



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr.: ARE 14-1467

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (MIL)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 122/14

vom 16. Okt. 2014

Privater Gestaltungsplan SMGV Genehmigung

Gemeinde Wallisellen

- Massgebende - Vorschriften vom 4. April 2014
Unterlagen - Plan M 1:500 vom 4. April 2014
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 4. April 2014
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 4. April 2014

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Wallisellen stimmte am 10. Juni 2014 dem privaten Gestaltungsplan SMGV zu. Mit Schreiben vom 4. August 2014 ersucht die Abteilung Hochbau und Planung der Gemeinde Wallisellen um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Bülach vom 11. August 2014 sowie des Baurekursgerichts vom 31. Juli 2014 kein Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Der Perimeter, für den der private Gestaltungsplan „SMGV“ erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Industrie- und Gewerbezone IG8 mit Dienstleistung. Er umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 10513, Kat.-Nr. 10641 und Kat.-Nr. 10670 und wird im Norden durch den Bahnweg sowie die SBB Strecke Zürich - Langstrasse - Wallisellen - Winterthur, im Osten durch die Oberwiesenstrasse sowie im Süden durch die Grindelstrasse begrenzt. Heute wird das Areal durch das mehrgeschossige Gebäude der Berufsschule sowie die eingeschossige Trafostation Oberwiesenstrasse geprägt.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt zugrunde. Dieses setzt innerhalb des Perimeters drei oberirdische sowie einen unterirdischen Baubereich fest. Der Baubereich A umfasst die heutige Berufsschule und der Baubereich B einen neuen, östlich an den Baubereich A anschliessenden Baukörper, der als Erweiterung der Berufsschule dienen soll. Innerhalb des Baubereiches C kommt die Trafostation zu liegen. Der Baubereich D regelt die Ausdehnung der Tiefgarage. Die südöstliche Ecke des Areals wird durch einen öffentlich zugänglichen Aussenraum geprägt. Hier erfolgt die Zufahrt in den nordwestlichen Hofbereich, der oberirdische Parkplätze aufweist. Weitere Parkplätze sind entlang der Grindelstrasse sowie der westlichen Perimetergrenze möglich.

Das Richtprojekt bzw. der daraus resultierende private Gestaltungsplan sind ortsbaulich plausibel und bieten die Chance, das betroffene Areal gestalterisch aufzuwerten. Es wird eine öffentliche Nutzung sichergestellt, die der Berufsbildung dient und als Bereicherung des kantonalen Zentrumsgebietes betrachtet werden kann.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Der Gestaltungsplan SMGV betrifft die Aus- und Weiterbildungsstätte des Schweizerischen Maler- und Gipsunternehmer-Verbandes (SMGV). Er soll die Erweiterung des baulichen Bestandes ermöglichen und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes sowie einer besseren architektonischen Gestaltung der Bauten führen.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes SMGV liegt in der Bauzone. Die Gestaltungsplanvorschriften weichen bezüglich der Baumasse von der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wallisellen ab. Die gemäss BZO festgelegte Baumassenziffer von 5.5 – 8.0 m³/m² erhöht sich auf 10 m³/m². Gemäss § 86 PBG liegt die Zustimmung zum vorliegenden Gestaltungsplan daher in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 26. November 2013 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan, den die Gemeindeversammlung Wallisellen mit Beschluss vom 10. Juni 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 576.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten 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 zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen 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, Neuhofstr. 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)
- SMGV, Schweizerischer Maler- und Gipserunternehmer-Verband,
Herr Jann Dössekker, Grindelstrasse 2, 8304 Wallisellen (Rechnungsadressat)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

A. Zimmerhake

Privater Gestaltungsplan «SMGV»

Kanton Zürich, Wallisellen

Plan 1:500

04. April 2014

Die Grundeigentümer:

Ort, den Wallisellen, 244 814

Schweizerischer Maler- und Gipser-Unternehmerverband (SMGV) (Kat.-Nr. 10670 und 10641)

Beep 1. Dornth

die werke Versorgung Wallisellen AG (Kat.-Nr. 10513)

Beep

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

10. JUNI 2014

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Baudirektion genehmigt am: 16. Okt. 2014

BDV Nr. 122/14

Für die Baudirektion:

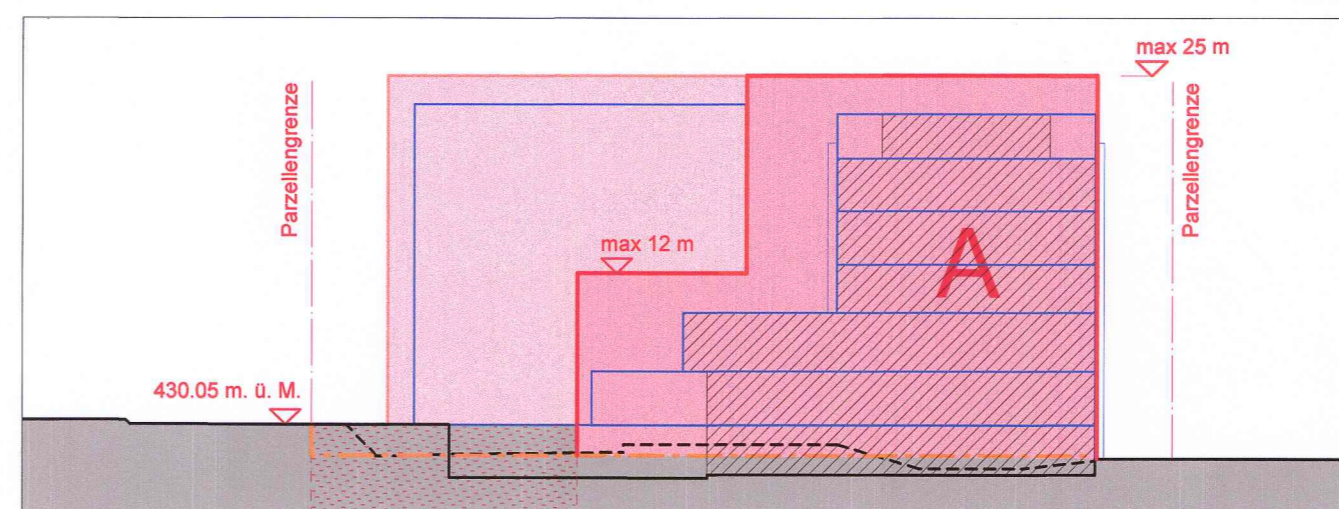
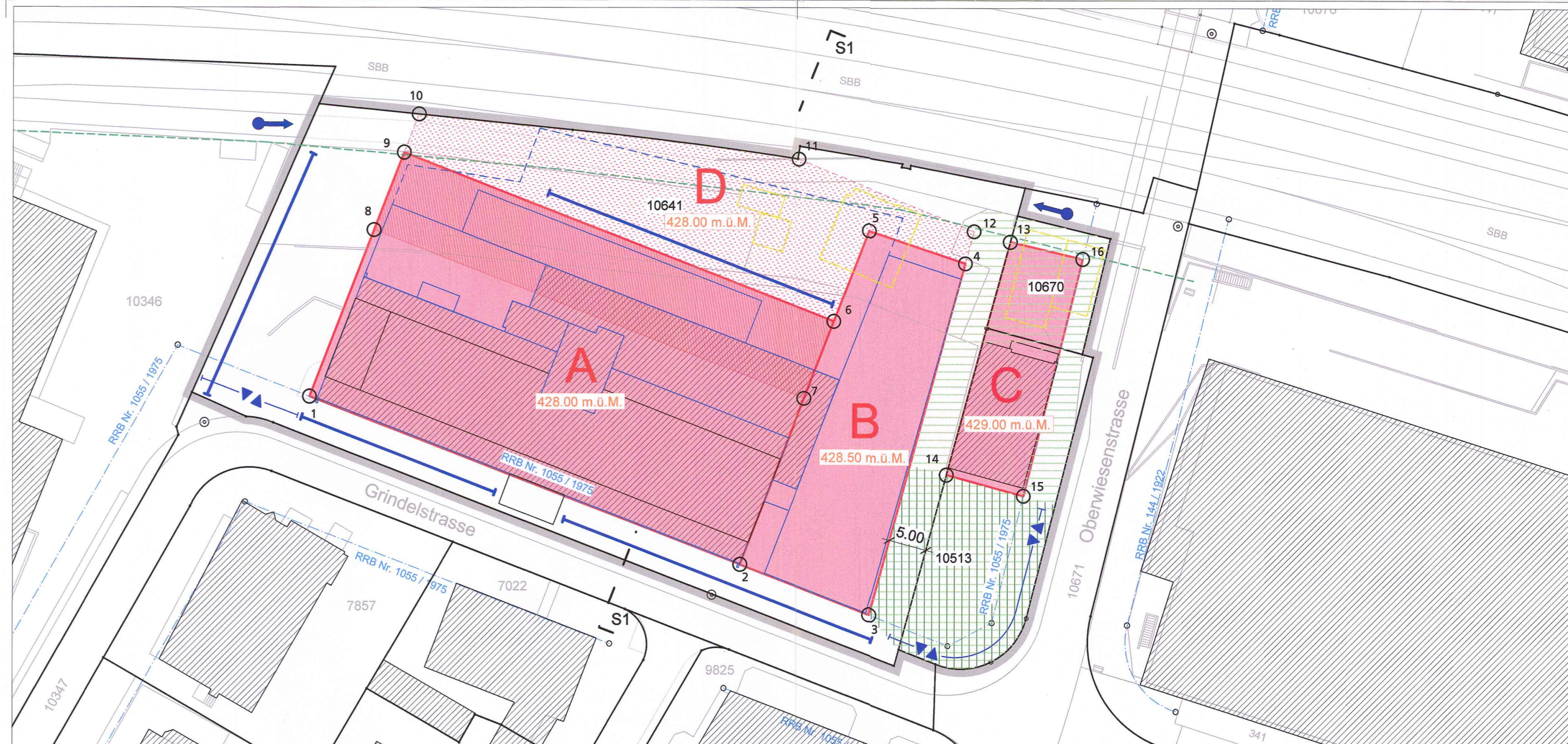
[Signature]

Festlegungen

- Geltungsbereich
- Baubereiche A bis C
- Baubereich D für Untergeschosse
- zulässige Gesamthöhe 12 m (Art. 6 Abs. 4)
- Zufahrt Geltungsbereich
- Anordnungsspielraum Zufahrt
- Bereich für oberirdische Fahrzeugabstellplätze (Lage schematisch)
- öffentlicher Fuss- und Radweg
- gestalterische Aufwertung Aussenraum gemäss Art. 10 Abs. 1 (Lage schematisch)
- öffentlich zugänglicher Bereich gemäss Art. 10 Abs. 2 (Lage schematisch)
- m.ü.M. Höhenkote gewachsener Boden (Art. 9)
- gewachsener Boden (Art. 9)
- Koordinatenpunkte 1 bis 16

Orientierender Inhalt

- Gebäude bestehend
- Abbruch Gebäude bestehend
- Baulinie
- Richtprojekt
- bestehender Terrainverlauf
- Kontrollabstand 1mT (Mikrotresla) -Linie gemäss Angaben SBB



Schnitt 1

Koordinatenpunkte Amtliche Vermessung

Punkt Nr.	Y - Koordinate	X - Koordinate	Punkt Nr.	Y - Koordinate	X - Koordinate
1	686'688.968	251'977.043	9	686'701.474	252'009.168
2	686'746.059	251'954.903	10	686'703.427	252'014.185
3	686'763.203	251'948.255	11	686'753.850	252'008.313
4	686'775.922	251'994.639	12	686'777.083	251'998.874
5	686'763.197	251'998.910	13	686'781.887	251'997.486
6	686'758.541	251'986.955	14	686'773.464	251'966.767
7	686'754.576	251'976.772	15	686'783.679	251'963.989
8	686'697.510	251'998.984	16	686'791.472	251'995.242



Privater Gestaltungsplan «SMGV»

Kanton Zürich, Wallisellen

Vorschriften

Die Grundeigentümer:

Schweizerischer Maler- und Gipser-
Unternehmerverband (SMGV)
(Kat.-Nr. 10670 und 10641)

die werke

Versorgung Wallisellen AG
(Kat.-Nr. 10513)

4. April 2014

Ort, den

Wallisellen, 24.4.14

Bahn

1. D. J. ...

[Signature]

Roos

Von der Gemeindeversammlung zuge-
stimmt am:

10. JUNI 2014

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

[Signature]

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am:

16. Okt. 2014

BDV Nr.

122114

Für die Baudirektion:

[Signature]

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan «SMGV» bezweckt, die Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Liegenschaft sowie die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Aufwertung des Standorts und eine Verbesserung der architektonischen Erscheinung zu schaffen.

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.

Art. 4 Richtprojekt

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen.

B BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 5 Nutzweise

- 1 Es sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 Im Geltungsbereich sind zusätzlich Schulen und Ausbildungsstätten (inkl. Übernachtungsmöglichkeiten) zulässig.

Art. 6 Grundmasse

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

Baubereiche	A	B	C	D
max. Baumasse (m ³)	32'500	20'000	1'500	3'000
max. Gesamthöhe (in m)	25	25	4,5	2,5

- 2 Zusätzlich sind besondere Gebäude im Umfang von 3% der Grundfläche zulässig.
- 3 Vorbehältlich einer guten Gesamtwirkung gemäss Art. 11 dürfen zwischen den Baubereichen maximal 10% der zulässigen Baumasse des entgegennehmenden Baubereichs verschoben werden.
- 4 Im Baubereich A gilt in der dafür bezeichneten Fläche eine Gesamthöhe von max. 12 m.

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) Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen;
 - b) Von der Fassade um mindestens 2,5 m zurückversetzte Dachaufbauten für Dachausstiege, technisch bedingte Anlagen, Räume zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen im Umfang eines Viertels der jeweiligen Regelgeschossfläche bis höchstens 2,5 m über den Gebäudemantel. Die Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten und optisch als homogenes Volumen auszubilden;

- c) Überdeckungen für die Anlieferung und Erschliessung sowie besondere Gebäude im Umfang von Art. 6, Abs 2.
- 3 Unabhängig von Grenz- und Strassenabstand können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.

Art. 8 Dachgestaltung

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.
- 3 Die Dachbegrünung hat so zu erfolgen, dass die Standortvielfalt und einheimische Arten gefördert werden.

Art. 9 Gewachsener Boden

- 1 Als gewachsener Boden gelten die im Plan bezeichneten Höhenkoten.
- 2 Aufschüttungen des gewachsenen Bodens zur Angleichung an den angrenzenden Bahndamm sind zulässig.

Art. 10 Freiraum

- 1 Die im Plan dafür bezeichnete Fläche ist mit gestalterischen Massnahmen aufzuwerten.
- 2 Davon ist der dafür bezeichnete Bereich als öffentlich zugänglicher Platz auszugestalten.
- 3 Im Geltungsbereich sind mindestens 4 markante Grossbäume oder Baumgruppen zu pflanzen.

Art. 11 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 gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Zur Beurteilung der Gestaltung von Bauprojekten kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen oder ein Fachgremium einsetzen.

Art. 12 Etappierung

- 1 Eine Ausführung in Etappen ist zulässig.
- 2 Gleichzeitig mit der Realisierung eines Bauvorhabens im Baubereich B sind die Fläche gemäss Art. 10 Abs. 1 aufzuwerten und der öffentlich zugängliche Platz gemäss Art. 10 Abs. 2 zu erstellen.
- 3 Bauliche Erweiterungen im Baubereich A setzen eine Aufwertung des bestehenden Gebäudes nach einem gesamtheitlichen Gestaltungskonzept voraus.

C ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Der Geltungsbereich wird über die Grindel- und Oberwiesenstrasse erschlossen.
- 2 Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt in den im Plan dafür bezeichneten Bereichen.

Art. 14 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 Für die Berufsschule gilt ein Grenzbedarf von 0,3 bis 0,5 Parkplatz pro Schüler.
- 3 Autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.
- 4 In den im Plan dafür bezeichneten Bereichen sind maximal 35 oberirdische Parkplätze zulässig.
- 5 Solange der Bereich zwischen Parzellengrenze und Baulinie nicht für Bedürfnisse des Verkehrs beansprucht wird, sind entlang der Grindelstrasse zusätzlich maximal 21 oberirdische Parkplätze zulässig. Vor Baubeginn ist im Grundbuch ein entsprechendes Beseitigungsrevers anzumerken.

Art. 15 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung

Zwischen den im Plan bezeichneten Punkten ist eine Fuss- und Radwegverbindung mit einer Breite von mindestens 3 m öffentlich zugänglich sowie velo- und fussgängerfreundlich auszugestalten.

D UMWELT, VER- UND ENTSORGUNG

Art. 16 Energie

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.

Art. 17 Nichtionisierende Strahlung

Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die jeweils gültigen Vorschriften der NISV eingehalten werden.

Art. 18 Entwässerung

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem GEP der Gemeinde Wallisellen 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. 19 Abfälle

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

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 20 Inkrafttreten

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



Privater Gestaltungsplan «SMGV»

Kanton Zürich, Wallisellen

Planungsbericht
gemäss Art. 47 RPV

4. April 2014

Die Grundeigentümer:

Schweizerischer Maler- und Gipser-
Unternehmerverband (SMGV)
(Kat.-Nr. 10670 und 10641)

die werke

Versorgung Wallisellen AG
(Kat.-Nr. 10513)

Ort, den Wallisellen, 24.4.2014

Baly Demth

Roos



IMPRESSUM

Auftraggeber

SMGV Schweizerischer Maler- und Gipserunternehmer-Verband
Grindelstrasse 2, Postfach, 8304 Wallisellen

Bearbeitung:

Alfons P. Kaufmann, Zentralpräsident SMGV
Jann Dössekker, Vize Direktor SMGV, Mitglied GL

AuftragnehmerIn

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Arch FH / MAS ETH in Raumplanung
Agnes Heller, dipl. Arch ETH
Andri Zeitner, Lehrling Zeichner EFZ

Richtprojekt

agps architecture ltd

Zypressenstrasse 71, 8004 Zürich

Bearbeitung:

Manuel Scholl, Architekt ETH/BSA/SIA
Fiona Endres
Michael Häge
Jan-Timo Ort

Rotzler Krebs Partner GmbH

Landschaftsarchitekten BSLA

Lagerplatz 21, 8004 Winterthur

Bearbeitung:

Matthias Krebs, Landschaftsarchitekt BSLA
Sabine Kanne, Landschaftsarchitekten TU
Kerstin Gehring, Landschaftsarchitekten TU

INHALT

1	Ausgangslage	5
1.1	Maler- und Gipserunternehmer-Verband	5
1.2	Anlass und Zielsetzung	6
1.3	Lage und Perimeter	6
1.4	Bestehende Rechtsgrundlagen	7
1.4.1	Bestehende Dienstbarkeiten	7
1.4.2	Übergeordnete und kommunale Gesetze	8
2	Planungsablauf	10
2.1	Mitwirkungsverfahren	10
2.1.1	Einwendungs- und Anhörungsverfahren	10
2.1.2	Kantonale Vorprüfung	10
2.2	Gestaltungsplanverfahren	11
3	Richtprojekt	12
3.1	Stellenwert Richtprojekt	12
3.2	Projektbeschreibung	12
3.2.1	Bebauungs-, Erschliessungs- und Nutzungskonzept	12
3.2.2	Freiraumkonzept	13
4	Gestaltungsplanvorschriften	14
4.1	Konzept Gestaltungsplan	14
4.2	Allgemeine Bestimmungen	14
4.2.1	Zweck	14
4.2.2	Bestandteile und Geltungsbereich	14
4.2.3	Qualitätssicherung	15
4.3	Nutzungs- und Baubestimmungen	15
4.3.1	Nutzweise	15
4.3.2	Grundmasse	16
4.3.3	Gebäudemantel	17
4.3.4	Dachgestaltung	17
4.3.5	Gewachsener Boden	17
4.3.6	Freiraum und ökologischer Ausgleich	18
4.3.7	Gestaltung und Etappierung	18
4.4	Erschliessung	19
4.4.1	Verkehrerschliessung	19
4.4.2	Parkierung	19
4.4.3	Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung	21
4.5	Umwelt, Versorgung und Entsorgung	21
5	Zusammenfassende Beurteilung	23



6	Beilagen zum Planungsbericht	24
A	Anhang	25
A1	Richtprojekt «SMGV»	25
A1.1	Dokumentation	25
A1.2	Kennziffern	35
A1.3	Parkplatzberechnung	40
B	Höhenkurvenplan	42

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Maler- und Gipserunternehmer-Verband

Schweizerischer Maler- und Gipserunternehmer-Verband (SMGV)

Der Schweizerische Maler- und Gipserunternehmer-Verband (SMGV) ist der Branchen- und Arbeitgeberverband des schweizerischen Maler- und Gipsergewerbes. Er wurde am 31. Mai 1908 als Schweizerischer Maler- und Gipsermeister-Verband gegründet und vertritt derzeit die Interessen von rund 2000 Maler- und Gipserbetrieben der deutschen, französischen und italienischen Schweiz.

Zweck Der SMGV bezweckt die umfassende Wahrung und Förderung aller Berufsinteressen des Maler- und Gipsergewerbes.

Dienstleistungszentrum Im Dienstleistungszentrum des Schweizerischen Maler- und Gipserunternehmer-Verbands SMGV an der Grindelstrasse 2 in Wallisellen befinden sich ausser den Büroräumlichkeiten auch ein Zentrum für die Aus- und Weiterbildung mit Maler- und Gipserwerkstätten für die praktische Bildung, eine Unterkunft für die Auszubildenden und die Mensa für die Verpflegung.

Weitere Schulen eingemietet Im Weiteren ist der SMGV Vermieterin für Schulräume an den Verband Schweizer Coiffeurgeschäfte Kanton Zürich und die höhere Fachschule für Technik und Management der grafischen Industrie Zürich.



Abb. 1: Dienstleistungszentrum SMGV. Quelle: agps architecture

1.2 Anlass und Zielsetzung

Modernisierung und Ausbau der Aus- und Weiterbildungsstätte	Der SMGV beabsichtigt, die Aus- und Weiterbildungsstätte in Wallisellen nach 40 Betriebsjahren grundlegend zu modernisieren und auszubauen. Dafür sind eine umfassende Renovation des bestehenden Gebäudes und ein Neubau geplant.
Bedarf für Gestaltungsplan	Der Raumbedarf für einen zukunftsgerichteten Ausbau der Aus- und Weiterbildungsstätte übersteigt das gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) zulässige Nutzungsmass. Im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben werden mittels eines privaten Gestaltungsplans die Bestimmungen der BZO konkretisiert.
Zielsetzung	Mit der Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans «SMGV» bezweckt der Verband, das zulässige Nutzungsmass zu erhöhen und damit verbundene bauliche Massnahmen für eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets und eine Verbesserung der architektonischen Erscheinung zu nutzen.

1.3 Lage und Perimeter

zwischen Grindelstrasse und Bahnlinie	Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans «SMGV» im Halte von insgesamt 6'016 m ² liegt zwischen Grindelstrasse und der Bahnlinie. Der Bahnhof Wallisellen liegt zirka 300 Meter östlich davon.
zweckmässige Abgrenzung	Der Perimeter flankiert den Zugang zum Gebiet Grindel via Personenunterführung in der Oberwiesenstrasse. Zu Gunsten der städtebaulichen Aufwertung reicht der Gestaltungsplanperimeter bis an die Oberwiesenstrasse.

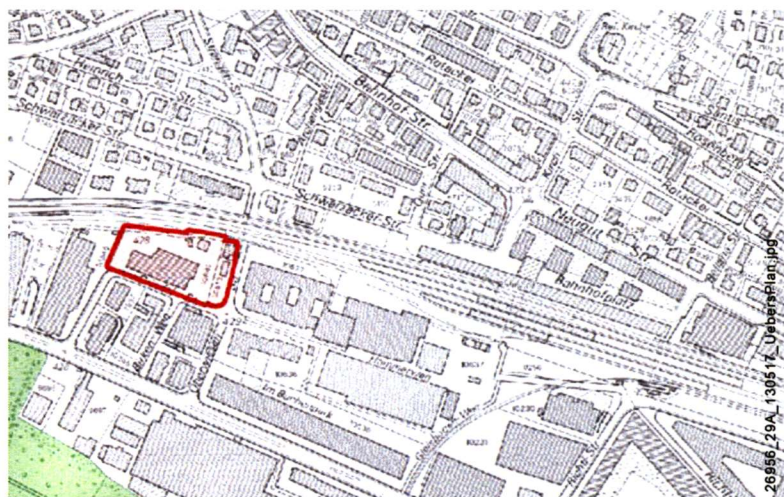


Abb. 2: Übersichtsplan Kt. Zürich GIS-Browser (Perimeter rot umrandet)

1.4 Bestehende Rechtsgrundlagen

1.4.1 Bestehende Dienstbarkeiten

Bestehende Dienstbarkeiten Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 10513, 10641 und 10670.

Parzelle Kat.-Nr. 10513 Auf der Parzelle Kat.-Nr. 10513 bestehen folgende Dienstbarkeiten:

- Recht:
Duldung einer Bauabstandverletzung (Dat. 22.11.1920, SP 476)
„Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft gestattet dem jeweiligen Eigentümer der berechtigten Liegenschaft das innerhalb des gesetzlichen Bauabstands von der gemeinsamen Grenze erstellte Transformatorenhaus Vers.-Nr. 1440 auch weiterhin fortbestehen zu lassen, unter Übernahme aller hieraus erwachsender Konsequenzen baupolizeilicher Natur auf sich selbst.“
- Recht:
Grenzbaurecht (Dat. 23.11.2007, SP 3513)
„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Recht ein, Bauten und Anlagen in beliebiger Länge und Höhe, wie zum Beispiel ein Transformatorenstation, auf der gesamten Länge der gemeinsamen Grundstücksgrenze unmittelbar ober- oder unterirdisch an die gemeinsame Grenze zu stellen.“

Parzelle Kat.-Nr. 10641 Auf der Parzelle Kat.-Nr. 10641 bestehen verschiedene Anmerkungen und Dienstbarkeiten. Davon sind folgende für den Gestaltungsplan von Relevanz:

- öffentliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetz (Dat. 20.11.1964, Bel 265)
„Sofern durch die Erstellung der projektierten Unterführungsstrasse die westseitige Garageneinfahrt ersetzt werden muss, hat der jeweilige Eigentümer ... auf eigene Rechnung diesen Ersatz zu erstellen. Er ist zu diesem Zeitpunkt auch zur Erstellung eines Kehrparkplatzes zu seinen Lasten verpflichtet.“¹
„Im Falle einer Verbreiterung der Grindelstrasse müssen die wegfallenden Parkplätze zulasten des jeweiligen Eigentümers ... ersetzt werden.“
- öffentliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetz (Dat. 17.03.1965, Bel. 49)
Demnach dürfen „... die Vierzimmerwohnung sowie die zehn Einzelzimmer im zurückgesetzten, sechsten Geschoss des Hauptbaukörpers stets nur von betriebsnotwendig an den Standort des Unternehmens gebundene Personal wie z.B dem Abwart sowie von Kursteilnehmern benützt werden dürfen.“

¹ Diese Eigentumsbeschränkung ist obsolet. Der SMGV hat in Aussicht genommen, im Rahmen der Projektierung deren Löschung zu beantragen.

- öffentliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetz (Dat. 20.04.2004, Bel. 145)
„Der jeweilige Eigentümer ... ist verpflichtet, die im Baulinienbereich gelegenen Bauteile (am Boden abgestütztes Glasvordach) entschädigungslos zu beseitigen oder anzupassen sobald die Baulinie entsprechend ihrem Zweck beansprucht werden muss“
- Last:
Duldung einer Bauabstandverletzung (Dat. 22.11.1920, SP 476)
„Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft gestattet dem jeweiligen Eigentümer der berechtigten Liegenschaft das innerhalb des gesetzlichen Bauabstands von der gemeinsamen Grenze erstellte Transformatorenhaus Vers.-Nr. 1440 auch weiterhin fortbestehen zu lassen, unter Übernahme aller hieraus erwachsender Konsequenzen baupolizeilicher Natur auf sich selbst.“
- Last:
Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Politischen Gemeinde Wallisellen (Dat. 15.10. 1992, SP 2790)
„Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft gestattet der Politischen Gemeinde Wallisellen das Fuss- und Fahrwegrecht mit Velos und Mofas für die Öffentlichkeit über den im Situationsplan ... eingezeichneten Rad- und Gehweg.
Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und allfällige Erneuerung des Wegstückes gehen zu Lasten der Politischen Gemeinde Wallisellen“
- Last:
Grenzbaurecht (Dat. 23.11.2007, SP 3513)
„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Recht ein, Bauten und Anlagen in beliebiger Länge und Höhe, wie zum Beispiel ein Transformatorenstation, auf der gesamten Länge der gemeinsamen Grundstücksgrenze unmittelbar ober- oder unterirdisch an die gemeinsame Grenze zu stellen.“

Parzelle Kat.-Nr. 10670 Auf der Parzelle Kat.-Nr. 10670 sind im Grundbuch keine Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten eingetragen.

Kein Widerspruch Die Grundbuchinhalte stehen nicht im Widerspruch zum vorliegenden Gestaltungsplan.

1.4.2 Übergeordnete und kommunale Gesetze

Kantonaler Richtplan Der Gestaltungsplanperimeter gehört zu einem grösseren Gebiet, das der kantonale Richtplan als «Zentrumsgebiet» einstuft.

Regionaler Richtplan Über den Gestaltungsplanperimeter führt gemäss regionalem Richtplan ein Radweg entlang der Bahnlinie. Weiter ist ein Fuss- und Wanderweg festgesetzt, welcher via Oberwiesen- und Grindelstrasse in das Gebiet Grindel führt.

Kommunaler Verkehrsplan Der Radweg entlang der Bahnlinie ist gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan auch als Fuss- und Wanderweg festgesetzt.

Bau- und Zonenordnung Gemäss Bau- und Zonenordnung² der Gemeinde Wallisellen liegt der gesamte Perimeter in der Industrie- und Gewerbezone (IG8). Es gelten folgende Grundmasse:

Industrie- und Gewerbezone (IG 8)	
Baumassenziffer max.	5,5 - 8,0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer min.	10%
Gesamthöhe max.	25,0 m
Allseitiger Grundabstand min.	3,5 m

Tab. 1: Übersicht der Grundmasse gemäss BZO

Zonenplan

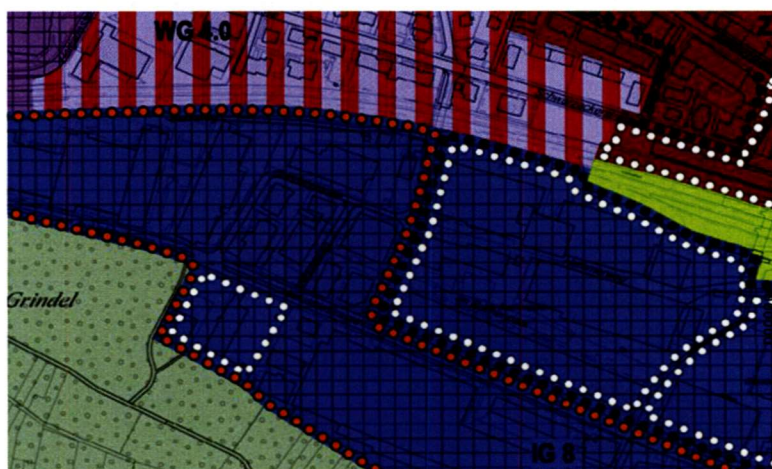


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Zonenplan³

Bestehende Baulinie Entlang der Grindelstrasse sind rechtskräftige Baulinien festgelegt (RRB Nr. 1055 / 1975).

² Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 24./25. September 2012 festgesetzt.
Die Genehmigung durch die Baudirektion ist noch ausstehend.

³ Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 24./25. September 2012 festgesetzt.
Die Genehmigung durch die Baudirektion ist noch ausstehend.

2 PLANUNGSABLAUF

2.1 Mitwirkungsverfahren

2.1.1 Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Einwendungs- und Anhörungsverfahren	Der Gemeinderat von Wallisellen hat mit Beschluss vom 10. September 2013 den privaten Gestaltungsplan «SMGV» zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet und die Bauabteilung beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen.
Einwendungsbericht	Innerhalb der Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen. Weshalb der Antrag nicht berücksichtigt werden konnte, ist im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen dargelegt.
Ergebnis Anhörung	Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG), der Stadtrat Zürich, die Gemeindeverwaltungen von Bassersdorf, Dietlikon, Wangen-Brütisellen und Rümlang sowie die Stadtverwaltungen von Dübendorf, Opfikon und Kloten wurden zu einer Stellungnahme zum Gestaltungsplan eingeladen. Es wurden keine Einwendungen geltend gemacht.

2.1.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung	Die Gemeinde Wallisellen hat mit Schreiben vom 13. September 2013 den Entwurf des privaten Gestaltungsplans dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.
Gesamtbeurteilung	Die Gesamtbeurteilung des Amtes für Raumentwicklung fällt positiv aus: „Das Richtprojekt bzw. der daraus resultierende Gestaltungsplan sind ortsbaulich plausibel und bieten die Chance das Areal gestalterisch aufzuwerten. Es wird ein öffentliche Nutzung sichergestellt, welche der Berufsbildung dient und als Bereicherung des kantonalen Zentrumsgebiets betrachtet werden kann.“
Ergänzungen bzw. Präzisierung berücksichtigt	Im Einzelnen wurden einige Ergänzungen und Präzisierungen von untergeordneter Bedeutung vorgeschlagen. In der Überarbeitung wurden diese weitgehend berücksichtigt.

2.2 Gestaltungsplanverfahren

Was	Wann
Vororientierung im Gemeinderat	20. August 2013
Eingabe Gestaltungsplan	4. September 2013
Beratung im Gemeinderat und Verabschiedung für die Mitwirkung und öffentliche Auflage	10. September 2013
Öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden und ZPG gemäss §7 PBG während 60 Tagen	vom 20. Sept. 2013 bis 20. Nov. 2013
Kantonale Vorprüfung (ca. 60 Tage)	bis 26. Nov. 2013
Prüfung der Einwendungen und allfällige Korrekturen	bis 6. Januar 2014
Bereinigung Gestaltungsplan	bis 20. Januar 2014
Erstellung Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	bis 3. Februar 2014
Einreichung des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümer an die Gemeinde Wallisellen	
Erarbeitung Antrag und Weisung durch Bauabteilung	bis 5. April 2014
Verabschiedung Antrag und Weisung durch Gemeinderat	6. Mai 2014
Auflage / Antrag und Weisung	8. Mai 2014
Orientierungskonferenz (Parteien)	12. Mai 2014
Gemeindeversammlung	10. Juni 2014
Publikation Beschluss Gemeindeversammlung	10. Juli 2014
Ablauf Rekursfrist	20. August 2014
Einholen Rechtskraftbescheinigung	bis 27. August 2014
Zustellung der Unterlagen an Baudirektion zur Genehmigung	4. September 2014
Genehmigung durch Baudirektion	bis ca. 14. Okt. 2014

Tab. 2: Übersicht Gestaltungsplanverfahren

3 RICHTPROJEKT

3.1 Stellenwert Richtprojekt

- Basis Gestaltungsplan** Als Basis für die Formulierung des Gestaltungsplans «SMGV» wurde von agps architecture in Zusammenarbeit mit Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeitet. Das sogenannte Richtprojekt ist im Anhang A1 dokumentiert.
- Qualitative Messlatte** Das beiliegende Richtprojekt ist gestaltungsplankonform und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

3.2 Projektbeschreibung

3.2.1 Bebauungs-, Erschliessungs- und Nutzungskonzept⁴

- Bauprojekt** Um den gewachsenen räumlichen Bedürfnissen des SMGV gerecht zu werden, wird das bestehende Dienstleistungsgebäude an der Grindelstrasse um zwei bahnseitige Anbauten, den Vollausbau des Attikageschosses sowie einen angebundenen Büroneubau im Ostteil des Grundstückes ergänzt.
- Damit einher geht die klare Trennung in Ausbildungs- und Verwaltungsbereich.
- Das westliche gelegene Anbauvolumen mit den Nutzungen Werkstatt und Lager verlängert die Struktur des Mensa-Anbaus und ist intern direkt mit den angrenzenden Werkstätten verbunden. Kompakt gliedert sich hieran der eingeschossige Werkstattanbau im Hofbereich, welcher die Staffelung abschliesst.
- Verwaltungsneubau** Ein siebengeschossiger Verwaltungsneubau ist direkt an das bestehende Gebäude angeschlossen und stellt in östlicher Richtung zu Unterführung und Oberwiesenstrasse eine Raumkante her. Der Neubau wird über den vorgelagerten Quartiersplatz erschlossen, welcher die Verbindung zum angrenzenden Integra-Areal herstellt.
- Erschliessung** Die verkehrliche Erschliessung erfolgt über zwei Grundstückszufahrten, welche die hofseitigen Stellplätze und die Einstellhalle zugänglich machen. Der bahnseitig querende Veloweg wird in seiner Linienführung leicht korrigiert und auf das angehobene Hofniveau geführt.
- Das heute stark gegliederte Terrain wird einfacher durchwegbar gestaltet und qualitativ aufgewertet.

⁴ Quelle: agps architecture ltd

Zuvor oberirdisch organisierte Entsorgungseinrichtungen und Anlieferungstätigkeiten können zukünftig weitestgehend im gedeckten Bereich von bestehender und neuer Einstellhalle erfolgen.

3.2.2 Freiraumkonzept⁵

platzartige Freiraumgestaltung	Das heute stark zergliederte Areal wird in eine durchgängige, platzartige Freiraumgestaltung umgewandelt, die das gewerblich-industrielle Umfeld referenziert und die vielfältigen funktionalen Anforderungen wie Adressierung, Anlieferung und Parkierung erfüllt.
Einzelbäume und Baumgruppen	Der Platz wird durch einen klaren Flächenzuschnitt von Hart-, Kies- und Grünflächen gliedert. Freistehende Einzelbäume und Baumgruppen in gekiesten Baumscheiben umspielen den Gebäudekomplex SMGV und prägen eine angemessene Atmosphäre.
öffentlich zugänglicher Quartierplatz	Der dem Neubau vorgelagerte derzeitige Parkplatz wird als öffentlich zugänglicher Quartierplatz aufgewertet. Die als eigenständige Form eingefügte Kiesfläche ist frei durchwegbar und erlaubt einen angemessenen Gebäudezugang. Die Aufenthaltsqualität wird mittels demontierbarer Sitzelementen und Schattenbäumen geschaffen, welche auf die Werkleitungen abgestimmt sind.

Trotz den hohen funktionalen Anforderungen kann in den vorgesehenen Kies- und Vegetationsflächen in angemessener Weise die Retention und Versickerung des anfallenden Regenwassers berücksichtigt werden.

⁵ Quelle: Rotzler Krebs Partner GmbH

4 GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

4.1 Konzept Gestaltungsplan

Grundlage	Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt im Anhang A1.
Verhältnis zur BZO	Das geplante Vorhaben orientiert sich an den räumlichen Bedürfnissen des Schweizerischen Maler- und Gipserunternehmer-Verbands und weicht im Wesentlichen bezüglich Baumasse von der BZO ab. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, ist die jeweils gültige BZO der Gemeinde Wallisellen massgebend.
Drei Baubereiche	Dem Richtprojekt entsprechend definiert der Gestaltungsplan für die Gebäude drei Baubereiche mit differenzierten Grundmassen.
Erweiterung Geltungsbereich	Zu Gunsten einer städtebaulichen Aufwertung wird die Parzelle an der Ecke Grindel- und Oberwiesenstrasse in den Geltungsbereich des Gestaltungsplans integriert.
Dienstbarkeitsvertrag erforderlich	Die Realisierung des Quartierplatzes und die Erweiterung der Trafostation bedingen neben dem Gestaltungsplan einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem SMGV und der werke Versorgung Wallisellen AG.
Ersatz Depotstandort	Heute betreibt die werke Versorgung Wallisellen AG im Geltungsbereich des Gestaltungsplans ein Materialdepot. Für die Realisierung des Quartierplatzes muss dieses verlegt werden. Der SMGV ist verantwortlich dafür, dass das Materialdepot für die werke kostenneutral an einen anderen Standort verlegt werden kann.

4.2 Allgemeine Bestimmungen

4.2.1 Zweck

Voraussetzung für Erweiterung schaffen	Mit der Durchführung des Gestaltungsplanverfahrens werden die Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Dienstleistungszentrums des SMGV sowie die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Aufwertung des Standorts und eine Verbesserung der architektonischen Erscheinung geschaffen.
--	--

4.2.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile	Der private Gestaltungsplan «SMGV» besteht aus den Vorschriften und dem Situationsplan 1:500.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 10513, 10641 und 10670. Die Parzellen Kat.-Nrn. 10641 und 10670 befinden sich im

Eigentum des SMGV, während die Parzelle Kat.-Nr. 10513 im Besitz von die werke Versorgung Wallisellen AG ist.

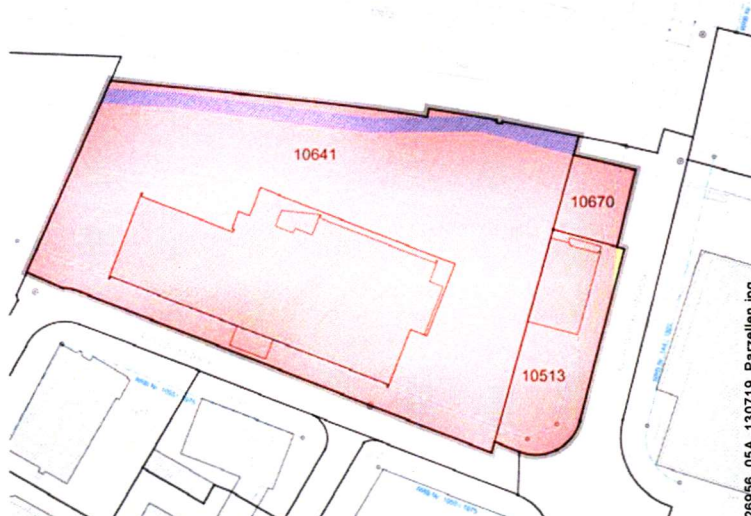


Abb. 4: Geltungsbereich und Parzellen

Parzellen Geltungsbereich

Eigentümerin	Kat.-Nr.	Grundstücksfläche
die werke, Versorgung Wallisellen AG	10513	650 m ²
SMGV	10641	5'166 m ²
SMGV	10670	200 m ²
Total		6'016 m²

Tab. 3: Fläche Geltungsbereich

4.2.3 Qualitätssicherung

Richtprojekt (Art. 4 GP)

Das Richtprojekt hat gemäss Art. 4 GP Richtcharakter und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. Andere Projekte gleicher Qualität sind zulässig.

4.3 Nutzungs- und Baubestimmungen

4.3.1 Nutzweise

Nutzweise (Art. 5 Abs. 1 GP)

Die Nutzweise im Gestaltungsplan entspricht der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO). Es sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

ES III gemäss BZO

Gemäss BZO ist dem Geltungsbereich die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet.

zusätzliche Nutzweisen

Art. 5 Abs. 2 GP spezifiziert die zulässige Nutzung.

Übernachtungsmöglichkeit Wohnnutzung ist nur für betriebsnotwendig an den Standort des Unternehmens gebundenes Personal zulässig. Der SMGV beabsichtigt, die für Kursteilnehmer reservierten Hotelzimmer weiterhin zu betreiben und allenfalls auszubauen.

4.3.2 Grundmasse

Grundmasse (Art. 6 Abs. 1 GP) Basierend auf dem Richtprojekt werden in Art. 6 Abs. 1 des Gestaltungsplans differenziert für die Baubereiche A bis D die maximal zulässige Baumasse und Gesamthöhe festgelegt.

Baumasse Für die Baubereiche A bis D ist eine Baumasse von insgesamt 57'000 m³ festgelegt. Bezogen auf die massgebliche Grundstücksfläche von 5'716 m² entspricht dies einer Baumassenziffer von ca. 10 m³/m².

Baubereiche A und B Das Richtprojekt weist eine Baumasse von insgesamt 47'460 m³ auf (vgl. Anhang A1.2). Das Mass basiert auf der architektonischen Entscheidung, den Anbau vom bestehenden Gebäude abzusetzen. Für den Fall, dass ein Anbau im Baubereich B direkt angebaut werden soll (vgl. Abbildung 6), enthält die Baumasse gemäss GP eine Reserve, die über den Anordnungsspielraum für die Projektierung hinausgeht.

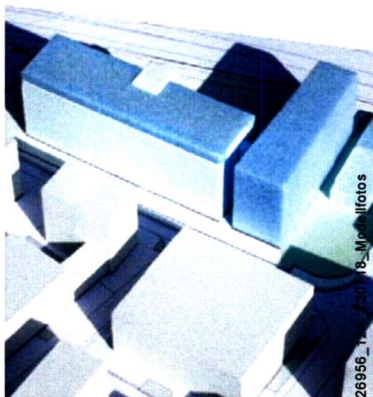


Abb. 5: Richtprojekt

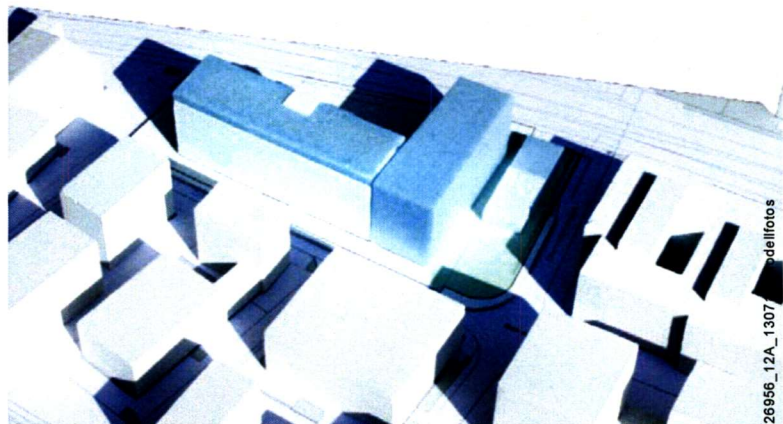


Abb. 6: Anbau direkt an das bestehende Gebäude angebaut (Modellfotografie)

Baubereich C Im Baubereich C besteht die Trafostation Oberwiesenstrasse. Zu Gunsten eines allfälligen Ausbaus der Trafostation sieht der Baubereich C eine Erweiterung in Richtung Bahnlinie vor. Im Baubereich C entspricht die zulässige Baumasse von 1'500 m³ dem zulässigen Gebäudemantel.

Baubereich D Der Baubereich D ist für eine Tiefgarage konzipiert. Die zulässige Gesamthöhe erlaubt eine Oberkante die in etwa auf dem Niveau des angrenzenden Bahndamms liegt (ca. 430.00 m.ü.M).

Gesamthöhe Bezüglich Gesamthöhe orientieren sich die Baubereiche A und B am Mass von 25 m, wie sie gemäss Teilrevision der BZO am 24./25. Sep-

tember 2012 im Perimeter festgesetzt wurde. Im Baubereich C ist für die Definition der Gesamthöhe das bestehende Trafogebäude unter Berücksichtigung einer Reserve massgeblich.

Anordnungsspielraum (Art. 6 Abs. 3 GP) Die Verschiebung der zulässigen Baumasse zielt auf einen angemessenen Spielraum für die Projektierung ab.

Freiflächenziffer Gemäss BZO gilt für den Gestaltungsplanperimeter eine Freiflächenziffer von 10%. Der Nachweis der Freiflächenziffer ist im Anhang A1.2 dokumentiert.

4.3.3 Gebäudemantel

Gebäudemantel (Art. 7 Abs. 1 GP) Die Baubereiche ergeben zusammen mit den zulässigen Gesamthöhen den Gebäudemantel, der den Anordnungsspielraum der Hochbauten definiert. Die Anordnung von Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist gemäss BZO im Rahmen der erlaubten Gesamthöhe frei.

Definition der Baubereiche Die Baubereiche orientieren sich am Richtprojekt und berücksichtigen einen angemessenen Projektierungsspielraum.

Bestehende Tragstruktur ausserhalb Baubereich Die aussenliegende Tragstruktur des bestehenden Gebäudes liegt mehrheitlich im Baulinienbereich. Neben Unterhalt und Modernisierung im Sinne von § 101 PBG beabsichtigt die Eigentümerin, das Attikageschoss zu erweitern oder durch ein Vollgeschoss zu ersetzen.

Über Gebäudemantel hinausragen (Art. 7 Abs. 2 GP) Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Mit Art. 7 Abs. 2 wird definiert, welche Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen dürfen.

4.3.4 Dachgestaltung

Flachdächer (Art. 8 Abs. 1 GP) Da sich aufgrund der lokalen Gegebenheiten kaum Flächen für ökologische Ausgleichsmassnahmen anbieten, erlangen die Dächer diesbezüglich eine hohe Bedeutung. Zu Gunsten möglichst vieler begrünbarer Dachflächen sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer unterstützen auch die Retention.

Dachbegrünung (Art. 8 Abs. 2 GP) Aus demselben Grund schreibt Absatz 2 eine weitgehende Begrünung der Flachdächer vor.

Dachbegrünung (Art. 8 Abs. 3 GP) Aufgrund des Stellenwerts, verlangt Art. 8 Abs. 3 eine Dachbegrünung, die Standortvielfalt und einheimischen Arten fördert.

4.3.5 Gewachsener Boden

Gewachsener Boden (Art. 9 Abs. 1 GP) Der gewachsene Boden gilt als verbindliche Messgrundlage für die Bestimmung der Grundmasse. Die Bestimmung des gewachsenen Bodens ist aufgrund der bestehenden Gebäude anspruchsvoll. Zu

Gunsten von Projektierungssicherheit wird je Baubereich der gewachsene Boden mit dem Gestaltungsplan definiert.

Koten Die im Plan bezeichneten Koten basieren auf dem Höhenkurvenplan im Anhang B und verstehen sich als Durchschnittswert der Eckpunkthöhen je Baubereich.

Aufschüttungen vorgesehen Nördlich des Geltungsbereichs liegen die Bahnlinie und eine Fuss- und Radweg. Die Bahnlinie liegt auf einem Damm, welcher gegenüber dem Grundstück bis zu 2 m hoch ist.

Es ist vorgesehen, zusammen mit der Erweiterung des bestehenden Gebäudes und der geplanten Tiefgarage die durch den Bahndamm entstandene Senke aufzufüllen.



Abb. 7:



Abb. 8: heutiger Verlauf des Radwegs mit Höhenunterschied

4.3.6 Freiraum und ökologischer Ausgleich

Aufwertung (Art. 10 GP) Für die städtebauliche Aufwertung des Gebiets und die Verbesserung des Images ist der Freiraum entlang der Oberwiesenstrasse von Bedeutung. Artikel 10 Abs. 1 und 2 GP sichern eine Aufwertung und die Zugänglichkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit für einen Teilbereich.

Einzelbäume Lose eingesetzte grosskronige Einzelbäume und Baumgruppen sind Bestandteil des Freiraumkonzepts.

Ökologischer Ausgleich Im Richtprojekt bieten sich vorwiegend die Flachdächer für ökologische Ausgleichsmassnahmen an (vgl. auch Kapitel 4.3.4).

4.3.7 Gestaltung und Etappierung

Erweiterungen Baubereich A In Vergangenheit wurden bauliche Anpassungen pragmatisch vorgenommen. Die architektonische Erscheinung des Dienstleistungsgebäudes ist dadurch in Mitleidenschaft gezogen worden. Gemäss Art. 12 Abs. 3 GP bedingen bauliche Erweiterungen in Zukunft ein einheit-

liches Gestaltungskonzept. Dadurch kann zusammen mit den bereits bestehenden Gebäudeteilen eine insgesamt gute Gestaltung erreicht werden.

Sicherstellung Aufwertung Es ist möglich und zulässig, Bauvorhaben in Etappen zu erstellen. Damit die Aufwertung des Freiraums entlang der Oberwiesenstrasse realisiert werden kann, ist diese gleichzeitig mit der Erweiterung im Baubereich B zu erstellen.

4.4 Erschliessung

4.4.1 Verkehrserschliessung

Erschliessung unverändert Die Erschliessung und Zufahrt des Geltungsbereichs erfolgt gegenüber heute unverändert.

Die Parkplätze im Hofbereich werden neu im Einbahnverkehr erschlossen. Die Zufahrt zum Hofbereich liegt zwischen den Baubereichen B und C, die Ausfahrt an der westlichen Grundstücksecke. Bei der weiteren Planung und Gestaltung der Zufahrt in den Hofbereich ist darauf zu achten, dass die Beeinträchtigung des öffentlichen Aussenraums durch die Zufahrt möglichst gering ausfällt.

geringeres Verkehrsaufkommen Die Fahrtencharakteristik der zukünftigen Parkplätze wird vergleichbar sein wie heute. Da die maximal zulässige Parkplatzzahl in Zukunft deutlich geringer sein wird als heute, wird das durch die Nutzung induzierte Verkehrsaufkommen in Zukunft kleiner ausfallen.

4.4.2 Parkierung

Parkplatzbestand Heute bestehen im Geltungsbereich 122 Parkplätze:

Kat.-Nr.	Abstellplätze	Einstellplätze	Total
10513	11	0	11
10641	96	12	108
10670	1	2	3
Total Geltungsbereich	108	14	122

Tab. 4: Übersicht bestehende Parkplätze

Parkplatzbedarf (Art. 14 Abs. 1 GP) Für die Ermittlung des Parkplatz-Grenzbedarfs gelangt für die Nutzflächen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans die Kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 zur Anwendung. Es gilt die Güteklasse B.

Grenzbedarf Berufsschule (Art. 14 Abs. 2 GP) Als Richtwert für den Grenzbedarf einer Berufsschule geht die VSS-Norm 640 281 von 0,3 Parkplatz pro Schüler aus. Aufgrund der spezifischen Bedürfnisse der betroffenen Schulen im Geltungsbereich sieht

der Gestaltungsplan für die Berufsschule ein Grenzbedarf von 0,3 bis 0,5 Parkplatz pro Schüler vor.

Begründung für Erhöhung	Die Abweichung zum Richtwert der VSSN wird mit der spezifischen Art der im Geltungsbereich angesiedelten Schulen begründet.
interkantonale Berufsfachschule	Als Standort der interkantonalen Berufsfachschule für Gipser ist der Schweizerische Maler – und Gipserunternehmer-Verband SMGV in Wallisellen auf ein erhöhtes Angebot von Parkplätzen angewiesen. Für Lernende aus verkehrstechnisch schlecht erschlossenen Regionen der Schweiz ist es oft unzumutbar mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anzureisen. Einerseits ist der Zeitfaktor zum Schulort Wallisellen relevant, andererseits benötigen die Auszubildenden eine umfangreiche Werkzeugkiste und die persönliche Schutzausrüstung für die vielen praktischen Kurse in unseren Werkstätten. Auch die Malerlernenden des Kantons Zürich absolvieren ihre überbetrieblichen Kurse in den Werkstätten unseres Ausbildungszentrums Wallisellen und bringen ihr gesamtes Material von ihrem Lehrbetrieb mit. Dieses kann nur unter sehr erschwerten Bedingungen in öffentlichen Verkehrsmitteln transportiert werden.
persönliche Werkzeug- und Materialkiste	In den Werkstätten des Ausbildungszentrums Wallisellen finden zudem die Weiterbildung für Polier, Baustellenleiter, Meister sowie verschiedene praktische Weiterbildungen (Tapezierkurse, Stuckaturkurse, Vergolderkurse etc.) statt. Für diese Weiterbildungen benötigen die Teilnehmer ihre persönliche Werkzeug- und Materialkiste, welche für den Transport mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht geeignet ist.
sperriges Material	Sowohl Kursteilnehmer wie auch Ausbildner der Angebote des Verbands Schweizer Coiffeurgeschäfte Kanton Zürich kommen mit reichlich und auch sperrigem Material (Hair-Master, Material-Boys etc.) nach Wallisellen.
grosses Einzugsgebiet	Die Dozierenden wie auch die Studenten der Höheren Fachschule für Technik und Management der grafischen Industrie Zürich HF TGZ kommen aus der ganzen Schweiz, Deutschland und Österreich nach Wallisellen. Vom Engadin oder Wallis mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anzureisen ist nicht zumutbar. Ebenfalls ist es der HF TGZ wichtig, dass die Dozenten, welche mit Material- bzw. Mustersammlungen und Geräten anreisen, die Möglichkeit haben, zu parkieren.
Parkplatzbedarf Richtprojekt	Gemäss Parkplatzberechnungen im Anhang A1.3 ist für das Richtprojekt insgesamt von 65 bis 97 Abstellplätzen auszugehen. 65 Abstellplätze verstehen sich als Pflichtbedarf, welcher in der Regel erstellt werden muss.
Parkplätze im Richtprojekt	Im Richtprojekt sind insgesamt 87 Parkplätze ausgewiesen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Abstellplätze	davon im Baulinienbereich	Einstellplätze	Parkplätze Total
44	(21)	43	87

Tab. 4: Übersicht Parkplätze im Richtprojekt

Parkplätze im Baulinienbereich 21 Parkplätze des Richtprojekts liegen im Baulinienbereich. Im heute unwahrscheinlichen Fall, dass die mit der Baulinie gesicherte Fläche für einen Ausbau der Strasse beansprucht wird, würden die entsprechenden Parkplätze entfallen. Trotzdem wäre die Anzahl Pflichtparkplätze erfüllt.

4.4.3 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
Verbesserung der Linienführung Der Gestaltungsplan übernimmt die übergeordneten Festlegungen bezüglich öffentlicher Fuss- und Radwegverbindung (vgl. Art. 15 GP). mit der geplanten Auffüllung der bestehenden Senke, wird die Linienführung verbessert.

Der öffentliche Fuss- und Radweg ist mit geeigneten Mitteln vom Motorfahrzeugverkehr zu trennen.

4.5 Umwelt, Versorgung und Entsorgung

Verschärfung Energie (Art. 16 GP) Der Gestaltungsplan verlangt eine Verschärfung der Energievorschriften. Dafür gelangt die selbe Bestimmung zur Anwendung, wie sie gemäss Teilrevision der BZO für Arealüberbauungen vorgesehen ist (vgl. Ziff. 4.9.4 BZO).

Einzelbauteilnachweis Im Falle von Sanierungen und Umbauten erfolgen die Wärmedämmnachweise häufig für Einzelbauteile. Für diesen Fall ist eine entsprechende Erhöhung der Mindestanforderung für die U-Werte gemäss Wärmedämmvorschriften in Betracht zu ziehen. Um die Kompensation einzelner schlechter Bauteile zu ermöglichen, wird in den Vorschriften von einer konsequenten Verschärfung der U-Werte abgesehen.

Nachweis NISV (Art. 17 GP) Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die jeweils gültigen Vorschriften der NISV eingehalten werden. Die nichtionisierende Strahlung der Trafostation Oberwiesen wurde untersucht und die Erkenntnisse in einem technischen Bericht festgehalten (vgl. Bericht in der Beilage). Die Berechnungen haben ergeben, dass der Anlagen- und Immissionsgrenzwert eingehalten wird.

Einschränkung Nutzweise Die Einhaltung des Anlagengrenzwertes bedingt für Orte mit empfindlichen Nutzungen jedoch einen Abstand vom Trafogebäude bzw. von der gemeinsamen Grenze von mindestens 5 m. Dieser Abstand ist mit dem Baubereich B eingehalten.

NIS Bahnlinie und deren Versorgungsleitung	Der Anlagegrenzwert von 1 μ T (Mikrotesla) muss zwar nicht eingehalten werden. Zur Information ist im Situationsplan der Verlauf der Linie dargestellt, bis zu welchem Abstand der Anlagegrenzwert von 1 μ T nicht eingehalten wird (NIS-Korridor). Der Verlauf der Linie basiert auf Angaben der SBB.
GEP (Art. 18 GP)	Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets erfolgt unter Einhaltung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Wallisellen. In der Grindelstrasse besteht ein Mischsystem.
Entwässerungskonzept (Art. 18 Abs. 3 GP)	Für die Entwässerung des Geltungsbereichs wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (vgl. Beilage).
kein Grundwasserschutzbereich	<p>Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Gestaltungsplanperimeter im übrigen Bereich, wodurch mit keinen Einschränkungen zu rechnen ist.</p> <p>Im Gestaltungsplanperimeter wurden keine Grundwasservorkommen festgestellt (vgl. Grundwasserkarte).</p>
Abfallbewirtschaftung (Art. 19 GP)	<p>Da die Abfallbewirtschaftung vom jeweiligen Betriebskonzept und damit verbundenen Abläufen abhängig ist, enthält der Gestaltungsplan keine Lagefestlegungen für die Abfallbewirtschaftung. Grundsätzlich gilt es für die Sammlung der im Gestaltungsplanperimeter anfallenden Abfälle im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.</p> <p>Im Richtprojekt sind die für die Abfallbewirtschaftung erforderlichen Flächen im rückwertigen Bereich bzw. unterirdisch angeordnet.</p>
Gebäudeteile für Sammelstellen	Mit Art. 7 Abs. 2 lit. c) wird der Bauherrschaft das Recht eingeräumt, Überdeckungen bzw. Gebäude für Sammelstellen des Abfuhrwesens ausserhalb des Gebäudemantels zu erstellen.
Kataster der belasteten Standorte	Im Kataster der belasteten Standorte ist die Parzelle Kat.-Nr. 10513 als belasteter Standort erfasst. Im Rahmen konkreter Baugesuche sind die Verschmutzungen zu untersuchen und ggf. Massnahmen zu ergreifen.
Störfall	Da die angrenzende Eisenbahnlinie nur in geringem Umfang Gefahrguttransporte aufweist, ist sie für den Störfall nicht relevant. Es bestehen keine weiteren Konsultationsbereiche.

5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Sicherung Fortbestand	Der Gestaltungsplan «SMGV» schafft die baurechtlichen Rahmenbedingungen, die 40-jährige Berufsschule am Standort Wallisellen für den Fortbestand grundlegend zu modernisieren und auszubauen.
Kantonales Zentrumsgebiet	Mit der relativ hohen baulichen Dichte, dem vorgesehenen Nutzungsmix mit Berufsschule und der ausgezeichneten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr entspricht das im Gestaltungsplan «SMGV» umschriebene Bauvorhaben den Zielsetzungen und Grundsätzen, die der kantonale Richtplan für Zentrumsgebiete festlegt.
Anreiz für Verdichtung	Das zusätzliche Baufeld für den Anbau an das bestehende Dienstleistungsgebäude unterstützt die regionale Strategie, die Besiedlung auf Zentren und Entwicklungsschwerpunkte (dynamische Lagen) auszurichten.
Übergeordnete Richtplanung	Insgesamt kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan mit den überkommunalen raumstrukturellen Vorgaben und der gewünschten regionalen Raumentwicklung übereinstimmt.
Städtebauliche Aufwertung	Auf der ortsbaulichen Ebene leistet das Vorhaben einen Beitrag die Siedlungsstruktur zu verbessern. Eine Aufwertung des Freiraums entlang der Oberwiesenstrasse versteht sich als Reaktion auf die bauliche Entwicklung im Integra-Areal jenseits der Oberwiesenstrasse. Dazu gehören das Verschwinden von Oberflächenparkplätzen und das Erstellen eines öffentlich zugänglichen Platzes an der Ecke Oberwiesen- und Grindelstrasse.

6 BEILAGEN ZUM PLANUNGSBERICHT

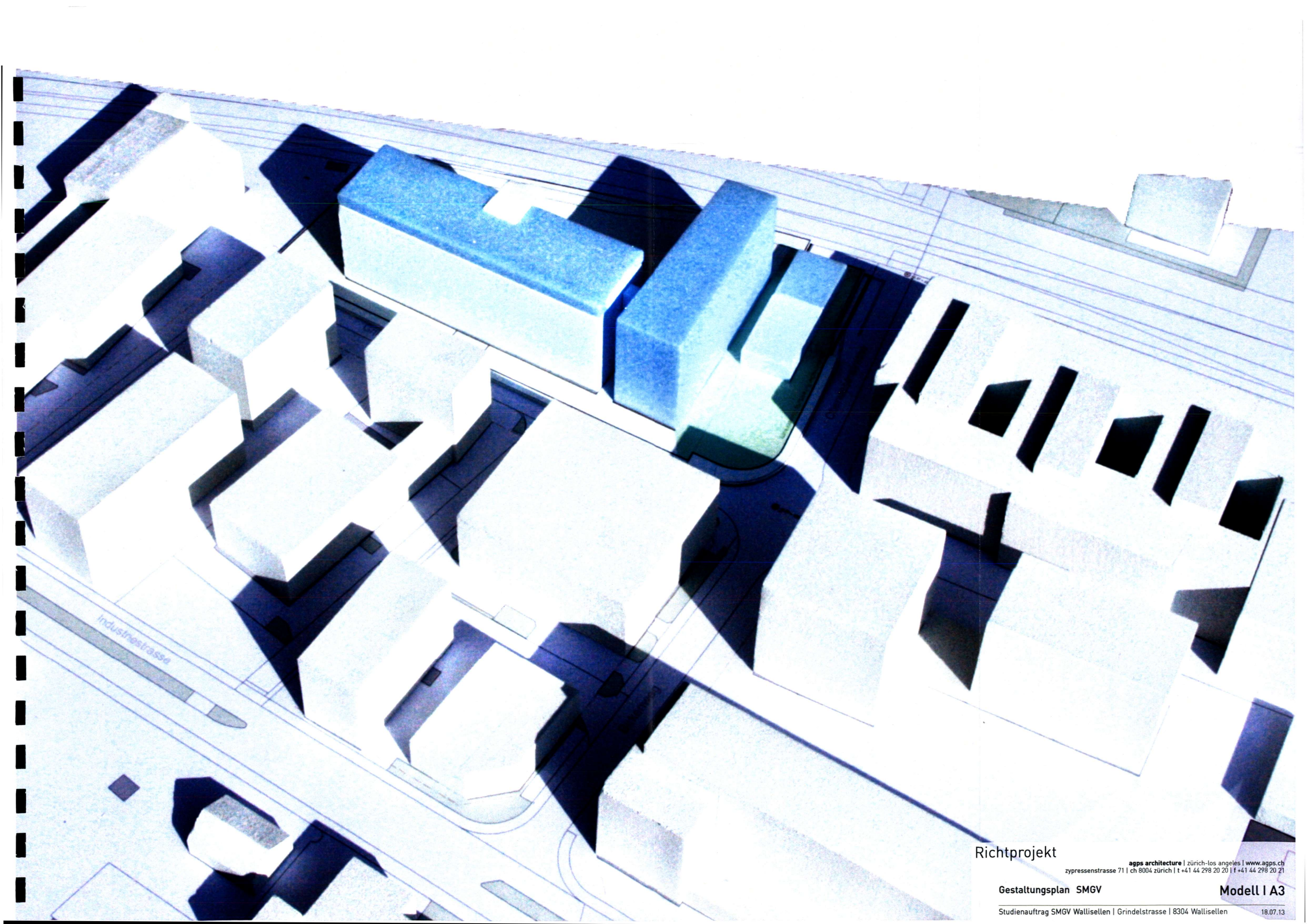
- Technischer Bericht, Trafostation Oberwiesen
Nichtionisierender Strahlung
IBG B. Graf AG, 16. Mai 2013
- Anlagebeschrieb Entwässerungskonzept
inkl. Umgebung (Vorabzug)
T&P Troxler & Partner AG, 6. August 2013

A ANHANG

A1 Richtprojekt «SMGV»

A1.1 Dokumentation

- Modellfotos Richtprojekt, 18.7.2013
- Situationsplan 1:500, 24.1.2014
- Grundriss EG/Parkgarage 1:500, 24.1.2014
- Grundriss 1.OG 1:500, 24.1.2014
- Grundriss 2.OG 1:500, 24.1.2014
- Grundriss 3.OG 1:500, 24.1.2014
- Schnitt 1:500, 24.1.2014
- agps architecture
- Situation Freiraumgestaltung 1:500
Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten, 22.1.2014



Industriestrasse

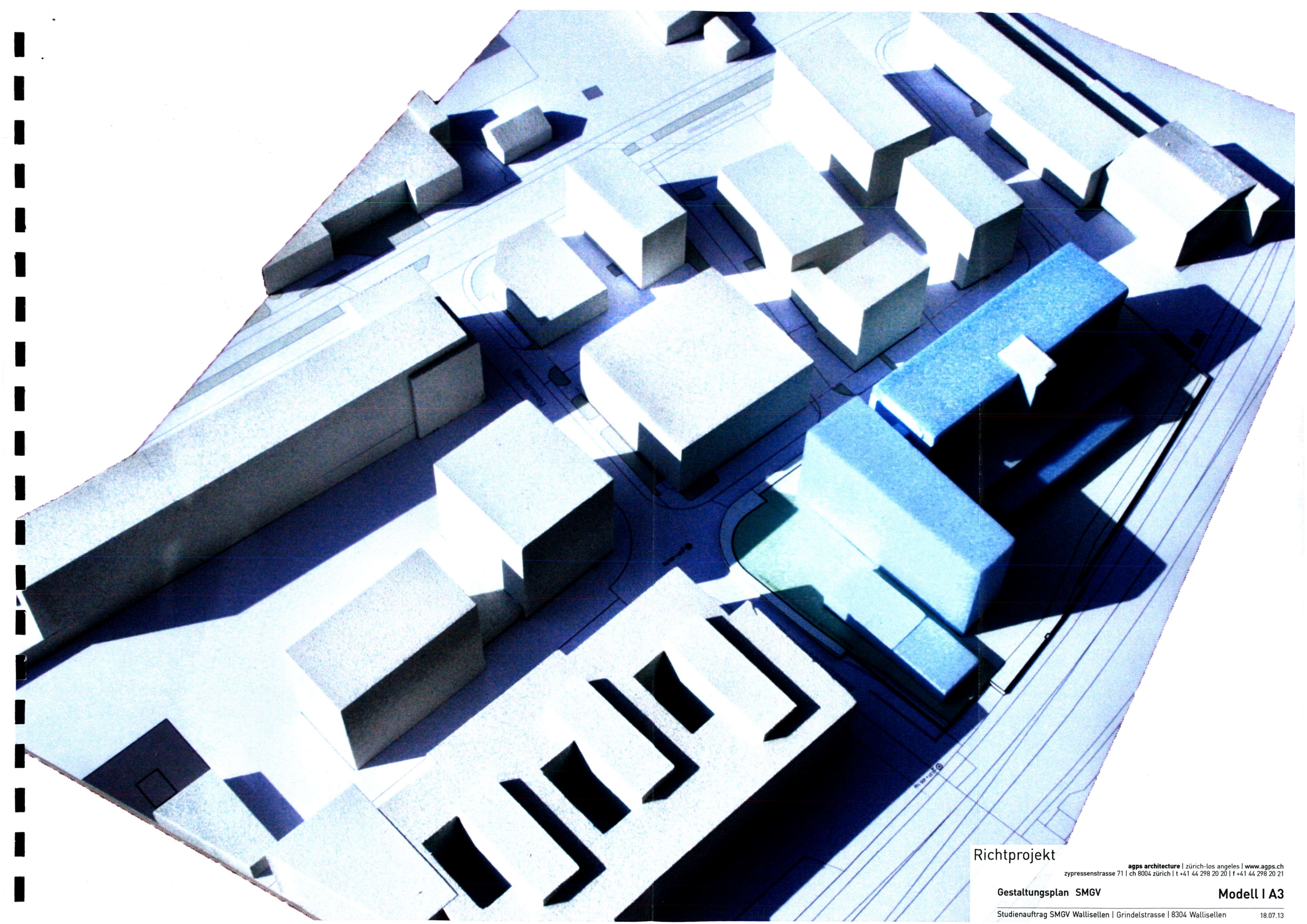
Richtprojekt

agps architecture | zürich-los angeles | www.agps.ch
zypressenstrasse 71 | ch 8004 zürich | t +41 44 298 20 20 | f +41 44 298 20 21

Gestaltungsplan SMGV

Modell I A3

Studienauftrag SMGV Wallisellen | Grindelstrasse | 8304 Wallisellen 18.07.13



Richtprojekt

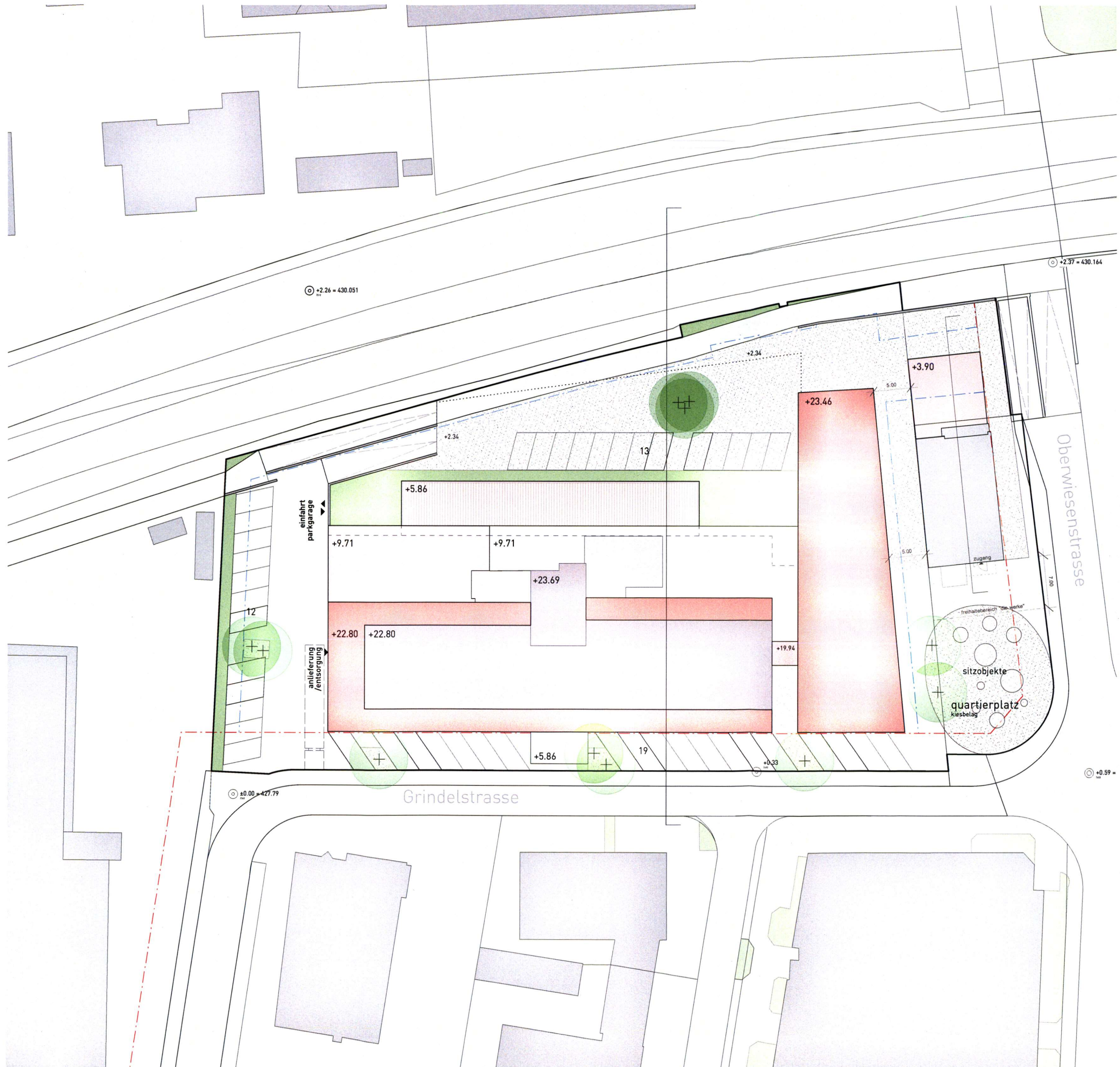
agps architecture | zürich-los angeles | www.agps.ch
zypressenstrasse 71 | ch 8004 zürich | t +41 44 298 20 20 | f +41 44 298 20 21

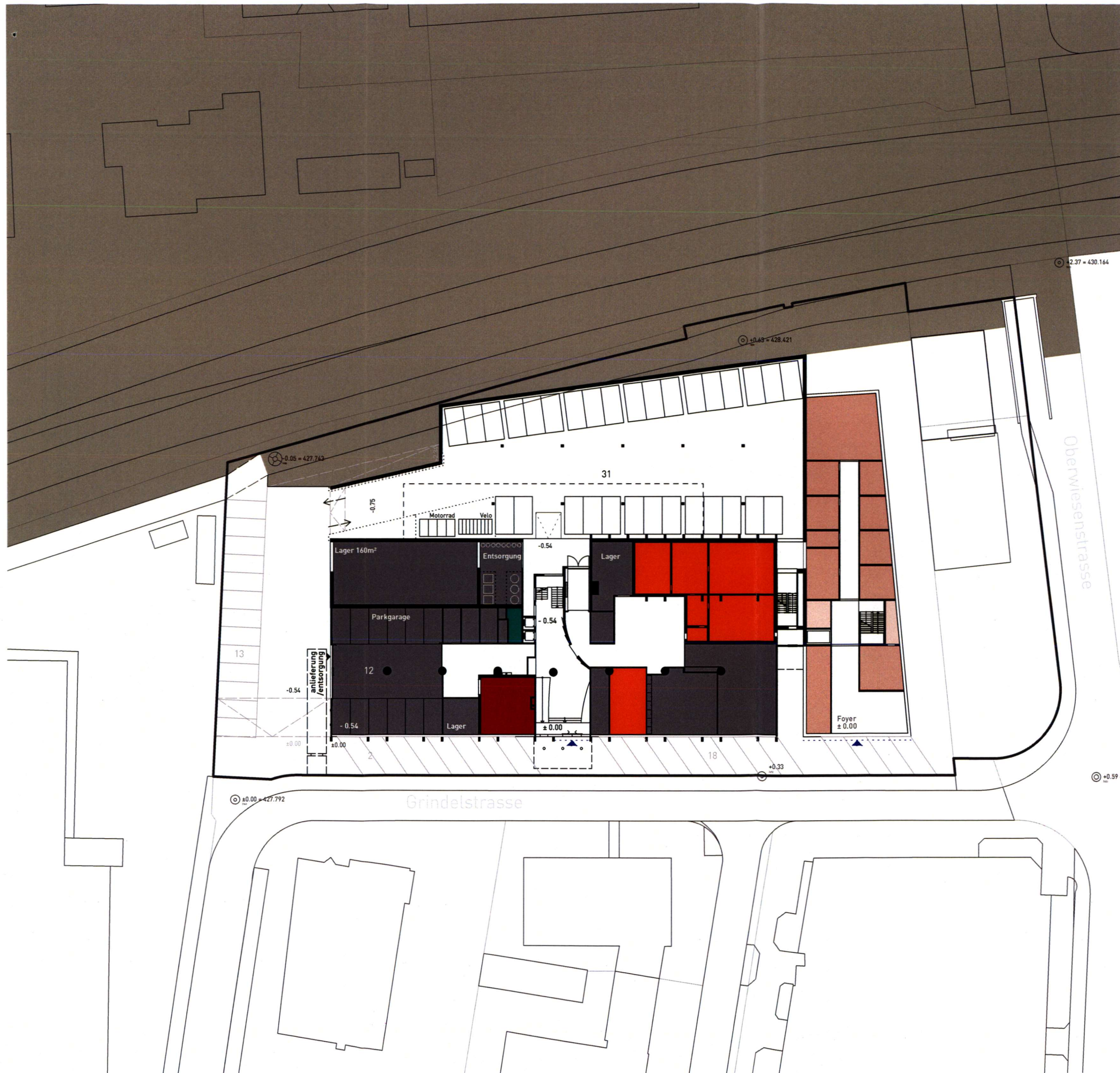
Gestaltungsplan SMGV

Modell | A3

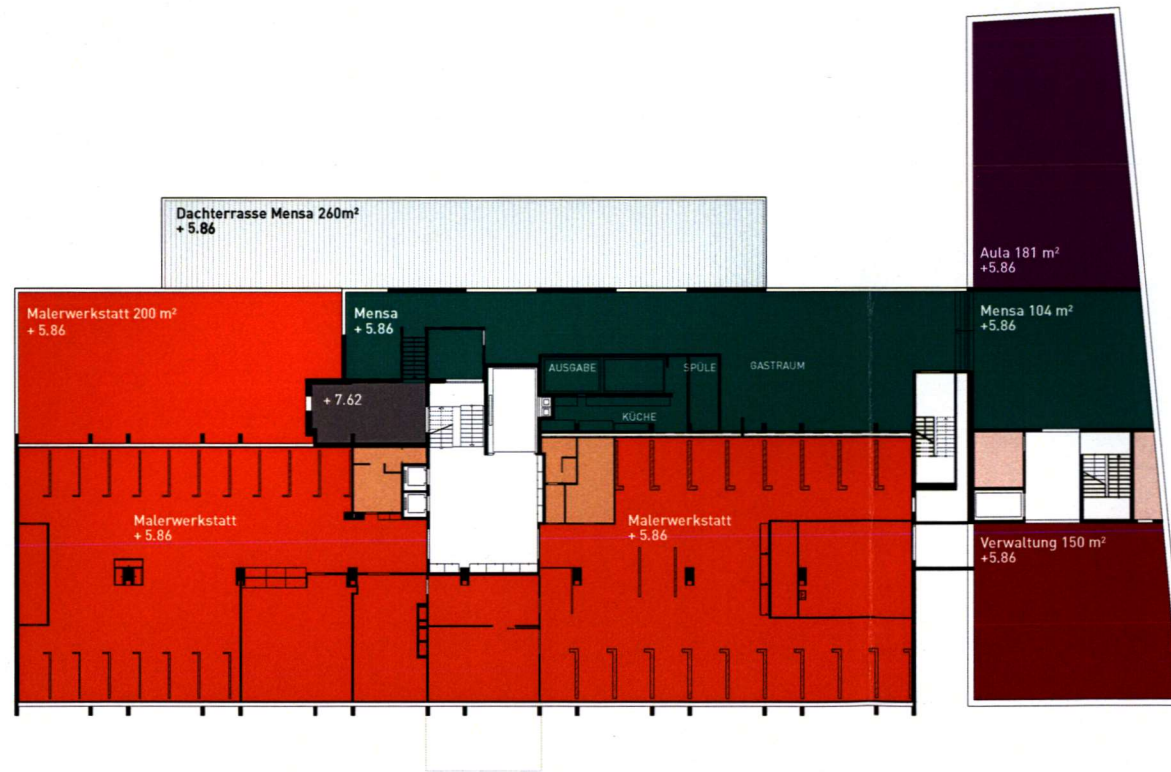
Studienauftrag SMGV Wallisellen | Grindelstrasse | 8304 Wallisellen

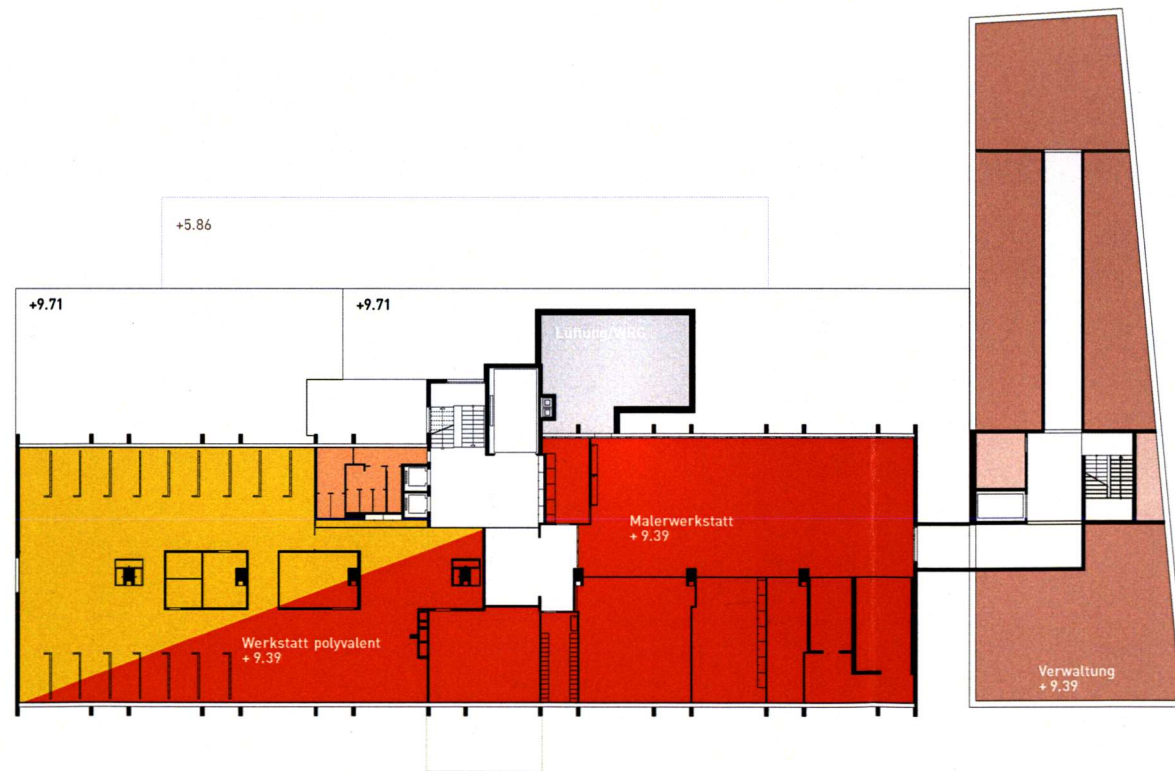
18.07.13

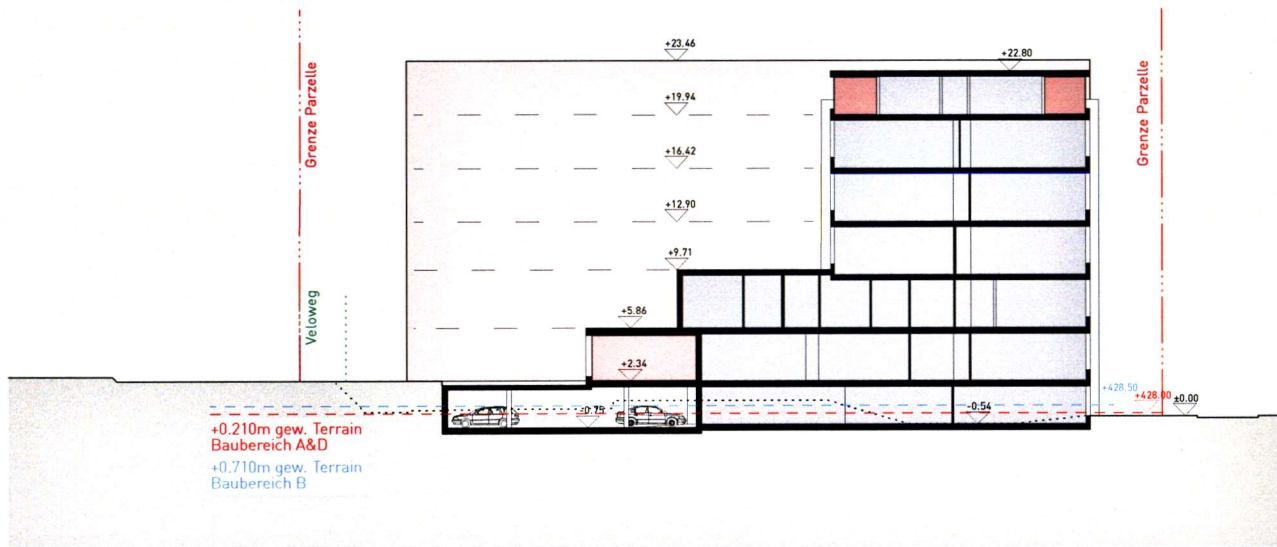




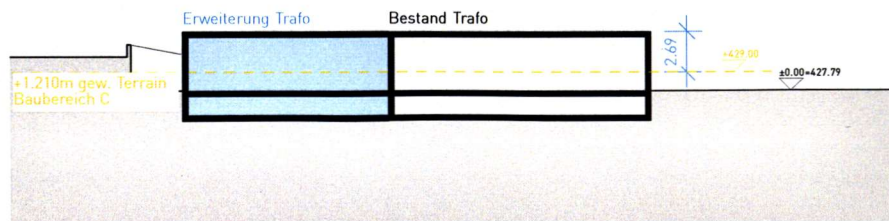






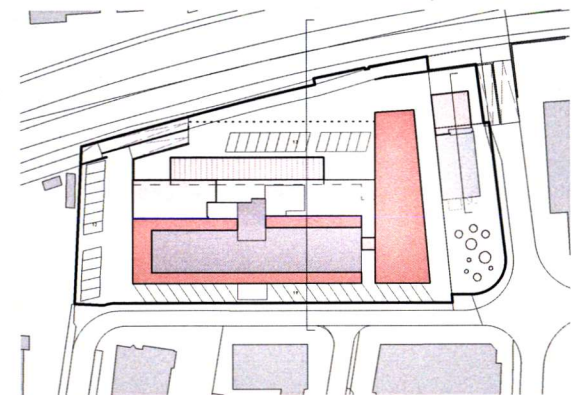


Schnitt Baubereich A, B & D

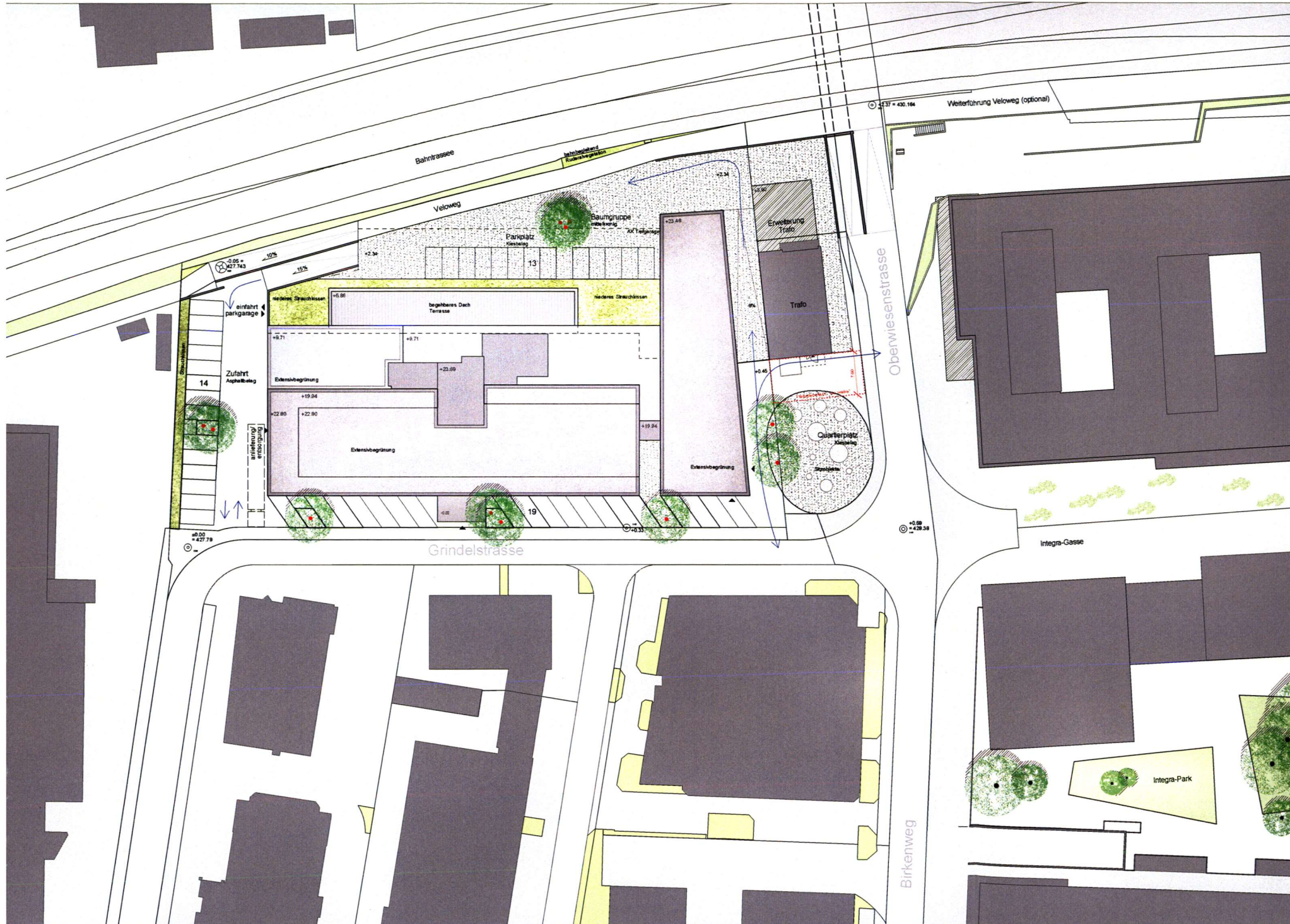


Schnitt Trafohaus/Baubereich C

- aktueller Geländeverlauf
- ▬▬▬▬ gewachsenes Terrain



Schnittverweis



Rotzler|Krebs|Partner¹
 Landschaftsarchitekten
 Lagerplatz 21
 CH-8400 Winterthur
 T +41 52 269 08 60
 info@rkp.ch

1211-01 SMGV, Wallisellen
 Bauherr: SMGV

Plannummer	001
Format	63.0 x 29.7 cm
Masstab	1:500
Datei	1211-01_21-11_M1_SI
Bearbeitung	kg
Datum	22.01.2014
Revision	

Vorstudie
Situation Freiraumgestaltung

A1.2 Kennziffern

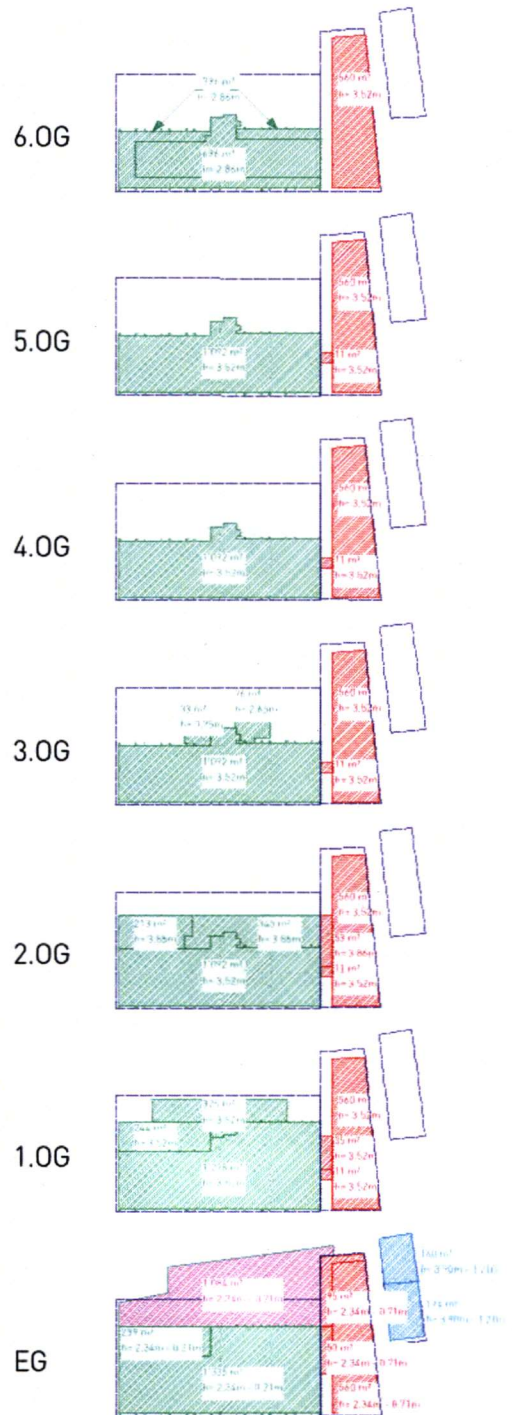
- Baumasse Richtprojekt
agps architecture, 24.1.2014
- Geschossflächen Richtprojekt
agps architecture, 24.1.2014
- Freiflächennachweis
agps architecture, 24.1.2014

Baumassen Richtprojekt

A			
Gebäudeteil	Geschossfläche <i>m²</i>	Höhe <i>m</i>	Baumasse Bezug: +428.00 m ± + 0.21 <i>m³</i>
EG			
Bestand SMGV Geb.1781	1335	2.13	2'844
Anbau West	239	2.13	509
1.OG			
Bestand SMGV Geb.1781	1298	3.52	4'569
Anbau West	244	3.52	859
Anbau Nord	325	3.52	1'144
2.OG			
Bestand SMGV Geb.1781	1092	3.52	3'844
Anbau West	213	3.86	822
Anbau Mensa	345	3.86	1'332
3.OG			
Bestand SMGV Geb.1781	1092	3.52	3'844
Technik 1 - WRG/Lüftung	76	2.65	201
Technik 2	33	0.75	25
4.OG			
Bestand SMGV Geb.1781	1092	3.52	3'844
5.OG			
Bestand SMGV Geb.1781	1092	3.52	3'844
6.OG			
Bestand SMGV Geb.1781	696	2.86	1'991
Erweiterung Attikageschoss	396	2.86	1'133
total			30'803

B			
Gebäudeteil	Geschossfläche <i>m²</i>	Höhe <i>m</i>	Baumasse Bezug: +428.50 m ± + 0.71 <i>m³</i>
EG			
Neubau Ost	560	1.63	913
Anbau Mensa	50	1.63	82
Parkgarage	98	1.63	160
1.OG			
Neubau Ost	560	3.52	1'971
Anbau Mensa	35	3.52	123
Erschliessungspasserelle	11	3.52	39
2.OG			
Neubau Ost	560	3.52	1'971
Anbau Mensa	53	3.86	205
Erschliessungspasserelle	11	3.52	39
3.OG			
Neubau Ost	560	3.52	1'971
Erschliessungspasserelle	11	3.52	39
4.OG			
Neubau Ost	560	3.52	1'971
Erschliessungspasserelle	11	3.52	39
5.OG			
Neubau Ost	560	3.52	1'971
Erschliessungspasserelle	11	3.52	39
6.OG			
Neubau Ost	560	3.52	1'971
total			13'503

C			
Gebäudeteil	Geschossfläche <i>m²</i>	Höhe <i>m</i>	Baumasse Bezug: +429.00 m ± + 1.21 <i>m³</i>
EG			
Trafo	174	2.69	468
Erweiterung Trafo	140	2.69	377
total			845



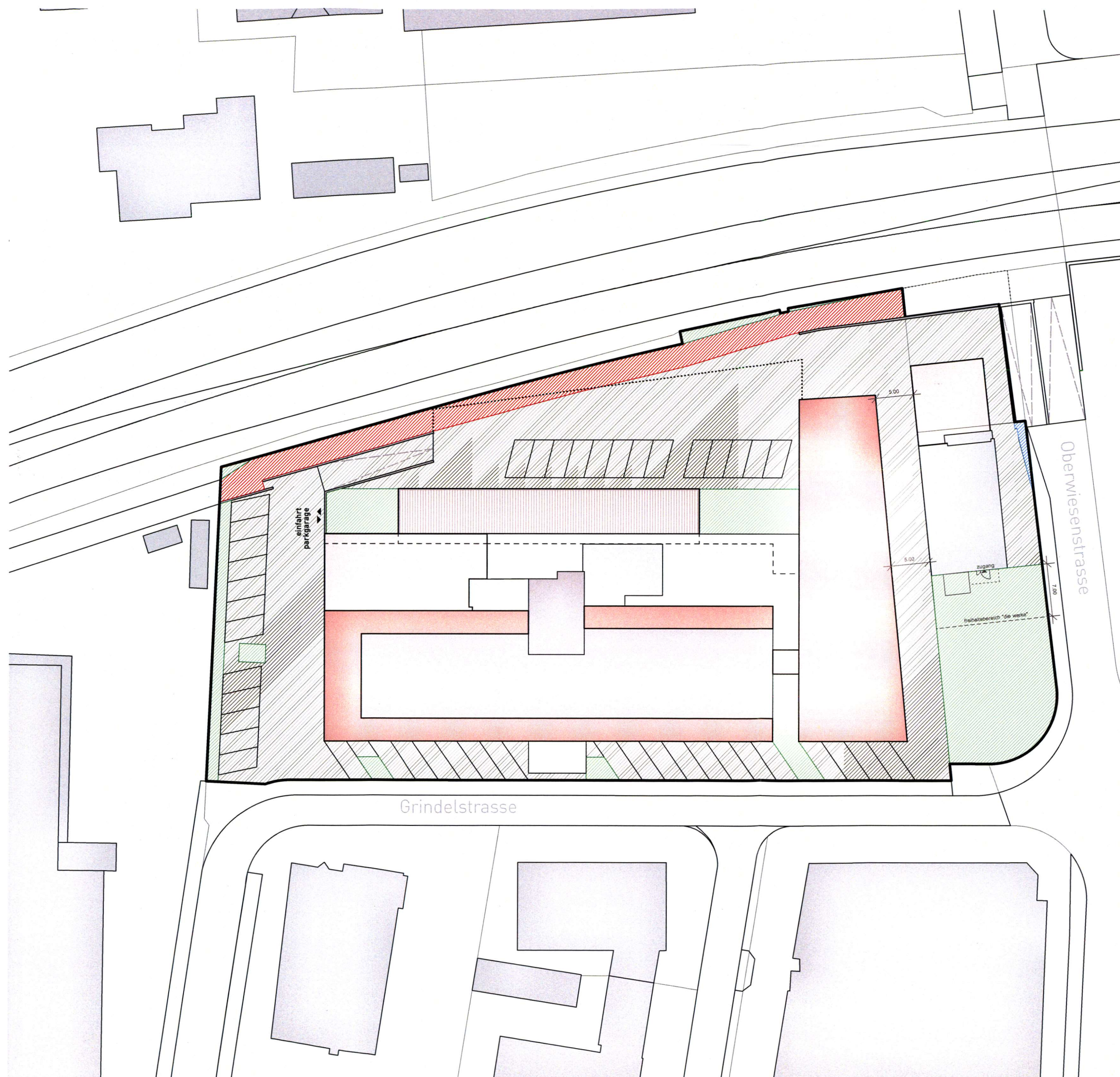
Baumassen Richtprojekt

D			
Gebäudeteil	Geschossfläche	Höhe	Baumasse
	<i>m²</i>	<i>m</i>	Bezug: +428.00 m \triangle + 0.21 <i>m³</i>
EG			
Parkgarage	1084	2.13	2'309
total			2'309

Geschossflächen

Berufsschule	BGF in m²	NGF in m²
EG	1'556	1'533
<i>Tiefgarage</i>	1'156	1'125
1. OG	1'913	1'811
<i>Luftraum</i>	-	48
2. OG	1'704	1'602
3. OG	1'168	1'111
4. OG	1'093	1'041
5. OG	1'093	1'041
6. OG	1'093	1'016
total	10'776	10'280

Verwaltung	BGF in m²	NGF in m²
EG	560	554
1. OG	560	516
2. OG	560	518
3. OG	560	525
4. OG	560	525
5. OG	560	525
6. OG	560	517
total	3'920	3'680



Freiflächen

Freiflächenziffer*	10%
massgebliche Grundstücksfläche	5'716 m ²
Bereich Veloweg	293 m ²
Bereich Trottoir	7 m ²
geforderte Freifläche	572m²
nachgewiesene Freifläche	661m²

* gemäss BZO Wallisellen, Zone IG8

A1.3 Parkplatzberechnung

- Parkplatzberechnung
Planpartner AG, 2.4.2014

Wallisellen. SMGV-Areal
 Privater Gestaltungsplan "SMGV"
Parkplatzberechnung

	mGF (m ²)	Schüler	Grenzbedarf Büro		Grenzbedarf Berufsschule ¹	Normbedarf		Minimum		Maximum	
			Beschäftigte	Kunden		Beschäftigte	Kunden	Beschäftigte	Kunden	Beschäftigte	Kunden
Neubau / Verwaltungstrakt	3'920		80	300	0.5	49.0	13.1	0.3	0.4	0.45	0.6
Schultrakt (inkl. Mensa, Aula, Hotel und Lagerflächen)		300				150.0		45.0		67.5	
Total								davon Bes.	65.0	davon Bes.	97.0
									5.0		8.0

¹ Richtwert Berufsschule gemäss VSS-Norm 640 281 an die Bedürfnisse der effektiven Berufe angepasst (vgl. Planungsbericht Kapitel 4.4.2)



B HÖHENKURVENPLAN

Gossweiler Ingenieure AG, 15. Juli 2013

