

Vorlagen „Bau- und Zonenordnung“ und „Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen“ – Einwendung

1. Allgemeines

Wir begrüßen sowohl die neue BZO als auch den Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen (GPZ) in ihren Stossrichtungen, insbesondere:

- Die gezielte Verdichtung in einem engen Bereich des Zentrums, damit der städtische Charakter des Zentrums Wallisellen gestärkt werden kann. Wir teilen die Zielsetzung, das starke Wachstum auf jene Gebiete zu lenken, die vom öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen sind. Nur so kann Wallisellen mit der Zeit innerstädtische Verkehrsverhältnisse entwickeln, so dass es auch für den Fussgänger- und Veloverkehr attraktiv wird.
- Den Verzicht auf jegliche weitere Einzonungen von bisherigem Landwirtschafts- und Freihaltezoneland. Diesen Verzicht sehen wir aber nicht als Ende der Überlegungen. Er muss gefolgt sein von einem Grünraumkonzept, das vermehrt die Erholungsfunktion und die Förderung der Biodiversität, also die Vernetzung der Grünräume, ermöglicht.
- Das Bekenntnis zur Notwendigkeit, auch ökonomisch schwächere gewerbliche Nutzungen in Wallisellen zu erhalten
- Die Zielsetzung, den Charakter der Wohnzonen ausserhalb des Zentrums von Wallisellen nur langsam zu verändern und ihre Qualitäten zu erhalten

Kritisch möchten wir Folgendes anmerken:

- Es ist nicht ideal, dass das geplante Frei- und Erholungsraumkonzept nicht vorliegt zur gemeinsamen Verabschiedung mit der BZO. Damit die Freihaltezone ‚Hinterer Grindel‘ für die neu entsprechenden Wohn- und quartiere Richti und Integra attraktiver gemacht werden, schlagen wir vor, diese in östlicher Richtung zu erweitern. Hierzu soll das Gebiet Wagenwiesen Parzelle 9220 (Lagerfläche Baumaschinen und Lagerhalle Conforama) der Freihaltezone zugefügt werden. Die Entschädigung der Eigentümer könnte durch eine höhere Ausnutzungsziffer auf angrenzenden Parzellen erfolgen (Verhandlung Gestaltungsplan). Durch die Verlängerung des Grüngürtels entlang der Glatt wird auch eine bessere Vernetzung - wie im LEK gefordert - von Hardwald und Glattal erfolgen. Diese Massnahme wird ferner bestens zum kantonalen Aggloprogramm Zürich-Glattal passen, wo ebenfalls ein Verbinden der Erholungsräume Dübendorf- Hardwald-Flughafen als sogenannter „Fil-Vert“ angestrebt wird.



- Als Ausgleich zum neu stark verdichteten Bauen im Zentrum und südlich der Bahnlinie sollen nördlich der Rotackerstrasse und speziell in den natürlich gewachsenen älteren Quartieren die vorhandenen Strukturen geschützt werden. Hierzu sehen wir grundsätzlich 2 Möglichkeiten:

1. Die Baumassenziffern der Wohnzonen W1 und W2, die in den vergangenen BZO Revisionen in den Wohnquartieren teilweise stark erhöht wurden, sollten grundsätzlich moderat reduziert werden, so dass bestehende Liegenschaften durch gleiche oder max. 20% grössere Bauvolumen ersetzt werden können. Dadurch kann die vorhandene Quartierstruktur erhalten und die Durchgrünung dank Gartenanlagen gefördert werden.

2. Die Schaffung von sogenannten Quartiererhaltungszonen sorgen in schützenswerten Quartieren für Regeln zur massvollen Gebäudeerneuerung und Ersatz und damit zur Erhaltung von gewachsenen Strukturen die nach wie vor ein Markenzeichen von (Grün-) Wallisellen sind.

2. Einwendungen oder Bemerkungen zu einzelnen Plan-Festlegungen, resp. Artikeln der BZO, resp. des GPZ

- 2.1. **BZO 1.1.1.** Einfügen: Quartiererhaltungszone, Abkürzung Q, ES II
BZO 3. (neu): Quartiererhaltungszone: Bezeichnet Wohnzonen, deren typische Elemente und allgemeines Erscheinungsbild erhalten werden sollen. Für jede Quartiererhaltungszone werden die zu erhaltenden Elemente einzeln in einer Spezialbauordnung festgelegt.
- 2.2. **BZO 2.3.1 und 2.3.2:** Reduktion Wohnanteil. Wir würden gerne vom Gemeinderat eine Begründung hören, warum in der Kernzone Rieden der Wohnanteil zu Gunsten des Gewerbeanteils reduziert werden soll. Für uns macht diese Änderung keinen Sinn.
- 2.3. **BZO 2. 7.3 oberirdische Aussenparkplätze:** Die Bauten müssen so konzipiert werden, dass entlang der Bahnhofstrasse keine Parkplätze mehr nötig sind. Auch Besucher und Kunden können eine Tiefgarage benutzen.
- 2.4. **BZO 3.5 Gestaltungsplanpflicht für Zentrumszone (neue Bestimmungen):**

1. Die Forderung nach einer energieeffizienten Bauweise ist in den Bestimmungen Ziffer 8 zum GP zu verschärfen. Minergie wird in der nächsten Revision des Energiegesetzes Gesetz werden. Die gesetzlichen Vorschriften müssen deutlich unterschritten werden (Energiestadt: 15% unter der jeweils gültigen gesetzlichen Vorschrift). Der vollständige Verzicht auf fossile Brennstoffe wird begrüsst.

- 2.5. **BZO 4.9:** Wir sind skeptisch gegenüber der Wiedereinführung von Arealüberbauungen in den traditionellen Wohnzonen Wallisellens, wo sich der jeweilige Charakter der Strassenzüge nur langsam und in einem bewussten Bezug zur gewachsenen baulichen Umgebung entwickeln soll. An die Gewährung des Bonus sind höhere Bedingungen zu knüpfen: Die Durchgrünung des Areals muss nachgewiesen sein, und es muss eine deutlich über dem Standard liegende Energieversorgung erst dank der Arealüberbauung ermöglicht werden. Private Gestaltungspläne mit Arealüberbauungen müssen auf jeden Fall der Gemeindeversammlung vorgelegt werden, auch wenn sie die Masse der BZO nicht überschreiten.

Bei einer Wiedereinführung von Arealüberbauungen: müssten folgende zusätzlichen oder konkreteren Bestimmungen ergänzt werden:

1. (4.9.1) Arealüberbauungen in Wohnzonen nur unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen und der Anbindung an den ÖV.
 2. (4.9.3) Die Gebäudelängen sind zu limitieren
 3. (4.9.4) Rationelle Energienutzung strenger formulieren (Minergie wird in den nächsten Jahren Gesetz werden). Vorschlag: Heizwärmebedarf 10% unter gesetzlichen Grenzwerten + Deckung durch mindestens 50 % regenerative Energie. Ein Nahwärmeverbund ist in jedem Projekt zu prüfen.
 4. (neu) Mindestgössen für Erholungszonen und Spielplätze vorgeben.
 5. (neu) Ein Baugesuch muss ein Verkehrs- und Parkierungskonzept enthalten, das auch die Zufahrtsstrassen betrachtet. Anbindung an den ÖV muss gewährleistet werden.
- 2.6. **BZO 5.1.1** Industrie- und Gewerbebezonen: Wir bitten um eine Begründung für die neue Industrie- und Gewerbezone IG15 im Bereich des Glattzentrums worin KEINE Höhenbeschränkung mehr besteht (bisher IG8: 25m)
- 2.7. **BZO 5.4.5:** Gestaltungsplan-Vorgaben für das Quartier Geeren/Schwanen. Die heutige Zoneneinteilung WG ist beizubehalten. Damit soll das Eindringen von grossen Shoppingflächen (>2000 m²) verhindert werden. Neue Einkaufsflächen sollen auf den Boulevard zwischen Bahnhof und Glattzentrum konzentriert werden, damit die grösstmögliche Belebung dieser Achse erreicht wird. Den übrigen GP-Vorgaben stimmen wir zu.
- 2.8. **BZO 5.4.8:** Gestaltungspläne in den Industrie- und Gewerbebezonen gehören unter den sehr stark gelockerten Bedingungen der BZO in jedem Fall an die Gemeindeversammlung. Der Paragraph ist zu streichen.
- 2.9. **BZO 8.5.7** Pflichtparkplätze: Wir begrüssen die vorgesehene Reduktion der Pflichtparkplätze und die Ermöglichung von autoarmen Wohnen. Angesichts des schleichenden Verkehrskollapses im Glattal, der wachsenden Einwohner-

und Arbeitsplatzzahlen, dem Klimawandel und den extrem komfortablen Anschlüssen des öffentlichen Verkehrs sollte da aber ein Schritt weiter gegangen werden: autoarmes Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ist explizit zu fördern, den motorisierten Verkehr fördernde Gestaltungen zu unterbinden und durch geeignete Massnahmen ein Autoanteil deutlich unter dem kantonalen Mittel zu verwirklichen.

- 2.10. **Zonenplan Bereich Hochrüti:** Die Zonengrenze Zone für öffentliche Bauten/Landwirtschaftszone soll der Zielackerstrasse und dem Sportplatzweg folgen. Der heutige Verlauf ist historisch bedingt und unzweckmässig.
- 2.11. **Zentrumsnahe markante Baumgruppen:** Die letzten grösseren zusammenhängenden Baumgruppen müssen auch im verdichteten Zentrum noch Platz haben. Wir schlagen deshalb dem Gemeinderat vor, für die Baumreihen auf den Parzellen 5253 und 5155 entlang der Schwarzackerstrasse und die Serie von 5 Pappeln am ‚Gleisbogen‘, hinter dem Bahnhof (als Wegweiser zur Glatt) geeignete Schutzbedingungen in die BZO resp. den Gestaltungsplan aufzunehmen.



- 2.12. **Zentrumszone** Baufeld A: Die Parzellen an der Rotackerstrasse sind im Eigentum der Gemeinde und sollen nicht in den Gestaltungsplan integriert werden, solange nicht klar ist, was die Gemeinde damit vor hat. Die Fläche würde sich im Zusammenhang mit den angrenzenden Parzellen, die ebenfalls im Besitz der Gemeinde sind, auch für eine Parkanlage mit öffentlichem Platz eignen (Kreuzplatz).



- 2.13. **Zentrumszone** Baufeld D: Das Jugendhaus soll in der Zone für öffentliche Bauten belassen bleiben und zusammen mit dem Schulhaus Bahnhofstrasse vom Gestaltungsplan ausgeklammert bleiben. Die beiden Gebäude sind nicht nur ein optisch gut zusammenpassendes Ensemble, auch die gegenseitige Nutzung und die Freiräume sollen erhalten bleiben. Gerade in einem verdichteten Zentrum braucht es Plätze für Jugendliche und Kinder.



- 2.14. **Zentrumszone** Baufeld E: Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 13 (ehemalige Weberei) ist ein einmaliger und letzter Zeitzeuge aus der Vergangenheit und sollte geschützt werden. Deshalb ist die Parzelle 7075 zusammen mit der Querverbindung Bahnhofstrasse Rotackerstrasse () dem Baufeld E zu entnehmen. Die Liegenschaft eignet sich (ohne neueres angebautes Wohngebäude) als Treffpunkt oder Kulturzentrum.



- 2.15. **GPZ 4.4:** Gebäudehöhe Baubereiche E und F auf 16m begrenzen.
Begründung:
Mit dem MITTIM wurde u.E. eine genügende Verdichtung des Zentrums erreicht. Der Bruch zu den Wohngebieten Rotackerstrasse soll nicht zu extrem werden. Die Einführung einer max. Gebäudelänge ist richtig, hingegen sollen trotz BMZ 7 keine „Türme“ entstehen.
- 2.16. **GPZ 6.2:** Begegnungszone Untere Bahnhofstrasse. Im Text soll festgehalten werden, dass die Untere Bahnhofstrasse zu einem „Stadtplatz“ in Form einer Begegnungszone werden soll. Auf diesem Platz sollen nur Linienbusse und Velos zugelassen sein. Die Gestaltung und angrenzende Nutzung soll zum Aufenthalt im Freien anregen. Es soll ausdrücklich erwünscht sein, dass der Platz für Anlässe genutzt wird und mittels Ständen und Sitzmöglichkeiten Passanten anzieht.