

Antrag und Weisung

Revision Kommunale Nutzungsplanung Umzonung des Gebietes Dreispitz Herti, Industrie- / Weststrasse in Zone öffentlicher Bauten (ES III)

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2008 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 10, Ziffer 7, lit. b der Gemeindeordnung:

- 1 Der Umzonung des Gebietes Dreispitz Herti, Industrie- / Weststrasse in Zone öffentlicher Bauten (ES III) wird genehmigt.
- 2 Die Genehmigung der Revision der kommunalen Nutzungsplanung durch die Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.
- 3 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Revision Kommunale Nutzungsplanung Umzonung des Gebietes Dreispitz Herti, Industrie- / Weststrasse, Zone öffentlicher Bauten zu Lasten Landwirtschaftszone

Weisung

1. Ausgangslage

Die Firma die werke versorgung wallisellen ag als öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft im Eigentum der Politischen Gemeinde Wallisellen hat heute ihren Sitz, die Verwaltungs- und Betriebsräumlichkeiten, an der Zentralstrasse 9 unmittelbar beim Komplex der kommunalen Verwaltung. Diese Liegenschaft liegt am Rand der Zone für öffentliche Bauten, umgeben von Parzellen, die in der Wohnzone liegen.

Der Betrieb liegt heute sehr zentral, was viele Vorteile in sich birgt. Andererseits verursacht der Betrieb direkt an der Wohnzone wegen der Werkstätte und dem Fuhrpark nicht zu unterschätzende Immissionen, die im Fall von Piketteinsatz auch an Wochenenden und zur Nachtzeit nicht zu vermeiden sind. Im Übrigen können an diesem Standort Lagerplätze zentralisiert werden.

Die Gemeindeverwaltung Wallisellen ist im Verwaltungsgebäude untergebracht, das im Jahre 1967 bezogen worden ist. Seither ist die Gemeinde von rund 10'000 auf annähernd 13'000 Einwohner gewachsen. Ein weiterer Entwicklungsschub steht mit Überbauungen im Ortszentrum, in den Gestaltungsplangebieten Integra, Zwicky und Richti bevor. Die Einwohnerzahl dürfte demnach in den nächsten 10 Jahren auf etwa 15'000 wachsen. Parallel zur Bevölkerungsentwicklung sind die Aufgaben, welche durch die Politische Gemeinde zu bewältigen sind, in den vergangenen Jahrzehnten stetig gewachsen. Dies führt dazu, dass im Gebäude der Gemeindeverwaltung der Platz für die nötigen Arbeitsplätze nicht mehr ausreicht. Mittels Pavillonbauten wird der Bedarf momentan gedeckt.

Die Platzverhältnisse im Gemeindehaus und die unbefriedigende Lage der Firma die werke versorgung wallisellen ag inmitten des Wohngebietes haben den Gemeinderat und den Verwaltungsrat veranlasst, die künftige Entwicklung detaillierter zu prüfen. Dabei stand im Vordergrund, den Standort der Firma die werke versorgung wallisellen ag an die Peripherie an einen weniger störenden aber betrieblich geeigneten Ort zu verschieben und die so frei werdenden Räumlichkeiten künftig für die kommunale Verwaltung zu nutzen. Die kommunale Verwaltung soll auch künftig an einem einzigen Ort untergebracht sein, um dem Dienstleistungsauftrag gerecht werden zu können. Gleichzeitig wurde auch die Situation der Stützpunktfeuerwehr überprüft, denn das Feuerwehrgebäude liegt ebenfalls beim Komplex der Gemeindeverwaltung an der Zentralstrasse. Die Stützpunktfeuerwehr hat jährlich rund 100 Einsätze, davon etwa 2/3 ausserhalb der ordentlichen Arbeitszeit, zu bewältigen. Diese Einsätze belasten die angrenzenden Wohnquartiere mit nicht unerheblichen Immissionen. Vielfach sind diese bereits heute südlich der SBB-Bahnlinie, wo sich auch durch die geplanten Bauten Einsatzschwerpunkte abzeichnen.

2. Grundstück in der Herti (Kat. Nr. 10100)

Die Politische Gemeinde Wallisellen besitzt innerhalb des Siedlungsgebietes verhältnismässig wenig Bauland. Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten stehen in erster Linie für die Bedürfnisse der kommunalen Verwaltung, des Sports, der Schule und Kirchen zur Verfügung. Grössere zusammenhängende Flächen in dieser Zone sind alle vollständig von Wohngebieten umschlossen. Damit weisen diese Grundstücke die gleichen Probleme auf, wie die heutigen Standorte der Firma die werke versorgung wallisellen ag oder der Stützpunktfeuerwehr. Andere Grundstücke liegen am Siedlungsrand und die Zufahrt ist einzig durch Wohngebiete möglich. Damit sind alle diese

Grundstücke nicht für einen neuen Standort der Firma die werke versorgung wallisellen ag und der Feuerwehr geeignet.

Aufgrund dieser Situation und dem erforderlichen Landbedarf von mindestens 6-7'000 m² hat sich der Gemeinderat mit einem anderen Standort auseinandergesetzt und der Baudirektion einen Entwurf für die Einzonung des Areals Herti in die Zone für öffentliche Bauten zur Vorprüfung zugestellt.

Das Grundstück in der Herti zeichnet sich vor allem durch eine vorzügliche Erschliessung über die gut ausgebaute Industriestrasse und die angrenzenden Staatsstrassen (Weststrasse und Neue Winterthurerstrasse) aus. Dieses Grundstück wird ferner bereits heute durch eine unterirdische öffentliche Baute, dem Regenbecken RB 400 Herti, genutzt und liegt unmittelbar neben der Industrie- und Gewerbezone. Zusätzlich wird ein angrenzendes "Dreieckgrundstück" im nordöstlichen Teil des Gebietes von der SBB erworben.

Das Grundstück gehört heute zum Pachtland des Landwirtschaftsbetriebs Herzogenmühle. Als Viehweide ist das Grundstück zwar nutzbar aber wenig geeignet, da der direkte Zugang durch die Staatsstrasse unterbrochen ist. Nur Dank des von der Gemeinde Wallisellen erstellten Radwegs entlang der SBB-Trasse kann das Grundstück beweidet werden. Der Pächter ist deshalb bereit, auf diese Parzelle zu verzichten, wenn eine öffentliche Nutzung darauf realisiert werden kann. Die entsprechende Zustimmung ist erteilt und dem Landwirt kann im Hörnligraben eine deutlich grössere Pachtlandfläche zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund des positiven Vorprüfungsberichtes der Baudirektion erfolgte bereits ein Projektwettbewerb für die Erstellung eines neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes.

3. Öffentliche Auflage der Umzonung

Die Akten zur Umzonung sind in der Zeit vom 13. März bis zum 13. Mai 2008 öffentlich in der Gemeindeverwaltung Wallisellen aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Züricher Amtsblatt und im Anzeiger von Wallisellen. Während der Auflagefrist ist eine schriftliche Einwendung eingegangen.

4. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Art. 47 RPV)

Die fristgerecht eingereichte Einwendung betrifft keine planungsrechtlichen Belange. Die Einwendungen zielen primär auf Standortfragen der Feuerwehr und die werke versorgung wallisellen ag. Diese Einwendungen werden anlässlich der Kreditgenehmigung zum Bauprojekt an einer nächsten Gemeindeversammlung behandelt. Es kann deshalb auf einen entsprechenden Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet werden.

5. Zusammenfassung

Mit dem vorstehend genannten Entwicklungspotential der Gemeinde wird auch der Einsatzschwerpunkt der Feuerwehr verlagert. Ein Feuerwehrgebäude im Zentrum der Gemeinde ist deshalb mittelfristig nicht mehr opportun. Gleichzeitig werden mit dem neuen Standort für ein Feuerwehr- und Werkgebäude Synergien genutzt werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt vom neuen Standort des neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes. Mit der Umzonung werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, der Umzonung des Gebietes Dreispitz Herti, Industrie- / Weststrasse in Zone öffentlicher Bauten zu genehmigen.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

Wallisellen, 14. Mai 2008

Gemeinderat Wallisellen

Otto Halter
Präsident

Guido Egli
Schreiber-Stv.

Referent: Gemeinderat Bernhard Krismer, Bauvorstand; Umzonung
Co-Referentin: Gemeinderätin Barbara Neff, Sicherheitsvorsteherin; Feuerwehr- u. Werkgebäude