

1 B1.03.3

**Kommunale Nutzungsplanung
Revision Privater Gestaltungsplan Zwicky-Areal**

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 26. September 2011 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 10, Ziffer 7, Bst. b) Gemeindeordnung:

- 1 Die Revision des Privaten Gestaltungsplan Zwicky-Areal wird genehmigt.
- 2 Der revidierte Private Gestaltungsplan wird festgesetzt.
- 3 Vom Planungsbericht zur Revision des Privaten Gestaltungsplan Zwicky-Areal einschliesslich des Berichts über die Einwendungen nach § 7 kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) und dem Bericht zur kantonalen Vorprüfung wird im Sinne von Art. 7 Abs. 3 PBG zustimmend Kenntnis genommen.
- 4 Die Genehmigung der Revision des Privaten Gestaltungsplan Zwicky-Areal durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
- 5 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 26. September 2011

Weisung

Ausgangslage

Das Zwicky-Areal mit insgesamt 236'000m² Fläche liegt zu einem grossen Teil in Wallisellen und zu einem kleineren Teil in Dübendorf. Es befindet sich zwischen der Autobahn A1 und ihrem Autobahnzubringer, der Überlandstrasse und dem Chriesbach.

Das Areal ist seit langer Zeit im Besitz der Familie Zwicky. In den letzten Jahrzehnten ist das Gebiet mehrmals durch neue Verkehrsinfrastrukturen durchschnitten worden. Das Zwicky-Areal besitzt eine hohe Standortgunst. Es ist sehr gut mit dem Strassennetz erschlossen. Die optimale Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Glattalbahn mit einer Haltestelle im Areal, die im Dezember 2010 in Betrieb genommen werden konnte. Die S-Bahnstation Stettbach sowie der Bahnhof Wallisellen kann in wenigen Minuten mit der Glattalbahn erreicht werden.

Bisherige Entwicklung

Bedingt durch den Strukturwandel in der Textilindustrie musste die Produktion an diesem Standort aufgehoben werden. Die Familie Zwicky identifiziert sich in hohem Masse mit dem Areal und ist sich der historischen, gesellschaftlichen und kulturellen Verantwortung bewusst. Sie strebt eine qualitativ hochwertige Bebauung unter Berücksichtigung des historischen Bestandes und der vorhandenen Freiraumqualitäten an. Deshalb führte sie in den Jahren 1998 bis 2002 eine kooperative Entwicklungsplanung durch, um für das Gebiet ein entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

Für das Zwicky-Areal besteht ein rechtsgültiger privater Gestaltungsplan (von der Baudirektion genehmigt am 9. Juli 2003, Verfügung Nr. 716/2003). Auf dieser Basis sind in den letzten Jahren intensive Planungsarbeiten zur Entwicklung des Gebietes erfolgt. Zurzeit werden in den Teilgebieten B, C und F Bauprojekte realisiert.

Anlass und Ziele der Revision

Seit dem Erlass des Gestaltungsplans sind bereits acht Jahre vergangen. Aus den Erfahrungen der anschliessenden intensiven Planungszeit sind die Grundeigentümer und die beteiligten Fachleute zum Schluss gekommen, dass der bestehende Gestaltungsplan weiter optimiert werden kann. Es soll den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden, damit das Ziel einer qualitätsvollen Entwicklung weiterhin gewährleistet werden kann. Im Vordergrund stehen folgende Anliegen:

- Es sollen eine höhere städtebauliche Kohärenz und eine verbesserte Freiraumqualität ermöglicht werden. Dafür ist eigens ein Freiraumkonzept erarbeitet worden, das für die Baubehörden und die planenden Investoren die Funktion einer Richtlinie haben soll.
- Nutzungsflexibilität und -vielfalt sollen sichergestellt werden.
- Die bisher gültigen Pflichtbaulinien, die das Bauen auf die Baulinien zwingend vorgeschrieben haben, sollen aufgehoben werden. Damit wird der Spielraum für die städtebaulich notwendigen Freiräume offen gehalten. (Anmerkung: Evt. Schreiben: Es hat sich gezeigt, dass die Pflichtbaulinien nicht den gewünschten Effekt entwickeln können.)

Gemeindeversammlung vom 26. September 2011

- Ziel ist es, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige, verdichtete Bebauung realisieren zu können. Durch eine moderate Erhöhung der Gebäude werden in den Teilgebieten A, B, D und E mehr Freiflächen freigespielt.
- Im Teilgebiet B-Nord soll ein Hochhaus von maximal 75 m Höhe einen städtebaulichen Akzent setzen. Unmittelbar neben der Haltestelle der Glattalbahn soll ein zusätzlicher öffentlicher Platz entstehen (ca. 500 m²). Als Ausgleich zum öffentlichen Platz wird die Ausnutzung um 4'800 m² erhöht.
- Im Zentrum des Teilgebiets A liegt die Zwirnerei, die zur Identität des Ortes beiträgt. Diese soll im Gegensatz zum gültigen Gestaltungsplan nicht mehr von Neubauten umschlossen werden, sondern sie soll als freistehender Gebäudekörper aufgewertet und zum Mittelpunkt des Quartierlebens werden. Ebenso soll die Villa in einem ihr typologisch angemessenen und sie umgebenden Freiraum stärker zur Geltung kommen.
- Das Überbauungskonzept für das Teilgebiet D ist stärker als bisher auf den Lärmschutz gegenüber der Überlandstrasse ausgerichtet worden. Entlang der Staatsstrasse soll ein Baukörper entstehen, der die dahinter liegenden Wohnbauten schützt. Der Freiraumanteil wird auf 30 % erhöht, um einen lärmgeschützten, auf die Glatt ausgerichteten Freiraum zu ermöglichen.
- Das Potenzial der Freiräume und Gewässer soll aktiviert und optimal gestaltet werden (vgl. Freiraumkonzept).
- Der Langsamverkehr wird attraktiver und direkter geführt. Längs dem Bahnviadukt der S-Bahn wird eine Achse für den Langsamverkehr eingerichtet.
- Das Wegnetz wird ergänzt und mit dem umliegenden Naherholungsraum und benachbarten Quartieren verknüpft.
- Es erfolgt eine Optimierung des Lärmschutzes (mittels typologischer Lösungen) unter Berücksichtigung der heutigen Rahmenbedingungen für die Lärmberechnungen.
- In Wallisellen soll im Teilgebiet A, welches das Zentrum des neuen Quartiers bildet, die maximale Grösse von Verkaufsgeschäften von bisher 1'500 m² auf 2'000 m² erhöht werden, um dem Bedarf des künftigen Wohn- und Arbeitsquartiers angemessen Rechnung zu tragen.

Verfahrensablauf (Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung)

Wie bereits bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans in den Jahren 2002/2003 wird das Revisionsverfahren von den beiden Gemeinden Dübendorf und Wallisellen eng begleitet. Jeder Verfahrensschritt wird unter den beiden Gemeinden sachlich und zeitlich koordiniert.

Vorprüfung durch die Baudirektion

Auf Wunsch der Grundeigentümerschaften wurde die kantonale Vorprüfung vor der öffentlichen Auflage und Anhörung durchgeführt. Im Vorprüfungsbericht vom 6. September 2010 formulierte die Baudirektion zum Gestaltungsplan und den Vorschriften einzelne Anträge und Empfehlungen,

Gemeindeversammlung vom 26. September 2011

die teils bei der Bereinigung zu berücksichtigen, teils für das Baugesuchsverfahren vorzumerken seien.

Anhörung und öffentliche Auflage

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurde eine überarbeitete Fassung des Gestaltungsplans mit Datum vom 10. November 2010 bei der Abteilung Hochbau und Planung eingereicht, die am 7. Dezember 2010 vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG freigegeben wurde. Diese fand vom 17. Dezember 2010 bis 25. Februar 2011 statt.

Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage sind 11 Stellungnahmen bei der Gemeinde Dübendorf und 14 bei der Gemeinde Wallisellen eingegangen. Für die Bearbeitung der Stellungnahmen und Einwendungen wurde eine Koordinationssitzung mit der Grundeigentümerschaft und den Gemeinden durchgeführt.

Damit konnten Zanoni Architekten, die von der Grundeigentümerschaft mit der Gesamtleitung der Gestaltungsplanrevision beauftragt sind, die Abschlussbearbeitung an die Hand nehmen und den überarbeiteten Gestaltungsplan am 27. April 2011 einreichen.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Nach Klärung der offenen Fragen zum Gestaltungsplan und Bereinigung des Gestaltungsplans ist zu den nichtberücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung, wie in § 7 PBG verlangt, ein Bericht erstellt worden. In diesem sind die Einwendungen thematisch zusammengefasst. Nicht oder nur teilweise berücksichtigte Anträge und Einwendungen sind im Bericht begründet.

Würdigung des revidierten Gestaltungsplans

Das grenzüberschreitende Zwicky-Areal ist Teil des kantonalen, im Richtplan festgelegten Zentrumsgebiets 5 (Wallisellen – Zürich / Dübendorf). Die Planung und Entwicklung dieses Zentrumsgebiets – insbesondere die an den Haltestellen der Glattalbahn liegenden Areale – hat unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Raumentwicklung eine hohe Bedeutung für die Gemeinde Wallisellen auch für den ganzen Metropolitanraum Zürich.

Die Festlegungen im Gestaltungsplan entsprechen den im Richtplan formulierten Zielen. Die wesentlichen Inhalte und Merkmale sind dabei:

- Nutzungsdurchmischung mit Wohnen, Einkauf und Dienstleistung:
Zulässig sind Wohnungen, Schulen, mässig störende Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Als Rahmen für eine ausgewogene Mischung wurden für die verschiedenen Teilgebiete Mindest- und Höchstwohnanteile an der Gesamtnutzung sowie eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 4'000m² festgelegt.
- Bauliche Dichten/Freiraum:
Wie in Zentrumsgebieten vorgesehen, liegt die bauliche Dichte deutlich über den in § 49a PBG vorgesehenen minimal erforderlichen Ausnützungen. Mit dem umfassenden Freiraumkonzept

Gemeindeversammlung vom 26. September 2011

ergänzend zum Gestaltungsplan werden im dichten Wohn- und Geschäftsumfeld qualitätsvolle Erholungsbereiche gesichert und realisiert.

- Erschliessung:
Auf die vorhandene hohe Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr (Glattalbahn) wird Rücksicht genommen. Die Anzahl Parkplätze (max. 544) richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs. Dabei darf der untere Drittel der Spannweite zwischen dem minimalen und dem maximalen massgeblichen Bedarf der ÖV-Erschliessungsklasse B nicht überschritten werden. Kunden- und Besucherparkplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.
- Fuss-/Radwege:
Die in den Richtplanungen des Kantons und der Region festgesetzten Vorgaben, insbesondere die Schaffung von Wegverbindungen für Fussgänger und Radwege, sind in der Planung berücksichtigt.
- Nutzung von erneuerbaren Energien:
Sämtliche Neubauten sind primär mittels ARA-Abwärme zu beheizen.
- Etappierung:
Die Etappierung der Umsetzung nimmt sowohl auf die vorhandene Strasseninfrastruktur sowie im besonderen Mass auf die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln Rücksicht.
- Öffentliche Einrichtungen:
Der Möglichkeit der Ansiedlung von Nutzungen für die Öffentlichkeit (z.B. Kultur, Versorgung, Bildung) wird Rechnung getragen.

Zusammenfassung und Antrag

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Revision des privaten Gestaltungsplans Zwicky-Areal auf dem zentralen, hervorragend erschlossenen Zwicky-Areal die Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen, verdichteten Bebauung optimiert werden. Ergänzend zur Revision wurde neu ein qualitätsvolles Freiraumkonzept erarbeitet, an dessen Richtlinien sich die Gestaltung der Freiräume orientieren muss. Dadurch können wichtige und hochwertige Erholungsräume im dichten Siedlungsgebiet geschaffen werden. Mit der Beheizung durch die Abwärme der ARA wird ein Beitrag zu einer umweltfreundlichen Energieversorgung geleistet.

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, der Revision des Privaten Gestaltungsplan Zwicky-Areal zuzustimmen und den Privaten Gestaltungsplan Zwicky-Areal festzusetzen.

Gemeinde Wallisellen

Gemeindeversammlung vom 26. September 2011

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

Wallisellen, 18. August 2011 PS

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident: Der Schreiber-Stv.

Bernhard Krismer Guido Egli

Referent: Ressortvorsteher Bau Peter Spörri