



Kanton Zürich  
Gemeinde Wallisellen

# Privater Gestaltungsplan „Integra-Areal“ Revision

## Vorschriften

### Revision – Synoptische Darstellung

**Privater Gestaltungsplan „Integra-Areal“ vom  
20. Dezember 2005 (BDV Nr. 1357/05)**

Bauherr:

Integra Immobilien AG, Wallisellen  
Industriestrasse 44, 8304 Wallisellen  
T. 043 233 30 20 F. 043 233 30 21

Planung:

agps architecture | zürich - los angeles  
Zypressenstrasse 71, 8004 Zürich  
T. 044 298 20 20 F. 044 298 20 21

Baurecht:

Christian Häni  
Baurechtsberatung Bauberatung Bautreuhand  
Aegertenstrasse 42, 8544 Rickenbach-Attikon  
T. 052 337 37 90 F. 052 337 37 95

## Vorschriften

### 07. September 2017

**Privater Gestaltungsplan „Integra-Areal“  
Revision**

Bauherr:

Integra Immobilien AG, Wallisellen  
Hammerweg 1, Postfach, 8304 Wallisellen  
Tel. +41 43 233 30 20 | Fax +41 43 233 30 21

Richtprojekt:

ernst niklaus fausch, architekten eth|sia gmbh  
Feldstrasse 133, 8004 Zürich  
Tel. +41 43 500 10 40 | Fax +41 43 500 10 49  
Tschumi, Landschaftsarchitektur  
Sängglenstrasse 20, 8118 Pfaffhausen / Zürich  
Tel. +41 43 548 00 25

Gestaltungsplan:

Planpartner AG  
Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Tel. +41 44 250 58 80 | Fax +41 44 250 58 81

## INHALT

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <b>rot</b> bzw. <b>rot gestrichen</b> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
<b>A. Grundlagen</b> <b>3</b>	<b>A. Grundlagen</b> <b>3</b>	<i>Vorschriften sind thematisch neu strukturiert:</i>
Art. 1 Zweck 3	Art. 1 Zweck 3	<i>A. Grundlagen</i>
Art. 2 Geltungsbereich Bestandteile des Gestaltungsplanes 4	Art. 2 Geltungsbereich <b>und</b> Bestandteile <del>des</del> <b>Gestaltungsplanes</b> 4	<i>B. Bau- und Nutzungsbestimmung</i>
Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung 5	Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung <b>und zum PBG</b> 5	<i>C. Erschliessung</i>
<b>B. Baubereiche</b> <b>6</b>	<b>B. Bau- und Nutzungsbestimmungen Baubereiche</b> <b>6</b>	<i>D. Freiraum und Umgebung</i>
Art. 4 Zulässigkeit von Bauten 8	<b>Art. 4 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz</b> 6	<i>E. Ver- und Entsorgung</i>
Art. 5 Nutzweise / Verkaufsflächen / Wohnanteil / Empfindlichkeitsstufe 8	<b>Art. 5 Gestaltung</b> 6	<i>F. Schlussbestimmungen</i>
Art. 6 Lage / äussere Abmessungen / Baumasse / Freiflächen 10	<b>Art. 6 Gewachsener Boden</b> 7	<i>Diverse Artikel sind aufgeteilt, um die Verständlichkeit zu verbessern.</i>
Art. 7 Bautenschutz, Präzisierungen, Technische Details 14	Art. 7 Zulässigkeit von Bauten 8	
Art. 8 Erschliessung 15	Art. 8 Nutzweise / Verkaufsflächen / Wohnanteil <del>/</del> <b>Empfindlichkeitsstufe</b> 8	
Art. 9 Parkierung / Anzahl 16	Art. 9 Baumasse 10	
Art. 10 Inkrafttreten 23	Art. 10 <del>Gebäudemantel / Lage / äussere Abmessungen</del> 11	
	Art. 11 <del>Erhalt Bautenschutz, Präzisierungen, Technische Details</del> 14	
	<b>C. Erschliessung</b> <b>15</b>	
	Art. 12 <del>Erschliessung</del> Motorisierter Individualverkehr 15	
	Art. 13 Anlieferung 16	
	Art. 14 Parkierung <del>/Anzahl</del> 16	
	Art. 15 Langsamverkehr 18	
	<b>D. Freiraum und Umgebung</b> <b>19</b>	
	Art. 16 Gesamtkonzept Umgebungsgestaltung 19	
	Art. 17 Umgebungsflächen <del>Freiflächen</del> 19	
	Art. 18 Platzbereiche 20	
	Art. 19 Begrünung / Bepflanzung 21	
	Art. 20 Dachgarten 21	
	<b>E. Ver- und Entsorgung</b> <b>21</b>	

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <b>rot</b> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
	<p>Art. 21 Entwässerung 21</p> <p>Art. 22 Abfall- und Wertstoffsammlung 22</p> <p>Art. 23 Energie 22</p> <p><b>F. Schlussbestimmungen 23</b></p> <p>Art. 24 Inkrafttreten 23</p>	
<p>Privater Gestaltungsplan „Integra-Areal“ vom 20. Dezember 2005 (BDV Nr. 1357/05)</p> <p>Die Integra Immobilien AG, Wallisellen, erlässt, gestützt auf §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den privaten Gestaltungsplan „Integra-Areal“ mit den nachfolgenden Bestimmungen:</p>	<p>Privater Gestaltungsplan „Integra-Areal“ Revision</p> <p>Die Integra Immobilien AG, Wallisellen, <b>setzt erlässt</b>, gestützt auf §§ 85 <del>83</del> ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den privaten Gestaltungsplan „Integra-Areal“, <b>Revision</b> mit den nachfolgenden Bestimmungen <b>fest</b>.</p>	
<p><b>A. GRUNDLAGEN</b></p>	<p><b>A. GRUNDLAGEN</b></p>	
<p><b>Art. 1 Zweck</b></p>	<p><b>Art. 1 Zweck</b></p>	
<p>Der Private Gestaltungsplan „Integra-Areal“ bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Auf der Südseite des Bahnhofs Wallisellen die Aufwertung des Bahnhofumfeldes durch einen der Öffentlichkeit zugänglichen Platz;</li> <li>– Attraktive Passagen und öffentliche Fusswege durch das Areal sowie neue Zugänge zum Bahnhof;</li> <li>– Die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung des ehemaligen Industrieareals;</li> <li>– Die Möglichkeit eines attraktiven Nutzungsangebotes und eines durchmischten Quartiers;</li> <li>– Die sinnvolle Erneuerung des Areals mit einem Ne-</li> </ul>	<p>Der <b>private</b> Gestaltungsplan „Integra-Areal“, <b>Revision</b> bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>A</b>auf der Südseite des Bahnhofs Wallisellen die Aufwertung des Bahnhofumfeldes durch einen der Öffentlichkeit zugänglichen Platz;</li> <li>b) <b>A</b>attraktive Passagen und öffentliche Fusswege durch das Areal sowie neue Zugänge zum Bahnhof;</li> <li>c) <del>D</del>die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung des ehemaligen Industrie-</li> </ul>	

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <b>rot</b> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
<p>beneinander von Wohnen und Arbeiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Das einstige Industrieareal zu einem Ort der Kultur und Begegnung werden zu lassen;</li> <li>– Die Nord-Fassade Assek.-Nr. 516 im Erscheinungsbild erhalten bleiben zu lassen;</li> <li>– Die Schaffung und Erhaltung von wertvollen Grünbereichen, Freiflächen, Durchgängen und Hofplätzen in unmittelbarer Nähe zu den Neubauten und zum Bahnhof;</li> <li>– Die Sicherstellung einer öffentlichen Radweg-Verbindung durch das Areal;</li> </ul>	<p>areals;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d) <del>D</del>die Möglichkeit eines attraktiven Nutzungsangebotes und eines durchmischten Quartiers;</li> <li>e) <del>D</del>die sinnvolle Erneuerung des Areals mit einem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten;</li> <li>f) <del>D</del>das einstige Industrieareal zu einem Ort der <b>Bildung</b>, Kultur und Begegnung werden zu lassen;</li> <li>g) <del>Die Nord-Fassade den Charakter des prägenden Werkgebäudes „ehem. Fabrikgebäude Signum AG“ Assek.-Nr. 516 als identitätsstiftendes Zeugnis der Industriekultur mehrheitlich zu erhalten im Erscheinungsbild erhalten bleiben zu lassen;</del></li> <li>h) <del>D</del>die Schaffung und Erhaltung von wertvollen Grünbereichen, Freiflächen, Durchgängen und Hofplätzen in unmittelbarer Nähe zu den Neubauten und zum Bahnhof;</li> <li>i) <del>D</del>die Sicherstellung einer öffentlichen Radweg-Verbindung durch das Areal;</li> </ul>	
<p><b>Art. 2 Geltungsbereich Bestandteile des Gestaltungsplanes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Gestaltungsplan „Integra-Areal“ ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne des § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).</li> <li>– Der Gestaltungsplan gilt für das im Gestaltungsplan</li> </ul>	<p><b>Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile des Gestaltungsplanes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Der Gestaltungsplan „Integra-Areal“, <b>Revision</b> ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne des § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).</li> <li><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt <b>innerhalb des für das</b> im</li> </ul>	

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
<p>1:500, datiert vom 17. Dezember 2004, bezeichnete Areal südlich des Bahnhofes Wallisellen.</p> <p>– Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gestaltungsplan 1:500 vom 17. Dezember 2004</li> <li>– Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan vom 17. Dezember 2004</li> </ul>	<p><del>Gestaltungs Situationsplan 1:500, datiert vom 17. Dezember 2004, bezeichneten Perimeters Areal südlich des Bahnhofes Wallisellen.</del></p> <p><sup>3</sup> Der Gestaltungsplan <del>setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 zusammen. besteht aus folgenden Unterlagen:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>a) Gestaltungsplan Mst. 1:500 vom 17. Dezember 2004</del></li> <li><del>b) Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan vom 17. Dezember 2004</del></li> </ul> <p><sup>4</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das Richtprojekt Integra-Areal vom 21.03.2017 (enf architekten / Tschumi Landschaftsarchitektur) der Baubehörde als Leitlinie in Ermessensfragen insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Erscheinung und der Freiraumgestaltung.</p> <p><sup>5</sup> Von dem Richtprojekt Integra-Areal vom 21.03.2017 (enf architekten / Tschumi Landschaftsarchitektur) kann abgewichen werden, sofern ein zumindest gleichwertiges Richtprojekt gesichert ist.</p>	
<p><b>Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung</b></p> <p>Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen</p>	<p><b>Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung <del>und zum PBG</del></b></p> <p>Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der <del>jeweils gültigen</del></p>	<p><i>Ergänzung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p> <p><i>Präzisierung nach öffentlicher Auf-</i></p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen und des Planungs- und Baugesetzes (PBG).	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.	<i>lage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i>
<b>B. BAUBEREICHE</b>	<p><b>B. BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN BAUBEREICHE</b></p> <p><b>Art. 4 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz</b></p> <p><sup>1</sup> Dem Geltungsbereich wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.</p> <p><sup>2</sup> Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Projektierte, lärm erzeugende ortsfeste Anlagen müssen den Planungswert (PW), lärmempfindliche Räume den Immissionsgrenzwert (IGW) einhalten.</p> <p><sup>3</sup> Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.</p> <p><b>Art. 5 Gestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung – insbesondere die Umgebungsfläche und die Platzbereiche – sind</p>	<i>Ergänzung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <b>rot</b> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )										
	<p>für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p><sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Platzbereiche sind als Strassenräume bzw. Plätze mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu realisieren.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><b>Art. 6 Gewachsener Boden</b></p> <p>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:</p> <table border="1" data-bbox="902 1201 1563 1422"> <thead> <tr> <th data-bbox="902 1201 1205 1273">Teilgebiet</th> <th data-bbox="1205 1201 1563 1273">gewachsener Boden in m.ü.M.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="902 1273 1205 1313">I a</td> <td data-bbox="1205 1273 1563 1313">428,25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="902 1313 1205 1353">I b</td> <td data-bbox="1205 1313 1563 1353">428,63</td> </tr> <tr> <td data-bbox="902 1353 1205 1393">II</td> <td data-bbox="1205 1353 1563 1393">428,19</td> </tr> <tr> <td data-bbox="902 1393 1205 1420">III</td> <td data-bbox="1205 1393 1563 1420">428,47</td> </tr> </tbody> </table>	Teilgebiet	gewachsener Boden in m.ü.M.	I a	428,25	I b	428,63	II	428,19	III	428,47	<p><i>Abs. 2 war zur öff. Auflage als Abs. 1 im Art. 16 festgelegt</i></p> <p><i>Abs. 3 war zur öff. Auflage als Abs. 5 im Art. 9 festgelegt</i></p> <p><i>Präzisierung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p> <p><i>Höhenkoten sind aus den Erkenntnissen der Geometeraufnahmen im Feld (19.05.2017) abgeleitet</i></p>
Teilgebiet	gewachsener Boden in m.ü.M.											
I a	428,25											
I b	428,63											
II	428,19											
III	428,47											

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )						
	<table border="1"> <tr> <td>IV</td> <td>428,63</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>428,63</td> </tr> <tr> <td>VI</td> <td>428,63</td> </tr> </table>	IV	428,63	V	428,63	VI	428,63	
IV	428,63							
V	428,63							
VI	428,63							
<p><b>Art. 4 Zulässigkeit von Bauten</b></p> <p>Oberirdische Bauten dürfen, vorbehaltlich Art. 7 Abs. 3, nur in den im Plan 1:500 bezeichneten Baubereichen 1 – 6 erstellt werden.</p> <p>Unterirdische Bauten und Anlagen haben die vorhandenen Baulinien zu berücksichtigen, sind ansonsten aber innerhalb des GP-Perimeters frei zulässig. Dabei dürfen mindestens 20 % der Gesamtarealfläche nicht mit unterirdischen Bauten und Anlagen überbaut werden.</p>	<p><b>Art. 7 Zulässigkeit von Bauten</b></p> <p><sup>1</sup> Oberirdische <del>Hauptgebäude Bauten</del> dürfen, <del>vorbehaltlich Art. 7 Abs. 3</del>, nur in den im <del>Plan Situationsplan 1:500</del> bezeichneten Baubereichen 1 – 6 erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> <del>Besondere Gebäude sowie</del> unterirdische Bauten und Anlagen haben die vorhandenen Baulinien zu berücksichtigen, sind ansonsten aber innerhalb des GP-Perimeters frei zulässig. <del>Bei unterirdischen Bauten im Bereich von Baumpflanzungen ist genügend grosser Wurzelraum vorzusehen. Dabei dürfen mindestens 20 % der Gesamtarealfläche nicht mit unterirdischen Bauten und Anlagen überbaut werden.</del></p>	<p><i>Ergänzung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p>						
<p><b>Art. 5 Nutzweise / Verkaufsflächen / Wohnanteil / Empfindlichkeitsstufe</b></p> <p>Im Gestaltungsplangebiet sind mässig störende Betriebe aller Art ebenso zulässig, wie das Wohnen.</p> <p>Ausdrücklich erlaubte Nutzweisen sind: Hotel, Gastronomiebetriebe, Schule, Kleingewerbe, Verkauf, Wellness, Ateliers, mässig störende Industriebetriebe etc. (Aufzählung nicht abschliessend).</p>	<p><b>Art. 8 Nutzweise / Verkaufsflächen / Wohnanteil / <del>Empfindlichkeitsstufe</del></b></p> <p><sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet sind mässig störende Betriebe aller Art ebenso zulässig wie das Wohnen.</p> <p><sup>2</sup> Ausdrücklich erlaubte Nutzweisen sind: Hotel, Gastronomiebetriebe, Schule, Kleingewerbe, Verkauf, Wellness, Ateliers, mässig störende Indust-</p>							



Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <b>rot</b> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
<p>Der Wohnanteil im Gestaltungsplan beträgt im Minimum 20 % und im Maximum 55 % des zur Baumasse zählenden Bauvolumens.</p> <p>In den Baubereichen 4 und 5 sind im Maximum je 1'500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen zulässig. In den übrigen Baufeldern sind im Maximum je 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen erlaubt.</p> <p>Für den gesamten GP-Perimeter sind Verkaufsflächen auf im Maximum 5'000 m<sup>2</sup> beschränkt.</p> <p>Pro Bauetappe sind die Nachweise des Wohnanteils und der Verkaufsflächen, auf den gesamten GP-Perimeter ausgerichtet, zu erbringen.</p> <p>Für den Gestaltungsplan gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutzverordnung.</p>	<p>riebetriebe etc. (Aufzählung nicht abschliessend).</p> <p>3 <b>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.</b></p> <p>4 <b>Der Wohnanteil im Gestaltungsplan beträgt im Minimum 20 % und im Maximum 55 % der <del>ers-zur</del> gemäss Art. 9 Abs. 1 zulässigen Baumasse <del>zählenden Bauvolumens</del>.</b></p> <p>5 <b>In den Baubereichen 3, 6a, 6b und 6c ist jeweils ein maximaler Wohnanteil von 80 % der darin realisierten Baumasse zulässig.</b></p> <p>6 <b>In den Baubereichen 6a, 6b und 6c gilt gesamthaft ein Mindestwohnanteil von 50 % der im Vollausbau darin realisierten Baumasse.</b></p> <p>7 <b>Im Baubereich 3 sind im Maximum 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen zulässig, in den Baubereichen 4 und 6 <del>5 sind</del> im Maximum je 1'500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen <del>zulässig</del> und in den übrigen Baubereichen <del>feldern sind</del> im Maximum je 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen <del>erlaubt</del>.</b></p> <p>8 Für den gesamten GP-Perimeter sind Verkaufsflächen auf im Maximum 5'000 m<sup>2</sup> beschränkt.</p> <p>9 Pro Bauetappe sind die Nachweise des Wohnanteils und der Verkaufsflächen, auf den gesamten GP-Perimeter ausgerichtet, zu erbringen.</p> <p><del>Für den Gestaltungsplan gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutzverordnung.</del></p>	<p><i>Ergänzung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p>

## Linke Spalte (Gültige Fassung)

**Art. 6 Lage / äussere Abmessungen / Baumasse / Freiflächen**

- Gesamthaft ist eine anrechenbare Baumasse von maximal 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig;
- Die anrechenbare Baumasse des Baubereichs 2 hat im Endausbau mindestens 10'000 m<sup>3</sup> und im Maximum 30'000 m<sup>3</sup> zu betragen;
- Die anrechenbare Baumasse des Baubereichs 4 hat im Endausbau mindestens 25'000 m<sup>3</sup> und im Maximum 55'000 m<sup>3</sup> zu betragen;
- In den Baubereichen 1 – 5 wird die maximale Gebäudehöhenkote mit 451.00 m.ü.M. festgelegt;
- Im Baubereich 6 wird die maximale Gebäudehöhenkote auf 489.00 m.ü.M. festgelegt;
- Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.
- Grenz- und Gebäudeabstände sowie Mehrlängenzuschläge sind innerhalb der Baubereiche, vorbehältlich feuerpolizeilicher und wohngygenischer Bestimmungen, nicht zu beachten;
- Die Freihalteflächen gemäss Planfestlegung (Baumhof, Spiel- und Ruheflächen, öffentliche Plätze, Fussgängerzone, Radweg mit Aussenraum Nord) dürfen, vorbehältlich Art. 7 Abs. 3, nicht überbaut oder überstellt werden;
- Die Freihalteflächen gemäss Planfestlegung (Baumhof, Spiel- und Ruheflächen, öffentliche Plätze, Fussgängerzone, Radweg mit Aussenraum Nord) sind verbindlich. Ihre Fläche beträgt total

Mittlere Spalte (Revision, Änderungen ~~rot~~ bzw. ~~rot gestrichen~~, 07.09.2017)**Art. 9 Baumasse**

- <sup>1</sup> ~~Gesamthaft~~ In den Baubereichen ist folgende ~~eine~~ anrechenbare Baumasse ~~von maximal 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>~~ zulässig;:

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

- <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup>
1a/b	12'100
2	3'600
3	8'700
4a/b	6'100
5	3'200
6a/b/c	14'800

## Rechte Spalte (Hinweise)

Präzisierung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung

Ergänzung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )						
<p>12'200 m<sup>2</sup>.</p> <p>– Beim etappierten Überbauen der einzelnen Baubereiche sind pro Bauetappe proportional zur anrechenbaren Baumasse Freiflächen, Spiel- und Ruheflächen im Umfang von mindestens 80 % auszuweisen.</p>	<p><sup>3</sup> Für besondere Gebäude ist zusätzlich eine anrechenbare Baumasse von maximal 2'000 m<sup>3</sup> zulässig.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><del>— Die anrechenbare Baumasse des Baubereichs 2 hat im Endausbau mindestens 10'000 m<sup>3</sup> und im Maximum 30'000 m<sup>3</sup> zu betragen;</del></p> <p><del>— Die anrechenbare Baumasse des Baubereichs 4 hat im Endausbau mindestens 25'000 m<sup>3</sup> und im Maximum 55'000 m<sup>3</sup> zu betragen;</del></p> <p><b>Art. 10 Gebäudemantel / Lage / äussere Abmessungen</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche und folgende maximalen Gesamthöhenkoten bestimmt (<del>bezogen auf die im Situationsplan eingetragene Referenzkote von 428,61 m ü.M.</del>):</p> <table border="1" data-bbox="938 1270 1547 1414"> <thead> <tr> <th data-bbox="938 1270 1238 1342">Baubereich</th> <th data-bbox="1238 1270 1547 1342">max. Gesamthöhenkote in m.ü.M.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="938 1342 1238 1382">1a</td> <td data-bbox="1238 1342 1547 1382">453.24</td> </tr> <tr> <td data-bbox="938 1382 1238 1414">1b</td> <td data-bbox="1238 1382 1547 1414">453.75</td> </tr> </tbody> </table>	Baubereich	max. Gesamthöhenkote in m.ü.M.	1a	453.24	1b	453.75	
Baubereich	max. Gesamthöhenkote in m.ü.M.							
1a	453.24							
1b	453.75							

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
	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
	<del>In den Baubereichen 1 — 4 5 wird die maximale Gebäudehöhenkote mit 451.00 m.ü.M. festgelegt;</del>	
	<del>Im Baubereich 5 wird die maximale Gebäudehöhenkote auf 459.00 m.ü.M. festgelegt;</del>	
	<del>Im Baubereich 6 wird die maximale Gebäudehöhenkote auf 489.00 m.ü.M. festgelegt;</del>	
	<sup>2</sup> Innerhalb des Gebäudemantels ist die Vollgeschosszahl frei. Es darf maximal ein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden.	
	<sup>3</sup> Innerhalb des Baubereichs ist die geschlossene Bauweise zulässig und die Gebäudelänge frei. Es darf bis zur festgelegten Gesamthöhenkote auf die Baubereichsgrenze gebaut werden. <del>Grenz- und Gebäudeabstände sowie Mehrlängenzuschläge sind innerhalb der Baubereiche, vorbehaltlich feuerpolizeilicher und wohngygnischer Bestimmungen, nicht zu beachten.</del>	
	<sup>4</sup> Im Baubereich 6 ist der Sockel in geschlossener Bauweise zu erstellen. In den Baubereichen 6a, 6b und 6c dürfen die Bauvolumen oberhalb des So-	

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <b>rot</b> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
	<p>ckels eine max. Grundfläche von je 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Bauvolumen oberhalb des Sockels haben zueinander einen Gebäudeabstand von mindestens 14.00 m einzuhalten.</p> <p><sup>5</sup> Lift- und Treppenhaus-Aufbauten, Dachkonstruktionen, Dachaufbauten sowie technische Aufbauten, wie Lüftungsaggregate, Sende- und Empfangsanlagen usw. dürfen bis zu 20 % der betreffenden Dachfläche betragen und in der Höhe maximal <b>3.00 m</b> <del>4.50 m</del> über den Gebäudemantel hinausragen. Technische Aufbauten ohne Lift- und Treppenhaus-Aufbauten sowie <b>offene und transparente Sicherungsgeländer</b> dürfen aber nur im 45°-Winkel vom Dachrand zurückversetzt erstellt werden.</p> <p><sup>6</sup> Im Baubereich 5 dürfen Ballfangeinrichtungen (Netze) auf der gesamten Dachfläche in der Höhe maximal 5.00 m über den Gebäudemantel hinausragen.</p> <p><sup>7</sup> 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.</p> <p><sup>8</sup> 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 Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen.</p>	<p><i>Anpassung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
<p><b>Art. 7 Bautenschutz, Präzisierungen, Technische Details</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Nordfassade und Teile der Ost- und Westfassade des ehemaligen Industriebaus Assek.-Nr. 516 sind vom Erscheinungsbild her zu erhalten.</li> <li>– Lift- und Treppenhaus-Aufbauten, Dachkonstruktionen, Dachaufbauten sowie technische Aufbauten, wie Lüftungsaggregate, Sende- und Empfangsanlagen usw. dürfen bis zu 20 % der betreffenden Dachfläche betragen und in der Höhe maximal 4.50 m über den Gebäudemantel hinausragen. Technische Aufbauten ohne Lift- und Treppenhaus-Aufbauten dürfen aber nur im 45°-Winkel vom Dachrand zurückversetzt erstellt werden.</li> <li>– Besondere Gebäude, Anlagen zur Platz- und Gartengestaltung sowie Spielgeräte etc. sind auch ausserhalb der Baubereiche und in den Freihalteflächen zulässig.</li> <li>– Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische, der übrigen Umgebung angepasste Bäume und Sträucher zu verwenden.</li> <li>– Im Baubereich 3 sind im Erdgeschoss in Nord-Süd-Richtung zwei Durchgänge von je mindestens 3.50 m Breite zu realisieren. Die genaue Lage und Anordnung derselben soll die Detailplanung zeigen.</li> <li>– Im Baubereich 5 ist der Durchfahrtsbereich im Erdgeschoss gemäss Planfestlegung bis auf die Höhe</li> </ul>	<p><b>Art. 11 <del>Erhalt Bautenschutz, Präzisierungen, Technische Details</del></b></p> <p><sup>1</sup> <del>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 und Teile der Ost- und Westfassade des ehemaligen Industriebaus Assek.-Nr. 516 sind vom Erscheinungsbild her zu erhalten.</del></p> <p><sup>2</sup> <del>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.</del></p> <p><del>— Im Baubereich 5 ist der Durchfahrtsbereich im Erdgeschoss gemäss Planfestlegung bis auf die Höhe von mindestens 436.00 m.ü.M. freizuhalten.</del></p> <p><del>— Im Baubereich 4 gelten eingeschränkte Bauhöhen. So ist in Nord-Süd-Richtung in mindestens zwei Bereichen von insgesamt mindestens 20 m Breite die maximale Gebäudehöhenkote von 438.00 m.ü.M. zu berücksichtigen.</del></p> <p><del>— Entlang der Nordfassade im Baubereich 4 ist zudem ein mindestens 10 m breiter Streifen auf die maximale Gebäudehöhenkote von 438.00 m.ü.M. beschränkt.</del></p> <p><del>— Das überwiegende Interesse nach Art. 31 Abs. 2</del></p>	<p><i>Ergänzung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
<p>von mindestens 436.00 m.ü.M. freizuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Baubereich 4 gelten eingeschränkte Bauhöhen. So ist in Nord-Süd-Richtung in mindestens zwei Bereichen von insgesamt mindestens 20 m Breite die maximale Gebäudehöhenkote von 438.00 m.ü.M. zu berücksichtigen.</li> <li>– Entlang der Nordfassade im Baubereich 4 ist zudem ein mindestens 10 m breiter Streifen auf die maximale Gebäudehöhenkote von 438.00 m.ü.M. beschränkt.</li> <li>– Das überwiegende Interesse nach Art. 31 Abs. 2 LSV kann im Gestaltungsplan nicht geltend gemacht werden.</li> </ul>	<p><del>LSV kann im Gestaltungsplan nicht geltend gemacht werden.</del></p>	
<p><b>Art. 8 Erschliessung</b></p>	<p><b>C. ERSCHLIESSUNG</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ein- und Ausfahrten ins öffentliche Strassennetz dürfen nur an den im Gestaltungsplan festgelegten Stellen erfolgen.</li> <li>– Die Radweg-Verbindung gemäss Richtplan ist mit der im Gestaltungsplan festgelegten Linienführung gewährleistet und ist dauernd öffentlich benutzbar zu halten.</li> <li>– Für die öffentlichen Fussweg-Verbindungen, interne Erschliessung motorisierter Individualverkehr etc. gelten die Planfestlegungen. Sie sind dauernd be-</li> </ul>	<p><b>Art. 12 <del>Erschliessung</del> Motorisierter Individualverkehr</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Ein- und Ausfahrten <del>mit dem motorisierten Individualverkehr vom /</del> ins öffentliche Strassennetz dürfen nur gemäss <del>an</del> den im <del>Gestaltungs</del>Situationsplan festgelegten Anschlusspunkten <del>Stellen</del> erfolgen. <del>Zu- und Wegfahrten zu unterirdischen Sammelgaragen sind nur ab den Anschlusspunkte Z1, Z3 und Z5 zulässig.</del></li> <li><sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichnete interne Verkehrsfläche dient <del>Für die</del> öffentlichen <del>en</del> nutzbaren</li> </ol>	

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
<p>nutzbar zu halten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gilt ebenfalls die Planfestlegung.</li> <li>– Die gesetzlich vorgeschriebenen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge sind zwischen den einzelnen Baufeldern zu gewährleisten. Die genaue Lage und Anordnung wird die Detailplanung zeigen.</li> </ul>	<p>Fussweg-Verbindungen <del>und,</del> <del>der</del> internen Erschliessung mit <del>dem des</del> motorisierten Individualverkehrs <del>etc. gelten die Planfestlegungen</del>. Sie <del>ist sind</del> dauernd benutzbar zu halten.</p> <p><del>Für die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gilt ebenfalls die Planfestlegung.</del></p> <p><sup>3</sup> Die gesetzlich vorgeschriebenen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge sind zwischen den einzelnen Baubereichenfeldern zu gewährleisten. Die genaue Lage und Anordnung wird die Detailplanung zeigen.</p> <p><b>Art. 13 Anlieferung</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Untergeordnete Anlieferungen sind auch an anderen Stellen zulässig.</p>	
<p><b>Art. 9 Parkierung / Anzahl</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Endausbau des Gestaltungsplanareals sind aufgrund der möglichen Nutzflächen im Minimum 500 und im Maximum 800 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen.</li> <li>– Hiervon sind im Minimum 80 Plätze für Besucher</li> </ul>	<p><b>Art. 14 Parkierung <del>/Anzahl</del></b></p> <p><sup>1</sup> 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</p>	



Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <b>rot</b> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
<p>auszuscheiden und als Besucherplätze zu kennzeichnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 10 bis 15 % der Motorfahrzeugabstellplätze dürfen oberirdisch angelegt werden. Die übrigen Plätze sind unterirdisch anzuordnen.</li> <li>– Nutzungsabhängig sind im Endausbau des Gestaltungsplanareals im Minimum 800 Fahrradabstellplätze zu schaffen.</li> <li>– Bei etappierter Bauweise sind pro Baufeld proportional zur realisierten anrechenbaren Baumasse 80 – 120 % der jeweils erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.</li> <li>– Unterirdische Parkplätze dürfen, unter Beachtung von Art. 4 Abs. 2 vorstehend, auf dem gesamten Areal untergebracht werden.</li> </ul>	<p><b>ÖV-Güteklasse B zur Anwendung.</b></p> <p><sup>2</sup> <b>Mit einem Mobilitätskonzept darf die Anzahl Pflichtabstellplätze reduziert werden.</b></p> <p><sup>3</sup> Im Endausbau des Gestaltungsplanareals sind <del>aufgrund der möglichen Nutzflächen im Minimum 500 und</del> im Maximum 800 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen.</p> <p><sup>4</sup> Hiervon sind im Minimum 80 Plätze für Besucher <b>und Kunden</b> auszuscheiden und als Besucherplätze zu kennzeichnen.</p> <p><sup>5</sup> <del>40 bis 15 % der</del> <b>Nur Motorfahrzeugabstellplätze für Kunden und Besucher sowie Kurzzeit- und Taxiabstellplätze</b> dürfen oberirdisch angelegt werden. Die übrigen Plätze sind unterirdisch anzuordnen. <del>Da</del> <b>von ausgenommen sind Motorfahrzeugabstellplätze für Beschäftigte 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.</b></p> <p><sup>6</sup> Die erforderliche Anzahl für Mofa- und Fahrradabstellplätze ergibt sich aufgrund der Kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. <del>Nutzungsabhängig sind</del> Im Endausbau des Gestaltungsplanareals <del>sind</del> im Minimum 800 Mofa- und Fahrradabstellplätze zu schaffen.</p> <p><sup>7</sup> Die Mofa- und Fahrradabstellplätze und Flächen für Kinderwagen für Bewohner sind in genügend grossen und gut zugänglichen Einstellräumen in</p>	<p><i>Ergänzung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p> <p><i>Streichung Minimum nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p> <p><i>Präzisierung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p> <p><i>Präzisierung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
	<p>der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.</p> <p><del>— Bei etappierter Bauweise sind pro Baufeld proportional zur realisierten anrechenbaren Baumasse 80 — 120 % der jeweils erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.</del></p> <p><del>— Unterirdische Parkplätze dürfen, unter Beachtung von Art. 6 Abs. 2 vorstehend, auf dem gesamten Areal untergebracht werden.</del></p> <p><sup>8</sup> Kunden- und Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften.</p> <p><b>Art. 15 Langsamverkehr</b></p> <p><sup>1</sup> Die Radweg-Verbindung gemäss Richtplan ist mit der im Gestaltungsplan festgelegten Linienführung <b>als kombinierter Fuss- und Radweg</b> gewährleistet und <del>ist</del> <b>ist</b> dauernd öffentlich benutzbar zu halten.</p> <p><sup>2</sup> Am schematisch bezeichneten Standort ist ein Fussgängeraufgang in Betrieb zu nehmen und dauerhaft öffentlich benutzbar zu halten, sobald der kombinierte Fuss- und Radweg gemäss Abs. 1 erstellt ist.</p> <p><sup>3</sup> 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. <del>Die genaue Lage und Anordnung derselben soll die Detailplanung zeigen.</del></p> <p><sup>4</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Korridore für</p>	<p><i>Abs. 1 war bisher Bestandteil von Art. 8.</i></p> <p><i>Abs. 4 war bisher Bestandteil von Art. 7.</i></p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
	<p>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.</p> <p><b>D. FREIRAUM UND UMGEBUNG</b></p> <p><b>Art. 16 Gesamtkonzept Umgebungsgestaltung</b></p> <p>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.</p> <p><b>Art. 17 Umgebungsflächen Freiflächen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Umgebungsfläche <del>Freihalteflächen</del> gemäss Planfestlegung (<del>Baumhof, Spiel- und Ruheflächen, öffentliche Plätze, Fussgängerzone, Radweg mit Aussenraum Nord</del>) dürfen darf, vorbehältlich Art. 7 Abs. <del>3</del> 2, nicht überbaut oder überstellt werden.;</p> <p><sup>2</sup> Besondere Gebäude, Anlagen zur Erschliessung wie Ein- / Ausfahrten von unterirdischen Sammelgaragen, Anlagen zur Platz- und Gartengestaltung</p>	<p><i>Ergänzung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p> <p><i>Art. 15 war bisher Bestandteil von Art. 6</i></p> <p><i>Abs. 2 war bisher Bestandteil von Art. 7</i></p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
	<p>sowie Spielgeräte etc. sind auch ausserhalb der Baubereiche und in <del>der im Situationsplan bezeichneten Umgebungsfläche den Freihalteflächen</del> zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die <del>Umgebungsfläche Freihalteflächen</del> gemäss Planfestlegung (<del>Baumhof, Spiel- und Ruheflächen, öffentliche Plätze, Fussgängerzone, Radweg mit Aussenraum Nord</del>) <del>sind</del> ist schematisch verbindlich. Ihre Fläche beträgt total 12'200 m<sup>2</sup>. Angemessene Teile der Umgebungsfläche sind als Ruhezonen bzw. bei überwiegender Wohnnutzung kinder- und jugendgerecht zu gestalten.</p> <p><del>Beim etappierten Überbauen der einzelnen Baubereiche sind pro Bauetappe proportional zur anrechenbaren Baumasse Freiflächen, Spiel- und Ruheflächen im Umfang von mindestens 80 % auszuweisen.</del></p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><b>Art. 18 Platzbereiche</b></p> <p><sup>1</sup> Aussenbereiche von Restaurants sowie temporäre Bauten und Anlagen für Veranstaltungen (Feste und Events) etc. sind zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Überfahrbarkeit mit motorisierten Fahrzeugen</p>	

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <b>rot</b> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
	<p>ist im Sinne der Art. 12 und 13 zu gewährleisten.</p> <p><b>Art. 19 Begrünung / Bepflanzung</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Oberirdische Motorfahrzeugabstellplätze entlang der Industriestrasse sind mit einer strassenbegleitenden Baumpflanzung zu gestalten.</p> <p><sup>3</sup> Für die Bepflanzung sind <del>möglichst</del> <b>standortgerechte einheimische</b>, der übrigen Umgebung angepasste Bäume und Sträucher zu verwenden.</p> <p><b>Art. 20 Dachgarten</b></p> <p>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.</p> <p><b>E. VER- UND ENTSORGUNG</b></p> <p><b>Art. 21 Entwässerung</b></p> <p><sup>1</sup> Der GP-Perimeter ist gemäss dem GEP der Ge-</p>	<p><i>Abs. 3 war bisher Bestandteil von Art. 7</i></p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <b>rot</b> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
	<p>meinde Wallisellen zu entwässern.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><b>Art. 22 Abfall- und Wertstoffsammlung</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Bewirtschaftung der im GP-Perimeter anfallenden Abfälle und Wertstoffe sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.</p> <p><sup>2</sup> Die erforderliche Anzahl und geeignete Lage für Abfall- und Wertstoffsammelstellen sind in Abstimmung mit den zuständigen kommunalen Stellen zu ermitteln.</p> <p><b>Art. 23 Energie</b></p> <p>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.</p>	<p><i>Ergänzung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p> <p><i>Ergänzung nach öffentlicher Auflage / Vorprüfung / Ämteranhörung</i></p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Revision, Änderungen <del>rot</del> bzw. <del>rot gestrichen</del> , 07.09.2017)	Rechte Spalte ( <i>Hinweise</i> )
<p><b>Art. 10 Inkrafttreten</b></p> <p>– Der Private Gestaltungsplan „Integra-Areal“ tritt am Tage nach der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p> <p>Wallisellen, 17. Dezember 2004</p>	<p><b>F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>Art. 24 Inkrafttreten</b></p> <p><del>Der Private Gestaltungsplan „Integra-Areal“ tritt am Tage nach der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</del></p> <p><sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan „Integra-Areal“, Revision wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p> <p><sup>2</sup> Mit der Inkraftsetzung der Revision gemäss Abs. 1 wird der private Gestaltungsplan „Integra-Areal“ vom 20. Dezember 2005 (BVD Nr. 1357/05) aufgehoben.</p> <p><del>Wallisellen, 17. Dezember 2004</del></p>	