



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0213

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (MIL)  
Telefon +41 43 259 30 48, www.äre.zh.ch

Nr. 40/14

vom 14. April 2014

## Wallisellen. Privater Gestaltungsplan "SERLIANA, Richtistrasse 2 - 6"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Wallisellen stimmte am 11. Dezember 2013 dem privaten Gestaltungsplan „SERLIANA, Richtistrasse 2 - 6“ zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Bescheinigungen des Bezirksrats Bülach vom 24. Januar 2014 sowie der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 27. Januar 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Januar 2014 ersucht die Gemeinde Wallisellen um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „SERLIANA, Richtistrasse 2 - 6“.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Wallisellen wurde mit Verfügung der Baudirektion ARV/70/2013 genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Industrie- und Gewerbezone IG8 und umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 9219 sowie Kat.-Nr. 10711A.

Der private Gestaltungsplan „SERLIANA, Richtistrasse 2 - 6“ bezweckt die Realisierung einer ortsbaulich überzeugenden, dichten und umweltgerechten Bebauung mit Hochhaus und beruht auf einem Richtprojekt, welches mit der Unterstützung eines Gestaltungsbeirates, zusammengesetzt aus Vertretern der lokalen Behörden sowie namhaften Architekten, erarbeitet wurde.

Das Richtprojekt sieht drei Gebäude vor, wovon eines ein Hochhaus ist. Zusammen mit den beiden, in direkter Nachbarschaft bereits bestehenden Hochhäusern des Glattzentrums und des Richti-Areals, entsteht eine markante Hochhausgruppe, welche zwischen Wallisellen und Schwamendingen eine Torsituation entstehen lässt. Die beiden niedrigeren Gebäude schliessen das Ensemble nach Süden und Westen ab.

Der private Gestaltungsplan „SERLIANA, Richtistrasse 2 - 6“ weist aus städtebaulicher Sicht ein hohes Potential auf. Dank dem Hochhaus kann eine hohe städtebauliche Dichte erreicht werden, welche das hier liegende Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung stärkt.

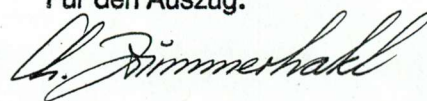
Die Akten, bestehend aus den Vorschriften, dem Situationsplan im Mst. 1:500, dem Planungsbericht, dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, dem Lärmgutachten sowie dem Grobkonzept Entwässerung, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

### Die Baudirektion verfügt:

1. Der private Gestaltungsplan „SERLIANA, Richtistrasse 2 - 6“, den die Gemeindeversammlung von Wallisellen am 11. Dezember 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wallisellen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Wallisellen (unter Beilage von fünf Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)
  - Serliana (rx) AG, Richtistrasse 2, 8304 Wallisellen (Rechnungsadressatin)

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan  
«SERLIANA, Richtstrasse 2 - 6»  
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan 1 : 500  
1. Oktober 2013

Die Grundeigentümer:

Serliana (rx) AG  
Kat.-Nr. 9219

Kanton Zürich  
Kat.-Nr. 10711 A

Von der Gemeindeversammlung  
zugestimmt am:

11. Dez. 2013

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Baudirektion genehmigt am:

14. April 2014

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 40/14

Dokument: 2695\_05A\_131001\_GP4.vwe  
Layoutebene: 03 [GP]  
Grundlage: 2695\_05A\_130325\_AV-Daten

**PLANPARTNER AG** RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG  
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 · CH-8001 ZÜRICH · TEL +41 (0)44 250 58 80 · FAX +41 (0)44 250 58 81 · www.planpartner.ch

Festlegungen

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereich
- Pflichtbaulinie gemäss Art. 8 Abs. 3 GP
- Baubereich für Gebäude und Gebäudeteil unter gestaltetem Terrain
- Lichthof (Lage schematisch)
- Heckenbepflanzung (Lage schematisch)
- Richtungspunkt öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Zufahrt / Anlieferung
- Bereiche für oberirdische Fahrzeugabstellplätze (Lage schematisch)
- Zufahrt Unterniveaugarage
- Privater Erschliessungsweg gemäss Art. 14 Abs. 4 GP (Lage schematisch)
- Verlegung privater Erschliessungsweg gemäss Art. 14 Abs. 6 GP (Lage schematisch)
- Gewachsener Boden gemäss Art. 10 Abs. 1 GP
- Koordinatenpunkte

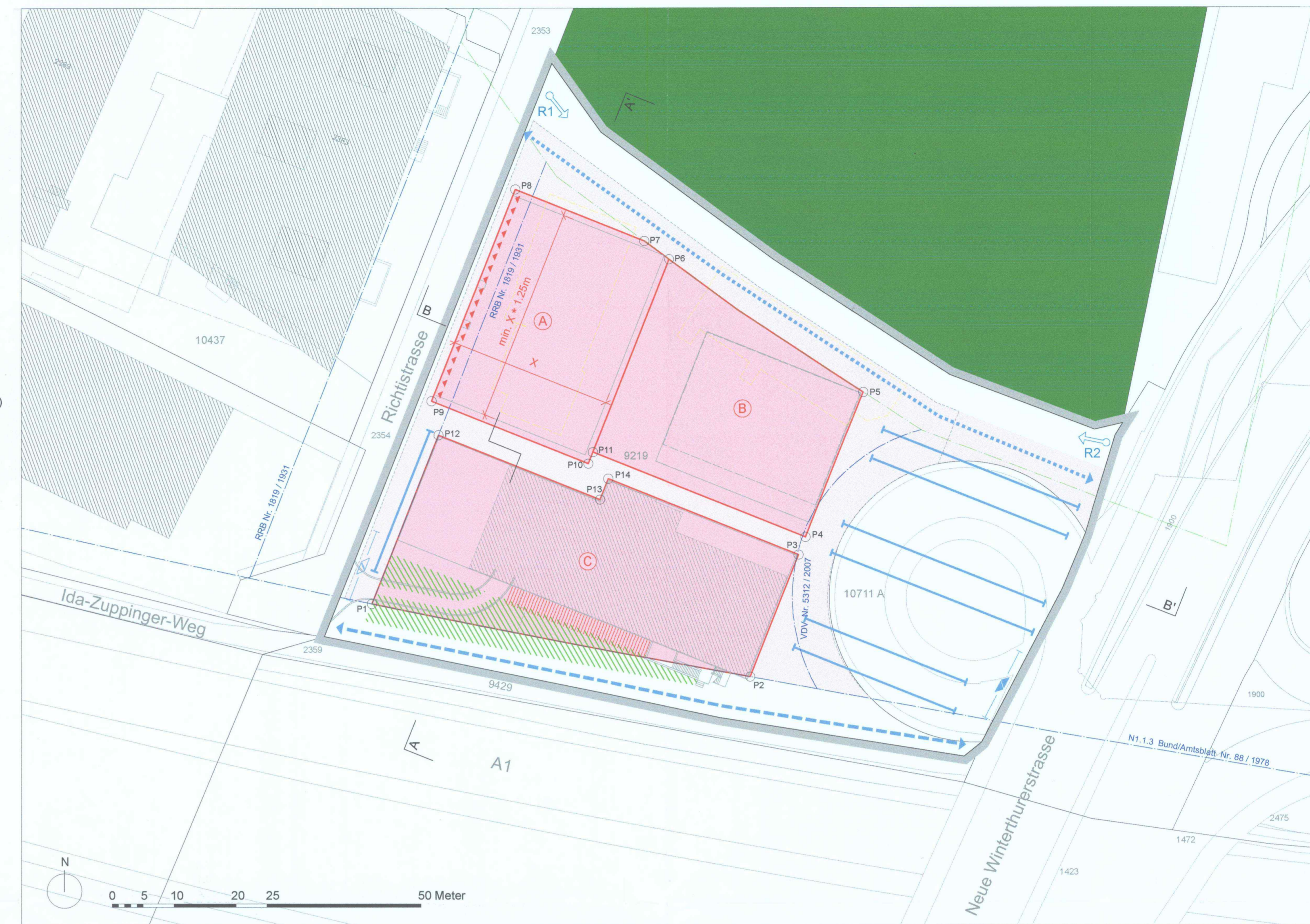
Orientierender Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Abbruch bestehende Gebäude
- Baulinie
- Waldabstandslinie
- Wald
- Richtprojekt

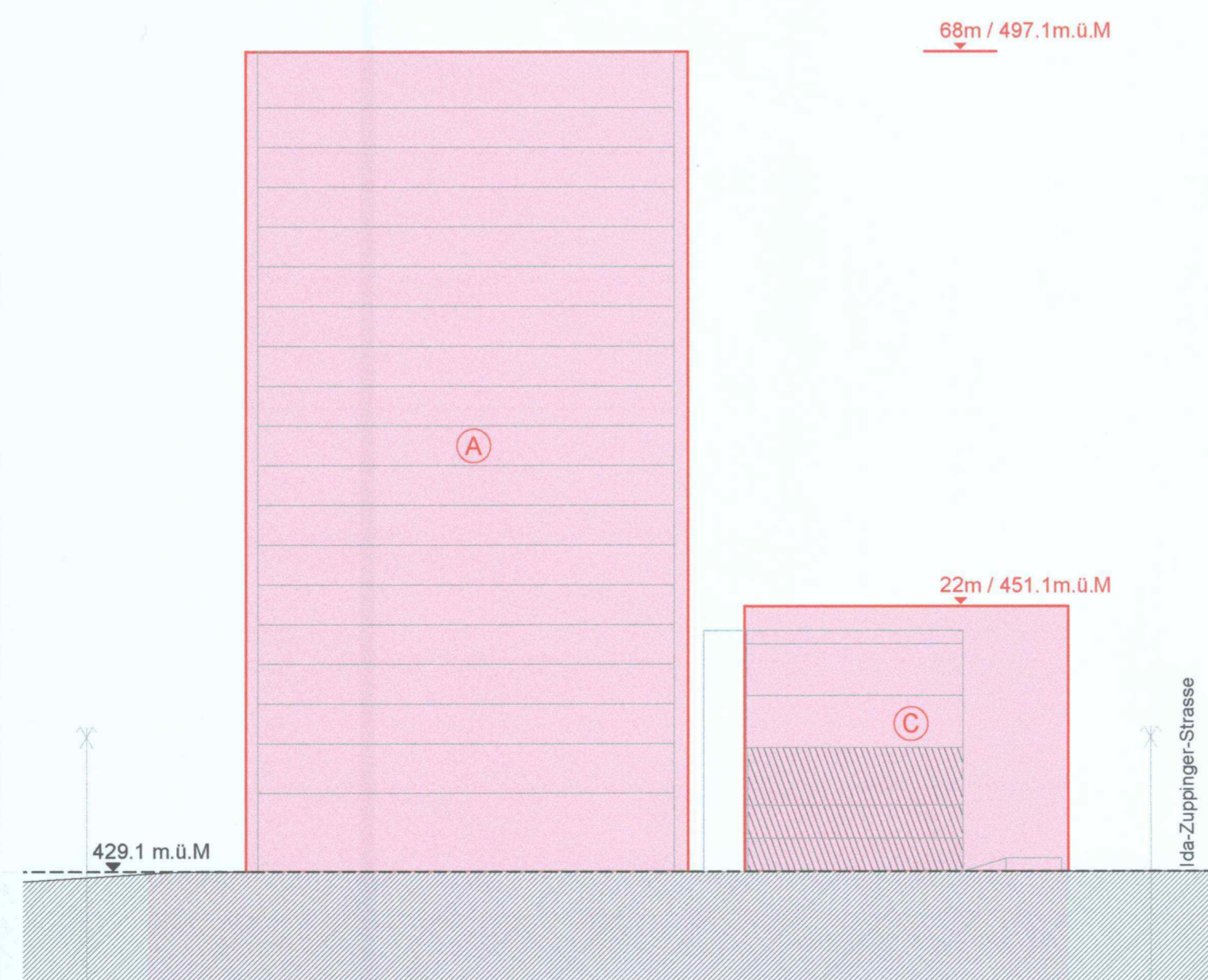
Koordinatenverzeichnis

(Amtliche Vermessungskordinaten LV03)

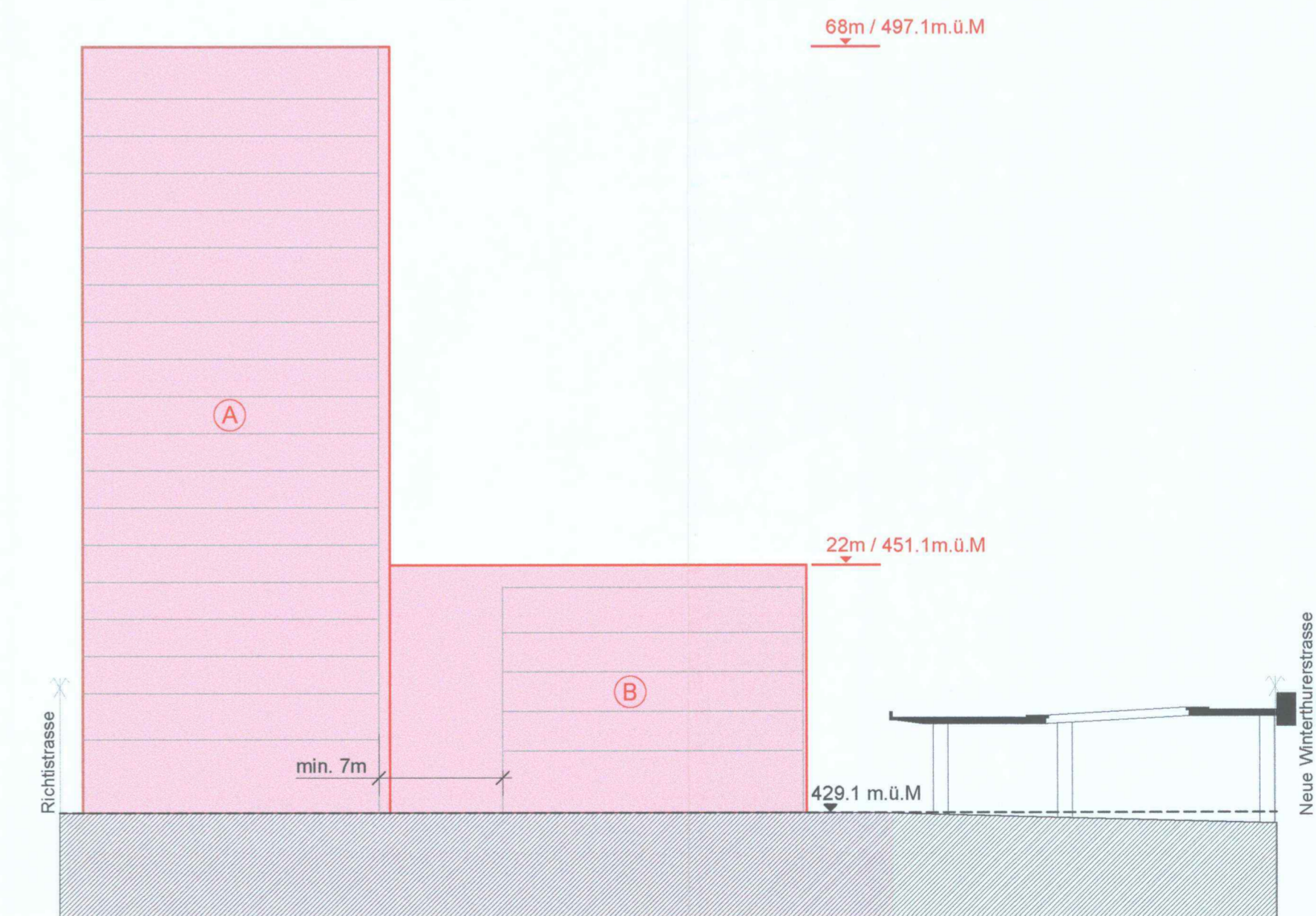
Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate	Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
P1	686982.364	251464.352	P8	687005.689	251531.333
P2	687043.805	251452.525	P9	686992.052	251497.113
P3	687051.663	251472.245	P10	687017.513	251486.988
P4	687052.803	251475.107	P11	687018.253	251488.846
P5	687062.133	251498.520	P12	686993.176	251491.608
P6	687030.676	251520.019	P13	687019.416	251481.173
P7	687026.641	251522.983	P14	687020.758	251484.549



Schnitt A-A'



Schnitt B-B'





Kanton Zürich  
Gemeinde Wallisellen

# Privater Gestaltungsplan «SERLIANA, Richtstrasse 2 - 6» mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften  
1. Oktober 2013

Die Grundeigentümer:

Serliana (rx) AG  
Kat.-Nr. 9219

Kanton Zürich  
Kat.-Nr. 10711 A

Von der Gemeindeversammlung  
zugestimmt am:

11. Dez. 2013

Namens des Gemeinderats,

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

14. April 2014

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 40/14



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan «SERLIANA, Richtstrasse 2 - 6» bezweckt, die Rahmenbedingungen für eine ortsplanerisch überzeugende, dichte Bebauung mit Hochhaus sowie umweltgerechte Überbauung des Quartiers zu schaffen.
- 2 Insbesondere sollen
  - die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung des Quartiers im Sinne des kantonalen Zentrumsgebiets geschaffen werden;
  - die Voraussetzungen für ein Hochhaus geschaffen werden;
  - die Durchlässigkeit des Gebietes für Fussgänger und Velofahrer sichergestellt und aufgewertet werden.

### Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter.

### Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne des § 85 PBG.
- 2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wallisellen sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.
- 3 Im Geltungsbereich sind die kommunalen Baulinien für die Richtstrasse (RRB Nr. 1819 / 1931) und die kantonalen Baulinien für die Auffahrtsrampe (VDV Nr. 5312 / 2007) und deren Wirkung gemäss § 279 Abs. 2 PBG während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

#### **Art. 4 Qualitätssicherung**

- 1 Erfolgt für das Hochhaus bis spätestens vier Jahre nach Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans durch die Baudirektion des Kantons Zürich eine Baueingabe, dient das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen.
- 2 Andernfalls ist das Projekt für das Hochhaus im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens mit Beteiligung der Gemeinde Wallisellen zu ermitteln.
- 3 Zur Beurteilung von Bauprojekten bezüglich Städtebau und Architektur ist durch die Grundeigentümerin in Absprache mit der Baubehörde ein Fachgremium einzusetzen.

## B. Nutzungs- und Baubestimmungen

### Art. 5 Nutzweise

- 1 Es sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 Im Geltungsbereich sind folgende zusätzlichen Nutzweisen zulässig:
  - Hotels und Kongresszentren
  - Schulen und Ausbildungsstätten
  - Freizeiteinrichtungen
- 3 Entlang der öffentlichen Fusswegverbindung sind vorzugsweise belebende Nutzungen anzuordnen und ist eine abweisende Gestaltung des Erdgeschosses zu vermeiden.

### Art. 6 Grundmasse

- 1 In den Baubereichen A bis C gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	A	B	C
Max. Baumasse (m <sup>3</sup> )	61'000	11'500	23'000
Max. Gesamthöhe (in m)	68,0	22,0	22,0

- 2 Vorbehältlich einer besonders guten Gesamtwirkung gemäss Art. 13 dürfen zwischen den Baubereichen maximal 10% der zulässigen Baumasse des entgegennehmenden Baubereichs verschoben werden.

### Art. 7 Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Plan bezeichneten Baubereiche und die entsprechende Gesamthöhe bestimmt.
- 2 Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel hinausragen:
  - a) Jeweils eingeschossige, von den Hauptbaukörpern abgesetzte Passerellen zwischen den Baubereichen A und C sowie B und C;

- b) Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen;
  - c) Von der Fassade zurückgesetzte Dachaufbauten für Dachausstiege, technisch bedingte Anlagen, Räume zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen im Umfang eines Drittels der jeweiligen Regelgeschossfläche. Die Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten und optisch als homogenes Volumen auszubilden;
  - d) Aussenwärmedämmungen an bestehenden Gebäuden bis zu 35 cm Dicke im Baubereich C;
  - e) Gebäude und Gebäudeteile, die das gestaltete Terrain nicht überragen in dem im Plan dafür bezeichneten Bereich;
  - f) Überdeckungen für die Anlieferung und Erschliessung sowie besondere Gebäude im Umfang von 100 m<sup>3</sup>;
  - g) Fluchtwegbauwerke wie bspw. Fluchttreppen aus den Untergeschossen.
- 3 Unabhängig von Grenz- und Strassenabstand können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.

#### **Art. 8 Bauweise**

- 1 Die Längsseite des Hochhauses muss zirka parallel zur Richtstrasse verlaufen.
- 2 Die Längsseite muss mindestens 25% länger sein (min.  $X * 1,25$  m) als die Querfassade (X).
- 3 Das Hochhaus ist auf die als Pflichtbaulinie bezeichnete Baubereichsgrenze zu stellen.
- 4 Zwischen oberirdischen Gebäuden in den Baubereichen A und B ist ein Abstand von mindestens 7 m einzuhalten.
- 5 Zwischen den oberirdischen Gebäuden in den Baubereichen B und C ist ein Durchgang von mindestens 7 m Breite und mindestens 4,5 m Höhe frei zu halten.
- 6 Im Erdgeschoss im Baubereich A muss die Geschosshöhe mindestens 5 m betragen, wobei der Einbau von Zwischengeschossen, wie im Richtprojekt dargestellt, möglich ist.

**Art. 9 Dachgestaltung**

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.
- 3 Die Dachbegrünung hat so zu erfolgen, dass die Standortvielfalt und einheimische Arten gefördert werden.

**Art. 10 Gewachsener Boden**

- 1 Als gewachsener Boden gilt eine Höhe von 429,10 m.ü.M.
- 2 Im Plan dafür bezeichneten Bereich sind zusätzliche Abgrabungen für einen Lichthof zulässig.

**Art. 11 Freiraum**

- 1 Für die Hartbeläge gelangt eine veredelte Form von Asphalt zur Anwendung.
- 2 Die öffentliche Fusswegverbindung ist mit einzelnen linearen gestalterischen Elementen zu versehen.
- 3 Die im Plan dafür bezeichnete Fläche ist mit einer Heckenstruktur aus einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

**Art. 12 Etappierung**

- 1 Die Gebäude in den Baubereichen A und B sind gleichzeitig zu erstellen. Beim Vorliegen wichtiger Gründe ist der Gemeinderat ermächtigt, eine Realisierung in Etappen unter sichernden Nebenbestimmungen zu bewilligen.
- 2 Bauliche Massnahmen im Baubereich C können unabhängig von den Baubereichen A und B erfolgen.

**Art. 13 Gestaltung**

- 1 Bauten, Anlagen inkl. Ausstattungen, besondere Gebäude und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Die Bauten sind ihrer Zweckbestimmungen entsprechend, eigenständig zu gestalten.

## C. Verkehrserschliessung und Parkierung

### Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Der Geltungsbereich wird über die Richtstrasse erschlossen.
- 2 Die Zufahrt in die Unterniveaugarage erfolgt im Plan dafür bezeichneten Bereich an der Richtstrasse.
- 3 Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen im rückwärtigen Bereich und die Anlieferung erfolgen zusätzlich von der neuen Winterthurerstrasse im Plan dafür bezeichneten Bereich.
- 4 Solange der Ausbau der Nationalstrasse keine Inanspruchnahme des entsprechenden Baulinienbereichs bedingt, können die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen im rückwärtigen Bereich und die Anlieferung auch über einen privaten Weg an der im Plan dafür bezeichneten Stelle erfolgen.
- 5 Für den privaten Weg gemäss Abs. 4 sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch Beseitigungsreserve und Ersatzmassnahmen anmerken zu lassen.
- 6 Für den Fall, dass der entsprechende Baulinienbereich beansprucht wird, kann der private Weg an die im Plan dafür bezeichnete Stelle verlegt werden.

### Art. 15 Parkierung

- 1 Das Angebot an Parkplätzen und Veloabstellplätzen entsprechend der Nutzflächen ergibt sich aufgrund der Kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. Für die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs kommt die ÖV-Güteklasse B zur Anwendung.
- 2 Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig.
- 3 Die erforderlichen Veloabstellplätze sind in Eingangsnähe oder im Untergeschoss gut zugänglich anzuordnen.

### Art. 16 Öffentliche Fusswegverbindung

Gleichzeitig mit der Überbauung in den Baubereichen A und B ist zwischen den im Plan bezeichneten Punkten R1 und R2 die Fusswegverbindung mit einer Breite von mindestens 5 m öffentlich zugänglich sowie fussgängerfreundlich und sicher auszugestalten.

## D. Umwelt, Versorgung und Entsorgung

### Art. 17 Energie

- 1 Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90% des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen. In Abweichung zu §10a EnerG dürfen höchstens 70% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.
- 2 Bei der Wahl des Energieträgers sind allfällige Abweichungen zum kommunalen Energieplan zu begründen.

### Art. 18 Lärmschutz

- 1 Alle lärmempfindlichen Räume sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.
- 2 Falls eine Hotelnutzung vorgesehen ist, dürfen keine Apparthotels für einen längeren Aufenthalt der Gäste geplant werden.

### Art. 19 Entwässerung

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem GEP der Gemeinde Wallisellen im Mischsystem zu entwässern.
- 2 Für die Entwässerung des Geltungsbereichs ist ein Trennsystem anzulegen.
- 3 Die Entwässerung des Geltungsbereichs ist mit dem Grobkonzept Entwässerung gemäss Beilage im Planungsbericht verbindlich festgelegt.

### Art. 20 Abfälle

Für im Geltungsbereich anfallende Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

### Art. 21 Störfall

Im Falle von Neubauten und Bauvorhaben, deren Eingriffstiefe Unterhalt und Modernisierung übersteigen, müssen eine Risikoanalyse hinsichtlich Störfall vorgenommen und allenfalls notwendigen Massnahmen getroffen werden. Die Abklärungen haben mit dem AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abt. Abfallwirtschaft und Betriebe, Sekt. Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge (Fachstelle Störfallvorsorge) zu erfolgen.

### **Art. 22 Altlasten**

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit den Baugesuchen Vorgehenskonzepte einzureichen, welche aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 AltIV erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden sollen.



## E. Schlussbestimmungen

### **Art. 23 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.