

## Antrag / Weisung

### **Öffentlicher Gestaltungsplan Einzelinitiative Philipp Maurer Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrumszone Wallisellen**

## Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2008 beschliesst auf Antrag des Gemeinderats gestützt auf Art. 7, Ziffer 3, Bst. a Gemeindeordnung:

- 1 Die allgemein-anregende Initiative von Philipp Maurer vom 10. / 25. September 2008 betreffend die Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans in der Zentrumszone (ohne MITTIM) wird abgelehnt.
- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat bei der Baudirektion des Kantons Zürich die Festsetzung einer Planungszone über das Zentrumsgebiet beantragt hat. Mit Verfügung Nr. 116/2008 vom 29. Oktober 2008 hat die Baudirektion die Planungszone festgesetzt.
- 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Revision zur Bau- und Zonenordnung der Gemeindeversammlung die notwendigen planerischen Festlegungen für die Zentrumszone beantragt werden.

**Öffentlicher Gestaltungsplan  
Einzelinitiative Philipp Maurer  
Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrumszone Wallisellen**

**Initiativtext vom 10. / 25. September**

Ich unterbreite Ihnen folgende Einzelinitiative gemäss Art. 7 der Gemeindeordnung:

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen lässt in der Zentrumszone Gebäude im Ausmass des Mittims zu. Es ist möglich, dass in wenigen Jahren alle vier Ecken der Löwenkreuzung (ZKB, Coop, Apotheke, Mittim) neu überbaut werden. Das Zentrum von Wallisellen ist ein Ort von hohem öffentlichem Interesse. Die Entwicklung des Zentrums darf darum nicht vollumfänglich privaten Investoren überlassen werden, sondern verlangt nach einer gezielten Steuerung durch die Gemeinde mittels der Festsetzung von Rahmenbedingungen.

Der Gemeinderat wird beauftragt, in der Zentrumszone (ohne MITTIM) unter Mitwirkung der Bevölkerung einen öffentlichen Gestaltungsplan auszuarbeiten, welcher festlegt, welche Bauten zur Wahrung des öffentlichen Ortsbildes und der Identität von Wallisellen erhalten bleiben solle, welche maximalen Gebäudevolumen erstellt werden dürfen, wie die Parkierung und der Fussgänger- und Veloverkehr geregelt werden soll und an welchen sensiblen Orten ein Architekturwettbewerb durchzuführen ist.

Der Unterzeichner  
Philipp Maurer

**Öffentlicher Gestaltungsplan  
Einzelinitiative Philipp Maurer  
Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrumszone Wallisellen**

## **Weisung**

Die Tatsache, dass im Zentrum von Wallisellen mit der Betriebsaufnahme der Glattalbahn und der Fertigstellung von MITTIM ein bedeutender Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs entsteht, führte dazu, dass der Gemeinderat Wallisellen über das fragliche Gebiet bei der Baudirektion des Kantons Zürich den Erlass einer Planungszone über das bestimmte Gebiet beantragte. Das betroffene Gebiet ist in einem Plan dargestellt. Es handelt sich mehrheitlich um die eigentliche Zentrumszone aus der gültigen Bau- und Zonenordnung. Wenige angrenzende Grundstücke aus der Wohnzone (W3) und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3) wurden ebenfalls miteinbezogen (Situationsplan Mst. 1:2500 vom 21. Oktober 2008, Suter von Känel Wild AG). Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Festsetzung der Planungszone mit Verfügung Nr. 116/2008 vom 29. Oktober 2008 genehmigt und entsprechend öffentlich bekannt gemacht.

Mit dem Erlass einer Planungszone sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Aufgrund des herrschenden Entwicklungsdruckes im Zentrumsg Gebiet soll ein städtebauliches Konzept entwickelt werden und der öffentliche Raum gestärkt / attraktiver gestaltet werden können (Verbessern der Attraktivität des Ortszentrums).
- Sicherstellen einer geordneten baulichen Entwicklung im Zentrumsg Gebiet mittels geeigneter Planungsinstrumente.
- Die bestehenden Eigentumsverhältnisse bzw. die bestehende Parzellenstruktur sind eine schwierige Voraussetzung für die Umsetzung der Zentrumszone; es gilt die geeigneten Planungsinstrumente zu finden.
- An der Bahnhofstrasse soll im Interesse eines lebendigen Dorfzentrums die EG-Nutzung attraktiviert werden.
- Die Parkierung im Zentrumsg Gebiet soll geregelt werden.
- Die Interessen und Anliegen der Grundeigentümer sollen aufgenommen und wenn möglich mitberücksichtigt werden.

Zurzeit bestehen im Zentrumsg Gebiet einzelne mehr oder weniger konkrete Bauabsichten. Der Erlass einer Planungszone war deshalb zeitlich dringend, da nicht bekannt ist, wie weit die privaten Planungen vorangeschritten sind.

Es musste deshalb alles daran gesetzt werden, vor dem Eingang eines Vorentscheidsgesuchs oder eines Baugesuchs die entsprechende Grundlage zur Verfügung zu haben, damit die künftige Zentrumsnutzung ganzheitlich betrachtet werden kann. Eine einzelne Beurteilung jedes Grundstücks für sich, ist nicht gerechtfertigt und trägt den Anliegen einer urbaneren Gestaltung im Rahmen einer geordneten räumlichen Entwicklung des Ortszentrums von Wallisellen zu wenig Rechnung. Obwohl entlang der Rotackerstrasse bereits Neubauten errichtet oder baurechtlich bewilligt wurden, ist dieses Gebiet bis zum Kreisel Kreuzplatz ("Doktorhaus") an der Alten Winterthurerstrasse für die künftige Entwicklung von erheblicher Bedeutung. Das Integrieren dieser Grundstücke und insbesondere derjenigen Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten, die sich nicht im Besitz der Politischen Gemeinde befinden, ist deshalb von grösster Bedeutung.

## Schlussbemerkungen

Die öffentlichen Interessen an einer Planungszone überwiegen die Einzelinteressen der Eigentümer. Sie ist somit, obwohl die Eigentümer während längstens 3 Jahren in Veränderung am Grundstück und an der Baute deutlich eingeschränkt sind, gerechtfertigt. Der Gemeinderat hat mit dieser Massnahme die Grundlage geschaffen, dass eine koordinierte und geordnete Planung im Zentrum von Wallisellen erarbeitet werden kann.

Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung ist ein Vernehmlassungsverfahren bei den Ortsparteien vorgesehen. Ferner ist die revidierte Bau- und Zonenordnung gestützt auf die kantonale Gesetzgebung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. In dieser Zeit kann sich jede Person zum Planungsinhalt schriftlich äussern. In diesem Sinne ist die Mitwirkung der Öffentlichkeit an diesem Planungsprozess sichergestellt.

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, die allgemein-anregende Initiative von Philipp Maurer vom 10. / 25. September 2008 betreffend die Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans in der Zentrumszone abzulehnen.

Wallisellen, 4. November 2008 ps

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident:                      Der Schreiber-Stv.:

O. Halter

G. Egli

Referent:

Ressortvorsteher Bau Bernhard Krismer