



## **VERFÜGUNG**

**vom 29. Oktober 2008**

### **Wallisellen. Festsetzung der Planungszone Zentrum Wallisellen**

---

Mit Beschluss vom 20. Oktober 2008 ersucht der Gemeinderat Wallisellen die Baudirektion, für das Gebiet Zentrum 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).

Am 10. September 2008 ist im Sinne von § 50 Gemeindegesetz beim Gemeinderat Wallisellen eine Einzelinitiative eingereicht worden. Die Initiative beauftragt den Gemeinderat, in der Zentrumszone ohne das Gebiet MITTIM unter Mitwirkung der Bevölkerung einen öffentlichen Gestaltungsplan auszuarbeiten, welcher festlegt, welche Bauten zur Wahrung des Ortsbildes und der Identität von Wallisellen erhalten bleiben sollen, welche maximalen Gebäudevolumen erstellt werden dürfen, wie die Parkierung und der Fussgänger- und der Veloverkehr geregelt werden sollen und an welchen Orten ein Architekturwettbewerb durchzuführen sei. Die Initiative gelangt am 9. Dezember 2008 an die Gemeindeversammlung zur Abstimmung.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Initiative abzulehnen. Stattdessen soll die Bau- und Zonenordnung im Bereich der Zentrumszone überarbeitet werden. Im Zusammenhang mit dem Bau der Glattalbahn und mit der Umgestaltung des Gebiets beim Bahnhof ist im Zentrumsgebiet ein grosser Entwicklungsdruck zu erwarten. Um diesen Druck in geordnete Bahnen zu lenken, soll ein städtebauliches Konzept entwickelt werden. Mit diesem soll der ehemalige Dorfkern von Wallisellen in ein urbanes Ortszentrum umgestaltet werden. Der öffentliche Raum soll attraktiver gestaltet werden. Zur

Aufwertung des Zentrums sollen bei Neuüberbauungen an der Bahnhofstrasse im Erdgeschoss Nutzungen mit Publikumskontakt verlangt werden. Weiter besteht Regelungsbedarf bezüglich der Parkierung (Sammelgaragen). Unter Berücksichtigung der teilweise kleinteiligen Grundstücksverhältnisse ist abzuklären, mit welchen Planungsinstrumenten die Planungsziele erreicht werden können.

Die vorstehenden Überlegungen und die Tatsache, dass der Bahnhof Wallisellen mit der Betriebsaufnahme der Glattalbahn zu einem noch bedeutenderen Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs wird (S-Bahn, Regionalbus, Glattalbahn, Ortsbus) führen dazu, dass der Gemeinderat Wallisellen die Baudirektion um den Erlass einer Planungszone für das Gebiet der Zentrumszone ohne das bereits von einem rechtskräftigen Gestaltungsplan erfasste Gebiet MITTIM, aber einschliesslich der südwestlich an die Zentrumszone angrenzenden Liegenschaften in der Wohnzone bzw. in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ersucht.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. 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 Zentrum wird gemäss Plan Mst. 1:2'500 vom 29. Oktober 2008 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung an gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht im Gemeindehaus, Bauabteilung und bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 14, 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 Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

- IV. Dispositiv Ziffer 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 29. Oktober 2008  
081144/Obl/Zst

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

*A. Zimmerhald*