

## **Antrag / Weisung**

### **Kommunale Nutzungsplanung**

#### **Privater Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung MITTIM Wallisellen**

## **Antrag**

Die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2006 beschliesst auf Antrag des Gemeinderats gestützt auf Art. 10, Ziffer 7, Bst. b) Gemeindeordnung:

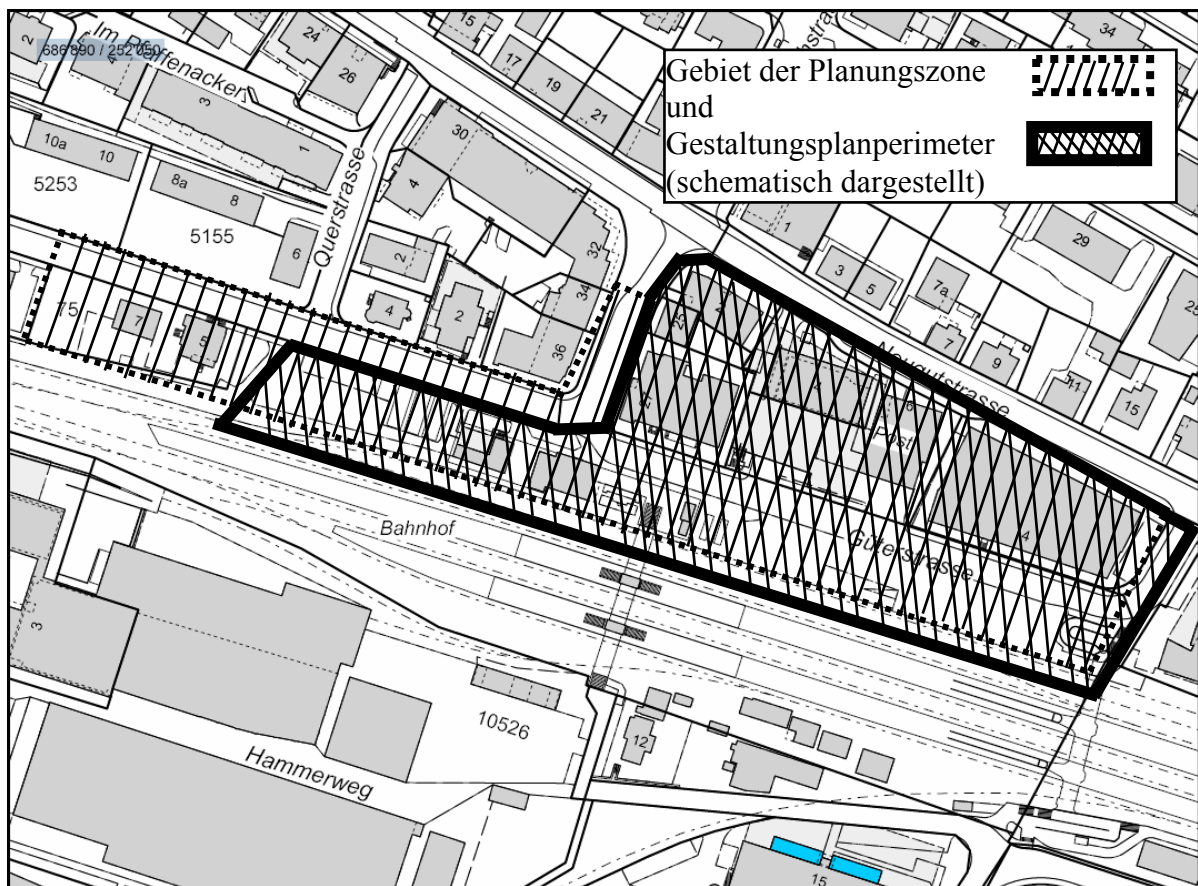
- 1 Der Private Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung MITTIM Wallisellen wird festgesetzt.
- 2 Vom Bericht zum Privaten Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung MITTIM Wallisellen einschliesslich dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) wird im Sinne von Art. 7 Abs. 3 PBG zustimmend Kenntnis genommen.
- 3 Die Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans Zentrumsüberbauung MITTIM 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.
- 5 Es wird davon Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat nach Rechtskraft des Privaten Gestaltungsplans der Baudirektion das Aufheben der Planungszone gemäss Verfügung BD Nr. 764/2004 vom 15. Juli 2004 beantragen wird.

## Weisung

### 1 Ausgangslage

Die öffentliche Hand, aber auch private Investoren im angrenzenden Quartier zwischen Güter- und Neugutstrasse bekundeten im Raum Bahnhof seit längerem Planungs- und Bauabsichten. Die bestehende Erschliessung liess jedoch eine weitere Entwicklung in diesem Raum nicht zu. Zudem war abzusehen, dass die 3. Etappe Glattalbahn, die auf den Fahrplanwechsel 2010/11 ihren Betrieb aufnehmen wird, den Bahnhof Wallisellen zu einem bedeutenden Umsteigepunkt des öffentlichen Verkehrs machen würde. Der Entwicklungsdruck war hoch.

Der Gemeinderat hatte deshalb der kantonalen Baudirektion am 22. Juni 2004 beantragt, über die im nachstehenden Plan bezeichneten Grundstücke beim Bahnhof nach § 346 Planungs- und Baugesetz (PBG) eine Planungszone zu erlassen. Sie sollte Zeit verschaffen, um eine sorgfältige, ortsplannerisch stimmige Siedlungsentwicklung in die Wege zu leiten. Die Baudirektion ist dem gemeinderätlichen Antrag gefolgt und hat mit Verfügung Nr. 764/2004 am 15. Juli 2004 die Planungszone erlassen. Nach der Veröffentlichung am 22. Juli 2004 im Anzeiger von Wallisellen und am 23. Juli 2004 im Amtsblatt ist die Verfügung rechtskräftig geworden.



Der Gemeinderat schuf mit dem Erlass der Planungszone eine Basis, um in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren das Gebiet gesamthaft einer sorgfältigen Planung unterziehen zu können. Eine Einzelbeurteilung für jedes betroffene Grundstück wäre nicht zu verantworten gewesen und hätte dem Anliegen einer urbanen Zentrumsgestaltung beim Bahnhof Wallisellen nicht Rechnung tragen können.

## 2 Entstehung des Privaten Gestaltungsplans

Kurz nach dem Erlass der Planungszone lud der Gemeinderat am 25. August 2004 alle privaten Grundeigentümer zu einer persönlichen Orientierung ein. Er informierte über die Beweggründe für den Erlass einer Planungszone und über die Idee, die weitere Entwicklung im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens zu regeln. Ziel dieses Vorgehens war es, das Zentrum ortsbaulich aufzuwerten, und die privaten Grundstücke einwandfrei zu erschliessen. Zudem sollte ein attraktiver Umsteigeort für den öffentlichen Verkehr geschaffen werden.

Ein privater Investor entwickelte erste Studien und traf mit den Grundeigentümern eine vertragliche Regelung, wonach er für eine bestimmte Zeit das Planungsrecht erhielt. Nach Gesprächen mit Vertretern der Politischen Gemeinde, der SBB und der Verkehrsbetriebe Glattal (VBG) als künftige Betreiberin der Glattalbahn hatte der private Investor in enger Zusammenarbeit mit dem Orts- und Regionalplaner Suter · von Känel · Wild · AG, Zürich, die Grundlagen für einen privaten Gestaltungsplan ausgearbeitet.

## 3 Inhalt des Privaten Gestaltungsplans

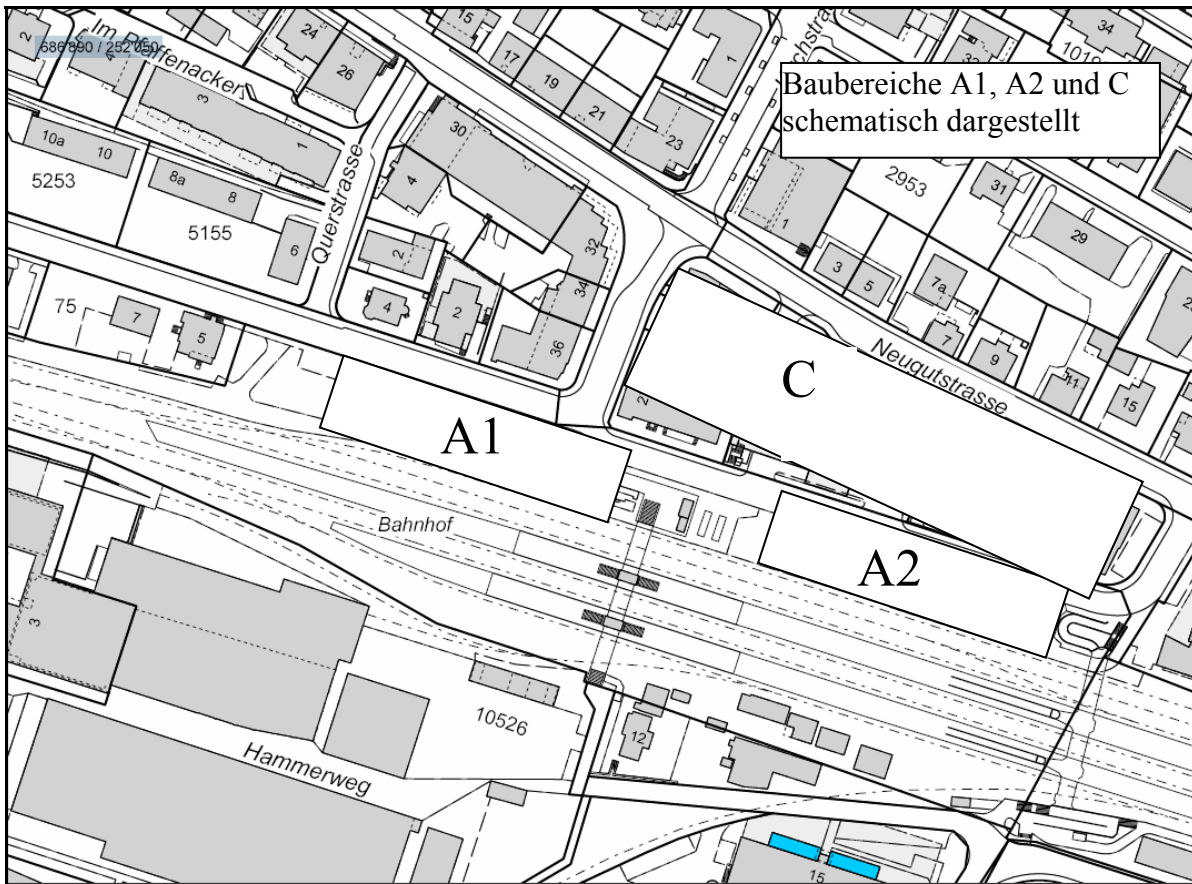
Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke im Geviert Neugut-/Güter-/Untere Bahnhofstrasse sowie Teile des SBB-Geländes am Bahnhof (siehe vorstehende Darstellung). Auf diesem Areal soll eine Zentrumsüberbauung entstehen, die hohen städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen genügt und attraktive Nutzungen beherbergt. Der Gestaltungsplan sieht zudem komfortable Fussgängerverbindungen zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs vor. Dies ist besonders wichtig, weil am Bahnhof ab dem Fahrplanwechsel 2010/11 nebst S-Bahn, Regionalbus und Ortsbus auch die Glattalbahn verkehren wird.

Die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Investor und SBB hat dazu geführt, dass auf dem SBB-Gelände nördlich der Geleise ein neuer Bahnhof realisiert werden kann. Das über dem Bahnhof liegende, lang gestreckte Gebäude gewährleistet zudem einen guten Schutz gegen den Bahnlärm.

Im Gestaltungsplangebiet sind Baubereiche für verschiedene Nutzungen ausgeschieden.

In den Baubereichen A1, A2 und C (Erdgeschossnutzungen) sind nur Dienstleistungs-, Handels, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe mit Publikumsverkehr zulässig (siehe nächste Seite). Die Verkaufsfläche wird auf 7'800 m<sup>2</sup> begrenzt. In den übrigen Baubereichen sind Gewerbebetriebe und Wohnen zulässig. Auf einen minimalen Wohnanteil im Baufeld des Bahnhofs wird verzichtet. Im Geviert Neugut-/Güter-/Untere Bahnhofstrasse ist ein Wohnanteil von mindestens 2/5 der Gesamtnutzfläche umzusetzen.

Der Private Gestaltungsplan sieht eine Rücknahme der Baulinie im Bereich Untere Bahnhofstrasse vor. Dadurch entsteht ein neuer öffentlicher Raum, ein Platz. Der ortsbauliche Bezug zur Kirchstrasse wird wieder hergestellt.



Der Gestaltungsplan macht Auflagen für die Eingangshalle, für die Innenhofbereiche, die begrünt werden müssen, und für den öffentlichen Aussenraum. Entlang der Neugutstrasse und der Unteren Bahnhofstrasse sind Hochstammbäume zu pflanzen. Die Bäume entlang der Unteren Bahnhofstrasse haben sich auf die Flucht der bestehenden Baumallee der Kirchstrasse auszurichten.

Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung erfolgt aus der Schwarzackerstrasse. Die Ausfahrt ist sowohl in die Schwarzackerstrasse als auch über den oberen Teil der Güterstrasse in die Neugutstrasse möglich. Die Parkgarage wird im Endausbau gesamthaft nicht mehr als 307 Parkplätze aufweisen. Waren werden über die Güterstrasse (Einmündung Neugutstrasse) angeliefert und in einer so genannten Anlieferungsbox immissionsarm umgeschlagen. Die Entflechtung des Verkehrs und der lärmarme Warenumschlag entlasten die angrenzenden Quartiere.

In den Gestaltungsplanunterlagen finden sich auch Planungsdetails, die nicht unmittelbar zum Gestaltungsplan gehören. Es handelt sich um Anlagen, die im eisenbahnrechtlichen Bewilligungsverfahren zu behandeln sind. Dazu gehört insbesondere die verbreiterte und attraktiv gestaltete Personenunterführung.

#### 4 Öffentliche Auflage des Gestaltungsplans

Die Akten zum Gestaltungsplan sind in der Zeit vom 22. Mai bis zum 22. August 2006 in der Gemeindeverwaltung Wallisellen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Zürcher Amtsblatt und im Anzeiger von Wallisellen.

Während der Auflagefrist sind verschiedene schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Nachbargemeinden und -städte haben keine Einwände vorgebracht. Hingegen haben die Zürcher Planungs-

**Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2006**

gruppe Glattal sowie einige Privatpersonen Anträge zum Gestaltungsplan gestellt. Der Antrag, die Verbindung zwischen dem neuen Bahnhof und der Eingangshalle der Zentrumsüberbauung zu überdachen, wurde in den Privaten Gestaltungsplan übernommen. Anträge, auf die nicht eingetreten wurde, werden im Bericht nach Art. 47 Raumplanungsgesetz RPG im Abschnitt "Nicht berücksichtigte Einwendungen" gewürdigt.

Zum Gestaltungsplan ist auch ein Bericht über die Umweltverträglichkeit erarbeitet worden. Dieser ist, wie die gesamten Gestaltungsplanakten, von den zuständigen kantonalen Amtsstellen geprüft worden. Deren Bemerkungen sind im erwähnten Bericht nach Art. 47 RPG ebenfalls kommentiert.

5 Zusammenfassung

In der geltenden Bau- und Zonenordnung ist das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet der Zentrumszone zugewiesen. Das Grundstück der SBB liegt in der Reservezone. Der Gestaltungsplan ermöglicht verdichtetes Bauen. Die höhere Ausnützung ist durch die exzellente ÖV-Erschliessung geboten und gerechtfertigt. In Wallisellen kann an attraktivster Lage ein zeitgemässes, ortsplane-risch und architektonisch hochwertiges Zentrum entstehen. Wohnen, Detailhandel und Dienstleis-tungen sind an zentraler, verkehrsgünstiger Lage zusammengefasst. Der Zeitpunkt für die Realisie-rung des Privaten Gestaltungsplans ist ideal. Er knüpft nahtlos an die Inbetriebnahme der 3. Etappe Glattalbahn an.

Diese für Wallisellen ausgesprochen günstige Konstellation ist einmalig. Der Gemeindeversamm-lung wird deshalb und wegen der hohen Qualität des zugrunde liegenden Vorprojekts beantragt, den Privaten Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung MITTIM Wallisellen festzusetzen.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

Wallisellen, 7. November 2006 GE

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident: Der Schreiber-Stv.

O. Halter

G. Egli

Referent: Ressortvorsteher Bau Bernhard Krismer