

AUS DEN PARTEIEN

Forum pro Wallisellen: Budget und Systemwechsel heiss diskutiert

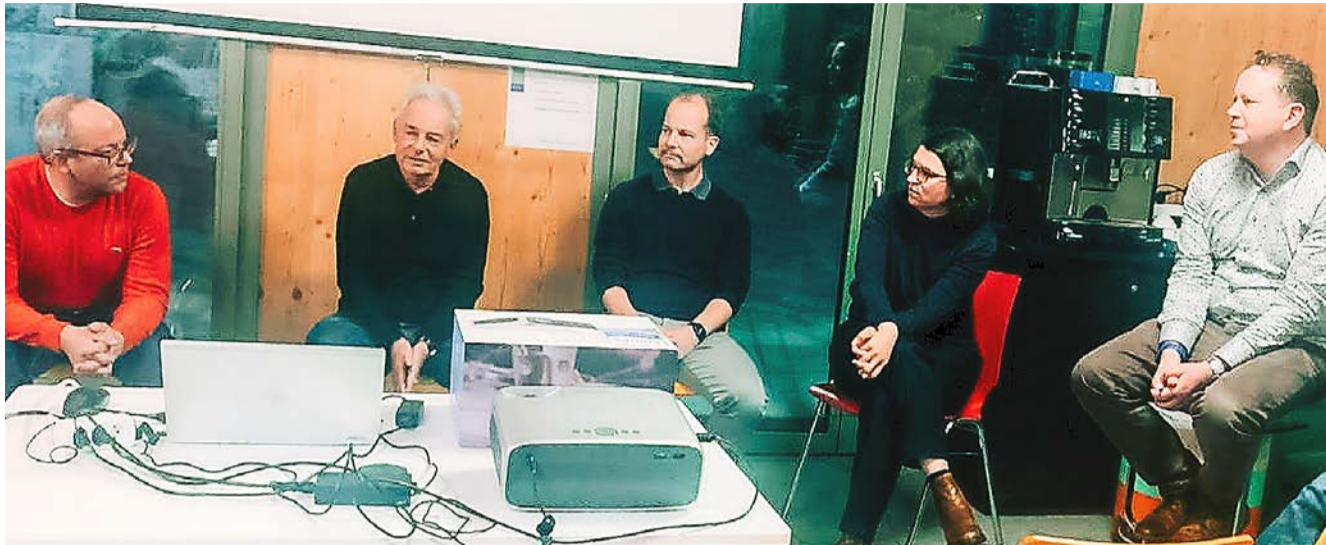
Am Themenabend des Forums pro Wallisellen trafen sich Mitglieder und Gäste im Familienraum, um zwei Geschäfte der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember, Budget/Steuerfuss und den BZO-Systemwechsel zur Ausnutzungsziffer, zu diskutieren.

Finanzvorsteher Tobias Meier Kern (Mit8304) erklärte das Budget 2025. Es wurde klar, dass sich die Gesamteinnahmen und Ausgaben parallel zur Bevölkerungszahl entwickeln. Grössere Ausgaben bei Hochbau und Planung waren nötig, um Baugesuche schneller abzuwickeln.

Eine Frage stand im Raum, ob bei einem möglichen Systemwechsel die Kosten dieser Abteilung weiter anwachsen würden. Dies wurde sinngemäss wie folgt beantwortet: Sicher entstehen dadurch Kosten, aber matchentscheidend seien sie nicht für die Finanzsituation der Stadt in den kommenden Jahren. Auffallend war die Erhöhung der Ausgaben beim Bereich Sonderschulen um 1 Million Franken. Hier berührte mehr das Schicksal der Kinder, die immer zahlreicher auf dieses Bildungsangebot angewiesen sind.

Mit einem stabilen Steuerfuss ist die Entwicklung der Finanzzahlen in einem akzeptablen Rahmen. Würden Steuern wieder gesenkt, müsste in den kommenden Jahren regelmässig mit roten Zahlen zu rechnen sein. Für die geplanten Investitionen von 115 Millionen Franken bis ins Jahr 2033, davon Schulbauten von 40 Millionen Franken, müssten Kredite aufgenommen werden, aufsummiert bis zu total 75 Millionen Franken bei zum Beispiel einem Steuerfuss von 90 Prozent.

Der Finanzausgleich berechne sich aber trotzdem basierend auf einem Steuerfuss von 100 Prozent. Um neue Kredite zu tilgen, müsste die Bevölkerung diverse Sparmassnahmen beschliessen, die schmerzen würden. Deshalb unterstützt



Diskutierten miteinander (v. l.): Michael Mathuiet (Architekt, Taskforce BZO), Peter Spörri (Stadtpräsident, SP, Forum pro Wallisellen), Bernhard Reutimann (GLP), Vanessa Mantei (Architektin, SP, Forum pro Wallisellen) und Markus Kaufmann (Forum pro Wallisellen).

BILD ZVG

der Vorstand des Forums den vorgeschlagenen Steuerfuss von 95 Prozent.

Forum bei Baumassenziffer bleiben

Im zweiten Teil betreten gleich fünf Personen das Podium. Zu Beginn erklärte der Forum-Co-Präsident Markus Kaufmann die beiden Begriffe Baumassen- und Ausnutzungsziffer. Beim ersten werde das Volumen des Baukörpers über dem gewachsenen Terrain definiert, während beim zweiten die Gesamtfläche der anrechenbaren Geschossfläche in der Bau- und Zonenordnung festgelegt wird. Bei der Ausnutzungsziffer können Balkone und Nebenräume zusätzlich erstellt werden.

Michael Mathuiet, Architekt und Vertreter der Taskforce BZO und des Initiativkomitees, erklärte den Besuchern, mit dem neuen System würden weniger Parterwohnungen errichtet, bei denen das Terrain bis zum Fenster reiche. Das wurde mit einigen beispielhaften Bildern unterstrichen. Mit grösseren Balkonen und Abstellräumen würden auch attraktivere Wohnungen entstehen. Aus seiner Sicht

wäre die neue Bemessung klar die bessere Wahl.

Stadtpräsident Peter Spörri (SP, Forum) hingegen empfiehlt, bei der Baumassenziffer zu bleiben. Diese habe sich bewährt. Speziell werde bei einem Systemwechsel das räumliche Entwicklungskonzept unterwandert, was vorsehe, vor allem im Süden zu verdichten und im Norden die gewachsene Raumstruktur zu bewahren. Beim Systemwechsel würden die Gebäude merklich grösser. Neu gebaute Häuser der letzten Jahre mit einer Baumassenziffer von 1,9 liessen sich in Gebäuden mit einer Ausnutzungsziffer von 0,35 bis 0,55, basierend auf deren Geometrie, umrechnen. Der Souverän müsse dann festlegen, wo die Ausnutzungsziffer zu liegen käme. 0,50 sei eine klare Aufzoning, die auch dem Mehrwert unterliege, was nicht gewünscht sei. Er zweifelte daran, dass sich bestimmte Kreise in der Vernehmlassung mit 0,35 bis 0,4 zufriedengeben würden. Weiter würde eine erwünschte Raumhöhe von 2,5 bis 2,8 Metern in Gemein-

den, welche die Ausnutzungsziffer verwenden, oft nicht realisiert.

Der Stadtpräsident warnte die Anwesenden davor, die geplante Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu verzögern. Denn damit würde der aktuelle Planungsstopp im Südosten im Jahr 2025 und die Vorwirkung aufgehoben werden. Bernhard Reutimann (GLP) und die Architektin Vanessa Mantei (SP, Forum) vertraten die Sicht von SP, GLP, Grüne und Forum - verdeutlicht mit Beispielen aus anderen Gemeinden. Der Systemwechsel generiere hohe Kosten bei der Umstellung, habe kompliziertere Bewilligungsverfahren zur Folge und verursache eine Reduktion der Freifläche und eine Vergrösserung der realisierten Gebäude; also eine weitere Verdichtung. Nebenräume würden statt wie heute im Kellergeschoss neu auf den Etagen realisiert.

Vanessa Mantei zeigte Pläne von Bauprojekten in Gemeinden mit Ausnutzungsziffer, bei denen fast fensterlose Räume unter zehn Quadratmetern als Nebenräume realisiert wurden. Solche

Nebenräume werden teils als Schlafkojen angepriesen und machen eine Wohnung damit natürlich teurer. Ein Schlafzimmer hingegen wird voll der Ausnutzungsziffer angerechnet und ist mindestens zehn Quadratmeter gross und muss Fensterfläche von mindestens 10 Prozent der Bodenfläche aufweisen.

Sinn des Systemwechsels hinterfragt

In der Podiumsdiskussion wurde mehrfach bemerkt, der Systemwechsel hindere nicht, Gebäude in den Hang zu drücken. Wenn die Abgrabungsvorschriften gleichbleiben, würden findige Bauherren auch künftig den Hang stark abgraben für eine erhöhte Rendite. Die Beschränkung der Abgrabung wäre auch mit der Baumassenziffer möglich. Für einen Kompromiss müsste wohl aber die Baumassenziffer geringfügig erhöht werden.

Mit der neuen Art der Berechnung der Balkone, nach der Harmonisierung der Baubegriffe im Kanton Zürich, wird es gemäss Ausführungen von Michael Mathuiet zukünftig bereits eine leichte Vergrösserung des möglichen Bauvolumens geben. Also unabhängig vom System müsste die Abgrabung begrenzt werden. Deshalb ist ein Systemwechsel nicht nötig. Weiter wurde bemerkt, dass der Verbleib bei der Baumassenziffer keinen Einfluss auf bestehende Gebäude habe.

Der Nutzen von einem Wechsel zur Ausnutzungsziffer wurde von einer Besucherin nicht erkannt - trotz ausführlicher Erklärung durch den Vertreter des Initiativkomitees: «Ein grosser Wurf sei dieser Systemwechsel ja nicht für Wallisellen.» Ein weiteres Mitglied stellte fest: «Ein Wechsel der Systeme wird wenig dazu beitragen, guten Wohnraum zu schaffen, wie selbst die Vertreter der Initiative sagen - es hängt vom Bauherrn ab. Ein Systemwechsel wird auch nicht dazu führen, dass mehr günstiger Wohnraum entsteht oder dass ökologischer gebaut wird (weniger Beton, mehr nachhaltige Materialien).» (e.)

AUS DEN PARTEIEN

SVP-Versammlung im Zeichen zukunftsweisender Initiativen

Kürzlich fand im Restaurant Doktorhaus die gut besuchte Parteiversammlung der SVP Wallisellen statt. Diskutiert wurde über die Finanzpolitik und die zur Abstimmung stehenden Initiativen.

Die zahlreichen anwesenden Parteimitglieder zeigten sich besonders interessiert an den vorgestellten Initiativen und der Diskussion um die zukünftige Finanzpolitik der Gemeinde.

Zu Beginn präsentierte der Walliseller Architekt Michael Mathuiet die Initiative «Ausnutzungsziffer statt Baumassenziffer», die darauf abzielt, die baurechtlichen Vorgaben in der Gemeinde zukunftsgerichtet zu modernisieren und die Möglichkeit zur Schaffung von attraktiverem Wohnraum zu ermöglichen. Im Anschluss stellte Werner Meier seine Initiative «SBB MehrSpur/ Einbau Lifte zu allen Perrons» vor, die sich für einen barrierefreien Bahnhof Wallisellen einsetzt.

Beide Initiativen stiessen auf grosse Zustimmung bei den Anwesenden, was zu einer lebhaften und konstruktiven Diskussion führte. Die Parteibasis sprach sich schliesslich grossmehrheitlich für die Unterstützung beider Projekte aus.

Positive Atmosphäre spürbar

Im weiteren Verlauf der Versammlung wurde das Budget 2025 der Gemeinde präsentiert und eingehend diskutiert. Ein zentrales Thema war dabei die Steu-

erpolitik. Die SVP Wallisellen hat beschlossen, einen Antrag auf eine Steuer senkung um 2 Prozent einzureichen, um die Steuerbelastung der Bürger und Unternehmen zu reduzieren. Gerade in Zeiten allgemein steigender Kosten kann so wenigstens eine kleine finanzielle Entlastung geschaffen werden. Der Antrag zur Steuersenkung wird auch von der FDP Wallisellen unterstützt.

Die Parteiversammlung endete in einer positiven und motivierten Atmosphäre. Die SVP Wallisellen unterstrich einmal mehr ihren Anspruch auf die Rolle als gestaltende Kraft in der Gemeinde und blickt mit Zuversicht auf die kommenden Herausforderungen und Projekte.

SVP ruft zur GV-Teilnahme auf

Zum Abschluss der Versammlung richtete die SVP Wallisellen einen eindringlichen Appell an alle Mitglieder: Die aktive Teilnahme an der kommenden Gemeindeversammlung am 2. Dezember um 19 Uhr im Gemeindesaal zum Doktorhaus ist entscheidend.

Die SVP Wallisellen ermutigt auch alle Bürgerinnen und Bürger, diese Gelegenheit zu nutzen, ihre Stimme einzubringen und sich für eine starke, bürgernahe Politik zu engagieren. Hier werden wichtige Entscheidungen getroffen, die die Zukunft unserer Gemeinde direkt beeinflussen.

Gemeinsam können wir die Weichen für ein zukunftsorientiertes und lebenswertes Wallisellen stellen. (e.)

AUS DEN PARTEIEN

Viel Aufwand und Kosten, aber kein Nutzen

An der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember wird unter anderem über die Initiative «Ausnutzungsziffer statt Baumassenziffer» abgestimmt. Der Stadtrat lehnt die Initiative ab. SP, Grüne, GLP und das Forum pro Wallisellen sagen ebenfalls «Nein» zur Initiative.

In der Schweiz gibt es verschiedene Anforderungen, um Grundstücke zu bebauen. Unter anderem wird festgelegt, wie dicht gebaut werden darf. Für die Regelung der Baudichte werden vor allem zwei Kennziffern herangezogen: Ausnutzungsziffer und Baumassenziffer.

Im Kanton Zürich gibt es kein bevorzugtes System: Von den 34 Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnenden wenden 16 Gemeinden die Ausnutzungs- und 18 die Baumassenziffer an.

In Wallisellen wird seit 1993 die Baumassenziffer angewandt. Ein bürgerliches Initiativkomitee fordert nun, künftig die Ausnutzungsziffer als Mass der Dichte anzuwenden. Die Initianten begründen den Wechsel hauptsächlich damit, dass Gebäude durch die Baumassenziffer in den Boden beziehungsweise den Untergrund gedrückt würden.

Wie viel unterhalb vom gewachsenen Terrain gebaut werden darf, hat jedoch nichts mit der Baumassen- oder der Ausnutzungsziffer zu tun, sondern hängt von den Abgrabungsvorschriften ab. Es

handelt sich also um ein reines Scheinargument.

Viele Gründe gegen einen Wechsel

Der Stadtrat lehnt die Initiative ab. SP, Grüne, GLP und das Forum pro Wallisellen unterstützen den Stadtrat und sagen ebenfalls «Nein» zur Initiative. Denn viele Gründe sprechen gegen einen Systemwechsel. So ist die Handhabung der Ausnutzungsziffer wesentlich komplizierter, was neben höheren Kosten zu längeren Baubewilligungsverfahren und mehr Einsprachen führen kann. Der Wechsel hat auch Änderungen in der Bau- und Zonenordnung zur Folge, was höheres Bauen (zirka ein zusätzliches Stockwerk) sowie grössere und breitere Gebäude mit sich bringt - und damit weniger Grünflächen.

Die Stadt wird gezwungen sein, in den Quartieren die Anzahl Geschosse zu regeln. Das ist heute mit der Baumassenziffer nicht notwendig. Die Ausnutzungsziffer führt also zu einer höheren Regeldichte. Zudem wird die Wohnhygiene schlechter, indem grosse Neben- und Abstellräume als Wohnräume genutzt werden, ohne gewisse Mindestanforderungen zu erfüllen (zum Beispiel Fensterfläche). Und zu schlechter Letzt steigen die Mieten, weil teurere Wohnungen auf den Markt kommen.

Immobilienpekulanten profitieren

Kurz: Vom Systemwechsel profitieren Immobilienpekulanten beziehungsweise Immobilieninvestoren, weil sie dadurch

bei ihren Bauprojekten eine höhere Abschöpfung erzielen. Für die Wallisellerinnen und Walliseller bleiben nur Aufwand und Kosten, aber absolut kein Nutzen.

Hinzu kommt, dass die Initiative als reine Verzögerungstaktik dient: Ihr Ziel ist es, die im Frühling 2025 anstehende Revision der Bau- und Zonenordnung zu verhindern, in der wir entscheiden werden, in welche Richtung sich die Stadt Wallisellen entwickeln soll. Wird die Initiative der Immobilien-Lobby an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember angenommen, macht sie somit jahrelange wertvolle Arbeit zunichte und verzögert die dringend nötige BZO-Revision um weitere Jahre.

Dies gilt es zu verhindern. Kommen Sie deshalb am 2. Dezember an die Gemeindeversammlung und sagen Sie gemeinsam mit dem Stadtrat sowie SP, Grünen, GLP und Forum pro Wallisellen Nein zu dieser Initiative. (e.)

Leserbriefe und Eingesandte im «Anzeiger von Wallisellen»

Diese Zeitung publiziert eingesandte Texte oder Leserbriefe. In der Kürze liegt die Würze: Bei eingesandten Texten vorher die Länge mit der Redaktion klären. Ein Leserbrief sollte maximal 2200 Zeichen (inkl. Leer- schläge) umfassen. Zusendungen bis spätestens Montag, 10 Uhr, per E-Mail an info@awwa.ch. (red.)