



Referenz-Nr.: ARE 15-1809

Kontakt: Julia Häcki, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung (Stv. Julia Wienecke), Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 22, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## **Aufhebung Privater Gestaltungsplan «Richti» (SWING) – Genehmigung**

Gemeinde **Wallisellen**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 10427 und 10428

- Massgebende  
Unterlagen
- Situationsplan (1:500) und Gestaltungsplanvorschriften (GPV), genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 123/1996 vom 22. Januar 1997
  - Gemeinderatsbeschluss zur Aufhebung des Gestaltungsplans „Richti“ (SWING) der Gemeinde Wallisellen vom 16. Dezember 2014

### **Sachverhalt**

Zustimmung Die Gemeinderat Wallisellen stimmte mit Beschluss vom 16. Dezember 2014 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Richti» (SWING) zu. Mit Schreiben vom 11. September 2015 ersucht die Gemeinde Wallisellen um Aufhebung des privaten Gestaltungsplans.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Die zeitliche Frist der Aufhebung von Gestaltungsplänen von mindestens 5 Jahren nach deren Inkrafttreten wurde eingehalten. Es hat weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch liegen entsprechende Bestrebungen vor.

#### **C. Ergebnis**

Die Voraussetzungen für die Aufhebung eines privaten Gestaltungsplans nach § 87 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in Verbindung mit § 82 PBG sind erfüllt.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem Aufhebungsbeschluss zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.



**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Richti» (SWING), welcher der Gemeinderat mit Beschluss vom 16. Dezember 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 177.00 (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 Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wallisellen wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Wallisellen
  - Baurekursgericht
  - Amt für Raumentwicklung
  - Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterstelle, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)
  - PSP Real Estate AG, Seestrasse 353, 8038 Zürich (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. Januar 1997

### 123. Privater Gestaltungsplan Richti, Wallisellen

Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wallisellen wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2870/1995 genehmigt. Für das gemäss Zonenplan der Industriezone I8 zugeteilte Gebiet Richti ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 22. Oktober 1996 stimmte diesem der Gemeinderat zu. Gegen diesen Beschluss ist laut Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. Dezember 1996 kein Rekurs eingegangen. Der Gemeinderat Wallisellen ersucht am 20. Dezember 1996 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das Gebiet Richti eine Wohn- und Gewerbeüberbauung ermöglicht werden. Die Festlegungen des Gestaltungsplans weichen nicht von der Bau- und Zonenordnung ab.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Richti, dem der Gemeinderat Wallisellen am 22. Oktober 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wallisellen, 8304 Wallisellen (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplanes für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

Privater Gestaltungsplan "Richti"

# Situation

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: -9. Okt. 1996

FIETZ + LEUTHOLD AG  
8304 WALLISELLEN

*M. Krotz*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 22. Okt. 1996

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: *[Signature]*  
Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 123 am: 22. Jan. 1997

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

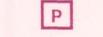
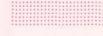
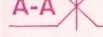


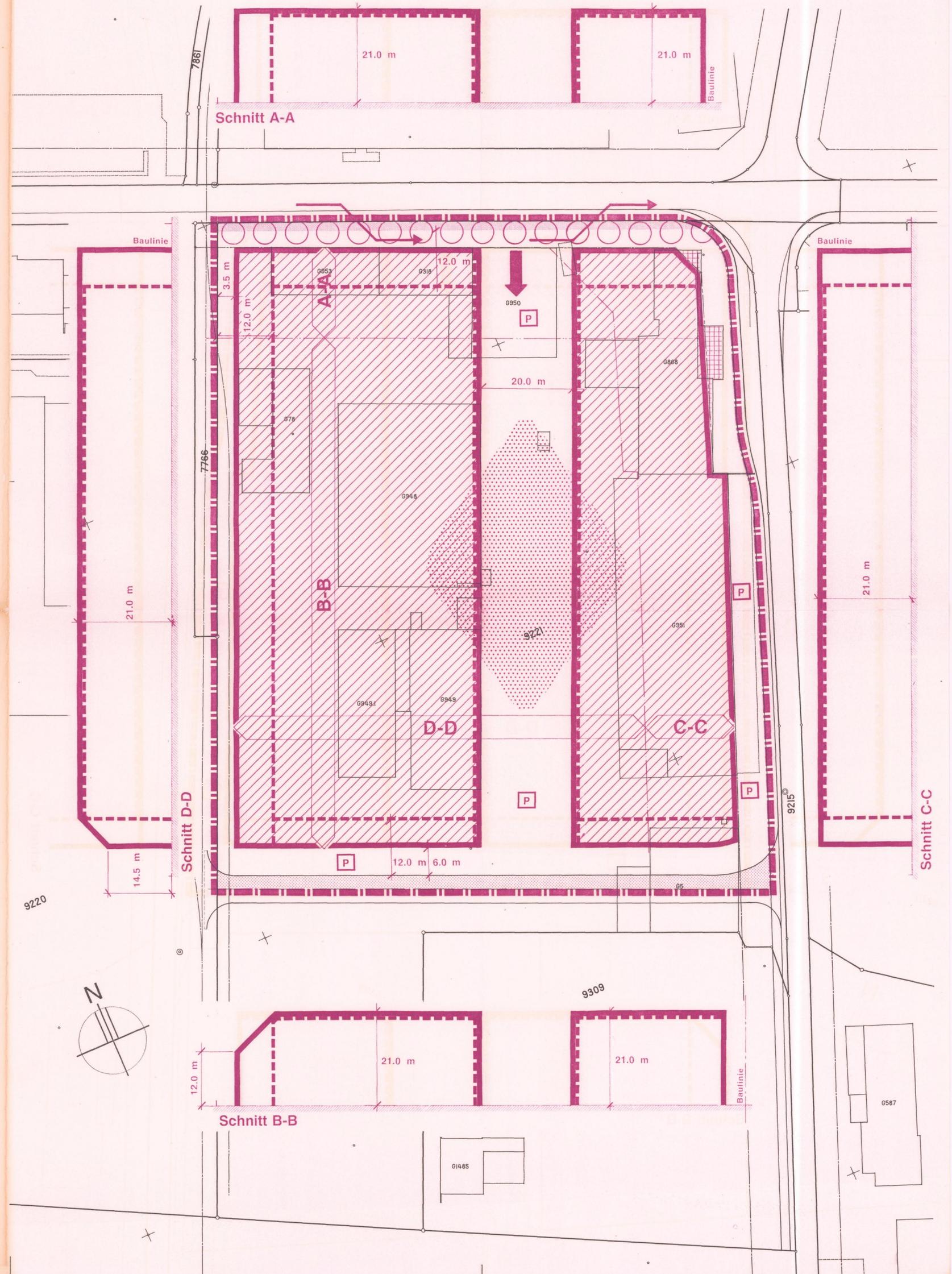
Suter • von Känel • AG  
Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80  
Telefax 01/252 05 46

Objekt: 32208

Datum: 30.9.1996

-  Geltungsbereich
-  Baubereiche
-  Mantel- und Profillinien für Bauten mit mässig störenden Betrieben
-  Mantel- und Profillinien für Bauten mit Wohnnutzung
-  Gebäudeteile, welche gemäss § 357 PBG. umgebaut und ungenutzt werden können
-  Ein- und Ausfahrten ab Industriestrasse (jeweils nur Rechtsabbieger)
-  oberirdische Parkierung
-  Notzufahrt / Einfahrt
-  Gehbereich längs Industriestrasse
-  Erschliessungsstrasse
-  hochstämmige Bäume (schematisch)
-  zusammenhängend gestaltete Grünfläche (schematisch)
-  Geltungsbereich der Schnitte





Privater Gestaltungsplan "Richti"

# Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: - 9. OKT. 1996

**FIETZ + LEUTHOLD AG**  
Bauunternehmung  
Zürich

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 22. OKT. 1996

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 123 am: 22. Jan. 1997

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:



**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80  
Telefax 01/252 05 46

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Richti ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

## 2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung von Wallisellen.

## 3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

- 3.1 Hauptgebäude müssen innerhalb der im Plan mit Mantel- und Profillinien festgelegten Baubereiche erstellt werden.
- 3.2 Gebäude, beziehungsweise Fassadenteile von nicht oder mässig störenden Gewerbe-, Industrie- oder Dienstleistungsbetrieben udgl. müssen die Mantel- und Profillinien für mässig störende Betriebe beachten.
- 3.3 Gebäude, beziehungsweise Fassadenteile von Wohnnutzungen, Schlafräumen von Hotels udgl. müssen die Mantel- und Profillinien für Wohnnutzung beachten.
- 3.4 Der Abstand der Mantellinie für Bauten mit Wohnnutzung längs der Industriestrasse von 12.0 m ist ein Richtwert. Er verkleinert oder erhöht sich je nach Lärmsituation auf der Industriestrasse.
- 3.5 Das bestehende Gebäude Assek.Nr. G868 kann gemäss § 357 PBG umgebaut und umgenutzt werden.

## 4. Nutzweise

Zulässig sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art insbesondere auch

- Wohnnutzung
- Hotels
- Kongresszentren
- Schulen und Ausbildungsstätten
- Sportplätze und Sporthallen
- Konzert- und/oder Mehrzweckhallen

## 5. Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gestaltung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Im übrigen gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

## 6. Erschliessung

- 6.1 Die Haupteerschliessung erfolgt über die Richtistrasse und die daran angeschlossene Erschliessungsstrasse, welche zur Hälfte im Bereich des Gestaltungsplanes liegt.
- 6.2 Ein- und Ausfahrten sind ab Industriestrasse nur an den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig (jeweils nur Rechtsabbieger). Diese können als Vorfahrt zu Hotels, Geschäftssitzen udgl. dienen.
- 6.3 Zulässig ist eine Kombination dieser Einfahrt mit einer Zufahrt in Tiefgaragen für Besucher und Kunden. Die Wegfahrt hat dabei über die Richtistrasse zu erfolgen.
- 6.4 Der Hofbereich ist als Notzufahrt zu gestalten.
- 6.5 Eine oberirdische Parkierung ist nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig.
- 6.6 Längs der Industriestrasse wird ein Streifen von 2.0 m Breite als Gehbereich ausgestaltet.

## 7. Umgebung

- 7.1 An den im Plan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.2 Die offenen Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie für Gärten müssen insgesamt mindestens 20% der anrechenbaren Landfläche umfassen. Davon sind rund 1'700 m<sup>2</sup> zusammenhängend anzuordnen. Eine Durchquerung dieser Freiflächen durch eine in die Gesamtgestaltung integrierte Zufahrt stört den Zusammenhang nicht. Die Fläche einer solchen Zufahrt gilt dabei jedoch nicht als Freifläche.

## 8. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Richti tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Aufhebung Privater Gestaltungsplan "Richti" (SWING) Inkrafttreten nach Rechtskraft der Festsetzung**

**Wallisellen.** Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, hat am 07.12.2015 verfügt:

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes "Richti" (SWING), Kat.-Nrn. 10427 und 10428, welcher der Gemeinderat Wallisellen mit Beschluss vom 16. Dezember 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. Februar 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Aufhebung des Privaten Gestaltungsplans "Richti" (SWING) tritt somit per sofort in Kraft.

Gemeindeverwaltung Wallisellen  
Abteilung Hochbau und Planung

00149947