



VERFÜGUNG

vom 15. Juli 2004

Wallisellen. Festsetzung der Planungszone Bahnhof Wallisellen

Mit Beschluss vom 22. Juni 2004 ersucht der Gemeinderat Wallisellen die Baudirektion, für das Gebiet beim Bahnhof Wallisellen eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

In Zusammenarbeit mit Vertretern der Schweizerischen Bundesbahnen SBB und der Verkehrsbetriebe Glattal VBG wird gestützt auf das genehmigte Projekt für die Glattalbahn der Masterplan Bahnhof Wallisellen konkretisiert. Es ist beabsichtigt, die Grundlagen bis Mitte Sommer 2004 zu erarbeiten, damit anschliessend das eisenbahnrechtliche Plan-genehmigungsverfahren eingeleitet werden kann. Der Masterplan beinhaltet die Gestaltung des Bahnhofes Wallisellen und erstreckt sich ausschliesslich auf das Grundeigentum der SBB.

Parallel zu dieser planerischen Tätigkeit hat die Gemeinde Wallisellen Gespräche mit privaten Investoren führen können, die eine Neubebauung von zwei Grundstücken (Kat.-Nrn. 8101 und 8535) im angrenzenden Geviert prüfen. Die Empfehlung der Bauabteilung zum Erarbeiten eines gemeinsamen Gestaltungsplanes unter Einbezug derer Nachbargrundstücke wurde von den Investoren aufgenommen. Es zeigt sich, dass ein Umsetzen jedoch schwierig ist, da die betroffenen Grundstücke nicht zusammenhängen.

Im Bearbeiten des Masterplanes Bahnhof wird die grosse Bedeutung des Strassengevierts deutlich. Die Tatsache, dass sich die Güterstrasse im Eigentum der SBB befindet, vereinfacht dabei die Situation nicht. Ein Erschliessen der privaten Grundstücke dürfte somit,

auch wenn die besondere Lage und die entsprechend hohe Nutzungsdichte in der Zentrumszone berücksichtigt wird, zu einem zentralen Anliegen werden.

Im Übrigen wird die Stellung von Neubauten infolge der Topografie der Grundstücke und dem Fehlen von Baulinien entlang der Güterstrasse für das Gelingen des Masterplanes in ortsbaulicher und städtebaulicher Hinsicht eine bedeutende Rolle spielen. Die Gemeinde Wallisellen will die sich aus dem Bau der Glattalbahn ergebende Chance nutzen und das fragliche Gebiet umfassend ortsbaulich überprüfen und gestalten, um den urbanen Charakter des Ortszentrums im positiven Sinne zu fördern und zu lenken.

Die vorstehenden Gedanken und die Tatsache, dass der Bahnhof Wallisellen mit der Betriebsaufnahme der Glattalbahn zu einem noch bedeutenderem Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs wird (S-Bahn, Regionalbus, Glattalbahn, Kommunalbus) führen dazu, dass die Gemeinde Wallisellen die Baudirektion um den Erlass einer Planungszone für das Gebiet beim Bahnhof Wallisellen ersucht.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts- wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel- fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlau- fen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag des Gemeinderates der Gemeinde Wallisellen, gestützt auf § 346 PBG

v e r f ü g t die Baudirektion:

- I. Für das Gebiet „Bahnhof Wallisellen“ wird gemäss Plan Mst. 1:1000 vom 1. Juli 2004 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekannt- machung an gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht bei der Gemeindekanzlei und bei der Baudirektion (Amt für Raum- ordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden; allfälligen Re- kursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

- IV. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wallisellen (unter Beilage von fünf Plänen) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von drei Plänen).

Zürich, den 15. Juli 2004
041411/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

