



Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum

Verkehr

Parkplätze sollen in Tiefgaragen realisiert werden. Die Erschliessung des Perimeters mit öffentlichem Verkehr ist erstklassig. Deshalb können die Pflichtparkplätze reduziert werden, sogar autoarmes Wohnen wird möglich.

Eine Schlüsselrolle spielt die Untere Bahnhofstrasse. Sie soll als Verbindungsraum und Visitenkarte Wallisellens aufgewertet werden. Das gegenwärtige Verkehrsregime wird vorläufig beibehalten. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung, dass die Querstrasse dereinst die Rolle der Unteren Bahnhofstrasse übernehmen kann. Dies würde es ermöglichen, die Untere Bahnhofstrasse langfristig verkehrsfrei zu gestalten und als Platz aufzuwerten.

Gestaltung

Zweck von Gestaltungsplänen ist es, eine besonders gute Gestaltung und andere auf den Gemeinnutz ausgerichtete Qualitäten durchsetzen zu können. So verhält es sich auch beim vorliegenden Gestaltungsplan. Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der öffentliche Strassenraum sind für sich und in ihrem Bezug zu angrenzenden Quartieren so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Wichtige, gestalterisch bedeutsame Regelungen, beispielsweise die Strassenorientierung der Erdgeschossnutzungen, wurden bereits erwähnt. Weitere Bestimmungen regeln die Strassenraumbepflanzung. Gestalterische Zwecke verfolgt auch die Bestimmung, dass Attikabauten gegenüber der Hauptfassade mehr als üblich zurückgesetzt sein müssen. Im Raum Untere Bahnhofstrasse/Schwarzackerstrasse und im Winkel Kirchstrasse/Bahnhofstrasse wird zudem der Baubereich etwas zurückgenommen, um die Platzsituation zu unterstreichen. Die Baubereiche decken sich im Übrigen grösstenteils mit den rechtskräftigen Baulinien.



Der Gestaltungsplan sichert zwei wichtige Fusswegverbindungen aus dem Raum Bahnhof in Richtung Rotackerstrasse (bestehend: Durchgang in der Verlängerung der Querstrasse; neu: Neugutstrasse-Rotackerstrasse).



Für die Rotackerstrasse regelt der Gestaltungsplan auch die Vorgartenbereiche. Mindestens die Hälfte jedes Vorgartenbereichs muss gärtnerisch gestaltet sein und darf nicht als Parkplatz genutzt werden.

Massgebend sind die Dokumente in der öffentlichen Auflage. Sie können zwischen dem 13. Januar und dem 5. April 2012 im Gemeindehaus eingesehen werden. Sie stehen als Downloads auch auf www.wallisellen.ch zur Verfügung.

Weichenstellung für die Siedlungspolitik

Das Wichtigste In Kürze

Unsere Bau- und Zonenordnung (BZO) ist fast 20 Jahre alt. In dieser Zeit hat sich Wallisellen stark verändert. Dies und der grosse Entwicklungsdruck auf das städtebaulich sehr empfindliche Zentrum erforderten grundsätzliche Überlegungen zur künftigen Siedlungsentwicklung.

Die BZO kann keine planerischen Detailfragen regeln. Dazu bedarf es feinerer Instrumente. Die Verfügung einer Planungszone im Zentrum von Wallisellen verschaffte Zeit für die sorgfältige Entwicklung städtebaulicher Ideen. Diese flossen in die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie in einen öffentlichen Gestaltungsplan Zentrum ein.



Die revidierte Bau- und Zonenordnung

- erlaubt eine massvolle Verdichtung und schafft eine Entwicklungsreserve, die Einzonungen auf absehbare Zeit erübrigt.
- bringt für Regelungen, die sich als unzweckmässig erwiesen haben, Verbesserungen.
- schreibt für ausgedehnte Bereiche der Industrie- und Gewerbezone eine Gestaltungsplanpflicht vor. Dadurch werden Mischnutzungen möglich (Nachvollzug der bestehenden Gestaltungspläne).
- erhält die verbleibenden Arbeitsplatzgebiete, um auch ökonomisch schwächeren gewerblichen Nutzungen Raum zu geben. Wohnen wird dort nicht mehr möglich sein.
- zont das Gebiet Schwanen in die Industrie- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht um.

Der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum

- erlaubt im Zentrum eine dichte Bebauung. Differenzierte Baumassen sowie Längen- und Höhenbegrenzungen stufen die Übergänge in die angrenzenden Quartiere ab und führen zu einer städtebaulich attraktiven Gesamtsituation.
- fordert im Zentrum hohe Qualität. Die Eingänge sind zum Strassenraum hin orientiert. Im Erdgeschoss sollen publikumsorientierte Nutzungen dominieren. Die Aussenräume werden grosszügiger gestaltet. Die Löwenkreuzung wird durch Rücknahme der Fassaden in den Fussgängerbereichen längerfristig aufgewertet. Die städtebaulich attraktive Situation mit Vorgärten entlang der Rotackerstrasse bleibt erhalten.
- verunmöglicht übermässig lange oder hohe Gebäude. Entlang der Bahnhof-/Neugutstrasse darf ein Fassadenabschnitt nicht länger als 45 Meter sein. Gebäude dürfen nicht höher sein als die der „Zentrumsüberbauung MITTIM Wallisellen“. An der Rotackerstrasse ist die Länge von Fassadenabschnitten auf maximal 25 Meter begrenzt.

Die Bau- und Zonenordnung sowie der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum werden die Entwicklung Wallisellens für die nächsten 20 Jahre festlegen und städtebaulich prägen. Die Arbeit an der Revision der Nutzungsplanung wurde mit grösster Umsicht und Sorgfalt vorangetrieben. Nun ist der Souverän aufgerufen, sich selbst ein Bild zu machen und mitzuwirken.

Mitwirkung

Vom 13. Januar bis 5. April 2012 liegen der öffentliche Gestaltungsplan und die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Gemeindehaus auf (Öffentliche Auflage gemäss Planungs- und Baugesetz, §7). Die Auflagefrist ist angesichts der Komplexität der beiden Regelwerke bewusst länger als das gesetzliche Minimum von 60 Tagen angesetzt worden. In diesem Zeitraum kann jedermann in die Unterlagen Einsicht nehmen und sich schriftlich dazu äussern. Für die Beurteilung ist es sehr hilfreich, wenn aus den Einwendungen möglichst genau hervorgeht, worauf sie sich beziehen. Die Dokumente sind auch auf www.wallisellen.ch verfügbar.

Nach Abschluss der Frist werden die Einwendungen gesichtet. Einwendungen, die keine Berücksichtigung finden, werden in einem Bericht erörtert. Der Bericht ist öffentlich.

Die überarbeiteten Regelwerke werden alsdann vom Gemeinderat beschlossen und mit Antrag an die Gemeindeversammlung publiziert. Für die Beratung dieser Geschäfte ist die Gemeindeversammlung vom 24. September 2012 vorgesehen.

Ausgangslage

In den letzten Jahren hat Wallisellen eine stürmische bauliche Entwicklung erlebt. Diese spielte sich hauptsächlich südlich der Bahngelise ab. Mittels privater Gestaltungspläne (Zwicky, Integra, Richti) wurden ehemalige Industrieareale einer gemischten Nutzung mit Wohnen und Arbeiten zugeführt. Dieser Prozess ist noch nicht ganz abgeschlossen, weitere Gestaltungspläne sind in Vorbereitung. Ebenfalls mittels eines privaten Gestaltungsplans (Mittim) wurde das Zentrum Wallisellen völlig neu gestaltet. Diese Entwicklungsdynamik drohte unkontrolliert auf den gewachsenen Dorfteil überzugreifen. Eine Initiative verlangte deshalb für das Walliseller

Zentrum einen öffentlichen Gestaltungsplan. Die voraussetzungslose Festsetzung eines solchen Gestaltungsplans schien dem Gemeinderat angesichts der ortplanerischen Bedeutung des Zentrums jedoch übereilt. Mit Billigung der kantonalen Baudirektion setzte er eine Planungszone fest. Diese Massnahme verschaffte Zeit, sich sorgfältig mit anspruchsvollen städtebaulichen Fragen auseinanderzusetzen und die Siedlungsentwicklung in diesem Schlüsselgebiet Wallisellens mit geeigneten planerischen Mitteln zu lenken.

Bau- und Zonenordnung

Die städtebauliche Planung für das Zentrum Wallisellens und der Umstand, dass die Bau- und Zonenordnung (BZO) letztmals vor knapp 20 Jahren überarbeitet worden war, gaben Anlass, die BZO einer Revision zu unterziehen. Die Revision lebt dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) nach. In bestehenden Wohngebieten soll eine massvolle, in den zentrumsnahen, verkehrstechnisch erstklassig erschlossenen Gebieten soll eine deutliche Verdichtung möglich sein. In den kommenden 20 Jahren kann Wallisellen so auf 15'000 Einwohner wachsen, ohne dass neues Land eingezont werden muss.

Die wichtigsten Anpassungen/Präzisierungen

Die Regelung der Grenzabstände wurde generell präziser gefasst, um in den Baubewilligungsverfahren mehr Sicherheit zu schaffen. Bauwillige erhalten mehr Flexibilität bei der Anordnung des grossen Grundabstandes. In den Wohnzonen wird künftig auf die Satteldachpflicht verzichtet.

In den Arbeitsplatzgebieten südlich der Geleise gilt in einem definierten Bereich Gestaltungsplanpflicht. Dort ist eine Mischung mit Wohnen möglich.

Die Kernzonen Rieden verzichten – in Analogie zu den übrigen Bauzonen – künftig auf die Regelung der Geschosshöhen. Die Auflagen zur Erhaltung des Ortsbildes bleiben bestehen. Bei Ersatzbauten besteht neu ein gewisser Spielraum, sofern damit Verbesserungen des Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit erzielt werden. Die gewerbliche Nutzung wird von 1/4 der Gesamtnutzfläche auf 1/3 erweitert, der minimale Wohnanteil für die Erdgeschosse beträgt neu 50% statt 75%.

Der Anteil gewerblicher Nutzung in Wohnzonen wird analog geregelt. Das differenzierende Merkmal ist hier, ob „nicht störendes“ (alt: 1/4 neu 1/3) oder „mässig störendes“ Gewerbe (alt: 1/3, neu 1/2) zugelassen ist.

