

Antrag / Weisung

1 B1.03.2

**Kommunale Nutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan "Richti" Wallisellen**

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2009 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 10, Ziffer 7, Bst. b) Gemeindeordnung:

- 1 Der Private Gestaltungsplan "Richti" Wallisellen wird festgesetzt.
- 2 Vom Planungsbericht zum Privaten Gestaltungsplan "Richti" Wallisellen einschliesslich dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) und dem Bericht zur kantonalen Vorprüfung und zur Stellungnahme der Gemeinde wird im Sinne von Art. 7 Abs. 3 PBG zustimmend Kenntnis genommen.
- 3 Die Genehmigung des Privaten Gestaltungsplan "Richti" 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 dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2009

Weisung

1. Ausgangslage

Das Areal "Richti" liegt gemäss Richtplanung in einem Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung zwischen dem Ortszentrum und dem Glattzentrum. Seit der Betriebsaufhebung der Beton- / Zementwarenfabrik "Favre" in den 1960er- Jahren liegt das Areal brach. In den letzten rund 30 Jahren wurden verschiedene Bauprojekte entwickelt, aber nie realisiert. Hingegen fanden hin und wieder Grossveranstaltungen auf dem Gelände statt.

Seit Mitte 2007 befindet sich das Areal in alleinigem Eigentum der Allreal Generalunternehmungen AG. Es wurde 2002/04 vollständig erschlossen. In der geltenden Bau- und Zonenordnung ist das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet der Zone IG6 zugewiesen. D.h. es sind ausschliesslich Arbeitsplatznutzungen möglich.

An ein Zentrumsgebiet stellt der Kanton raumplanerisch besondere Anforderungen: Bei der Planung solcher Gebiete ist darauf zu achten, dass dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden können. Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, für die einzelnen Zentrumsgebiete insgesamt deutlich über den im Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Ausnützungen festzulegen.

Mit dem Privaten Gestaltungsplan "Richti" bezweckt die Eigentümerin eine vielfältige Nutzungsstruktur mit angemessenem Wohnanteil. Sie hat dabei unter Berücksichtigung der hervorragenden Lage und Erschliessung des Areals grossen Wert auf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der künftigen Überbauung gelegt.

2. Testplanung

Für Überbauungsvorschläge hat die Grundeigentümerin Allreal Generalunternehmungen AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wallisellen eine Testplanung mit vier renommierten, international tätigen Architekturbüros durchgeführt.

Die Testplanung diente dazu, ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Konzept zu erarbeiten, welches das Areal belebt, dieses gut in die Gemeinde integriert und als tragfähige Basis für einen Gestaltungsplan und für die Weiterentwicklung des Areals dient.

Im Rahmen der Testplanung sollten Lösungsvorschläge für zwei unterschiedliche Nutzungskonzepte vorgelegt werden. Das eine Konzept geht von einer Gewerbe-, Büro-, Wohn- und Hotelnutzung aus. Das zweite Konzept sollte nebst der Mischnutzung zusätzlich eine Eventarena berücksichtigen. Diese Variante erwies sich nach sorgfältiger Prüfung als nicht machbar, weil das wirtschaftliche Risiko einer solchen Eventhalle als nicht tragbar beurteilt wurde.

Die Vorschläge der teilnehmenden Architekten wurden von einem eigens dafür gebildeten Gremium bewertet. Es hat der Allreal einstimmig das Projekt von Studio di Architettura, Mailand zur Weiterbearbeitung empfohlen.

3. Richtprojekt / Projektstudien

In Zusammenarbeit mit den Planern (Studio di Architettura, Buchhofer Barbe AG) hat die Allreal Generalunternehmung AG ein so genanntes Richtprojekt entwickelt. Daran würde sich das baureife Projekt im Rahmen der Bewilligungsverfahren dereinst messen lassen müssen.

Basierend auf dem Richtprojekt hat Allreal den Vorentwurf des Gestaltungsplans ausgearbeitet. Mit dem Ziel, den Gestaltungsplan hinsichtlich seines Anordnungsspielraums zu überprüfen und das Richtprojekt mit konkreten Bebauungsvorschlägen zu vertiefen, wurden in der Folge verschiedene

Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2009

Projektstudien in Auftrag gegeben. Für jeden Baubereich wurde ein anerkanntes Architekturbüro mit einer Projektstudie beauftragt.

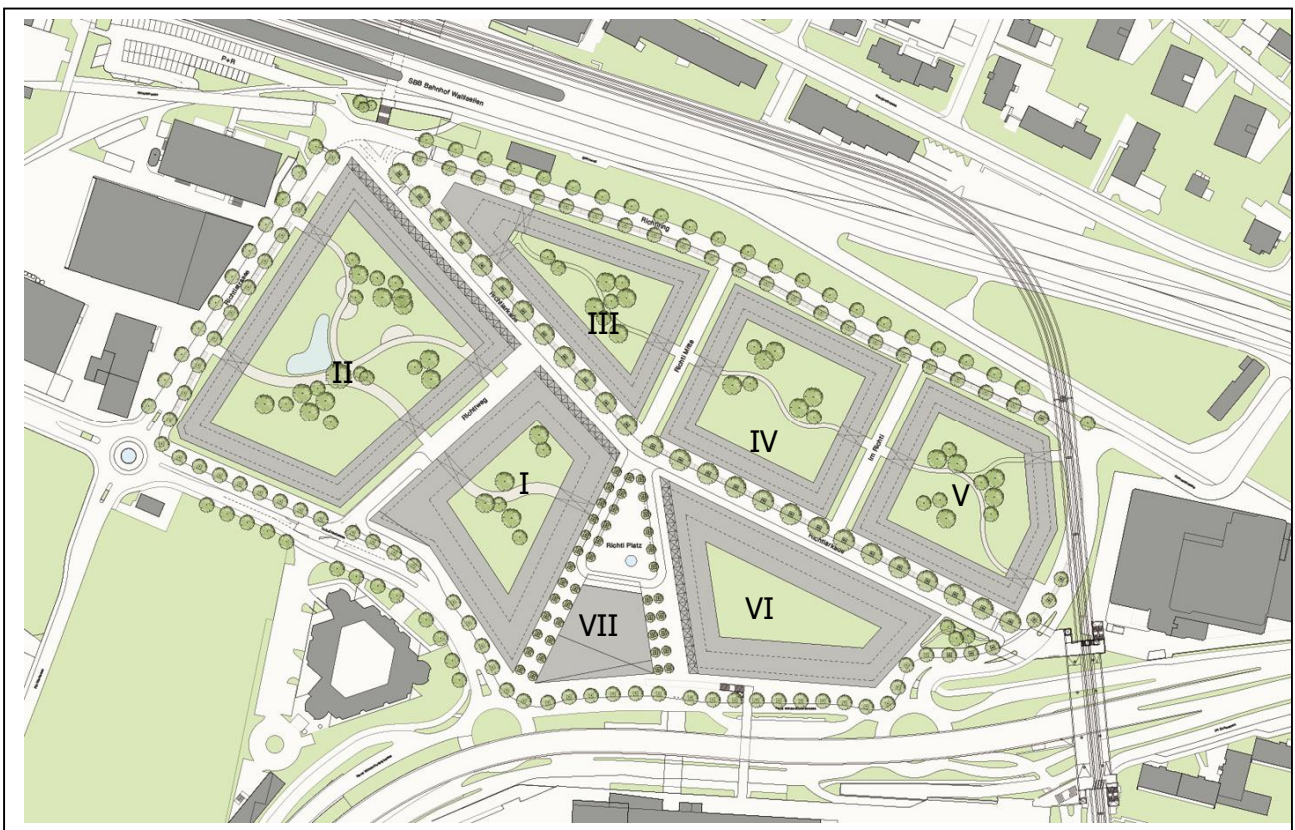
4. Inhalt des Privaten Gestaltungsplans

Allgemein

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt "Richti" des Architekturbüros Studio di Architettura und verschiedenen Projektstudien. Der Gestaltungsplan löst die Bestimmungen der Industrie- und Gewerbezone (IG6) ab. Mit dem Gestaltungsplan wird insbesondere eine vielfältige Nutzungsstruktur mit einem angemessenen Wohnanteil erreicht.

Gesamtkonzept

Das Areal wird in sieben Baubereiche gegliedert sowie durch Strassen-, Platz- und Hofräume strukturiert. Als städtebauliche Grundform wurde die so genannte Blockrandbebauung definiert. Diese hat sich als Bauform in ganz Europa bewährt. Sie erlaubt es, belebten, öffentlichen und ruhigen, halböffentlichen Raum voneinander abzugrenzen und schafft so die Voraussetzung für attraktiven Wohnraum in urbanen Strukturen. Der Gestaltungsplan sichert diese Blockrandbebauung mit präzise gefassten Strassenräumen und grosszügigen Hofbereichen. Im gesamten Gestaltungsplangebiet sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe zulässig.



Massgeblich für die interne Verbindung der Baubereiche sowie für die Verbindung zwischen dem Bahnhof Wallisellen und dem Glattzentrum beziehungsweise der neuen Haltestellen der Glattbahn ist die 16 m breite Hauptverbindungsstrasse. Diese Querverbindung ist Teil des kommunalen Verkehrsplans. An diesen übergeordneten Aussenraum sind im Erdgeschoss primär Handels- und

Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2009

Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Die Strasse ist einseitig mit Alleebäumen zu bepflanzen, auf der anderen Seite sowie längs dem Platz ist eine Auskragung oder Arkade zu erstellen und öffentlich zugänglich zu halten. Sie dient als Schutz vor Sonne und Regen.

Zentraler Platz

Inmitten der Bebauung entsteht mit dem Richtplatz ein vielfältig nutzbarer Begegnungsraum, der städtebauliche Akzente setzt.

Baubereiche / Nutzweise

Die Baubereiche II, III und IV dienen schwergewichtig dem Wohnen. Es ist eine gemischte Quartiernutzung mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie Wohnen mit Dienstleistung anzustreben. Die Innenhöfe sind zu begrünen. Der Baubereich V eignet sich für mehrere Nutzungen, unter anderem für Wohnen, für eine Alters-/Seniorenresidenz, für betreutes Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe oder auch eine Schulnutzung. In Absprache mit den Verantwortlichen der Schulgemeinde Wallisellen können innerhalb dieses Baufeldes allfällige Bedürfnisse der Schule abgedeckt werden. Die Baubereiche I, VI und VII sind primär für Geschäftshäuser nutzbar, wobei im Baubereich VII – als Pendant zum Glattturm - ein Hochhaus vorgesehen ist.

Ausnützung

Die für die Beurteilung der Ausnützung relevante Bruttolandfläche beträgt 73'999 m². In Voll- und Attikageschossen ist eine Gesamtnutzfläche von insgesamt maximal 145'000 m² zulässig. Im Untergeschoss weitere 5'500 m². Die Gesamtnutzfläche entspricht der massgebenden Bruttogeschossfläche in Unter-, Voll- und Attikageschossen für alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume mit den dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräumen samt inneren Trennwänden.

Berechnungen zeigen, dass die zulässige Gesamtnutzfläche bei einer Baumassenziffer von ca. 7.8 bis 8.3 m³/m² liegen wird. Das entspricht der baulichen Dichte der benachbarten Gestaltungspläne Integra und MITTIM.

Hofbereiche

Im Baubereich II sind drei Hofdurchgänge zu erstellen, in den Baubereichen I, IV, und V je deren zwei. Die Hofdurchgänge haben eine lichte Breite von mindestens 4.5 m und eine lichte Höhe von mindestens 4.2 m aufzuweisen. Die begrüneten Hofbereiche sind halböffentlich, d.h. tagsüber zugänglich und durchgängig. Der kleinste Hofbereich markiert eine Fläche von rund 1'700 m², der grösste entspricht etwa der Fläche eines Fussballfeldes (rund 7'000 m²).

Einbindung ins Siedlungsgefüge

Das Richtprojekt schliesst über definierte Anschlusspunkte (Platzsituation am südlichen Ausgang der "Katzenunterführung", Anschlusspunkt bei der neuen Glattalbahnstation „Glatt“ und Vorfahrt Glattzentrum) an das bestehende Siedlungsgefüge an. Gleichzeitig stellt es die öffentliche Fusswegverbindung zwischen dem Bahnhof und dem Glattzentrum bzw. der neuen Haltestelle der Glattalbahn beim Glattzentrum sicher.

Perimeterübergreifende Aussenraumgestaltung

Um die Attraktivität zu steigern und den neuen Strassenraum optimal an den Bestand anzuknüpfen wird für die Freiräume bei der Personenunterführung, vor dem Glattzentrum und bei der zukünftigen Haltestelle der Glattalbahn eine perimeterübergreifende Aussenraumgestaltung angestrebt. Für die schematisch bezeichneten Bereiche ist im Rahmen der Projektierung eine sinnvolle Abgrenzung zu finden und eine Aussenraumgestaltung zu entwickeln, die im Rahmen von Baubewilligungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben durch die Baubehörde im Sinne des Richtprojektes und übergeordneter Absichten zu genehmigen ist.

Erschliessung

Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2009

Verkehrstechnisch ist das Quartier hervorragend angebunden: In unmittelbarer Nähe befinden sich der SBB-Bahnhof und zwei Haltestellen der neuen Glattalbahnen. Verschiedene Buslinien halten sowohl im Norden als auch im Süden. Die Autobahn und wichtige überregionale Strassen verlaufen in der nächsten Umgebung.

Verkehrerschliessung

Namentlich der Kreisel Industrie- / Neue Winterthurerstrasse ist bereits im heutigen Zustand während der Spitzenstunden stark belastet. Aus diesem Grund wird das Quartier Richti – abgesehen von untergeordneten Zufahrten – nicht direkt an die Industriestrasse respektive an die Neue Winterthurerstrasse angeschlossen, sondern über die Richtistrasse und den Richtiring erschlossen. Bereits in einem frühen Stadium haben Gemeinde, Kanton, Glattzentrum und die Allreal erkannt, dass den Anbindungspunkten bei der Haltestelle Glattalbahnen sowie der Vorfahrt zum Glattzentrum besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Für diese in Kooperation mit allen Beteiligten zu realisierenden Lösungen sowie für den Anbindungspunkt „Katzenunterführung“ haben die Gemeinde Wallisellen und die Allreal Generalunternehmungen AG für die Verkehrsoptimierungen und Anpassungen vorab eine Vereinbarung abgeschlossen. Danach verpflichtet sich die Allreal, der Gemeinde zweckgebunden eine Summe von 10 Millionen Franken zur Verfügung zu stellen. Diese wird mit der Baufreigabe des ersten Neubauvorhabens im Gestaltungsplan fällig.

Parkierung

Für die Ermittlung des minimal erforderlichen und maximal zulässigen Parkplatzangebots für die Nutzflächen bezieht sich der Gestaltungsplan auf die entsprechende kantonale Wegleitung. Als Obergrenze wurden 1'200 Parkplätze festgesetzt. Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde die Umweltverträglichkeit nachgewiesen.

Öffentliche Fuss- und Veloverbindung

Der im Plan bezeichnete Aussenraum sowie die untergeordneten Erschliessungsanlagen sind im Sinne der Richtplanung öffentlich zugänglich sowie fussgänger- und velofreundlich auszugestalten. Mit der öffentlichen Zugänglichkeit der in den Vorschriften bezeichneten Hofbereiche soll eine "Durchlässigkeit" des Quartiers Richti erreicht werden. Dem entsprechend sind die Hofdurchgänge so anzuordnen, dass eine zweckmässige Durchwegung des Quartiers gewährleistet wird. Die Hofbereiche sind tagsüber während 10 bis 12 Stunden öffentlich zugänglich zu halten.

5. Übergeordnete und kommunale Vorschriften

Das Richti-Areal gehört zu einem grösseren Gebiet, das der kantonale Richtplan als "Zentrumsgebiet" einstuft.

Der Regionale Richtplan Glattal führt in den Leitlinien A aus: "Die dynamischen Gebiete sollen vielfältig genutzt werden können; insbesondere sind an geeigneten Lagen Wohnungen zu schaffen. Eine ausgewogene Durchmischung von Wohn- und Arbeitsplätzen in gut ausgestatteten und schön gestalteten Quartieren schafft Lebensqualität in der Stadt".

Diesen Zielsetzungen entspricht der Private Gestaltungsplan "Richti" vollumfänglich. Anstelle der heute vorgeschriebenen Nutzung als Industrie- und Gewerbezone ermöglicht er die Realisierung einer durchmischten Nutzung mit Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben aller Art sowie höchstens mässig störenden gewerblichen und kulturellen Betrieben.

6. Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde Wallisellen

Der Gemeinderat hat bei einer externen Fachperson eine Studie in Auftrag gegeben, welche die finanziellen Auswirkungen des Gestaltungsplan Richti untersuchte. Als Grundlage dienten in erster

Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2009

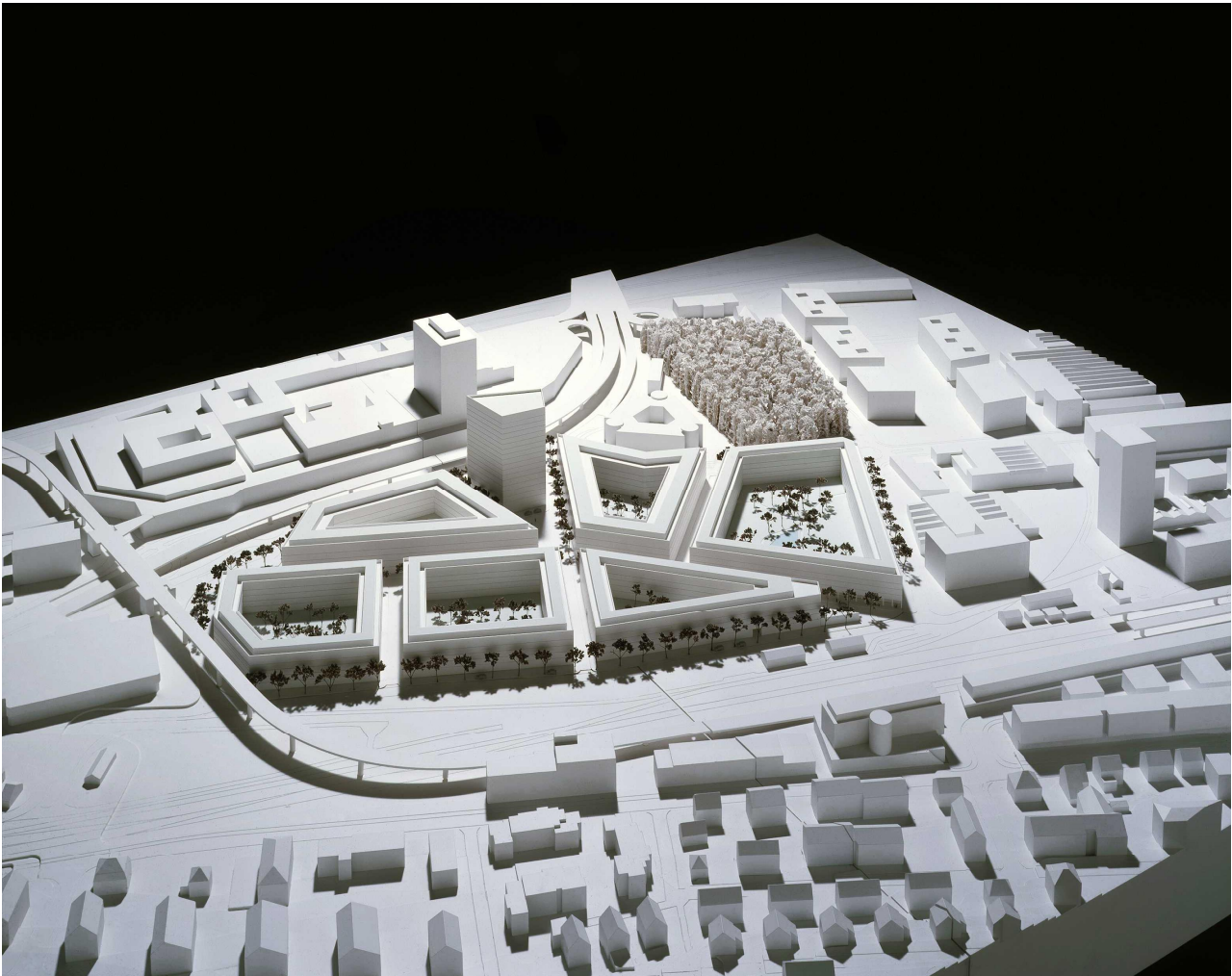
Linie die zu erwartenden zusätzlichen Einwohner (1'200) und Arbeitsplätze (2'500). Untersucht wurden auf der Ebene des Gemeindehaushaltes die jährlich wiederkehrenden Kosten sowie einmalige Ausgaben. Ebenfalls konnte eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung erstellt werden. Aus der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass die Gemeinde Wallisellen von diesem Bauvorhaben profitieren wird: Der wirtschaftliche und steuerliche Nutzen sowie die gesellschaftlichen Impulse sind selbst im ungünstigsten Fall grösser, als die Kosten, die für den Gemeindehaushalt anfallen.

7. Öffentliche Auflage des Gestaltungsplans/Bericht zur Umweltverträglichkeit

Die Akten zum Gestaltungsplan sind in der Zeit vom 27. November 2008 bis 28. Januar 2009 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 mit Ausnahme der Gemeinde Dietlikon keine Einwendungen vorgebracht. Folgende Organisationen haben Anträge zum Gestaltungsplan gestellt: Die Zürcher Planungsgruppe Glattal, der Naturschutzverein Wallisellen, die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU), die SP Wallisellen, der Hauseigentümergebund Wallisellen und Umgebung, das Komitee Wallisellen Plus, die Stadt Zürich, Umwelt- und Gesundheitsschutz und die Aktion Pro Zentrum Wallisellen. Verschiedene Anträge sind in die Gestaltungsplanvorschriften eingeflossen. Anträge, auf die nicht eingetreten wurde, werden im Bericht nach Art. 47 Raumplanungsgesetz RPG "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 in einem zusätzlichen Bericht nach Art. 47 RPG zusammen mit den Stellungnahmen der Gemeinde Wallisellen ebenfalls kommentiert.



8. Zusammenfassung

In der geltenden Bau- und Zonenordnung ist das vom Privaten Gestaltungsplan „Richti“ erfasste Gebiet der Zone IG6 zugewiesen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird insbesondere eine vielfältige Nutzungsstruktur mit einem angemessenen Wohnanteil zugelassen. Die höhere Ausnutzung ist durch Festsetzung im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet und die exzellente ÖV-Erschliessung geboten und gerechtfertigt. In Wallisellen kann an sehr attraktiver Lage ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Stadtquartier entstehen. Wohnen, Detailhandel und Dienstleistungen sind an zentraler, verkehrsgünstiger Lage zusammengefasst.

Die Eigentümerin hat in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein gesamtheitliches Bauungskonzept entwickelt. Für die Entwicklung der städtebaulichen Idee wurden renommierte, international anerkannte Städtebauer beigezogen. Ein Richtprojekt definiert die Grundzüge von Erschliessung, Nutzung und Bebauungsdichte sowie sieben Baufelder.

Gestützt auf das Richtprojekt haben weit über die Landesgrenzen hinaus bekannte Architekten Projektstudien entwickelt. Sie belegen, dass das, was die Städtebauer sich ausgedacht haben, in der architektonischen Umsetzung auch funktioniert. Dank dieses sorgfältigen und planmässigen Vorgehens gewährleistet der Private Gestaltungsplan eine Bebauung nach einer einheitlichen und in sich stimmigen städtebaulichen Grundidee. Die Baufelder können architektonisch gleichwohl eigenständig gestaltet werden.

Gemeinde Wallisellen

Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2009

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan mit den überkommunalen raumstrukturellen Vorgaben und der gewünschten regionalen Raumentwicklung übereinstimmt.

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, den Privaten Gestaltungsplan "Richti", Wallisellen festzusetzen.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

Wallisellen, 19. Mai 2009 PS

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident: Der Schreiber-Stv.

Otto Halter Guido Egli

Referenten: Gemeindepräsident Otto Halter
Ressortvorsteher Bau Bernhard Krismer