

Teilrevision

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN ZENTRUM **WALLISELLEN**

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3.4.2025.
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1	GELTUNGSBEREICH	4
2	ZWECK	4
3	BESTANDTEILE	4
4	BEZUG ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG	5
5	GESAMTÜBERBAUUNGEN	5
6	ÄUSSERE ABMESSUNGEN	7
7	ERDGESCHOSS	7
8	MASSGEBLICHES TERRAIN	8
9	STRASSENABSTAND	8
10	GRUNDSATZ FÜR DIE GESTALTUNG	8
11	ÖFFENTLICHER STRASSENRAUM	9
12	GESTALTUNG VORZONEN	9
13	FUSSWEGVERBINDUNG	9
14	PARKIERUNG	10
15	PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG	10
16	ENERGIE-STANDARDS	10
17	INKRAFTTRETEN	11

<p>Links: Gültiger Gestaltungsplan vom 9. Juni 2015</p>	<p>Mitte: Gegenstand des Gestaltungsplans:</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftigem GP</p> <p>- / durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Kommentare</i></p>
---	---	--------------------------------------

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan Massstab 1:500 festgehalten.

2 ZWECK

Der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen bezweckt:

- den Zentrumsbereich von Wallisellen mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- Zentrumsüberbauungen von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu fördern;
- eine effiziente Erschliessung der Zentrumsbauten und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Aussenraum zu gewährleisten;
- sowie eine energieeffiziente Bauweise zu erreichen.

3 BESTANDTEILE

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan Massstab 1:500
- Schnittplan zu den Höhen
- Bestimmungen

1 GELTUNGSBEREICH

Keine Änderung

2 ZWECK

Der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum ~~Wallisellen~~ bezweckt:

- den Zentrumsbereich ~~von Wallisellen~~ mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- Zentrumsüberbauungen von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu fördern;
- eine effiziente Erschliessung der Zentrumsbauten und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen ~~Freiraum~~ zu gewährleisten;
- sowie eine energieeffiziente Bauweise zu erreichen.

3 BESTANDTEILE

– Keine Änderung

Redaktionelle Anpassung

Gültige Fassung		Neue Fassung		Kommentar																
<p>4 BEZUG ZUR ZENTRUMSZONE</p> <p>Soweit dieser Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Zentrumszone.</p>		<p>4 BEZUG ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG</p> <p>Soweit dieser Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen <i>der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung</i>.</p>		Präzisierung																
<p>5 GESAMTÜBERBAUUNGEN</p> <p>Für Überbauungen, die eine Grundstücksfläche von wenigstens 3'000 m² oder einen ganzen Baubereich umfassen, gelten die nachfolgenden Erleichterungen:</p> <p>5.1 Erhöhte Baumassenziffern</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Baubereich / Teilbaubereich</th> <th>Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1, C1</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>A, D, E</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>B2, C2, F</td> <td>7.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nutzungsverlagerungen sind sowohl zwischen Grundstücken als auch zwischen benachbarten Teilbaubereichen zulässig, sofern die jeweilige Baumassenziffer nicht um mehr als 10 % überschritten wird.</p>		Baubereich / Teilbaubereich	Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens		B1, C1	5.0	A, D, E	6.0	B2, C2, F	7.0	<p>5 GESAMTÜBERBAUUNGEN</p> <p>Für Überbauungen, die eine Grundstücksfläche von wenigstens 3'000 m² oder einen ganzen Baubereich umfassen, <i>gelten die Ziffern 5.1 - 5.3</i>.</p> <p>5.1 Erhöhte Baumassenziffern</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Baubereich / Teilbaubereich</th> <th>Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1, C1, <i>G1, H1</i></td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>A, D, E</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>B2, C2, F, <i>G2, H2</i></td> <td>7.0</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Der Baumassentransfer ist</i> sowohl zwischen Grundstücken als auch zwischen benachbarten Teilbaubereichen zulässig, sofern die <i>jeweils zulässige</i> Baumassenziffer nicht um mehr als 10 % überschritten wird.</p>		Baubereich / Teilbaubereich	Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens	B1, C1, <i>G1, H1</i>	5.0	A, D, E	6.0	B2, C2, F, <i>G2, H2</i>	7.0
Baubereich / Teilbaubereich	Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens																			
B1, C1	5.0																			
A, D, E	6.0																			
B2, C2, F	7.0																			
Baubereich / Teilbaubereich	Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens																			
B1, C1, <i>G1, H1</i>	5.0																			
A, D, E	6.0																			
B2, C2, F, <i>G2, H2</i>	7.0																			
				Präzisierung																

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar								
<p>5.2 Erhöhte Gebäudelängen</p> <p>Die Gebäudelänge ist frei.</p> <p>Im Interesse von unterschiedlichen Strassenräumen dürfen jedoch strassenbegleitende Fassadenabschnitte folgende Höchstmasse nicht überschreiten:</p> <table border="1" data-bbox="159 502 884 726"> <thead> <tr> <th>Baubereiche / Teilbaubereiche</th> <th>Länge der Fassadenabschnitte höchstens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Längs der Rotackerstrasse</td> <td>25 m</td> </tr> <tr> <td>Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse</td> <td>45 m</td> </tr> <tr> <td>Für Baubereich F</td> <td>unbeschränkt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zwischen den Gebäuden oder Gebäudeteilen ist parallel zur jeweiligen Strasse, gemessen auf einer Tiefe von 10 m ab Baubereichsgrenze, ein Abstand von wenigstens 7 m einzuhalten.</p>	Baubereiche / Teilbaubereiche	Länge der Fassadenabschnitte höchstens	Längs der Rotackerstrasse	25 m	Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse	45 m	Für Baubereich F	unbeschränkt	<p>5.2 Erhöhte Gebäudelängen</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>	
Baubereiche / Teilbaubereiche	Länge der Fassadenabschnitte höchstens									
Längs der Rotackerstrasse	25 m									
Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse	45 m									
Für Baubereich F	unbeschränkt									
<p>5.3 Erhöhte Gebäudehöhen/Gesamthöhen</p> <p>Die Gebäudehöhen und Gesamthöhen müssen in den einzelnen Teilbaubereichen die im zugehörigen Schnittplan Gebäudehöhen festgehaltenen Höhen einhalten. Davon ausgenommen sind einzelne, kleinere und technisch bedingte Aufbauten (Oblichter u. dgl.).</p>	<p>5.3 Erhöhte Fassadenhöhen/Gesamthöhen</p> <p>Die Fassadenhöhen und Gesamthöhen müssen in den einzelnen Teilbaubereichen die im zugehörigen Schnittplan festgehaltenen Höhen einhalten. Davon ausgenommen sind einzelne, kleinere und technisch bedingte Aufbauten (Oblichter u. dgl.).</p>	<p>IVHB</p> <p>IVHB</p>								

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>6 ÄUSSERE ABMESSUNGEN</p> <p>Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden.</p> <p>Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereiches ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes für oberirdische Bauten suspendiert.</p> <p>Einzelne Gebäudevorsprünge dürfen die Baubereiche um höchstens 2 m überschreiten, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Längs Strassen und Wegen haben solche Gebäudevorsprünge gegenüber dem gestalteten Boden einen Vertikal-Abstand von wenigstens 4 m einzuhalten.</p> <p>Ein allfälliger Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken, die ausserhalb des Gestaltungsplanes liegen, einzuhalten (Baubereich D).</p>	<p>6 ÄUSSERE ABMESSUNGEN</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Einzelne vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche um höchstens 2 m überschreiten, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Längs Strassen und Wegen haben solche Gebäudevorsprünge gegenüber dem gestalteten Boden einen Vertikal-Abstand von wenigstens 4 m einzuhalten.</p> <p>Ein allfälliger kantonaler Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken, die ausserhalb des Gestaltungsplanes liegen, einzuhalten (Baubereiche A, B und D).</p>	<p><i>IVHB</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund Erweiterung der Zentrumszone</i></p>
<p>7 EINGANGSGESCHOSS</p> <p>Längs der Neugut-, Bahnhof- und Schwarzackerstrasse ist die Höhenlage der Eingangsgeschosse so anzusetzen, dass der strassenseitige (Haupt-)Zugang ohne Stufen erfolgen kann.</p> <p>Das Eingangsgeschoss muss im Bereich, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist, eine Bruttogeschosshöhe von wenigstens 4 m (OK-OK) aufweisen.</p>	<p>7 ERDGESCHOSS</p> <p>Längs der Neugut-, Bahnhof- und Schwarzackerstrasse ist die Höhenlage der Erdgeschosse so anzusetzen, dass der strassenseitige (Haupt-)Zugang ohne Stufen erfolgen kann.</p> <p>Das Erdgeschoss muss im Bereich, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist, eine Bruttogeschosshöhe von wenigstens 4 m (OK-OK) aufweisen.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
8 GEWACHSENER BODEN Der gewachsene Boden ist im zugehörigen Schnittplan durch Höhenkurven verbindlich festgelegt.	8 MASSGEBLICHES TERRAIN Das massgebliche Terrain ist im zugehörigen Situationsplan durch Höhenkurven verbindlich festgelegt.	IVHB IVHB
9 STRASSENABSTAND Der oberirdische Strassenabstand ergibt sich aus den bezeichneten Baubereichen.	9 STRASSENABSTAND Keine Änderung	
10 GRUNDSATZ FÜR DIE GESTALTUNG Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der öffentliche Strassenraum sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.	10 GRUNDSATZ FÜR DIE GESTALTUNG Keine Änderung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>11 ÖFFENTLICHER STRASSENRAUM</p> <p>Mit der Neugestaltung des öffentlichen Strassenraums soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Fussgänger erreicht werden. Bestandteil des öffentlichen Strassenraums ist auch die Gestaltung der Fassaden von Eingangsgeschossen.</p> <p>Längs der Bahnhofstrasse sollen die Haupteingänge auf diese Strasse orientiert sein, die öffentlich zugängliche Strassenfläche muss bis zur jeweiligen Fassade reichen und in diesem Bereich sind keine privaten, oberirdischen Parkplätze zulässig.</p> <p>Längs der Rotackerstrasse muss wenigstens die Hälfte des Vorgartenbereichs gärtnerisch gestaltet sein und darf nicht als Parkplatz genutzt werden.</p>	<p>11 ÖFFENTLICHER STRASSENRAUM</p> <p>Mit der Neugestaltung des öffentlichen Strassenraums soll eine hohe Aufenthaltsqualität für den Fussverkehr erreicht werden. Bestandteil des öffentlichen Strassenraums ist auch die Gestaltung der Fassaden von Erdgeschossen.</p> <p>Längs der Bahnhofstrasse sollen die Haupteingänge auf diese Strasse orientiert sein. Der öffentlich zugängliche Strassenraum muss bis zur jeweiligen Fassade reichen und in diesem Bereich sind keine privaten, oberirdischen Parkplätze zulässig.</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p>
<p>12 STRASSENRAUMBEPFLANZUNG</p> <p>Entlang der Neugutstrasse und der Bahnhofstrasse sind ausschliesslich Hochstammbäume zu pflanzen.</p>	<p>12 GESTALTUNG VORZONEN</p> <p>Die den Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen sind klimatisch wirksam zu materialisieren und zu bepflanzen.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p>
<p>13 FUSSGÄNGERVERBINDUNG</p> <p>Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist im Zuge der Realisierung von Hochbauten eine wenigstens 2 m breite, öffentlich benutzbare Fussgängerverbindung zu erstellen.</p>	<p>13 FUSSWEGVERBINDUNG</p> <p>Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist im Zuge der Realisierung von Hochbauten eine wenigstens 2 m breite, öffentlich benutzbare Fusswegverbindung zu erstellen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>14 PARKIERUNG</p> <p>Oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher und Kunden zulässig.</p> <p>Die übrigen Parkplätze sind in Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen. Es sind verkehrstechnisch einwandfreie Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen vorzusehen.</p>	<p>14 PARKIERUNG</p> <p>Oberirdische Parkplätze sind nur für Besuchende und Kunden zulässig.</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>15 PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG</p> <p>Parkplätze für Besucher und Kunden sind, im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, zu bewirtschaften.</p>	<p>15 PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG</p> <p>Parkplätze für Bewohnende und Besuchende und Kunden sind, im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, zu bewirtschaften.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>16 ENERGIE</p> <p>Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90 % des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen.</p>	<p>16 ENERGIE-STANDARDS</p> <p>Folgende Bauvorhaben haben wenigstens die Zielwerte des SIA Klimapfads (SIA 390/1⁶) oder einen vergleichbaren Standard zu erreichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäude im Geltungsbereich des Gestaltungsplans gemäss Ziffer 1. <p>Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>17 INKRAFTTRETEN</p> <p>Die Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Wallisellen" vom 9. Juni 2015 tritt per 11. Dezember 2015 in Kraft.</p> <hr/>	<p>17 INKRAFTTRETEN</p> <p>Die Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Zentrum Wallisellen» vom 9. Juni 2025 tritt per 11. Dezember 2015 in Kraft.</p>	