

Antrag/Weisung Revision privater Gestaltungsplan Integra-Areal

2017-497

Antrag und Weisung

Sitzung vom

03. Oktober 2017

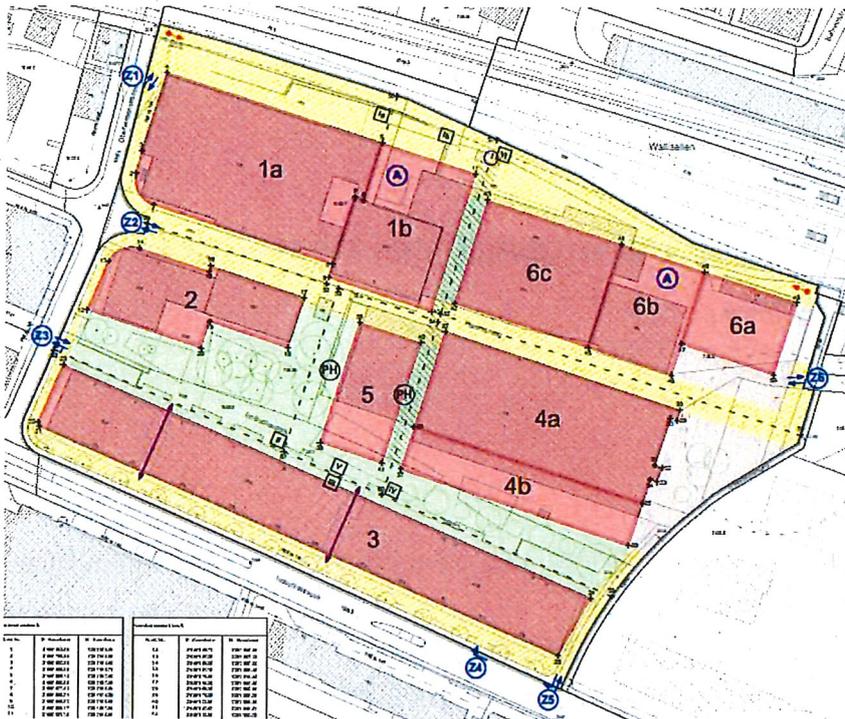
B1.03.3

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 6. Dezember 2017 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 11, Ziffer 3, der Gemeindeordnung Wallisellen:

1. Der revidierte private Gestaltungsplan Integra-Areal wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, einschliesslich dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Abs. 3 PGB der Revision privater Gestaltungsplan Integra-Areal wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Die Genehmigung der Revision des privaten Gestaltungsplanes Integra-Areal durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am revidierten Gestaltungsplan in Absprache mit den Gesuchstellern in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung



Ausgangslage

Der private Gestaltungsplan Integra-Areal wurde 2005, basierend auf dem Masterplan aus dem Jahr 2004, im Dialog mit der Gemeinde Wallisellen entwickelt und festgesetzt. Zeitgleich wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diese Sondernutzungsplanung bezweckte insbesondere, das Areal sinnvoll zu erneuern und mittels ortsbaulich und architektonisch gut gestalteter Überbauung zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier hoher baulicher Dichte zu entwickeln.

Die Erneuerung des Areals ist, gestützt auf den Masterplan 2004 und den Gestaltungsplan 2005, bereits gut zur Hälfte in erwünschter städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität umgesetzt. In Etappen wurden ein Geschäftshaus (2005, Baubereich 1) und zwei Wohn- und Dienstleistungsüberbauungen (2009; Baubereiche 2 und 3) in hoher Qualität realisiert. Diverse Altbauten sind vorläufig noch gewerblich genutzt und sollen zu gegebenem Zeitpunkt durch Neubauten ersetzt werden.

Im Auftrag der Integra Immobilien AG wurde, primär hervorgerufen durch die Inventarisierung des Gebäudes Hammerweg 8, eine Machbarkeitsstudie an die Ernst Niklaus Fausch Architekten in Auftrag gegeben, welche die städtebaulich verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Integra-Areal für die Szenarien "Revision Gestaltungsplan / Schutzvertrag" und "Inventarentlassung" aufzeigen soll.

Für die Beurteilung der Machbarkeitsstudie wurde ein Begleitgremium mit Vertretern des Eigentümers, der Gemeinde und dem Fachexperten Städtebau, Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani, und dem Fachexperten Architektur, Mark van Kleef, eingesetzt.

Es wurden vielfältige Varianten erarbeitet. Das Begleitgremium empfahl, die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie in Form einer Synthese für die Bereitstellung eines Richtprojektes mit folgenden Kernthemen zu vertiefen:

- Für Neubauten soll an der baulichen Dichte ($8 \text{ m}^3 / \text{m}^2$) und am Nutzungsmix (max. 55 % der Baumasse für Wohnen) festgehalten werden.
- Das bisher südlich des Platzes vorgesehene Hochhaus soll in eine verdichtete, städtische Komposition "Bebauung Nord" überführt werden.
- Die Fabrikhalle soll mehrheitlich erhalten und mit einer "Bebauung Arealmitte" kombiniert werden. Der Erhalt der Fabrikhalle soll nicht an die Baumasse angerechnet werden.

- Die Gestaltung und Funktion der Freiräume und der Erschliessung auf die neue Bebauung und den angrenzenden geplanten Bahnhofplatz Süd sind abzustimmen.
- Der Lärmschutz ist so zu konzipieren, dass zur Bahnhofseite hin keine abweisende Architektur resultiert.
- Da zwischen Bahnhof und Glattzentrum bereits zahlreiche Arbeitsplatzschwerpunkte entstanden sind, sollen die Neubaureserven auf dem Integra-Areal mehrheitlich dem Wohnen sowie gewerblichen Nutzungen in den Sockelbereichen den öffentlichen Räumen dienen.

Basierend auf den Empfehlungen des Begleitgremiums wurde das Richtprojekt (Städtebau und Landschaftsarchitektur) erarbeitet. Das Richtprojekt wurde in der Folge mit dem Vorprojekt "Bahnhofplatz Süd" und der Überbauung "Im Glattgarten" abgestimmt.

Anlass und Ziel der Revision

Anlass

Die Eigentümer möchten den im Jahre 2005 genehmigten Gestaltungsplan Integra-Areal aufgrund folgender Indikatoren revidieren:

- Im Dezember 2014 hat die Gemeinde Wallisellen das Gebäude Hammerweg 8, ehemalige Fabrikhalle Signum AG, Assek.-Nr. 516, inventarisiert, weshalb ein Endausbau gemäss Gestaltungsplan nur noch möglich wäre, wenn das Objekt wieder aus dem Inventar entlassen würde.
- Die Gemeinde realisiert den "Bahnhofplatz Süd", an welchem die sich im Bau befindlichen Überbauungen SWILAC und Erweiterung SVTI sowie noch nicht entwickelte Baufelder des Integra-Areals liegen. Die Baufelder auf dem Integra-Areal gilt es zugunsten einer städtebaulichen und freiraumgestalterischen Optimierung zu überprüfen.
- Eine neue Interessenlinie der SBB (geplanter Gleisusbau mit Mehrflächenbedarf) tangiert auf dem Integra-Areal eine Fläche von ca. 700 m².
- Option Schulhausstandort auf dem Areal.

Ziel (gemäss Richtprojekt)

Im Sinne des Richtprojekts stehen für die Revision des privaten Gestaltungsplans die folgenden Zielsetzungen im Vordergrund:

- Planungsrechtliche Sicherung der optimierten, städtebaulich hochwertigen Lösung mit mehrheitlichem Erhalt des Inventarobjekts und der qualitätsvollen Einbindung in die Gestaltung des Bahnhofplatzes Süd als Rechtsgrundlage für die Fortsetzung der Erneuerung.
- Generelle Fortschreibung und Anpassung an neue Anforderungen und zur Behebung von Mängeln (Präzisierung von Vorschriften, übersichtlichere Systematik der Gestaltungsplanvorschriften).

Umfang der Revision

Insgesamt handelt es sich planungs- und umweltrechtlich um untergeordnete Änderungen. Der Perimeter, die Eckwerte der zulässigen Ausnützung für Neubauten und die Nutzweise sowie die Erschliessungs- und Parkierungsprinzipien bleiben unverändert.

Mit der Revision werden im Wesentlichen die folgenden Planungsinhalte revidiert bzw. neu festgesetzt:

- Änderungen der Baubereiche zugunsten mehrheitlichen Erhalts der Fabrikhalle mit einer Dichtekonzentration mit drei Hochhäusern an den Bahngleisen (Höhen: 63 m, 51 m und 39 m, mit einem Fussabdruck von max. 600 m²)
- Neu Festlegung eines absoluten Masses für die zulässige Baumasse
- Anpassung sämtlicher Gebäudehöhen
- Festlegung der Anlieferung
- Neue schematische Festlegung von Umgebungsflächen und Platzbereichen anstelle verbindlicher Flächenvorgaben

- Bestimmungen für die Ver- und Entsorgung
- Parkplatzbedarfsermittlung gemäss kantonalen Wegleitung und Parkplatzbewirtschaftung
- Schulhaus mit 12 neuen Klassenzimmern sowie Betreuungsplätzen. Im vierten Stock des neuen Schulhauses ist zudem eine Turnhalle geplant und auf dem Dach ein Sport- und Pausenplatz.



Positive Auswirkungen auf die Gemeinde Wallisellen

In der geltenden Bau- und Zonenordnung ist das vom privaten Gestaltungsplan Integra-Areal erfasste Gebiet der Zone IG 8 zugewiesen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan mit den überkommunalen raumstrukturellen Vorgaben und den gewünschten regionalen Raumentwicklungen übereinstimmt.

Die Vorzüge der Revision des Gestaltungsplanes Integra sind:

- Wohnen an zentraler Lage, direkt am Bahnhof mit der, auf den "Bahnhofplatz Süd" sehr gut abgestimmten, Aussenraumgestaltung
- Prominente Sicht auf attraktive Fabrikhalle als Zeitzeuge der Industrie an diesem Standort
- Ausgewogenes Angebot an Wohnungen mit gesundem Wohnungsmix, kombiniert mit vielseitiger Gewerbenutzung
- Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Siemens als grösster Arbeitgeber an diesem zentralen Standort weiterhin 800 attraktive Arbeitsplätze erhalten kann
- Ein Schulhaus im Herzen des Integra Square hat verbindenden Charakter zwischen der Bevölkerung südlich und nördlich des Bahnhofs Wallisellen
- Das Bauvolumen sowie die Baumasse bleiben wie im Gestaltungsplan 2005 festgesetzt unverändert
- Integra ist und bleibt Eigentümerin des gesamten Areals (es entstehen keine Spekulationsobjekte, da weiterhin keinerlei Parzellen- bzw. Teilverkäufe vorgesehen sind)
- Die vorgesehene Bebauung lässt eine etappierte Realisierung jederzeit zu (d.h. es müssen nicht zwangsweise alle Etappen gleichzeitig realisiert werden)

Empfehlung an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, der Revision des privaten Gestaltungsplanes Integra-Areal zuzustimmen.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsichtnahme auf.



Gemeinderat Wallisellen


Bernhard Krismer
Gemeindepräsident


Barbara Roulet
Gemeindeschreiberin /
Geschäftsführerin

Referent: Gemeinderat Peter Spörri, Ressortvorsteher Hochbau und Planung.