

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 1)

Fassung zuhanden der Gemeinde-
versammlung vom 2. / 3. April
2025

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Bestandteile der Teilrevision



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Auftraggeberin

Stadt Wallisellen

Kerngruppe BZO

Peter Spörri	Stadtpräsident
Jürg Niederhauser	Vorsitz, Ressort Hochbau + Planung
Philipp Maurer	Ressort Tiefbau + Landschaft
Thomas Eckereder	Ressort Bevölkerung + Sicherheit
Michael Wehrli	Abteilungsleiter Hochbau + Planung
Karl Stammnitz	Abteilungsleiter Tiefbau + Landschaft
Nils Hviid	Projektleiter Raumplanung Abteilung Hochbau + Planung
Fanny Pietzner	Projektleiterin Raumplanung Abteilung Hochbau + Planung
Linus Furrer	Bereichsleiter Baubewilligungen Abteilung Hochbau + Planung
Susanne Quednau	Stadtgenieurbüro Gossweiler AG (bis Juni 2024)

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Laura Wiederkehr

Inhalt

HINWEIS ZUR INITIATIVE AZ STATT BMZ	5
DIE VORLAGE IN KÜRZE	7
EINLEITUNG	10
1 REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG	11
1.1 Anlass	11
1.2 Umfang der Teilrevision	13
1.3 Planungsablauf	16
1.4 Informelles Mitwirkungsverfahren	17
1.5 Anhörung und öffentliche Auflage	17
1.6 Berichtinhalt	18
2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	19
2.1 Nationale Planungsinstrumente	19
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	20
2.3 Kantonale Wachstumsprognosen	22
2.4 Regionale Planungsinstrumente	23
2.5 Kommunale Planungsinstrumente	27
2.6 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe	30
SCHWERPUNKTTHEMEN	32
3 WALLISELLEN SÜDOST	33
3.1 Worum geht es?	33
3.2 Vorgehen und Systematik	34
3.3 Geprüfte Umsetzungsmodelle	36
3.4 Anpassungen im Zonenplan	38
3.5 Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost	40
3.6 Bestimmungen für die Zentrumszone Z4	41
4 KLIMAANGEPASSTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG	49
4.1 Worum geht es?	49
4.2 Grünflächenziffer	51
4.3 Baumerhalt und Baumförderung	53
4.4 Weitere Bestimmungen in der BZO	55
ERLÄUTERUNGEN ZU WEITEREN REVISIONSTHEMEN	58
5 ZENTRUMSZONEN	59
5.1 Worum geht es?	59
5.2 Anpassungen in der BZO für die Zentrumszonen	60
5.3 Anpassungen im Zonenplan	62
5.4 Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum	65
6 WEITERE REVISIONSTHEMEN	67
6.1 Hochhäuser	67
6.2 Industrie- und Gewerbezone	68
6.3 IVHB	69
6.4 Untergeordnete Anpassungen in den Kernzonen	73
6.5 Untergeordnete Anpassungen im Zonenplan	74
BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV	75
7 AUSWIRKUNGEN	76
7.1 Gemeindeentwicklung	76

7.2 Umwelt	78
7.3 Finanzen	79
7.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	80
8 FAZIT	80
ANHANG	81
A1 QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT	82
A1.1 Worum geht es?	82
A1.2 Hintergrundinformationen und Analysen	83
A1.3 Umsetzung im Zonenplan	91
A1.4 Erläuterungen zu den BZO-Bestimmungen	92
A2 GRÜNFLÄCHENZIFFER	95
A3 SONDERBAUVORSCHRIFTEN GEBIET LANGACKER	96
A4 PARKIERUNG	98
A4.1 Worum geht es?	98
A4.2 Anpassungen in der BZO	98
A5 UNTERGEORDNETE ANPASSUNGEN IM ZONENPLAN	100

Beilagen

- Erläuternder Bericht zum REK, Dezember 2021
- Synthesepan und Synthesebericht Testplanung Wallisellen Südost, Juli 2022
- Konzept Freihaltebereiche Wallisellen Südost, Dezember 2023
- Lärmbeurteilung Wallisellen Südost und Swing-Areal, November 2024

HINWEIS ZUR INITIATIVE AZ STATT BMZ

Ortsplanungsrevision

Der Stadtrat von Wallisellen hat die Ortsplanungsrevision anfangs 2020 gestartet. Auf der Basis eines räumlichen Entwicklungskonzepts wurde eine Revisionsvorlage ausgearbeitet, die gestützt auf § 7 PBG vom 19. Januar bis 19. März 2024 öffentlich aufgelegt wurde.

Initiative zum Systemwechsel von Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer

Am 2. Dezember 2024 wurde eine Initiative für erheblich erklärt, wonach der Stadtrat beauftragt ist, in den Kernzonen und in den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer (BMZ) die Ausnützungsziffer (AZ) als Nutzungsmass zu verwenden. Der Stadtrat muss dazu innerhalb von 18 Monaten ab der Annahme der Initiative einen Umsetzungsvorschlag für die Kernzonen und die Wohnzonen ausarbeiten und der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreiten. Der Umsetzungsvorschlag ist zuvor gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufzulegen.

Teilrevision wird weitergeführt

Der Stadtrat hat in Absprache mit den Initiantinnen und Initianten entschieden, die laufende Ortsplanungsrevision unter Berücksichtigung der hängigen Initiative der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu unterbreiten (Paket 1, Gemeindeversammlung April 2025).

Zurückstellung der von der Initiative betroffenen Bestandteile

Von der Anfang 2024 aufgelegten Teilrevisionsvorlage werden insbesondere diejenigen Teile ausgeklammert, welche vom angestrebten Systemwechsel von der Baumassenziffer auf die Ausnützungsziffer direkt betroffen sind. Die ausgeklammerten Teile werden zusammen mit dem erwähnten Umsetzungsvorschlag zur Initiative AZ statt BMZ wieder aufgenommen und der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet (Paket 2, voraussichtlich Mitte 2026).

Betroffene Sachverhalte

Betroffen sind folgende Themen:

- Kernzonen, Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen.
In diesen Zonen müssen die Grundmasse im Zusammenhang mit der Umstellung auf die Ausnützungsziffer überprüft werden (Höhenmasse, Grünflächenziffer). Daher werden die Bestimmungen in diesen Zonen im Rahmen der laufenden Teilrevision lediglich auf die neuen kantonalen Messweisen und Baubegriffe angepasst, aufgrund von Erfahrungen im Vollzug justiert und redaktionell angepasst.
- Quartiererhaltungszone Gartenstadt (QEZ).
Das Gebiet ist heute der Wohnzone W1.9 zugeteilt und daher von der Initiative betroffen.
- Aufzoning Quartier Türliacker-/Hofackerstrasse
Das Gebiet soll von der W1.6 in die W1.9 aufgezont werden. Offen ist, welche Ausnützungsziffer für die beantragte W1.9 festgelegt wird. Daher wird die Aufzoning zurückgestellt.
- Sonderbauvorschriften Langacker
Das Gebiet ist heute der Wohnzone W 2.7 zugeteilt und daher von der Initiative betroffen.

- **Abgrabungsvorschriften**
Mit der Ausnützungsziffer muss die zulässige Geschosshöhe geregelt werden. Im Zusammenhang mit der kantonalen Definition der Untergeschosse müssen die Vorgaben zum zulässigen Mass der Abgrabungen überprüft werden.
- **Geschosshöhenregelungen**
Mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ muss in den Kernzonen und den Wohnzonen eine Geschosshöhenregelung eingeführt werden. Heute ist die Geschosshöhe in diesen Zonen nicht vorgegeben.
- **Kleine Zonenplananpassungen**
Kleine Zonenplanänderungen, welche die Wohnzonen betreffen, werden von der laufenden Teilrevision ausgeklammert und mit der nachgelagerten Teilrevision der Stimmbewölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet.
- **Parkierung**
Der Stadtrat hat entschieden, die Anpassungen zur Parkierung zusammen mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ der Stimmbewölkerung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Umsetzung in der BZO

Die entsprechenden Bestimmungen, die von der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung (GV) am 2. bzw. 3. April 2025 ausgeklammert sind, sind in der BZO (synoptische Darstellung) blau hinterlegt. Der vorliegende Planungsbericht wurde seit der öffentlichen Auflage entsprechend diesem neuen Sachverhalt angepasst. Themen, welche zurückgestellt und zusammen mit der Umsetzungsvorlage zur Initiative dannzumal zur Beschlussfassung beantragt werden (Paket 2), sind im Anhang dieses Planungsberichts aufgeführt.

Ausblick

Die Umsetzungsvorlage zur Einführung der Ausnützungsziffer in den Kernzonen und in den Wohnzonen wird zusammen mit den zurückgestellten Sachverhalten öffentlich aufgelegt (Paket 2, voraussichtlich 2026).

Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage können Einwendungen zu sämtlichen Sachverhalten betreffend Paket 2 der Teilrevision eingereicht werden. Personen, die bereits Einwendungen zu den zurückgestellten Sachverhalten im Rahmen der öffentlichen Auflage von 2024 eingereicht haben, müssen dannzumal entscheiden, ob sie an den bereits gestellten Anträgen festhalten oder diese durch neue Anträge ersetzen wollen.

DIE VORLAGE IN KÜRZE

Einleitung

¹⁾ Geändert haben insbesondere die folgenden Gesetze, Verordnungen und Richtpläne:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die dazugehörigen Verordnungen hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen im Bauwesen
- Regionaler Richtplan Glattal in Bezug auf die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung im Glattal

Gestützt auf einen Mitwirkungsprozess hat der Stadtrat im Dezember 2021 das räumliche Entwicklungskonzept (REK) verabschiedet. Dieses baut auf den Zielen der Ortsplanungsrevision 2012 auf und schärft dessen Aussagen zur Entwicklung im urbanen und dörflichen Teil von Wallisellen.

Gestützt auf das REK hat der Stadtrat die rechtskräftige Nutzungsplanung (bestehend aus BZO-Bestimmungen, Zonenplan und öffentlichem Gestaltungsplan) aus dem Jahr 2012 überprüft. Die Nutzungsplanung hat sich grundsätzlich bewährt. Sie wird daher nicht gesamthaft revidiert, sondern auf das REK und die geänderten übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben¹⁾ im Rahmen einer Teilrevision abgestimmt.

Die von Januar bis März 2024 aufgelegte Teilrevision hatte drei thematische Schwerpunkte. Davon sind 2 Themenschwerpunkte Gegenstand des Pakets 1.

Schwerpunkt 1: Eine auf Qualität ausgerichtete Erneuerung und Verdichtung im Gebiet Wallisellen Südost ermöglichen

Das Gebiet Wallisellen Südost ist ein Entwicklungsschwerpunkt. Es besteht aus den Quartieren Geren, Hof, Schwanen und Glatt Ost (Shelltankstelle). Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, hat der Stadtrat eine Planungszone erlassen. Sie verschafft die nötige Zeit, um die Nutzungsplanung anzupassen. Mittels einer Testplanung wurde ein Zielbild für dieses Gebiet entworfen.

Die Quartiere sollen als Wohn- und Arbeitsort aufgewertet, verdichtet sowie dank einer kantonal bedeutenden Veloschnellroute besser an das Zentrum angebunden werden. Das Freiraumangebot ist ebenfalls nachzurüsten.

Im Rahmen der Teilrevision wird für das Gebiet Wallisellen Südost eine neue Zentrumszone Z4 erlassen. Ein Ergänzungsplan legt die Grundsätze zur qualitätsorientierten Verdichtung fest, macht Vorgaben zur Raumsicherung für die öffentliche Infrastruktur und bezeichnet die Planungseinheiten für nachgelagerte Gestaltungspläne.

> Mehr dazu im Kapitel 3

Schwerpunkt 2: Stadtentwicklung an die klimatischen Herausforderungen anpassen

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind urbane Gebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Der neue § 238a im Planungs- und Baugesetz (PBG) verlangt, dass im Baubewilligungsverfahren Massnahmen umgesetzt werden, die zur Anpassung an den Klimawandel und zur Biodiversität beitragen. Es bestehen neue Vorgaben zur Umgebungsbegrünung, zum Baumerhalt, zur Baumförderung und zum Erhalt von Vorgärten. Diese Vorgaben im PBG sind sehr allgemein formuliert und werden in der BZO präzisiert, um den Vollzug zu erleichtern. Zonenweise werden angemessene Grünflächenziffern (GFZ) festgelegt, was die Versickerung und Retention von Regenwasser erleichtert. Die GFZ für die Wohnzonen wird zusammen mit dem Systemwechsel AZ statt BMZ behandelt. In

einem Ergänzungsplan sind die markanten Bäume bezeichnet, für die eine Fällbewilligung erforderlich ist. Die Nutzungsplanung fördert zudem Baumpflanzungen und die Begrünung des Vorgärtenlandes.

> Mehr dazu im Kapitel 4

Justierungen und Anpassungen an das PBG und an die kommunale Richtplanung

Weitere Themen der laufenden Teilrevision (Paket 1) sind insbesondere:

- Die kantonalen Messweisen und Baubegriffe (IVHB) werden in der BZO übernommen. Dadurch ergeben sich mehrere Erleichterungen: Nutzungsbonus von 20 % für unbeheizte Wintergärten udgl. / Die Fassadenhöhe wird neu auf die Konstruktion gemessen, wodurch ein Spielraum von rund 20-30 cm in der Höhenentwicklung der Gebäude entsteht / Attikageschosse müssen neu nur um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt sein (bisher volle Höhe), wodurch die Attikageschosse grösser ausgebildet werden können (weitere Ausführungen siehe Kap. 8.3 und www.zh.ch Suchbegriff IVHB).
- Bereits heute sind Hochhäuser im städtischen Teil von Wallisellen erlaubt. Neu wird im Zonenplan präzisiert, wo diese erlaubt sind und wo nicht.
- Auf fünf Arealen, die umgezont werden, besteht eine Verpflichtung zur Realisierung eines Anteils an preisgünstigen Wohnungen.
- Die Zentrumszone beim Bahnhof Wallisellen nördlich der Bahnlinie wird entlang der Neugutstrasse nach Osten erweitert und der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen entsprechend angepasst.
- An einigen ausgewählten Orten wird mit einer Zonenplananpassung die bauliche Dichte erhöht.
- Mehrere Anpassungen in der BZO und im Zonenplan sind von technischer Natur und werden aufgrund von Erfahrungen im Vollzug vorgenommen.

Einige weitere Themen wurden zurückgestellt und sind nicht mehr Gegenstand dieser (Paket 1), sondern der nachgelagerten Teilrevision (Paket 2).

Dazu gehören insbesondere:

- *Die Vorschriften zur Parkierung: Gestützt auf den kommunalen Richtplan Verkehr, der eine Plafonierung des motorisierten Individualverkehrs vorsieht, müssen auf Privatgrund künftig weniger Parkplätze erstellt werden.*
- *Aufzoning Quartier Türliacker-/Hofackerstrasse*
- *Sonderbauvorschriften Langacker*

Mitwirkungsverfahren

Wichtige Zwischenstände des Nutzungsplanungs-Entwurfs wurden einer Delegation aus Vertreterinnen und Vertretern der Parteien und verschiedener Interessengruppen im Rahmen von zwei Workshops vorgestellt. Die Rolle dieses «Sounding Boards» war es, die durch die

Stadt erarbeiteten Entwürfe kritisch zu reflektieren. Aus den Diskussionen und Rückmeldungen ergaben sich wertvolle Hinweise, in welchen Punkten der Entwurf der Nutzungsplanung zu justieren und zu überarbeiten war.

Die Planungsinstrumente wurden durch den Stadtrat am 9. Januar 2024 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. Januar 2024 bis zum 19. März 2024.

Während dieser 60-tägigen Auflagefrist konnten alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Teilrevision Änderungsanträge einreichen. Sämtliche Eingaben sind in einem separaten Bericht zusammengefasst. In diesem Bericht wird dargelegt, wo die Teilrevision aufgrund von Anträgen angepasst wurde und welche Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten.

Seit der Publikation der Vorlage ist die sogenannte negative Vorwirkung zu beachten (siehe dazu Erläuterungen im Kapitel 1.5).

EINLEITUNG



1 REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

1.1 Anlass

Revisionsbedarf

Wallisellen hat die Ortsplanung das letzte Mal im Jahr 2012 revidiert. Seit dieser Revision haben sich die planerischen Rahmenbedingungen geändert. Der kantonale und der regionale Richtplan wurden auf der Grundlage des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes überarbeitet. Zudem wurden das kantonale Planungs- und Baugesetz und die dazugehörigen Verordnungen in verschiedenen Punkten geändert (u.a. neue Messweisen).

Die Stadt Wallisellen hat daher im Jahr 2020 entschieden, die Nutzungsplanung zu überprüfen und im Rahmen einer Teilrevision den übergeordneten Rahmenbedingungen anzupassen. Überdies sind die mit der Revision 2012 festgelegten Ziele zur Siedlungsentwicklung im Lichte der neuen raumplanerischen Ausgangslage zu reflektieren und zu justieren. Auch der durch die Gemeindeversammlung im Juni 2021 beschlossene kommunale Richtplan Verkehr ist Anlass, die BZO in Bezug auf die Parkierungsregelungen zu überprüfen.

REK

In einem ersten Schritt wurde unter dem Arbeitstitel «Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Wallisellen» eine Gesamtschau zur Gemeindeentwicklung erarbeitet. Das REK baut auf dem Zielbild 2012 auf, schärft dessen Aussagen zu den Entwicklungszielen und integriert die neuen Rahmenbedingungen der Raumentwicklung. Das REK bildet mit der Verabschiedung durch den Stadtrat im Dezember 2021 einen wichtigen Orientierungsrahmen für die Teilrevision der Nutzungsplanung.

Bestandteile REK Wallisellen

Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



Grüner Ring, grüner Kern



Testplanung Wallisellen Südost

Für das Entwicklungsgebiet Wallisellen Südost wurde eine Testplanung durchgeführt, um mögliche Entwicklungen auszuloten und eine Grundlage für die künftige Zonierung zu schaffen. Der Synthesebericht zur Testplanung fasst die Erkenntnisse und Ziele zur Gebietsentwicklung Wallisellen Südost zusammen.

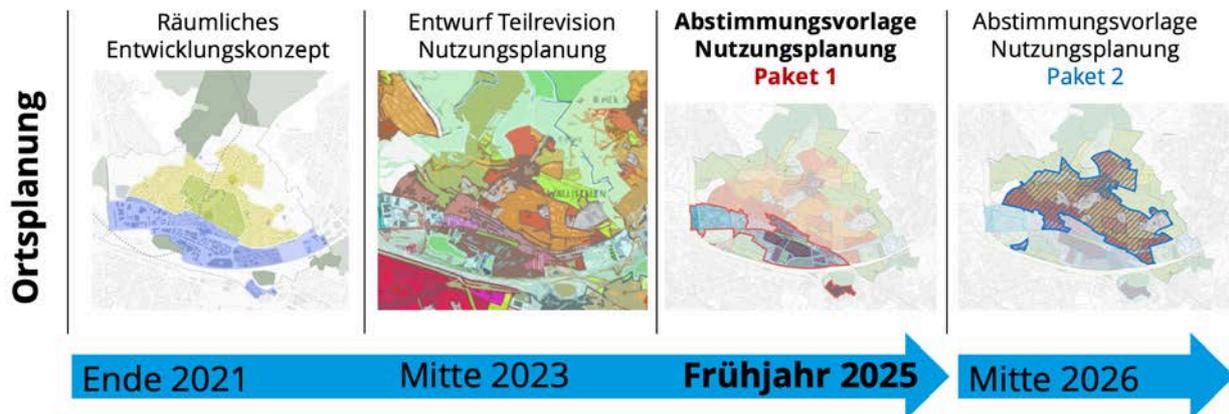
Grundsätze des Stadtrats

Gestützt auf einen durchgeführten Mitwirkungsprozess im REK hat der Stadtrat folgende Grundsätze zur Gemeindeentwicklung definiert:

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

Übersicht Planungsprozess

Basierend auf diesen Grundsätzen und den Zielen im REK wurde der Entwurf für die Teilrevision der Nutzungsplanung erarbeitet. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Planungsphasen vom REK, zum Entwurf der Teilrevision bis zur Abstimmungsvorlage im Frühjahr 2025.



1.2 Umfang der Teilrevision

Warum eine Teilrevision

Die Bauzonen in den Nutzungsplänen sind so festzulegen, dass sie unter Berücksichtigung der konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 RPG). Artikel 21 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) verlangt, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Für eine Überprüfung der Nutzungsplanung sind somit zeitliche und sachliche Aspekte massgebend. Bei einer Überprüfung der Nutzungsplanung sind jedoch auch die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Beständigkeit der Nutzungspläne zu beachten.

Der Revisionsbedarf wurde im Rahmen des REK's untersucht und aufgezeigt. Gestützt auf diese Konzeption wird die Nutzungsplanung nicht gesamthaft, sondern lediglich teilrevidiert, zumal weiterhin auf den Zielen, Grundsätzen und bisherigen Stossrichtungen der Ortsplanungsrevision 2012 aufgebaut wird. Die inneren Nutzungsreserven sind ausreichend, um den voraussichtlichen Bedarf der kommenden 15 Jahre decken zu können. In grossen Teilen des Gemeindegebiets besteht kein Handlungsbedarf zur grundlegenden Anpassung der Nutzungszonen, zumal sich dort aus Sicht des Stadtrats die bisherigen Bauvorschriften bewährt haben oder aufgrund der übergeordneten Vorgaben (Fluglärm) kaum Spielraum für Anpassungen besteht. Die Themenschwerpunkte und die Justierungen und Anpassungen sind nachfolgend zusammengefasst und werden in diesem Planungsbericht ausführlich erläutert.

Die Themenschwerpunkte in Kürze

Die Nutzungsplanung wird nicht gesamthaft revidiert, sondern insbesondere in Bezug auf die folgenden Themenschwerpunkte angepasst:

- **Schwerpunkt 1: Wallisellen Südost**
Das Gebiet Wallisellen Südost im städtischen Teil von Wallisellen wird in eine Zentrumszone Z4 umgezont. Ein Ergänzungsplan legt die Grundsätze zur qualitätsorientierten Verdichtung und Raumsicherung für Freiräume und die Infrastruktur fest.
- **Schwerpunkt 2: Klimaangepasste Siedlungsentwicklung**
Um der zunehmenden Hitzebelastung durch den fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken, werden gestützt auf die generellen neuen Vorgaben in § 238a PBG Regelungen in der BZO für den Baumerhalt, die Baumförderung und zu den Vorgärten eingeführt sowie eine Grünflächenziffer festgelegt.

Justierungen und Anpassungen an das PBG und an die kommunale Richtplanung

Weitere Themen der Teilrevision sind insbesondere:

- Die Übernahme der kantonalen Messweisen und Baubegriffe (IVHB) in der BZO.
- Bereits heute sind Hochhäuser im städtischen Teil von Wallisellen erlaubt. Neu wird im Zonenplan präzisiert, wo diese erlaubt sind und wo nicht.
- Auf fünf Arealen, die umgezont werden, besteht eine Verpflichtung zur Realisierung eines Anteils an preisgünstigen Wohnungen.
- Die Zentrumszone beim Bahnhof Wallisellen nördlich der Bahnlinie wird entlang der Neugutstrasse nach Osten erweitert und der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen entsprechend angepasst.
- Mehrere Anpassungen in der BZO und im Zonenplan sind von technischer Natur und werden aufgrund von Erfahrungen im Vollzug vorgenommen.

Planungsinstrumente, die geändert werden

Die folgenden Planungsinstrumente sind Bestandteil der Teilrevision und werden der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung beantragt:

- Zonenplan 1:5'000
- BZO
- öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen

Die Änderungen, die Gegenstand der Teilrevision und damit des Antrags des Stadtrats an die Stimmbevölkerung sind, sind in diesen Planungsinstrumenten entsprechend gekennzeichnet.

Zusätzlich werden die folgenden beiden Ergänzungspläne zur Beschlussfassung beantragt:

- Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost
- Ergänzungsplan Baumerhalt

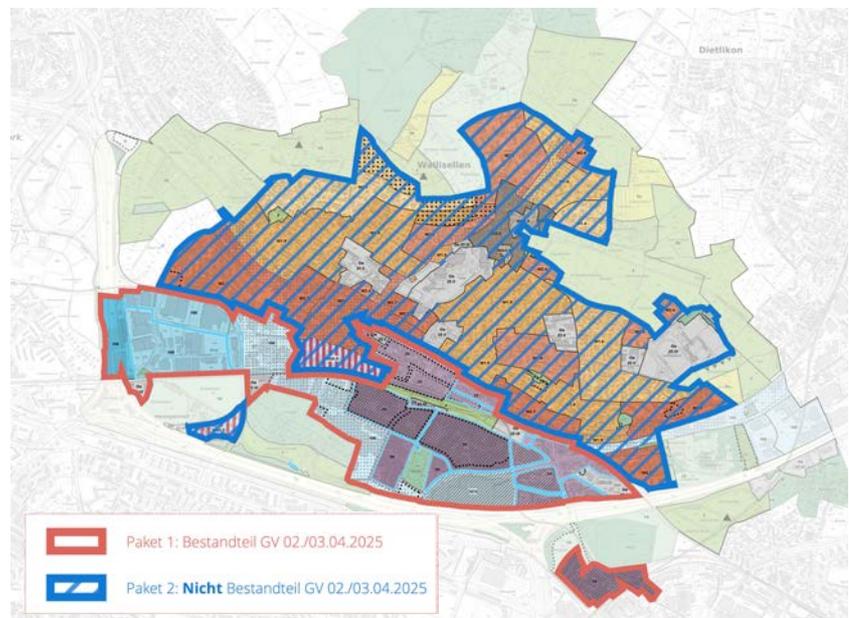
Hinweis zur nachgelegten Teilrevision

Die nachfolgende Grafik zeigt die Bauzonen, die von der für erheblich erklärten Initiative zur Umstellung von der Baumassenziffer auf die Ausnützungsziffer betroffen sind (blau schraffiert).

In diesen schraffierten Bauzonen werden die BZO-Bestimmungen lediglich an die neuen kantonalen Messweisen und Baubegriffe angepasst und aufgrund von Erfahrungen im Vollzug leicht justiert. Diese Anpassungen stehen der nachgelagerten Teilrevision zur Umstellung von der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnützungsziffer (AZ) im Sinne der Initiative nicht entgegen.

Die entsprechenden BZO-Bestimmungen, die von der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung (GV) am 2. bzw. 3. April 2025 ausgeklammert sind, sind in dieser BZO (Paket 1, April 2024) blau hinterlegt. Zu diesen Bestimmungen können an der GV vom 2. bzw. 3. April 2025 keine Änderungsanträge gestellt werden.

Von der Initiative zur Umstellung von der Baumassenziffer auf die Ausnützungsziffer betroffene Zonen



1.3 Planungsablauf

Arbeitsschritte

Mit der Erarbeitung wurde eine Kerngruppe mit Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrats und der Stadtverwaltung beauftragt. Die nachfolgende Übersicht zeigt den Ablauf der Teilrevision bis zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

2022 bis Frühjahr 2023	<ul style="list-style-type: none">• Entwurf Revisionsvorlage
Herbst 2022 bis Sommer 2023	<ul style="list-style-type: none">• Diskussion der Themenschwerpunkte mit dem «Sounding Board» im Rahmen eines informellen Mitwirkungsverfahrens
Bis Ende 2023	<ul style="list-style-type: none">• Justierung der Revisionsthemen / Aufbereitung zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung
9. Januar 2024	<ul style="list-style-type: none">• Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
11. Januar 2024	<ul style="list-style-type: none">• Öffentliche Informationsveranstaltung
19. Januar 2024 bis 19. März 2024	<ul style="list-style-type: none">• Start und Ende der öffentlichen Auflage (Mitwirkung gemäss § 7 PBG). Gleichzeitig wurden die Änderungen in der Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und die Zürcher Planungsgruppe Glattal und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme eingeladen.
Bis Sommer 2024	<ul style="list-style-type: none">• Auswertung der kantonalen Vorprüfung und der Einwendungen
Bis September 2024	<ul style="list-style-type: none">• Bereinigung der Teilrevision aufgrund der Eingaben. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde ein separater Bericht verfasst.
2. Dezember 2024	<ul style="list-style-type: none">• Die Initiative zum Wechsel von der Baumassenziffer auf die Ausnützungsziffer wurde für erheblich erklärt. Die Teilrevision wird so angepasst, dass nur diejenigen Teile an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden, welche von der Initiative nicht tangiert sind (Paket 1).
Bis Januar 2025	<ul style="list-style-type: none">• Verabschiedung der bereinigten Teilrevision (Paket 1) durch den Stadtrat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
April 2025	<ul style="list-style-type: none">• Gemeindeversammlungen
April 2025	<ul style="list-style-type: none">• Bereinigung aufgrund von Änderungsbeschlüssen der Gemeindeversammlung. Start Genehmigungsverfahren.
Bis Mitte 2025	<ul style="list-style-type: none">• Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
Anschliessend	<ul style="list-style-type: none">• Publikation der kantonalen Genehmigung und Eröffnung Rekursfrist während 30 Tagen
Umsetzungsvorlage Systemwechsel AZ statt BMZ	<ul style="list-style-type: none">• Die Umsetzungsvorlage zur Einführung der Ausnützungsziffer in den Kernzonen und in den Wohnzonen wird zusammen mit den zurückgestellten Sachverhalten der Teilrevision ausgearbeitet und danach öffentlich aufgelegt (Paket 2).• Diese separate Revisionsvorlage wird danach der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet.

1.4 Informelles Mitwirkungsverfahren

Informelle Mitwirkung

Wichtige Zwischenstände des Nutzungsplanungs-Entwurfs wurden einer Delegation aus Vertreterinnen und Vertretern der Parteien und verschiedener Interessengruppen vorgestellt. Die Rolle dieses «Sounding Boards» war es, die durch die Kerngruppe erarbeiteten Entwürfe kritisch zu reflektieren. An einem ersten Workshop (5. Oktober 2022) wurden erste Stossrichtungen zu den Revisionsthemen diskutiert. Gestützt auf die Inputs hat die Kerngruppe im Anschluss einen Nutzungsplanungs-Entwurf erarbeitet. Die Diskussion der zweiten Mitwirkungsrunde (9. Mai 2023 / 25. Mai 2023) wurde entsprechend den im Kap. 1.2 beschriebenen Themenschwerpunkten gegliedert:

- **Schwerpunkt 1: Qualitative Entwicklung im urbanen Gebiet**
Zentrumszone Wallisellen Südost
- **Schwerpunkt 2: Klimaangepasste Siedlungsentwicklung**
Grünflächenziffer / Baumerhaltung / Baumförderung / Vorgärten
- **Schwerpunkt 3: Charakter der Gartenstadtquartiere erhalten**
Regelungstiefe Quartiererhaltungszone
- **Weitere Themen: Justierungen und Anpassungen an das PBG und an die kommunale Richtplanung**
IVHB / Umzonungen und untergeordnete Aufzonungen / Parkierung / Anpassungen aufgrund Erfahrungen im Vollzug etc.

Insbesondere bei den Schwerpunktthemen 2 und 3 ging bei den Teilnehmenden am Sounding Board in Bezug auf die Eingriffstiefe der BZO in die Eigentumsfreiheit das Meinungsbild auseinander. Aus den Diskussionen und nachgelagerten Rückmeldungen ergaben sich jedoch wertvolle Hinweise, in welchen Punkten der Entwurf der Nutzungsplanung entsprechend zu justieren und zu überarbeiten ist.

Grundeigentümergegespräche im Gebiet Wallisellen Südost

Im selben Zeitraum wurden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet Wallisellen Südost einbezogen und angehört. An einer ersten Informationsveranstaltung wurden das Ergebnis und die gewonnenen Erkenntnisse aus der Testplanung vorgestellt. An einer zweiten Informationsveranstaltung wurden die geplanten Änderungen in der Nutzungsplanung präsentiert. Überdies fanden verschiedene Einzelgespräche statt.

1.5 Anhörung und öffentliche Auflage

Formelles Mitwirkungsverfahren

Die Planungsinstrumente wurden durch den Stadtrat am 9. Januar 2024 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startete am 19. Januar 2024 und endete am 19. März 2024.

Während dieser 60-tägigen Auflagefrist konnten alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Teilrevision Änderungsanträge einreichen.

Gleichzeitig wurde die Teilrevision dem Kanton, der Zürcher Planungsgruppe Glattal und den Nachbargemeinden zur Stellungnahme unterbreitet.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, kantonalen Vorprüfung und Anhörung wurde ein separater Bericht verfasst. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Gemeindeversammlung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

Negative Vorwirkung

Seit der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige Nutzungsplanung als auch die vom Stadtrat verabschiedete Teilrevision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengeren» Bestimmungen einzuhalten sind.

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 beurteilt.

Stadtratsbeschluss zur negativen Vorwirkung

In den Richtlinien zur Voranwendung der neuen BZO-Bestimmungen ist ersichtlich, welche Vorschriften zu beachten sind (siehe Homepage Stadt Wallisellen).

Negative Vorwirkung QEZ und Grünflächenziffer

Inhalte der Revisionsvorlage entfalten weiterhin eine negative Vorwirkung, auch wenn sie aufgrund der Initiative zum Systemwechsel von der BMZ auf die AZ terminlich zurückgestellt werden müssen. Dies betrifft namentlich die QEZ Gartenstadt und die Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ) von 40 % in den Wohnzonen und die beantragte GFZ von 50 % in der Quartiererhaltungszone Gartenstadt.

1.6 Berichtinhalt

Stellenwert des Planungsberichts

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht anfertigt. Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Teilrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt, indem die bauliche Dichte an den dafür geeigneten Orten erhöht wird und keine neuen Bauzonen ausgeschrieben werden.

Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- IVS – Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

In Wallisellen sind keine Objekte im ISOS erfasst.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturinventare von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

In Wallisellen ist kein BLN-Objekt bezeichnet.

IVS

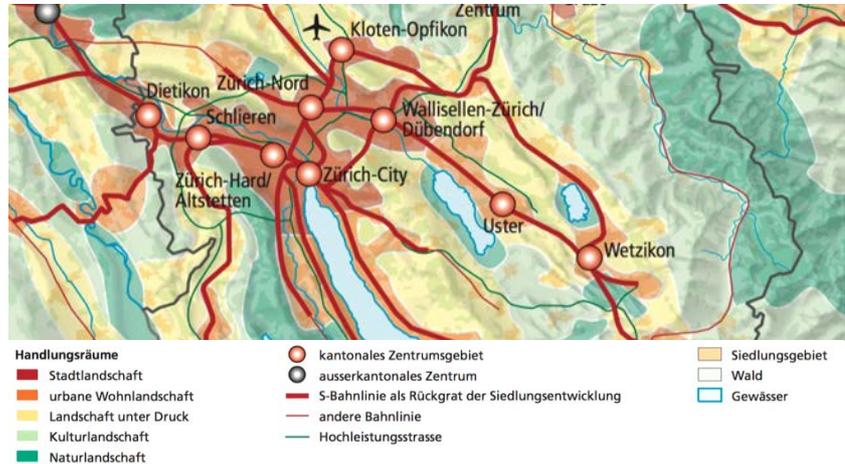
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist ein Teilabschnitt der Alten Winterthurerstrasse ausserhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet. Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf diesen Inventareintrag.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Kantonales Raumordnungskonzept

Handlungsräume im Grossraum Zürich



Bedeutung für Wallisellen (Richtplantext, Kapitel 1.3.1)

Die beiden Handlungsräume «Stadtlandschaft» sowie «urbane Wohnlandschaft» sollen 80 % des künftigen Wachstums aufnehmen. Wallisellen ist ein kantonales Zentrumsgebiet und dem Raum «Stadtlandschaft» zugeordnet. Für den Raum «Stadtlandschaft» ergibt sich aus übergeordneter Sicht insbesondere folgender Handlungsbedarf:

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

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

Die kantonalen Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet Wallisellen, das dem Raumtyp «Stadtlandschaft» zugeteilt ist, wurden im REK konkretisiert und sind in die Teilrevision eingeflossen.

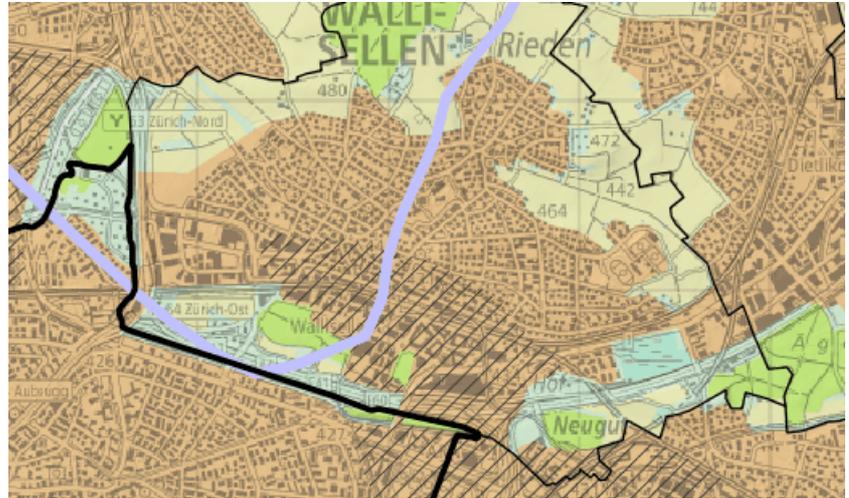
Kantonaler Richtplan

Beschluss des Kantonsrats (Festsetzung)
Stand: 28. Oktober 2019

Siedlung & Landschaft

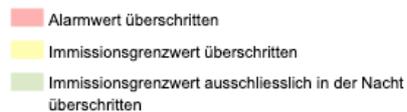
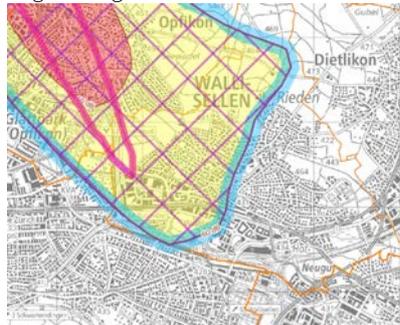


Die nachfolgende Abbildung zeigt drei kantonale Festlegungen, welche für die Siedlungsentwicklung von Wallisellen von besonderer Bedeutung sind: Siedlungsgebiet, Zentrumsgebiet und die AGL (Abgrenzungslinie Fluglärm).



Massgebende Richtplanfestlegungen

Abgrenzungslinie



Pink hervorgehoben ist die Lärmkurve des Zivilfluglärms 1. Nachtstunde (22–23 Uhr).

- **Siedlungsgebiet**
Das festgelegte Siedlungsgebiet bildet den äusseren Rahmen zur Ausscheidung von neuen Bauzonen. Die einzige grosse Siedlungsreserve liegt im Westen des Gemeindegebiets (Gebiet Stierriet). Dieses wird im Rahmen dieser Revision nicht aktiviert.
- **Abgrenzungslinie**
Die Gebiete mit bestehender oder gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung sind im kantonalen Richtplan mit der Abgrenzungslinie (AGL) festgelegt. Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Nutzungsreserven können im Rahmen der umweltrechtlichen Bestimmungen genutzt werden. Eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» sollen aufgezont werden können, wenn die Überschreitung des IGW ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird. Dies ist in Wallisellen nicht der Fall.
- **Zentrumsgebiet**
Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, für Zentrumsgebiete deutlich über den in § 49a Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgesehenen Ausnutzungen festzulegen. Mit Nutzungs- und Dichtevorgaben in den regionalen Richtplänen sind die Zentrumsgebiete, auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung, bedarfsgerecht zu strukturieren. Die Umsetzung von massgeblichen Vorhaben in Zentrumsgebieten geschieht unter Einbezug der Öffentlichkeit und privater Akteure wie Infrastrukturträger, der Grundeigentümer- und Investorenschaft insbesondere im Rahmen kooperativer Planungsverfahren. Im Bereich von Gemeinde- oder Regionsgrenzen sind die Entwicklungskonzepte grenzüberschreitend zu erarbeiten.

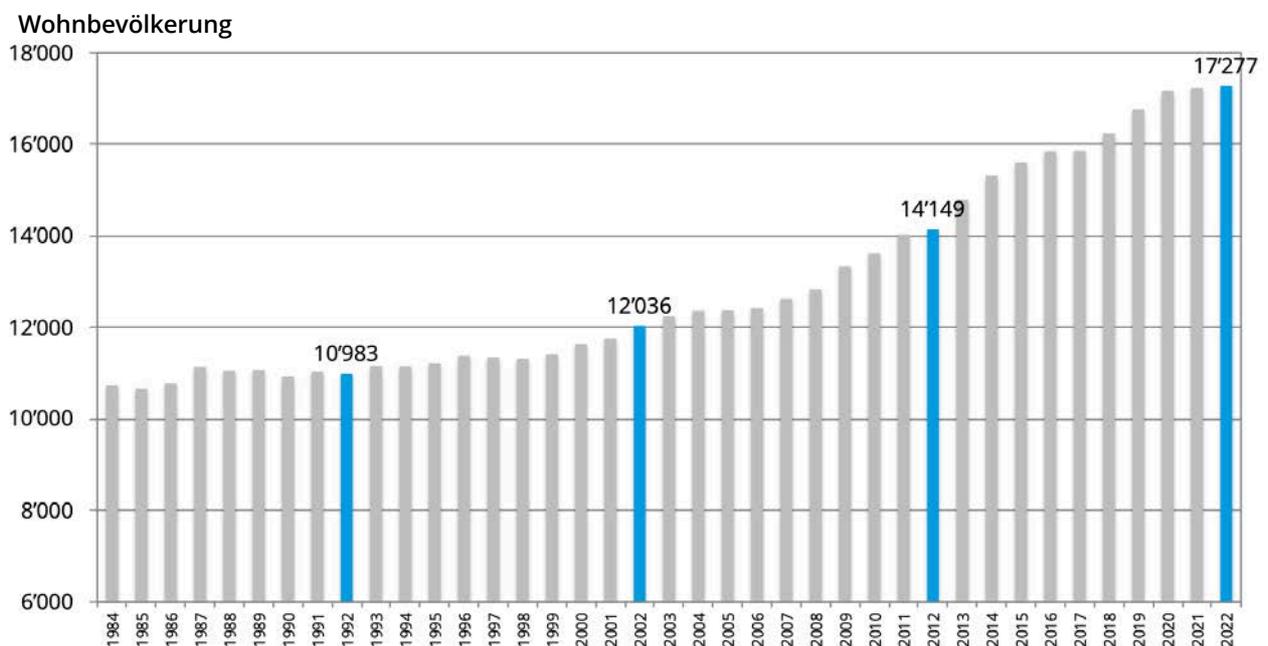
Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

- Im kantonalen Zentrumsgebiet wurde die Zonierung überprüft.
- Innerhalb der AGL sind keine zusätzlichen Wohnnutzungen möglich. Aufzonungen sind daher nur zugunsten gewerblicher Nutzungen zulässig.

2.3 Kantonale Wachstumsprognosen

Bevölkerungsentwicklung

Per Dezember 2022 zählte Wallisellen rund 17'300 Einwohnerinnen und Einwohner und blickt insbesondere in den letzten 10 Jahren auf eine starke Bevölkerungszunahme zurück (+26 %). Die Bevölkerungsentwicklung übertraf damit die Zielsetzungen der letzten Ortsplanungsrevision 2012 und wurde insbesondere durch die grossen Transformationsprozesse in den Gebieten Richti, Zwicky und Integra Square bestimmt.



Innenentwicklungsreserven

Gemäss der kantonalen Statistik (vgl. Faktenblatt im Anhang) besitzt der rechtskräftige Zonenplan in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen noch beträchtliche Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 180'000 m². Sie werden erfahrungsgemäss im Rahmen der laufenden Siedlungserneuerung aktiviert. Das damit verbundene langfristige Bevölkerungspotenzial liegt rein rechnerisch in der Grössenordnung von 3'000 bis 3'500 Personen. Dieses Potenzial wird jedoch nur schrittweise aktiviert, zumal die Siedlungserneuerungsrate im kantonalen Schnitt bei rund 1 % liegt.

Kantonale Statistik

Das kantonale Amt für Statistik prognostiziert für das Glattal gemäss dem Szenario «Trend» folgende Werte:

- 2020 bis 2040: 21.4 % = 1.07 % pro Jahr
- 2020 bis 2050: 30 % = 1 % pro Jahr

Diesen Prognosen stehen folgende Wachstumszahlen in den vergangenen 10 beziehungsweise 20 Jahren in Wallisellen gegenüber:

- Wachstum der vergangenen 10 Jahre (2010 bis 2020):
26 % = 2.6 % pro Jahr
- Wachstum der vergangenen 20 Jahre (2000 bis 2020):
47 % = 2.3 % pro Jahr

Handlungsbedarf in Bezug auf die Teilrevision

Zonenpläne besitzen einen Planungshorizont von rund 10 Jahren. Die Nutzungsplanung nach der Teilrevision soll eine Zonenplankapazität besitzen, welche der kantonalen Bevölkerungsprognose gemäss dem Szenario «Trend» entspricht. Es wird von folgender Bevölkerungszahl im Jahr 2035 ausgegangen:

- Bevölkerung per Ende 2022: 17'277 Personen
- Jährliches Wachstum gemäss Prognose: 1.07 % pro Jahr
- Zuwachs pro Jahr (gerundet): ca. 180 Personen
- Zuwachs bis 2035 Total (gerundet): ca. 2'500 bis 3'000 Personen
- Total Einwohner 2035 (gerundet): ca. 20'000 bis 20'500 Personen

2.4 Regionale Planungsinstrumente

Regionaler Richtplan Glattal

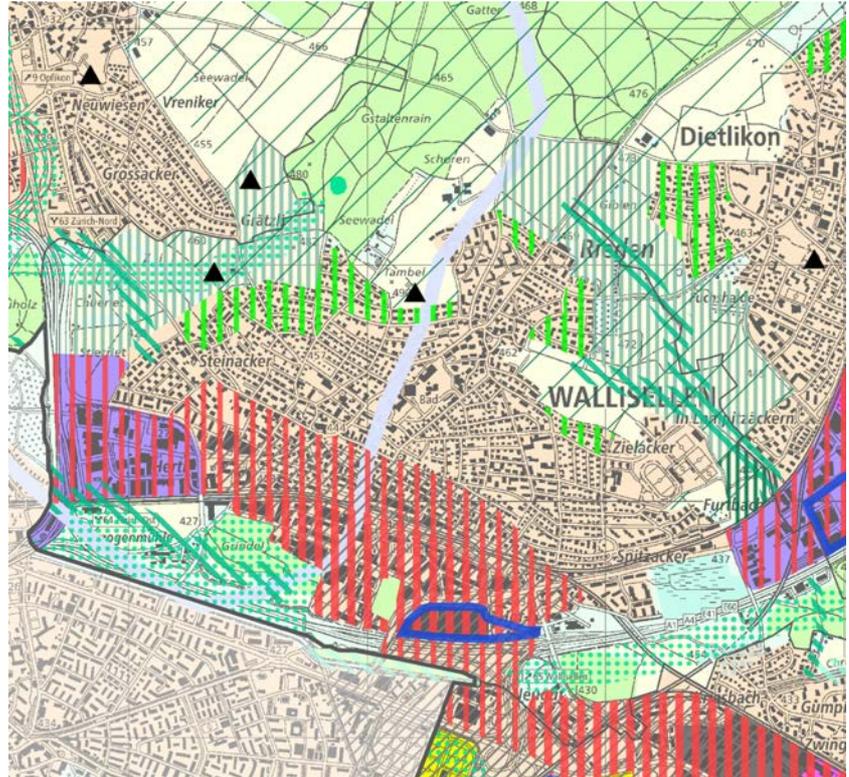
Der regionale Richtplan differenziert und ergänzt den kantonalen Richtplan. Er bezeichnet unter anderem die regionalen Zentrums-, Arbeitsplatz- und Mischgebiete, macht Vorgaben zur baulichen Dichte und legt Erholungsgebiete, Landschaftsförderungsgebiete oder Vernetzungskorridore fest. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 17. November 2021 mit Beschluss Nr. 1301/2021 die Teilrevision 2019 des regionalen Richtplans Glattal festgesetzt. Dieser Beschluss ist rechtskräftig.

Teilrevision 2021

Die Delegiertenversammlung (DV) der ZPG hat am 7. Dezember 2022 die Teilrevision 2021 des regionalen Richtplans Glattal genehmigt und zur Festsetzung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet.

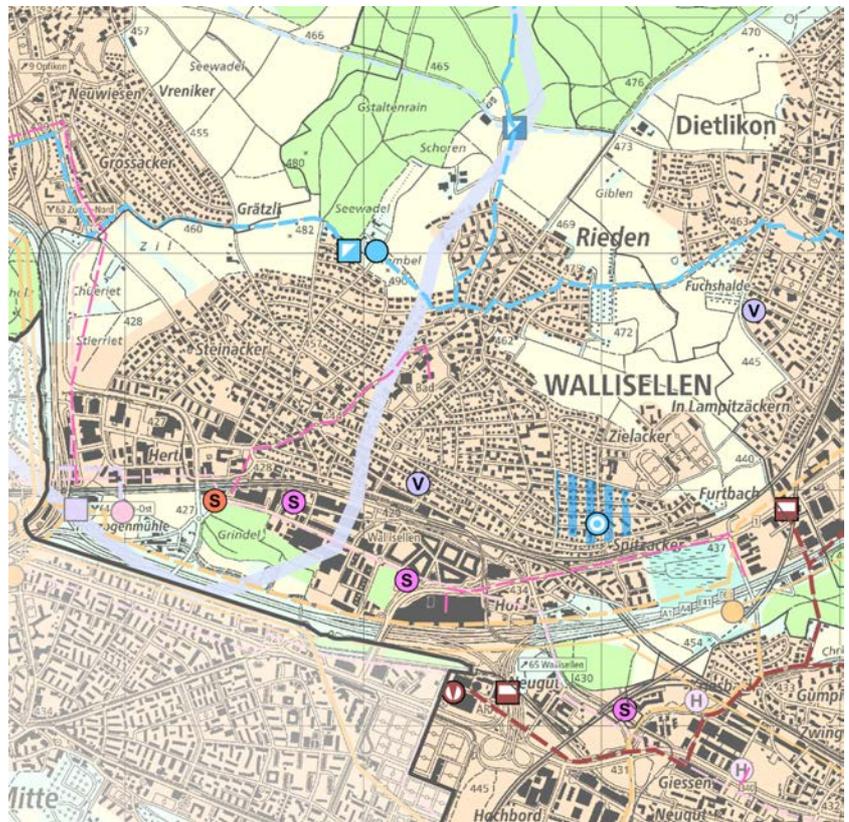
Richtplankarte Siedlung und Landschaft

Karte Teilrevision 2019



Richtplankarte Versorgung

Karte Teilrevision 2019



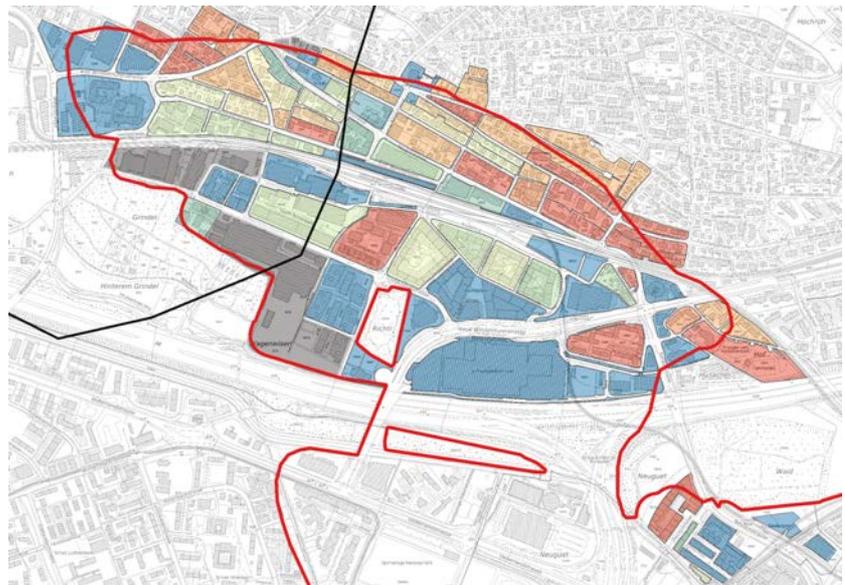
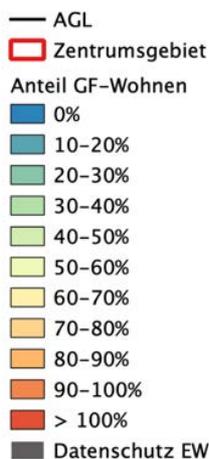
Regionales Zentrumsgebiet

Die Regionalplanung differenziert die kantonalen Zentrumsgebiete räumlich, funktional und massnahmenorientiert. Dabei gelten folgende Vorgaben für die Gemeinden:

- Die Strukturierung der einzelnen Zentrumsgebiete ist mit einem Gebietsrahmenplan (auch Masterplan oder Entwicklungsrichtplan genannt) festzuhalten und mit den geeigneten Instrumenten eigentümergebunden festzulegen.
- Die Gemeinden sichern in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten. Vom Mindestwohnanteil ausgenommen sind Gebiete mit starker Fluglärmbelastung (innerhalb AGL).
- In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen, sofern diese ausserhalb eines regionalen Gebietes für verkehrsintensive Nutzung liegen.

In Wallisellen sind das Bahnhofsgebiet, das Industriegebiet und das Glattzentrums als Zentrumsgebiet bezeichnet. In diesen Gebieten sind insgesamt Wohn- und Arbeitsnutzungen von je mindestens 25 % sicherzustellen.

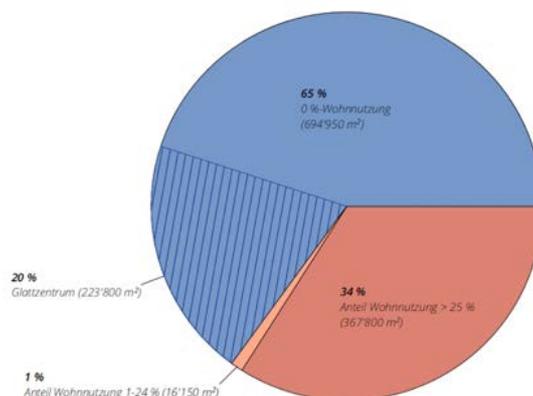
Quelle: Quartieranalyse 2019,
 Statistisches Amt Kanton Zürich



Auswertung zum realisierten Anteil an
 Gesamtnutzflächen für Wohnen/Gewerbe

- Geschossfläche: 1'078'900 m²
- Einwohnende: 5'317
- Geschossfläche Wohnen: 265'850 m²
 (25 % der totalen Geschossfläche)

Annahme: Ein/e Einwohner/in benötigt
 50 m² Geschossfläche



Regionale Dichtevorgaben

Der regionale Richtplan macht behördenverbindliche Vorgaben zur baulichen Dichte. Die regionalen Dichtevorgaben werden in den Gebieten, die Gegenstand der Teilrevision sind, im Sinne der im regionalen Richtplan definierten Spielräume gesamthaft eingehalten. Die untergeordneten Abweichungen befinden sich teils im Anordnungsspielraum des regionalen Richtplans. Gemäss den regionalen Richtplanfestlegungen kann die Umsetzung der Dichtevorgaben auf mehrere Revisionen verteilt werden. Eine nachgelagerte Aufzonung bleibt demnach möglich.

Gebiete mit Zulässigkeit für Hochhäuser

Hochhäuser sollen im Glattal nicht überall entstehen, sondern an der Glattalbahn und GlattalbahnPLUS sowie entlang des ÖV-Korridors Schwerzenbach–Volketswil das dichte Siedlungsband akzentuieren. Der regionale Richtplan bezeichnet innerhalb der Gebiete mit hoher baulicher Dichte Eignungsgebiete, in denen Hochhäuser grundsätzlich zulässig sind. Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen Hochhäuser zulässig sind (§ 69 PBG). Hochhäuser sind im PBG definiert als:

- Gebäude mit mehr als 25 m Fassadenhöhe. Diese sind nur dort gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung solche zulässt (§ 282 PBG).
- Hochhäuser müssen im Vergleich zu gewöhnlichen Überbauungen einen ortsbaulichen Gewinn bringen.
- Sie sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.
- Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Schattenwurf in Wohnzonen oder auf bewohnte Gebäude).

Handlungsbedarf in Bezug auf die Teilrevision

Die Zulässigkeit von Hochhäusern wurde im Zonenplan und in der BZO spezifiziert.

Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung

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

Handlungsbedarf in Bezug auf die Teilrevision

Für das Gebiet Herti sind entsprechende Vorgaben zur zulässigen Nutzweise der Grundstücke umzusetzen.

Gebiete für verkehrsintensive Einrichtungen

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

Handlungsbedarf in Bezug auf die Teilrevision

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision besteht kein Handlungsbedarf, da die heutigen Regelungen in der BZO ausreichend sind.

2.5 Kommunale Planungsinstrumente

Kommunaler Richtplan Verkehr und kommunales Gesamtverkehrskonzept

Der kommunale Richtplan Verkehr wurde gesamthaft revidiert und im Juni 2021 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und vom Kanton genehmigt. Wallisellen ist in den letzten Jahren sowohl in Bezug auf Bevölkerung als auch auf Arbeitsplätze stark gewachsen. Speziell in dichten urbanen Räumen stellt die Entwicklung des Gesamtverkehrssystems in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung eine Herausforderung dar. Dementsprechend wurde als Grundlage für die Revision ein kommunales Gesamtverkehrskonzept (GVK) erarbeitet.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

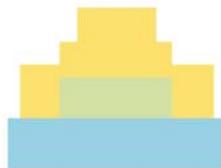
Das REK Wallisellen baut auf dem Zielbild zur Gemeindeentwicklung der Ortsplanungsrevision 2012 auf und präzisiert dieses.

Im REK werden die Stossrichtungen zur wünschbaren Gemeindeentwicklung für die nächsten rund 15 bis 20 Jahre aufgezeigt. Die Bevölkerung wurde zur Mitwirkung eingeladen. Im Rahmen einer Online-Beteiligung konnten die Ziele und Grundsätze kommentiert werden. Gestützt auf die Rückmeldungen wurde das REK finalisiert und durch den Stadtrat im Dezember 2021 als konzeptionelle Basis für die Revision des Zonenplans und der BZO verabschiedet.

Dreiteiliger Aufbau

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

Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze

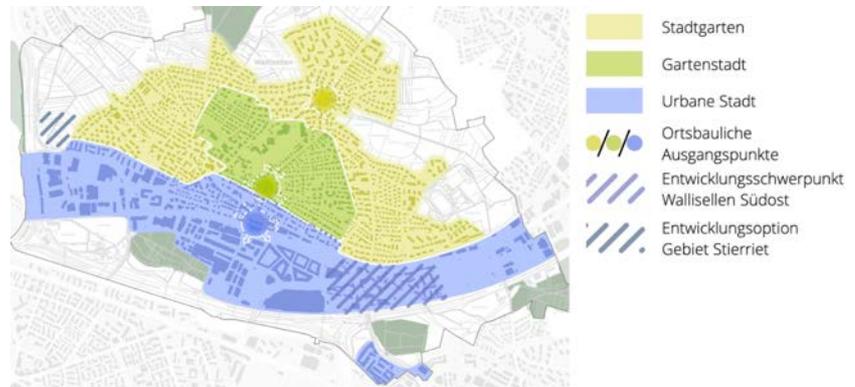


Grüner Ring, grüner Kern



Ortsbild im Gleichgewicht

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



Stadtgarten: Qualitäten erhalten



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

Gartenstadt: Struktur erhalten



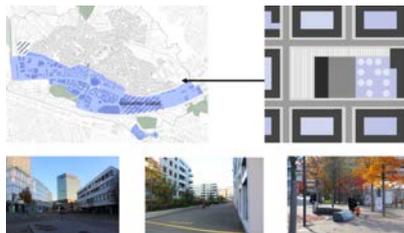
Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die nachgelagerte Teilrevision im Zusammenhang mit dem Umsetzungsvorschlag AZ anstelle BMZ:

- An der baulichen Dichte soll plus/minus festgehalten werden.
- Regelungsmöglichkeiten in der BZO zur Erhaltung des Quartiercharakters sollen geprüft und diskutiert werden.
- Zur Schonung der Umgebung soll die bauliche Entwicklung in der Tendenz nicht in die Breite, sondern in die Höhe erfolgen.

Urbane Stadt: Weiterentwickeln



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

Multifunktionale Netze

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



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Zentrale Aspekte sind im neuen Richtplan Verkehr bereits abgedeckt
- Ziele sind bei Infrastrukturprojekten (Strassenbau, Fuss- und Veloпроекте) zu beachten. Dazu hat die Stadt eine Strategie Strassen und Plätze erarbeitet
- Regelungen zur Parkierung in der BZO überprüfen

Grüner Ring – Grüner Kern

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



Grünen Ring erhalten

Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Erholungszone Föhrlibuck prüfen
- Landwirtschaftliche Nutzungen beachten und gewährleisten.

Grünen Kern sicherstellen



Ziele REK:

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

Fazit im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung:

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

2.6 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe

Umsetzung IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investorinnen und Investoren, Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Bis heute liegen in 18 Kantonen Beitrittsbeschlüsse vor.

Anpassung an das neue PBG

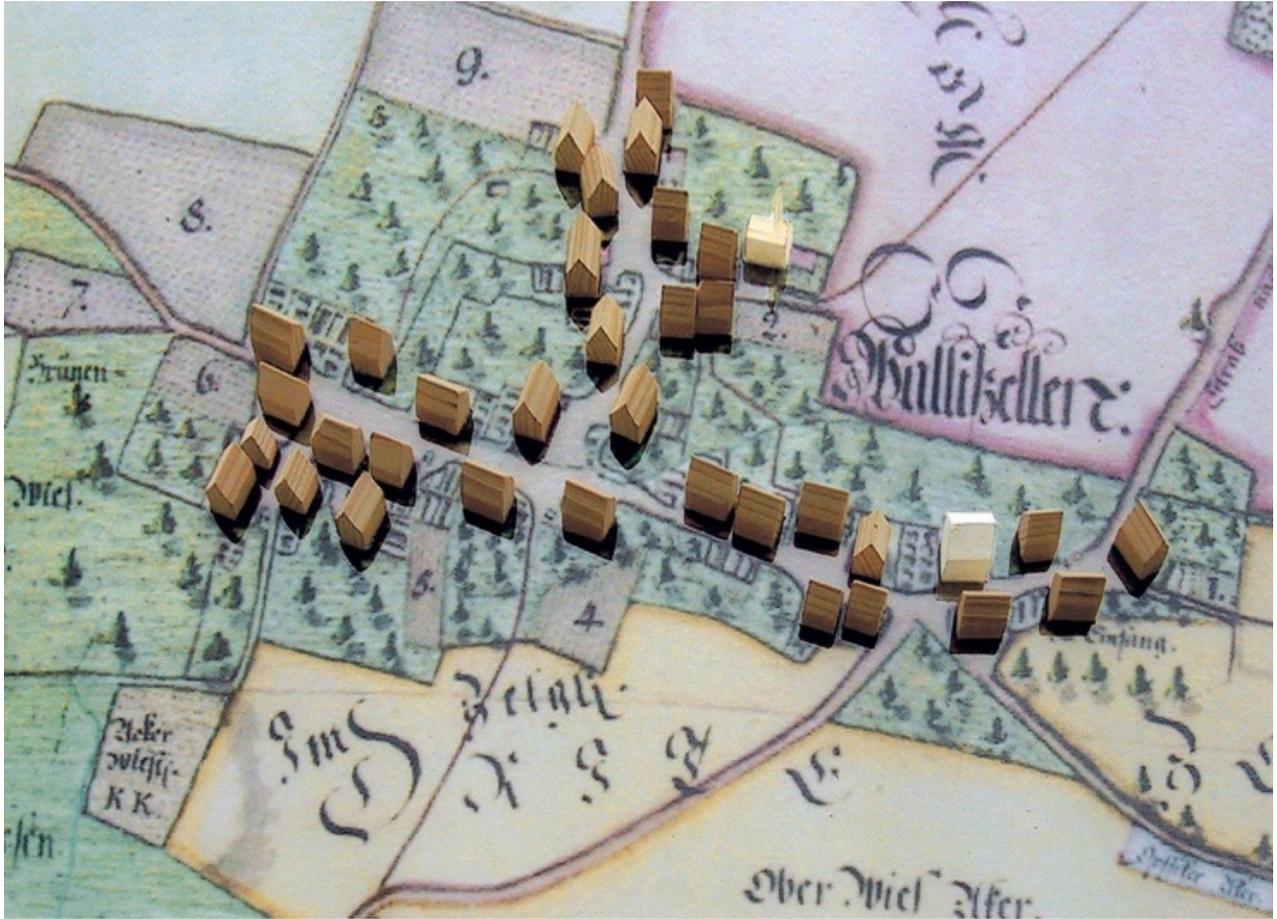
Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Ände-

rungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Die Gemeinden haben hierfür bis Ende Februar 2028 Zeit.

Berücksichtigung

Die Stadt Wallisellen nimmt die vorliegende Teilrevision zum Anlass, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen. Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden.

SCHWERPUNKTTHEMEN



Quelle: Bildarchiv Stadt Wallisellen

3 WALLISELLEN SÜDOST

3.1 Worum geht es?

Entwicklungsschwerpunkt

Das Gebiet Wallisellen Südost ist ein Entwicklungsschwerpunkt. Es besteht aus den Quartieren Geren, Hof, Schwanen und Glatt Ost (Shelltankstelle). Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, hat der Stadtrat eine Planungszone erlassen. Sie verschafft der Stadt bis zum Sommer 2025 Zeit, um die Nutzungsplanung anzupassen. Mittels einer Testplanung wurde ein Zielbild für dieses Gebiet entworfen. Die Quartiere sollen als Wohn- und Arbeitsort aufgewertet sowie dank einer kantonal bedeutenden Veloschnellroute besser an das Zentrum angebunden werden. Das Freiraumangebot ist ebenfalls nachzurüsten.

Gebietsentwicklung (siehe Beilagedokument)

Die 2021 durchgeführte Testplanung hatte zum Ziel, eine breite Auslegeordnung zu unterschiedlichen städtebaulichen Strategien und Grundkonzeptionen für die Quartiere zu erlangen. Der Syntheseplan, der Synthesebericht sowie das Konzept Freihaltebereiche heben die wichtige Rolle des öffentlichen Raums und der Freiräume hervor, damit sich das heterogene Planungsgebiet zu einem attraktiven, in den Stadtkörper integrierten Ort von Wallisellen weiterentwickeln kann.

Umsetzung in der Teilrevision

Die Ergebnisse aus der Testplanung werden durch folgende Massnahmen im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt:

- Die heterogene Zonierung wird vereinheitlicht.
- Die Gebiete Geren, Schwanen, Glatt Ost und Föhrlibuckstrasse werden der Zentrumszone Z4 zugewiesen.
- Für die Qualitätssicherung wird für diese Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.
- Ein Ergänzungsplan bezeichnet die entsprechenden Planungseinheiten und Freihaltebereiche zur Aufwertung der Strassen und Vorzonen auf Privatgrund.
- In den im Ergänzungsplan bezeichneten Planungseinheiten 2, 5, 7 und 8 müssen mindestens 30 % der Wohnfläche preisgünstig vermietet werden.

3.2 Vorgehen und Systematik

Übersicht

Die Gebietsentwicklung baut auf einem schrittweisen Vorgehen auf. Die fünf Planungsschritte sind nachfolgend zusammengefasst.

1. Schritt

Das REK bezeichnet das Gebiet Wallisellen Südost als Fokusgebiet und legt die Ziele für die Entwicklung des Stadtquartiers fest.



2. Schritt

Im Rahmen einer Testplanung wurden unterschiedliche Entwicklungsstrategien ausgelotet

Ansatz Team 1



Ansatz Team 2



Ansatz Team 3



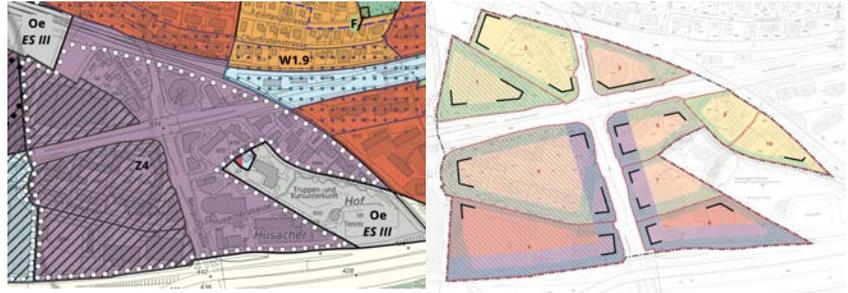
3. Schritt

Die Erkenntnisse der Testplanung wurden in einem Synthesebericht und Synthesepan zusammengefasst



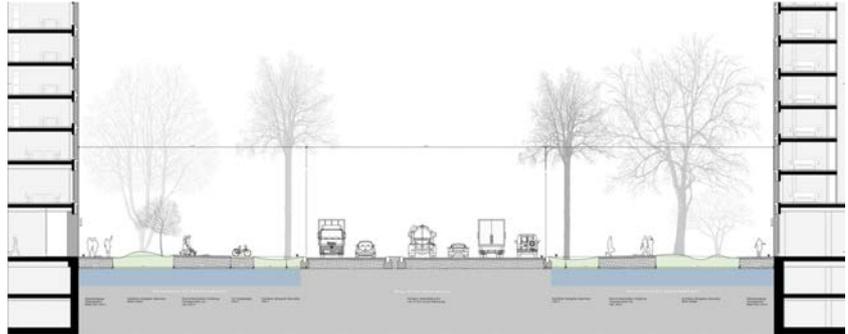
4. Schritt

Auf der Basis des Syntheseplans werden der Zonenplan angepasst und ein Ergänzungsplan erlassen und die BZO angepasst. Der Schritt vier ist Gegenstand dieser Teilrevision.



5. Schritt

In einer Vertiefungsstudie wurden die Gebietserschliessung analysiert und das Konzept «Freihaltebereiche Wallisellen Südost» erarbeitet. Das Konzept definiert die Gestaltungsprinzipien für die Strassenräume und die daran angrenzenden Vorzonen auf Privatgrund.



Systematik

Die nachfolgende Grafik fasst die gewählte Systematik zusammen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan, BZO und Ergänzungsplan) schafft die planungsrechtliche Grundlage für die nachgelagerten Arealplanungen.

In Gestaltungsplänen werden dannzumal die Bebauung, die Freiräume sowie die Erschliessung geregelt. Zudem ist eine haushälterische Bodennutzung im Sinne der regionalen Dichtevorgaben aufzuzeigen. Für Gestaltungspläne, welche nicht von den zulässigen Erleichterungen einer Arealbebauung abweichen (Nutzungsbonus 10 %), genügt eine Zustimmung des Stadtrats. Für alle anderen Gestaltungspläne ist eine Zustimmung der Gemeindeversammlung nötig (§ 86 PBG). Zudem sind Verträge zur Landumlegung, Erschliessung und Kostenregelung abzuschliessen.

 Bestandteile Vorlage Teilrevision Nutzungsplanung

Nutzungsplanung Lead Stadt Wallisellen

Konzept / Zielbild
Definiert die gewünschte
Gebietsentwicklung

Zonenplan 1:5000
Definiert die Ausgangslage /
Grundnutzung

Ergänzungsplan 1:1000
Konkretisiert den Zonenplan /
macht Raumsicherungen

Arealplanung

Richtprojekt
Ist i.d.R. Ergebnis eines
Konkurrenzverfahrens

Gestaltungsplan 1:500
Definiert Baubereiche, Dichte
und Nutzweise

Verträge
Landumlegung / Erschliessung /
Kostenregelungen etc.

3.3 Geprüfte Umsetzungsmodelle

Handlungsoptionen gemäss PBG

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht verschiedene Möglichkeiten vor, wie das Ergebnis der Testplanung in der Nutzungsplanung verankert werden kann. Es bestehen folgende Handlungsoptionen:

Grundzonierung

- a) Gebiet pauschal aufzonen
- b) Gebiet in eine Zentrumszone umzonen
- c) Instrument der Arealüberbauungen für Gebiet Wallisellen Südost anpassen

Überlagernde Zonierung

- d) Sonderbauvorschriften erlassen
- e) Gestaltungsplan-Pflicht erlassen

Sondernutzungspläne und Ergänzungspläne

- f) Öffentlicher oder privater Gestaltungsplan erlassen
- g) Ergänzungsplan erlassen

Landumlegung und Erschliessung

- h) Quartierplan aufstellen
- i) Gebietssanierung durchführen
- j) Landumlegung und Erschliessungsregelung vertraglich sichern

Beurteilung

Die Beurteilung der Handlungsoptionen zeigt folgendes Bild:

Handlungsoptionen	Beurteilung	Eignung
Grundzonierung		
a) Gebiet pauschal aufzonen	Fehlende Qualitätssicherung und fehlende Steuerung der Gebietsentwicklung	0
b) Gebiet in eine Zentrumszone umzonen	Die Umzonung in eine Zentrumszone schafft die Basis, für den Erlass eines Ergänzungsplans / Masterplan Umgebung muss Vorliegen	2
c) Instrument Arealüberbauung spezifizieren	Fehlende Planungssicherung und Koordination zwischen den einzelnen Gebieten, da Arealüberbauung im Baubewilligungsverfahren direkt angewendet wird.	1
Überlagernde Zonierung		
d) Sonderbauvorschriften erlassen	Wahlfreiheit für die Grundeigentümer / Kombination mit GP-Pflicht nicht möglich / Gebietsentwicklung kann daher nicht gesteuert werden.	1
e) Gestaltungsplanpflicht erlassen	Qualitätssicherung wird gewährleistet / Planungseinheiten können für funktional zusammengehörende Gebiete definiert werden.	2
Sondernutzungspläne und Ergänzungspläne		
f) Öffentlicher oder privater Gestaltungsplan über ganzes Gebiet erarbeiten	Hoher Detaillierungsgrad mit Richtprojekt erforderlich / Beschränkte Flexibilität für die spätere Umsetzung	1
g) Ergänzungsplan erlassen	Wichtige Parameter für die künftige Gebietesentwicklung können vorgegeben werden / Abweichungen bleiben im Rahmen von Gestaltungsplänen möglich.	2
Landumlegung und Erschliessung		
h) Quartierplan aufstellen	Die Grundstücke sind bereits überbaut und erschlossen. Rechtlich ist daher ein Quartierplan nicht möglich	0
i) Gebietssanierung durchführen	Rechtliche Voraussetzungen sind nicht gegeben (keine unzumutbaren Verhältnisse)	0
j) Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag vertraglich regeln	Gestützt auf Strassenbauprojekte und Richtprojekte für die Arealentwicklung werden die Grundstücke neu geformt und die Kosten geregelt.	2

0 = ungeeignet
1 = beschränkt geeignet
2 = sehr geeignet

Gewähltes Umsetzungsmodell

Gestützt auf diese Auslegeordnung wird folgendes Umsetzungsmodell gewählt:

- Die Zonierung wird vereinheitlicht. Das Gebiet wird im Sinne der Vorgaben im regionalen Richtplan einer Zentrumszone Z4 zugewiesen.
- Das Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In Ziffer 4.9.1 BZO werden gestützt auf die Erkenntnisse der Testplanung die Ziele verankert, die im Rahmen der Gestaltungspläne zu erfüllen sind.
- In der Grundzonierung wird eine Baumassenziffer inkl. Kleinbauten und Anbauten von $4.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt. Diese Dichte befindet sich am unteren Rand der regionalen Dichtevorgabe für Gebiete mit einer hohen Nutzungsdichte. Es ist Aufgabe der jeweiligen Gestaltungspläne, dem Ort angemessene höhere Dichten zu ermöglichen.
- Gestützt auf die in der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse werden in einem Ergänzungsplan die zentralen städtebaulichen Prinzipien verankert. Dazu zählen:
 - Auf Lärmsituation abgestimmte Wohn- und Gewerbeanteile
 - Stadträumlich wichtige Ecksituationen
 - Freihaltebereiche zur Nachrüstung der Infrastruktur
 - Eignungsgebiete für Hochhäuser
 - Etc.

Begründung

Über das Gebiet Wallisellen Südost besteht noch kein detailliertes Richtprojekt, auf dessen Basis ein öffentlicher oder privater Gestaltungsplan erlassen werden könnte. Daher wird in einem ersten Schritt stufengerecht die Grundzonierung angepasst, damit arealbezogene Detailplanungen durchgeführt werden können. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Entwicklung und an der Sicherstellung des Immissionsschutzes, zumal das Gebiet lärmbelastet ist. Daher sind die Voraussetzungen gemäss § 48 Abs. 3 erfüllt, dass für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird.

Planungseinheiten

Die im Ergänzungsplan bezeichneten Planungseinheiten umfassen Grundstücke, die in Bezug auf die anzupassende Erschliessung als räumliche funktionale Einheiten zu betrachten sind. Die entsprechenden Gestaltungspläne haben überzeugende städtebauliche Lösungen zu sichern und gestützt auf § 83 Abs. 3 PBG die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen und die Umgebungsgestaltung zu regeln.

Städtebaulicher Vertrag

Zusammen mit den Gestaltungsplänen werden in der Regel städtebauliche Verträge abgeschlossen, in denen zumindest der kommunale Mehrwert geregelt wird, zumal höhere Dichten angestrebt werden. Damit die Planungseinheiten baureif werden, sind erfahrungsgemäss weitere vertragliche Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern zu treffen.

Dazu zählen unter anderem:

- Landumlegungen
- Kostenregelungen für gemeinschaftliche Freiräume
- Kostenregelungen für die Grundstückserschliessungsanlagen
- Regelungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der öffentlichen Feinerschliessungsinfrastruktur
- Regelung des Unterhalts auf gemeinschaftlichen Freiräumen

Grundeigentümerverbindliche Festlegung statt Teilrichtplan

Auf den Erlass eines kommunalen Teilrichtplans wird verzichtet, da Richtpläne lediglich behördenverbindlich sind. Demgegenüber trifft der Ergänzungsplan mit den darin festgelegten Freihaltebereichen grundeigentümerverbindliche Raumsicherungen. Zudem besteht mit dem Synthesebericht und dem Syntheseplan der Testplanung Wallisellen Südost sowie dem vertieften Konzept Freihaltebereiche ein übergeordnetes Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum. Das Konzept Freihaltebereiche wird durch den Stadtrat für behördenverbindlich erklärt, nachdem die Stimmbevölkerung der Zonierung des Gebiets Wallisellen Südost zugestimmt hat. Es zeigt auf, wie die Strassenräume und daran angrenzende Umgebungsflächen auf Privatgrund auszugestalten, zu bepflanzen und zu begrünen sind. Die konzeptionellen Überlegungen sind bei der Erarbeitung von Betriebs- und Gestaltungskonzepten aber auch im Rahmen der Sondernutzungsplanungen (Baulinienpläne / Gestaltungspläne) zu beachten.

Fazit

Das beschriebene Umsetzungsmodell ist sachgerecht, zweckmässig, angemessen und berücksichtigt die zeitlich unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften.

3.4 Anpassungen im Zonenplan

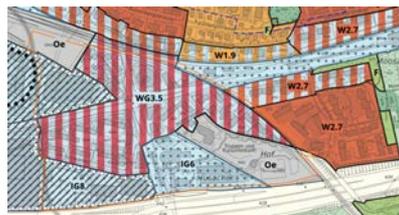
Teilrevision Zonenplan

Gestützt auf die planerische Auslegeordnung werden Teilflächen von der WG3.5, IG6, IG8 und Oe der Zentrumszone Z4 zugeteilt. Die gesamte Zentrumszone ist gestaltungsplanpflichtig. Das heisst, es darf nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut werden.

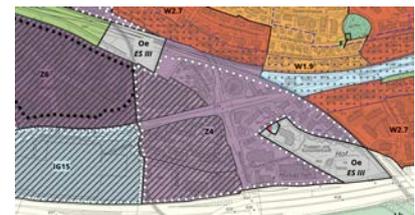
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.



Wallisellen Südost



Heutige Zonierung



Beantragte Änderung

Siedlungsgebiet gemäss Richtplan



Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung ist aufgefallen, dass sich ein Teil der umzuzonenden Fläche, welche heute der IG6 zugewiesen sind, nicht dem Siedlungsgebiet nach kantonaem Richtplan zugeteilt ist (siehe nebenstehende Grafik, blaugrün = übriges Landwirtschaftsgebiet).

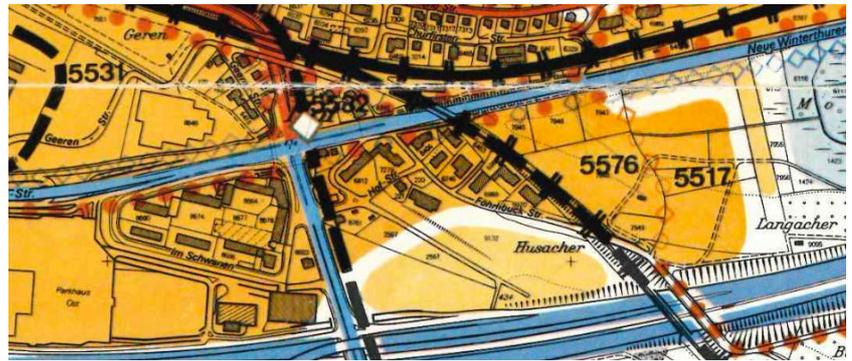
Daher soll die Historie dieser Zonierung aufgezeigt werden. Zur Aufarbeitung des Sachverhalts werden die Zonenpläne der letzten Revisionen betrachtet.

Kommunaler Gesamtplan 1982

Auszug Kommunaler Gesamtplan 1982

	BAUGEBIET
	SCHUTZWÜRDIGES ORTSBILD
	LANDWIRTSCHAFTSGEBIET
	FORSTGEBIET
	ERHOLUNGSGEBIET
	SCHUTZGEBIET

Im kommunalen Gesamtplan aus dem Jahr 1982 ist das Gebiet dem «Erholungsgebiet» (ausserhalb Baugebiet) zugeordnet.

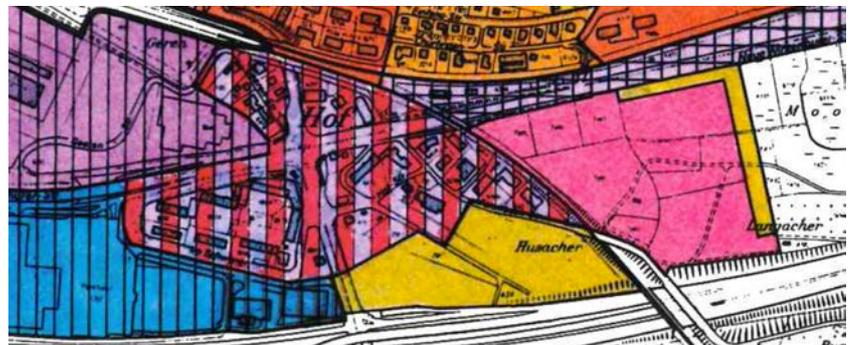


Nutzungsplanung 1983

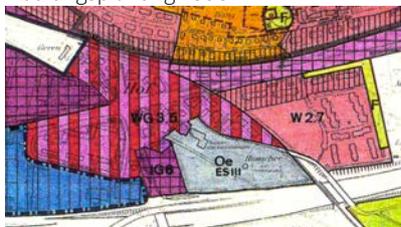
Zonenplan 1983

	WG4/70	VIERGE-SCHOSSIGE WOHNZONE MIT GEBWERBEERLEICHTERUNG
	F	KOMMUNALE FREIHALTZONE

Korrespondierend ist das Gebiet im Zonenplan von 1983 der kommunalen Freihaltezone zugeteilt.



Nutzungsplanung 1993



	WG 3.5	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
	IG 6	Industrie- und Gewerbezone
	Oe	Zone für öffentliche Bauten

Im Jahr 1993 fand eine Revision der Nutzungsplanung von Wallisellen statt. Auf den Plänen ist ersichtlich, dass das betroffene Gebiet zu diesem Zeitpunkt in die IG6 und die Oe Zone ein- oder umgezont wurde. In der Berichterstattung zu den Einwendungen wird auf dieses Gebiet eingegangen.

Gemäss Bericht wird die Zuweisung jener Grundstücksteile zu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als im öffentlichen Interesse begründet. Die Restfläche wird aufgrund der Immissionsituation der Industriezone mit BMZ 6 m³/m² zugewiesen, in der auch schon die westlich angrenzenden Grundstücke liegen, womit ein guter Übergang zur angrenzenden Wohn- und Gewerbezone geschaffen wird.

Einzonungen

Im kantonalen Richtplan (Fassung 1995) im Kapitel 2.2.2 Abs. a) ist festgehalten, dass in begründeten Fällen durch Ausscheidung einer Freihaltezone, Erholungszone oder Zone für öffentliche Bauten und Anlagen das Landwirtschaftsgebiet durchstossen werden darf. Im vorliegenden Fall wurde für die Ausscheidung der Oe Zone von dieser Regelung Gebrauch gemacht. Ebenfalls gemäss Kapitel 2.2.2 a) verbleibt den Gemeinden bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anordnungsspielraum (gegenüber der Siedlungsgebietsfestlegung im Richtplan). Damit kann die Einzonung in die Industriezone begründet werden.

Nachführung kantonalen Richtplan

Die Nachführung des Richtplans wurde zu diesem Zeitpunkt unterlassen. Das Gebiet ist heute entsprechend dem rechtskräftigen Zonenplan überbaut und es liegt im zusammenhängenden Siedlungskörper, zwischen bereits vorher eingezonten und überbauten Flächen und der Autobahn.

Eine Nachführung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan erscheint daher zweckmässig.

3.5 Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost

Ergänzungsplan

Der Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost präzisiert und verfeinert die im Zonenplan festgelegte Zentrumszone Z4. Darin werden die Planungseinheiten für die nachgelagerten Gestaltungspläne, die minimalen Wohn- und Gewerbeanteile, die wichtigen städtebaulichen Eckpositionen und Freihaltebereiche bezeichnet. Die Wirkung der einzelnen Planfestlegungen ist nachfolgend erläutert.

- | | | |
|---|---|------------|
|  | Geltungsbereich Ergänzungsplan | Art. 4.9.1 |
|  | Planungseinheiten 1-10 | Art. 4.9.1 |
|  | Städtebaulich wichtige Eckpositionen | Art. 4.9.2 |
|  | Freihaltebereiche | Art. 4.9.3 |
|  | Eignungsgebiet für Hochhäuser | Art. 4.9.4 |
|  | Anteil Arbeitsnutzung 100%
Anteil Wohnnutzung 0% | Art. 4.9.6 |
|  | Anteil Arbeitsnutzung min. 40%
Anteil Wohnnutzung min. 0% | Art. 4.9.6 |
|  | Anteil Arbeitsnutzung min. 25%
Anteil Wohnnutzung min. 50% | Art. 4.9.6 |
|  | Anteil Arbeitsnutzung min. 20%
Anteil Wohnnutzung min. 60% | Art. 4.9.6 |



3.6 Bestimmungen für die Zentrumszone Z4

Grundmasse

Ziff. 4.1 BZO

Die BZO legt die Grundmasse für die Zentrumszone Z4 fest. Es gilt eine Baumassenziffer von $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beziehungsweise $4.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ inkl. Kleinbauten und Anbauten. Die Testplanung hat dabei gezeigt, dass örtlich auch bedeutend höhere Dichten möglich sind. Die stadtbild- und freiraumverträgliche Dichte ist in den Gestaltungsplänen zu regeln.

Planungseinheiten

Ziff. 4.9.1 BZO

Der Ergänzungsplan bezeichnet insgesamt 10 Planungseinheiten. Die Gestaltungspläne für diese Planungseinheiten haben den folgenden Anforderungen zu entsprechen:

- Die Grundzonierung befindet sich am unteren Rand der regionalen Dichtevorgaben. Daher ist in den Gestaltungsplänen eine haushälterische Bodennutzung und Verdichtung im Sinne der regionalen Dichtevorgaben nachzuweisen und sicherzustellen.
- Es ist ein städtebaulich und freiräumlich überzeugendes Gesamtkonzept und eine hohe architektonische Qualität nachzuweisen und sicherzustellen.
- Pro Planungseinheit sind zusammenhängende Quartierfreiräume und eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung mit einer hitzemindernden und ökologisch wertvollen Begrünung nachzuweisen und sicherzustellen. Dies bedeutet, dass ein bedeutend höherer Grünflächenanteil nachzuweisen ist, als die Grundordnung vorgibt (Grünflächenziffer 10 %).
- Es ist eine nachhaltige Gesamtmobilität zu gewährleisten, die auf einem möglichst hohen Anteil ÖV-, Fuss- und Veloverkehr basiert. Dies Vorgabe gilt für den Gestaltungsplan als Ganzes. Auf den MIV ausgerichtete Betriebe wie z.B. Tankstellen bleiben zulässig.
- Es ist eine nachhaltige Energienutzung nachzuweisen und sicherzustellen.
- Das Gebiet Wallisellen Südost ist lärmbelastet. Die Einhaltung der Vorgaben zur Störfallvorsorge und zum Lärmschutz sowie eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität hinsichtlich Lärmbelastung sind wichtige Themen der jeweiligen Gestaltungspläne.

●●●●●●●● Planungseinheiten 1-10



Abgrenzung

Die Planungseinheiten basieren auf dem Ergebnis der Testplanung. Sie werden durch das bestehende Strassennetz beziehungsweise die Eigentumsgrenzen definiert.

Gestaltungsplanperimeter

Die Planungseinheiten bezeichnen Gebiete, die gemeinsam zu beplanen sind. Bei den grossen Planungseinheiten ist in begründeten Fällen die Unterteilung in einzelne Gestaltungsplaneinheiten nicht ausgeschlossen. Ein Gestaltungsplan kann auch mehrere Planungseinheiten umfassen.

Hinweis zur Mobilität

Die Planungseinheiten grenzen an das stark ausgelastete kantonale Strassennetz. Das kommunale Gesamtverkehrskonzept und der kommunale Richtplan sehen eine Plafonierung des motorisierten Individualverkehrs vor. Dementsprechend sind im Rahmen der Gestaltungspläne Mobilitätskonzepte auszuarbeiten, in denen die Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf den ÖV-, Fuss- und Veloverkehr aufgezeigt wird.

Hinweis zur Zuständigkeit

Gestaltungspläne, die den Rahmen von Arealüberbauungen einschliesslich der Bestimmungen zum Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrats und einer kantonalen Genehmigung.

Hinweis zur Umsetzung

Mit der Gebietserneuerung sind die Grundstücke neu zu formen, was in privaten Landumlegungs- und Erschliessungsverträgen beziehungsweise in städtebaulichen Verträgen zu regeln ist. Die Stadt Wallisellen wird als Grundlage für die jeweiligen Gebietsplanungen die Standards zur Umgestaltung der Strassen definieren. Je nach Entwicklungsabsichten werden die Strassenräume in Etappen umgestaltet.

Hinweis zur Energie

Zu betrachten sind Gebäudebetrieb, Mobilität, CO₂, Graue Energie. Es können beispielsweise die Kriterien und Indikatoren des SNBS oder Minergie (Zusatz A oder P) oder eines vergleichbaren Standards verwendet werden.

Hinweis zum Moosbach

Im Planungsperimeter Wallisellen Südost wird der Moosbach heute eingedolt geführt. Aktuell wird in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern und unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Synthesebericht eine Machbarkeitsstudie für eine Anpassung des Bachlaufs in verschiedenen Varianten erarbeitet. Ziel ist, einen bewilligungsfähigen Verlauf des Moosbachs zwischen Langacker und der Mündung in die Glatt zu finden.

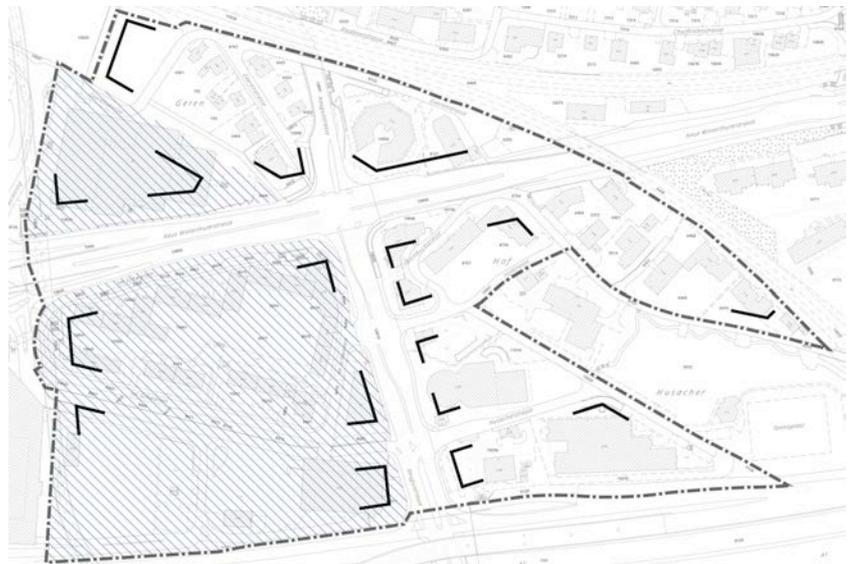
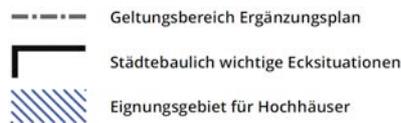
Hinweis zu den Abweichungsmöglichkeiten

In den Gestaltungsplänen kann von den Festlegungen in den Ergänzungsplänen abgewichen werden. Die Abweichungen sind in den Gestaltungsplänen zu begründen. Voraussetzung ist, dass insgesamt eine gleichwertige oder bessere Lösung in den Gestaltungsplänen gesichert wird oder die Festlegungen in den Ergänzungsplänen zu unzureichenden Lösungen führen würden.

Städtebaulich wichtige Ecksituationen

Ziff. 4.9.2 BZO

Die im Ergänzungsplan bezeichneten wichtigen Ecksituationen sind bei der Arealentwicklung zu beachten. Die Anbaupflicht gilt für Neubauten. Relevant ist die projizierte Fassadenlinie. Gestützt auf die Erkenntnisse aus Konkurrenzverfahren bleiben abweichende Regelungen in den Gestaltungsplänen möglich, wenn diese zu einem zumindest gleichwertigen oder besseren Resultat führen. Ein gleichwertiges oder besseres Resultat kann aus städtebaulicher Sicht oder beispielsweise aus Lärmschutzgründen vorliegen.



Freihaltebereiche

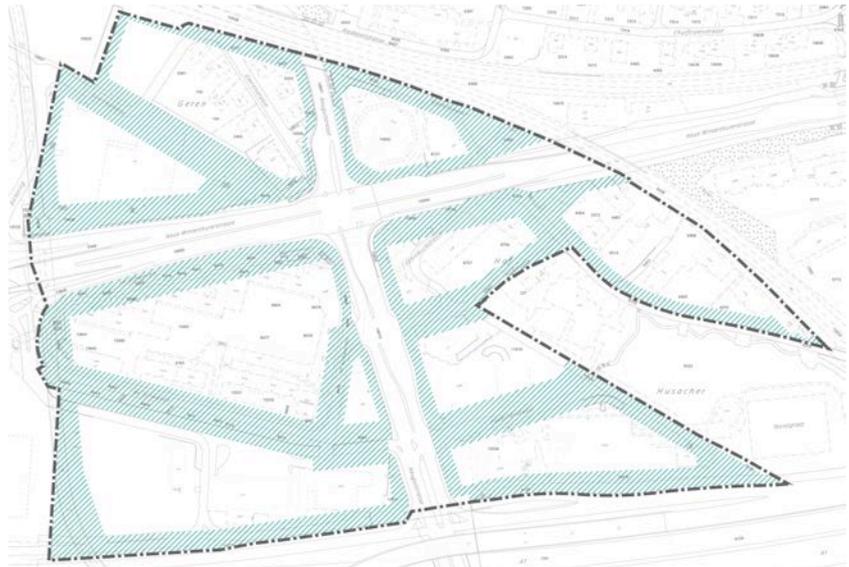
Ziff. 4.9.3 BZO

Die Freihaltebereiche sichern den Raum für die Erschliessung der Planungseinheiten, die kantonale Veloschnellroute sowie für die Ausgestaltung von Vorzonen auf Privatgrund. Die Freihaltebereiche sind städtebaulich wichtig, damit ein ausgewogenes Raumverhältnis zwischen den Gebäuden gewährleistet bleibt. Ziel ist es, eine abgestimmte Gestaltung der Strassenräume von Fassade bis Fassade zu gewährleisten.

Mit der Neugestaltung der Strassenräume soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Fussgängerinnen und Fussgänger erreicht werden. Das

städtebauliche Konzept «Freihaltebereiche Wallisellen Südost» definiert die Gestaltungsprinzipien für die Strassenräume und die daran angrenzenden Vorzonen auf Privatgrund. Die Bereiche dürfen nicht überbaut werden. Sie haben daher den Charakter von Strassenabständen oder Baulinien. In den Gestaltungsplänen sind Abweichungen möglich, wenn diese zu einem zumindest gleichwertigen oder besseren Resultat führen und die Erschliessungsfunktion gewährleistet bleibt.

--- Geltungsbereich Ergänzungsplan
Freihaltebereiche



Baulinien

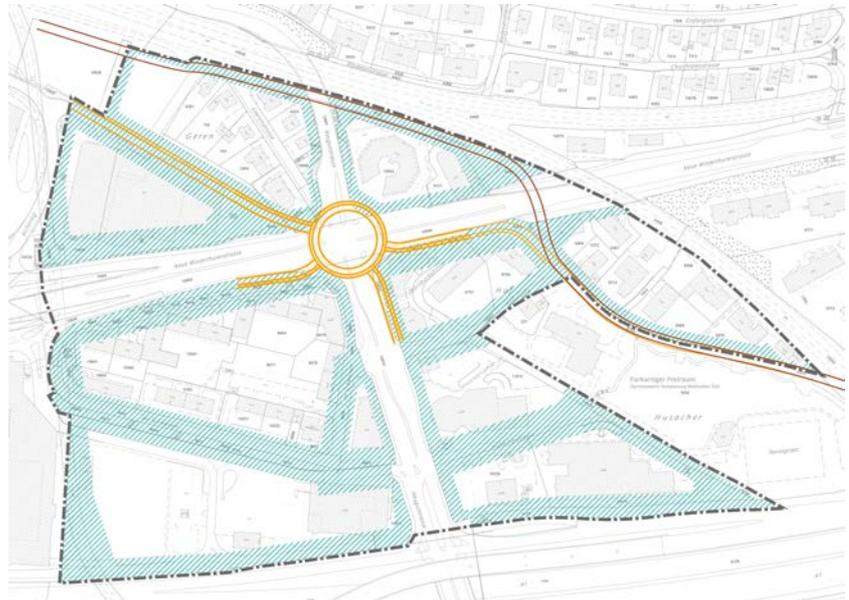
Auf den Erlass von Baulinien wird im aktuellen Planungsstand verzichtet, da dazu als Entscheidungsgrundlage mindestens Betriebs- und Gestaltungskonzepte vorliegen müssten. Baulinien werden zudem in einem anderen Verfahren festgelegt.

Kantonale Velobahn

Für die im regionalen Richtplan bezeichnete kantonale Velobahn wurde die genaue Linienführung noch nicht abschliessend geklärt. Zwei Linienführungen wurden bisher vertieft untersucht (Variante 1 Kreisel Hofkreuzung, mit Untervariante 1A Halbhochlage mit Absenkung Neue Winterthurerstrasse und Untervariante 1B Hochlage/ Variante 2 Spange über die Neue Winterthurerstrasse parallel zur Bahnbrücke). Die Freihaltebereiche sichern bis auf Weiteres die minimal erforderlichen Räume für die beiden Varianten. Ein weiteres Variantenstudium ist durch den Kanton unter Einbezug der Stadt in Arbeit. Sofern die erforderliche Raumsicherung für die neuen Varianten durch die Freihaltebereiche nicht gegeben ist, wird der Kanton diese Raumsicherung sicherstellen. Die Raumsicherung für die kantonale Velobahn erfolgt nach dem Variantenentscheid voraussichtlich mit einer kantonalen Baulinie.

Sofern sich der Kanton für die Variante Hofkreuzung entscheiden sollte, entsteht für das Grundstück Kat. Nr. 6404 in der Planungseinheit 10 ein grösserer Spielraum für die Bebauung. Dementsprechend

könnte dort der Freihaltebereiche zugunsten der besseren Überbaubarkeit des Grundstücks bis auf den erforderlichen Raum für die Erschliessung mit ansprechender Vorzone verkleinert werden.



Anforderungen an Hochhäuser

Ziff. 4.9.4 BZO

Hochhäuser sind im Zusammenhang mit der Gesamtdisposition eines Areals zu entwickeln. Sie dienen nicht primär der Verdichtung, sondern der Schaffung von grosszügigen Freiräumen.

Erdgeschosse

Ziff. 4.9.5 BZO

In den Erdgeschossen sollen möglichst öffentlich wirksame Nutzungen angesiedelt werden. Dies wird durch die höheren Räume und das Verbot von Wohnungen begünstigt. Damit wird auch eine längerfristige Nutzungsflexibilität unterstützt.

Wohn- und Gewerbeanteile

Ziff. 4.9.6 BZO

Der regionale Richtplan macht die Vorgabe, wonach in regionalen Zentrumsgebieten ein Wohn- und Gewerbeanteil von je 25 % einzuhalten ist. Diese übergeordnete Vorgabe wird in der Zentrumszone Z4 respektiert. Gestützt auf ein Lärmgutachten werden im Ergänzungsplan vier Gebiete mit unterschiedlichen Wohn- und Gewerbeanteilen festgelegt:

- Entlang der Autobahn und der Neugutstrasse ist in der ersten Gebäudetiefe aufgrund der Lärmbelastung keine Wohnnutzung zulässig. Die Tiefe des erforderlichen Lärmriegels ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.
- Die Gebiete 5 und 8 grenzen an die Autobahn. Gemäss Ergänzungsplan besteht keine Verpflichtung zur Realisierung eines Wohnanteils. Der Gewerbeanteil beträgt mindestens 40 %. Ein Wohnanteil von 60 % ist möglich, wenn die lärmrechtlichen Anforderungen erfüllt sind (ausgenommen im Gebiet entlang der Strasse, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist).
- In den Gebieten 3, 4, 6 und 7 ist mindestens 25 % Gewerbe zu realisieren. Der Wohnanteil wird auf mindestens 50 % festgelegt, womit örtlich auf die Lärmsituation reagiert werden kann.

- In den Perimetern 1, 2, 9 und 10 bestehen heute reine Wohnnutzungen. Die Testplanung hat gezeigt, dass diese Perimeter zur Realisierung eines hohen Wohnanteils geeignet sind. Daher wird ein Mindestwohnanteil von 60 % festgelegt. Mit dem Mindestanteil an Gewerbenutzung von 20 % kann das ganze Gebiet der ES III zugeteilt bleiben (statt ES II).
- In den Planungseinheiten 5 und 8 kann bis zu 100 % Gewerbeanteil realisiert werden. Gewerbenutzungen wie eine Tankstelle mit Shop bleiben zulässig.

Von den minimalen Wohn- und Gewerbeanteilen kann in den Gestaltungsplänen abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass nachgewiesen ist, dass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung sowie die übergeordneten Nutzungsvorgaben eingehalten sind.

	Anteil Arbeitsnutzung 100 % Anteil Wohnnutzung 0 %
	Anteil Arbeitsnutzung min. 40 % Anteil Wohnnutzung min. 0 %
	Anteil Arbeitsnutzung min. 25 % Anteil Wohnnutzung min. 50 %
	Anteil Arbeitsnutzung min. 20 % Anteil Wohnnutzung min. 60 %



Preisgünstige Wohnungen

Ziff. 4.9.7 BZO

Die Gebiete 5, 7 und 8 sind heute der IG-Zone zugewiesen und werden neu der Zentrumszone zugeteilt. Wenn in diesen Gebieten Wohnnutzungen erstellt werden, besteht die Verpflichtung, dass mindestens 30 % der GNF Wohnen preisgünstig vermietet werden. Dies kann gemäss § 49b im Rahmen von Um-, Auf- oder Einzonungen verlangt werden. In den Gebieten, in denen heute bereits Wohnnutzung zulässig ist, kann kein preisgünstiger Wohnraum verlangt werden. Hier bleibt die Sicherung von preisgünstigen Wohnungen in den Gestaltungsplänen möglich, wenn die Dichte namhaft erhöht wird.

In der Planungseinheit 2 befindet sich der Grossteil der Grundstücke im Eigentum der Stadt Wallisellen. Auch in dieser Planungseinheit sind mindestens 30 % der GNF Wohnen preisgünstig zu vermieten. In der Planungseinheit 2 soll der Anteil an preisgünstigem Wohnraum auf den Grundstücken der Stadt realisiert werden.

Eignung zur Wohnnutzung unter Lärmbelastung

Ergebnis Lärmgutachten

Aufgrund der Lage an der Autobahn und der Neugutstrasse sowie der Bahnlinie liegt im Gebiet Wallisellen Südost eine erhöhte Lärmbelastung vor. Um sicherzustellen, dass die geforderten Wohnnutzungen umsetzbar sind, wurde aufgrund eines Einwands in der kantonalen Vorprüfung ein Lärmgutachten erstellt, um die Lärmbelastung und die Umsetzbarkeit von Wohnnutzung genauer zu untersuchen.

Das Lärmgutachten hat ergeben, dass die durch Eisenbahnlärm verursachten Immissionen unter dem zulässigen Grenzwert liegen.

Im Bereich entlang der Autobahn und der Neugutstrasse sind die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung überschritten. Als Massnahme wird empfohlen, entlang dieser Strassen Gewerbegebäude als «Lärmriegel» zu erstellen. Für die dahinter liegenden Gebäude können in diesem Fall die Grenzwerte eingehalten werden, wenn bauliche Massnahmen zur Lärmreduktion umgesetzt werden (z. B. mit entsprechend ausgerichteten Grundrissen oder der Erstellung von Loggias). Dies gilt auch für die Hochhäuser. Die Lärmgrenzwerte können nicht an allen Stellen der Gebäude eingehalten werden, es ist jedoch auch keine 100 %-ige Wohnnutzung vorgeschrieben.

Umsetzung im Ergänzungsplan

Das Ergebnis des Lärmgutachtens wurde im Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost umgesetzt, indem entlang der Autobahn und der Neugutstrasse ein Bereich festgesetzt wurde, in welcher keine Wohnnutzung zulässig ist.

Gestaltungspläne

In den Gestaltungsplänen muss die Einhaltung der Lärmgrenzwerte jeweils projektspezifisch nachgewiesen werden. Sind diese Nachweise erbracht, kann auch von den vorgegebenen Nutzungsanteilen abgewichen werden. In den Planungseinheiten 5 und 8 entlang der Autobahn ist keine Ausnahme nach Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) möglich.

Grafik aus Lärmgutachten

Für die geprüfte Bebauungssituation (mögliche Bebauung basierend auf der Testplanung) sind an den rot markierten Stellen die Grenzwerte für Wohnnutzung überschritten, an den grünen Stellen ist Potenzial vorhanden, die IGW mittels der lärmindernden Wirkung gestalterischer Massnahmen einzuhalten.



Störfallvorsorge

Die Planungseinheiten 5 und 8 grenzen an den Konsultationsbereich für Störfallvorsorge. In den Gestaltungsplänen ist die Risikorelevanz nachzuweisen und für risikorelevante Vorhaben sind Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken sicherzustellen.

4 KLIMAANGEPASSTE SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

4.1 Worum geht es?

Hitzeminderung

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind urbane Gebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Ebenfalls ist künftig mit mehr Starkniederschlägen zu rechnen. Um Kapazitätsprobleme in der Wasserableitung zu vermindern, sind unversiegelte, begrünte Flächen für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser wichtig. Daher wurde das PBG um neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ergänzt. Diese allgemeinen Vorschriften zur Begrünung und ökologischen Umgebungsgestaltung sind am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten. Da die kantonalen Vorgaben sehr allgemein formuliert sind, werden diese auf kommunaler Stufe präzisiert. Die neue BZO enthält gestützt auf § 238a PBG Vorschriften zum Baumerhalt, zur Baumförderung, zu Vorgärten und legt zonenweise eine Grünflächenziffer fest.

Wirkung der Begrünung

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.
- Die Begrünung von heute grauen Oberflächen führt zu einer geringeren Erwärmung der Luft und weniger Wärmespeicherung.
- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf die individuelle Zufriedenheit und Gesundheit aus.

Exkurs Teilrevision PBG zur Klimaanpassung

Artikel 102a der Kantonsverfassung verlangt, dass die Gemeinden Massnahmen prüfen und umsetzen, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Im Verlauf der Überarbeitung der Revisionsvorlage ist die PBG-Vorlage «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.



Erkenntnisse aus der Analyse

Aus der Analyse des Grünflächenanteils werden die folgenden Rückschlüsse in Bezug auf die Massnahmen zur Klimaanpassung gezogen:

- In den Wohnquartieren besteht heute ein hoher Grünflächenanteil. Hier gilt es einen Mindestwert zur Umgebungsbegrünung zu sichern, der weiterhin eine zonenkonforme bauliche Entwicklung auf den Grundstücken erlaubt, was Thema der nachgelagerten Teilrevision zum Systemwechsel AZ statt BMZ sein wird.
- An den Zentrumsanlagen und im Industriegebiet, die auch am stärksten hitzebelastet sind, sind Massnahmen zur Reduktion des Hitzeinseleffekts anzustreben. Die Massnahmen sollen weiterhin eine zonenkonforme Grundstücksnutzung ermöglichen.

Regelungsvorschlag BZO

Das neue PBG schreibt vor, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs ökologisch wertvoll zu begrünen sind. In der BZO soll der geeignete Teil der Begrünung neu über die Grünflächenziffer bestimmt werden. Die Werte gelten für neue Bauvorhaben. Die beantragten Grünflächenziffern wurden anhand verschiedener Baugesuche überprüft. Sie sind verhältnismässig und gewährleisten weiterhin eine haushälterische Bodennutzung im Sinne der raumplanerischen Zielsetzung. Sollte die Einhaltung der Grünflächenziffer im Einzelfall nicht möglich sein, können gestützt auf § 220 PBG Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

In den Gewerbezonon galt bis zur öffentlichen Auflage der vorliegenden Teilrevision eine Freiflächenziffer, welche der Erholung der Beschäftigten dient, jedoch nicht zwingend begrünt sein muss. Die Freiflächenziffer wurde mit der PBG-Revision abgeschafft beziehungsweise durch die Grünflächenziffer abgelöst. In der IG4 galt bisher eine Freiflächenziffer von 20 % und in der IG6 und IG8 eine von 10 % der Grundstücksfläche. Neu gilt eine Grünflächenziffer von 10 %.

In der Wohnzone wird die Abstimmung über die Grünflächenziffer zurückgestellt auf. Sie wird im Zusammenhang mit dem Systemwechsel von der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnützungsziffer (AZ) in den Wohnzonen zur Beschlussfassung beantragt (Paket 2 der Nutzungsplanungsrevision). Bis auf weiteres ist die negative Vorwirkung zu beachten.

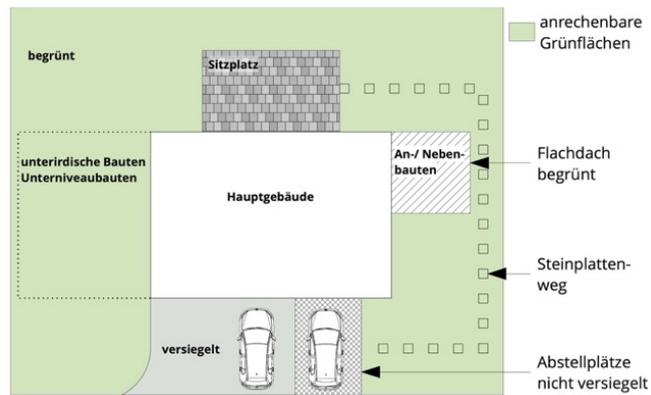
Zone	GFZ
Kernzone	Direktanwendung § 238a PBG
Zentrumszone	10 %
Industrie- und Gewerbezone	10 % (anstelle Freiflächenziffer)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Gemäss Ziffer 7.3 BZO / § 238a PBG

Wie ist die Grünflächenziffer definiert?

Definition gemäss PBG

§ 257.^{55, 59} ¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.



Qualität der Begrünung

Die Grünflächenziffer regelt lediglich die Quantität der Umgebungsbegrünung. Davon sind gemäss § 238a PBG geeignete Teile ökologisch wertvoll auszugestalten. Die diesbezüglichen Anforderungen werden in der BZO nicht weiter spezifiziert.

4.3 Baumerhalt und Baumförderung

Bedeutung von Bäumen für Siedlungsgebiete

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten.



Erhalt von Bäumen

Ziff. 10.3.3 BZO

Gemäss § 238a Abs. 3 PBG sind nach Möglichkeit bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen, sofern die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig erschwert wird. Um den Spielraum für Neupflanzungen zu erleichtern, wurden die Baumabstände zu Nachbargrundstücken im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) auf die Hälfte der bisherigen Abstände reduziert. Gemäss der neuen Verkehrserschliessungsverordnung haben Bäume innerorts einen Abstand von 2 m zur Strassengrenze einzuhalten. Werden die Anforderungen an die Verkehrssicherheit, insbesondere die Sichtweiten und die Lichtraumprofile eingehalten, kann der Abstand von Bäumen verringert werden.

Umsetzung der neuen kantonalen Vorgabe in der BZO

Ziff. 10.3.3 BZO

In der BZO wird präzisiert, dass sich die neue kantonale Vorgabe in § 238a Abs. 3 PBG auf die im Ergänzungsplan bezeichneten Einzelbäume bezieht. Auf dem Stadtgebiet wurden dazu alle markanten Einzelbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 60 cm erfasst und kartiert. Zudem wurden mehrstämmige Bäume mit ähnlich markantem Erscheinungsbild erfasst, wenn ein Stamm grösser BHD 60 cm oder die zwei dicksten Stämme zusammen mehr als 80 cm BHD aufwiesen. Diese Kriterien erfüllen 672 Bäume. Davon befinden sich 219 auf öffentlichem und 453 Bäume auf Privatgrund (Aufnahme Stand 17.7.2023).

Die erhaltenswerten Bäume tragen viel zum Ortsbild und zur Umgebungs- und Aufenthaltsqualität bei. Sie werden mit dem Eintrag im Ergänzungsplan nicht unter Schutz gestellt. Das Fällen der Bäume setzt jedoch eine Bewilligung voraus. Die Bewilligung wird erteilt, wenn:

- a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
- c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden.

Ausschnitt Ergänzungsplan Baumerhalt



Baumförderung Ziff. 10.3.4 BZO

Gemäss neuem § 238a PBG sind auf den Baugrundstücken neue Bäume zu pflanzen, wo dies möglich ist. Die neue BZO präzisiert diese allgemeine Vorgabe und verlangt, dass bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten pro 200 m² an die Grünflächenziffer anrechenbare Grünfläche auf dem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch jedoch nicht übermässig erschwert werden (§ 76 PGB / § 238a Abs. 3 PBG). Zudem muss die Pflanzung aufgrund der nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände technisch auch umsetzbar sein.

4.4 Weitere Bestimmungen in der BZO

Flachdachbegrünung Ziff. 10.3.1 BZO

Die Dachflächen müssen künftig mehr Anforderungen erfüllen als heute. Sie dienen der Strom- oder Wärmeproduktion. Flachdächer müssen zudem so ausgestaltet sein, dass möglichst viel Regenwasser zurückgehalten wird (Retention). Diese Anforderung erfüllen begrünte Dächer am besten. Flachdächer zu begrünen wird auch angesichts der zunehmenden Regenwasserspitzen immer wichtiger. Ein Gründach kann Regenwasser gut zurückhalten und dient als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bereits heute sind Flachdächer zu begrünen. Im Rahmen der Teilrevision wird präzisiert, dass die Begrünungspflicht auch dort gilt, wo Solaranlagen installiert sind oder werden.

Während sich ein herkömmliches Flachdach im Sommer auf 80 °C aufheizen kann, steigt die Temperatur begrünter Dächer kaum über 35 °C. Dieser Effekt begünstigt den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen, da der Leistungsgrad dieser Anlagen mit zunehmender Temperatur sinkt. Eine Photovoltaikanlage mit Dachbegrünung ist also effizienter als eine ohne Dachbegrünung. Die Beschattung unter den PV-Zellen schafft zudem unterschiedliche Lebensräume, was die Begrünung ökologisch aufwerten kann. Bedingung für diese vorteilhaften Wechselwirkungen ist eine sorgfältige Abstimmung der PV-Anlage und der Dachbegrünung aufeinander. Zugelassen sind intensive wie auch extensive Begrünungen.

Quelle Abbildung: Swissolar



Vorgärten

Ziff. 10.3.2 BZO

Auch Pflanzungen entlang der Strassen tragen viel zum Quartierbild bei. Vorgärten haben einen massgeblichen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität. In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als begrünter Vorgarten herzurichten. Diese Fläche darf in der Regel zu nicht mehr als zur Hälfte als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz o. dgl. befestigt werden. Ziffer 10.3.2 BZO präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG. In den übrigen Bauzonen ist eine generelle Vorgabe nicht zweckmässig. Hier wird der geeignete Teil der Strassenabstands begrünung in Abstimmung auf die jeweilige Grundstücksnutzung im Einzelfall festgelegt.



Vermeidung von Lichtemissionen

Ziff. 10.3.5 BZO

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

Das Bundesamt für Umwelt hat im Oktober 2021 eine aktualisierte Fassung der «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» veröffentlicht, welche wertvolle Empfehlungen zu diesem Thema enthält.

Quelle: Vollzugshilfe Lichtemissionen
BAFU



ERLÄUTERUNGEN ZU WEITEREN REVISIONSTHEMEN



5 ZENTRUMSZONEN

5.1 Worum geht es?

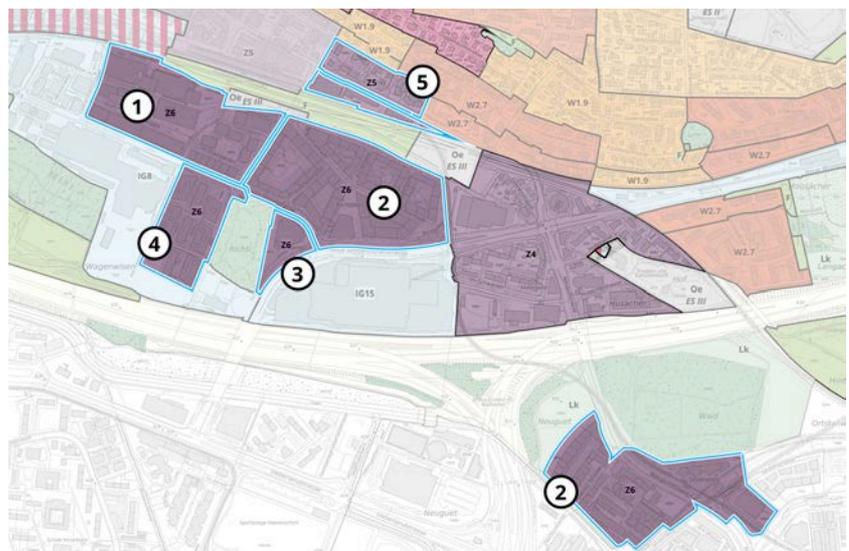
In Kürze

Die Areale Richti, Zwicky und Integra Square wurden in den vergangenen Jahren mit Gestaltungsplänen entwickelt. Auf den Arealen wurde ein Wohnanteil von 50 % realisiert. Im Rahmen einer technischen Bereinigung des Zonenplans werden diese Gebiete einer Zentrumszone mit analogen Grundmassen zugewiesen, was den Vorgaben im regionalen Richtplan entspricht.

Der öffentliche Gestaltungsplan für das Zentrum rund um den Bahnhof von Wallisellen wurde 2012 erlassen. Entlang der Neugutstrasse werden der Perimeter der Zentrumszone Z5 und der öffentliche Gestaltungsplan erweitert. Damit werden die Zentrumsbildung in diesem Bereich ermöglicht und das Zentrum gestärkt.

Neue Zonierung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Änderungen.



(1) Zentrumszone Z6

Das Gebiet Integra Square wird von einer IG8 mit Gestaltungsplanpflicht in eine Zentrumszone Z6 ohne Gestaltungsplanpflicht umgezont (technische Bereinigung).

(2) Zentrumszone Z6

Die Gebiete Richti und Zwicky werden von einer IG6 mit Gestaltungsplanpflicht in eine Zentrumszone Z6 ohne Gestaltungsplanpflicht umgezont (technische Bereinigung).

(3) Zentrumszone Z6

Das Gebiet an der Industriestrasse wird von einer IG8 mit Gestaltungsplanpflicht in eine Z6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

(4) Zentrumszone Z6

Das Gebiet an der Richtistrasse wird von einer IG8 mit Sonderbauvorschriften in eine Z6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Bisher war hier keine Wohnnutzung erlaubt.

(5) Zentrumszone Z5

Die Zentrumszone nördlich des Bahnhofs wird ausgeweitet bis zur Florastrasse und die Erweiterung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

5.2 Anpassungen in der BZO für die Zentrumszonen

Grundmasse

Ziff. 4.1 BZO

- Die Baumassenziffern und Fassadenhöhen orientieren sich an den Werten der bisherigen IG-Zonen. In der IG8 gilt heute eine Baumassenziffer von max. $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer Bruttogeschosshöhe von mehr als 4.5 m erhöht sich die Baumassenziffer anteilmässig auf einen Wert von max. $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. In der Zentrumszone Z6 gilt neu eine Baumassenziffer von $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Die rechtskräftigen Gestaltungspläne für die Gebiete Richti, Zwicky, SWILAC und Integra erlauben höhere Dichten (bis BMZ $8.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$). Die technische Umzonung hat keinen Einfluss auf diese Sondernutzungspläne. Sie bleiben unverändert rechtskräftig und müssen infolge dieser Teilrevision nicht angepasst werden.
- Heute gilt eine Freiflächenziffer von 10 %. Neu wird eine Grünflächenziffer von 10 % eingeführt.

Fassadenhöhe

Ziff. 4.2 BZO

Nach neuem PBG müssten auch offene Geländer um 1 m von der Fassade zurückversetzt sein, damit sie nicht zur Fassadenhöhe zählen. Daher wird für fassadenbündige Geländer und Glasbrüstungen ein Zuschlag von 1 m bei der Fassadenhöhe gewährt. Damit wird der Nachteil der neuen Messweise ausgeglichen.

Nutzweise

Ziff. 4.6.1 BZO

In den Zentrumszonen Z5 und Z6 gilt ein Mindestanteil von 25 % sowohl für Wohn-, als auch für Arbeitsnutzung. Diese Anteile werden aufgrund der regionalen Nutzungsvorgaben festgesetzt.

In der IG8, die neu der Zentrumszone Z6 zugewiesen wird, galt bisher ein maximaler Wohnanteil von 50 %. In der Zentrumszone Z5 war die Wohnnutzung auf maximal $2/3$ der Gesamtnutzfläche beschränkt. Somit kann zukünftig in beiden Zonen ein höherer Wohnanteil realisiert werden.

Ziff. 4.6.3 BZO

Längs der Bahnhofstrasse und der Schwarzackerstrasse sind in einer ersten Raumtiefe im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig. Neu besteht die Pflicht, dass auf mindestens 25 % der realisierten Gesamtnutzfläche Arbeitsnutzungen zu realisieren sind, womit eine gemischte Nutzweise sichergestellt wird.

Gestaltungsplanpflicht:

Allgemein

Ziff. 4.8.1 BZO

Die Regelung wird unverändert übernommen (Ziffer 5.5.2 aBZO). Sie gilt neu für alle Zentrumszonen.

**Gestaltungsplanpflicht:
Ziele für die Gestaltungspläne in
den Zentrumszonen Z5 und Z6**

Ziff. 4.8.2 BZO

Für die Areale Richti und Zwicky wurden bereits Gestaltungspläne erstellt und die Areale sind überbaut. Daher wird die GP-Pflicht aufgehoben. Die Ziele der Gestaltungsplanpflicht für die Z5 und die Z6 werden neu in Ziffer 4.8.2 zusammengeführt. Ergänzend dazu werden gestützt auf die neuen Vorgaben im PBG die Anforderungen an eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung mit ökologisch wertvollen Begrünungen ergänzt.

**Gestaltungsplanpflicht:
Zusätzliche Anforderung für die
Zentrumszone Z6 westlich des
Richtiwaldes**

Ziff. 4.8.3 BZO

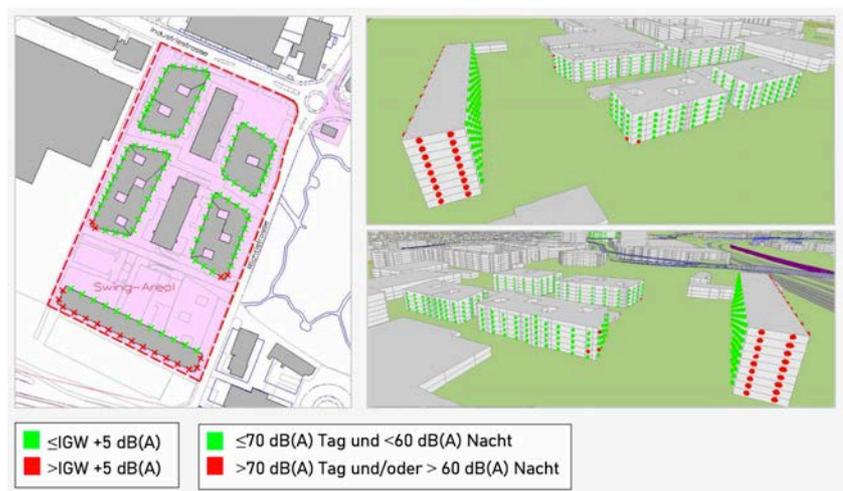
In diesem Gebiet war bisher keine Wohnnutzung zulässig. Neu darf ein Wohnanteil von 25 % - 75 % realisiert werden. Die Realisierung eines Wohnanteils setzt gemäss Lärmgutachten voraus, dass entlang der Autobahn mit einem Gewerberiegel der Lärm abgeschirmt wird. Die konkrete Lösung ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.

Wird ein Wohnanteil realisiert, sind mindestens 30 % der Wohnfläche nach den Anforderungen des preisgünstigen Wohnungsbaus zu vermieten. Bei rein gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.

Mit der Realisierung eines Wohnanteils steigt auch der Bedarf an Aufenthaltsfreundlichen Umgebungsflächen. Es ist ein zusammenhängender, klimaangepasster Freiraum nachzuweisen. Die Details sind im Gestaltungsplan zu regeln.

Der Gestaltungsplan grenzt an den Konsultationsbereich für Störfallvorsorge. Im Gestaltungsplan ist die Risikorelevanz nachzuweisen und für risikorelevante Vorhaben sind Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken sicherzustellen.

Überprüfung der Immissionsgrenzwerte im Lärmgutachten. An den rot markierten Stellen sind die Grenzwerte überschritten.



Nutzweise Grundzonierung

Gemäss aktueller Praxis des ARE kann mit einem Gestaltungsplan die Nutzweise der Grundzonierung nicht verändert werden. Das heutige Modell in der Arbeitszone, wonach bei Gestaltungsplänen 50 % Wohnen zulässig ist, wäre daher nicht mehr genehmigungsfähig. Damit die Wohnnutzung nicht zonenwidrig ist, werden einige Gebiete von der Industrie- und Gewerbezone IG8 und IG6 in die Zentrumszone Z6 umgezont.

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst.

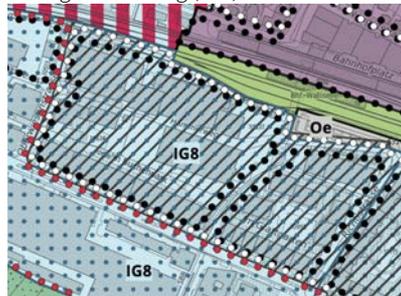
Neue Zonierung



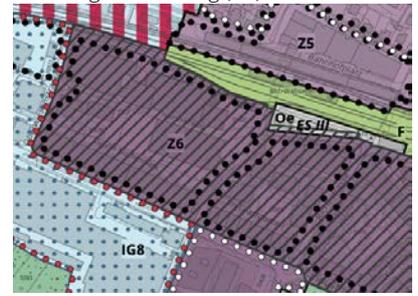
(1) Integra



Heutige Zonierung (IG8)



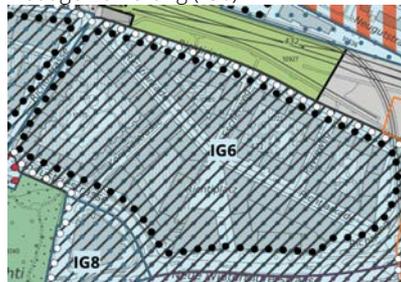
Beantragte Änderung (Z6)



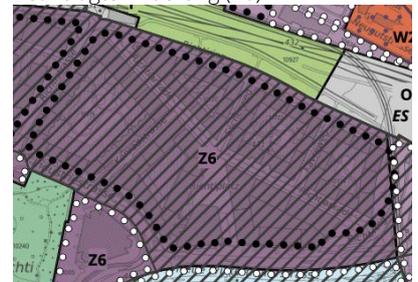
(2) Richti



Heutige Zonierung (IG6)



Beantragte Änderung (Z6)



(2) Zwicky



Heutige Zonierung (IG6)



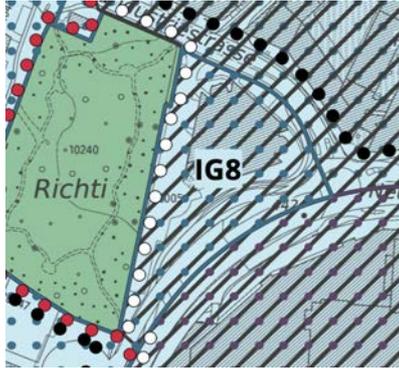
Beantragte Änderung (Z6)



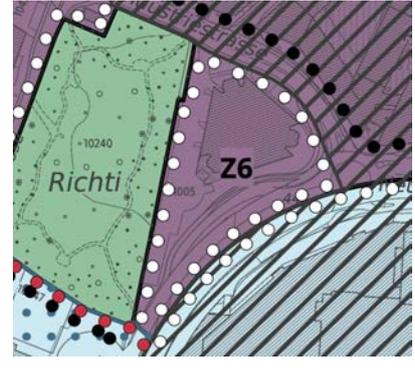
(3)



Heutige Zonierung (IG8)



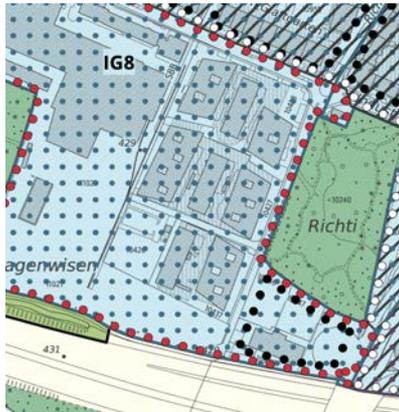
Beantragte Änderung (Z6)



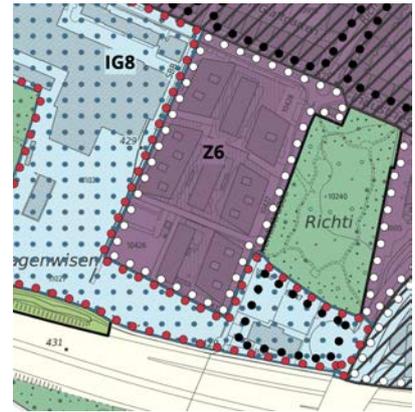
(4) Richtistrasse



Heutige Zonierung (IG8)



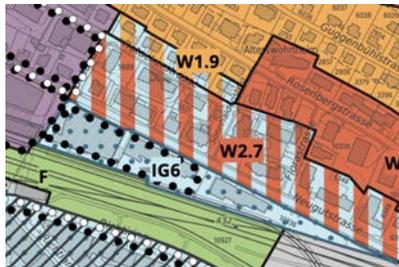
Beantragte Änderung (Z6)



(5) Zentrumszone Bahnhof



Heutige Zonierung (W2.7, IG6)



Beantragte Änderung (Z5)



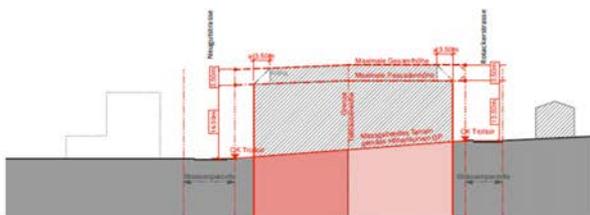
5.4 Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum

Ausgangslage

Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung soll die bestehende Zentrumszone (Z5) nördlich des Bahnhofs Wallisellen in Richtung Osten bis auf Höhe der Florastrasse erweitert werden. Die Zonenplananpassung soll im Erweiterungsperimeter der Zentrumszone eine der Lage angemessene städtische Entwicklung ermöglichen. In den baulich dichteren Zentrumsgebieten ist eine qualitätsvolle Entwicklung besonders bedeutend. Die Qualitäten und die öffentlichen Interessen können im Rahmen von Gestaltungsplänen eingefordert werden.

Für einen Grossteil der rechtskräftigen Zentrumszone (Z5) besteht ein öffentlicher Gestaltungsplan. Der öffentliche Gestaltungsplan wird - wo zweckmässig - im Rahmen einer Teilrevision auf die erweiterte Zentrumszone (Z5) ausgedehnt.

Im Rahmen der Teilrevision wird der öffentliche Gestaltungsplan um zwei Baubereiche erweitert. Die beiden neuen Baubereiche G und H sind im untenstehenden Situationsplan rot gekennzeichnet. Die in der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung neu als Zentrumszone (Z5) ausgeschiedene Flächen südlich der Neugutstrasse sind nicht Bestandteil des öffentlichen Gestaltungsplans, da im westlichen Bereich (Parz. Nrn.10834 und 10835) ein rechtskräftiger privater Gestaltungsplan vorliegt und die sehr individuellen Rahmenbedingungen im östlichen Bereich (Parz. Nr. 10836) eine spezifische Betrachtung erfordern.



Nutzungseinschränkung EG

Die Festlegungen zu den Erdgeschossen wurden aufgrund der kantonalen Rückmeldung und insbesondere aufgrund der neu zu beachtenden Vorgabe eines minimalen Gewerbeanteils von 25 % überprüft. Neu besteht die Pflicht, dass auf mindestens 25 % der realisierten Gesamtnutzfläche Arbeitsnutzungen zu realisieren sind, womit eine gemischte Nutzweise sichergestellt wird. Die Baubereiche C, G und H sind weniger publikumsorientiert als die Baubereiche längs der Bahnhofstrasse und Schwarzackerstrasse. In den Baubereichen C, G und H sind zudem bereits heute reine Wohngebäude vorhanden. An dieser Lage wird es den Grundeigentümerschaften freigestellt, die Gewerbeflächen im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen zu realisieren. Auf die Ausweitung der Nutzungseinschränkung wird daher verzichtet. Die Verlagerung der minimalen Nutzungsanteile ist zulässig.

Weitere Anpassungen in der BZO

Auch die Nutzungsvorgaben haben sich grossmehrheitlich bewährt. Sie werden redaktionell angepasst und auf die neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen und die klimaangepasste Siedlungsentwicklung abgestimmt.

Bisher galt, dass entlang der Neugutstrasse und der Bahnhofstrasse ausschliesslich Hochstammbäume zu pflanzen sind. Aufgrund der neuen Vorgabe im PBG zur Umgebungsgestaltung wird präzisiert, dass die zu den Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen klimatisch wirksam zu materialisieren und zu bepflanzen sind.

6 WEITERE REVISIONSTHEMEN

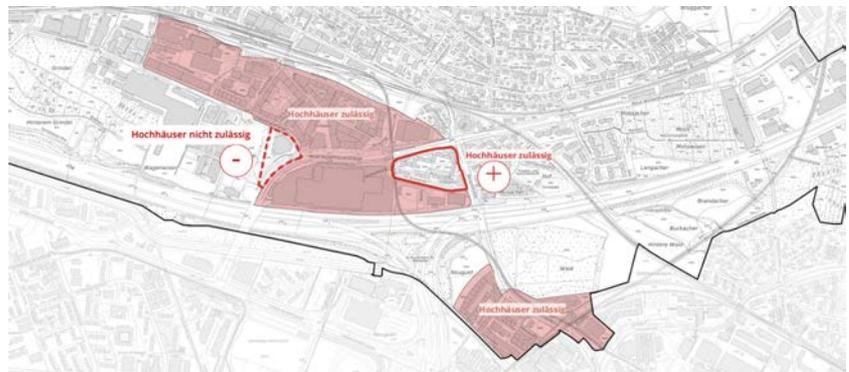
6.1 Hochhäuser

Anforderungen

Hochhäuser müssen gemäss § 284 PBG verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen. In Bezug auf die folgenden Kriterien gelten besonders hohe Anforderungen:

- Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung;
- Adressierung und Anbindung an das Fuss-, Velo und ÖV-Netz;
- Erdgeschossgestaltung und Nutzungsverteilung;
- Ökologie und Umwelt;
- Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsräumen.

Anpassung Hochhausgebiet



Erläuterungen zum Perimeter

In obenstehende Abbildung sind die Gebiete flächig eingefärbt, wo bereits heute gemäss der geltenden Nutzungsplanung Hochhäuser erlaubt sind. Gestützt auf das Ergebnis der Testplanung Wallisellen Südost wird der Perimeter in Richtung Osten um das Gebiet Schwanen erweitert. Das Gebiet Schwanen ist für den Bau von Hochhäusern geeignet.

Im Westen wird der Perimeter reduziert. Aufgrund der beengten räumlichen Situation können die erhöhten Anforderungen an dieser von der Verkehrsinfrastruktur geprägten Lage nicht erfüllt werden.

Der Hochhausperimeter wird neu im Zonenplan bezeichnet. Hochhäuser bedingen weiterhin einen Gestaltungsplan.

6.2 Industrie- und Gewerbebezonen

Grundmasse

Ziff. 6.1.1 BZO

Um den Bau von überhohen Räumen zu erleichtern, sah die bisherige BZO einen Baumassenzuschlag bei Räumen mit einer Höhe von mehr als 4.5 m vor. Diese Regelung war im Vollzug komplex und führte zu Problemen, wenn später ein Zwischengeschoss realisiert werden soll. Die zulässige Baumasse wird generell auf das höhere Mass angehoben, ohne dass eine Verpflichtung zur Realisierung von überhohen Räumen besteht. In der IG6 gilt neu eine Baumassenziffer $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (bisher $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$) und in der IG8 eine Baumassenziffer $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (bisher $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$). In sämtlichen Arbeitsplatzgebiete kann damit von der Möglichkeit profitiert werden, mehr Nutzflächen realisieren zu können.

Grünflächenziffer (vgl. Kap. 4.2)

Anstelle der Freiflächenziffer (heute 10 % / 20 %) wird eine Grünflächenziffer von 10 % eingeführt. Die Flächenvorgabe bleibt gegenüber heute unverändert beziehungsweise wird in der IG4 von 20 % auf 10 % reduziert. Die Qualität der Fläche wird durch die Begrünung aber verbessert. Werden Bauvorhaben nach den Sonderbauvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone realisiert, gilt eine Grünflächenziffer von 20 % (Ziff. 6.5.2 nBZO).

Bestimmung zur Nutzung in der IG6 und IG8 Herti

Ziff. 6.3.6 BZO

Im regionalen Richtplan Glattal ist das Industriegebiet Herti als «Gebiet mit Nutzungsvorgaben» erfasst (Kapitel 2.5, Karteneintrag Nr. 17). Das Gebiet ist primär für Industrie, Gewerbe und Logistik zu sichern. Sekundär sind auch Dienstleistungsnutzungen erlaubt. Die Betriebsdefinition stützt sich auf die allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA).

Analyse Nutzungsanteile Arbeitsplatzgebiet Herti

Im Auftrag der Stadt Wallisellen wurde im Jahr 2022 durch marti raum+verkehr eine Analyse der Nutzungsanteile im Arbeitsplatzgebiet Herti erstellt. Es zeigte sich teilweise als schwierig, eine Zuordnung der Nutzungen vorzunehmen, da nicht zu allen Parzellen Daten vorlagen und teilweise keine eindeutige Nutzung bestimmt werden konnte. Zudem gibt es keine abschliessende Definition der Nutzungsvorgabe «Industrie, Gewerbe, Logistik».

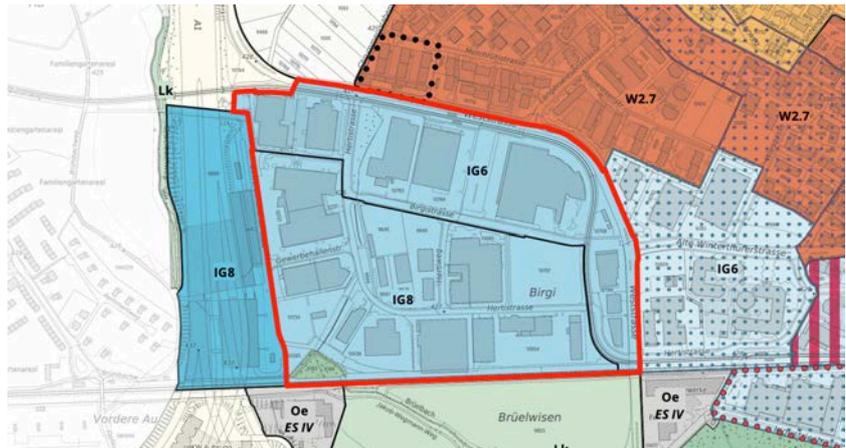
Trotz einiger Vorbehalte ergab die Analyse, dass der heutige Anteil an der Nutzung «Industrie, Gewerbe, Logistik» zwischen 78 % und 83 % liegt. Die regionalen Nutzungsvorgaben werden somit heute bereits erfüllt.

Anpassung BZO

Zur Umsetzung der Vorgabe aus dem regionalen Richtplan wird die zulässige Nutzweise in der BZO entsprechend angepasst. Im Zonenplan ist das betroffene Gebiet der IG6 und IG8 entsprechend der kantonalen Darstellungsverordnung in einem mittleren Blauton eingefärbt.

Betroffenes Gebiet (rot umrandet)

IG6/8 Industrie- und Gewerbezone mit eingeschränktem Handels- und Dienstleistungsgewerbe (IG6/8)



Gestaltungsplanpflicht
Ziff. 6.4.3 BZO

Da der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht nur noch für die IG15 (Glattzentrum) gilt, wird die Zulässigkeit von publikumsintensiven Nutzungen neu in Ziffer 6.4.3 geregelt.

6.3 IVHB

Einführung der IVHB-Begriffe

Die Einführung der Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde mit der PBG-Revision vom 1. März 2017 auf kantonaler Stufe in Kraft gesetzt. Seither können die Begriffe in den kommunalen Bauordnungen eingeführt werden. Die Stadt Wallisellen hat entschieden, dass die Transformation im Rahmen dieser Teilrevision erfolgt.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

Hinweis

Die Umstellung auf diese Begriffe ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen (insbesondere ABV). Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht.

Bezüglich der Details wird auf das Dokument «Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich» verwiesen.

Neuerungen

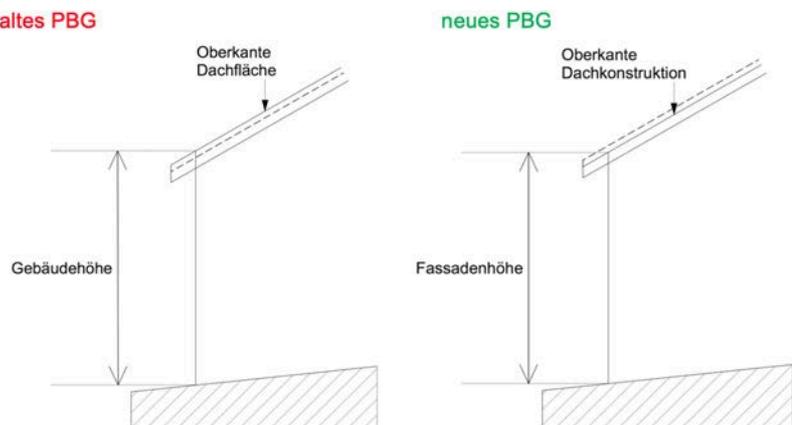
Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies insbesondere:

- Die Fassadenhöhe bezieht sich neu auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut (Isolation) der Gebäude. Neubauten profitieren daher von einem leicht grösseren Spielraum in der Höhenabmessung in der Grössenordnung von 20 cm bis 30 cm (Mass der Isolation).
- Das massgebende Terrain, bezieht sich neu auch bei Ersatzbauten, An- und Umbauten auf den ursprünglichen Geländeverlauf der Erstbebauung (§ 5 ABV). Dies führt zu Problemen im Vollzug und soll im Rahmen der laufenden Justierung des PBGs korrigiert werden.
- Die zusätzliche Baumassenziffer für dem Energiesparen dienende Bauteile (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) beträgt neu generell 20 % der Grundbaumasse der jeweiligen Zone (§ 13 Abs. 1 ABV).

Fassadenhöhe

Die Werte der Gebäudehöhen werden in allen Zonen ohne Anpassung für die Fassadenhöhen übernommen. Daraus resultiert ein leicht grösserer Spielraum in der Höhenausbildung der Bauten, der sich in der Grössenordnung von 20 cm bis 30 cm bewegt.

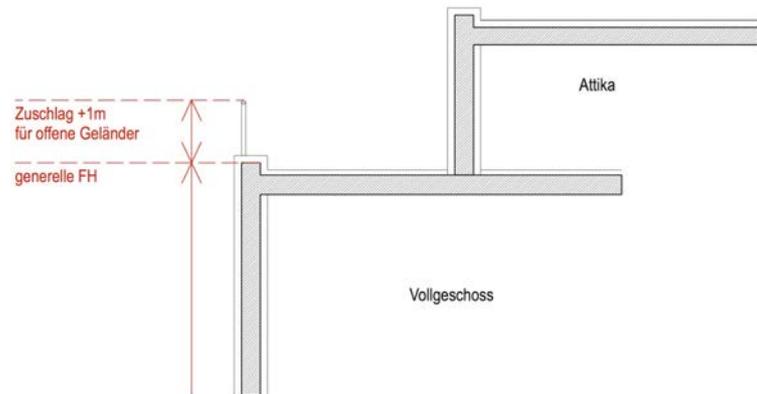
Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe (altes PBG) respektive Fassadenhöhe (neues PBG)



Fassadenbündige Geländer bei Attikageschossen

Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern oder einem Geländer, das näher als 1 m zur Fassadenflucht steht, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise, wonach solche Bauteile bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind. Daher kann bei offenen Geländern und Glasbrüstungen die zonengemässe Fassadenhöhe um max. 1 m erhöht werden, was sinngemäss der alten PBG-Regelung entspricht.

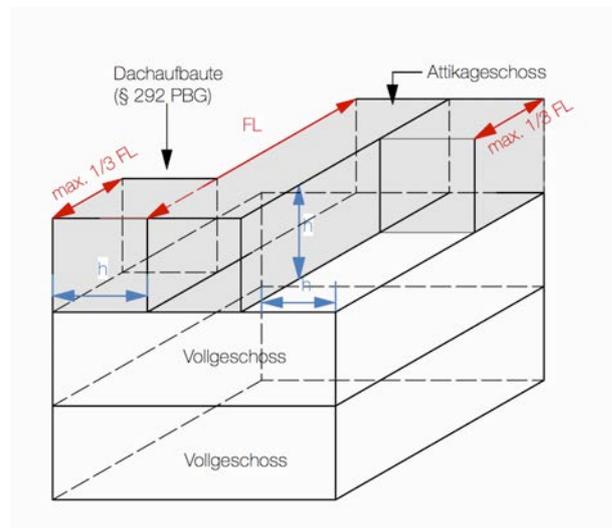
Abbildung zur Regelung in der BZO, wonach für offene fassadenbündige Geländer ein Zuschlag von max. 1 m auf die zonengemässe Fassadenhöhe gilt



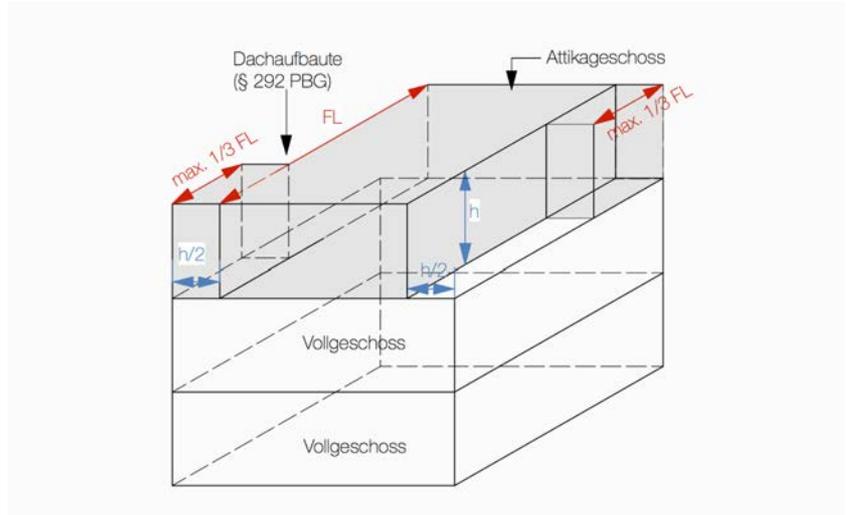
Attikageschosse

Attikageschosse müssen neu nur noch um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Attikageschosse treten neu daher grösser in Erscheinung. Dachaufbauten dürfen bei Attikageschossen weiterhin max. 1/3 der Fassadenlänge ausmachen (PBG erlaubt bis 1/2 Fassadenlänge).

Altes PBG



Neue Regelung in der BZO Wallisellen

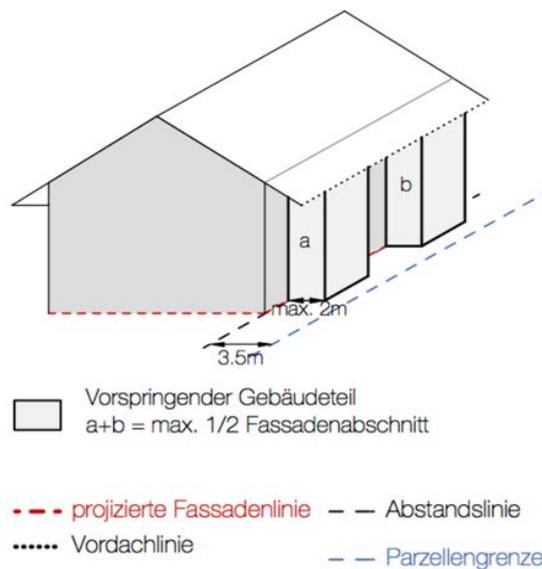


Vorspringende Gebäudeteile

Im Unterschied zur bisherigen Regelung umfasst der Begriff der vorspringenden Gebäudeteile auch eigentliche, bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z. B. ganze Treppenhäuser). Neu sind vorspringende Gebäudeteile auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig (bisher ein Drittel).

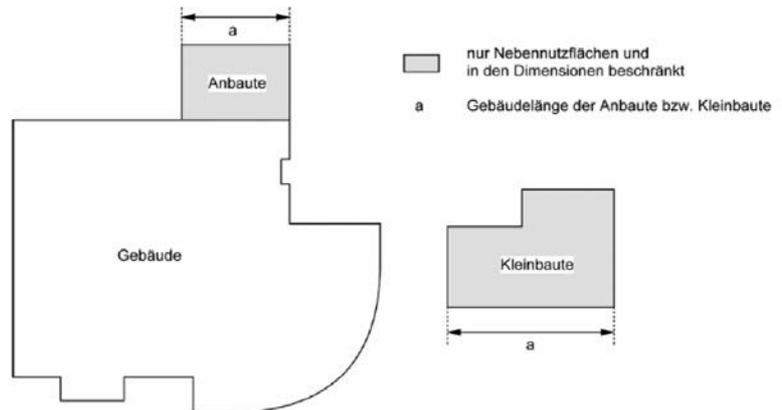
Dies hat negative Auswirkungen auf die Nachbarschaftssituation, weshalb eine neue Bestimmung eingeführt wird (Ziffer 9.3 nBZO):

Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.



Kleinbauten und Anbauten

Der Begriff «besonderes Gebäude» wird durch «Kleinbauten» und «Anbauten» abgelöst, die gemäss der Definition im PBG eine Neben-nutzfläche von 50 m² aufweisen dürfen. Damit Garagen und Tiefgaragenzufahrten mit mehr als 50 m² baulich nicht erschwert sind, werden solche Bauten in der BZO den Kleinbauten und Anbauten gleichgestellt. Für Kleinbauten und Anbauten gilt unverändert eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.3



6.4 Untergeordnete Anpassungen in den Kernzonen

Die Kernzonenbestimmungen werden nicht grundlegend verändert. Es sind nur untergeordnete Anpassungen vorgesehen. Die Änderungen sind nachfolgend summarisch erläutert.

Kernzonen

- Anpassungen gemäss IVHB
- Sprachliche Anpassung Ziffer 2.5 nBZO
- Die Verpflichtung, wonach in den Erdgeschossen zu mindestens 50 % gewohnt werden muss, wird aufgehoben. Neu sind auch Erdgeschosse mit einem Laden oder einem Gewerbe erlaubt (Ziffer 2.6.1 nBZO)
- Präzisierung der gestalterischen Anforderungen (Ziffer 2.8.1 nBZO)
- Dachaufbauten sind neu bis 1/3 der betreffenden Fassadenlänge erlaubt (bisher 1/4) (Ziffer 2.8.2 nBZO).
- Bei eingeschossigen Anbauten und Kleinbauten sind neu auch begrünte Flachdächer zulässig (Ziffer 2.8.5 nBZO).
- Die Regelung zum Verbot der Neunivellierung der Dachtraufen (Ziffer 2.8.6) ist zu einschränkend, da sie Renovierungen und energetische Sanierungen einschränkt und wird daher gestrichen.
- Gemäss Geschäfts- und Kompetenzreglement der Stadt Wallisellen kann der Stadtrat Fachkommissionen einsetzen. Die Fachkommission wird bei der gestalterischen Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen beigezogen. Die Bestimmung in Ziffer 2.7 aBZO ist somit redundant und wird gestrichen.

6.5 Untergeordnete Anpassungen im Zonenplan

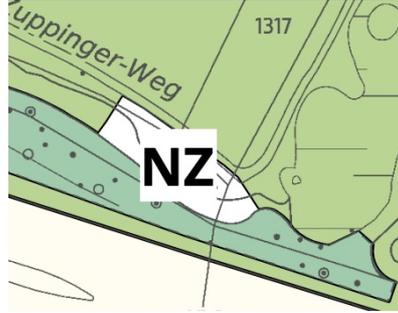
Technische Bereinigungen nicht zonierte Flächen

An drei Stellen sind Flächen keiner Nutzungszone zugeteilt. Diese Flächen werden der kommunalen Freihaltezone zugewiesen.

Hinterem Grindel



Heutige Zonierung (NZ)



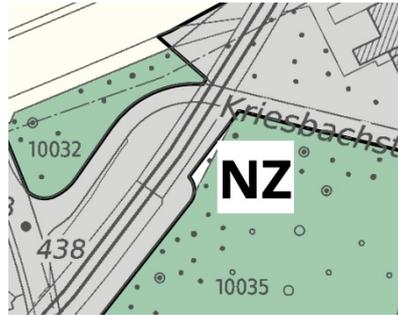
Beantragte Änderung (F)



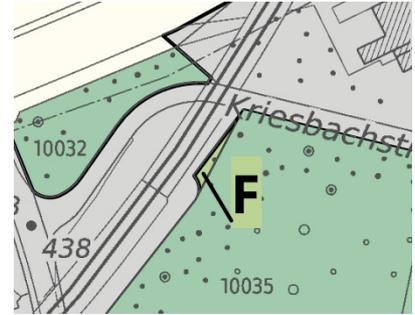
Brandholz



Heutige Zonierung (NZ)



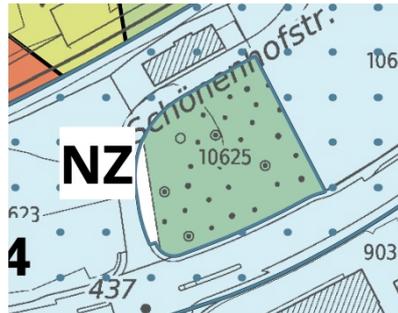
Beantragte Änderung (F)



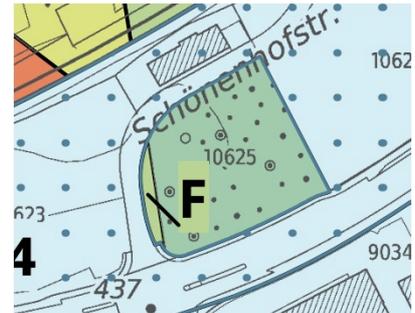
Schönenhof



Heutige Zonierung (NZ)



Beantragte Änderung (F)



BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV



Quelle: Bildarchiv Wallisellen

7 AUSWIRKUNGEN

Vorgaben nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Über das Ergebnis der Mitwirkung gibt der separate Beilagebericht Auskunft.

7.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

In Wallisellen wohnten per Ende 2022 17'249 Personen. Gemäss kantonalen Statistik bestehen auf der Basis des rechtskräftigen Zonenplans Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 180'000 m², was einem Bevölkerungspotenzial von 3'000 bis 3'500 Personen entspricht.

Durch die Um- und Aufzonungen dieser Teilrevision wird die theoretische Einwohnerkapazität gemäss Abschätzung um rund 600 Personen erhöht (vgl. Tabelle unten), was zu einer theoretischen Zonenplankapazität von 3'600 bis 4'100 Personen führt.

Die theoretische Einwohnerkapazität entspricht dem 10-jährigen Bedarf gemäss dem kantonalen Bevölkerungsszenario «Trend».

Zuwachs Einwohnerkapazität

Zone	Gebiet	Fläche	Fläche reduziert	BMZ alt	BMZ neu	BMZ Änderung	BM	BM reduziert	Anteil Wohnen	Nutzfläche	Anz. Personen
		(-20% Strassenfläche)					(-15% Konstruktionsfläche)		%	(Ann.: H = 3.5m)	(60m ² pro Person)
		m ²	m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³	m ³		m ²	
Z4	ehem. WG3.5	66'005	52'804	3.5	4	0.5	26'402	22'442	60%	3'847	64
Z4	ehem. IG6	31'307	25'046	4.5	4	-0.5	-12'523	-10'644	50%	-1'521	-25
Z4	ehem. IG8	16'926	13'541	5.5	4	-1.5	-20'311	-17'265	10%	-493	-8
Z4	ehem. Oe	5'482	4'386	0	4	4	17'542	14'911	80%	3'408	57
Z5	ehem. W2.7	17'093	13'674	2.7	5	2.3	31'451	26'733	33%	2'521	42
Z5	ehem. IG6	10'064	8'051	4.5	5	0.5	4'026	3'422	33%	323	5
Z6	ehem. IG6	146'749	117'399	4.5	6	1.5	176'099	149'684	50%	21'383	356
Z6	ehem. IG8	33'480	26'784	5.5	6	0.5	13'392	11'383	50%	1'626	27
Z6	ehem. IG8	61'511	49'209	5.5	6	0.5	24'604	20'914	50%	2'988	50
Total											568

Arbeitsplatzkapazität

In den IG-Zonen kann künftig eine höhere Baumassenziffer erstellt werden, da die Baumassenziffer künftig nicht mehr an die Bedingung zur Realisierung überhoher Räume (höher 4.5 m) geknüpft wird.

Dadurch steigt die theoretische Arbeitsplatzkapazität in den Arbeitsplatzgebieten. Da der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz in den unterschiedlichen Branchen sehr stark variieren kann, wird auf eine Abschätzung der neuen Kapazität verzichtet.

Mit der Umzonung von der IG- in die Zentrumszone wurde in den meisten Fällen ein Nachvollzug der bestehenden Gegebenheiten vorgenommen (technische Anpassung) und es geht damit effektiv keine Fläche zur Arbeitsnutzung verloren.

Zentrumszone

Mit der Zentrumzone Z4 im Gebiet Wallisellen Südost wird die Grundlage für die Transformation dieses Entwicklungsschwerpunkts geschaffen. Die Teilrevision definiert die planungsrechtlichen Grundsätze für den Erlass von Gestaltungsplänen, in denen eine qualitätsorientierte Verdichtung und Erneuerung des Gebiets zu regeln ist.

Die vergrösserte Zentrumzone Z5 hat zum Ziel, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Innentwicklung

Die Teilrevision trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung:

- Durch die Schaffung der Zentrumzone Z4 in Wallisellen Südost wird die Siedlungserneuerung und Verdichtung gefördert.
- Mittels Arealüberbauungen ist weiterhin eine Erhöhung der baulichen Dichte möglich. Insbesondere wird damit auch der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert.

Zonen für öffentliche Bauten

Ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 10929 wird umgezont. Es ist eine Fläche von ca. 2400 m² ausserhalb der Bahngleise betroffen. Damit wird die zur Verfügung stehende Fläche zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht wesentlich vermindert.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die folgenden Revisionsinhalte sind im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung:

- Im Gebiet Wallisellen Südost werden mittels Freihaltebereichen die Flächen für die kantonale Veloschnellroute und für den Ausbau der Erschliessungsinfrastruktur vorsorglich gesichert. In den zu erarbeitenden Gestaltungsplänen ist eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten und eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss- und Veloverkehr nachzuweisen und sicherzustellen.

7.2 Umwelt

Siedlungsökologie

Der Baumschutz und die Baumförderung, die Flachdachbegrünung, die Grünflächenziffer und die Forderung nach begrünten Strassenabstands- und Baulinienräumen sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie. Diese neuen BZO-Bestimmungen präzisieren die neuen allgemeinen Vorgaben von § 238a PBG, was den Vollzug erleichtert und die Transparenz erhöht.

Klima

Als Massnahme gegen die Überhitzung im Siedlungsraum helfen die Begrünungs- und Entsiegelungsmassnahmen, welche in der BZO verankert wurden (Baumschutz und die Baumförderung, Flachdachbegrünung, Grünflächenziffer, begrünte Strassenabstands- und Baulinienräume).

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

Kulturland

Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

Naturgefahren

In der Naturgefahrenkarte sind die Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot), mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb) ausgewiesen. Im Gebiet Langacker sind Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes im Rahmen von Gewässerprojekten zu prüfen.

Ausschnitt Naturgefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet



Störfallvorsorge

Im Störfallperimeter der Nationalstrasse und der Ausnahmetransportrouten wird die bauliche Dichte in der Grundnutzung nicht markant verändert. Die Dichte kann jedoch im Rahmen der zu erarbeitenden Gestaltungspläne erhöht werden. Daher ist die Beurteilung der Störfallvorsorge erst im Gestaltungsplanverfahren abschliessend möglich. Im Falle von risikorelevanten Planungen, ist im Konsultationsbereich der Autobahn N1 eine Stellungnahme des ASTRA notwendig.

Ausschnitt Risikokataster

-  Betriebe mit chemischen Risiken
-  Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
-  Nationalstrasse
-  Konsultationsbereich Betriebe
-  Konsultationsbereich Durchgangsstrassen
-  Konsultationsbereich Nationalstrassen



7.3 Finanzen

Kommunale Mehrwertabgabe

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten.

In Wallisellen gilt eine kommunale Mehrwertabgabe von 20 % bei einer Freifläche von 2'000 m².

Provisorische Mehrwertprognose

Für alle Grundstücke, für die eine Um- oder Aufzoning vorgesehen ist, wurde mittels Online-Tool eMWA eine provisorische Mehrwertprognose erstellt.

Der im Rahmen der öffentlichen Auflage ermittelte Mehrwert der kommunalen Planungsmaßnahmen beträgt für diese Grundstücke gesamthaft Fr. 116'610'081.-.

7.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Behördenverbindliche Vorgaben

Folgende behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen, welche diese Teilrevision betreffen, wurden berücksichtigt:

- Vorgaben zu den regionalen Zentrumsgebieten und zu den Ortszentren gemäss Richtplanfestlegung 2.2.3
- Nutzungsvorgabe für das Arbeitsplatzgebiet Herti gemäss Richtplanfestlegung 2.5.3
- Vorgabe für das VE-Gebiet Glatt gemäss Richtplanfestlegung 2.5.3
- Vorgaben zur hohen beziehungsweise niedrigen baulichen Dichte gemäss Richtplanfestlegung 2.6.3 (Abweichungen siehe separater Beilagebericht)
- Eignungsgebiet für Hochhäuser gemäss Richtplanfestlegung 2.7.3

8 FAZIT

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Glattal abgestimmt, soweit dieser Anordnungen zu den Themen dieser Teilrevision trifft.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- In den Zentrumszonen wird eine zusätzliche Bevölkerungskapazität geschaffen, was den übergeordneten Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. Die Erhöhung der Bevölkerungskapazität ist im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» angemessen.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit dem REK liegt eine Gesamtschau vor, die wesentliche planerische Ziele für das ganze Stadtgebiet umfasst. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Teilrevision der Nutzungsplanung eingeflossen, wie sie im Frühjahr 2024 öffentlich aufgelegt wurde.

ANHANG

Im Anhang sind Bestandteile zu finden, die sich auf Bestimmungen beziehen, die in die Teilrevision zur Umsetzung des von der Initiative geforderten Systemwechsels von der Baumassenziffer (BMZ) zur Ausnützungsziffer (AZ) integriert werden.

Diese Sachverhalte wurden bereits öffentlich aufgelegt. Sie werden zusammen mit der erwähnten Umsetzungsvorlage AZ statt BMZ nochmals überprüft und erneut öffentlich aufgelegt.

Die Inhalte im Anhang und die Verweise auf die Ziffern der BZO entsprechen dem Bericht zum Stand der öffentlichen Auflage.

A1 QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT

Auswirkung der Initiative AZ statt BMZ

Die beabsichtigte Quartiererhaltungszone Gartenstadt ist heute der Wohnzone W1.9 zugeteilt und daher von der Initiative AZ statt BMZ betroffen. Daher müssen die neuen Vorschriften nochmals geprüft und überarbeitet werden. Die Quartiererhaltungszone Gartenstadt ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden, sondern der nachgelagerten Teilrevision.

Gartenstadtquartiere



A1.1 Worum geht es?

Das Ortsbild von Wallisellen ist geprägt durch die Gartenstadtquartiere aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die von England ausgehende Gartenstadtbewegung propagierte ein Leben im Grünen, in Siedlungen mit Gärten zur Selbstversorgung und mit Parks.

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gartenstadtquartiere in Wallisellen sind die Durchgrünung und die kleinteiligen, umzäunten Parzellen. Die Mehrzahl der Bauten wurde vor 1960 erstellt. Die schlicht gestalteten Gebäude besitzen vielerorts einen fast quadratischen Grundriss, einen Gebäudesockel, zwei Wohngeschosse und ein Schrägdach.

Umsetzung in der Teilrevision

Gemäss den Zielen im REK soll die Bebauungs- und Freiraumstruktur im Charakter erhalten bleiben. Dies wird mittels einer Quartiererhaltungszone für zwei ausgewählte Gebiete umgesetzt. Der Perimeter der Quartiererhaltungszone ist kleiner als derjenige im REK und wurde anhand einer umfassenden Analyse zu den Strukturmerkmalen hergeleitet und im Rahmen von Begehungen verifiziert.

Die Teilrevision sieht im Wesentlichen neue Bestimmungen zur Gestaltung der Quartiere vor, damit der Charakter wo immer möglich erhalten oder auch gestärkt werden kann. Die Baumassenziffer bleibt gegenüber der heutigen Zonierung unverändert ($1.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

Zur Sicherstellung einer qualitätsorientierten Weiterentwicklung der Bebauungen im Gartenstadtquartier werden:

- im Zonenplan Quartiererhaltungszonen bezeichnet,
- in der Bauordnung die spezifischen Merkmale beschrieben, die erhalten bleiben sollen.

Abgrenzung



Gebiet Gartenstadt



Perimeter Quartiererhaltungszone

Hintergrund: Was ist eine Quartiererhaltungszone?

Quartiererhaltungszone dienen der Wahrung und Erweiterung von Quartieren, die sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen (§ 50 PBG). Die Gemeinden können für solche Gebiete in der Bau- und Zonenordnung spezielle Regelungen zur Gestaltung und Integration von Neubauten erlassen.

A1.2 Hintergrundinformationen und Analysen

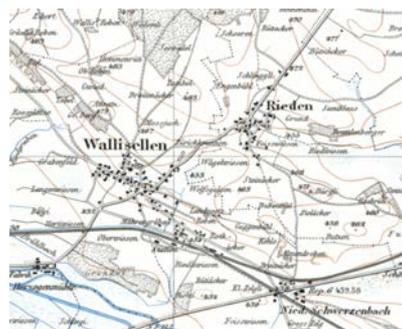
Einleitung

Für den interessierten Leser sind nachfolgend unterschiedliche Analysen zur historischen Entwicklung und zu den Strukturmerkmalen und Kennzahlen im Gebiet zusammengefasst. Der Betrachtungsperimeter für diese Untersuchungen ist bewusst grösser gefasst als der Perimeter Quartiererhaltungszone.

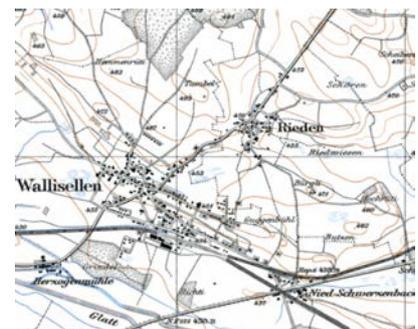
Bauliche Entwicklung

Die historischen Karten zeigen die bauliche Entwicklung und den Aufbau des Strassennetzes von Wallisellen ab 1900 bis ins Jahr 2000 in einem Abstand von 20 Jahren.

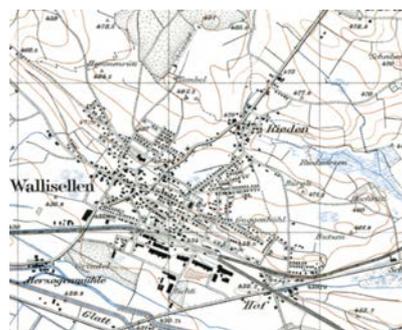
Quelle: Historische Kartenwerke, swisstopo



1900



1920



1940



1960



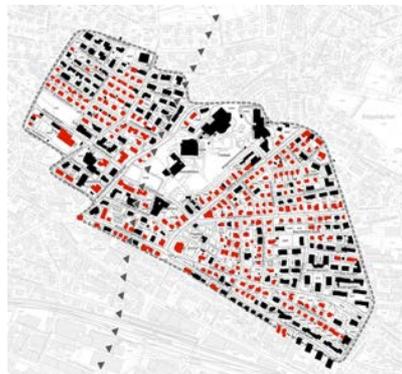
1980



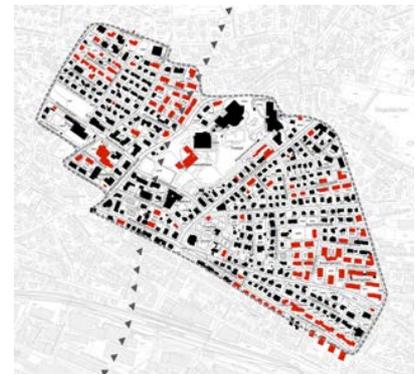
2000

Gebäudealter

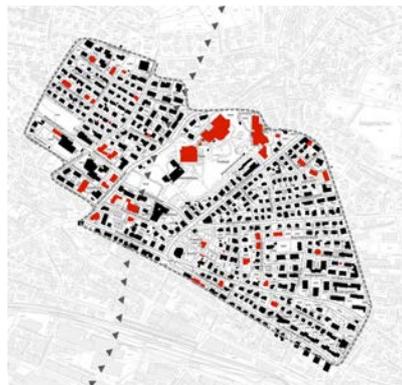
Die Gartenstadtquartiere von Wallisellen sind zwischen 1900 und 1950 entstanden und die Bauten sind grossmehrheitlich heute noch vorhanden. Lediglich 17 % des Gebäudebestands ist jünger als 50 Jahre. In den letzten 20 Jahren wurden rund 25 Gebäude erstellt. Es zeichnet sich jedoch ein Erneuerungsprozess ab.



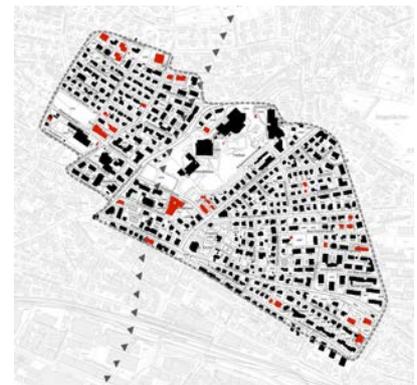
rot: Baujahr bis 1950



rot: Baujahr 1951 bis 1970



rot: Baujahr 1971 bis 2000



rot: Baujahr ab 2001

Gestaltung und Erscheinung

Wichtige Strukturmerkmale sind:

- Vorherrschend ist das Wohnhaus im grosszügigen Garten.
- Quartiertypisch ist eine offene Bauweise mit Gebäuden, die zwei Vollgeschosse und einen Gebäudesockel besitzen (Keller, der über das Erdreich ragt). Die meisten Gebäude besitzen Satteldächer oder Walmdächer, die als Estrich oder zum Wohnen genutzt werden. Flachdachbauten bilden die Ausnahme.
- Die Gebäude haben vielerorts repräsentative Fassaden in Richtung Garten und Strassenraum.
- Die Vorgärten prägen den Strassenraum. Sie wirken offen, sind vielerorts mit einem Zaun abgegrenzt und punktuell mit Bäumen und Stauden bepflanzt.

Bilder Frühjahr 2022



Problemstellungen bei Neubauten

Demgegenüber besitzen Neubauten im Quartier vielerorts eine andere Ausprägung. Augenfällig ist:

- Die grössere Massstäblichkeit (Gebäudelängen, Höhen), die sich vom baulichen Kontext abhebt
- Tiefgarageneinfahrten und grossflächige Abstellflächen, welche die Umgebung prägen
- Pflegeleichte Umgebungsflächen anstelle Gartenanlagen
- Eher befestigte Übergänge zum Strassenraum anstelle von Vorgärten
- Freigelegte Untergeschosse, die zu Wohnzwecken genutzt werden, anstelle von Sockelgeschossen



Erschliessung und Strassenraumstruktur

Baulinien
Datenquelle: gis.zh.ch

Die Gartenstadt zeichnet sich durch ein feinmaschiges Erschliessungssystem aus. Die Baulinien strukturieren die Bebauung.

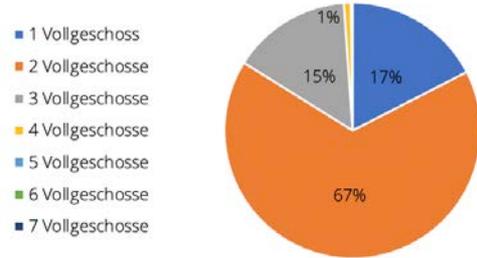


Geschossigkeit

Zwei Drittel der Gebäude in der Gartenstadt verfügen über zwei Vollgeschosse, 85 % über ein Sockelgeschoss und 90 % über ein Schrägdach. Dies sind charakteristische Merkmale der Gebäude in diesem Gebiet.

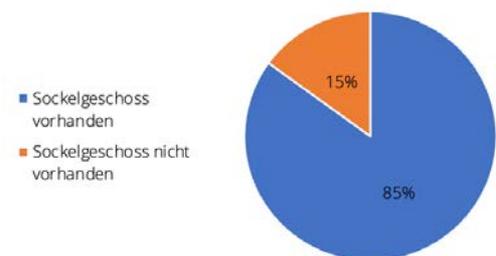
Gebäudemerkmale:
 Anzahl Vollgeschosse

- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- 4 Vollgeschosse
- 7 Vollgeschosse



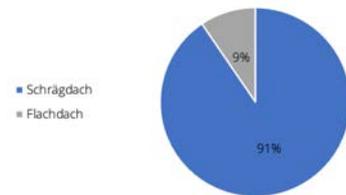
Gebäudemerkmale: Sockelgeschoss

- Sockelgeschoss vorhanden
- Sockelgeschoss nicht vorhanden



Gebäudemerkmale: Dachform

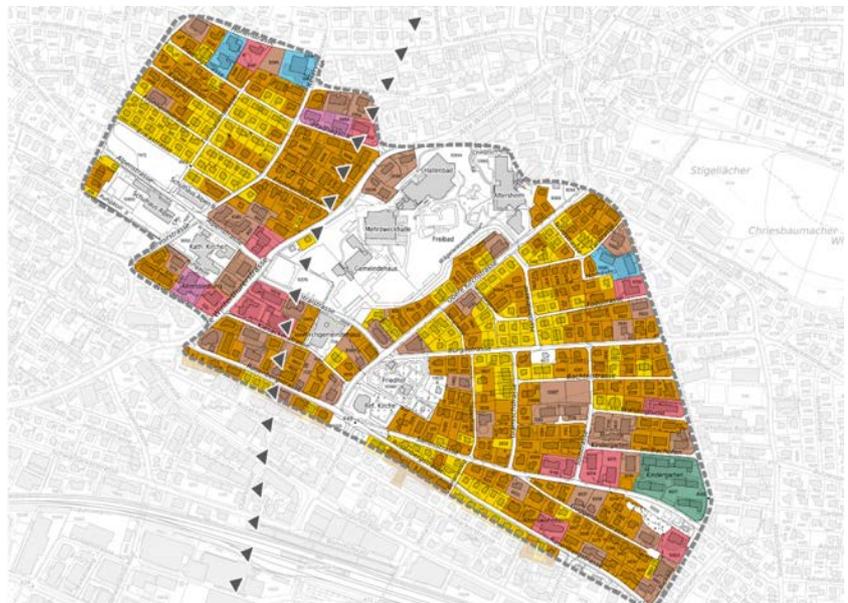
- Schrägdach
- Flachdach



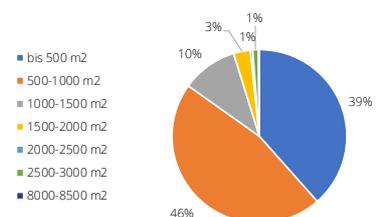
Parzellengrösse

Die Gartenstadt weist eine kleinteilige Parzellenstruktur auf, 85 % der Parzellen sind kleiner als 1'000 m², 39 % sogar kleiner als 500 m².

- bis 500 m²
- 500-1000 m²
- 1000-1500 m²
- 1500-2000 m²
- 2000-2500 m²
- 2500-3000 m²
- 8000-8500 m²



Parzellenstruktur



Grünflächenanteil

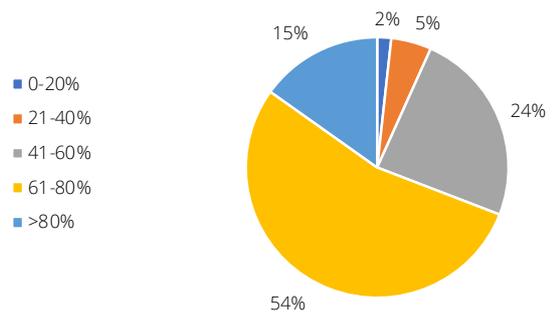
Der grüne Charakter der Gartenstadt widerspiegelt sich im hohen Grünflächenanteil, der im Durchschnitt bei 66 % liegt.



Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene humusierte Fläche geteilt durch Grundstücksfläche.

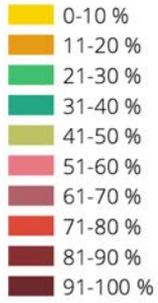


Grünflächenstruktur

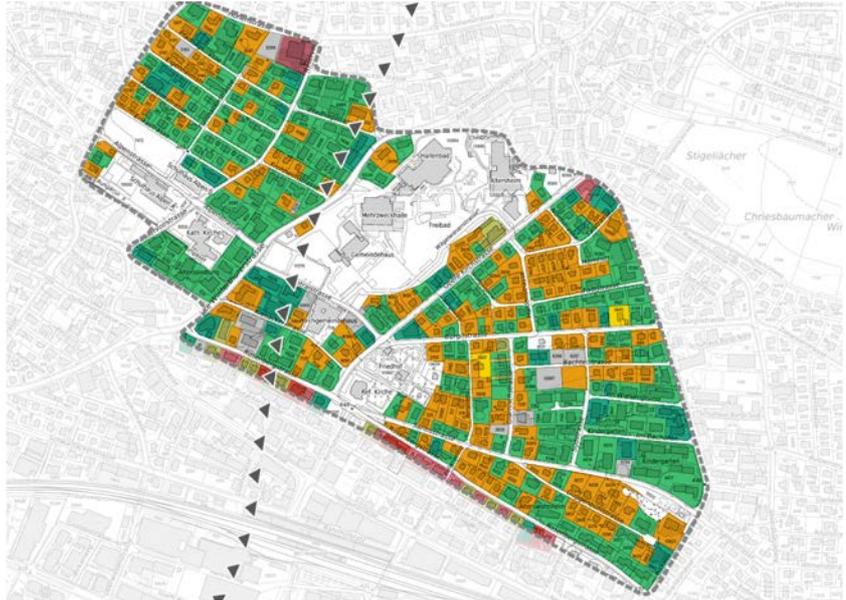


Bebaute Fläche

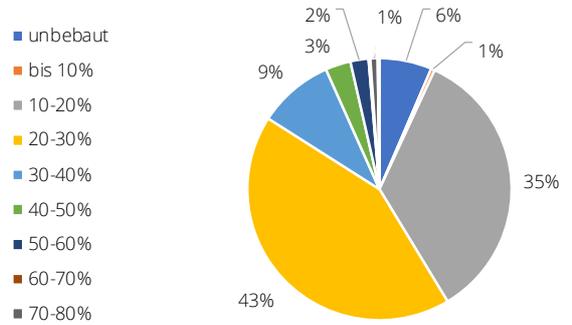
Beinahe 80 % der Grundstücke der Gartenstadt besitzen bezogen auf die Grundstücksfläche einen kleinen «Fussabdruck», der kleiner ist als 30 % der Grundstücksfläche.



Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Datenebene Gebäudegrundfläche geteilt durch Grundstücksfläche.

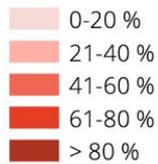


Überbauungsstruktur



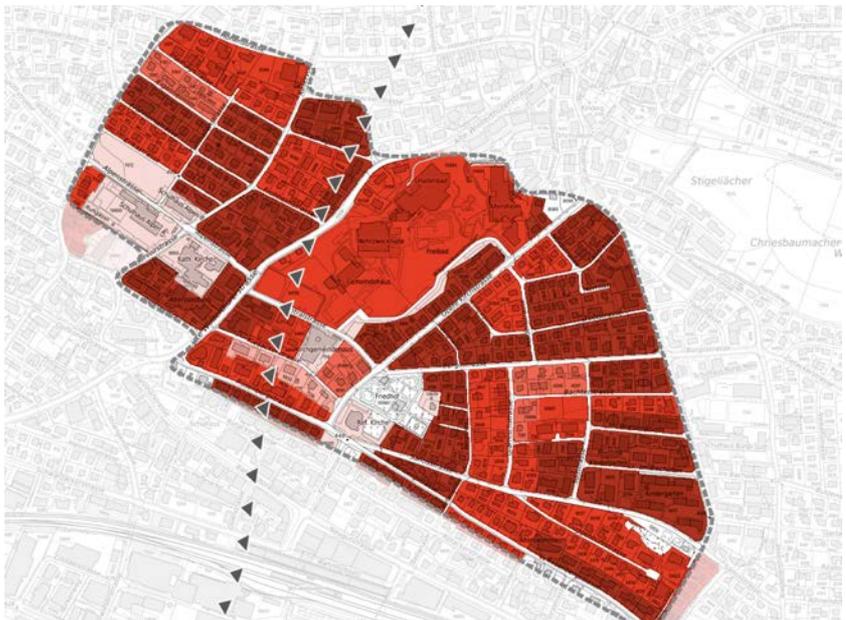
Ausbaugrad

Quelle: GIS-ZH



Datenquelle: gis.zh.ch

Der Ausbaugrad gibt das Verhältnis der gebauten Geschossfläche zur zulässigen Geschossfläche wieder. Gemäss dem kantonalen Datensatz sind im Untersuchungsperimeter rund 34'000 m² Geschossflächenreserven vorhanden.



A1.3 Umsetzung im Zonenplan

Übersicht der Änderungen

Gestützt auf die Analysen und die Quartierbegehungen werden westlich und östlich der Alten Winterthurerstrasse zwei Gebiete von der Wohnzone W1.9 in eine Quartiererhaltungszone umgezont.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

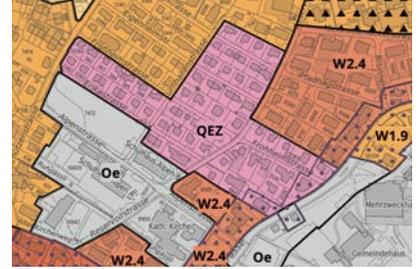
QEZ West



Heutige Zonierung (W1.9)



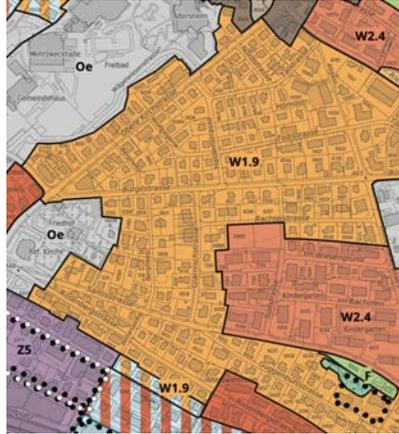
Beantragte Änderung (QEZ)



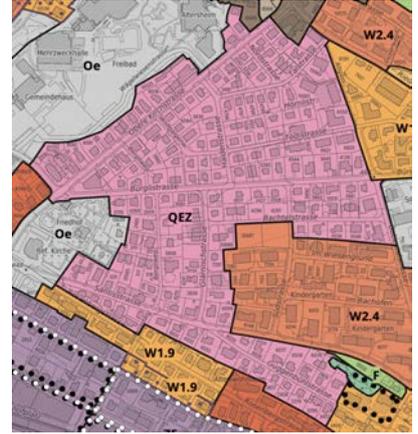
QEZ Ost



Heutige Zonierung (W1.9)



Beantragte Änderung (QEZ)



A1.4 Erläuterungen zu den BZO-Bestimmungen

Zweck

Ziff. 3.1 BZO



Mit der Quartiererhaltungszone werden keine Bauten unter Schutz gestellt. Die nicht inventarisierten Gebäude dürfen ohne Schutzabklärungen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden (Ersatzbauten). Im Rahmen von Ersatzbauten sind zeitgemässe Lösungen zulässig. So soll eine Erneuerung im Quartier möglich bleiben und die Bebauung auch an veränderte Bedürfnisse angepasst werden können. Der Charakter der Siedlung soll aber erhalten bleiben und gebietsfremde und störende Elemente minimiert werden.

Nutzweise

Ziff. 3.2 BZO

Die zulässige Nutzweise innerhalb der Quartiererhaltungszone ist identisch mit der heutigen Regelung in der Wohnzone W1.9.

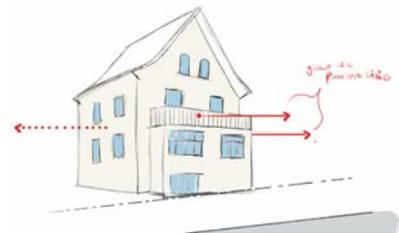
Gebietscharakter

Ziff. 3.3 BZO

In der Quartiererhaltungszone gelten im Vergleich zur heutigen Wohnzone W1.9 präzisere Vorgaben an die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen, welche sich aus dem Bestand ableiten. Die künftige Bautätigkeit soll besser auf den heutigen Quartiercharakter abgestimmt sein. Ein besonderer Fokus soll hierbei auf die Gestaltung und Begrünung der privaten Vorzonen und den Übergang zum Strassenraum gelegt werden.

Visualisierungen

- Links: Auf Strassenbaulinie ausgerichtete Gebäudekuben
- Rechts: Allseitig gestaltete Fassaden



Visualisierungen

- Links: Bepflanzte Vorgärten
- Rechts: Gärtnerisch gestaltete Umgebung



Grundmasse

Ziff. 3.4 BZO

Die Grundmasse orientieren sich an den Grundmassen der heutigen Zone W1.9.

Baumassenziffer

Obwohl viele Grundstücke noch über Nutzungsreserven verfügen, soll im Interesse der häuslichen Bodennutzung weiterhin eine bauliche Entwicklung möglich sein. Dabei gilt analog der heutigen Wohnzone W1.9 eine maximale Baumassenziffer von $1.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Durchgrünung: Grenzabstand und
Grünflächenziffer

Zur Bewahrung der durchgrünten Struktur wird am Grossen und Kleinen Grenzabstand festgehalten und die Grünflächenziffer von 50 % eingeführt. Dieser Grünflächenanteil wird mit wenigen Ausnahmen innerhalb der Quartiererhaltungszone bereits heute eingehalten.

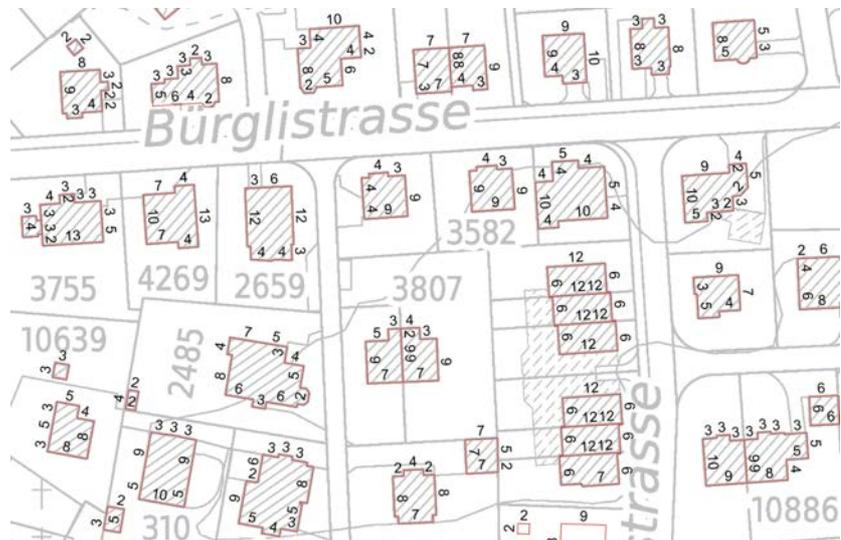
Grünflächenziffer für Grundstücke
< 400 m²

Bei kleinen Grundstücken gilt eine andere Begrünungsvorschrift. Bei Grundstücken kleiner 400 m² ist mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche im Sinne der Grünflächen herzurichten (vgl. dazu auch Erläuterungen im Kap. 4.2).

Gebäudelänge

Zur besseren Integration der Neubauten in das Quartier wird die zulässige Gebäudelänge von 30 m auf 20 m reduziert. Der überwiegende Anteil der bestehenden Gebäude weist eine Länge von weniger als 15 m auf.

Gebäudelängen am Beispiel der Bürgli-
strasse



Fassadenhöhe

Das Mass der Fassadenhöhe entspricht dem heutigen Mass der Gebäudehöhe in der Wohnzone W1.9.

**Fassadenhöhe: Zuschlag bei
Schrägdächern**

Ziff. 3.5.1 BZO

Die Regelung ermöglicht den Bau von Schrägdächern mit einer Höhe von 5 m.

**Fassadenhöhe: Zuschlag bei fas-
sadenbündigen Geländern**

Ziff. 3.5.2 BZO

Die Messweise der Fassadenhöhe wurde mit der Einführung der IVHB-Begriffe verschärft und fassadenbündige Geländer werden an die Fassadenhöhe angerechnet. Die Bestimmung ermöglicht es, dass wie heute ohne Nachteil weiterhin fassadenbündige Geländer erstellt werden können.

Geschosse

Ziff. 3.6 BZO

Analog zur Wohnzone W1.9 wird im Interesse der gestalterischen Freiheit keine Geschosszahl vorgeschrieben.

Bauweise

Ziff. 3.7 BZO

Die Bestimmung stellt eine offene Bauweise auch bei Grundstückszusammenlegungen sicher.

Dachgestaltung

Ziff. 3.8 BZO



Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem quartiertypischen Schrägdach auszubilden.

Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit der hohen gestalterischen Siedlungsqualität vereinbar sind.

Da Schrägdächer gegenüber Attikageschossen zu weniger Nutzfläche führen, wird ein Schrägdachbonus eingeführt. Bei Hauptgebäuden mit einem Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° darf die Baumassenziffer um 0.1 m³/m² erhöht werden.

Fassaden entlang Strassen

Ziff. 3.9 BZO

Neu sind die strassenbegleitenden Fassadenabschnitte ab einer Gebäudelänge von 15 m zu staffeln. Somit wird die Riegelbildung verhindert und eine bessere Einordnung in das bestehende Quartierbild gefördert.

A2 GRÜNFLÄCHENZIFFER

Auswirkung der Initiative AZ statt BMZ

Die Grünflächenziffer in den in den Wohnzonen und in der QEZ wird aufgrund der Initiative AZ statt BMZ zurückgestellt, nochmals überprüft und erst mit dem Paket 2 der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Regelungsvorschlag BZO

Vorgesehene Grünflächenziffern gemäss der Teilrevision, die vom 19. Januar bis 19. März 2024 öffentlich aufgelegt wurde:

Zone	GFZ
Gartenstadt (QEZ)	50 %
Wohnzonen	40 %

Erleichterung für Grundstücke kleiner als 400 m²

Für Grundstücke in den Wohnzonen, die kleiner oder gleich 400 m² sind, ist im Rahmen der negativen Vorwirkung anstelle der Grünflächenziffer die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten.

Die 400 m² Grundstücksgrösse wurde über eine Musterbebauung mit einem Einfamilienhaus mit rund 120 m² Grundfläche, Terrassenanbau und fünf Aussenparkplätzen bestimmt. In der Berechnung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken, die kleiner als 400 m² sind, ein Problem entstehen kann, wenn eine Grünflächenziffer von 40 % eingehalten werden muss, da die Parkierung in der Regel oberirdisch organisiert werden muss. In Wallisellen gibt es rund 260 Grundstücke in den Wohn- und den Wohn- und Gewerbebezonen, welche eine Grösse zwischen 100 m² und 400 m² aufweisen. Für diese Grundstücke gelten reduzierte Vorgaben zur Umgebungsbegrünung.

Betroffene Grundstücke



A3 SONDERBAUVORSCHRIFTEN GEBIET LANGACKER

Auswirkung der Initiative AZ statt BMZ

Bei Anwendung der Sonderbauvorschriften würden ein Baumassen-Bonus und ein zusätzliches Geschoss gewährt. Wird von der Baumassenziffer auf die Ausnützungsziffer gewechselt, muss geprüft werden, welcher Ausnützungszuschlag zweckmässig ist. Daher sind diese Sonderbauvorschrift nicht Gegenstand der vorliegenden, sondern der nachgelagerten Teilrevision. Auch der Grundsatz der Planbeständigkeit spricht für diese Zurückstellung.

Einleitung

Das Gebiet Im Langacker wurde in der Testplanung Wallisellen Südost einbezogen. Es bleibt der Wohnzone W2.7 zugeteilt. Die Erneuerung der bestehenden Siedlungen soll mit Sonderbauvorschriften gesteuert werden.

Wird nach den geforderten erhöhten Anforderungen gebaut, kann eine höhere Ausnutzung realisiert werden. Den Grundeigentümern ist es freigestellt, nach Sonderbauvorschriften oder nach den Bestimmungen der Regelbauweise zu bauen (Wahlfreiheit).

Zweck

Ziff. 5.10.1 BZO

Mit den Sonderbauvorschriften wird die Siedlungserneuerung erleichtert, ohne dass ein Gestaltungsplan zu erlassen ist. Es gelten jedoch vergleichbar hohe Anforderungen wie bei Gestaltungsplänen (siehe Ziffer 5.10.4 nBZO). Die Sonderbauvorschriften und Vorschriften zu den Arealüberbauungen können nicht kombiniert werden.

Geltungsbereich

Ziff. 5.10.2

Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist im Zonenplan ersichtlich.

Erleichterungen

Ziff. 5.10.3

Es gelten folgende Erleichterungen:

- Im Vergleich zur Grundordnung für die W2.7 wird ein zusätzliches Geschoss ermöglicht.
- Im Vergleich zur Grundordnung für die W2.7 wird ein Baumassenzuschlag von rund 30 % ermöglicht.

Anforderungen

Ziff. 5.10.4 BZO

Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften erstellt werden, haben gegenüber der Regelbauweise wesentliche Vorzüge zu erfüllen. Wesentliche Vorzüge sind:

- a) besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in die Quartierstruktur mit gut gestalteten Übergangsbereichen zur Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum;
- c) zusammenhängende Quartierfreiräume mit einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung und hitzemindernden Begrünung;
- d) flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung;
- e) nachhaltige Energienutzung.

Beurteilung

Ziff. 5.10.5

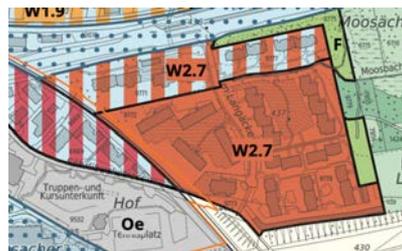
Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden sollen, werden durch ein Fachgremium beurteilt, wie dies auch bei den Arealüberbauungen der Fall ist.

Anpassung im Zonenplan

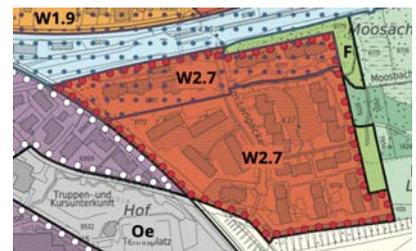
Langacker



Heutige Zonierung



Beantragte Änderung



A4 PARKIERUNG

A4.1 Worum geht es?

In Kürze

Der Kommunale Richtplan Verkehr gibt vor, dass die Stadt Wallisellen das Mobilitätsverhalten so steuern soll, dass der Modalsplit zugunsten von ÖV und Fuss- und Veloverkehr (FV) verschoben wird. Das MIV-Wachstum soll plafoniert werden, so dass kein Zuwachs von MIV-Fahrten bei zunehmender Zahl von Fahrten insgesamt entsteht.

Als Teil dieser Bestrebung werden in der BZO die Vorgaben zur Anzahl der zu erstellenden Parkplätze angepasst. Im Vergleich zu heute müssen künftig weniger Parkplätze erstellt werden.

A4.2 Anpassungen in der BZO

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Ziff. 9.5.1 BZO

Neu wird die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs aus dem Jahr 1997 in der BZO verankert. Damit wird differenziert nach ÖV-Güteklasse eine Abminderung der zu erstellenden Anzahl Parkplätze ermöglicht.

ÖV-Güteklassen
Quelle: GIS-ZH



Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Ziff. 9.5.2 BZO

Der Grenzbedarf an Parkplätzen ist nach der kantonalen Wegleitung zu bestimmen und anschliessend abzumindern. Im Unterschied zur kantonalen Wegleitung darf auf den Grundstücken der Güteklassen A und B weiterhin 100 % des berechneten Grenzbedarfs erstellt werden. Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bleibt es somit freigestellt, nur 40 % beziehungsweise 55 % dieses Grenzbedarfs zu realisieren. Die Regelung bleibt damit flexibel in der Anwendung. Es gilt eine Bandbreite zwischen einem Mindestbedarf an Parkplätzen und einem maximalen Parkplatzangebot.

Abminderungsfaktoren

Benutzer- kategorie	Bewohner		Beschäftigt		Besucher, Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Güteklasse ÖV-Erschl.						
Klasse A	40	100	20	30	30	45
Klasse B	55	100	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
Keine Güteklasse	100	120	90	110	90	110

Abstellplätze für Fahrräder
 BZO Ziff. 9.6.1

Für die Anzahl zu erstellender Abstellplätze für Fahrräder gab es bisher keine Regelung. Die Bedarfsermittlung hat neu nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzangebots in kommunalen Erlassen zu erfolgen.

A5 UNTERGEORDNETE ANPASSUNGEN IM ZONENPLAN

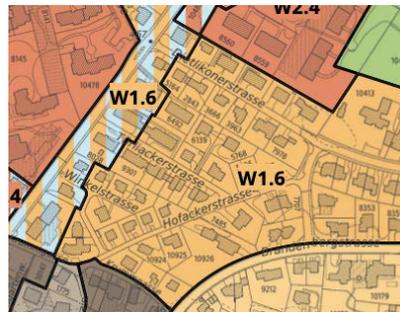
Auswirkung der Initiative AZ statt BMZ

Die öffentlich aufgelegte Teilrevision sah die Aufzoning des Gebiets an der Hofackerstrasse von der W1.6 in die W1.9 vor. Wird von der Baumassenziffer auf die Ausnützungsziffer gewechselt, muss geprüft werden, welche neue Zone zweckmässig ist. Daher ist diese Aufzoning nicht Gegenstand der vorliegenden, sondern der nachgelagerten Teilrevision. Auch der Grundsatz der Planbeständigkeit spricht für diese Zurückstellung.

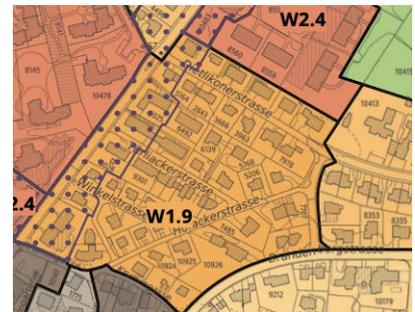
Hofackerstrasse



Heutige Zonierung (W1.6)



Beantragte Änderung (W1.9)



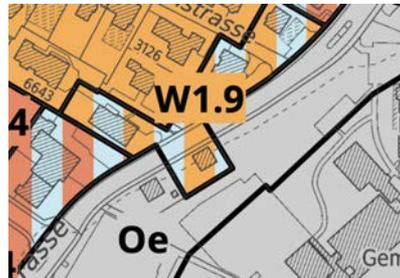
Erläuterung

Die heutige Zonenabgrenzung ist nicht zweckmässig und wird bereinigt.

Alte Winterthurerstrasse



Heutige Zonierung (W1.9)



Beantragte Änderung (Oe)



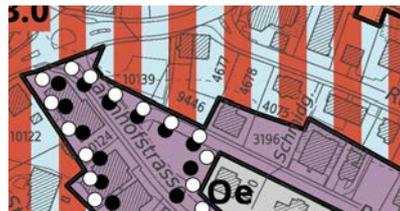
Erläuterung

Das Grundstück gehört der Stadt Wallisellen und wird neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

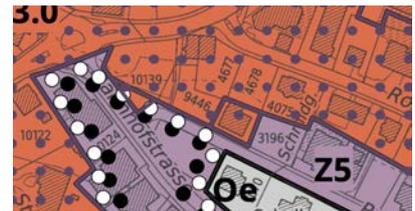
Bahnhofstrasse



Heutige Zonierung (Z5)



Beantragte Änderung (W3.0)



Erläuterung

Damit ein laufendes Projekt nicht zwei Nutzungszonen zugewiesen ist, wird die Zonierung in diesem Bereich bereinigt.