

Beschluss**Teilrevision Nutzungsplanung**

Festsetzung Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen

Antrag

Die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung beschliessen auf Antrag des Stadtrates gestützt auf Art. 13 Gemeindeordnung (GO, WES 101.0):

- 1 Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» vom 4. Februar 2025 wird festgesetzt. Er besteht aus den Änderungen der Bestimmungen, des Situationsplans 1:500 sowie des Schnittplans zu den Höhen 1:500.
- 2 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der Bericht zur Mitwirkung im Sinne von § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) wird zur Kenntnis genommen und über die nicht berücksichtigten Einwendungen entschieden.
- 4 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den teilrevidierten öffentlichen Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen» gemäss § 89 PBG zu genehmigen.
- 5 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung gemäss § 5 Abs. 3 PBG öffentlich bekannt zu machen.

Weisung / Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung gemäss separat traktandierter Vorlage soll die bestehende Zentrumszone (Z5) nördlich des Bahnhofs Wallisellen in Richtung Osten bis auf Höhe der Florastrasse erweitert werden. Die Zonenplananpassung soll im Erweiterungsperimeter der Zentrumszone eine der Lage angemessene städtische Entwicklung ermöglichen. In den baulich dichteren Zentrumsgebieten ist eine qualitätsvolle Entwicklung besonders wichtig. Die Qualitäten und die öffentlichen Interessen können im Rahmen von Gestaltungsplänen eingefordert werden.

Für einen Grossteil der rechtskräftigen Zentrumszone (Z5) besteht ein öffentlicher Gestaltungsplan. Der öffentliche Gestaltungsplan soll im Rahmen dieser Teilrevision – wo zweckmässig – auf den erweiterten Perimeter der Zentrumszone (Z5) ausgedehnt werden.

Gegenstand der Teilrevision

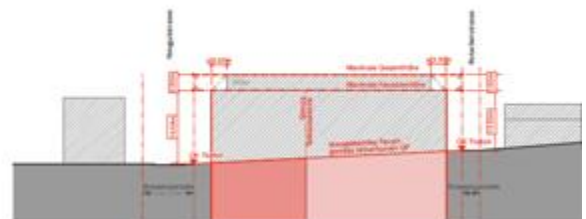
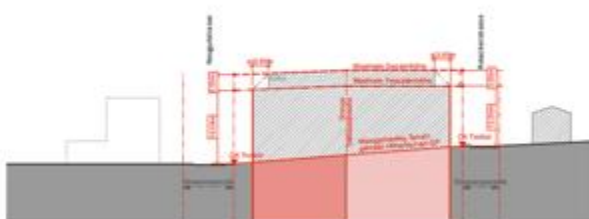
Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» umfasst die Erweiterung des Situationsplans 1: 500 und des Schnittplans zu den Höhen 1:500 sowie Anpassungen der Bestimmungen. Die wichtigsten Anpassungen an den Dokumenten sind nachstehend aufgeführt.

Die vollständige Vorlage mit dem Wortlaut der Änderungen des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» sowie Akten zur Vorlage sind auf der Internetseite der Stadt einsehbar: www.wallisellen.ch/nutzungsplanung

Pläne

Im Rahmen der Teilrevision wird der öffentliche Gestaltungsplan um zwei Baubereiche im Osten erweitert. Die beiden neuen Baubereiche G und H sind im untenstehenden Situationsplan rot gekennzeichnet. Die Prinzipien aus den rechtskräftigen Baubereichen B und C werden in den neuen Baubereichen fortgesetzt.

Die in der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Antrag 1) neu als Zentrumszone (Z5) ausgeschiedene Flächen südlich der Neugutstrasse sind nicht Bestandteil der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans, da im westlichen Bereich (Parz. Nrn. 10834 und 10835) ein rechtskräftiger privater Gestaltungsplan vorliegt und die sehr individuellen Rahmenbedingungen im östlichen Bereich (Parz. Nr. 10836) eine spezifische Betrachtung erfordern.



Bestimmungen

Die Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan haben sich grossmehrheitlich bewährt. Sie werden redaktionell ohne grössere inhaltliche Auswirkungen angepasst und auf die neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen abgestimmt. Präzisiert wird die Bestimmung zur Gestaltung der Vorzonen. Sie ist mit den Vorgaben und Zielen der Nutzungsplanung und den neuen Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes abgestimmt. Für die Vorzonen sind Materialien und eine Bepflanzung zu wählen, welche die Auswirkungen des Klimawandels (Hitze, Starkregen) abfedern. Die angepassten Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung (Grundordnung) verlangen einen Mindestanteil für Wohnen wie auch für das Gewerbe von je 25 %.

In den beantragten Baubereichen G und H ist analog dem Baubereich C und entgegen der weiteren Baubereiche kein Ausschluss von Wohnen in den Erdgeschossen vorgesehen. Ein Ausschluss von Wohnen in den Baubereichen G und H wird aufgrund der Frequentierung als nicht notwendig erachtet. Eine angemessene Nutzungsdurchmischung wird durch die Vorgabe zu den Mindestanteilen von Wohnen und Gewerbe aus der Grundordnung gleichwohl sichergestellt.

Mitwirkung

Mit Beschluss vom 9. Januar 2024 hat der Stadtrat die Planungsinstrumente Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen» für die Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. Januar bis zum 19. März 2024.

Während der sechzigstägigen Auflagefrist konnten alle Personen Änderungsanträge zu den bezeichneten Inhalten einreichen. Es ging ein Schreiben mit vier Änderungsanträgen ein. Sämtliche Eingaben sind in einem separaten Bericht zusammengefasst. Er legt dar, wo der öffentliche Gestaltungsplan aufgrund der eingereichten Anträge angepasst wurde und welche Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten.

Inkrafttreten

Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» soll gleichzeitig mit der Teilrevision der Nutzungsplanung in Kraft treten. Daher erweist sich eine Inkraftsetzung der mit der Vorlage einhergehenden Änderungen auf Mitte 2025 als angezeigt.

Schlussbemerkungen / Empfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Antrag

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) sieht bei dieser Vorlage von einer Empfehlung an die Stimmberechtigten ab.

Begründung

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission prüft Anträge von finanzieller Tragweite an die Stimmberechtigten, insbesondere Budget, Jahresrechnungen und Verpflichtungskredite (Art 44 GO). Da bei dieser Vorlage nicht ausgewiesen ist, was die finanziellen Konsequenzen wären, sieht die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission von einer Empfehlung ab.

Detailberatung

In der Detailberatung wird der Antrag des Stadtrates wie folgt geändert:

Bestimmungen

- Neue Ziffer: Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnützungsbonus
 1. Folgende Bauvorhaben haben mindestens die Zielwerte des SIA Klimapfads (SIA 390/1) oder einen vergleichbaren Standard zu erreichen:
 - a. Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften (gemäss Art. 6.5 BZO)
 - b. Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird (gemäss Art. 5.8.3 BZO). Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

- c. Gebäude im Perimeter von Gestaltungsplänen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten werden (gemäss Art. 4.8.2. und 4.9.1 BZO).
2. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards gemäss Abs. 1 die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- 1 Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Wallisellen» vom 4. Februar 2025 wird festgesetzt. Er besteht aus den Änderungen der Bestimmungen, des Situationsplans 1:500 sowie des Schnittplans zu den Höhen 1:500 mit den vorstehenden Anpassungen.
- 2 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der Bericht zur Mitwirkung im Sinne von § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) wird zur Kenntnis genommen und über die nicht berücksichtigten Einwendungen entschieden.
- 4 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den teilrevidierten öffentlichen Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen» gemäss § 89 PBG zu genehmigen.
- 5 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung gemäss § 5 Abs. 3 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- 6 Der Beschluss ist öffentlich.
- 7 Mitteilungen (PDF mittels E-Mail)
 - 7.1 Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 2, 8180 Bülach (per Post, 2 Exemplare)
 - 7.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - 7.3 Ressortvorsteher Hochbau + Planung
 - 7.4 Abteilungsleiter Hochbau + Planung
 - 7.5 Präsidialabteilung
 - 7.5.1 Stadtschreiberin / Geschäftsführerin
 - 7.5.2 Stellvertretender Stadtschreiber
 - 7.5.3 Stellvertretender Stadtschreiber / Bereichsleiter Kommunikation
 - 7.5.4 Stadtratskanzlei
 - 7.6 Akten

Gemeindeversammlung Wallisellen

Peter Spörri
Stadtpräsident

Barbara Roulet
Stadtschreiberin / Geschäftsführerin