

Antrag / Weisung

Kommunale Nutzungsplanung Privater Gestaltungsplan Integra-Areal

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2005 beschliesst auf Antrag des Gemeinderats gestützt auf Art. 10, Ziffer 7, lit. b) Gemeindeordnung:

- 1 Der Private Gestaltungsplan Integra-Areal wird festgesetzt.
- 2 Vom Bericht zum Privaten Gestaltungsplan Integra-Areal sowie vom Bericht zu den Stellungnahmen nach § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird im Sinne von Art. 7, Abs. 3 PBG zustimmend Kenntnis genommen.
- 3 Die Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans Integra-Areal durch die Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.
- 4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in Absprache mit der Gesuchstellerin 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.

Weisung

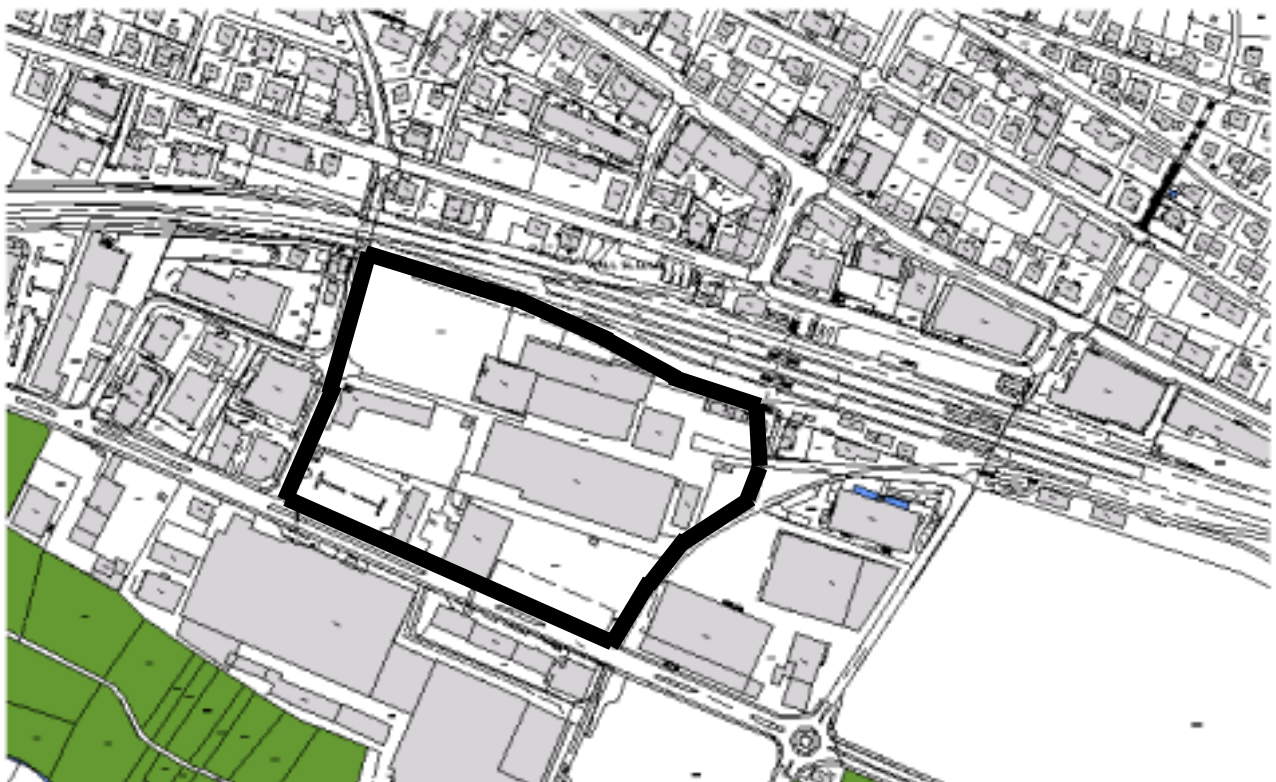
1 Ausgangslage

Das Integra-Areal, das unmittelbar südlich des Bahnhofs Wallisellen liegt, ist im Verlauf der vergangenen Jahren entsprechend den Bedürfnissen der Eigentümerin sowie der darauf domizilierten Betriebe baulich entwickelt worden. In erster Linie dienen und dienten die Bauten der industriellen Produktion.

Der Wandel von der industriellen Produktion in hochtechnologisierte Unternehmungen mit entsprechend anderen Raumbedürfnissen sowie auch die vermehrte Konzentration auf Dienstleistungen zwingt die Grundeigentümerin, Integra Immobilien AG, Überlegungen für die weitere Nutzung ihres Grundeigentums anzustellen. Der wichtige Entscheid der Siemens Schweiz AG, Wallisellen, das Integra-Areal als strategischen Firmenstandort zu definieren, ist bei diesen Überlegungen mitentscheidend.

Die Grundeigentümerin ist sich der grossen Bedeutung dieses Grundstücks infolge zentraler Lage in Wallisellen, mit ausserordentlich gutem Anschluss an das öffentliche Verkehrssystem in regionaler, nationaler und internationaler Hinsicht sowie den kurzen Zufahrtswegen zu wichtigen Strassenverbindungen sehr bewusst. Für die Integra Immobilien AG steht deshalb die Absicht im Vordergrund, das Areal künftig zeitgemäss mit einem breiten und attraktiven Nutzungsmix und nicht mehr nur ausschliesslich industriell und gewerblich nutzen zu können. Das einstige Industrieareal soll auch als Ort der Kultur und Begegnung mit einem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten genutzt werden können.

2 Inhalt des Gestaltungsplans



Um die von der Grundeigentümerin gesteckten Ziele erfüllen zu können, ist entschieden worden, das gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vorgesehene Instrument der Nutzungsplanung - den Gestaltungsplan - einzusetzen. In einem kooperativen Planungsprozess zusammen mit den Organen der Politischen Gemeinde ist so nun der vorliegende Gestaltungsplan entstanden.

Das Gestaltungsplangebiet wird in verschiedene Baubereiche aufgeteilt, für die je einzeln die relevanten baurechtlichen Vorschriften wie Gebäudehöhe, Nutzungsmass und zulässige Nutzungen erlassen werden. Diese Baubereiche ermöglichen das gestalten von grosszügigen unüberbauten Flächen, die als Spiel- und Ruheflächen für die Überbauung aber auch als Räume für die Öffentlichkeit genutzt werden können. Der Gestaltungsplan legt ferner das Erschliessungssystem fest. Nebst den Zufahrten für den Individualverkehr sind auch die Zugänge zu den öffentlichen Verkehrsmitteln geregelt und es ist Platz für das Weiterführen der regionalen Radwegverbindung von Zürich-Örlikon in Richtung Dietlikon ausgeschieden.

Die Vorschriften sehen eine maximale Nutzungsdichte von $8 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ Baumasse vor. Dies entspricht dem maximal zulässigen Wert für industrielle Nutzungen auf diesen Grundstücken gemäss heute geltender Bau- und Zonenordnung. Der Wohnanteil hat im Gestaltungsplangebiet zwischen 20 und 55 % des zur Baumasse zählenden Bauvolumens zu betragen und die Verkaufsflächen sind auf ein Maximum von $5'000 \text{ m}^2$ beschränkt. Die Verkaufsflächen verteilen sich auf verschiedene Baufelder. Die Anzahl Parkplätze ist unter Berücksichtigung der guten Anbindung des Grundstücks an den öffentlichen Verkehr sowie in Anwendung der Wegleitung der kantonalen Baudirektion auf maximal 800 im Endausbau des Grundstücks beschränkt worden. Diese Anzahl ist im Rahmen der bereits durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung durch die zuständige kantonale Amtsstelle bestätigt worden. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften.

Besonders erwähnenswert dürfte der Baubereich 6 sein. Er liegt unmittelbar vor der zentralen Personenunterführung zum Bahnhof und ist damit besonders attraktiv. In diesem Baufeld ist der Bau eines Hochhauses möglich. Die maximale Gebäudehöhe darf 489.00 m.ü.M. nicht überschreiten. Damit kann dieses Gebäude die übrigen, auf diesem Grundstück mögliche Gebäudehöhe um maximal 38 m überragen. Der Turm der Reformierten Kirche Wallisellen erreicht eine Kote von 496.95 m.ü.M. (Mitte Kugel) und das Hochhaus des Glattzentrums eine solche von 498.50 m.ü.M. Durch die Möglichkeit zum Bau eines solchen Gebäudes kann auf dem Grundstück ein Akzent gesetzt werden.

Der Gestaltungsplan bildet die Planungsgrundlage für konkrete Bauten, die jeweils im Einzelfall eine separate baurechtliche Bewilligung benötigen.

3 Öffentliche Auflage des Gestaltungsplans

Die Akten zum Gestaltungsplan sind in der Zeit vom 13. Januar bis zum 15. März 2005 öffentlich in der Gemeindeverwaltung Wallisellen aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Zürcher Amtsblatt und im Anzeiger von Wallisellen.

Während der Auflagefrist sind verschiedene schriftliche Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Planungsregionen und der Schweizerischen Bundesbahnen eingegangen. Die meisten Vernehmlassenden verzichteten auf Anträge. Konkrete Anträge haben der Gemeinderat sowie die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) gestellt. Die Anträge des Gemeinderats sind durch die Integra Immobilien AG im vorliegenden Gestaltungsplan aufgenommen worden. Jene der RZU konnten teilweise ebenfalls berücksichtigt werden. Im Detail gibt Kapitel 9 zum Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung Auskunft.

Gemeinde Wallisellen

Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2005

4 **Zusammenfassung**

Die geltende Bau- und Zonenordnung lässt in der Industriezone südlich des Bahnhofs Wohnnutzungen zu, wenn durch die Grundeigentümer ein Gestaltungsplan erarbeitet wird. Der vorliegende Gestaltungsplan zielt auf eine qualitativ hochstehende Überbauung in unserem Ortszentrum an vorzüglicher Lage. Ein Durchmischen der Grundstücke von Wohnen und Arbeiten soll deshalb ermöglicht und gefördert werden. Die Ziele der kantonalen Richtplanung, wonach das Ortszentrum von Wallisellen Zentrumsfunktion hat, werden mit diesem Gestaltungsplan unterstützt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit diesem Gestaltungsplan die Basis für eine attraktive Bebauung und Nutzung einer grossen zusammenhängenden Fläche zu schaffen. Durch die Nutzungsverteilung, das Gliedern der Baufelder und der Pflicht zum Erhalt des Erscheinungsbilds der Nordfassade der ursprünglichen Bauten in der Mitte des Grundstücks wird der entsprechend notwendige rechtliche Rahmen gesetzt, um das Ziel der Grundeigentümerin, das auch vom Gemeinderat unterstützt wird, erreichen zu können.

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, den Privaten Gestaltungsplan Integra-Areal festzulegen.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

Wallisellen, 10. Mai 2005

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident: Der Schreiber-Stv.:

Otto Halter G. Egli

Anhang:

Situationsplan mit Gestaltungsplanperimeter

Referent:

Bauvorstand Bernhard Krismer