

Spaziergang durch die vielleicht künftige Quartiererhaltungszone

Schrägdächer, Grünflächen, kleinere Gärten: Auf einem Rundgang durch die Walliseller Gartenstadt zeigte sich, was die geplante Quartiererhaltungszone bewirken soll und wo die Sorgen der Wallisellerinnen und Walliseller liegen.

Tobias Stepinski

Trotz – oder gerade wegen – des schönen Frühsommerabends zur perfekten goldenen Stunde finden sich fast 40 Wallisellerinnen und Walliseller bei der reformierten Kirche ein. SP, Grüne, GLP und das Forum pro Wallisellen laden zu einem Rundgang durch die Gartenstadtquartiere – jene Gebiete, die der Stadtrat neu als Quartiererhaltungszone ausschneiden will.

«Wir laufen heute durch den grünen Teil von Wallisellen, durch die Lungen der Stadt», sagt Markus Kaufmann, Co-Präsident des Forums pro Wallisellen. Die organisierenden Parteien stünden der Zone positiv gegenüber. «Wir wissen aber, dass der Gegenwind von der selbst ernannten Taskforce Bau- und Zonenordnung gross ist. Sie sehen den Nutzen zu wenig und werden versuchen, die Zone abzulehnen.» Gemeint ist das bürgerliche Bündnis aus SVP, FDP, Gewerbeverein und HEV.

Begleitet wird der Abend von Stadtrat Philipp Maurer (Grüne) und Architektin Viola Müller, die im Ortsbildschutz erfahren ist und selbst seit Jahren in Wallisellen wohnt.



Vorbei an Gärten und Hecken des Bergliwegs: Rund 40 Interessierte erkundeten an einem milden Frühsommerabend mit Architektin Viola Müller und dem grünen Stadtrat Philipp Maurer die geplante Quartiererhaltungszone und ihre Gartenstadtquartiere. BILDER TOBIAS STEPINSKI

Vom Pflanzgarten zum Wohngarten

Wer Wallisellen verstehen möchte, muss weit zurück gehen. So beginnt die Architektin vor dem Anstieg der Bürglistrasse im 19. Jahrhundert. Damals habe es bloss zwei Ortsteile gegeben – das alte Dorf beim Doktorhaus und Rieden. «Mit der Industrialisierung sind sehr viele Menschen dazugekommen, und die mussten irgendwo wohnen.» Rund um die Anfang 1900 erbaute Kirche entstand die Gartenstadt: Einfamilien-, Reihen- und kleinere

hier dürfte man bereits nicht mehr bauen», sagt er und deutet auf ein modernes, sandfarbenes Haus mit Flachdach. Der Grund: die geplante Schrägdachpflicht. «Das würde heute so nicht mehr durchgehen.» Eine zentrale Sorge nimmt er gleich vorweg: «Das Volumen, das man heute bauen kann, bleibt gleich. In der Quartiererhaltungszone wird an der Ausnutzung nichts verändert.» Auch die zulässige Gebäudelänge habe man von 30 auf 20 Meter reduziert.

Weiter vorne, in der Glärnischstrasse, steht ein schmuckes Häuschen. «Das gefällt mir», ist aus der Gruppe zu hören. Dann bleibt Maurer vor einem modernen Block stehen. «Es geht nicht darum, was schön ist – das ist subjektiv.» Heikler werde es bei der Abgrabung. Die heutige Regel erlaube, rund ums Haus stark abzugraben. «Das führt dazu, dass Gebäude im Boden versinken. Wenn alle so bauen, hätten wir am Schluss die Strasse auf zwei Meter Höhe und links und rechts alle Gebäude in Löchern.» Künftig solle man weniger tief abgraben, dafür einen Meter höher bauen dürfen. Als Nebeneffekt würden die Garagenrampen kürzer und es brauche weniger versiegelte Fläche.

Bei Neubauten schrumpft Garten

An der Säntisstrasse kommt eine Sorge aus dem Publikum: Bei Neubauten würden die Gärten immer kleiner. Maurer weicht der Aussage nicht aus. Das sei eine Tatsache, räumt der grüne Stadtrat ein, daran werde auch die Vorlage nichts ändern. Auf vielen Parzellen sei die zulässige Ausnutzung längst nicht ausgeschöpft. «Auf diese Reserve hat man als Eigentümer ein Anrecht.» Wer baue, schöpfe sie aus – das Resultat seien grössere Häuser. «Wenn ich ein grösseres Klötzchen auf eine Fläche stelle, braucht es mehr Fläche.»

Genau hier würde die Grünflächenziffer ansetzen, über die am 8. Juni abgestimmt wird. Künftig müsse jedes Bauvor-

haben einen Mindestanteil der Parzelle begrünen – in den meisten Wohnzonen 40 Prozent, in der Quartiererhaltungszone 50 Prozent. Und zwar nicht irgendwie: «Grün von einer Qualität, über die man wirklich von Grün sprechen kann. Nicht ein geplätelter Terrassenplatz, wo zwischen den Fugen etwas Gras herauskommt.» Die Praxis der letzten zwei Jahre stimme ihn zuversichtlich: «Eigentlich alle, die bauen wollen, können die Ziffern erfüllen.»

Lieber umbauen statt abreißen

Sagen die Stimmberechtigten am 8. Juni Ja, müssen Bauwillige in der Quartiererhaltungszone künftig drei zusätzliche Vorgaben erfüllen: Schrägdach, Fenster auf allen Seiten, eine begrünte Vorgartenzone. Bei einem Nein bliebe es bei den heutigen, lockereren Regeln. Ob ein Projekt die gestalterischen Ansprüche

erfüllt, beurteilt die Kommission für Ortsbild und Architektur – drei externe Fachleute plus zwei Behördenvertreter. «Wir als Politiker halten uns zurück und hören primär auf die Fachleute», sagt Maurer. «Es ist ein schlechter Ansatz, wenn ein Politiker sagt: Diese Farbe gefällt mir.»

Den Schlusspunkt setzt Viola Müller. Verdichtung sei ein Thema, gerade nahe Zürich. «Aber man muss aufpassen: Wenn neu gebaut wird, sind die Grundrisse meist viel grösser. Am Schluss leben doch nicht viel mehr Leute auf dem Grundstück – wir haben einfach mehr Platz, und die Wohnungen sind teurer.» Ihr Ideal sei darum: möglichst viel erhalten, «umbauen statt abreißen». Gebäude sollten weniger als Einzelobjekt wirken, sondern als Teil einer Gemeinschaft. «Das macht das Ortsbild aus.»



Das moderne, sandfarbene Haus mit Flachdach würde bereits heute so nicht mehr bewilligt werden: In der Quartiererhaltungszone gilt eine Schrägdachpflicht.

Worum es am 8. Juni an der Gemeindeversammlung geht

Die Gemeindeversammlung am 8. Juni steht ganz im Zeichen der Quartiererhaltungszone – auch wenn über zwei Vorlagen abgestimmt wird. Beide gehören zum gleichen Umbau der Walliseller Bauregeln, der auf eine 2024 angenommene Initiative zurückgeht.

Die erste Vorlage betrifft, wie die Dichte gemessen wird: Statt des Bauvolumens (Baumassenziffer) zählt künftig die Wohnfläche (Ausnutzungsziffer). Gebaut werden soll dabei gleich viel wie heute – es ist vor allem ein Systemwech-

sel. Damit verbunden sind kleinere Anpassungen: Die Fassaden dürfen einen Meter höher werden, dafür wird weniger tief abgegraben. So sollen Häuser nicht mehr halb im Boden versinken.

Die zweite Vorlage hat es in sich. In ihr steckt die neue Quartiererhaltungszone Gartenstadt mit Schrägdachpflicht und begrünten Vorgärten, die den Charakter der historischen Quartiere sichern soll, ohne die Dichte zu erhöhen. Dazu kommt die Grünflächenziffer von 40 Prozent in den Wohnzonen und 50 Pro-

zent in der Quartiererhaltungszone, mit der jede Parzelle einen Mindestanteil Grün behalten muss. Weiter enthält die Vorlage eine leichte Aufzonen an der Hofackerstrasse von W40 auf W50, strengere Parkierungsregeln für Autos und neue Vorgaben für Velos sowie die Sonderbauvorschriften im Quartier Langacker. Dort darf dichter gebaut werden – im Gegenzug muss aber ein Teil der zusätzlichen Fläche als preisgünstiger Wohnraum entstehen. (fs.)



Es gehe darum, dass Gebäude weniger als Einzelobjekt wirken, sondern als Teil einer Gemeinschaft. Das macht das Ortsbild aus.

Viola Müller
Architektin

Mehrfamilienhäuser, umgeben von Grün. Diese Gärten dürfe man sich aber nicht als Erholungsorte vorstellen. «Das waren Pflanzgärten.» Das Modell stamme aus England, wo man das Leben im Grünen mit Selbstversorgung propagiert habe.

Auf dem Bergliweg zeigt Müller, was die Liegenschaften prägt: malerische Gestaltung, geneigte Dächer, gleichmässige Befensterung, verputzte Fassaden. Und die Details, die Zäune. «Hier ein Holzzaun, da ein Jägerzaun – das macht den Charakter aus. Die Leute geben sich Mühe.» Durch Farben und Materialien verhielten sich die Häuser zueinander. «Man hat das Gefühl, sie gehören zusammen.» Immer wieder kommt sie auf das Grün zu sprechen: «Die Grünräume verbinden sich zu einem grösseren Grünraum. Das verleiht dem Quartier eine Grosszügigkeit.»

«Das Volumen bleibt gleich»

Angekommen an der Bürglistrasse zischt ein E-Roller vorbei. Stadtrat Maurer übernimmt das Wort – er sagte, er hoffe nicht, ins Beamtendeutsch zu verfallen. «Das

STADTFEST@CHILBI 2026

Stadtfest-OK betreibt Festzelt an Chilbi

Das Stadtfest 2025 war ein voller Erfolg. Mit viel Freude blicken die Organisatorinnen und Organisatoren auf unvergessliche Momente und Begegnungen zurück.

Der Verein Stadtfest Wallisellen formiert sich neu und das Organisationskomitee beginnt schon bald mit den ersten Aufgaben für das zweite Stadtfest in Wallisellen Anfang Juli 2028.

«Dank der guten Zusammenarbeit mit den Vergnügungsbetrieben Gottardi dürfen wir als Verein an der diesjährigen Chilbi ein Festzelt mit Gastronomie betreiben», heisst es in der Mitteilung des Organisationskomitees (OK) Stadtfest Wallisellen. Mit der Konsumation im Festzelt unterstützt man den Verein Stadtfest Wallisellen auf dem Weg zur grossen Party im 2028.

Die Besucherinnen und Besucher erwartet hausgemachtes Ghackets mit Hörnli und Apfelmus, Getränke, Bier, Wein und leckere Cocktails. Das OK freut sich auf möglichst viele Gäste am letzten Wochenende im Mai auf dem Stadthausplatz.

Mehr Infos zum Stadtfest Wallisellen werden zeitnah im Internet unter www.stadtfest-wallisellen.ch kommuniziert. Wer sich persönlich im Verein engagieren oder an der nächsten Ausgabe in der Planung oder vor Ort mithelfen möchte, kann sich ungeniert unter programm@stadtfest-wallisellen.ch beim OK melden. (pd.)

Stadtfest@Chilbi 2026 an der Zentralstrasse beim Stadthausplatz: Freitag, 29. Mai, 17 bis 24 Uhr, Samstag, 30. Mai, 13 bis 24 Uhr, und Sonntag, 31. Mai, 13 bis 19 Uhr.

TELEVISTA 8304

Mai-Magazin geht auf Sendung

Der Walliseller Lokalsender Televista strahlt ab morgen Freitag, 29. Mai, ab 12 Uhr bis zum Donnerstag, 11. Juni, sein aktuelles Magazin aus. Auf dem Programm stehen unter anderem Beiträge zur nächsten Gemeindeversammlung, zum Frühlingmarkt oder zum zehnjährigen Bestehen des «Raum+Stille». In der Sendung «Im Focus» um 12.45 Uhr ist Michael Grambor, Präsident des FC Wallisellen, zu Gast.

Um 13 Uhr geht es weiter mit dem Jugendliteraturclub zum Thema «Auf Reisen». Und um 13.30 Uhr folgt die Zeitreise – 30 Jahre Televista.

Die Sendungen werden alle zwei Stunden bis Mitternacht wiederholt. Von Mitternacht bis Mittag laufen Wiederholungen.

Den Lokalsender Televista kann man im Kabelnetz der Werke Wallisellen, auf Glattvision, Swisscom TV und Salt TV sowie im Internet auf der Website www.televista.ch empfangen. (e.)



Sendungen, Programm und Live-TV: www.televista.ch

ANZEIGE

Der Wert Ihrer Liegenschaft ist gestiegen.
Wir wissen wie viel.



primobilia
Primobilia AG, Grindelstrasse 6, 8304 Wallisellen
primobilia.ch