

Antrag / Weisung

1 B1.03.3

**Kommunale Nutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan "Serliana Richtstrasse 2-6", Wallisellen**

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2013 beschliesst auf Antrag des Gemeinderats gestützt auf Art. 10, Ziffer 7, Bst. b) Gemeindeordnung:

- 1 Der Private Gestaltungsplan "Serliana, Richtstrasse 2-6", Wallisellen, wird festgesetzt.
- 2 Vom erläuternden Bericht (Planungsbericht) zum Privaten Gestaltungsplan "Serliana, Richtstrasse 2-6", Wallisellen, einschliesslich dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) und dem Bericht zur kantonalen Vorprüfung wird im Sinne von Art. 7 Abs. 3 PBG zustimmend Kenntnis genommen.
- 3 Die Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans "Serliana, Richtstrasse 2-6", Wallisellen, durch die Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.
- 4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten 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.

Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2013

Weisung

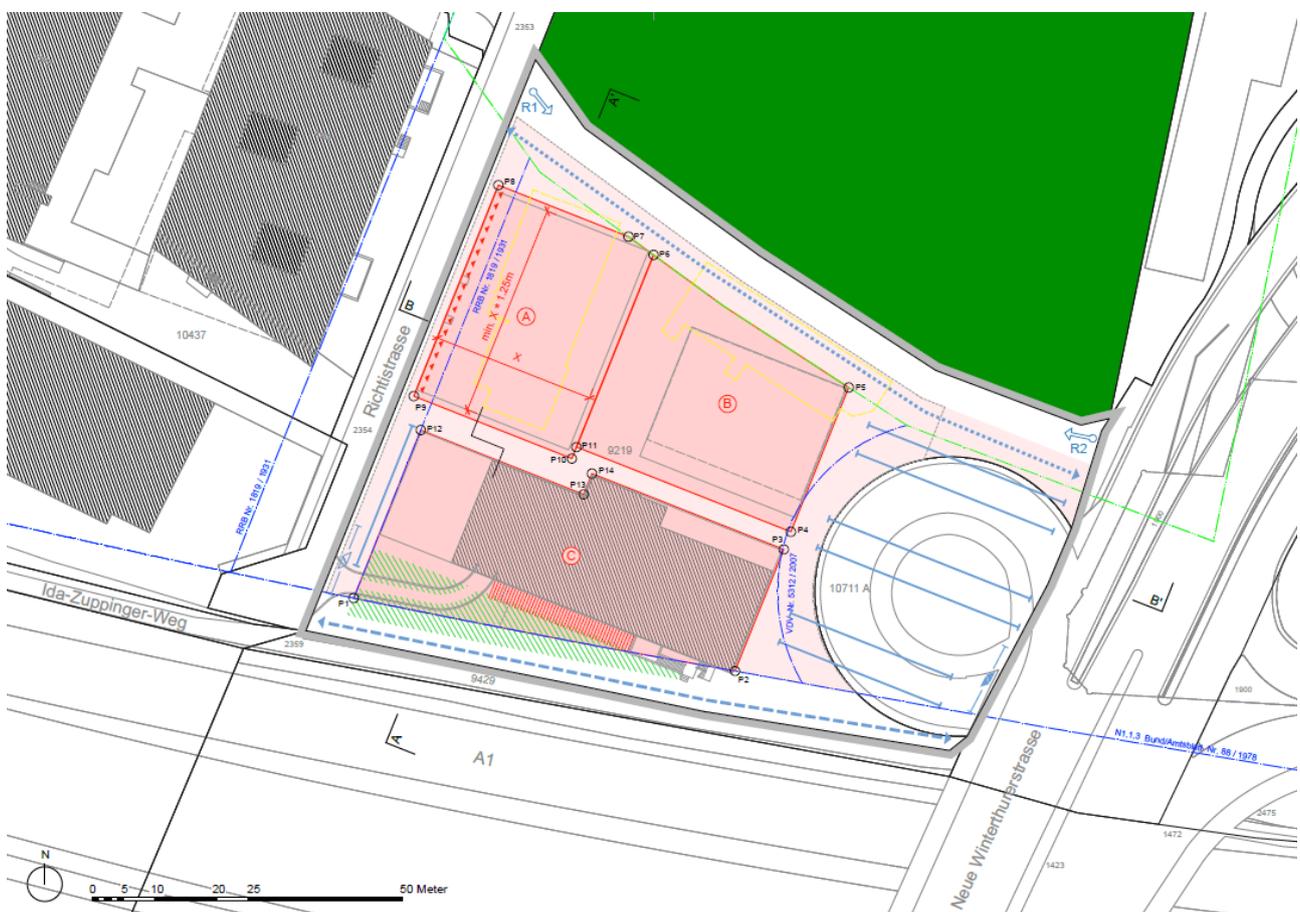
1. Ausgangslage

Das Areal des privaten Gestaltungsplans "Serliana, Richtistrasse 2-6" liegt gemäss kantonaler Richtplanung in einem Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung zwischen Ortszentrum Wallisellen und der Autobahn A1.

Mit der Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans "Serliana, Richtistrasse 2-6" bezweckt die Eigentümerin die Zulassung, einer ortsplanerisch, überzeugenden, dichten Bebauung mit Hochhaus, die Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten bei der künftigen Überbauung sowie die Durchlässigkeit des Gebietes zu verbessern.

2. Perimeter des Gestaltungsplangebietes

Der Perimeter des Gestaltungsplans "Serliana, Richtistrasse 2-6" mit der Fläche von 7'879m² liegt unmittelbar am Ende der Richtistrasse unmittelbar an der Autobahn A1. Die Parzellen Kat.-Nr. 9219 bildet zusammen mit der sich im Eigentum des Kantons befindlichen Parzelle Kat.-Nr. 10711A den Perimeter des Gestaltungsplans. Er wird begrenzt vom Richti-Wald im Norden, der Richtistrasse im Westen, dem Ida-Zuppinger-Weg im Süden und der Neuen Winterthurerstrasse im Osten.



Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2013

3. Übergeordnete und kommunale Gesetze

Der Gestaltungsplanperimeter gehört zu einem grösseren Gebiet das der kantonale Richtplan als "Zentrumsgebiet" einstuft. Der regionale Richtplan Glattal führt in den Leitlinien A aus: "Die Besiedlung ist auf Zentren und Entwicklungsschwerpunkte (dynamische Lagen) auszurichten, um damit die Siedlungsstruktur zu verbessern. Dazu müssen in erster Linie die Hemmnisse beseitigt werden, die dem Bauen und Umnutzen im Wege stehen."

Die angestrebte Typologie des Hochhauses und das relativ hohe Nutzungsmass schaffen erhebliche Anreize, das Areal umzunutzen und zu verdichten. Somit entspricht die Absicht des Gestaltungsplans den zitierten Zielsetzungen des regionalen Richtplans.

4. Erschliessung und öffentlicher Raum

Verkehrstechnisch ist der Gestaltungsplanperimeter gut angebunden. So befindet sich in Fussdistanz der Bahnhof Wallisellen und jener der Glattalbahn. Die Buslinien 759 und 787 bedienen zwei Haltstellen im Nahbereich des Areals. Jenseits der Autobahn liegt an der Überlandstrasse die Haltestelle Altried der Tramlinie 9 der Verkehrsbetriebe der Stadt Zürich (VBZ).

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die Richtstrasse. Sie ist gemäss Zugangsnormen genügend ausgebaut.

5. Verkehrs- und Erschliessungskonzept

Bei der Erarbeitung des Verkehrskonzepts wurden verschiedene Prämissen angestrebt. Die Fussgängerbindung zwischen dem Areal "Swing" und dem Glattzentrum soll zugänglich gestaltet werden. Dieser Fussgängerbereich soll nicht durch eine allfällige Tiefgaragenabfahrt gestört werden. Das bedeutet, dass die Erschliessung auf der südlichen Seite entlang der Autobahn zu erfolgen hat. Die Anlieferung des Perimeters ist vorzugsweise über die hintere, der Richtstrasse abgewandte Seite, zu planen.

Gestützt auf diese Prämissen wird dem Gestaltungsplan ein Verkehrs- und Erschliessungskonzept zu Grunde gelegt, welches für die städtebauliche Einbindung die Fussgängerbindung zwischen Areal "Swing" und dem Glattzentrum aufwertet und auf einer Breite von mindestens 5 m öffentlich zugänglich ausgestaltet. Die Parkierung wird mit oberirdischen Autoabstellplätzen im rückwärtigen Bereich unterhalb der bestehenden Auffahrtsrampe (ca. 75 Plätze) und am Ende der Richtstrasse (ca. 7 Plätze) sowie durch eine neue Tiefgarage (ca. 85 Plätze) sichergestellt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe an der südwestlichen Ecke des Gestaltungsplanperimeters von der Richtstrasse am Ende der Sackgasse entlang der Baulinie der Autobahn A1.

Die gemäss Gestaltungsplan zulässige Nutzung und Parkierung liegt deutlich unter den Schwellenwerten gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Auf die Umweltverträglichkeitsprüfung kann deshalb verzichtet werden.

6. Ablauf Projektierung

Zur Erlangung eines hochwertigen Bebauungskonzepts hat die Grundeigentümerin ein Nutzungs-, Erschliessungs-, Bebauungs- und Freiraumkonzept erarbeitet. Zur Reflexion des Projekts hat die

Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2013

Grundeigentümerin in Absprache mit der Gemeinde Wallisellen ein Gestaltungsbeirat eingesetzt, welcher die Erarbeitung des Projekts begleitete. Die Fachexperten im Gestaltungsbeirat haben im Sinne einer Expertise zu den Fragen der ortsbaulichen Einordnung, der Einordnung in das Quartier, zur kubischen Gliederung und zum architektonischen Ausdruck Stellung genommen.

Auf dem Serliana-Areal sind drei Gebäudekuben vorgesehen wobei das geplante Hochhaus aus städtebaulicher Sicht von grosser Bedeutung ist. Der Gestaltungsbeirat hat sich intensiv mit dem Hochhaus auseinandergesetzt.

Das Grundstück liegt im Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten werden dichte Mischnutzungen mit hoher Siedlungsqualität angestrebt. Die Voraussetzungen für eine Verdichtung an dieser Stelle sind gegeben. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat im Zusatzbericht RegioROK Eignungsgebiete für Hochhäuser festgelegt. Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Bereich dieses Eignungsgebiets für Hochhäuser. Der Turm an der stark befahrenen Einfallsachse nach Zürich bildet einen Orientierungspunkt mit der entsprechenden Fernwirkung.

7. Inhalt des Gestaltungsplans

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt "Serliana". Dem Richtprojekt entsprechend definiert der Gestaltungsplan drei Baubereiche mit differenzierten Grundmassen. Zu Gunsten eines angemessenen Anordnungsspielraums stossen die Baubereiche aneinander bzw. ist deren Abstand gering gehalten. Die Durchlässigkeit für Fussgänger wird mit zusätzlichen Abstandsbestimmungen zwischen den zukünftigen Gebäuden sichergestellt.

Insgesamt weist das Richtprojekt in Abhängigkeit der Nutzungsszenarien eine Baumasse von 95'500 m³ auf. Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche von 7'879 m² entspricht dies einer Baumassenziffer von ca. 12 m³/m². Ohne Anrechnung der Grundfläche der Auffahrtsrampe (1'020 m²) resultiert eine Baumassenziffer von ca. 14 m³/m².

Für die Beurteilung der Baumasse, stehen ortsbauliche Kriterien im Vordergrund. Deshalb kann das Bauvolumen nicht mit anderen Parzellen oder Bauten verglichen werden.

Im Baubereich A beträgt die zulässige Gesamthöhe 68 m. Was der Gebäudehöhe der Hochhäuser im Richtareal und dem Glattzentrum entspricht. In den Baubereichen B und C wurde die Gesamthöhe aufgrund des Richtprojekts gegenüber der Bau- und Zonenordnung auf 22 m beschränkt. Es sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Im Geltungsbereich sind ebenfalls Hotels- und Kongresszentren, Schulen und Ausbildungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen zulässig.

8. Freiraum und ökologischer Ausgleich

Das Grundstück liegt in einem Raum mit zahlreichen linearen Strukturen (Autobahn, Glatt usw.) und wird momentan eher als Unort resp. Stadtdschungel wahrgenommen. Das benachbarte Glattzentrum bildet eine "innere Welt" und erschliesst in diesem Bereich von aussen schlecht. Der Raum weist jedoch namentlich mit den Waldrelikten und einer möglichen Vernetzung im Quartier erhebliche Chancen auf die es im Sinne einer Aufwertung zu nutzen gilt.

Die räumlich identitätstiftenden Faktoren für das Baufeld gleichzeitig für die Verankerung im Quartier relevant sind das projektierte Hochhaus und die auf das Grundstück hinführenden Sichtachsen mit jeweils gegenüberliegenden Waldstrukturen im Hintergrund. Der Freiraum auf

Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2013

dem Grundstück wird als erweiterte Stadtebene gelesen, die sich durch die drei Hauptbaukörper fortsetzt.

Für die Umsetzung verschiedener Anpassungen übergeordneter Fusswegverbindungen im betroffenen Gebiet sowie der möglichen ökologischen Aufwertung des gesamten Gebietes entrichtet die Grundeigentümerin einen namhaften Betrag, der zweckgebunden einzusetzen ist. Dieser Betrag wird mit der Baufreigabe des ersten Neubauvorhabens im Gestaltungsplan fällig.

9. Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Mai 2013 den privaten Gestaltungsplan "Serliana, Richtistrasse 2-6" zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet und die Abteilung Hochbau und Planung beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen.

Die Gemeinde Wallisellen hat mit Schreiben vom 14. Mai 2013 den Entwurf des privaten Gestaltungsplans dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung würdigte in der Gesamtbeurteilung die Qualität der städtebaulichen Gesamtdisposition und begrüßte das Vorgehen, ein Richtprojekt mit einem qualifizierten Begleitgremium zu erarbeiten. Dadurch kann eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Qualität erreicht werden.

Die Fachstelle Lärmschutz (FALS) verlangte, das Lärmgutachten zu ergänzen und unumgängliche Massnahmen im Gestaltungsplan festzulegen. Mit den bereinigten Lärmgutachten und einem zusätzlichen Artikel zum Lärmschutz konnte die Auflage erfüllt werden.

Der zur Vorprüfung eingereichte Gestaltungsplan sah vor, abweichend zur kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs einen Oberwert heranzuziehen. Dazu wurden aus gesamtverkehrlicher Sicht und betreffend Lufthygiene bedenken geäussert. Mit der Überarbeitung des Gestaltungsplans wurde auf die Abweichung verzichtet. Daraus resultiert für das Richtprojekt eine Parkplatzzahl die geringer ausfällt als bei einem Bauvorhaben nach Regelbauweise.

Mit der Überarbeitung des Gestaltungsplans ist das Risiko von Störfällen in die Überlegungen einbezogen worden.

Mit Schreiben vom 17. September 2013 wurde der überarbeitete Gestaltungsplan dem Amt für Raumentwicklung nochmals zur Vorprüfung eingereicht. In der Stellungnahme vom 27. September 2013 hält das Amt für Raumentwicklung fest, dass die in der ersten Vorprüfung verlangten Auflagen in der vorliegenden Fassung des Gestaltungsplans berücksichtigt wurden.

10. Öffentliche Auflage des Gestaltungsplans

Die öffentliche Auflage hat in der Zeit vom 17. Mai 2013 bis 16. Juli 2013 in der Gemeindeverwaltung Wallisellen stattgefunden. Die Publikation erfolgte am 16. Mai 2013 im Anzeiger von Wallisellen und am 17. Mai 2013 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Innerhalb der Auflagefrist sind 3 Einwendungen mit insgesamt 14 Anträgen eingegangen.

Verschiedene Anträge sind in die Gestaltungsplanvorschriften eingeflossen. Anträge, auf die nicht eingetreten wurde, werden im Bericht nach Art. 47 Raumplanungsgesetz (RPG) "Nicht berücksichtigte Einwendungen" gewürdigt.

Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2013

11. Auswirkungen auf die Gemeinde Wallisellen

In der geltenden Bau- und Zonenordnung ist das vom Privaten Gestaltungsplan "Serliana, Richtistrasse 2-6" erfasste Gebiet der Zone IG 8 zugewiesen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan mit den überkommunalen raumstrukturellen Vorgaben und der gewünschten regionalen Raumentwicklung übereinstimmt.

Die städtebaulich markante Überbauung mit Hochhaus bringt verglichen mit einer Überbauung gemäss Regelbauweise ortsbaulich insgesamt einen Gewinn. Die Anforderungen gemäss §284 PBG an ein Hochhaus sind nach Einschätzung des Gestaltungsbeirats erfüllt. Der Gestaltungsplanperimeter liegt peripher und wird heute kaum wahrgenommen.

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde gelegte Richtprojekt versteht die vorhandenen Standortpotenziale zu nutzen, indem einerseits von Schwammendingen her kommend, das Hochhaus zusammen mit jenem des Glattzentrums und des Richti- Areal als Tor zu Wallisellen fungiert und andererseits mit einer hohen Durchlässigkeit für Fussgänger städtebauliche Einbindung und Aufwertung des Gesamtgebiets gelingt.

Das Richtprojekt stellt einen Überbauungsvorschlag dar, der durch eine vergleichsweise intensive Nutzung einen haushälterischen Umgang mit dem Boden begünstigt. In Kombination mit der Lage in Fussdistanz zum Bahnhof Wallisellen und den verschärften Energievorschriften erfüllt das Vorhaben im Sinne des Gestaltungsplans die Anforderungen an eine nachhaltige Überbauung.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan mit den kommunalen Interessen übereinstimmt.

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, den Privaten Gestaltungsplan "Serliana Richtistrasse 2-6", Wallisellen, festzusetzen.

Die Akten liegen in der Gemeindratskanzlei auf.

Wallisellen, 22. Oktober 2013 PS

Gemeinderat Wallisellen

Der Präsident

Der Schreiber-Stv.

Bernhard Krismer

Guido Egli

Referent: Ressortvorsteher Hochbau und Planung, Peter Spörri