



Kanton Zürich
Gemeinde Wallisellen

Privater Gestaltungsplan „Integra-Areal“ Revision

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff. PBG

Vorschriften

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

INHALT

A Grundlagen	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile	4
Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum PBG	5
B Bau- und Nutzungsbestimmungen	6
Art. 4 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz	6
Art. 5 Gestaltung	6
Art. 6 Gewachsener Boden	6
Art. 7 Zulässigkeit von Bauten	7
Art. 8 Nutzweise / Verkaufsflächen / Wohnanteil	7
Art. 9 Baumasse	8
Art. 10 Gebäudemantel / Lage	9
Art. 11 Erhalt	10
C Erschliessung	11
Art. 12 Motorisierter Individualverkehr	11
Art. 13 Anlieferung	11
Art. 14 Parkierung	11
Art. 15 Langsamverkehr	12
D Freiraum und Umgebung	13
Art. 16 Gesamtkonzept Umgebungsgestaltung	13
Art. 17 Umgebungsflächen	13
Art. 18 Platzbereiche	13
Art. 19 Begrünung / Bepflanzung	13
Art. 20 Dachgarten	14
E Ver- und Entsorgung	15
Art. 21 Entwässerung	15
Art. 22 Abfall- und Wertstoffsammlung	15
Art. 23 Energie	15
F Schlussbestimmungen	16
Art. 24 Inkrafttreten	16

Privater Gestaltungsplan „Integra-Areal“ Revision

Die Integra Immobilien AG, Wallisellen, setzt, gestützt auf § 85 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den privaten Gestaltungsplan „Integra-Areal“, Revision mit den nachfolgenden Bestimmungen fest.

A GRUNDLAGEN

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan „Integra-Areal“, Revision bezweckt:

- a) auf der Südseite des Bahnhofs Wallisellen die Aufwertung des Bahnhofumfeldes durch einen der Öffentlichkeit zugänglichen Platz;
- b) attraktive Passagen und öffentliche Fusswege durch das Areal sowie neue Zugänge zum Bahnhof;
- c) die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung des ehemaligen Industrieareals;
- d) die Möglichkeit eines attraktiven Nutzungsangebotes und eines durchmischten Quartiers;
- e) die sinnvolle Erneuerung des Areals mit einem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten;
- f) das einstige Industrieareal zu einem Ort der Bildung, Kultur und Begegnung werden zu lassen;
- g) den Charakter des prägenden Werkgebäudes „ehem. Fabrikgebäude Signum AG“ Assek.-Nr. 516 als identitätsstiftendes Zeugnis der Industriekultur mehrheitlich zu erhalten;
- h) die Schaffung und Erhaltung von wertvollen Grünbereichen, Freiflächen, Durchgängen und Hofplätzen in unmittelbarer Nähe zu den Neubauten und zum Bahnhof;
- i) die Sicherstellung einer öffentlichen Radweg-Verbindung durch das Areal.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Integra-Areal“, Revision ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne des § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

² Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.

³ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 zusammen.

⁴ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das Richtprojekt Integra-Areal vom 21.03.2017 (enf architekten / Tschumi Landschaftsarchitektur) der Baube-

hörde als Leitlinie in Ermessensfragen insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Erscheinung und der Freiraumgestaltung.

⁵ Von dem Richtprojekt Integra-Areal vom 21.03.2017 (entworfen von Architekten / Tschumi Landschaftsarchitektur) kann abgewichen werden, sofern ein zumindest gleichwertiges Richtprojekt gesichert ist.

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum PBG

Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen vom 07. Juni 2013 in der Fassung vom 09. Juni 2015 und die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt den entsprechenden Verordnungen.

B BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 4 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz

¹ Dem Geltungsbereich wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

² Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Projektierte, lärm-erzeugende ortsfeste Anlagen müssen den Planungswert (PW), lärmempfindliche Räume den Immissionsgrenzwert (IGW) einhalten.

³ Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

Art. 5 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umgebung – insbesondere die Umgebungsfläche und die Platzbereiche – sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Die im Situationsplan bezeichneten Platzbereiche sind als Strassenräume bzw. Plätze mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu realisieren.

³ In den Baubereichen 6a und 6b sind Fassaden von Hochhäusern architektonisch durchlaufend (vom gestalteten Boden bis zur Dachkante) zu gestalten, welche zum Hammerweg oder zum Platzbereich ausgerichtet sind.

⁴ Die Bewilligung von Hochhäusern und von Bauten / baulichen Veränderungen in den Baubereichen 4a und 4b setzen eine positive gestalterische Beurteilung eines vom Gemeinderat eingesetzten Gestaltungsbeirats voraus.

Art. 6 Gewachsener Boden

In den im Situationsplan festgelegten Teilgebieten gelten für Neubauten nach Rechtskraft des Gestaltungsplans „Integra-Areal“, Revision gemäss Art. 24 Abs. 1 folgende Höhenkoten als gewachsener Boden:

Teilgebiet	gewachsener Boden in m.ü.M.
I a	428,25
I b	428,63
II	428,19

Teilgebiet	gewachsener Boden in m.ü.M.
III	428,47
IV	428,63
V	428,63
VI	428,63

Art. 7 Zulässigkeit von Bauten

¹ Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen 1 – 6 erstellt werden.

² Besondere Gebäude sowie unterirdische Bauten und Anlagen haben die vorhandenen Baulinien zu berücksichtigen, sind ansonsten aber innerhalb des GP-Perimeters frei zulässig. Bei unterirdischen Bauten im Bereich von Baumpflanzungen ist genügend grosser Wurzelraum vorzusehen.

Art. 8 Nutzweise / Verkaufsflächen / Wohnanteil

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind mässig störende Betriebe aller Art ebenso zulässig wie das Wohnen.

² Ausdrücklich erlaubte Nutzweisen sind: Hotel, Gastronomiebetriebe, Schule, Kleingewerbe, Verkauf, Wellness, Ateliers, mässig störende Industriebetriebe etc. (Aufzählung nicht abschliessend).

³ In den Baubereichen 1a und 1b ist Wohnen nicht zulässig. Im Erdgeschoss der Baubereiche 3, 4 und 6 ist Wohnen mit Ausnahme von Zugangsbereichen und Wohnnebenräumen nicht zulässig.

⁴ Der Wohnanteil im Gestaltungsplan beträgt im Minimum 20 % und im Maximum 55 % der gemäss Art. 9 Abs. 1 zulässigen Baumasse.

⁵ In den Baubereichen 3, 6a, 6b und 6c ist jeweils ein maximaler Wohnanteil von 80 % der darin realisierten Baumasse zulässig.

⁶ In den Baubereichen 6a, 6b und 6c gilt gesamthaft ein Mindestwohnanteil von 50 % der im Vollausbau darin realisierten Baumasse.

⁷ Im Baubereich 3 sind im Maximum 2'000 m² Verkaufsflächen zulässig, in den Baubereichen 4 und 6 im Maximum je 1'500 m² Verkaufsflächen und in den übrigen Baubereichen im Maximum je 1'000 m² Verkaufsflächen.

⁸ Für den gesamten GP-Perimeter sind Verkaufsflächen auf im Maximum 5'000 m² beschränkt.

⁹ Pro Bauetappe sind die Nachweise des Wohnanteils und der Verkaufsflächen, auf den gesamten GP-Perimeter ausgerichtet, zu erbringen.

Art. 9 Baumasse

¹ In den Baubereichen ist folgende anrechenbare Baumasse zulässig:

Baubereich	zulässige Baumasse in m ³
1a/b	84'800
2	25'000
3	60'560
4a/b	26'000
5	22'500
6a/b/c	99'500
Total	318'360

² Die zulässige Baumasse gemäss Abs. 1 darf zwischen den Baubereichen transferiert werden. Je Baubereich dürfen beim Transfer die folgenden Maximalwerte zugeschlagen werden:

Baubereich	max. zulässige Transfer-Baumasse in m ³
1a/b	12'100
2	3'600
3	8'700
4a/b	6'100
5	3'200
6a/b/c	14'800

³ Für besondere Gebäude ist zusätzlich eine anrechenbare Baumasse von maximal 2'000 m³ zulässig.

⁴ Soweit und solange das Werkgebäude „ehem. Fabrikgebäude Signum AG“ (Assek.-Nr. 516) in ihren wesentlichen Teilen (Fassaden, Dachflächen, Tragstruktur) erhalten bleibt, ist deren Baumasse nicht der zulässigen Baumasse gemäss Abs. 1 anzurechnen.

Art. 10 Gebäudemantel / Lage

¹ Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche und folgende maximalen Gesamthöhenkoten bestimmt:

Baubereich	max. Gesamthöhenkote in m.ü.M.
1a	453.24
1b	453.75
2	453.26
3	453.35
4a	437.00
4b	454.00
5	454.00
6 (Sockel)	443.30
6a	492.30
6b	480.30
6c	468.30

² Innerhalb des Gebäudemantels ist die Vollgeschosszahl frei. Es darf maximal ein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden.

³ Innerhalb des Baubereichs ist die geschlossene Bauweise zulässig und die Gebäudelänge frei. Es darf bis zur festgelegten Gesamthöhenkote auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.

⁴ Im Baubereich 6 ist der Sockel in geschlossener Bauweise zu erstellen. In den Baubereichen 6a, 6b und 6c dürfen die Bauvolumen oberhalb des Sockels eine max. Grundfläche von je 600 m² nicht überschreiten. Die Bauvolumen oberhalb des Sockels haben zueinander einen Gebäudeabstand von mindestens 14.00 m einzuhalten.

⁵ Lift- und Treppenhaus-Aufbauten, Dachkonstruktionen, Dachaufbauten sowie technische Aufbauten, wie Lüftungsgregate, Sende- und Empfangsanlagen usw. dürfen bis zu 20 % der betreffenden Dachfläche betragen und in der Höhe maximal 3.00 m über den Gebäudemantel hinausragen. Technische Aufbauten ohne Lift- und Treppenhaus-Aufbauten sowie offene und transparente Sicherungsgeländer dürfen aber nur im 45°-Winkel vom Dachrand zurückversetzt erstellt werden.

⁶ Im Baubereich 5 dürfen Ballfangeinrichtungen (Netze) auf der gesamten Dachfläche in der Höhe maximal 5.00 m über den Gebäudemantel hinausragen.

⁷ Balkone und Vordächer dürfen in den Baubereichen 2 und 3 auf der gesamten Fassadenlänge, in den übrigen Baubereichen

auf max. 1/3 der massgeblichen Fassadenlänge, um max. 1.50 m über den Gebäudemantel hinausragen.

⁸ Das Freilegen von Geschossen von Hauptgebäuden ist auf 3/4 des Gebäudeumfangs bis zu 0.50 m und auf 1/4 bis zu 1.00 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzüge sowie Zufahrten zu Garagen.

Art. 11 Erhalt

¹ Das Werkgebäude „ehem. Fabrikgebäude Signum AG“ (Assek.-Nr. 516) ist, soweit dieses im Baubereich 4a liegt, zu erhalten. Die entsprechenden Teile der Nord- und Ostfassade sind vom Erscheinungsbild her zu erhalten.

² Der Schutzzumfang ist vor Erteilung eines Bauvorhabens im Baubereich 4a/b oder 5, spätestens jedoch 1 Jahr nach Rechtskraft des Gestaltungsplans „Integra-Areal“, Revision gemäss Art. 24 Abs. 1 vertraglich zu regeln.

C ERSCHLIESSUNG

Art. 12 Motorisierter Individualverkehr

¹ Ein- und Ausfahrten mit dem motorisierten Individualverkehr vom / ins öffentliche Strassennetz dürfen nur gemäss den im Situationsplan festgelegten Anschlusspunkten erfolgen. Zu- und Wegfahrten zu unterirdischen Sammelgaragen sind nur ab den Anschlusspunkte Z1, Z3 und Z5 zulässig.

² Die im Situationsplan bezeichnete interne Verkehrsfläche dient öffentlich nutzbaren Fussweg-Verbindungen und der internen Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr. Sie ist dauernd benutzbar zu halten.

³ Die gesetzlich vorgeschriebenen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge sind zwischen den einzelnen Baubereichen zu gewährleisten. Die genaue Lage und Anordnung wird die Detailplanung zeigen.

Art. 13 Anlieferung

¹ Die wesentliche Anlieferung mit Wendestelle hat ab der Oberwiesenstrasse an den bezeichneten Standorten zu erfolgen. Mindestens einer der beiden Standorte ist dauerhaft für die Benutzung mit Lastwagen zu sichern.

² Untergeordnete Anlieferungen sind auch an anderen Stellen zulässig.

Art. 14 Parkierung

¹ Das zulässige Parkplatzangebot für die Nutzflächen ergibt sich aufgrund der Kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. Für die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs kommt die ÖV-Güteklasse B zur Anwendung.

² Mit einem Mobilitätskonzept darf die Anzahl Pflichtabstellplätze reduziert werden.

³ Im Endausbau des Gestaltungsplanareals sind im Maximum 800 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen.

⁴ Hiervon sind im Minimum 80 Plätze für Besucher und Kunden auszuscheiden und als Besucherplätze zu kennzeichnen.

⁵ Nur Motorfahrzeugabstellplätze für Kunden und Besucher sowie Kurzzeit- und Taxiabstellplätze dürfen oberirdisch angelegt werden. Die übrigen Plätze sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Motorfahrzeugabstellplätze für Be-

schäftigte der bestehenden Nutzungen in den Baubereichen 1b, 4a/b, 5 und 6a/b/c bis zu deren jeweiliger Neubebauung im Sinne des Richtprojekts Integra-Areal gemäss Art. 2 Abs. 4.

⁶ Die erforderliche Anzahl für Mofa- und Fahrradabstellplätze ergibt sich aufgrund der Kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. Im Endausbau des Gestaltungsplanareals sind im Minimum 800 Mofa- und Fahrradabstellplätze zu schaffen.

⁷ Die Mofa- und Fahrradabstellplätze und Flächen für Kinderwagen für Bewohner sind in genügend grossen und gut zugänglichen Einstellräumen in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

⁸ Kunden- und Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften.

Art. 15 Langsamverkehr

¹ Die Radweg-Verbindung gemäss Richtplan ist mit der im Gestaltungsplan festgelegten Linienführung als kombinierter Fuss- und Radweg gewährleistet und dauernd öffentlich benutzbar zu halten.

² Am schematisch bezeichneten Standort ist ein Fussgängerzugang in Betrieb zu nehmen und dauerhaft öffentlich benutzbar zu halten, sobald der kombinierte Fuss- und Radweg gemäss Abs. 1 erstellt ist.

³ Im Baubereich 3 sind im Erdgeschoss in Nord-Süd-Richtung zwei Durchgänge von je mindestens 3.50 m Breite zu realisieren und dauernd öffentlich benutzbar zu halten.

⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Korridore für Fussverkehr sind ab dem jeweiligen Zeitpunkt der Realisierung von Um- oder Neubauten innerhalb der Baubereiche 4a, 4b, 5 und 6c, im Sinne des Richtprojektes, innerhalb der internen Verkehrsfläche dauerhaft für die öffentliche Durchwegung freizuhalten.

D FREIRAUM UND UMGEBUNG

Art. 16 Gesamtkonzept Umgebungsgestaltung

Auf Basis der Leitlinien im Richtprojekt Integra-Areal gemäss Art. 2 Abs. 4 ist ein Gesamtkonzept der Umgebungsgestaltung zur Bewilligung einzureichen. Dies hat zusammen mit der ersten Bauetappe nach Rechtskraft des Gestaltungsplans „Integra-Areal“, Revision gemäss Art. 24 Abs. 1 zu erfolgen.

Art. 17 Umgebungsflächen

¹ Die Umgebungsfläche gemäss Planfestlegung darf, vorbehältlich Abs. 2 nicht überbaut oder überstellt werden.

² Besondere Gebäude, Anlagen zur Erschliessung wie Ein- / Ausfahrten von unterirdischen Sammelgaragen, Anlagen zur Platz- und Gartengestaltung sowie Spielgeräte etc. sind auch ausserhalb der Baubereiche und in der im Situationsplan bezeichneten Umgebungsfläche zulässig.

³ Die Umgebungsfläche gemäss Planfestlegung ist schematisch. Angemessene Teile der Umgebungsfläche sind als Ruhe-zonen bzw. bei überwiegender Wohnnutzung kinder- und jugendgerecht zu gestalten.

⁴ Soweit und solange im Baubereich 5 eine Bildungsnutzung stattfindet, welche einen separaten Pausenhof erfordert, dürfen an den im Situationsplan bezeichneten Standorten entsprechende Flächen ausgeschieden werden.

Art. 18 Platzbereiche

¹ Aussenbereiche von Restaurants sowie temporäre Bauten und Anlagen für Veranstaltungen (Feste und Events) etc. sind zulässig.

² Die Überfahrbarkeit mit motorisierten Fahrzeugen ist im Sinne der Art. 12 und 13 zu gewährleisten.

Art. 19 Begrünung / Bepflanzung

¹ Für die Begrünung gilt im Grundsatz das Richtprojekt Integra-Areal gemäss Art. 2 Abs. 4. Soweit mit dem Richtprojekt vereinbar sind bestehende Baumpflanzungen zu erhalten.

² Oberirdische Motorfahrzeugabstellplätze entlang der Industriestrasse sind mit einer strassenbegleitenden Baumpflanzung zu gestalten.

³ Für die Bepflanzung sind standortgerechte, der übrigen Umgebung angepasste Bäume und Sträucher zu verwenden.

Art. 20 Dachgarten

Im Baubereich 6 ist die Dachfläche des Sockels im Sinne des Richtprojektes gemäss Art. 2 Abs. 4 als Dachgarten für die Nutzer des Baubereichs 6 zu gestalten.

E VER- UND ENTSORGUNG

Art. 21 Entwässerung

¹ Der GP-Perimeter ist gemäss dem GEP der Gemeinde Wallisellen zu entwässern.

² Zusammen mit der ersten Bauetappe nach Rechtskraft des Gestaltungsplans „Integra-Areal“, Revision gemäss Art. 24 Abs. 1 ist ein Gesamtkonzept der Entwässerung für den Vollausbau zur Bewilligung einzureichen.

Art. 22 Abfall- und Wertstoffsammlung

¹ Für die Bewirtschaftung der im GP-Perimeter anfallenden Abfälle und Wertstoffe sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

² Die erforderliche Anzahl und geeignete Lage für Abfall- und Wertstoffsammelstellen sind in Abstimmung mit den zuständigen kommunalen Stellen zu ermitteln.

Art. 23 Energie

Für Neubauten nach Rechtskraft des Gestaltungsplans „Integra-Areal“, Revision gemäss Art. 24 Abs. 1 dürfen maximal 30 % des zulässigen Wärmeenergiebedarfs mit fossilen Energieträgern gedeckt werden.

F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 24 Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan „Integra-Areal“, Revision wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

² Mit der Inkraftsetzung der Revision gemäss Abs. 1 wird der private Gestaltungsplan „Integra-Areal“ vom 20. Dezember 2005 (BVD Nr. 1357/05) aufgehoben.