



VERFÜGUNG

vom 5. September 2012

Wallisellen. Privater Gestaltungsplan „SWILAC/SVTI-Areal“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss vom 12. Juni 2012 hat die Gemeindeversammlung Wallisellen dem privaten Gestaltungsplan „SWILAC/SVTI-Areal“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 30. Juli 2012 und des Bezirksrates Bülach vom 24. Juli 2012 kein Rechtsmittel eingereicht worden. Mit Schreiben vom 7. August 2012 ersucht die Gemeinde Wallisellen um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das Planungsgebiet liegt südlich der SBB-Linie Oerlikon–Dietlikon zwischen der Überbauung Integra und der im Bau befindlichen Überbauung Richti-Areal. Das ehemals gewerblich genutzte Gelände soll neu überbaut werden.

Geplant ist eine vielfältige Nutzungsstruktur mit angemessenem Wohnanteil anstelle der heutigen Industrie- und Gewerbezone. Es soll auch eine städtebauliche Integration mit den angrenzenden Arealen Integra und Richti geschaffen werden.

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Zentrumsgebiet bezeichnet. Nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) befindet sich das Areal in der Industrie- und Gewerbezone IG 8 mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) IV. Stark störende Betriebe sind nicht zugelassen. Nach Art. 10 BZO (Sonderbauvorschriften) sind Bauvorhaben, welche über die in der allgemeinen Bauordnung zulässige Nutzweise hinausgehen, nur aufgrund eines Gestaltungsplans zulässig. Solche Gestaltungspläne haben eine Fläche von mindestens 5'000 m² zu umfassen. Sie sollen für eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung sorgen.

Die Bauherrschaft hat das Architekturbüro agps.architecture mit einer Machbarkeitsstudie für die Überbauung des SWILAC-Areals beauftragt. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den Gestaltungsplan. Im Sinne eines Nutzungsspielraums zeigt das Richtprojekt drei mögliche Nutzungsszenarien für das SWILAC-Areal auf. Der Wohnanteil ist dabei unterschiedlich hoch. Die Vorlage schliesst das Areal des Schweizerischen Vereins für technische Inspektionen (SVTI) ein. Eine Projektstudie zeigt die mögliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes des SVTI.

Mit dem Gestaltungsplan werden gemäss Art. 10 BZO die Grundlagen für eine Überbauung mit gemischter Nutzung und unterschiedlich hohem Wohnanteil geschaffen. In Anbetracht der Nähe zum Bahnhof Wallisellen ist das angestrebte Überbauungs- und Nutzungskonzept sinnvoll und zweckmässig. Der Gestaltungsplan schafft auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gebäudes des SVTI. Das Konzept wirkt im Zusammenhang mit den westlich und östlich vorhandenen bzw. entstehenden Neubauten überzeugend. Mit dem Gestaltungsplan wird zwischen der Gemeinde Wallisellen und der Bauherrschaft auch eine Vereinbarung getroffen über einen neu zu schaffenden, südlich der Bahnlinie gelegenen Bahnhofplatz.

Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Vorschriften, dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Der Gestaltungsplan ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „SWILAC/SVTI-Areal“, dem die Gemeindeversammlung Wallisellen am 12. Juni 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 832.00 (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 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. Der Gemeinderat Wallisellen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wallisellen (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle), sowie an die Piazza Immobilien AG, Ralph Siegle, Im Tiergarten 22, 8055 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 5. September 2012
121427/BLI/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald



Privater Gestaltungsplan SWILAC/SVTI-Areal
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan 1:500

25. April 2012

Die Grundeigentümerinnen:

Plazza Immobilien AG
(Kat.-Nr. 10361 und 10358)

SVTI Schweizerischer Verein für
technische Inspektionen (Kat.-Nr. 10230)

[Handwritten signatures]

Zustimmung der Gemeindeversammlung: Beschluss Nr. vom12. Juni 2012

Namens des Gemeinderats,

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Von der Baudirektion genehmigt am 5. SEP. 2012

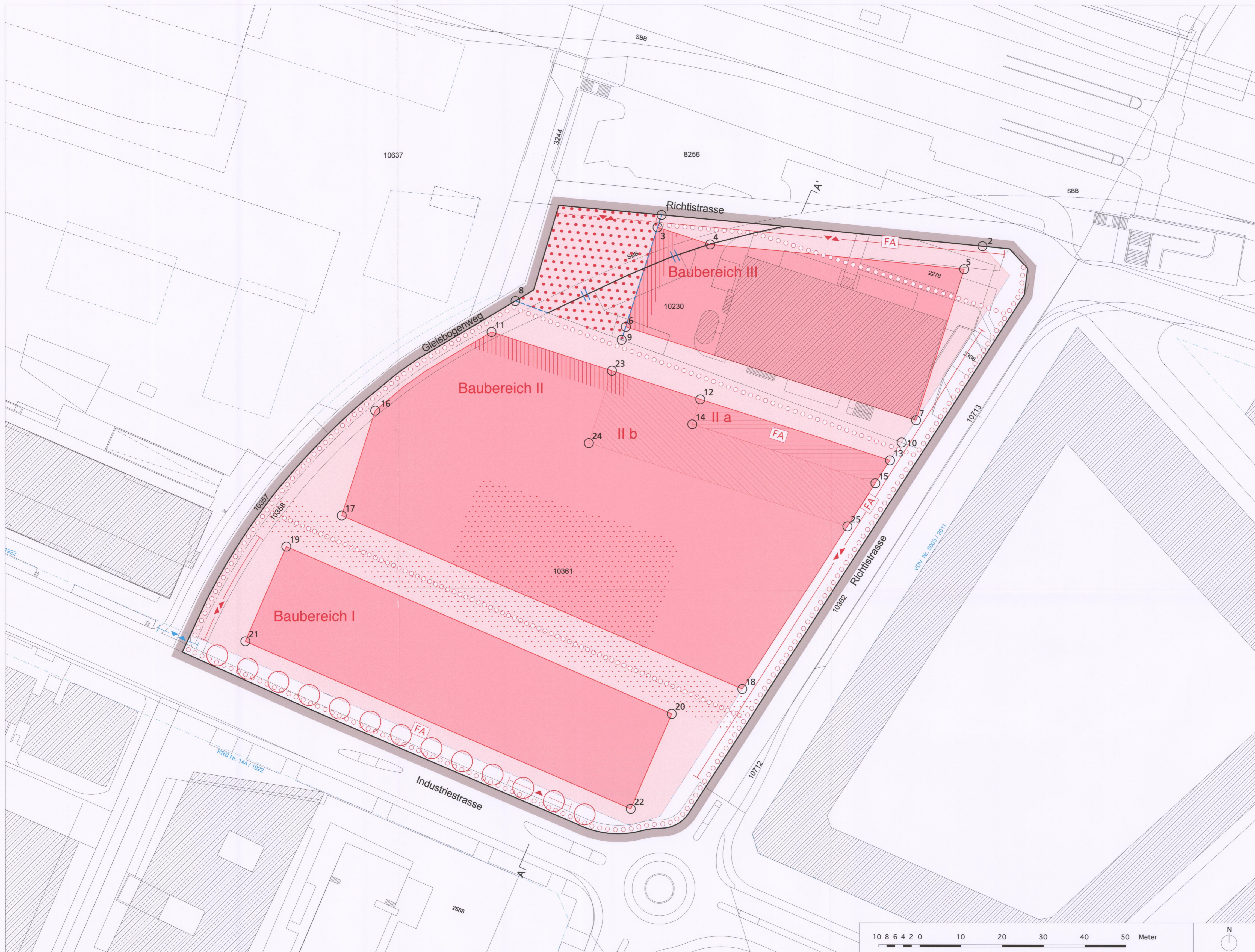
BDV Nr. 120112

Für die Baudirektion:

[Handwritten signature]

Dokument: 20093_05A_120425_GGP-Stl.vwx
Lageebene: GIP Plst
Grundlage: output.dxf

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



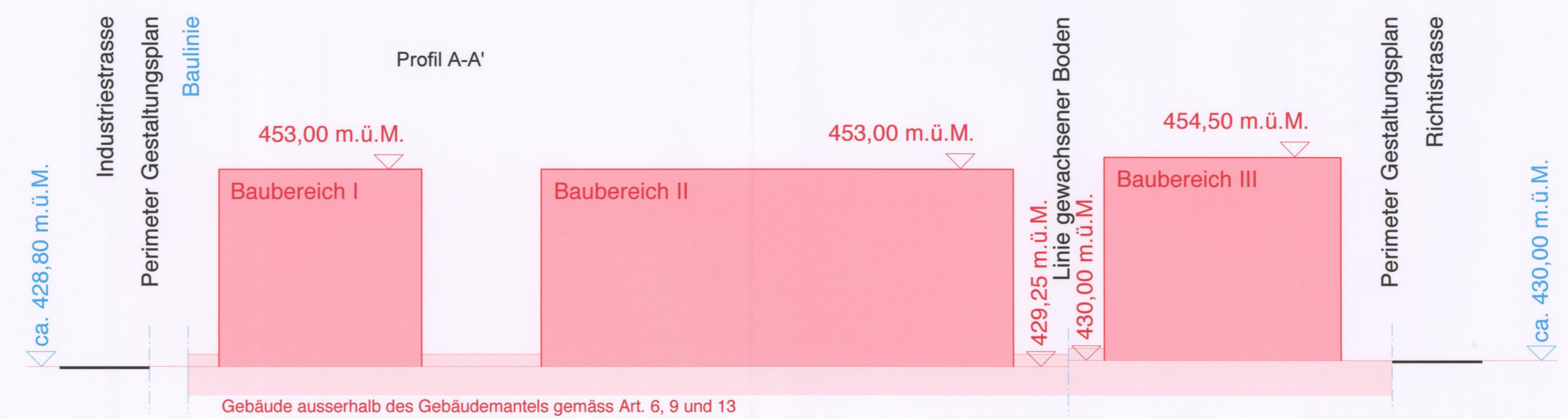
Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich
- Bereich für Gebäude ausserhalb des Gebäudemantels
- Erdgeschossbestimmung gemäss Art. 6 Abs. 9 (Lage schematisch)
- Teilbereich für Lärmschutz gemäss Art. 5 Abs. 4
- Teilbereich für Lärmschutz gemäss Art. 5 Abs. 5
- Öffentlicher Platz (Lage schematisch)
- Hofpark (Lage schematisch)
- Bereich für Baumallee (Lage schematisch)
- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt (MIV)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt über Platz
- Bereich für oberirdische Fahrzeugabstellplätze (Lage schematisch)
- Koordinaten-Punktnummer (siehe Verzeichnis)
- Linie gewachsener Boden

Orientierender Inhalt

- Bestehendes Gebäude
- Projektiertes Gebäude
- Bereich für Ein- und Ausfahrt (MIV)
- Projekt Gleisbogenweg
- Rechtskräftige Baulinien
- Projektierter flächengleicher Landabtausch

Koordinatenpunkte Amtliche Vermessung					
Punkt Nr.	Y - Koordinate	X - Koordinate	Punkt Nr.	Y - Koordinate	X - Koordinate
1	687'070.12	251'867.99	14	687'077.55	251'817.41
2	687'147.93	251'860.47	15	687'121.94	251'803.17
3	687'069.18	251'864.95	16	687'000.55	251'820.75
4	687'081.90	251'860.87	17	686'992.43	251'795.42
5	687'143.52	251'854.88	18	687'089.60	251'753.33
6	687'061.47	251'840.94	19	686'978.96	251'787.91
7	687'131.81	251'818.38	20	687'072.56	251'747.38
8	687'034.68	251'847.18	21	686'969.02	251'764.95
9	687'060.46	251'837.78	22	687'062.62	251'724.42
10	687'128.33	251'813.01	23	687'058.08	251'830.32
11	687'028.88	251'839.69	24	687'052.49	251'812.84
12	687'079.49	251'823.46	25	687'115.17	251'792.74
13	687'125.52	251'808.69			



Gebäude ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 6, 9 und 13



Kanton Zürich
Gemeinde Wallisellen

EINGEGANGEN
02. Mai 2012

Privater Gestaltungsplan SWILAC/SVTI-Areal

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

25. April 2012

Die Grundeigentümerinnen:

Plazza Immobilien AG
(Kat.-Nr. 10361 und 10358)
SVTI Schweizerischer Verein für technische
Inspektionen (Kat.-Nr. 10230)

Zustimmung der Gemeindeversammlung: Beschluss Nr. vom12. Mai 2012

Namens des Gemeinderats,

Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt am

- 5. SEP. 2012

Der Schreiber:



BDV Nr. 120112

Für die Baudirektion:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- 1 Der Private Gestaltungsplan SWILAC/SVTI-Areal bezweckt:
 - die Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Überbauung des Quartiers im Sinne des kantonalen Zentrumsgebiets;
 - die Sicherstellung eines attraktiven öffentlichen Platzes am Südausgang des Bahnhofs Wallisellen;
 - die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Grundlage für eine vielfältige Nutzungsstruktur mit Wohnanteil;
 - die Gewährleistung des Lärmschutzes;
 - die Sicherstellung der Durchlässigkeit für Fussgänger.

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 Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.
- 3 Die Wirkung der Baulinien Richtstrasse und Industriestrasse gemäss § 278 PBG ist bezüglich Gebäudehöhe während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes suspendiert.

Art. 4 Gestaltungsbeirat

Für die Gebäude am Platz ist vor der Erstbebauung ein Varianzverfahren durchzuführen, in das ein von den Grundeigentümern eingesetzter Gestaltungsbeirat, in welchem die Gemeinde vertreten ist, miteinzubeziehen ist.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz

- 1 Dem Geltungsbereich wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- 2 Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Projektierte, lärmerzeugende ortsfeste Anlagen müssen den Planungswert (PW), lärmempfindliche Räume den Immissionsgrenzwert (IGW) einhalten.
- 3 Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.
- 4 Im Teilbaubereich II a dürfen keine lärmempfindlichen Wohnräume angeordnet werden.
- 5 Im Teilbaubereich II b hat die Gebäudehülle lärmempfindlicher Wohnräume einen Schallschutz von mindestens $D_e \geq 36$ dB aufzuweisen. Der entsprechende Schallschutznachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen. Zudem sind begehbare wohnungsbezogene Aussenräume gegenüber dem Baubereich III abzuwenden.
- 6 Im Baubereich I ist direkt zur Industriestrasse bis zu einer Höhe von mindestens 4,5 m ein lärmdichtes Konzept zu realisieren. Durchgänge sind mit absorbierenden Materialien auszustatten.

Art. 6 Grundmasse, Bau- und Nutzweise

- 1 In den Baubereichen I und II sind insgesamt maximal 108'000 m³, im Baubereich III maximal 33'000 m³ Baumasse gemäss § 258 PBG zulässig. Zusätzlich sind besondere Gebäude im Umfang von 3% der Grundfläche zulässig.
- 2 Der Gebäudemantel wird durch die im Plan bezeichneten Baubereiche I, II und III sowie die Höhenkoten 453,00 m.ü.M. für die Baubereiche I und II bzw. 454,50 m.ü.M. für den Baubereich III festgelegt. Als gewachsener Boden gelten die Koten von 429,25 m.ü.M. südlich bzw. 430,00 m.ü.M. nördlich der im Plan dargestellten Linie zwischen den Koordinatenpunkten 8 und 10.

- 3 Die Vollgeschosszahl ist frei. Es darf maximal ein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden.
- 4 Innerhalb des Gebäudemantels ist die geschlossene Bauweise zulässig und die Gebäudelänge frei. Es darf bis zur festgelegten Höhenkote auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- 5 Oberirdische Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Folgende Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel hinausragen:
 - a) einzelne Gebäudevorsprünge um höchstens 2 m, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge;
 - b) besondere Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt;
 - c) unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen (bei Ausstiegsschächten aus Tiefgaragen 1,5 m) und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen;
 - d) einzelne untergeordnete Dachaufbauten und technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie;
 - e) bestehende Fluchttreppen und bestehendes Vordach der Anlieferung vor der Südfassade des Baubereichs III.
- 6 Die Koten von publikumsorientierten Nutzungen und die Koten des gestalteten Terrains sind aufeinander abzustimmen.
- 7 Im Geltungsbereich sind zusätzliche nicht anrechenbare Untergeschosse im Rahmen des Gewässerschutzrechts und unter Berücksichtigung des Art. 10 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften zulässig.
- 8 Zwischen Gebäuden im Baubereich I und Gebäuden im Baubereich II ist für die Obergeschosse ein minimaler Abstand von 16 m einzuhalten.

- 9 In den Baubereichen II und III ist am Platz im Erdgeschoss eine Raumtiefe mit einer Bruttogeschosshöhe von mind. 4,5 m zu erstellen, wovon auf maximal 50% der Fläche ein Galerie-Zwischengeschoss zulässig ist.
- 10 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe zulässig. Im Erdgeschoss der Baubereiche I und III ist Wohnen mit Ausnahme von Zugangsbereichen und Wohnnebenräumen nicht zulässig.
- 11 In den Baubereichen I und II sind insgesamt mindestens 40'000 m³ und maximal 86'000 m³ Baumasse für Wohnen zu nutzen. Im Baubereich III sind maximal 22'000 m³ Baumasse für Wohnen zulässig.
- 12 Dienstleistungs- oder Gewerbeanteile von Sonderwohnformen wie z.B. Alterswohnen, betreutes Wohnen, Atelierwohnen oder Beherbergungen werden der Baumasse für Wohnen gemäss Abs. 11 nicht angerechnet.
- 13 In den Baubereichen I und II sind insgesamt maximal 2'500 m² Verkaufsflächen und im Baubereich III maximal 500 m² zulässig. Es ist zulässig, die Verkaufsflächen zwischen den Baubereichen zu transferieren. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 BBV II umschriebenen Flächen angerechnet.
- 14 Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

Art. 7 Dachgestaltung

- 1 Bei Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Die Dachflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für Terrassen oder technische Aufbauten verwendet werden. Es sind aber mindestens 50% der Dachflächen zu begrünen.

Art. 8 Etappierung

- 1 Die etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich sinnvollen Teil- bzw. Gesamtbebauung voraus. Wird bei einer teilweisen Überbauung der Baubereiche I und II die Mindestbaumasse für Wohnen ge-

mäss Art. 6 Abs. 11 nicht erreicht, ist die Verpflichtung für den vorgeschriebenen Mindestwohnanteil auf den jeweiligen Restarealen nachzuweisen und mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern. Auf den noch nicht überbauten Baubereichen dürfen keine dauernden Deponien oder dergleichen eingerichtet werden.

- 2 Mit der Fertigstellung der ersten Bauetappe in den Baubereichen I oder II sind die öffentlichen Fusswegverbindungen zu erstellen.

Art. 9 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 10 Freifläche

- 1 In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein öffentlicher Platz herzurichten.
- 2 In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein Hofpark von mindestens 2'600 m² Fläche mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erstellen. Mindestens 1'300 m² der Hofparkfläche darf nicht unterkellert werden.
- 3 Angemessene Teile der Freiflächen sind als Ruhezonon bzw. bei überwiegender Wohnnutzung kinder- und jugendgerecht zu gestalten.
- 4 Entlang der Industriestrasse sind Alleenbäume zu pflanzen.

Art. 11 Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung nachzuweisen.



C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 12 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die Richtstrasse und den Gleisbogenweg. Zudem sind an den dafür bezeichneten Stellen Anschlüsse von der Industriestrasse zulässig.
- 2 Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind gemäss Planeintrag zu erstellen. Die dafür erforderliche Fläche ist im Rahmen der Projektierung auszuscheiden und falls erforderlich mit einem Fusswegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu sichern.
- 3 Der öffentliche Fussweg durch den Hofpark ist mindestens tagsüber öffentlich zugänglich zu halten.

Art. 13 Parkierung

- 1 Das zulässige Parkplatzangebot für die 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-Gütekategorie B zur Anwendung.
- 2 Werden zu Gunsten einer Neugestaltung des südlichen Bahnhofbereichs bestehende Parkplätze in den Gestaltungsplanperimeter verlegt, sind maximal 15 Parkplätze zusätzlich zum massgeblichen Bedarf der Kantonalen Wegleitung zulässig.
- 3 Die Parkplätze sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze als Einstellplätze unter- oder oberirdisch im Gebäude anzuordnen.
- 4 Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind zu bewirtschaften und nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig.
- 5 In der Nähe von Hauseingängen sind im Erdgeschoss genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.

D. Versorgung und Entsorgung

Art. 14 Energie

Neubauten - und soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar auch Umbauten - sind thermisch im jeweils gültigen Minergie-Standard zu erstellen oder müssen den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich entsprechen, mindestens aber hinsichtlich des Heizenergiebedarfs 30% unter den im Jahr 2011 gültigen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich liegen.

Art. 15 Entwässerung

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem GEP der Gemeinde Wallisellen im Mischsystem zu entwässern.
- 2 Vor der Baueingabe des ersten Bauprojekts ist durch die Eigentümer ein Entwässerungskonzept für den ganzen Gestaltungsplanperimeter auszuarbeiten und von der Gemeinde bewilligen zu lassen.

Art. 16 Abfälle

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 17 Altlasten

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit den Baugesuchen Vorgehenskonzepte einzureichen, welche aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 AltIV erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden sollen.



E. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

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