



Kanton Zürich  
Gemeinde Wallisellen

# Privater Gestaltungsplan „Richti“

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

---

## Vorschriften

13. Mai 2009

Die Grundeigentümer:

Allreal Generalunternehmung AG ..... ..

Kanton Zürich ..... ..

Zustimmung der Gemeindeversammlung: Beschluss Nr. .... vom.....

Namens des Gemeinderats,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV Nr.            /
----------------------

Für die Baudirektion:

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan „Richti“ bezweckt, die Voraussetzung für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Überbauung des Quartiers zu schaffen.
- 2 Insbesondere sollen
  - die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung des Quartiers im Sinne des kantonalen Zentrumsgebiets geschaffen werden;
  - die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur mit einem angemessenen Wohnanteil geschaffen werden;
  - der Lärmschutz gewährleistet werden;
  - die Durchlässigkeit des Gebietes für Fussgänger und Radfahrer sichergestellt werden.

### 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. Er umfasst die Grundstücke:
  - Kat.-Nr. 10190 A mit 49 m<sup>2</sup>;
  - Kat.-Nr. 10388 A mit 263 m<sup>2</sup>;
  - Kat.-Nr. 10389 A mit 561 m<sup>2</sup>;
  - Kat.-Nr. 10395 A mit 522 m<sup>2</sup>;
  - Kat.-Nr. 10563 mit 52'163 m<sup>2</sup>;
  - Kat.-Nr. 10564 A mit 12'382 m<sup>2</sup>.

**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 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Geltungsbereichs die Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung suspendiert.
- 4 Im Geltungsbereich sind Baulinien und deren Wirkung gemäss § 279 Abs. 2 PBG sowie die Grenzabstände gemäss § 270 Abs. 2 PBG bezüglich Gebäudehöhe und Abstände während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

**Art. 4 Richtprojekt**

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen.

## 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 Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 3 Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

### Art. 6 Grundmasse

- 1 In den Baubereichen I bis VII gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
Max. anrechenbare Geschosszahl:							
- Untergeschoss	1	1	1	1	1	1	1
- Vollgeschosse	5	5	5	5	5	5	18
- Attikageschoss	1	1	1	1	1	1	-
Max. Gebäudehöhe (in m)	21,0	20,0	20,0	20,0	21,0	21,0	68,0
Max. Firsthöhe (in m)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	0
Max. GNF in Voll- und Attikageschossen <sup>1</sup> (in m <sup>2</sup> )	26'000	24'000	16'500	16'300	15'200	26'500	20'500
Max. GNF im Untergeschoss <sup>1</sup> (in m <sup>2</sup> )	500	1'000	1'000	500	1'500	500	500
Fläche Hofbereich (in m <sup>2</sup> )							
- min.	1'100	5'500	900	1'800	1'500	0	0
- davon min. nicht unterkellert	0	2'400	0	400	350	0	0

- 2 Die Gesamtnutzfläche (GNF) entspricht der massgebenden Bruttogeschossfläche in Unter-, Voll- und Attikageschossen. Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden

<sup>1</sup> Vorbehältlich Art. 6 Abs. 6.

Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

- 3 Sofern ein anrechenbares Untergeschoss realisiert wird, darf die Erdgeschosskote höchstens 1,5 m über dem gewachsenen Boden gemäss Art. 11 liegen.
- 4 Sofern erlaubt, sind Attikageschosse und Technikräume auf insgesamt 50% der Dachfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.
- 5 Zusätzlich zur GNF gemäss Abs. 1 sind unbeheizte Wintergärten und Loggien zulässig, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.
- 6 Innerhalb eines Baubereichs darf GNF zwischen den Voll- und Attikageschossen und den Untergeschossen transferiert werden. Zwischen den Baubereichen darf mit GNF-Transfer die Ausnutzung je Baubereich um höchstens 10% erhöht werden.
- 7 In den Baubereichen I bis V sind von den Hofbereichen mindestens die Flächen gemäss Abs. 1 von Gebäuden frei zu halten. Im Baubereich VI darf sowohl das Erdgeschoss als auch das 1. Obergeschoss vollflächig überbaut werden.
- 8 In allen Baubereichen sind zusätzliche nicht anrechenbare Untergeschosse im Rahmen des Gewässerschutzrechts zulässig.

#### **Art. 7 Nutzweise**

- 1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe zulässig.
- 2 Für die Baubereiche I bis VII gilt eine Wohnfläche von insgesamt mindestens 45'000 m<sup>2</sup> und maximal 65'000 m<sup>2</sup> sowie eine Verkaufsfläche exkl. Gastronomie von insgesamt mindestens 1'500 m<sup>2</sup> und maximal 10'000 m<sup>2</sup>.
- 3 Wohnnutzung mit Dienstleistung wie z.B Alterswohnen und betreutes Wohnen sowie Atelierwohnungen und Beherbergungen werden nicht den Mindest- und Maximalwohnflächen gemäss Abs. 2 angerechnet.

- 4 An die Mindest- und Maximalverkaufsflächen gemäss Abs. 2 sind die Flächen von Räumen anrechenbar, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, nicht aber Gastronomieflächen. Je Ladeneinheit ist maximal 3'000 m<sup>2</sup> GNF zulässig.
- 5 Zum übergeordneten Aussenraum hin orientierte Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Atelierwohnungen.
- 6 Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

#### **Art. 8 Gebäudemantel**

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Plan bezeichneten Baubereiche und die entsprechenden Gebäude- und Firsthöhen bestimmt. Brüstungen zählen zur Gebäudehöhe.
- 2 Attikageschosse müssen ein Profil einhalten, das unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1,3 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.
- 3 Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Folgende Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel hinausragen:
  - a) Vordächer und dergleichen auf der gesamten Fassadenlänge sowie einzelne Gebäudevorsprünge (z.B. Balkone, Erker und dergleichen) auf höchstens 1/3 der massgeblichen Fassadenlänge je Geschoss können den Gebäudemantel bis 2,5 m überragen;
  - b) Dachaufbauten auf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge zu den von Strassen abgewandten Seiten hin;
  - c) Technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen sowie Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie;
  - d) Gebäude, die das gestaltete Terrain nicht überragen;
  - e) Einzelne untergeordnete geschlossene Passerellen mit je maximal 2 Ebenen zwischen den Baubereichen I und VII sowie VI und VII;

- f) Anschlussbauwerke an ausserhalb des Geltungsbereichs liegende Passerellen;
  - g) Überdeckungen bzw. Gebäude für die Anlieferung und Verkehrserschliessung sowie für Spiel und Aufenthalt, Sammelstellen des Abfuhrwesens, allfällige Lärmschutzmassnahmen und dergleichen;
  - h) Besondere Gebäude im Umfang von höchstens 3 % der Gesamtnutzfläche.
- 4 Im Baubereich III ist auf der dafür bezeichneten Fläche bis maximal ein Vollgeschoss zulässig.
  - 5 Im Baubereich V ist entlang des Viadukts der Glattalbahn zwischen den im Plan bezeichneten Koordinatenpunkten 23 und 24 im Falle von Wohnnutzung ein Abstand von 6 m zwischen den Fassaden der entsprechenden Wohngeschosse und der Baubereichsgrenze einzuhalten.
  - 6 Für den Halbanschluss an der Industriestrasse ist der Gebäudemantel im Baubereich I mindestens im Erdgeschoss entsprechend zu verkleinern. Das genaue Ausmass der Verkleinerung wird bestimmt von den verkehrstechnischen Anforderungen, die sich aus dem Bauprojekt für die Erschliessungsanlagen ergeben.
  - 7 Unabhängig von Grenz- und Strassenabstand können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.

#### **Art. 9 Bauweise**

- 1 Es gilt die geschlossene Bauweise.
- 2 In den Abschnitten mit Pflichtbaulinien sind die oberirdischen Gebäude auf diese zu stellen. Davon ausgenommen sind Hofdurchgänge und geschützte Bereiche gemäss Abs. 4 und 6. Untergeordnete Gebäuderücksetzungen sind zulässig.
- 3 Im Baubereich VII gilt die Pflichtbaulinie nur für den Hochhaussockel, nicht aber für den Hochhausschaft.
- 4 In den Baubereichen I, II und VI ist entlang des übergeordneten Aussenraums an den dafür bezeichneten Fassaden ein geschützter Bereich (Arkade oder Auskragung) mit einer minimalen Durchgangsbreite von 3 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,2 m zu erstellen und öffentlich zugänglich zu halten. Zusätzliche geschützte Bereiche sind zulässig.

- 5 Entlang des übergeordneten Aussenraums hat die Oberkante des fertigen Fussbodens des 1. Obergeschosses mindestens 4,0 m über dem gestalteten Boden zu liegen.
- 6 Im Baubereich II sind 3 Hofdurchgänge zu erstellen, in den Baubereichen I, IV und V je deren 2. Die Hofdurchgänge haben eine lichte Breite von mindestens 4,5 m und eine lichte Höhe von mindestens 4,2 m aufzuweisen.

#### **Art. 10 Dachgestaltung**

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.
- 3 Die Dachbegrünung hat so zu erfolgen, dass die Standortvielfalt und einheimische Arten gefördert werden.

#### **Art. 11 Gewachsener Boden**

- 1 Als gewachsener Boden gelten die im Plan bezeichneten Höhenkoten.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Bodens zur Angleichung an die den Geltungsbereich begrenzenden Strassen sind zulässig.

#### **Art. 12 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. Nach Fertigstellung von Teilüberbauungen sind die noch nicht überbauten Baubereiche in zweckmässigem Ausmass provisorisch zu begrünen. Es dürfen keine dauernden Deponien und dergleichen eingerichtet werden.
- 2 Vor Baubeginn der 1. Bauetappe muss ein genehmigtes Bauprojekt für die gesamte Erschliessung vorliegen.
- 3 Mit der Fertigstellung der 1. Bauetappe ist die öffentliche Fusswegverbindung zwischen A und B zu erstellen.



- 4 Die Mindest- und Maximalflächen für Wohnen und Verkauf exkl. Gastronomie gemäss Art. 7 Abs. 2 sind mit der Fertigstellung der gesamten Überbauung einzuhalten, nicht aber mit den einzelnen Bauetappen.

#### **Art. 13 Gestaltung**

- 1 Bauten, Anlagen und Umgebung – insbesondere der übergeordnete Aussenraum – sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Die Bauten können in unterschiedlichen Architektursprachen erstellt werden. Eine Differenzierung ist nur soweit zulässig, als sie der Einheit der städtebaulichen Figur nicht abträglich ist.

#### **Art. 14 Freiraum**

- 1 Die im Plan bezeichneten Strassen- und Platzräume sowie Hofbereiche haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
- 2 Angemessene Teile der Freiflächen sind als Ruhezone bzw. bei überwiegender Wohnnutzung kinder- und jugendgerecht zu gestalten.
- 3 Im übergeordneten Aussenraum sind in den im Plan bezeichneten Bereichen Alleebäume zu pflanzen.
- 4 Im übergeordneten Aussenraum und den untergeordneten Erschliessungen sind Nutzweisen wie Aussenbereiche von Restaurants, temporäre Aufbauten für Feste und Events etc. zulässig.

#### **Art. 15 Ökologischer Ausgleich**

Im Baubewilligungsverfahren sind entsprechend den Vorgaben im Planungsbericht Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

## C. Verkehrserschliessung und Parkierung

### Art. 16 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Der Geltungsbereich wird über die Strassen Richtistrasse (Vollanschluss an der Industriestrasse) und Richtiring (Vollanschluss an der Neuen Winterthurer- und Richtistrasse) sowie den übergeordneten Aussenraum und die untergeordneten Erschliessungen erschlossen. Zudem ist an der dafür bezeichneten Stelle an der Industriestrasse ein Halbanschluss zulässig.
- 2 Die Erschliessung der Tiefgaragen der Baubereiche III, IV und V muss direkt von der Richtistrasse oder vom Richtiring erfolgen. Die Erschliessung der Tiefgaragen der Baubereiche I, II und VI ist auch via den untergeordneten Erschliessungen und dem übergeordneten Aussenraum zulässig. Die Erschliessung via angrenzende Tiefgaragen ist zulässig.
- 3 Sofern aufgrund einer Parzellierung der Baubereiche III, IV und V mehr als eine Tiefgarageneinfahrt erforderlich und deren Erschliessung ab Richtiring nicht möglich ist, ist die Erschliessung der entsprechenden Einfahrt(en) auch via den untergeordneten Erschliessungen und dem übergeordneten Aussenraum zulässig.
- 4 Die Erschliessung von Besucherparkplätzen, Anlieferung, Vorfahrten und dergleichen kann zusätzlich vom übergeordneten Aussenraum und den untergeordneten Erschliessungen erfolgen.
- 5 Für die Baubereiche VI und VII ist an den dafür bezeichneten Stellen zusätzlich eine Vorfahrt zulässig, soweit diese den Busbetrieb nicht hindert.

### Art. 17 Parkierung

- 1 Das minimal erforderliche und maximal 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-Güteklasse B zur Anwendung.

- 2 Im Geltungsbereich sind maximal 1'200 Parkplätze zulässig. Insgesamt maximal 8 Kurzzeit- und Taxiabstellplätze entfallen auf die im Plan bezeichnete Stelle.
- 3 Pro Bauvorhaben ist die Reduktion von bis zu 1/3 der Besucher- und Kundenparkplätzen zu Gunsten von Bewohner- und Beschäftigtenparkplätzen zulässig.  
Von dieser Regelung darf aber nur Gebrauch gemacht werden, falls die Anzahl der entsprechenden Besucher- und Kundenparkplätze um insgesamt 10% reduziert wird.  
In diesem Fall ist eine Mehrfachbenützung der Besucher- und Kundenparkplätze zulässig.
- 4 Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Es dürfen nur die Abstellplätze für Besucher und Kundschaft sowie Kurzzeit- und Taxiabstellplätze oberirdisch angelegt werden.
- 5 Die übrigen Parkplätze sind in Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen.
- 6 Oberirdische Parkplätze sind gemäss gemeindeüblicher Regelung zu bewirtschaften.  
Die unterirdischen Kunden- und Besucherparkplätze der Nicht-Wohnnutzungen sind lenkungswirksam mit einer Gebührenpflicht ab der 1. Minute zu bewirtschaften.
- 7 In der Nähe von Hauseingängen sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.

#### **Art. 18 Fussgänger- und Fahrradverbindungen**

- 1 Der im Plan bezeichnete übergeordnete Aussenraum sowie die untergeordneten Erschliessungen sind öffentlich zugänglich sowie fussgänger- und velofreundlich auszugestalten.
- 2 Die Hofbereiche der Baubereiche I, II, IV und V sind tagsüber öffentlich zugänglich zu halten.

## D. Versorgung und Entsorgung

### Art. 19 Energie

Neubauten sind thermisch im jeweils gültigen Minergie-Standard zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens 20% unter den jeweils gültigen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich liegen. Massgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standards und Vorschriften.

### Art. 20 Entwässerung

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem GEP der Gemeinde Wallisellen im Trennsystem zu entwässern.
- 2 Die Entwässerung des Gestaltungsplangebietes ist mit dem Entwässerungskonzept der Gossweiler Ingenieure AG vom 6. März 2009 verbindlich festgelegt.
- 3 Für die Entwässerung der einzelne Baubereiche sind die maximalen Schmutzabwasser- und Regenabwassermengen gemäss Kapitel 5 des Entwässerungskonzeptes verbindlich. Die massgebenden Rückstaukoten sind aus den hydraulischen Längenprofilen, Anhänge B und C des Entwässerungskonzeptes zu entnehmen. Bei grundlegenden Abweichungen der Berechnungsannahmen innerhalb eines Baubereiches sind die massgebenden Anschlussverhältnisse mit der Gemeinde abzusprechen.

### Art. 21 Abfälle

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

### Art. 22 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. 23 Inkrafttreten**

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