



Kanton Zürich
Gemeinde Wallisellen

Privater Gestaltungsplan Integra-Areal Revision

Bericht zur kantonalen Vorprüfung und zur Ämteranhörung, 07.09.2017



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

1	Einleitung	4
2	Kantonale Vorprüfung	5
2.1	Veloparkierung (Empfehlung)	5
2.2	Siedlungsentwässerung	5
2.3	Luftreinhaltung und Klimaschutz (Empfehlung)	6
3	Planerische Beurteilung der Gemeinde Wallisellen	7
3.1	Nutzweise – Wohnanteil	7
3.2	Nutzweise – Schulnutzung	7
3.3	Gebäudemantel – anrechenbares Untergeschoss	7
3.4	Langsamverkehr – Fuss- und Veloweg, alternative Route Hammerweg	8
3.5	Dachgarten – öffentliche Zugänglichkeit	8

1 EINLEITUNG

Die öffentliche Auflage und Anhörung zur Revision des privaten Gestaltungsplans Integra-Areal wurden vom 30. März bis zum 30. Mai 2017 durchgeführt. Parallel erfolgte die kantonale Vorprüfung (Federführung Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, ARE), deren Ergebnis mit Bericht vom 03. Juli 2017 eröffnet wurde. Die Prüfung und planerische Beurteilung der Gemeinde Wallisellen wurde ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt und mit Schreiben vom 12. Juli 2017 eröffnet. Verschiedene Anliegen konnten berücksichtigt werden und haben zu entsprechenden Änderungen im Gestaltungsplan geführt.

2 KANTONALE VORPRÜFUNG

2.1 Veloparkierung (Empfehlung)

teilweise berücksichtigt *Das ARE empfiehlt gestützt auf die Koordinationsstelle Veloverkehr, die Anzahl der Veloabstellplätze entsprechend den Richtwerten der Schweizer Norm (SN) VSS 640 065 (Stand 2011) festzulegen. Zudem wird zugunsten qualitativ hochstehender Lösungen auf kantonale Merkblätter betreffend Lage und Gestaltung von Veloabstellplätzen verwiesen.*

Der Gestaltungsplan legt mit Art. 13 Abs. 5 der Vorschriften fest, dass die Anzahl der Mofa- und Fahrradabstellplätze auf Basis der „Kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997“ zu ermitteln ist. Dies wird beibehalten.

Im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan wird im Kap. 4 ein Hinweis auf die kantonalen Merkblätter betreffend die Lage und Gestaltung von Veloabstellplätzen ergänzt.

2.2 Siedlungsentwässerung

teilweise berücksichtigt *Das ARE stellt fest, dass die Vorschriften hinsichtlich der Siedlungsentwässerung nicht genügen und beantragt diese durch die Festlegung von Standorten für die Versickerung von Regenwasser zu ergänzen. Das ARE begründet dies erstens mit § 83 Abs. 3 PBG, gemäss welchem der Gestaltungsplan auch Anlagen für die Versickerung von Regenwasser zu ordnen hat. Und zweitens wird der Verweis auf den generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wallisellen als ungenügend beurteilt, da dieser aus dem Jahr 1997 stammt und mit einer Überarbeitung zu rechnen ist.*

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das Abwasserleitungsnetz konsequent als Trennsystem ausgeführt. Zudem wird das Integra-Areal im Zuge der Umstrukturierung grossflächig entsiegelt (bereits teilweise umgesetzt), was einer örtlichen Versickerung von Oberflächenwasser begünstigt.

In Abstimmung mit der planerischen Beurteilung der Gemeinde Wallisellen wird darauf verzichtet einen Standort für Versickerungsanlagen festzulegen. Hingegen werden die Vorschriften in Art. 19 dahingehend präzisiert, dass ein gesamthafes Entwässerungskonzept über den Gestaltungsplanperimeter mit dem Baugesuch zur ersten Bauetappe zur Bewilligung einzureichen ist. Die Grundeigentümerin erachtet folgende Bestandteile als

wesentlich und hinreichend und nimmt in Aussicht, dies entsprechend im Konzept aufzuzeigen:

- mögliche Standorte der örtlichen Versickerung
- Dachflächenbegrünung zum Zweck der Retention

2.3 Luftreinhaltung und Klimaschutz (Empfehlung)

nicht berücksichtigt *Das ARE begrüsst die festgelegte Ermittlung der Abstellplätze auf Basis der „Kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997“, empfiehlt aber eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute) statt der jetzt vorgesehenen Parkplatzbewirtschaftung zur Vermeidung von Dauerparkierung festzulegen.*

Die Parkplatzbewirtschaftung der Motorfahrzeugabstellplätze nach jetzigem System hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Die Bewirtschaftung ist nutzungsgebunden (Besucher und Kunden) und für Kunden gebührenpflichtig. Dabei kommen folgende Eckwerte zur Anwendung:

- 1 Stunde → Gebühr = 1 Fr.
- 4 Stunden → Gebühr = 4 Fr.
- 5 Stunden → Gebühr = 6 Fr.
- 6 Stunden → Gebühr = 10 Fr.
- maximale Parkdauer 6 Stunden

3 PLANERISCHE BEURTEILUNG DER GEMEINDE WALLISELLEN

3.1 Nutzweise – Wohnanteil

nicht berücksichtigt *Im Interesse eines einfachen Vollzugs ist der Wohnanteil pro Baubereich zu regeln.*

Aufgrund der planerischen Beurteilung der Gemeinde Wallisellen, werden in den Vorschriften (Art. 9) die Baumasse und die möglichen Transferzuschläge je Baubereich aufgeteilt. Aus dieser tabellarischen Aufstellung lässt sich der theoretische Wohnanteil ableiten. In Folge der Abhängigkeit des zulässigen Wohnanteils von der realisierten Baumasse in den Baubereichen 3 und 6a/b/c kann dieser Wert nicht vorab bestimmt werden, sondern richtet sich nach dem konkreten Bauprojekt. Es ist deshalb nicht zweckmässig, eine exakte Verteilung des Wohnanteils im Gestaltungsplan festzulegen.

3.2 Nutzweise – Schulnutzung

nicht berücksichtigt Zum Zweck der Aussenwirkung soll die Zulässigkeit einer Schulnutzung im Baubereich 5 explizit erwähnt werden.

In den Vorschriften wird an verschiedenen Stellen die Zulässigkeit einer Schule festgehalten, was als hinreichend beurteilt wird:

- indirekt in Art. 1, lit. f) – Zweck: „...Ort der Bildung, ...“
- direkt in Art. 8, Abs. 2 – Nutzweise: „Ausdrücklich erlaubte Nutzweisen sind: ..., Schule, ...“

3.3 Gebäudemantel – anrechenbares Untergeschoss

nicht berücksichtigt *Es ist planerisch unklar, warum die Zulässigkeit eines anrechenbaren Untergeschosses geregelt wird, zumal die Geschosszahl frei ist (Art. 9 Abs. 2).*

Zugunsten der Verständlichkeit für den Vollzug (§ 293 PBG, Baubegriffe gemäss Fassung bis 28.02.2017) wird daran festgehalten, dass ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. Diese Regelung bietet die planerische Flexibilität, je nach Nutzungskonzept und Fläche, im Untergeschoss anrechenbare Nutzungen unterzubringen (Bsp. WC für Restaurants, Umkleideräume für Fitnessstudios etc.).

3.4 Langsamverkehr – Fuss- und Veloweg, alternative Route Hammerweg

nicht berücksichtigt *Die dingliche Verknüpfung zwischen öffentlichem Fuss- und Veloweg gemäss kommunalem Richtplan sowie dem Fussgängeraufgang ist zu diskutieren (Art. 14 Abs. 2). Sollte die Realisierung des Fuss- und Velowegs entlang der Bahngleise nicht möglich sein, soll auf den Hammerweg ausgewichen werden können.*

Diese Verpflichtung setzt die bestehende industrielle Nutzung unter Druck, welche als zusammenhängendes Betriebsareal nördlich und südlich des Hammerwegs funktioniert. Ein öffentlicher Fuss- und Veloweg ist während des Fortbestandes der industriellen Nutzung aus betriebsinternen Sicherheitsaspekten nicht möglich. Dieser wird auch nach der vollständigen Öffnung respektive Umnutzung des Areals aus Sicherheitsgründen abgelehnt. Dies ist im zu geringen Platzangebot in der engen Gasse „Hammerweg“ für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer (Wohn- sowie mögliche Schulnutzung) bei gleichzeitiger Transitfunktion der öffentlichen Velo-Route begründet (Stichwort: Konfliktpotenzial e-Biking).

3.5 Dachgarten – öffentliche Zugänglichkeit

teilweise berücksichtigt *Die Erstellung des Dachgartens ist im Sinne der Freiraumqualität für die Bewohner im Baubereich 6 sicherzustellen. In der vorgeschlagenen Form ist die Realisierung eher unwahrscheinlich. Im Hinblick auf die Gemeindeversammlung ist zu prüfen, ob der Dachgarten tagsüber öffentlich zugänglich gemacht werden könnte.*

Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, einen Dachgarten als Gestaltungselement im GP zu verankern, in dem Wissen, dass die tatsächliche Ausgestaltung Gegenstand des Bauprojektes sein wird.

Ungeachtet dessen wird eine öffentliche Nutzung aufgrund negativer Erfahrung in vergleichbaren Situationen im Perimeter (Dachgärten der Gebäude Industriestrasse 37 - 42e) abgelehnt. Durch die öffentliche Benutzbarkeit besagter Situation wurde keine Qualitätssteigerung erreicht, sondern eine Qualitätsminderung ausgelöst.