



Kanton Zürich  
Gemeinde Wallisellen

# Privater Gestaltungsplan „Integra-Areal“ Revision

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff. PBG

---

**Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen  
gemäss § 7 PBG  
Datum: 07.09.2017**

**Festsetzung durch die  
Grundeigentümerin:**

Ort, den .....

Integra Immobilien AG

.....

.....

**Zustimmung der  
Gemeindeversammlung:**

Ort, den .....

Beschluss-Nr.:

.....

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Schreiber:

.....

.....

**Genehmigung durch die  
Baudirektion:**

Ort, den .....

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

.....

.....



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

Integra Immobilien AG, Hammerweg 1, Postfach, 8304 Wallisellen  
Tel. +41 43 233 30 20 | Fax +41 43 233 30 21

Begleitung:

Adrian Oehler, Präsident & Delegierter des Verwaltungsrates  
Franz Haudenschild, Verwaltungsrat

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Tel. +41 44 250 58 80 | Fax +41 44 250 58 81

Bearbeitung:

Urs Meier, Dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A  
Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU

---

## INHALT

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Einwendungen / Anträge</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1      | Anlieferung (Vorschriften zum Gestaltungsplan Art. 12)                                       | 5         |
| 2.2      | Korridore Fussverkehr (Vorschriften zum Gestaltungsplan Art. 14 Absatz 4 und Situationsplan) | 5         |
| 2.3      | Korridore Fussverkehr (Vorschriften zum Gestaltungsplan Art. 14 Abs. 4 und Situationsplan)   | 6         |
| 2.4      | Etappierung generell   | 6         |
| 2.5      | Etappierung Schulhaus und öffentliche Wege   | 6         |
| 2.6      | Schulhaus – Bestandteil Gestaltungsplan  | 7         |
| 2.7      | Schulhaus – Betriebsbereitschaft   | 7         |
| 2.8      | Lärmschutz Schulbetrieb  | 7         |
| 2.9      | Schulhaus – ungehinderter Zugang   | 8         |
| 2.10     | Lärmintensive Bauarbeiten  | 8         |
| 2.11     | Nutzweise (Vorschriften zum Gestaltungsplan Art. 7)  | 8         |
| 2.12     | Wohnanteil (Vorschriften zum Gestaltungsplan Art. 7)   | 9         |
| 2.13     | Energie – Grundsatz  | 9         |
| 2.14     | Energiestandards   | 9         |
| 2.15     | Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung   | 10        |
| <b>3</b> | <b>Empfehlungen</b>  | <b>11</b> |
| 3.1      | Empfehlung an den Gemeinderat betreffend UVB Teil Verkehr                                    | 11        |
| 3.2      | Empfehlung an den Gemeinderat betreffend Personenunterführung Perron West                    | 11        |
| 3.3      | Empfehlung an den Gemeinderat betreffend Mobilitätskonzept                                   | 11        |
| 3.4      | Empfehlung an den Gemeinderat betreffend ÖV-Güteklasse für den Parkplatznachweis             | 11        |

## 1 EINLEITUNG

Die öffentliche Auflage und Anhörung zur Revision des privaten Gestaltungsplans Integra-Areal wurden vom 30. März bis zum 30. Mai 2017 durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums wurden 16 Anträge und 4 Empfehlungen von 2 Einwendern eingereicht. Verschiedene Anliegen konnten berücksichtigt werden und haben zu entsprechenden Änderungen im Gestaltungsplan geführt. Diese sind im vorliegenden Bericht nicht aufgeführt.

## 2 EINWENDUNGEN / ANTRÄGE

### 2.1 Anlieferung (Vorschriften zum Gestaltungsplan Art. 12)

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, den Art. 12 Anlieferung um einen Absatz 3 zu ergänzen: „Die Anlieferung und Abholung von Gütern mit Lastwagen über den Bahnhofplatz Süd (Z6) ist zeitlich zu beschränken: Der Lastwagenverkehr ist nur an Werktagen und ausserhalb der Pendlerströme zulässig (z.B. 09.00 - 11.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr).“*

Bei der Zufahrt „Z6“ handelt es sich um eine bestehende, rechtskräftige Zufahrt für Siemens. Diese soll für die Anlieferung erhalten bleiben. Hingegen soll sie nicht für neue Motorfahrzeugabstellplätze genutzt werden.

Die bestehende industrielle Nutzung soll zulässig bleiben. Der Gestaltungsplan sichert einen planerisch angestrebten Endzustand mit einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Der Prozess der Nutzungsänderung wird über mehrere Jahre erfolgen. Der Gestaltungsplan soll keinen beschleunigten Verdrängungsprozess auslösen. Der durch Anlieferung generierte Verkehr ist mit den Pendlerströmen vereinbar. Zudem besteht ausreichend Platz für das Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

### 2.2 Korridore Fussverkehr (Vorschriften zum Gestaltungsplan Art. 14 Absatz 4 und Situationsplan)

nicht berücksichtigt *1 Einwender hält fest, dass der festgelegte Korridor (Nord-Süd) nicht ausreichend ist und beantragt, den Situationsplan und Art. 14 Abs. 4 so anzupassen, dass auch der Korridor Ost-West (Hammerweg) und der Veloweg entlang der Bahn für die Öffentlichkeit schnellstmöglich benutzbar sind.*

Die bestehenden Bauten in den Baubereichen 1b, 4a/4b, 5 und 6a/b/c werden derzeit industriell genutzt. Der erwähnte Korridor Ost-West (Hammerweg) zwischen diesen Bauten ist betriebsinterne Verkehrs- bzw. Umschlagfläche. Aus Sicherheitsgründen kann diese Fläche der Öffentlichkeit erst dann zur Verfügung gestellt werden, wenn der Betrieb eingestellt wird oder sich der Flächenbedarf der industriellen Nutzung massgeblich reduziert.

Der kombinierte Fuss- und Radweg entlang der Bahn ist eine übergeordnete Infrastruktur. Der Gestaltungsplan sichert den

Korridor für die Verbindung grundeigentümergebunden, kann jedoch nicht den Zeitpunkt der Realisierung bestimmen.

### 2.3 Korridore Fussverkehr (Vorschriften zum Gestaltungsplan Art. 14 Abs. 4 und Situationsplan)

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass die kombinierten Fuss- und Radwegkorridore mit der Inbetriebnahme des Schulhauses mindestens provisorisch benutzbar sein müssen.*

Der Hauptzugang zum Schulhaus soll über die Wegverbindungen entlang der Umgebungsfläche und des Gebiets „Im Buchenpark“ erfolgen, welcher eine Fortsetzung über das SWILAC- und das Richti-Areal findet. Nach gesamter Umnutzung und Öffnung des Integra-Areals wird dies auch über den Hammerweg möglich sein. Zusätzlich werden die Korridore gemäss den Vorschriften in Abhängigkeit zur etappierten Überbauung der einzelnen Baubereiche freigegeben und freigehalten. Dies bedeutet, dass der Korridor angrenzend an den Baubereich 5 im Zusammenhang mit dessen Überbauung für die Öffentlichkeit freizuhalten ist. Der Abschnitt zwischen den Baubereichen 1b und 6c ist erst mit einer baulichen Veränderung (Um- oder Neubauten) freizuhalten. Die Korridore sollen nicht den Bestand (Nutzung und Bebauung) verdrängen, sondern erst im Zuge der Umstrukturierung freigehalten werden.

### 2.4 Etappierung generell

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass analog zum Gestaltungsplan „Richti“ eine Etappierung geregelt werden soll, wie sie im Erläuterungsbericht vorgeschlagen ist [Anm.d.V.: Anhang A2 – Richtprojekt].*

Die Etappierung ergibt sich aus dem Verbleib und den Veränderungen der industriellen Nutzung. Diese gelten als Taktgeber für die Entwicklung, welche flexibel gestaltet werden soll. Das Schema im Anhang A2 stellt einen plausiblen Ablauf dar, andere Optionen sollen aber zulässig sein.

### 2.5 Etappierung Schulhaus und öffentliche Wege

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass für das Schulhaus und die öffentlichen Wege Spätest-Daten festzuschreiben sind.*

Der private Gestaltungsplan sichert die planungsrechtliche Möglichkeit für eine Bildungseinrichtung (wie z.B. ein öffentliches Schulhaus) im Integra-Areal. Darüber hinaus fehlt dem Instrument Gestaltungsplan der Rechtstitel, um ein zwingendes Datum für eine Realisierung einer solchen Bildungseinrichtung festzulegen.

## 2.6 Schulhaus – Bestandteil Gestaltungsplan

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass die Vorschriften um einen Artikel ergänzt werden, welcher das Schulhaus als integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans festlegt.*

Der private Gestaltungsplan sichert die planungsrechtliche Möglichkeit für eine Bildungseinrichtung (wie z.B. ein öffentliches Schulhaus) im Integra-Areal. Der Gestaltungsplan beinhaltet die Flexibilität, die Umstrukturierung des Integra-Areals auf Basis des Richtprojektes umzusetzen, auch wenn die Gemeindeversammlung auf einen Schulhausbau verzichtet.

## 2.7 Schulhaus – Betriebsbereitschaft

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass die Vorschriften um einen Artikel ergänzt werden, welcher ein Datum für die Betriebsbereitschaft des Schulhauses festlegt.*

Der private Gestaltungsplan sichert die planungsrechtliche Möglichkeit für eine Bildungseinrichtung (wie z.B. ein öffentliches Schulhaus) im Integra-Areal. Darüber hinaus fehlt dem Instrument Gestaltungsplan der Rechtstitel, um ein zwingendes Datum für die Inbetriebnahme einer solchen Bildungseinrichtung festzulegen.

## 2.8 Lärmschutz Schulbetrieb

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass die Vorschriften um einen Artikel ergänzt werden, welcher in den angrenzenden Objekten lärmige oder sonst den Schulbetrieb störende Nutzungen ausschliesst.*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplans (im Situationsplan vom Perimeter umgrenztes Gebiet) wird i.S. der BZO die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung festgelegt. Die entspre-

chenden Belastungsgrenzwerte sind für alle Nutzungen massgeblich.

## 2.9 Schulhaus – ungehinderter Zugang

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass die Vorschriften um einen Artikel ergänzt werden, welcher den ungehinderten und sicheren Zugang zum Schulhaus dauernd sicherstellt.*

Der ungehinderte und sichere Zugang zu einem möglichen Schulhaus im Baubereich 5 ist mit den Festlegungen zur internen Verkehrsfläche (Art. 12 Abs. 2, neue Nummerierung), zu den Korridoren für den Fussverkehr (Art. 14 Abs. 4) und generell zu den Umgebungsflächen (Art. 15, neue Nummerierung) hinreichend gesichert.

## 2.10 Lärmintensive Bauarbeiten

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass die Vorschriften um einen Artikel ergänzt werden, welcher sichert, dass lärmintensive Bauarbeiten um das Schulhaus auf ein Minimum beschränkt und möglichst ausserhalb der Unterrichtszeiten geplant werden.*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplans (im Situationsplan vom Perimeter umgrenztes Gebiet) wird i.S. der BZO die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung festgelegt. Die entsprechenden Belastungsgrenzwerte sind für alle Nutzungen massgeblich. Es wäre unverhältnismässig, mit dem Instrument Gestaltungsplan derart einschränkende Bestimmungen zu erlassen, welche sich negativ auf andere Arealnutzungen auswirken könnten (Bauarbeiten ausserhalb der Schulbetriebszeiten gingen zulasten der Anwohner). Auflagen betreffend die Bauarbeiten sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

## 2.11 Nutzweise (Vorschriften zum Gestaltungsplan Art. 7)

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass mit Artikel 7 die Nutzung im Baubereich 5 auf „Schulhaus für die Schule Wallisellen“ eingeschränkt wird.*

Der private Gestaltungsplan sichert die planungsrechtliche Möglichkeit für eine Bildungseinrichtung (wie z.B. ein öffentli-

ches Schulhaus) im Integra-Areal. Der Gestaltungsplan beinhaltet die Flexibilität, die Umstrukturierung des Integra-Areals auf Basis des Richtprojektes umzusetzen, auch wenn die Gemeindeversammlung auf einen Schulhausbau verzichtet.

### 2.12 Wohnanteil (Vorschriften zum Gestaltungsplan Art. 7)

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass mit Artikel 7 der vorgesehene Wohnanteil im Baubereich 4b (oder in einem gleichgrossen Teil in einem anderen Baubereich) kostengünstigen Wohnungen oder genossenschaftlichem Wohnungsbau vorbehalten wird.*

Die Revision des Gestaltungsplans beinhaltet keine Aufzoning für Wohnnutzung (dies stellt auch das Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, ARE in seinem Vorprüfungsbericht vom 03 Juli 2017 fest). Die Grundeigentümerin behält sich vor, Themen wie Wohnungsmix, Mietspiegel oder dergleichen ausserhalb des Gestaltungsplans zu bestimmen.

### 2.13 Energie – Grundsatz

teilweise berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass mit einem neuen Artikel in den Vorschriften eine energieeffiziente Bauweise und möglichst die Versorgung mit erneuerbarer Energie festgelegt wird.*

Die bestehenden Wohnbauten weisen bereits heute eine umfassende Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien auf (Erdsonden). In den Vorschriften wird im Sinne der Forderung der Gemeinde Wallisellen ein Artikel aufgenommen, der den Einsatz von fossilen Energieträgern auf max. 30 % des zulässigen Wärmeenergiebedarfs beschränkt.

### 2.14 Energiestandards

nicht berücksichtigt *1 Einwender beantragt, dass mit einem neuen Artikel in den Vorschriften für Neubauten der Energiestandard „Minergie-P“ oder „Minergie-A“ festgelegt wird oder alternativ die Anforderungen gemäss SIA Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2020) erfüllt werden.*

Im Gestaltungsplan wird nach der Behördenanhörung festgelegt, dass der Einsatz von fossilen Energieträgern auf max. 30 % des zulässigen Wärmeenergiebedarfs beschränkt ist.

Darüber hinaus behält sich die Grundeigentümerin vor, Fragen der Energieeffizienz ausserhalb des Gestaltungsplans zu bestimmen und umzusetzen.

### 2.15 Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung

nicht berücksichtigt Im Gestaltungsplan wird nach der Behördenanhörung festgelegt, dass der Einsatz von fossilen Energieträgern auf max. 30 % des zulässigen Wärmeenergiebedarfs beschränkt ist. Darüber hinaus behält sich die Grundeigentümerin vor, Fragen der Energieeffizienz ausserhalb des Gestaltungsplans zu bestimmen und umzusetzen.

### 3 EMPFEHLUNGEN

#### 3.1 Empfehlung an den Gemeinderat betreffend UVB Teil Verkehr

Kenntnisnahme *1 Einwender empfiehlt dem Gemeinderat, dass das Kapitel Verkehr in der UVB (2004) hinsichtlich der „Bypass-Funktion“ der Industriestrasse überarbeitet und veröffentlicht wird.*

Die Grundeigentümerin nimmt dies zur Kenntnis und verweist auf die kantonale Vorprüfung vom 03. Juli 2017, welche die Recht- und Zweckmässigkeit der Revision des Gestaltungsplans nicht mit einer Überarbeitung des UVB verknüpft.

#### 3.2 Empfehlung an den Gemeinderat betreffend Personenunterführung Perron West

Kenntnisnahme *1 Einwender empfiehlt dem Gemeinderat, die Machbarkeit einer dritten Personenunterführung am Westende der Perrons zu prüfen – in der Flucht zum Korridor Langsamverkehr gemäss Revision des Gestaltungsplans Integra-Areal.*

Die Grundeigentümerin nimmt dies zur Kenntnis.

#### 3.3 Empfehlung an den Gemeinderat betreffend Mobilitätskonzept

teilweise berücksichtigt *1 Einwender empfiehlt dem Gemeinderat, in den Vorschriften die Erstellungspflicht eines Mobilitätskonzepts festzulegen.*

Es besteht keine gesetzliche Pflicht, ein Mobilitätskonzept zu verlangen, deshalb wird die Erstellungspflicht als zu weitreichend beurteilt. Die Vorschriften werden dahingehend ergänzt, dass die Anzahl Pflichtabstellplätze mit einem Mobilitätskonzept reduziert werden dürfen.

#### 3.4 Empfehlung an den Gemeinderat betreffend ÖV-Güteklasse für den Parkplatznachweis

nicht berücksichtigt *1 Einwender empfiehlt dem Gemeinderat, für die Bestimmung des Parkplatzangebots auf die jeweils aktuelle ÖV-Güteklasse abzustellen und dies so in den Vorschriften festzulegen.*

Die Grundeigentümerin nimmt dies zur Kenntnis, beharrt jedoch im Sinne der Planungsbeständigkeit und Planungssicherheit auf der statisch festgelegten ÖV-Güteklasse B.