



VERFÜGUNG

vom 22. Februar 2007

Wallisellen. Privater Gestaltungsplan MITTIM mit Umweltverträglichkeitsprüfung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Wallisellen hat am 13. Dezember 2006 dem privaten Gestaltungsplan MITTIM mit Umweltverträglichkeitsprüfung zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Staatskanzlei vom 16. Februar 2007 und des Bezirksrats Bülach vom 31. Januar 2007 wurden innerhalb der festgesetzten Rechtsmittelfrist keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 9. Januar 2007 ersucht der Gemeinderat Wallisellen um Genehmigung der Vorlage.

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Güterstrasse, der Unteren Bahnhofstrasse und der Neugutstrasse in der Zentrumszone. Das Bahnhofareal, das ebenfalls vom Gestaltungsplan erfasst wird, ist der Reservezone zugewiesen. Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Masterplan, der aufzeigt, wie der Zentrumsbereich von Wallisellen künftig genutzt werden soll und wie der Verkehr organisiert werden soll. Der Knotenpunkt von S-Bahn, Glattalbahn und Buslinien ist im Gestaltungsplan berücksichtigt. Für die Zentrumsüberbauung existiert ein Richtprojekt. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine dichte Überbauung mit gemischter Nutzung an einer Lage, die vorzüglich durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Er entspricht in hohem Mass den Zielvorstellungen der übergeordneten Planung.

Mit Verfügung Nr. ARV/764/2004 vom 15. Juni 2004 hat die Baudirektion auf Antrag der Gemeinde Wallisellen für das Gebiet des Bahnhofs Wallisellen eine Planungszone festgesetzt. Mit dem jetzt vorliegenden Gestaltungsplan ist die Planung für das Gebiet abgeschlossen. Die Planungszone ist aufzuheben.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan MITTIM mit Umweltverträglichkeitsprüfung, dem die Gemeindeversammlung Wallisellen am 13. Dezember 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die mit Verfügung Nr. ARV/764/2004 vom 15. Juni 2004 festgesetzte Planungszone Bahnhof wird aufgehoben.
- III. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Suter von Känel Wild AG, Orts- und Regionalplaner, Baumackerstrasse 42, 8050 Zürich

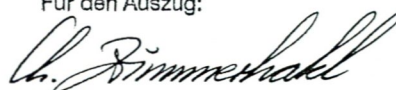
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 744.00 8000 001266 / 83120.40.210

- IV. Der Gemeinderat Wallisellen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wallisellen (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 22. Februar 2007
070031/Obl/Zst

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





Situation

1:500

Festsetzung Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Für Kat. Nm: 5018, 6908, 8101, 8196, 8523, 8524, 8534, 8535, 8537, 8538, 8549, 10463

HAE Immokonzert AG, vertreten durch H. Hänseler

Zustimmung Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 13. DEZ. 2006

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Genehmigung Von der Baudirektion genehmigt am 22. Feb. 2007

Für die Baudirektion BDV-Nr. 25/07

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32351 - 26.10.2006

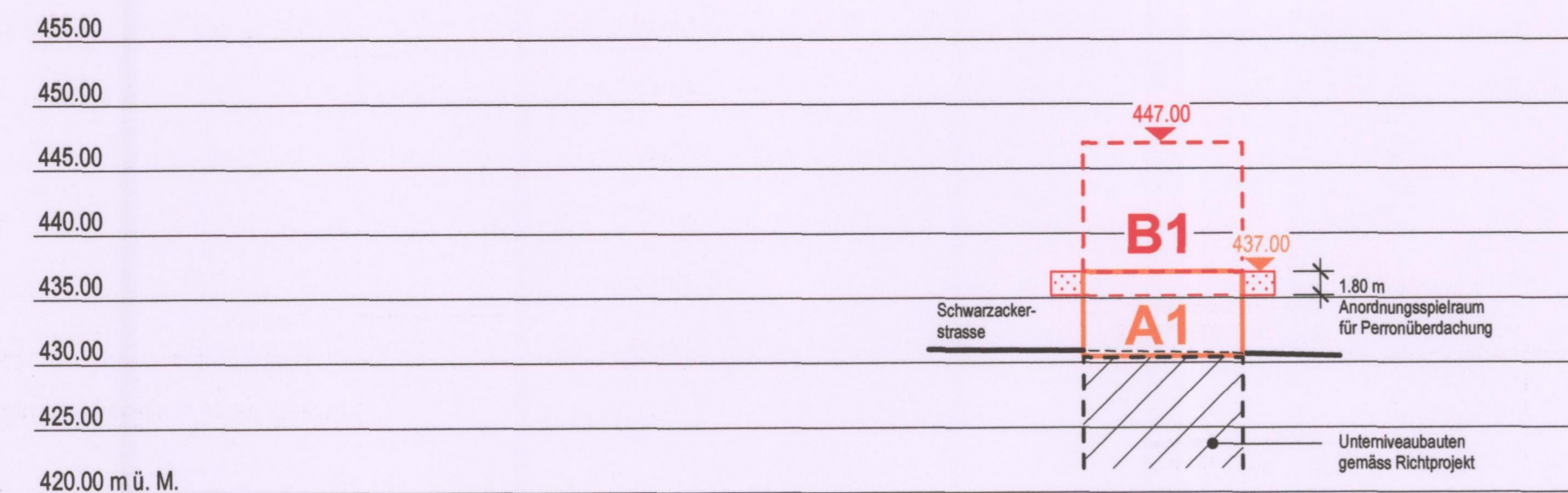
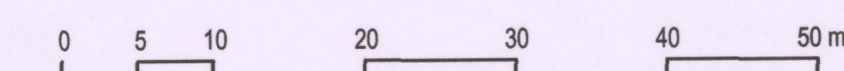
Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereich A/C
- Baubereich B/D/E
- Maximale Höhenkoten in m ü. M. für die einzelnen Baubereiche
- Zwingende Anbaulinie Baubereiche D und E
- Verbindung
- Eingangshalle: Lichte Höhe min. 6 m / 3 m
- Ein- / Ausfahrt Tiefgarage
- Fahrregime: Einbahnverkehr / Gegenverkehr
- Bereich für Anlieferung / oberirdische Parkierung
- Veloabstellplätze
- Haupteingang
- Arkaden
- Perronüberdachung
- Überdachung Güterstrasse
- Bäume (Lage und Anzahl schematisch)
- Gestalteter Strassenraum

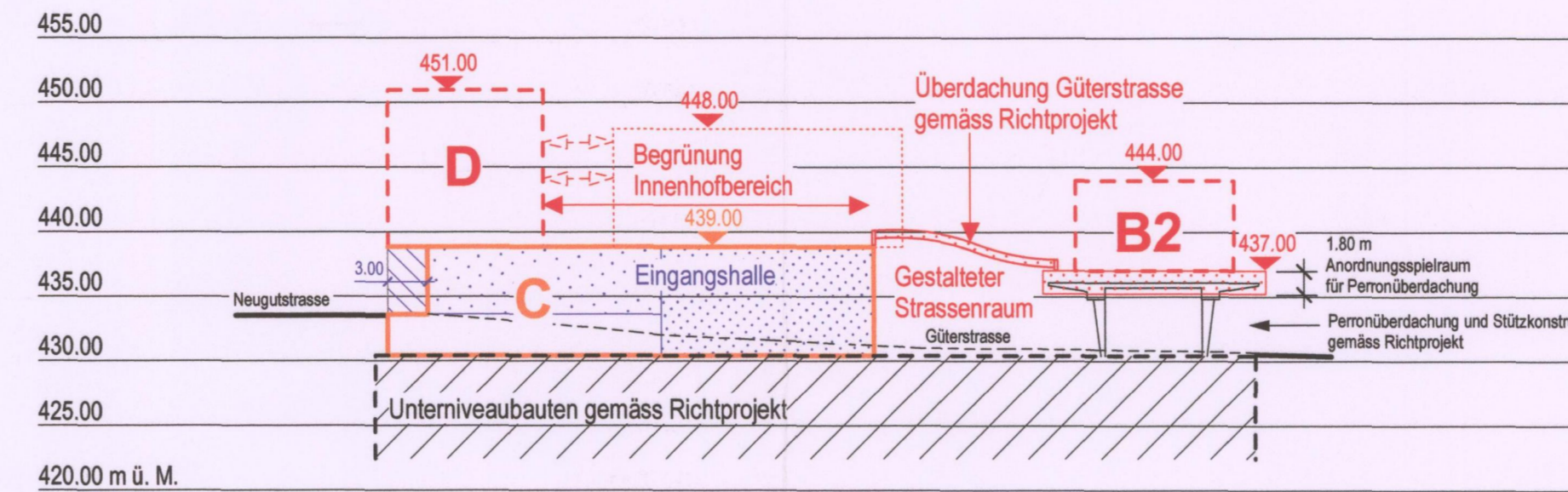
Orientierender Inhalt

- Fahrregime ausserhalb Geltungsbereich Gestaltungsplan: Einbahnverkehr / Gegenverkehr

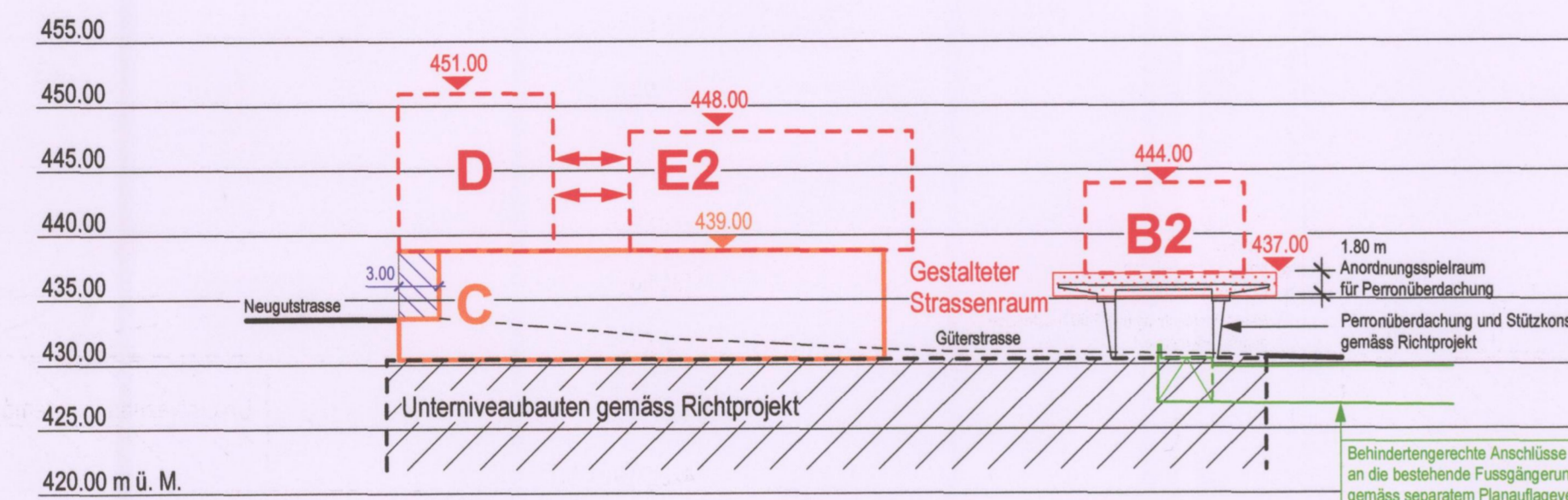
Hinweis: Die grün dargestellten Planinhalte werden in einem separaten Planauftragverfahren beschlossen und sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans Zentrumsüberbauung MITTIM Wallisellen



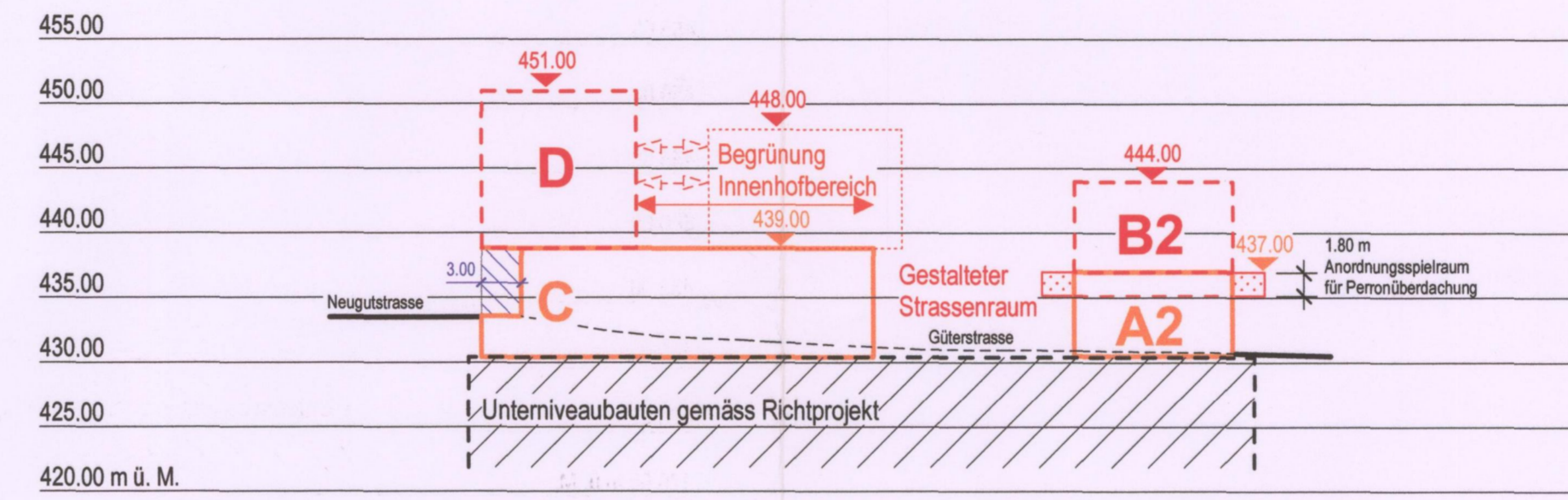
Querschnitt 1-1



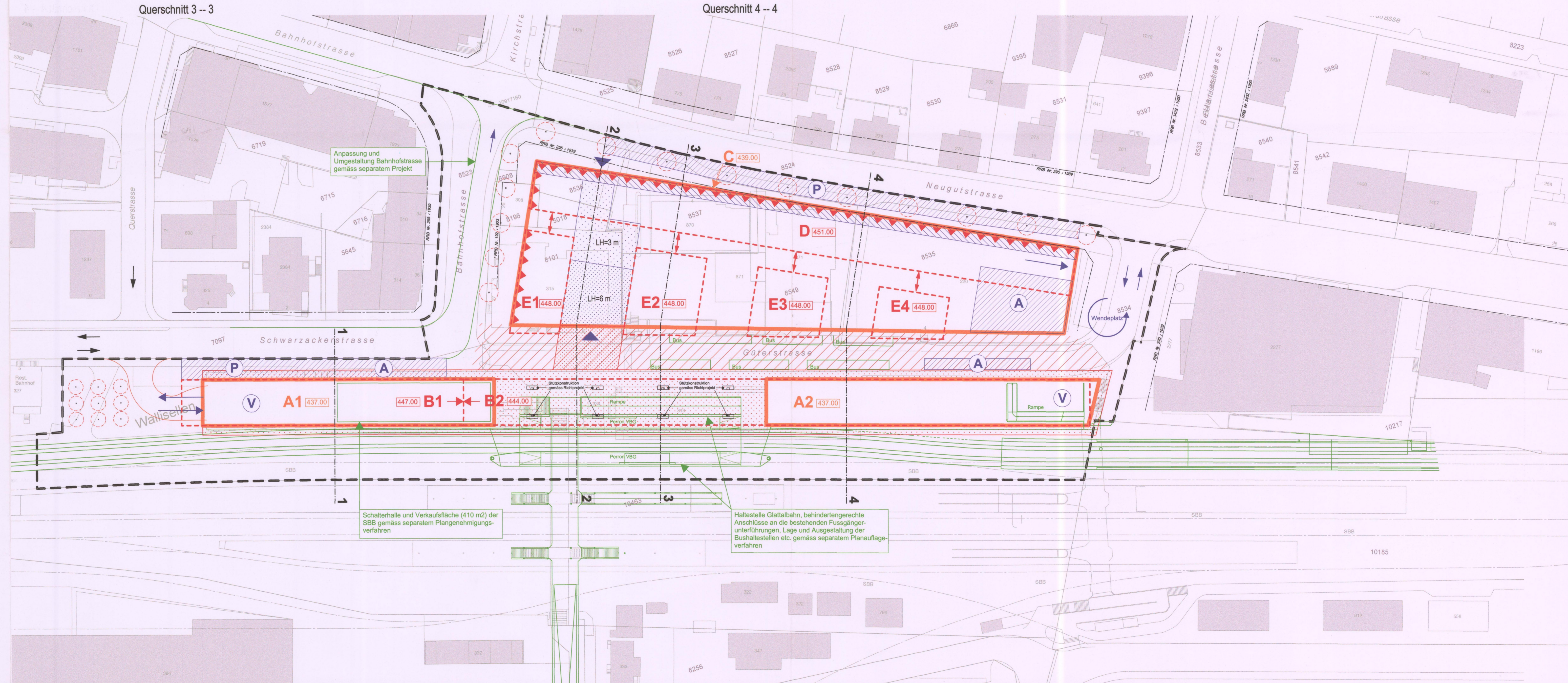
Querschnitt 2-2



Querschnitt 3-3



Querschnitt 4-4





Privater Gestaltungsplan
Zentrumsüberbauung MITTIM Wallisellen

Bestimmungen

Festsetzung

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Für Kat. Nrn: 5018, 6908, 8101, 8196, 8523, 8524, 8534, 8535,
8537, 8538, 8549, 10463

HAE Immokonzep AG, vertreten durch H. Hänseler

Zustimmung

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt

am: 13. DEZ. 2006

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am: 22. Feb. 2007

Für die Baudirektion:

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung MITTIM Wallisellen bezweckt:

- den Zentrumsbereich von Wallisellen mit attraktiven Nutzungen zu ergänzen,
- eine Zentrumsüberbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof realisieren zu können,
- eine attraktive, gebäudeinterne Fussgängerverbindung von den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zur Neugutstrasse zu schaffen,
- den Lärmschutz im Bereich der SBB-Geleise und der Neugutstrasse zu gewährleisten,
- sowie ein rationelles Gesamtverkehrssystem unter Berücksichtigung eines fussgängerfreundlich gestalteten Bahnhofplatzes umzusetzen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "Zentrumsüberbauung MITTIM Wallisellen" ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.

3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen massgebend.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

4.1 Äussere Abmessungen

Die Lage und äusseren Abmessungen von Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen A bis E.

Im Bereich Perronüberdachung darf ein durchgehender Gebäudevorsprung realisiert werden. Für die in den Schnitten bezeichnete Höhenlage gilt ein Projektierungsspielraum von 1.80 m.

Einzelne vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche um maximal 2.00 m überschreiten, soweit das im Bereich der Glattalbahn und der Güterstrasse erforderliche Lichtraumprofil nicht verletzt wird.

4.2 Maximale Höhenkoten

Mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten darf kein Bauteil die folgenden Höhenkoten überschreiten:

Baubereiche	Max. Höhenkote
A1 und A2	437.00 m ü. M.
B1	447.00 m ü. M.
B2	444.00 m ü. M.
C	439.00 m ü. M.
D	451.00 m ü. M.
E1 - E4	448.00 m ü. M.

4.3 Bauliche Dichte

Die Kote 431.82 m ü. M. gilt für die Baubereiche C / D / E1 - E4 und die Kote 430.80 m ü. M. für die Baubereiche A1 / A2 / B1 / B2 als gewachsener Boden.

Die zulässigen Baumassen werden wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereiche	Gewachsener Boden	Baumasse ab gewachsenem Boden
A1 / A2 B1 / B2	430.80 m ü. M.	33'000 m ³
C / D / E1 - E4	431.82 m ü. M.	62'000 m ³
Total		95'000 m ³

Die für die Baubereiche festgelegten Baumassen dürfen bis höchstens 10% auf einen anderen Baubereich verlagert werden. Die Baumasse von insgesamt 95'000 m³ darf dabei nicht überschritten werden.

4.4 Zwingende Anbaulinien

Wo zwingende Anbaulinien für die Baubereiche D und E1 festgelegt sind, müssen die Fassaden auf die entsprechende Flucht gestellt werden.

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte darf die zwingende Anbaulinie entlang der Neugutstrasse durch einzelne vorspringende Gebäudeteile um maximal 1.00 m überschritten werden.

In Abweichung zu Ziffer 4.1 darf die zwingende Anbaulinie entlang der Bahnhofstrasse im Baubereich E1 durch einen Gebäudevorsprung um maximal 2.50 m überschritten werden. Die Länge dieses Gebäudevorsprungs ist auf die halbe Fassadenlänge beschränkt.

- 4.5 Besondere Gebäude
Besondere Gebäude wie Wartehäuschen für die Kunden des öffentlichen Verkehrs dürfen ausserhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Gesamthaft ist für Besondere Gebäude eine Baumasse von 700 m³ zulässig.

5. Nutzweise

- 5.1 Baubereiche A1, A2 und C
In den Baubereichen A1, A2 und C sind nur Dienstleistungs-, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe mit Publikumsverkehr zulässig.
Insgesamt dürfen maximal 7800 m² Verkaufsflächen realisiert werden.
- 5.2 Baubereiche B1, B2, D und E1 - E4
In den Baubereichen B1, B2, D und E1 - E4 sind überdies Gewerbebetriebe und Wohnen zulässig.
- 5.3 Minimaler Wohnanteil
In den Baubereichen B1 und B2 ist kein minimaler Wohnanteil einzuhalten.
In den Baubereichen C, D und E1 - E4 hat gesamthaft mindestens 2/5 der Gesamtnutzfläche dem Wohnen zu dienen.

6. Gestaltung

- 6.1 Grundsatz
Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der öffentliche Strassenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 6.2 Eingangshalle / Haupteingänge
Im Baubereiche C ist eine Eingangshalle mit Galerie zu erstellen. Deren Lichte Höhe hat gemäss Festlegung im Situationsplan mindestens 6.0 m respektive 3.0 m zu betragen. Für die im Situationsplan bezeichnete Lage gilt ein Projektierungsspielraum von 1 m. Die Lage der Eingangshalle ist auf die darüber liegenden Fassaden der Bauten in den Baubereichen E1 und E2 abzustimmen.
- 6.3 Arkade
Entlang der Neugutstrasse ist eine Arkade von mindestens 3m Tiefe vorzusehen. Die Lichte Höhe gemessen ab der Neugutstrasse hat mindestens 3.50 m zu betragen.

- 6.4 Extensive Flachdachbegrünung Die zwischen den Baubereichen E1 bis E4 liegenden Innenhofbereiche sowie die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden. Im Geltungsbereich sind an geeigneten Lagen unversiegelte Kiesflächen anzulegen. Die Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson zu planen und zu begleiten. Die entsprechende Detailplanung ist der Fachstelle Naturschutz vor Ausführung zur Genehmigung einzureichen.
- 6.5 öffentlicher Aussenraum Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich der Güterstrasse ist umzugestalten und für den privaten motorisierten Verkehr zu sperren. Mit der Neugestaltung des öffentlichen Aussenraums soll eine hohe Aufenthaltsqualität für die Fussgänger erreicht und der Zugang zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs erleichtert werden. Bestandteil des öffentlichen Aussenraums sind namentlich auch die Erdgeschossfassaden.
- 6.6 Strassenraumbepflanzung Entlang der Neugutstrasse und der Unteren Bahnhofstrasse sind Hochstammbäume zu pflanzen. Entlang der Unteren Bahnhofstrasse sind die Bäume auf die Flucht der bestehenden Baumallee entlang der Kirchstrasse auszurichten.
- 6.7 Verbindung Es sind offene, transparent gestaltete Verbindungen von den Geschossen der Baubereiche E1, E2, E3, E4 zu den Geschossen des Baubereichs D zu erstellen.
- 6.8 Überdachung Güterstrasse Im speziell bezeichneten Bereich der Güterstrasse darf die öffentliche Verkehrsfläche überdacht werden. Die zulässige Höhenlage ergibt sich aus den Festlegungen im Querschnitt 2-2.

7. Erschliessung

- 7.1 Fahrregime Das Gestaltungsplangebiet wird über die Neugutstrasse, Querstrasse, Schwarzackerstrasse, Bahnhofstrasse und Güterstrasse erschlossen. Mit der Zentrumsüberbauung ist das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Fahrregime umzusetzen.
- 7.2 Anlieferung Die Anlieferung hat auf dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich zu erfolgen. Die Anlieferung für den Baubereich A2 darf über die Güterstrasse erfolgen.

- 7.3 Parkierung
- Das minimal erforderliche und maximal zulässige Parkplatzangebot für die Nutzflächen in den Baubereichen A bis E 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.
- Im Endausbau dürfen im Gestaltungsplangebiet für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden maximal 307 Parkplätze erstellt werden.
- Oberirdische Parkplätze sind nur längs der Neugutstrasse und der Schwarzackerstrasse in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.
- Die übrigen Parkplätze sind in einer Tiefgarage zweckmässig zusammenzufassen. Es sind verkehrstechnisch einwandfreie Tiefgaragenanschlüsse an der Schwarzackerstrasse respektive an der Güterstrasse vorzusehen, die den Busbetrieb nicht beeinträchtigen.
- 7.4 Parkplatzbewirtschaftung
- Besucher- und Kundenparkplätze sind lenkungswirksam, im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, zu bewirtschaften.
- 7.5 Etappen
- Gleichzeitig mit der Bebauung der Baubereiche C, E1 - E4 in einer ersten Etappe ist die Parkierung gemäss Ziffer 7.3 zu realisieren. Die Zahl der genutzten Beschäftigten- und Besucherparkplätze darf zu keiner Zeit der Realisierungsphase das maximal zulässige Angebot gemäss Ziffer 7.3 überschreiten.
- 7.6 Veloabstellplätze
- In den Baubereichen A1 und A2 sind gesamthaft mindestens 300 gedeckte, öffentlich zugängliche Veloabstellplätze vorzusehen.

8. Lärmschutz

- 8.1 Empfindlichkeitsstufen
- Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 8.2 Lärmschutz allgemein
- Der Lärmschutz ist mit der Stellung der Bauten und mit der Anordnung von nicht empfindlichen Nutzungen zur Lärmquelle sicherzustellen.

- 8.3 Besondere Massnahme
In den Baubereichen B1 und B2 ist ein durchgehendes Gebäude als Lärmschutzriegel für die Baubereiche D und E1 - E4 zu erstellen.
Zwischen den Baubereichen A1 und A2 ist auf der Deckenunterseite eine den Schall absorbierende Verkleidung anzubringen.
- 8.4 Pegelreduktion Baubereiche A1, A2, B1 und B2
Für die Baubereiche A1, A2, B1 und B2 ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionspegel bei den massgebenden Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen
- bei Wohnnutzungen um min. 18 dB(A) tiefer ist als der Emissionspegel der SBB und Glattalbah
 - bei Gewerbenutzungen um min. 10 dB(A) tiefer ist als der Emissionspegel der SBB und Glattalbah
- 8.5 Lärmschutznachweis
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, wie für lärmempfindliche Räume der Gebäude in den Baubereichen C, D, E1 – E4 die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden können.

9. Energie

- 9.1 minergie-Standard
Für die Wohn- und Dienstleistungsbereiche ist im Baubewilligungsverfahren eine rationelle Energienutzung nach dem minergie-Standard nachzuweisen.

10. Schlussbestimmungen

- 10.1 Inkrafttreten
Der private Gestaltungsplan „Zentrumsüberbauung MITTIM Wallisellen“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.