eine bessere Bau- und Zonenordnung oder ein schöneres Wallisellen, sie wollten einfach die laufende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung abschliessen und auf unbestimmte Zeit verzögern. Auf der Internetseite der FDP habe er nachlesen können, und er zitiere wörtlich: «Es macht keinen Sinn, im Frühling 2025 über die vorliegende Teilrevision auf der Basis der Baumassenziffer abzustimmen im Wissen, dass ein Systemwechsel gemacht werden muss.» Falls man heute also die Initiative annehmen würde, so sei ein Rückweisungsantrag der sogenannten Task Force an der BZO-Gemeindeversammlung im Frühling so sicher wie das Amen in der Kirche. Man kenne dieses Spiel bereits aus dem vergangenen Jahr, als an der Gemeindeversammlung ein Rückweisungsantrag zur Mehrwertausgleichsvorlage angenommen worden sei. Nur: die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung habe eine jahrelange Vorbereitungsarbeit in der Verwaltung hinter sich. Der Prozess sei erstmals mit einer Art Mitwirkung durchgeführt worden, es habe eine öffentliche Auflage gegeben und auch der Kanton habe für den vorliegenden Text der Teilrevision sein Einverständnis gegeben. Zudem sei die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sehr dringend für Wallisellen, da man schnell eine bessere BZO brauche, welche die aktuellen Probleme aufnehme. Man brauche in Wallisellen unter anderem eine Grünflächenziffer, die Gartenstadt müsse mit einer Quartiererhaltungszone geschützt werden, solange es sie noch gebe. Und am wichtigsten die auslaufende Planungszone Wallisellen Südost: Wenn die BZO im Frühling nicht angenommen werde, dann laufe diese Planungszone aus und um die Hofkreuzung herum entstünde ein Wildwuchs, was wohl niemand hier im Saal so wolle. Man solle deshalb nicht zulassen, dass die Revision der BZO ein weiteres Mal verzögert werde, und die Initiative Bruggmann ablehnen.

Stadtrat Jürg Niederhauser, Ressortvorsteher Hochbau + Planung: Er wolle nochmals auf eine Folie eingehen, weil dem Stadtrat immer wieder unterstellt würde, er verstünde es nicht und begreife die Sachlage nicht. Im Zusammenhang mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, über die man in der Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung abstimmen werde. Dies habe einen Einfluss darauf, wenn man von der Baumassen- zurück auf die Ausnützungsziffer wechseln wolle, insbesondere die Thematik der Untergeschosse. Diese würden neu definiert als Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Das mittlere Mass, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen, wird berechnet aus der Summe der Fassadenfläche über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie. Es gehe bei der Umrechnung also nicht nur um Höhen, Breiten und Tiefen, sondern diese Punkte müssten auch berücksichtigt werden. Die Baumasse sei klar, es handle sich um ein Volumen, während die Ausnützungsziffer zu Diskussionsstoff führe.

■■■■■■■■■■: Sie stehe hier als Vertreterin der nächsten Generation im Initiativkomitee. Es sei für sie spannend gewesen, die Diskussion zu verfolgen und es sei erwähnt worden, dass es kompliziert sei. Auch sie habe nicht alles bis ins letzte Detail verstanden. Die Form der Diskussion habe sie aber erstaunt. Sie verstehe nicht, weshalb die Stadt Daten, Pläne und Grundlagen nicht herausgeben würde und ein Versteckspiel spiele. Würde man sich zusammensetzen, könnte man auch vorhandene Fehler vorgängig korrigieren und miteinander besprechen. Auch die Vertreter der Gegenseite frage sie, weshalb diese nicht das Angebot der Task Force angenommen hätten um bei einem gemeinsamen Gespräch über solche Themen zu sprechen. Wahrscheinlich sei sie mit ihren 35 Jahren einfach noch zu jung um die politischen Mechanismen zu verstehen, und es mache ihr Angst, in der Zukunft in die

Politik einzusteigen, obwohl ihr Herz für Wallisellen schlage und sie in Wallisellen geboren sei. Das Links und Rechts so verhärtet seien, das lasse sie an andere Länder wie Deutschland oder Frankreich denken, wo es zu verhärtet sei, um einen Kompromiss finden zu können. Sie glaube, dass die Initiative keine Verdichtung zur Folge hätte, aber sie solle einen Mehrwert schaffen mit den Reduits und den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss, da diese praktischer seien als im Keller, und weil höhere Wohnräume angenehmer für alle seien. Die Abgrabungsvorschriften sollten angepasst werden, aber man müsse keine Angst davor haben, dass auf einmal Monstergebäude in Wallisellen gebaut würden. Es nütze allen, vor allem auch der Umwelt, wenn die Gebäude nicht mehr so in den Boden gedrückt würden, so könne Nachhaltigkeit geschaffen werden. Sie hoffe fest darauf, dass man im Anschluss jetzt wieder ein Miteinander finden könne, dass der Stadtrat mit den Initianten und den Gegnern einen offenen Dialog führe und dass man miteinander den besten Kompromiss finden könne, auch im Hinblick auf die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Sie von der Task Force seien der Meinung, dass der Weg mit der Ausnützungsziffer zu besseren und schöneren Wohnungen führe und dass es nachhaltiger und wohnlichere Siedlungen gebe für ein Wallisellen, an dem auch ihre Kinder Freude haben könnten.

Die weitere Diskussion wird nicht verlangt.

Abstimmung

Die Initiative «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer» wird mit 239 Ja-Stimmen gegenüber 203 Nein-Stimmen angenommen.

Traktandum 4 Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

Anfrage

Fragestellung

Seit über 2 Jahren befindet sich der Stadthausplatz im Umbau. Es wird geändert, umgebaut, neu gemacht und wiederum geändert. Für die Kosten und Sanierung des alten Stadthauses wurde ja bereits ein Zusatzkredit von 3,4 Mio. Franken gesprochen. Diverse Anfragen, wann nun der Platz wirklich fertiggestellt wird, konnte man mir nur sehr rudimentär beantworten. Auch in der Presse stand irgendwie im Frühling 2025. Meine Anfragen lauten daher:

- 1 Kann der Stadtrat heute der Bevölkerung nun klar mitteilen, wann dieser Platz endgültig fertiggestellt ist?
- 2 Kann man schon etwas sagen, ob und wie hoch ein Zusatzkredit nötig wird?

Seit gut einem halben Jahr ist auch das Parkieren gratis auf dem Platz. Der Platz ist nun fast täglich ab 08.15 Uhr am Morgen voll besetzt, praktisch den ganzen Tag, klar ist ja gratis. Besucher des Stadthauses haben deshalb oft Mühe einen Parkplatz zu finden. Wieso wurde hier nicht notfallmässig Blaue Zone eingeführt? Meine Anfrage daher:

- 3 Wann wird auf diesem Platz wieder eine Gebühr eingeführt, damit es wieder mehr freie Plätze gibt?

Dann noch eine letzte Anfrage: In Wallisellen wird immer bemängelt das politische Interesse der Bevölkerung lasse etwas zu wünschen übrig. Die Beteiligungen an den Gemeindeversammlungen bestätigen dies ja auch.

- 4 Wieso werden nun die jeweiligen Anträge und Weisungen der Stadt Wallisellen an die Gemeindeversammlungen nicht in die Grossauflage des Anzeigers von Wallisellen integriert. Eigentlich unverständlich. Klar gibt es Weisungen, Termineinhaltungen etc. Aber es wäre bestimmt möglich, das in der Grossauflage einzubauen. Die hat nämlich ca. 9'600 Exemplare im Gegensatz zu den Abonnenten die gerademal 2'000 sind. Das würde das Interesse am politischen Geschehen bestimmt merklich erhöhen.

Bei der Festlegung der Termine für Gemeindeversammlungen – und davon abgeleitet auch des Publikationsdatums von Anträgen und Weisungen – berücksichtigt der Stadtrat verschiedene gesetzliche Bestimmungen, Feiertage, Schulferien sowie Sitzungstermine von Stadtrat und Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission. Die Publikation von Anträgen und Weisungen in einer Grossauflage des Anzeiger von Wallisellen hätte zur Folge, dass entweder die Parteien und Stimmberechtigten weniger Zeit für die Vorbereitung der Gemeindeversammlung hätten oder dass sich die Zeitspanne zwischen der Verabschiedung eines Geschäfts durch den Stadtrat bis zur Behandlung des Geschäfts an der Versammlung verlängerte. Der Stadtrat erachtet deshalb das Publikationsdatum rund vier Wochen vor der Versammlung insgesamt als das geeignetste Datum. Spätestens am Publikationsdatum sind Anträge und Weisungen auch auf der Internetseite der Stadt sowie in der App «VoteInfo» aufgeschaltet und damit für alle Interessierten frei zugänglich.

Beantwortung

- 1 Die noch ausstehenden Arbeiten für die Umgebungsgestaltung schreiten planmässig voran. Die Pflanzarbeiten, das Verlegen der Bodenplatten und die Inbetriebnahme der letzten Parkplätze ist bereits erfolgt oder erfolgt in diesen Tagen. Die Bauarbeiten sind witterungsabhängig und bis im Frühling 2025 abgeschlossen
- 2 Der erwähnte Zusatzkredit war für den Neubau und die Sanierung des Zwischenbaus. Bei der Sanierung des Altbaus und bei den Umgebungsarbeiten ist die Bauteuerung ebenfalls spürbar. Ob dafür ein Zusatzkredit benötigt wird, ist noch nicht bekannt.
- 3 Die Parkuhren auf dem Stadthausparkplatz werden im Januar 2025 wieder in Betrieb genommen.
- 4 Bei der Festlegung der Termine für Gemeindeversammlungen – und davon abgeleitet auch des Publikationsdatums von Anträgen und Weisungen – berücksichtigt der Stadtrat verschiedene gesetzliche Bestimmungen, Feiertage, Schulferien sowie Sitzungstermine von Stadtrat und Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission. Die Publikation von Anträgen und Weisungen in einer Grossauflage des Anzeiger von Wallisellen hätte zur Folge, dass entweder die Parteien und Stimmberechtigten weniger Zeit für die Vorbereitung der Gemeindeversammlung hätten oder dass sich die Zeitspanne zwischen der Verabschiedung eines Geschäfts durch den Stadtrat bis zur Behandlung des Geschäfts an der Versammlung verlängerte. Der Stadtrat erachtet deshalb das Publikationsdatum rund vier Wochen vor der Versammlung insgesamt als das geeignetste Datum.

Spätestens am Publikationsdatum sind Anträge und Weisungen auch auf der Internetseite der Stadt sowie in der App «VoteInfo» aufgeschaltet und damit für alle Interessierten frei zugänglich.

Erläuterung der Anfrage

Stadtschreiberin Barbara Roulet verliest die Anfrage von [REDACTED] und die Antwort des Stadtrates.

Stellungnahme Fragesteller

Der Fragesteller hält fest, dass ihn die Antwort des Stadtrates nicht überzeuge.

Diskussion

Stadtpräsident Peter Spörri fragt an, ob die Diskussion erwünscht wird. Die Diskussion wird nicht beantragt.

Schluss der Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen

Damit sind die Geschäfte der Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen erledigt.

Der Versammlung wird zur Kenntnis gebracht, dass

- Begehren für das Löschen der Bild- und Tonaufnahmen seiner Voten bis 24 Stunden nach Beendigung der Gemeindeversammlung der Stadtschreiberin mitzuteilen ist;
- Einwände gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften und die Versammlungsführung noch an der heutigen Versammlung vorzubringen sind (§ 21 a Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz VRG);
- Rekurse gegen gefasste Beschlüsse innert 30 Tagen, von der amtlichen Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich beim Bezirksrat Bülach einzureichen sind (§ 22 VRG);
- Rekurse in Stimmrechtssachen wegen Verletzung der Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der amtlichen Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich beim Bezirksrat Bülach einzureichen sind (§ 22 VRG und § 150 Gesetz über die politischen Rechte GPR);
- das Protokoll ab Donnerstag, 5. Dezember 2024 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Einsicht aufliegt und auf der Website der Stadt Wallisellen veröffentlicht wird;
- die Berichtigung des Protokolls durch das Einreichen einer Aufsichtsbeschwerde beim Bezirksrat Bülach zu verlangen ist.

Stadtpräsident Peter Spörri fragt, ob es Einwände zur Verhandlungsführung gebe.

Stadtpräsident Peter Spörri stellt fest, dass gegen die Geschäftsführung keine Einwände erhoben werden.

Stadtpräsident Peter Spörri schliesst die Gemeindeversammlung um 23:15 Uhr und lädt die Teilnehmenden zum anschliessenden Apéro ein.

Für die Richtigkeit:

Wallisellen, 5. Dezember 2024

Peter Spörri
Stadtpräsident

Marcel Amhof
Bereichsleiter Kommunikation/
stellvertretender Stadtschreiber