

Testplanung  
Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost

## SYNTHEBERICHT



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)



Auftraggeberin	Stadt Wallisellen, Abteilung Hochbau und Planung
Begleitgremium: Vertreter Stadt Wallisellen	Jürg Niederhauser, Stadtrat (Vorsitz) Peter Spörri, Stadtpräsident Philipp Maurer, Stadtrat Gregor Schärer, Leiter Abteilung Hochbau und Planung Karl Stammnitz, Leiter Abteilung Tiefbau und Landschaft
Fachexperten	Peter Ess (Städtebau/Architektur) Boris Brunner (Städtebau/Architektur) Cordula Weber (Landschaftsarchitektur) Joelle Zimmerli (Soziologie) Viktoria Herzog (Veloverker) Christoph Lippuner (Gesamtverkehr) Nico Riwar (Veloverkehr)
Eingeladene Teams und Bearbeitung	ARGE Planwerkstatt AG, Zürich / agps architecture ltd., Zürich / Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt, Zürich Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich / Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich Salewski & Kretz Architekten, Zürich / Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Verfahrensbegleitung	Suter · von Känel · Wild Michael Camenzind Gabriela Brack

Inhalt

<b>KURZFASSUNG</b>	<b>4</b>
<b>1 WARUM EINE TESTPLANUNG?</b>	<b>7</b>
1.1 Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost	7
1.2 Ziele der Testplanung	8
1.3 Bearbeitungsperimeter	9
1.4 Ziele gemäss REK	10
1.5 Ziele des Stadtrats	14
<b>2 VERFAHREN</b>	<b>16</b>
2.1 Beteiligte	16
2.1 Ablauf	17
<b>3 GEPRÜFTE STRATEGIEN UND STOSSRICHTUNGEN</b>	<b>18</b>
3.1 Strategieansatz Team 1	18
3.2 Strategieansatz Team 2	24
3.3 Strategieansatz Team 3	30
3.4 Würdigung	36
3.5 Gemeinsame Erkenntnisse aus fachlicher Sicht	37
<b>4 SYNTHESE</b>	<b>40</b>
4.1 Stellenwert und Schlüsselthemen	41
4.2 Aufbau einer Netzhierarchie und Sicherung öffentlicher Begegnungsräume	42
4.3 Sicherung von hochwertigen Freiräumen auf Privatgrund	43
4.4 Bildung von Planungseinheiten mit differenzierten Vorgaben	44
4.5 Einbindung der Veloschnellroute in das Stadtgefüge	47
4.6 Zukunftsfähige und vernetzte Erschliessungssysteme	48
<b>5 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNGSMODELLE</b>	<b>50</b>
<b>6 SCHLUSSFOLGERUNGEN DER STADT UND AUSBLICK</b>	<b>52</b>
6.1 Fazit	52
6.2 Vertiefungsstudien zu den Schlüsselthemen	52
6.3 Ausblick	54

Beilagen

- Schlussabgabe Team 1
- Schlussabgabe Team 2
- Schlussabgabe Team 3
- Syntheseplan

## KURZFASSUNG

### Anlass

(mehr dazu im Kap. 1)

Die Stadt Wallisellen hat als konzeptionelle Basis für die Ortsplanungsrevision ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Das Gebiet Wallisellen Südost ist darin als Entwicklungsschwerpunkt bezeichnet. Das Gebiet besteht aus den Quartieren Hof, Schwanen, Geeren, Glatt Ost und Im Langacker. In diesen Gebieten wird sich kurz- bis mittelfristig ein Erneuerungsprozess einstellen. Damit besteht die Chance, den heute peripher wahrgenommenen Ortsteil als Bestandteil des urbanen Wallisellens zum Wohn- und Arbeitsplatzgebiet aufzuwerten sowie dank einer kantonal bedeutenden Veloschnellroute besser an das Zentrum anzubinden und das Freiraumangebot nachzurüsten.

### Testplanung

(mehr dazu im Kap. 2)

Drei Teams aus den Fachdisziplinen Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur hatten die anspruchsvolle Aufgabe, im Rahmen von drei Workshops eine breite Auslegeordnung zu unterschiedlichen städtebaulichen Strategien und Grundkonzeptionen für die Neuausrichtung und Verdichtung der Quartiere aufzuzeigen.

### Würdigung

(mehr dazu im Kap. 3)

- Das Team 1 (ARGE Planwerkstatt AG / agps architecture ltd. / Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt) hat einen pragmatischen und nachhaltigen Konzeptansatz aufgezeigt, der auf der Leitidee von Heterogenität und Diversität der Quartiere (Patches) als Qualität aufbaut, die Bedeutung der Zwischenräume (Nähte) unterstreicht und den Aufbau einer Freiraumkette (Esplanade) vorschlägt.
- Das Team 2 (Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG / Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG) bringt über die bewährte Typologie der Blockrandbebauung Ordnung und Struktur in den Stadtraum. Der Blockrandtypus schafft ein breites Angebot an eher introvertierten Freiräumen. Als Schnittstelle zwischen Bebauung und öffentlichem Raum widmet sich das Team besonders dem Erdgeschoss und macht hier spannende Vorschläge für flexible Nutzungen.
- Das Team 3 (Salewski & Kretz Architekten / Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG) verfolgt den Ansatz, über eine Netzhierarchie ein Ordnungssystem aufzubauen und aus den heutigen Verkehrsträgern Stadträume zu gestalten. Für die Neue Winterthurerstrasse wird mit dem Boulevard und dem Parkway ein Zielbild geschaffen. Das Team hinterfragt die Vision des Velokreisels auf der Hofkreuzung und macht sich stark für eine zukunftsgerichtete Verkehrsinfrastruktur, welche den Fuss- und Veloverkehr prioritär behandelt.

Das Beurteilungsgremium würdigt die drei unterschiedlichen Konzeptansätze und dankt den Teams für das grosse Engagement und die sorgfältige Aufbereitung der Analysen, Konzeptgedanken und Materialien, die eine äusserst wertvolle Meinungsbildung erlaubt hat.

## **Synthese**

(mehr dazu im Kap. 4)

Der Syntheseplan hebt die wichtige Rolle des öffentlichen Raums (öffentliche Freiräume, Strassen, Wege, öffentlich nutzbare Freiräume auf Privatgrund) hervor, damit sich das heterogene Planungsgebiet zu einem attraktiven, in den Stadtkörper integrierten Ort von Wallisellen weiterentwickeln kann. Diese Transformation erfordert flexible Umsetzungsmodelle. Die bauliche Verdichtung und Erneuerung sowie die erwünschten Höhenakzente (Hochhäuser) soll im Rahmen von privaten Gestaltungsplänen erfolgen, welche eine hohe städtebauliche Qualität erzielen. Dabei werden auch Aussagen zur Nutzungsverteilung und Vorgaben zur Erdgeschossnutzung gemacht.

Das Freiraumgefüge übernimmt die Funktion eines Bindeglieds für die Entwicklung der Baufelder. Diese müssen aufgrund der Eigentums-situation und den damit verbundenen unterschiedlichen Entwicklungsabsichten über einen höheren Freiheitsgrad verfügen.

Schlüsselthemen für den weiteren Planungsprozess sind:

- der Aufbau einer Netzhierarchie und die Sicherung von Strassenräumen sowie öffentlichen Begegnungsräumen (Kap. 4.2)
- die Sicherung des räumlichen und funktionalen Zusammenspiels zwischen den hochwertigen öffentlichen Räumen und den öffentlich nutzbaren qualitativ hochstehenden Freiräumen auf Privatgrund (Kap. 4.3)
- die Bildung von Planungseinheiten mit differenzierten Vorgaben für nachgelagerte Konkurrenzverfahren (Kap. 4.4)
- die Einbindung der Veloschnellroute in das Stadtgefüge (Kap. 4.5)
- die Gewährleistung und der Aufbau eines zukunftsfähigen Erschliessungssystems und die Verdichtung der Netze für den Fuss- und Veloverkehr (Kap. 4.6)

## **Planungsrechtliches Umsetzungsmodell**

(mehr dazu im Kap. 5)

Die erlassene Planungszone verschafft der Stadt Wallisellen die nötige Zeit, um die planungsrechtlichen Parameter für das Gebiet Wallisellen Südost zu justieren und neu auszurichten. Das Konzept sieht vor, die Gebiete Geren, Schwanen und Föhrlibuckstrasse einer Zentrumszone zuzuweisen. Für die Qualitätssicherung wird für diese Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das Gebiet Langacker kann der WG 2.7 zugeteilt bleiben. Die bauliche Erneuerung und massvolle Verdichtung kann mit Sonderbauvorschriften ermöglicht werden (Anreiz anstelle Pflicht). Die beiden stadt-eigenen Areale können für den Aufbau eines öffentlichen Freiraumangebots genutzt werden. Der Schulstandort ist durch die Gemeinde zu sichern.

**Vertiefungsstudien zu den  
Schlüsselthemen**

(mehr dazu im Kap. 6)

Die im kommunalen Raumentwicklungskonzept formulierten Ziele für das Gebiet Wallisellen Südost konnten im Rahmen der Testplanung kritisch reflektiert und konkretisiert werden. Zu verschiedenen Themen sind vertiefte Abklärungen erforderlich. Hauptziel des weiteren Planungsprozesses ist die Erlangung eines soliden und beständigen Zielbildes, damit für die Entwicklung der Baufelder eine klare Ausgangslage entsteht. In einem nächsten Schritt ist der Variantenentscheid zur Veloschnellroute zu fällen und das Erschliessungssystem unter Beachtung der Knotenkapazitäten zu untersuchen. Neben der technischen Betrachtung der Erschliessungsnetze ist der gestalterische Auftritt der Strassenräume als Begegnungs- und Aufenthaltsräume von zentraler Bedeutung. In einem Masterplan Freiraum soll u.a. das Zusammenspiel zwischen den Strassenräumen und den öffentlich nutzbaren qualitativ hochstehenden Freiräumen auf Privatgrund konzeptionell vertieft und Vorschläge für die erforderliche planungsrechtliche Sicherung erarbeitet werden.

# 1 WARUM EINE TESTPLANUNG?



## 1.1 Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost

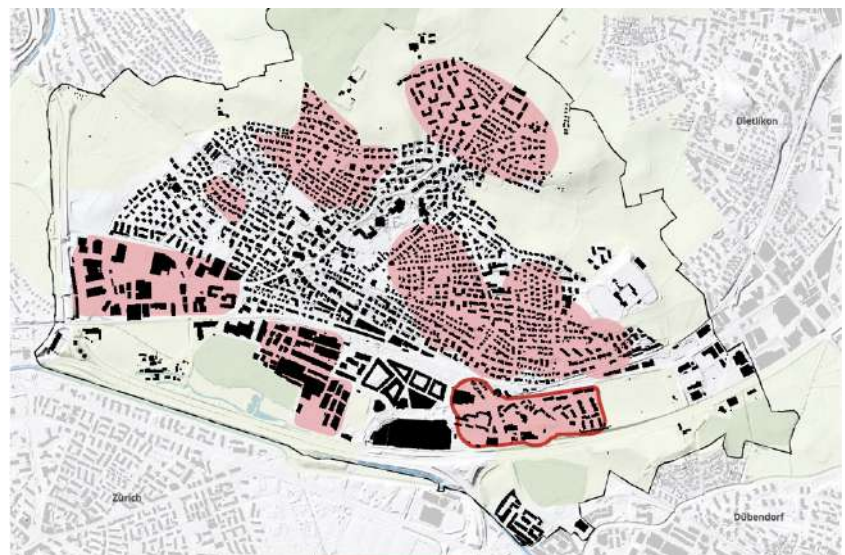
### Bauliche Dynamik

Die Stadt Wallisellen blickt auf eine rege bauliche Entwicklung mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum zurück. Die Umstrukturierung der ehemaligen Arbeitsplatzgebiete südlich der Bahn hat Wallisellen ein urban geprägtes Gesicht verliehen.

Für die künftige Stadtentwicklung von besonderem Interesse ist das Gebiet Wallisellen Südost. Es wird im Raumentwicklungskonzept (REK) als Schlüsselareal bezeichnet.

Das Gebiet weist aufgrund des Gebäudealters, der Gebäudetypologie sowie der Eigentumsstruktur ein hohes Potenzial für die künftige Stadtentwicklung auf.

-  Gebiet älterer Gebäudesubstanz
-  Schlüsselareal Wallisellen Südost



Quelle: SKW

### Stadträumliche Erneuerung

Das Gebiet Wallisellen Südost besteht aus den Quartieren Hof, Schwanen, Geeren, Glatt Ost und Im Langacker. In diesen Gebieten wird sich kurz- bis mittelfristig ein Erneuerungsprozess einstellen.

Damit besteht die Chance, den heute peripher wahrgenommenen Ortsteil als Bestandteil des urbanen Wallisellens mit attraktiven Nutzungen und Freiraumangeboten aufzuwerten.

### Planungssicherung

Für die Quartiere Hof, Schwanen, Geeren und Glatt Ost wurde aufgrund der absehbaren baulichen Dynamik eine Planungszone erlassen.

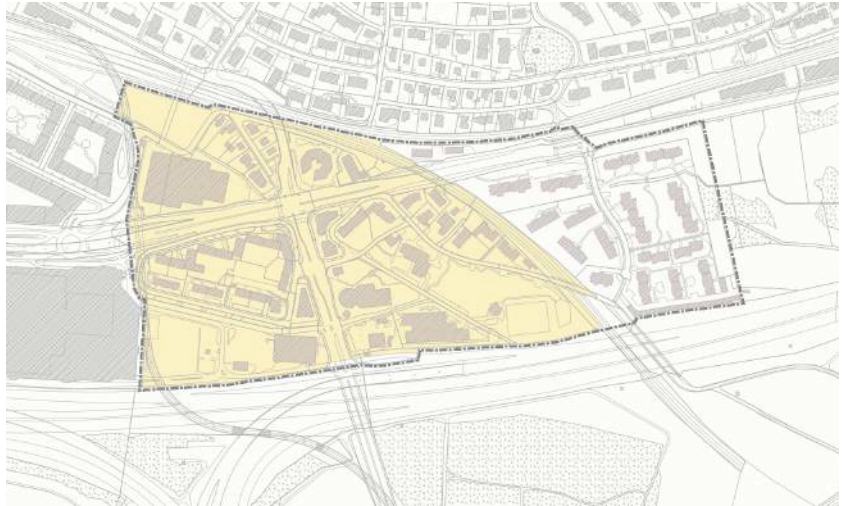
Die Planungszone gilt während drei Jahren. Dies gibt der Stadt die nötige Zeit, um für die Quartiere eine schlüssige städtebauliche und freiräumliche Idee zu entwickeln und die Instrumente der Nutzungsplanung (BZO, Zonenplan) darauf auszurichten.

## Perimeter Planungszone

Quelle: SKW

Gelbe Fläche: Perimeter Planungszone

Graue Linie: Perimeter Testplanung



## Klärung der Eckwerte als Basis für die planungsrechtliche Verankerung

### 1.2 Ziele der Testplanung

Ziel der Testplanung war es, eine breite Auslegeordnung zu unterschiedlichen städtebaulichen Strategien und Grundkonzeptionen für die mögliche Neuausrichtung der Quartiere im Gebiet Wallisellen Südost zu erlangen.

Zu definieren sind:

- Grundstruktur Bebauung und Freiraum
- Ortsbaulich angemessene Dichten und erwünschte Höhenakzente
- Nutzungsverteilung und Vorgaben zur Erdgeschossnutzung
- Vorgaben zur Erschliessung (Netzbildung / Arealerschliessung / Durchlässigkeit und Durchwegung / Umgang mit reduziertem Parkplatzangebot)
- Umsetzbarkeit in Etappen entsprechend der Eigentumsstruktur

## Verfahren

Die Testplanung wurde in Form von drei Workshops durchgeführt. Die Qualitäten, Chancen und Risiken der durch die Teams erarbeiteten städtebaulichen Szenarien wurden im Gremium beraten und einander gegenübergestellt.

Der vorliegende Synthesebericht fasst das Ergebnis und die gewonnenen Erkenntnisse dieses Planungsprozesses zusammen.

Diese städtebauliche Auslegeordnung bildet die Basis für die anschliessende politische Meinungsbildung und den Einbezug der Grundeigentümer, die im Rahmen der Testplanung bereits über erste Zwischenerkenntnisse informiert wurden.



## 1.3 Bearbeitungsperimeter

### Fünf Teilräume

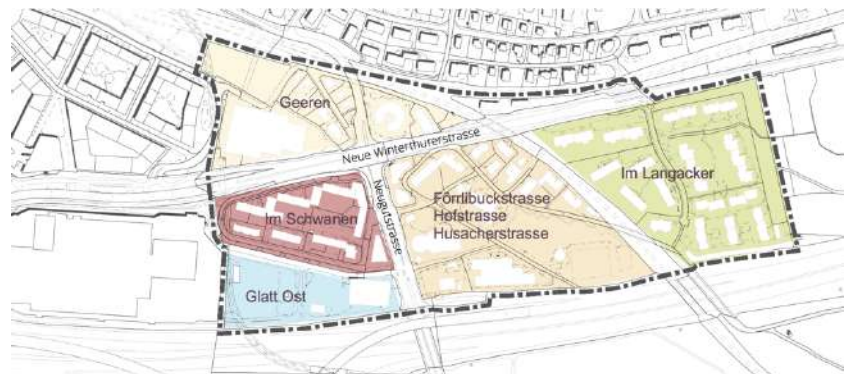
Im nachfolgenden Plan ist der engere Bearbeitungsperimeter der Testplanung abgebildet. Er beinhaltet auch das Quartier Langacker, für das keine Planungszone erlassen wurde.

Der Einbezug ergibt sich aufgrund der Fragen im Zusammenhang mit der Erschliessung und der sich mittel- bis langfristig abzeichnenden Siedlungserneuerung.

Das Gebiet besteht aus fünf Teilräumen mit sehr unterschiedlichen räumlichen Ausgangslagen. Diesen Gebieten ist gemeinsam, dass sie von den übergeordneten Verkehrsinfrastrukturen sehr stark dominiert und stadträumlich zerschnitten werden. Die Teilräume sind heute nur ungenügend an das eigentliche Zentrumsgebiet von Wallisellen angebunden. Es fehlt eine übergeordnete stadträumliche Idee, an der sich die Arealentwicklungen orientieren können.

### Bearbeitungsperimeter

Quelle: SKW



### Ganzheitliche Betrachtung

Das Gebiet war als Ganzes zu betrachten, wobei die Fragestellungen in den oben dargestellten fünf Teilräumen variieren. Zu klären waren dabei auch die Schnittstellen zwischen diesen Teilräumen und den angrenzenden Arealen und Infrastrukturen.

## 1.4 Ziele gemäss REK

### Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Als Basis für die laufende Revision der Nutzungsplanung hat die Stadt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses ist dreiteilig aufgebaut und umschreibt die Zielzustände bezüglich der ortsbaulichen Entwicklung, der Bildung und Hierarchie der Netze sowie der Freiraumstruktur im Siedlungsgebiet wie auch der Funktion und Bedeutung der Landschaft im urbanen Kontext.

Das REK wurde durch den Gemeinderat Ende 2021 verabschiedet.

#### Ortsbild im Gleichgewicht:

Die für Wallisellen typische dreiteilige Siedlungsstruktur wird qualitativ weiterentwickelt. Der Charakter dieser Räume wird gestärkt.

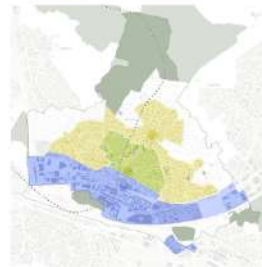
#### Multifunktionale Netze:

Aus Infrastrukturnetzen werden Begegnungsräume. Die Strassenräume sowie die angrenzenden Vorzonen werden differenziert nach Raumcharakter gestaltet.

#### Grüner Ring, grüner Kern:

Die Vernetzung des Landschaftsraums mit dem durchgrüneten Siedlungsgebiet wird gefördert.

Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



Grüner Ring, grüner Kern

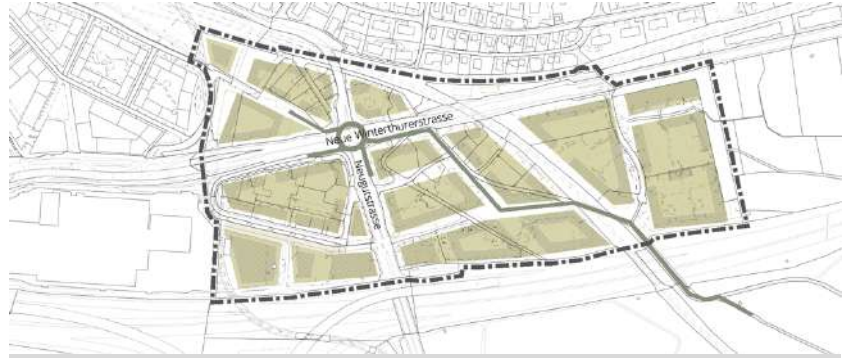


### Im REK formulierte Grundsätze für das Gebiet Wallisellen Südost

Im REK wurden sechs Prinzipien (Grundsätze) für die Entwicklung des Gebiets Wallisellen Südost festgelegt. Im Rahmen dieser Testplanung galt es diese Grundsätze kritisch zu reflektieren, mögliche städtebauliche Strategien dazu abzuleiten oder davon abweichende Grundhaltungen zu entwickeln.

Die nachfolgenden Skizzen illustrieren die im REK formulierten Überlegungen für die Transformation des Gebiets Wallisellen Südost und die daraus abgeleiteten Fragen, die Gegenstand der Testplanung waren.

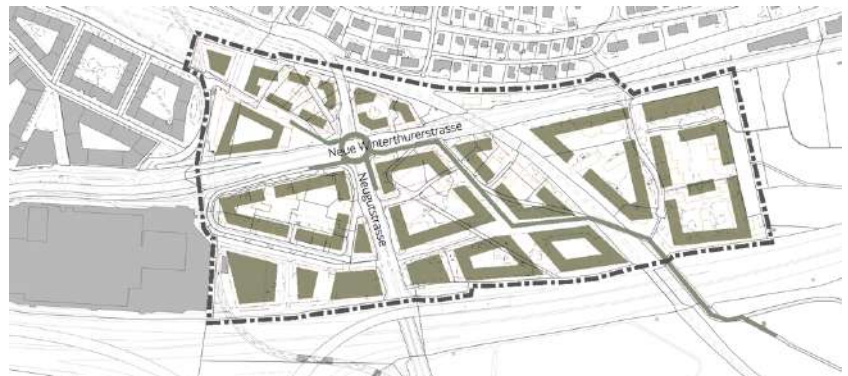
**Grundsatz 1**  
Hofkreuzung zum "Nabel" für  
den Fuss- und Veloverkehr  
umgestalten.



Das Planungsgebiet grenzt an stark frequentierte Strassen, die Nationalstrasse A1, Bahnlinien und die Glattalbahn. Diese Infrastrukturanlagen führen zu Zäsuren und zu einer ungenügenden Anbindung der Areale an das Zentrum von Wallisellen. Der Kanton plant den Bau einer Veloschnellroute durch das Gebiet. Angedacht ist ein Entflechtungsbauwerk für den Fuss- und Veloverkehr über der Hofkreuzung. Diese Veloschnellroute bietet die Chance, die Teilquartiere an das Zentrum anzubinden.

Ziel der Testplanung war es, die Lage der Veloschnellroute sowie die baulichen und freiräumlichen Abhängigkeiten zu klären.

**Grundsatz 2**  
Am urbanen Teil von Wallisellen  
weiterbauen.



Im Fokus der Testplanung stand die Frage, welche städtebauliche und freiräumliche Struktur in Anbetracht der heterogenen Eigentumsverhältnisse im Gebiet aufgebaut werden kann und sich in Etappen etablieren lässt. Zu klären waren insbesondere die bauliche Dichte in den Teilräumen, die Höhenentwicklung der Bauten sowie das Potenzial zur Schaffung von Freiräumen und die Fragestellungen, die sich im Zusammenhang mit dem hitzeangepassten Städtebau ergeben.

Die Stadterneuerung muss in Etappen umgesetzt werden können. Dazu sind Planungseinheiten zu definieren, welche in angemessener Weise die Eigentumsituation berücksichtigen. Komplexe Abhängigkeiten waren zu berücksichtigen.

**Grundsatz 3**  
Es ist ein differenziertes  
Nutzungskonzept sicherzustellen  
(max. 25 % Gewerbe / min. 75 %  
Wohnen / öffentliche Nutzung)

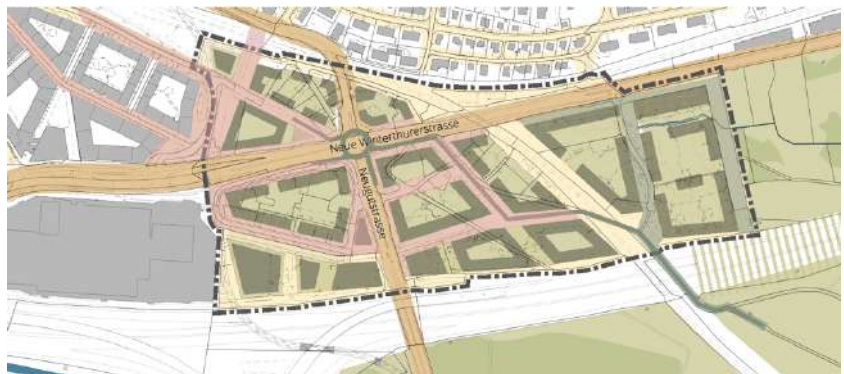
Farblogik der Skizze:  
Gelb: mehrheitlich Wohnen  
Blau: mehrheitlich Gewerbe  
Oliv: Schule



Im Rahmen der Nutzungsvorgaben gemäss REK (max. 25 % Gewerbe / min. 75 % Wohnen / öffentliche Nutzung) galt es ein differenziertes Nutzungskonzept zu entwickeln, das einen grösstmöglichen Wohnanteil aufweist. Mit der Nutzungsverteilung soll auf die Lärmquellen reagiert werden.

Mit der baulichen Entwicklung und Innenverdichtung steigt der Bedarf nach öffentlichen Einrichtungen (insbesondere Schulraum). Die Stadt besitzt im Gebiet zahlreiche Grundstücke, für die der Stadtrat im Kapitel 1.5 die zu beachtenden Rahmenbedingungen und Ziele definiert hat.

**Grundsatz 4**  
Stadträume und Quartierrückgrat  
mit hoher Qualität für den Fuss-  
und Veloverkehr entwickeln.



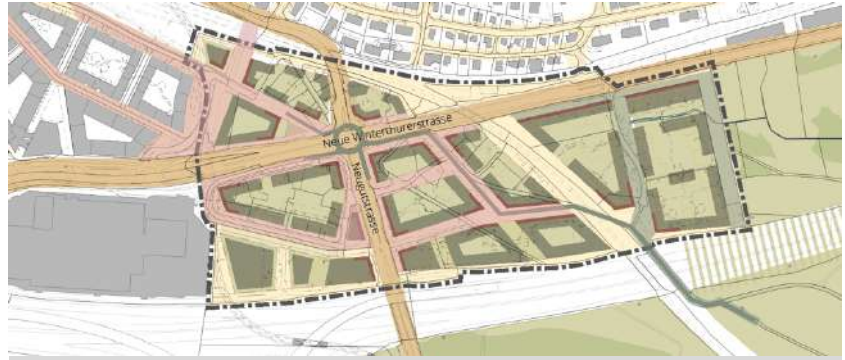
Strassen sind mehr als nur Erschliessungsräume. Sie gliedern das Siedlungsgebiet und bestimmen das Erscheinungsbild der Quartiere.

Spannend ist, dass die Quartiere nördlich der Bahn auf der Grundlage eines flächendeckenden Bauliniennetzes entstanden sind. Dieses Netz bietet ideale Voraussetzungen, um an den vorhandenen Quartierstrukturen massvoll weiterzubauen.

Demgegenüber fehlt im Gebiet Wallisellen Südost eine klar ablesbare Netzhierarchie. Ein wichtiges Thema der Testplanung war es daher, eine räumliche Struktur zu entwickeln, die Orientierung bietet und sich in das Stadtnetz von Wallisellen integriert.

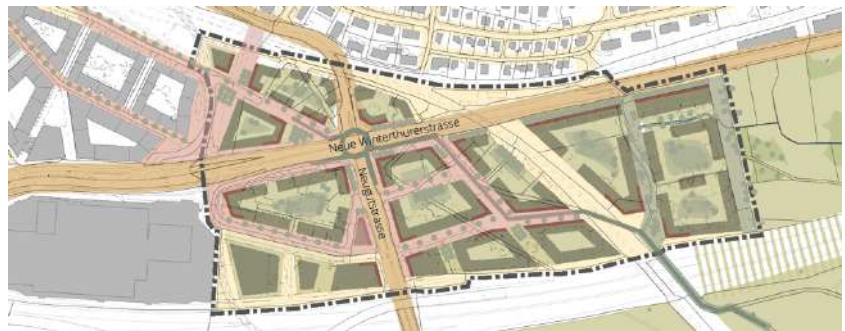


**Grundsatz 5  
Ecksituationen ausbilden.**



Die Besetzung und Ausbildung der Ränder war im Rahmen der Testplanung zu untersuchen. Damit verbunden stand die Frage, wo Platzsituationen entstehen und wo gezielte Höhenakzente (Hochhäuser) gesetzt werden sollen.

**Grundsatz 6:  
Freiräumliche Qualitäten  
schaffen.**



Bauten und Freiräume sind als integrale Aufgabe zu verstehen. Zur Schaffung einer hohen Akzeptanz für die Innenentwicklung ist mit einem schlüssigen Freiraumkonzept und Orten mit einer hohen Aufenthaltsqualität ein Ausgleich zur baulichen Dichte zu schaffen.

Die Folgen des Klimawandels sind schon heute spürbar. Mittelfristig ist mit einer weiteren Zunahme der aus der Klimaerwärmung resultierenden Effekte zu rechnen. Zur Reduktion von Hitzeinsel-Effekten ist eine klimaangepasste Stadtentwicklung sicherzustellen. Die Quartiere sollen verdichtet und gleichzeitig grüner werden.

Der Aufbau eines zusammenhängenden Netzes an öffentlichen sowie baufeldbezogenen Freiräumen war eine Kernaufgabe der Testplanung.

**Ressourcen- und flächeneffiziente  
Mobilität schaffen**

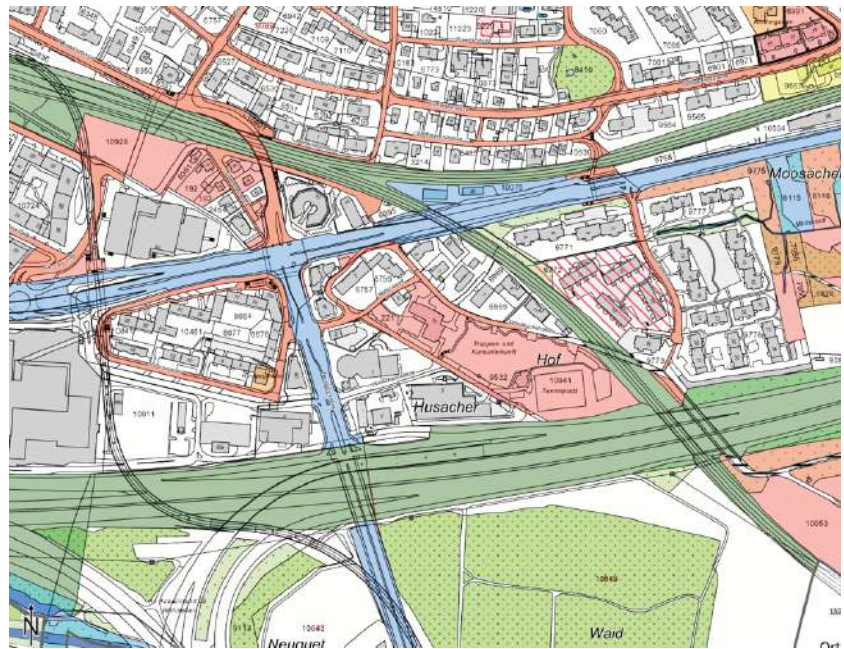
Die Innenentwicklung bedingt eine ressourcen- und flächeneffiziente Gesamtmobilität. Die Stadt Wallisellen hat dazu in einem kommunalen Gesamtverkehrskonzept die Grundsätze formuliert und den Richtplan Verkehr darauf angepasst.

Die entsprechenden Dokumente bildeten eine wichtige Grundlage der Testplanung.

## 1.5 Ziele des Stadtrats

Rechts: Übersicht Grundstücke im  
Eigentum der Stadt (rot)

Unten: Übersicht Wohnbauten  
gemeinnütziger Bauträger



### Strategische Ziele

- Heute wohnen in Wallisellen rund 17'100 und arbeiten rund 20'500 Personen. Der ständige Anteil der Wohnbevölkerung ist somit kleiner. Die Stadt strebt ein ausgewogenes Verhältnis an. Demensprechend soll im Gebiet Wallisellen Südost primär das urbane Wohnen gefördert werden. Gemäss den regionalen Vorgaben ist gesamthaft jedoch ein minimaler Gewerbeanteil von 25 % sicherzustellen. Die Testplanung soll dazu genutzt werden, die städtebaulich sinnvolle Nutzungsverteilung gebietsweise auszuloten, die im Anschluss in der BZO verankert werden kann.
- Die Stadt besitzt im Gebiet zahlreiche Grundstücke. Sie ist damit in einer guten Position, um die Entwicklung des Gebiets aktiv steuern zu können. Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob das Stadteigentum an der heutigen Lage verbleibt oder gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse der Testplanung arrondiert und einzelne Grundstücke abgetauscht werden können. Die heutigen Eigentumsgrenzen stellen in der Testplanung somit keine Fixpunkte dar. In diesem Sinne soll die gesuchte Stadtstruktur eine hohe Flexibilität in der Anordnung von öffentlichen und privaten Nutzungen besitzen. Die Eigentumsstruktur war dabei mitzudenken.
- Mit der Transformation des Gebiets ist auch die städtische Infrastruktur nachzurüsten. Insbesondere ist ein geeigneter Standort für ein Schulhaus zu bestimmen. Offen ist, ob dieses Schulhaus im Gebiet Hof oder Geeren angeordnet werden soll.

## Strategische Ziele

- Ein wichtiges politisches Anliegen ist die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Genossenschaften erfüllen diesbezüglich eine wichtige Funktion. Die Stadt will auf den Grundstücken, die nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum erhöhen.
- Im Rahmen der Transformation und Verdichtung ist auch das Freiraumangebot zu verbessern. Das Planungsgebiet ist vom öffentlichen Raum und von den Freiräumen her zu denken. Die Stadt kann mit ihren Liegenschaften und Strassengrundstücken einen Beitrag leisten, sieht sich diesbezüglich aber nicht alleine in der Pflicht. Auch auf den privaten Grundstücken sind aufenthaltsfreundliche Freiräume zu schaffen, damit eine hohe Wohnqualität erreicht wird. Die Beachtung der Anforderungen an eine klimasensible Stadtstruktur ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen.
- Die Vernetzung des "grünen Rings" (REK) ist ein wichtiges Thema. Im REK ist die Vision einer Autobahnüberdeckung skizziert. Mit dieser Stadtreparatur könnten die Freiraumgebiete Föhrlibuck-Langacker-Buckacher vernetzt werden (siehe REK). Die neue Stadtstruktur soll mit dieser Vision aufwärtskompatibel sein.
- Das bestehende Strassennetz ist historisch gewachsen. Auf dem Stadtnetz fehlt heute eine ablesbare Hierarchie der öffentlichen Bewegungsräume. Diese Hierarchie ist herzustellen. Das heutige Strassennetz in den Gebieten Geeren und Hof ist unter Beachtung der technischen Rahmenbedingungen, die das übergeordnete stark ausgelastete Netz mit sich bringt, zu überdenken.
- Die Anbindung der Teilgebiete inklusive des peripher gelegenen Zwicky-Areals an das Zentrum ist ein zentrales Anliegen der Stadt. Der Einbindung der kantonalen Veloschnellroute und der dafür geeigneten Linienführung kommt in dieser Frage eine Schlüsselrolle zu.
- Die Stadt Wallisellen ist in dieser Phase des Planungsprozesses im Lead. Die sozialräumlichen Aspekte sollen bei der Beurteilung von Lösungsansätzen stufengerecht einbezogen werden.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Beteiligte

#### Eingeladene Planungsteams

Zur Testplanung wurden die folgenden drei Planungsteams eingeladen:

- ARGE Planwerkstatt AG, Zürich / agps architecture ltd., Zürich / Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt, Zürich
- Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich / Andreas Geser, Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- Salewski & Kretz Architekten, Zürich / Balliana Schubert, Landschaftsarchitekten AG, Zürich

#### Begleitgremium

Die Testplanung wurde durch folgendes Gremium begleitet:

Vertreter Stadt Wallisellen

- Jürg Niederhauser, Stadtrat (Vorsitz)
- Peter Spörri, Stadtpräsident
- Philipp Maurer, Stadtrat
- Gregor Schärer, Leiter Abteilung Hochbau und Planung
- Karl Stammnitz, Leiter Abteilung Tiefbau und Landschaft

Externe Fachexperten

- Peter Ess (Städtebau/Architektur)
- Boris Brunner, weberbrunner architekten ag (Städtebau/Architektur)
- Cordula Weber, StadtLandschaft GmbH (Landschaftsarchitektur)
- Joelle Zimmerli, Soziologin
- Viktoria Herzog, Koordinationsstelle Veloverkehr

Fachexperten

- Christoph Lippuner, ebp (Fokus kommunaler Gesamtverkehr)
- Nico Riwar, Metron AG als Unterstützung der Planungsteams in Bezug auf die Veloschnellroute (im Auftrag Amt für Mobilität)

#### Verfahrensbegleitung

Das Verfahren wurde durch SUTER • VON KÄNEL • WILD begleitet.



## 2.1 Ablauf

### Drei Workshops

Es fanden drei Workshops statt.

#### 1. Workshop 4. Mai 2021

Am ersten Workshop wurden das Programm und die Aufgabenstellung mit den Hintergrundinformationen vorgestellt und die Zielsetzungen der Stadt bezüglich der Entwicklung dieses Fokusgebiets der Ortsplanung diskutiert.

#### 2. Workshop 7. September 2021

Am zweiten Workshop stellten die Planungsteams ihre städtebaulichen und freiräumlichen Analysen und Konzeptionen für die Teilräume vor.

Ziel des zweiten Workshops war es, die Qualitäten, Chancen und Risiken der durch die Teams erarbeiteten städtebaulichen Szenarien zu beraten und einander gegenüberzustellen. Daraus wurden im Begleitgremium die Stossrichtungen und Vertiefungsthemen für die einzelnen Teams festgelegt.

Die unterschiedlichen Herangehensweisen der drei Teams haben äusserst spannende Diskussionen erlaubt. Alle Teams wurden aufgefordert, an den unterschiedlichen Ansätzen weiterzuarbeiten, um eine möglichst breite städtebauliche Auslegeordnung für das Planungsgebiet Wallisellen Südost zu erlangen.

#### 3. Workshop 5. November 2021

Am dritten Workshop stellten die Planungsteams ihre vertieften städtebaulichen und freiräumlichen Konzepte für die Teilräume vor. Die Teams hatten zudem die zentralen städtebaulichen Prinzipien aufzuzeigen, die aus ihrer Sicht Eingang in ein Regelwerk finden sollten.

Ziel des dritten Workshops war es, die unterschiedlichen stadträumlichen Szenarien einander gegenüberzustellen und die Schlussfolgerungen aus der Testplanung zu ziehen.

### Stellenwert dieses Syntheseberichts und Ausblick

Die Erkenntnisse aus der Testplanung sind in diesem Synthesebericht zusammengefasst. Im Kapitel Synthese sind die zentralen städtebaulichen Themen definiert, die Eingang in die weitere Planung finden sollen.

Das Ergebnis der Testplanung bildet die Grundlage für die anstehende Revision der Nutzungsplanung, in der die planungsrechtlichen Vorgaben für das Gebiet Wallisellen Südost neu definiert werden.

Dazu ist eine Diskussion zur Neuausrichtung des Entwicklungsgebiets mit den im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Gremien zu führen.

## 3 GEPRÜFTE STRATEGIEN UND STOSSRICHTUNGEN

### 3.1 Strategieansatz Team 1

ARGE Planwerkstatt AG, Zürich / agps architecture ltd., Zürich / Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt, Zürich

#### Konzeptionelle Grundhaltung

Das Team hebt in seiner stadträumlichen Analyse die patchwork-artige Struktur des Untersuchungsgebietes hervor, die insbesondere durch die zahlreichen Verkehrsinfrastrukturen im Raum geprägt wird.

Die Heterogenität und Diversität der Teilquartiere wird als Qualität verstanden, deren unterschiedliche Identitäten gestärkt werden sollen.

Das Konzept basiert auf dem Ansatz, an der patchworkartigen Struktur im Gebiet Wallisellen-Südost weiterzubauen und insbesondere die Zwischenräume und "Nahtstellen" aufzuwerten.

Aufgrund der teils komplexen Eigentumsformen und unterschiedlichen Erneuerungszyklen wird nicht der grosse Wurf gesucht, sondern werden individuelle Erneuerungsprozesse angeschoben.

#### Tragende Entwurfselemente

Eine "Esplanade" für den Fuss- und Veloverkehr, die auf dem ursprünglichen Bahntrasse basiert, bildet eine neue Ordnungssachse. Sie wird als lineare Freiraumkette und Bewegungsraum mit hohem Öffentlichkeitsgrad ausgestaltet und verbindet die Teilräume mit dem Bahnhof. Der Geerenpark und der Buckpark sind die tragenden öffentlichen Freiraumelemente entlang der Esplanade. Neubauten werden in loser, freier Form in diese Freiräume integriert. Die Schule wird an das südliche Ende der Esplanade gesetzt.

Die Hofkreuzung bildet den zentralen Orientierungspunkt. Der Hochkreisel soll nicht nur technische Funktion haben, sondern gestalteter, platzartiger Raum sein.

Das bestehende Erschliessungsnetz bleibt weitgehend unverändert. Die Qualität für den Fuss- und Veloverkehr soll auf dem bestehenden Netz erhöht werden. Die Esplanade bildet das Rückgrat für den Fussverkehr.

Das Konzept fokussiert auf einer flexiblen Umsetzbarkeit bei der Erneuerung und Verdichtung der einzelnen Teilquartiere, die auf teils kleinräumigen Eigentumsstrukturen basieren. Das Gebiet Langacker wird als funktional eigenständiges Quartier betrachtet, das sich massvoll erneuern kann.

Beim Brückenkopf der Neugutstrasse über die A1 wird ein markanter Höhenakzent gesehen, der sich in das Hochhausgefüge im Raum Wallisellen-Dübendorf integriert. Für die Teilquartiere werden differenzierte Dichten vorgeschlagen. Sie variieren je nach Lage zwischen 4 und 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> beziehungsweise 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

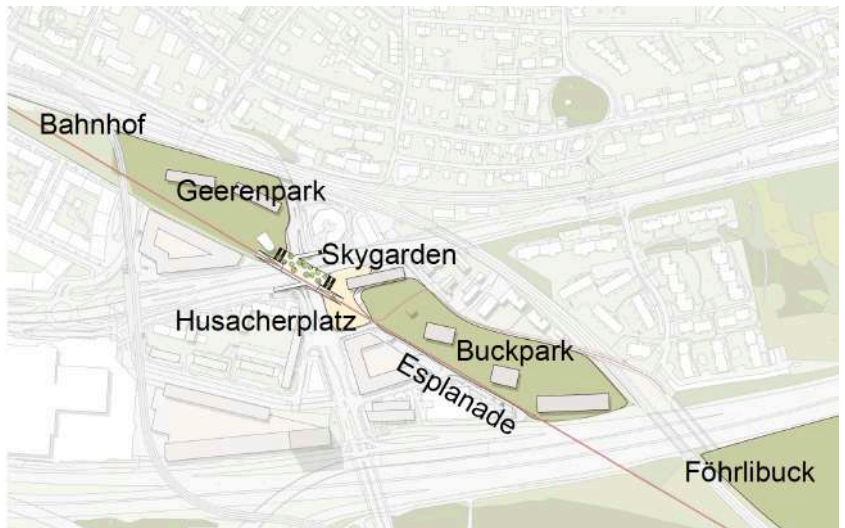
Patchwork



Esplanade als neues  
Orientierungselement



Freiraumkette zwischen Bahnhof  
und Föhrlibuck





Esplanade



Modellbild

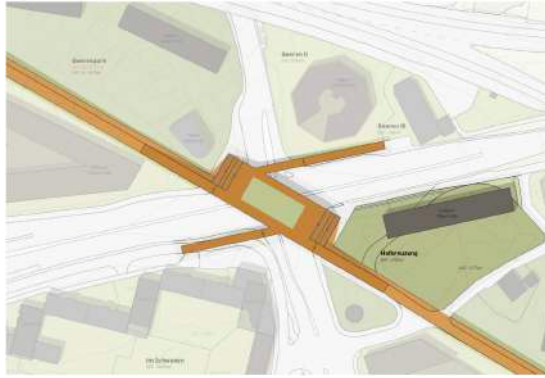


Freiraumabfolge



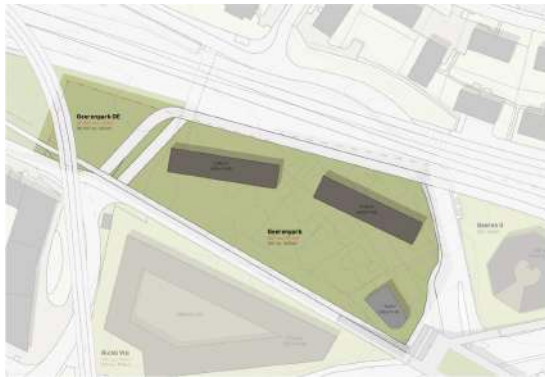
### Hofkreuzung

Kennwerte:  
GSF 4'920 m<sup>2</sup>  
Proj. 18'720 m<sup>3</sup> / 6'240 m<sup>2</sup>  
BMZ 3.8  
Wohnen ca. 95 %



### Geerenpark

Kennwerte:  
GSF alt 5'030 m<sup>2</sup>  
GSF neu 9'710 m<sup>2</sup>  
Proj. 39'020 m<sup>3</sup> / 11'520 m<sup>2</sup>  
BMZ 4.0  
Wohnen ca. 95 %



### Richti VIII

Kennwerte:  
GSF alt 9'520 m<sup>2</sup>  
GSF neu 8'070 m<sup>2</sup>  
Proj. 64'450 m<sup>3</sup> / 17'100 m<sup>2</sup>  
BMZ 8.0  
Wohnen ca. 50 %



### Im Schwanen

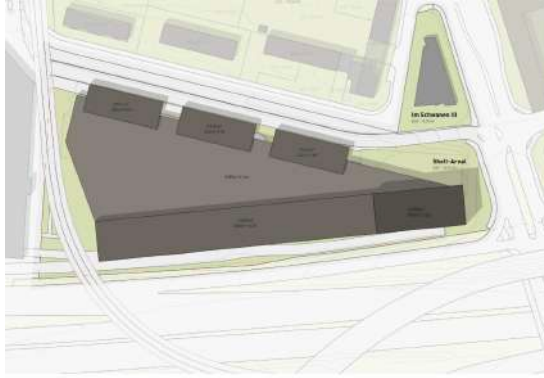
Kennwerte:  
GSF 10'660 m<sup>2</sup>  
WG 4, WG 3.5  
Proj. 42'800 m<sup>3</sup> / 14'110 m<sup>2</sup>  
BMZ 4.0  
Wohnen ca. 95 %





### Schellareal

Kennwerte:  
GSF 16'770 m<sup>2</sup>  
Proj. 163'080 m<sup>3</sup> / 41'140 m<sup>2</sup>  
BMZ 9.7  
Wohnen ca. 60 %



### Husacher

Kennwerte:  
GSF 13'350 m<sup>2</sup>  
Proj. 103'530 m<sup>3</sup> / 30'240 m<sup>2</sup>  
BMZ 7.8  
Wohnen ca. 50 %



### Buckpark

Kennwerte:  
GSF 15'780 m<sup>2</sup>  
Proj. 63'140 m<sup>3</sup> / 18'320 m<sup>2</sup>  
BMZ 4.0  
Wohnen ca. 65 %  
Schule ca. 35 %



### Hof (Kooperationsvariante)

Kennwerte:  
GSF 7'800 m<sup>2</sup>  
Proj. 29'880 m<sup>3</sup> / 9'960 m<sup>2</sup>  
BMZ 3.8  
Wohnen ca. 95 %



## Geeren

Kennwerte:  
GSF 4'440 m<sup>2</sup>  
Proj. 26'450 m<sup>3</sup> / 8'000 m<sup>2</sup>  
BMZ 6.0  
Wohnen ca. 95 %



## Netze



Radwegnetz

Velonetz

## 3.2 Strategieansatz Team 2

Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich / Andreas Geser,  
Landschaftsarchitekten AG, Zürich

### Konzeptionelle Grundhaltung

Ausgangspunkt des Planungsteams ist die Frage: "Welche Stadt wollen wir?"

Das Konzept basiert auf der Vision, aus der bestehenden Vielfalt an Siedlungsmustern eine neue Ordnung zu erzeugen. Das Planungsteam schlägt ein weitgehend orthogonales Grundmuster mit einer urbanen Atmosphäre vor, das situationsbezogen je nach Eigentumsstruktur variiert und auf die Lärmquellen reagiert. Tragender Gedanke des Entwurfs ist die Wahrnehmbarkeit der Stadt auf der Ebene 0. Eine hohe Öffentlichkeit soll über flexibel nutzbare, überhohe Erdgeschosse (Hochparterre) erzielt werden, die zum Wohnen oder Arbeiten genutzt werden können.

Das bestehende Strassennetz wird durch zwei neue West-Ost-Verbindungen ergänzt. Ziel ist die Sicherstellung einer durchlässigen Stadtstruktur, die kurze Wege gewährleistet.

Zentrale Eckpartien werden mit Höhenakzenten markiert. Drei Hochhäuser markieren Zentralität und eine urbane Mitte im Gebiet Wallisellen Südost.

Das Konzept fokussiert damit auf die Suche nach einer spürbaren, für Fussgänger durchlässigen Ordnung, die einen "Stadtgeist" erzeugt.

### Bebauungs- und Freiraumtypologien

Die Blockrandstruktur des Richtiareals wird weitergeschrieben und findet beim heutigen Conforama einen typologischen Abschluss.

Längs der Autobahn und der Neuen Winterthurerstrasse werden Gewerbezeilen zur Sicherstellung des Lärmschutzes vorgeschlagen. In der östlichen Verlängerung wird die Schule in einen parkartigen Freiraum gesetzt.

Im Gebiet Schwanen schlägt das Team eine Verdichtung zu einer Hofbebauung mit halböffentlichen Freiräumen vor.

Im Gebiet Langacker ist eine offene Randbebauung vorgesehen, welche einen räumlichen Bezug zum östlich angrenzenden Naturschutzgebiet Moos herstellt. Das Quartier wird typologisch transformiert und sozialräumlich stärker angebunden.

Die von einer kleinteiligen Eigentumsstruktur geprägte Bebauung westlich der Föhrlibuckstrasse bildet die Ausnahme vom orthogonalen Ordnungssystem und bleibt als offene Bebauungstypologie bestehen.

Für die Teilquartiere werden differenzierte Dichten vorgeschlagen. Sie variieren je nach Lage zwischen 4 und 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.



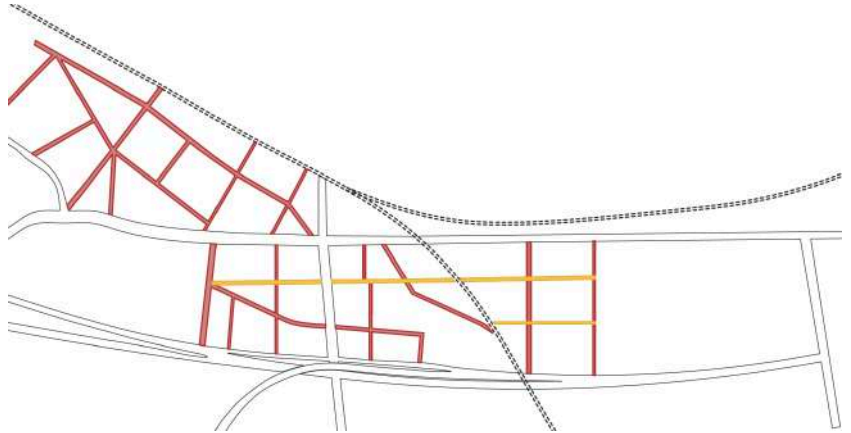
Bestehende Struktur



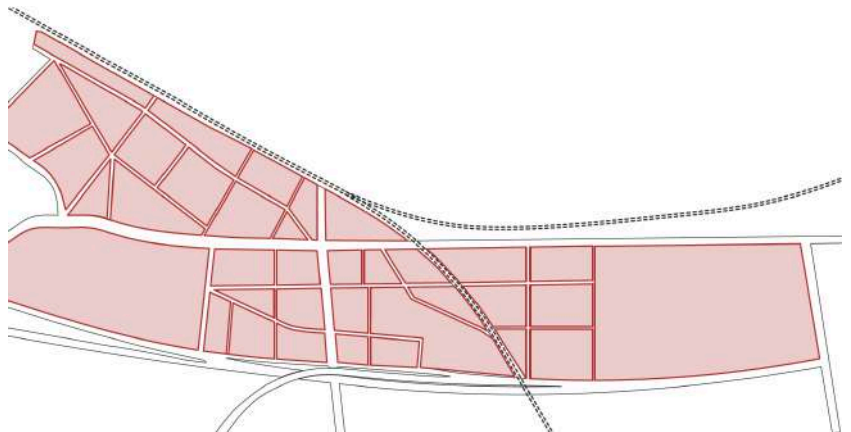
Konzeptvorschlag



Neue West-Ost-Verbindungen



Parzellenstruktur



**Gesamtkonzept**



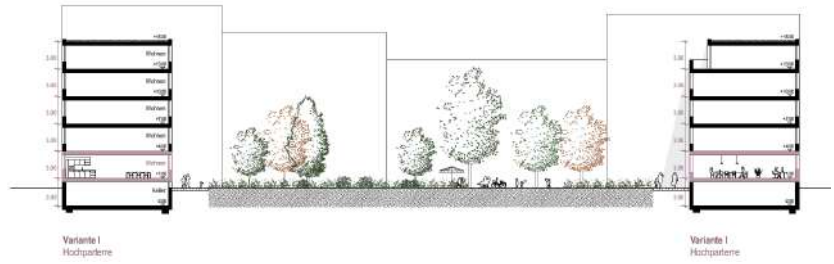
**Modellbild**



**Freiraumkonzept**

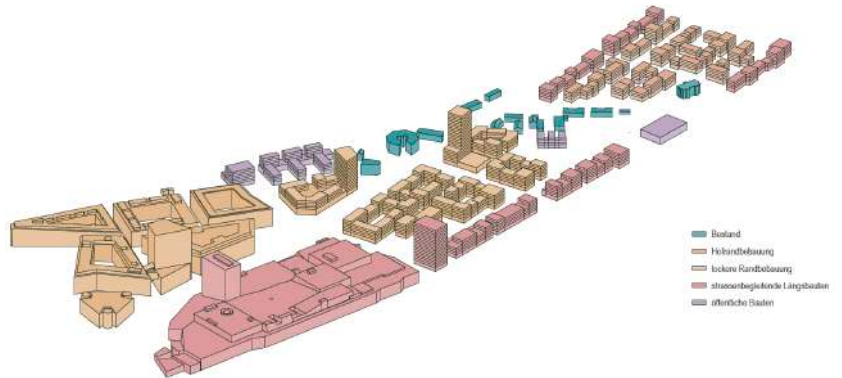


## Hochparterre



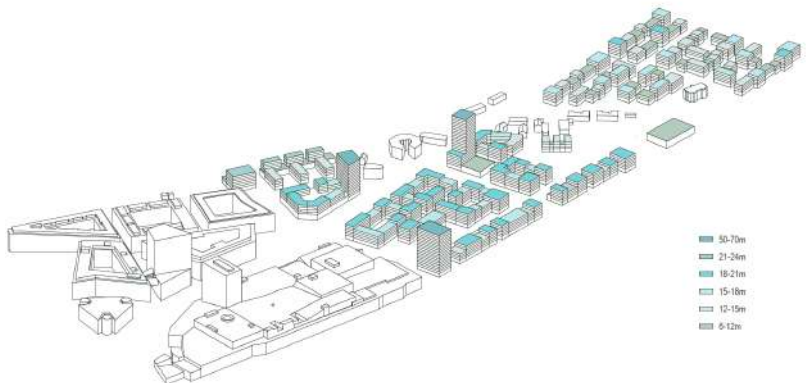
## Typologien

- Bestand
- Hofrandbebauung
- lockere Randbebauung
- strassenbegleitende Längsbauten
- öffentliche Bauten

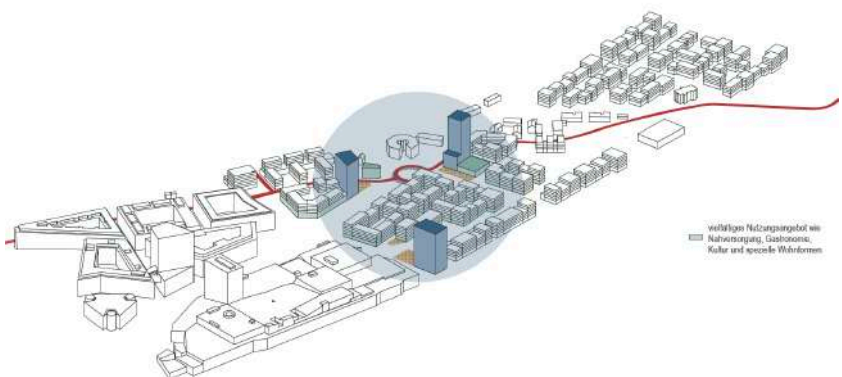


## Höhenentwicklung

- 50-70m
- 21-24m
- 18-21m
- 15-18m
- 12-15m
- 6-12m



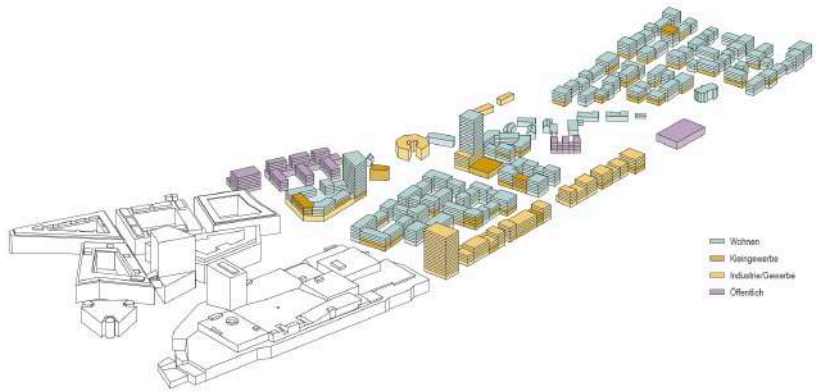
## Urbane Mitte



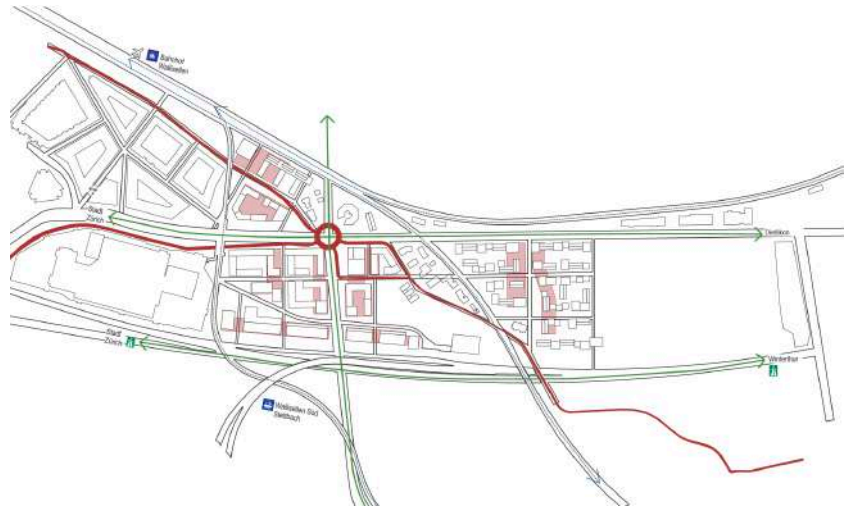


### Nutzungsverteilung

- Wohnen
- Kleingewerbe
- Industrie/Gewerbe
- Öffentlich



### Veloschnellroute



Dichte



Im Langacker						
Areallfläche	Gebäude Total		Geschossflächenziffer oberirdisch	Baumassenziffer Vorschlag	Baumassenziffer Zonenplan	Baumassenziffer Bestand
	GFo	GVo				
39'909 m <sup>2</sup>	13'189 m <sup>2</sup>	151'684 m <sup>3</sup>	0.33	3.80	2.7	2.14
Förllibuckstrasse /Hofstrasse/Husacherstrasse						
Areallfläche	Gebäude Total		Geschossflächenziffer oberirdisch	Baumassenziffer Vorschlag	Baumassenziffer Zonenplan	Baumassenziffer Bestand
	GFo	GVo				
41'765 m <sup>2</sup>	10'530 m <sup>2</sup>	170'340 m <sup>3</sup>	0.26	4.08	3.5/4.5	1.79
Im Schwanen						
Areallfläche	Gebäude Total		Geschossflächenziffer oberirdisch	Baumassenziffer Vorschlag	Baumassenziffer Zonenplan	Baumassenziffer Bestand
	GFo	GVo				
12'693 m <sup>2</sup>	7'854 m <sup>2</sup>	133'467 m <sup>3</sup>	0.62	10.52	3.5	3.31
Glatt Ost						
Areallfläche	Gebäude Total		Geschossflächenziffer oberirdisch	Baumassenziffer Vorschlag	Baumassenziffer Zonenplan	Baumassenziffer Bestand
	GFo	GVo				
16'767 m <sup>2</sup>	5'364 m <sup>2</sup>	43'232 m <sup>3</sup>	0.32	2.58	5.5	0.89
Geeren						
Areallfläche	Gebäude Total		Geschossflächenziffer oberirdisch	Baumassenziffer Vorschlag	Baumassenziffer Zonenplan	Baumassenziffer Bestand
	GFo	GVo				
24'031 m <sup>2</sup>	6'752 m <sup>2</sup>	113'851 m <sup>3</sup>	0.28	4.74	3.5/4.5	2.60

### 3.3 Strategieansatz Team 3

Salewski & Kretz Architekten, Zürich / Balliana Schubert,  
Landschaftsarchitekten AG, Zürich

#### Konzeptionelle Grundhaltung

Das Team analysiert die Struktur des heutigen Erschliessungssystems. Der Bau der übergeordneten Erschliessungsnetze führt im Betrachtungsperimeter zu einem undurchsichtigen Geflecht an Sackgassen und Erschliessungsringen.

Der Konzeptentwurf basiert demzufolge auf dem Ansatz, über eine Netzhierarchie ein Ordnungssystem aufzubauen und aus den heutigen Verkehrsräumen Stadträume zu gestalten.

#### Tragende Konzeptansätze

Übergeordneter Stadtraum ist die Neue Winterthurerstrasse, deren Leistungsfähigkeit nicht in Frage gestellt wird, jedoch als Boulevard mit entsprechender Vorzone ausgezeichnet werden soll. Ab der Bahnüberführung im Bereich Im Langacker wechselt der Charakter der Neuen Winterthurerstrasse zu einem "Parkway" mit grünem Böschungsaum. Lange Gebäudezeilen unterstreichen die Bedeutung der Neuen Winterthurerstrasse. Höhenakzente markieren die wichtigen Querungsstellen und Kreuzungspunkte.

In der Logik dieses Entwurfsgedankens wird die Veloschnellroute nicht als isoliertes Ordnungselement verstanden, sondern auf möglichst einfache Weise in das Erschliessungsnetz integriert. In der Verlängerung der Föhrlibuckstrasse wird der Bau einer Velorampe vorgeschlagen. Die Veloschnellroute folgt danach der Bahnlinie zum Bahnhof. Der grosszügige Boulevard ist mit dem angedachten Velokreisel über der Hofkreuzung kompatibel.

Die beiden vom Team vorgeschlagenen öffentlichen Freiräume an der Geerenstrasse und an der Föhrlibuckstrasse sind an die Veloschnellroute angebunden und bilden Ankunftsorte im Betrachtungsperimeter. Die Schulanlage bildet den räumlichen Abschluss des parkartigen Freiraums mit Kuppe zur Föhrlibuckstrasse.

Die Bebauungsstruktur nimmt Bezug auf das neue Ordnungssystem und scheint hinsichtlich der heutigen Eigentumsstruktur eine hohe Kompatibilität zu besitzen. Die äusseren Ränder der Baufelder fassen die öffentlichen Räume. Längs der Neugut- und Neuen Winterthurerstrasse werden zur Aktivierung der Vorzonen öffentlich wirksame Erdgeschossnutzungen vorgeschlagen. Aufgrund der Lärmbelastung werden längs der Autobahn Arbeitsnutzungen konzentriert.

Das Langackerquartier wird als offene Randbebauung hinter dem Parkway transformiert und bleibt weitgehend autonom.

Für die Teilquartiere werden differenzierte Dichten mit vier- bis siebengeschossigen Bauten vorgeschlagen. Die Dichte variiert je nach Lage zwischen 4 und 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Strassennetz



Boulevard - Parkway



Querschnitt Boulevard



Städtebauliche Einbettung





Gesamtkonzept



Modellbild



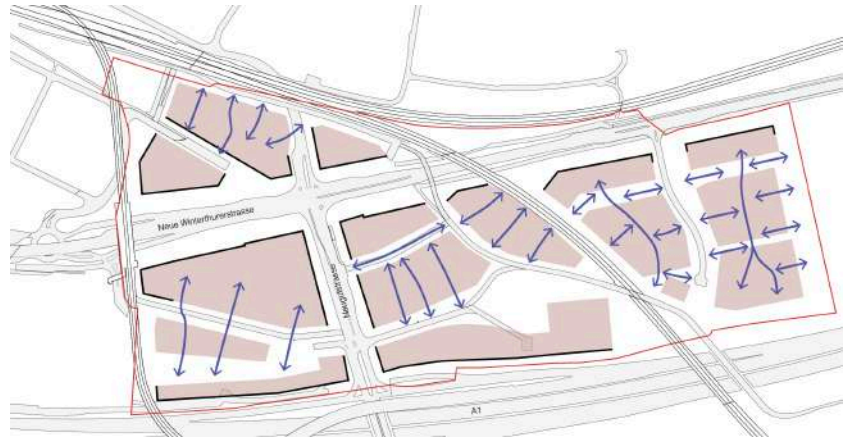
Übergeordnete Freiraumstruktur





### Raumkanten und Durchlässigkeit

- Potential für öffentliche Bauten (Schule, Sport)
- Baufelder
- Raumkanten
- Porosität



### Höhenentwicklung

- Potential für öffentliche Bauten (Schule, Sport)
- Hochhäuser 20 Geschosse
- 7 Geschosse
- 6 Geschosse
- 5 Geschosse
- 4 Geschosse

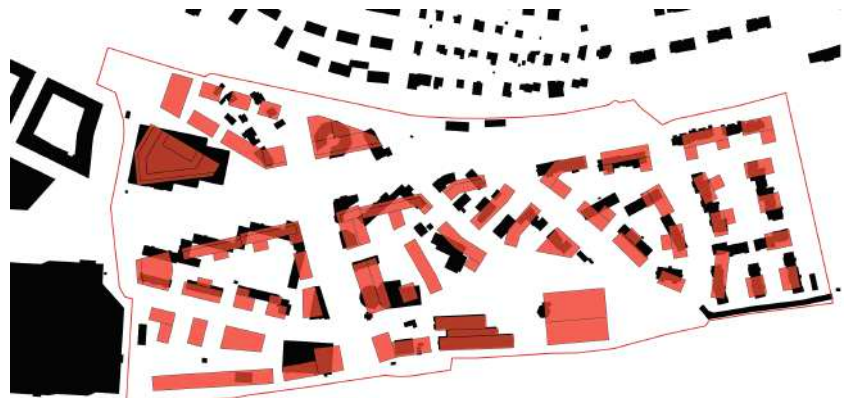


### Nutzungsverteilung

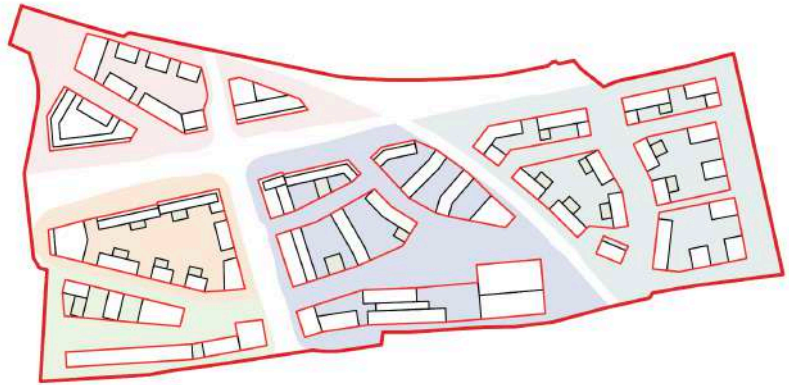
- Potential für öffentliche Bauten (Schule, Sport)
- Gewerbe / Büro (Wohnen 0%)
- Wohnen > 80%
- Wohnen 0-80% mit öffentlich wirksamen Nutzungen im EG



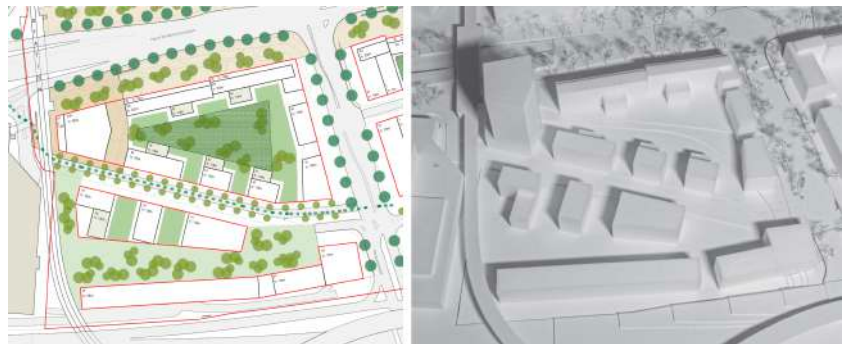
### Kompatibilität neue und alte Struktur



## Übersicht Teilgebiete



## Im Schwanen und Glatt Ost



Im Schwanen

V1-3D-Im Schwanen

VI

Arealfläche	Gebäude Tot			Geschossflächenziffer oberirdisch	Baumassenziffer
[AF]	[GGF]	[GFo]	[GVo]	[GFZo]	[BMZ]

19'344 m <sup>2</sup>	6'830 m <sup>2</sup>	44'794 m <sup>2</sup>	141'951 m <sup>3</sup>	2.3	7.3
-----------------------	----------------------	-----------------------	------------------------	-----	-----

Glatt Ost

V1-3D-Glatt Ost

VI

Arealfläche	Gebäude Tot			Geschossflächenziffer oberirdisch	Baumassenziffer
[AF]	[GGF]	[GFo]	[GVo]	[GFZo]	[BMZ]

18'099 m <sup>2</sup>	4'707 m <sup>2</sup>	29'889 m <sup>2</sup>	94'608 m <sup>3</sup>	1.7	5.2
-----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----	-----

## Geeren



Geeren

V1-3D-Geeren

VI

Arealfläche	Gebäude Tot			Geschossflächenziffer oberirdisch	Baumassenziffer
[AF]	[GGF]	[GFo]	[GVo]	[GFZo]	[BMZ]

29'570 m <sup>2</sup>	883 m <sup>2</sup>	46'803 m <sup>2</sup>	149'228 m <sup>3</sup>	1.6	5.0
-----------------------	--------------------	-----------------------	------------------------	-----	-----



Föhrlibuckstrasse, Hofstrasse,  
 Husacherstrasse



Arealfläche	Gebäude Tot			Geschossflächenziffer oberirdisch [GFZo]	Baumassenziffer [BMZ]
	[AF]	[GGF]	[GFo]		
49'767 m <sup>2</sup>	15'575 m <sup>2</sup>	66'507 m <sup>2</sup>	226'132 m <sup>3</sup>	1.3	4.5

Im Langacker



Arealfläche	Gebäude Tot			Geschossflächenziffer oberirdisch [GFZo]	Baumassenziffer [BMZ]
	[AF]	[GGF]	[GFo]		
49'858 m <sup>2</sup>	9'209 m <sup>2</sup>	57'763 m <sup>2</sup>	183'279 m <sup>3</sup>	1.2	3.7

Veloschnellroute Variante Kreisel



Veloschnellroute Variante Spange



### 3.4 Würdigung

#### Dank

Mit der Testplanung liegt eine breite Auslegeordnung zur baulichen Verdichtung und städtebaulichen Neuausrichtung im Rahmen der Erneuerung der Quartiere im Untersuchungsgebiet Wallisellen Südost vor.

Die unterschiedlichen Herangehensweisen und die jeweils anders gesetzten Schwerpunkte und Lesarten zu den anvisierten Quartier- und Freiraumstrukturen der drei Teams ermöglichten spannende Diskussionen im Rahmen der Workshops.

Das Beurteilungsgremium würdigt die stimmige Weiterentwicklung der drei unterschiedlichen Konzeptansätze und dankt den Teams für das grosse Engagement und die sorgfältige Aufbereitung der Analysen, Konzeptgedanken und Materialien, die eine äusserst wertvolle Meinungsbildung erlauben.

#### Team 1

**ARGE Planwerkstatt AG, Zürich /  
agps architecture ltd., Zürich /  
Stefan Rotzler, Landschafts-  
architekt, Zürich**

Das Team hat einen pragmatischen und nachhaltigen Konzeptansatz aufgezeigt, der auf der Leitidee von "Heterogenität und Diversität der Patches als Qualität" aufbaut. Nebst dem Prinzip der individuell entwickelbaren Teilgebiete, lässt das Team die Landschaft in die Stadt fließen. Das städtebauliche Konzept wird aus dem Freiraum gedacht und sieht entlang der Esplanade eine Freiraumkette mit unterschiedlich ausgestalteten Aufenthaltsräumen vor. Insbesondere die Hofkreuzung wird hierbei nicht nur als Verkehrsinfrastruktur gedacht, sondern bildet als Hochplateau "Skygarden" einen Begegnungsort für den Fuss- und Veloverkehr.

#### Team 2

**Steib Gmür Geschwentner Kyburz  
Partner AG, Zürich /  
Andreas Geser Landschafts-  
architekten AG, Zürich**

Das Team bringt über die bewährte Typologie der Blockrandbebauung Ordnung und Struktur in den Stadtraum und schreibt den Teilgebieten eine unterschiedliche Identität zu. Die teilweise introvertierten Strukturen wurden im Rahmen des Vertiefungsschrittes gelockert und filigran ausgestaltet. Der Blockrandtypus schafft ein breites Angebot an eher introvertierten Freiräumen. Als Schnittstelle zwischen Bebauung und öffentlichem Raum widmet sich das Team besonders dem Erdgeschoss und macht hier spannende Vorschläge zur planerischen Sicherung eines flexiblen und qualitätsvollen Erdgeschosses. Für die Fusswegvernetzung wird eine neue Querverbindung parallel zur Neuen Winterthurerstrasse vorgeschlagen. Die Veloschnellroute entspricht dem kantonalen Vorschlag.

#### Team 3

**Salewski & Kretz Architekten,  
Zürich /  
Balliana Schubert Landschafts-  
architekten AG, Zürich**

Das Team verfolgt den Ansatz, über eine Netzhierarchie ein Ordnungssystem aufzubauen und aus den heutigen Verkehrsträgern Stadträume zu gestalten. Für die Neue Winterthurerstrasse wird mit dem Boulevard und dem Parkway ein Zielbild geschaffen. Das Team hinterfragt die Vision des Velokreisels auf der Hofkreuzung und macht sich stark für eine zukunftsgerichtete Verkehrsinfrastruktur, welche den Fuss- und Veloverkehr prioritär behandelt. Hierbei wird für die Veloschnellroute eine alternative Wegführung als Spange mit Velorampe über die Neue Winterthurerstrasse vorgeschlagen.

### 3.5 Gemeinsame Erkenntnisse aus fachlicher Sicht

#### Erkenntnisse und Gemeinsamkeiten

Die städtebaulichen Strategien der drei Teams sind unterschiedlich. Sie besitzen jedoch auch Gemeinsamkeiten. Aus der Testplanung lassen sich folgende Erkenntnisse ableiten, die Eingang in den Syntheseplan finden:

#### Bildung von Planungseinheiten

Die Teilquartiere sind grundsätzlich für eine bauliche Verdichtung geeignet. Die teils kleinteiligen Eigentumsverhältnisse und das gegründete Stockwerkeigentum schränken die Möglichkeiten für den Erneuerungsprozess in einigen Gebieten jedoch ein. Es sind stadträumlich geeignete Planungseinheiten zu bilden, die den unterschiedlichen Abhängigkeiten Rechnung tragen. Die von den Teams vorgeschlagenen Planungseinheiten sind genügend gross, damit qualitativ hochstehende Bebauungen und Freiräume entstehen können.

#### Eigentum neu formen

Für die privaten Grundstücke gilt es gestützt auf die Auslegeordnung der Testplanung in den zur Verfügung stehenden Instrumenten des Planungs- und Baugesetzes flexible, aber klare Rahmenbedingungen für die Transformation der Teilgebiete zu schaffen. Die Neuformung der Eigentums Grenzen ist im Rahmen der Gebietsplanungen jedoch unumgänglich (Bebauung/Freiräume/Erschliessung). Dies erfolgt vorzugsweise mit privaten Landumlegungs- und Erschliessungsverträgen.

#### Stadtstruktur und Nahtstellen

Die Konzeptansätze der drei Teams variieren insbesondere in der Frage der Homogenität der Stadtstruktur, die aufgebaut werden soll. Das Spektrum reicht von dispersen Patches (Team 1) bis zum starken Ordnungssystem über den Blockrandtypus (Team 2). Die Denkansätze der Teams treffen dabei eine Kernfrage der künftigen Gebietsentwicklung. Das Team 3 schlägt einen Mittelweg einer Stadtstruktur vor, die auf dem Ansatz von gefassten Rändern basiert und dennoch Flexibilität in Bezug auf unterschiedliche Entwicklungszustände als Folge des zerstückelten Eigentums zulässt.

Der Ausbildung der Nahtstellen und dem Aufbau einer Netzhierarchie kommt dabei eine besonders hohe Bedeutung zu. Der öffentliche Raum und die öffentlich nutzbaren Freiräume in den privaten Baufeldern sind als räumliche und funktionale Einheit mit gemeinsamen Gestaltungsprinzipien zu betrachten.

Die Neue Winterthurerstrasse ist heute ein Transitraum. Sie besitzt jedoch eine übergeordnete stadträumliche Bedeutung. Der Vorschlag des Teams 3, diesen Strassenraum zu gestalten und als innerstädtische Achse differenziert auszugestalten, ist weiterzuverfolgen.

#### Öffentliche Freiräume

Im Gebiet fehlen attraktive öffentlich zugängliche Frei- und Begegnungsräume. Der Aufbau eines zusammenhängenden Freiraumgefüges ist ein Schlüsselthema im Gebiet Wallisellen Südost.

Die vom Team 1 vorgeschlagene Freiraumkette entlang der Esplanade ist ein interessanter Konzeptansatz, der weiterverfolgt werden soll. Offen ist, inwieweit die Teilgebiete Geren und Hof Bestandteil dieser Freiraumkette sein können, zumal dies eine grundlegende Arrondierung der Grundstücke und Konzentration der Ausnützung auf wenige Baubereiche voraussetzt.

Dies ist nicht unmöglich, setzt jedoch gleichzeitige Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer voraus. Unbestritten ist hingegen das Potenzial zur Schaffung von zwei Freiräumen auf den stadteigenen Grundstücken in den Gebieten Hof und Geeren (Buckpark/Geerenpark).

### **Quartierfreiräume auf Privatgrund**

Zusätzlich zu diesen beiden freiräumlichen Polen haben auch die Grundeigentümer auf ihren Grundstücken Freiräume für die Quartierbevölkerung zu schaffen. Diese sollen einen räumlichen Bezug zu den Strassen und Wegen und einen öffentlichen Charakter besitzen. Die Anforderungen an diese öffentlich nutzbaren Freiräume auf Privatgrund (Gestaltung, Ökologie, Wirksamkeit fürs Lokalklima, etc.) sind im weiteren Prozess zu definieren und in den Planungsinstrumenten verbindlich zu verankern.

### **Dichte, Nutzungsverteilung und Qualitätssicherung**

Die Testplanung gibt einen Anhaltspunkt zu den Dichten, die in den Teilgebieten realisiert werden können. Im Fokus steht die Erhöhung des Wohnanteils, was aufgrund der lärmbelasteten Situation anspruchsvoll in der Umsetzung ist. In den zentralen Gebieten sollen in den zum öffentlichen Raum zugewandten Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen entstehen. Wie die Teams in den Entwürfen dargelegt haben, stellt eine Baumassenziffer von  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bei Arealen mit einem Wohnanteil von mehr als 80 % eine obere Grenze dar. Damit Freiräume entstehen können, ist die bauliche Verdichtung in die Höhe zu ermöglichen. Bei Arealen, die mehrheitlich gewerblich genutzt werden, können Dichten bis  $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erreicht werden.

Eine pauschale Aufzoning des Gebiets steht aufgrund der fehlenden Qualitätssicherung nicht im Vordergrund. Die verträgliche Dichte und Höhenentwicklung ist in Wettbewerbsverfahren auszuloten und die Qualitäten sind in privaten Gestaltungsplänen zu sichern.

### **Hochhäuser**

Die Teams haben schlüssige Dispositionen zu möglichen Hochhausstandorten aufgezeigt. Parzellengenaue Vorgaben im Sinne einer Hochhauskomposition sind nicht angezeigt.

Grundsätzlich sollen Hochhäuser im Zusammenhang mit zentral gelegenen grösseren Arealen stehen, um im Gegenzug grosszügige, quartieröffentliche Frei- und Grünräume zu realisieren. Die qualitativen Anforderungen an die Hochhäuser (stadträumliche Setzung, Bezug zum öffentlichen Raum, Gestaltung, Freiraumqualität) sind gegebenenfalls in der BZO zu verankern.

### **Veloschnellroute**

Die Testplanung zeigt, dass zwei unterschiedliche Routenführungen denkbar sind. Im weiteren Prozess ist nun zu klären, ob die Variante Hofkreuzung oder die Variante Spange zu priorisieren ist.

### **Durchwegung**

Alle Teams streichen die Bedeutung von durchlässigen Stadtstrukturen hervor. Ein dichtes Wegnetz verbessert die Auffindbarkeit und ist die Basis für eine ressourcen- und flächeneffiziente Mobilität.

### **Mobilität**

Das Verdichtungsgebiet Wallisellen Südost ist umgeben von einem weitgehend ausgelasteten Strassennetz. Der Mehrverkehr, der aufgrund der zusätzlichen Nutzungen entsteht, ist daher auf den ÖV sowie den Fuss- und Veloverkehr zu verlagern.

Dies setzt den Aufbau von attraktiven Fuss- und Veloverbindungen voraus. Die bestehenden Strassen sind dementsprechend umzugestalten, was eine Aufgabe der Stadt Wallisellen ist. Die kantonale Veloschnellroute ist ein zentrales Element, damit der Umbau zu einer nachhaltigen Mobilität gelingt.

### **Klimaangepasster Städtebau**

Künftig ist im Sommer von wesentlich mehr Hitzetagen auszugehen. Der sommerliche Wärmeschutz der Gebäude ist daher sehr wichtig, um den Energieeinsatz für die Gebäudekühlung auf das notwendige Minimum zu beschränken. Darüber hinaus gewinnt die Ausgestaltung der Umgebungsflächen im Rahmen der baulichen Verdichtung an Bedeutung. Versiegelte Oberflächen und eine geringe Begrünung führen zu einem ungünstigen Mikroklima. Generelle Massnahmen zur Minderung der Auswirkungen sind:

- Verbesserung der Luftzirkulation durch gezielte Positionierung von Bauten
- Reduktion des Versiegelungsgrads
- Errichtung von Grünräumen und Pocket-Parks
- Flachdach- und Fassadenbegrünungen
- Erhöhung des Wasseranteils (z.B. Gewässeröffnung, Versickerungsmulden)
- Baumpflanzungen und Gewährleistung eines alterungsfähigen Baumbestandes (Beschattung, Kühlung dank Verdunstung)

Die durch die Teams aufgezeigten Frei- und Grünräume erhalten dadurch einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün- und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspender und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies, Hochwasserspitzen zu brechen. Wenn diese Grünflächen ökologisch wertvoll gestaltet werden, entsteht gleichzeitig ein Mehrwert für Mensch, Tier und Pflanzen.

Die künftigen klimatischen Bedingungen sind als integraler Bestandteil in die Überlegungen der Quartiererneuerung und Umgestaltung von Strassen und Plätzen einzubeziehen.



## 4 SYNTHESE



### Legende

	Planungsperimeter
	Baufelder / Planungseinheiten
	Baufelder mit hohem Grünflächenanteil (Grünflächenziffer rund 40%)
	Wichtige Baufeldränder mit Bezug zum öffentlichen Raum
	Höhenakzente mit Höhenangabe
	Aufwertung innerörtlichen Hauptachse (Boulevard)
	Parkway (Neue Winterthurerstrasse)
	Aufwertung innerstädtische Strassenräume
	Strassenräume mit grünen Randzonen und Vorgärten
	Vorranggebiet Naturschutz und Naherholung
	Öffentliche parkartige Freiräume
	Baufeldbezogene öffentlich nutzbare Quartierfreiräume
	Freiraumvernetzung
	Kantonale Veloschnellroute
	Variante Hofkreuzung
	Variante Bahnlinie mit Spange
	Bestehende Gebäude



## 4.1 Stellenwert und Schlüsselthemen

### Stellenwert

Die Synthese baut auf den im Kapitel 3.5 zusammengefassten Erkenntnissen der Testplanung auf und umschreibt die Schlüsselthemen für die erforderlichen Vertiefungsschritte und die darauf aufbauende Revision der kommunalen Planungsinstrumente.

### Gestaltung der "Nähte" als Bindeglied für die Baufelder

Der Synthesepan hebt die wichtige Rolle des öffentlichen Raums (öffentliche Freiräume, Strassen, Wege, öffentlich nutzbare Freiräume auf Privatgrund) hervor, damit sich das heterogene Planungsgebiet zu einem attraktiven, in den Stadtkörper integrierten Ort von Wallisellen weiterentwickeln kann.

Das Freiraumgefüge übernimmt die Funktion eines Bindeglieds für die Entwicklung der Baufelder. Diese müssen aufgrund der Eigentumsituation und den damit verbundenen unterschiedlichen Entwicklungsabsichten über einen höheren Freiheitsgrad verfügen. Die Gestaltung der "Nähte" als öffentliches und durchlässiges Freiraumgefüge soll durch die Stadt in einem Masterplan Freiraum definiert werden. Die im Kapitel 3.5 umrissenen Anforderungen an eine klimaangepasste Stadtentwicklung sind in diesem Masterplan zu konkretisieren.

### Schlüsselthemen

Schlüsselthemen für den weiteren Planungsprozess sind:

- der Aufbau einer Netzhierarchie und die Sicherung von Strassenräumen sowie öffentlichen Begegnungsräumen (siehe Kap. 4.2)
- die Sicherung von vernetzten Freiräumen auf Privatgrund (siehe Kap. 4.3)
- die Bildung von Planungseinheiten mit differenzierten Vorgaben für nachgelagerte Konkurrenzverfahren (siehe Kap. 4.4)
- die Einbindung der Veloschnellroute in das Stadtgefüge (siehe Kap. 4.5)
- die Gewährleistung und der Aufbau eines zukunftsfähigen Erschliessungssystems und die Verdichtung der Netze für den Fuss- und Veloverkehr (siehe Kap. 4.6)

## 4.2 Aufbau einer Netzhierarchie und Sicherung öffentlicher Begegnungsräume

### Baulinien



Auszug REK (Multifunktionale Netze)



### Erforderliche Vertiefung: Erarbeitung eines Masterplans Freiraum

Die Testplanung unterstreicht die Bedeutung der Strassen und Zwischenräume, die das disperse Umfeld zusammenhalten (Nähte und Patches). Die Struktur des "dörflichen Wallisellen" wird weitgehend über das flächendeckende Bauliniennetz bestimmt. Im urbanen Stadtteil fehlt diese Struktur. Der Raumsicherung kommt jedoch im Hinblick auf den über eine lange Zeit ausgerichteten Transformationsprozess im Gebiet eine Schlüsselrolle zu.

Es wird empfohlen, die im Syntheseplan aufgezeigte Freiraumstruktur im Rahmen eines Masterplans zu vertiefen. Dieser soll die Strassenraumtypologien und die Gestaltung der angrenzenden Randzonen auf Privatgrund festlegen. Gestützt auf den Masterplan sind die Raumsicherungen in Form von "Gestaltungsbaulinien" vorzunehmen und die rechtskräftigen Baulinien zu überprüfen. Im Masterplan Freiraum sollen die Schnittstellen und zentralen Vorgaben für die Arealentwicklungen definiert werden, die in privaten Gestaltungsplänen zu sichern sind.

### 4.3 Sicherung von hochwertigen Freiräumen auf Privatgrund



#### **Erforderliche Vertiefung: Klärung der Vorgaben in der BZO**

In den Teilquartieren im Gebiet Wallisellen Südost ist die Qualität und das Angebot an quartierbezogenen Freiräumen sehr unterschiedlich.

Mit der baulichen Verdichtung im Rahmen des Erneuerungsprozesses steigt die Personendichte. Demzufolge ist auch das quartierbezogene Freiraumangebot nachzurüsten. Es wird ein durchlässiges, vernetztes Freiraumgefüge angestrebt, das mit dem öffentlichen Raum zusammenhängt.

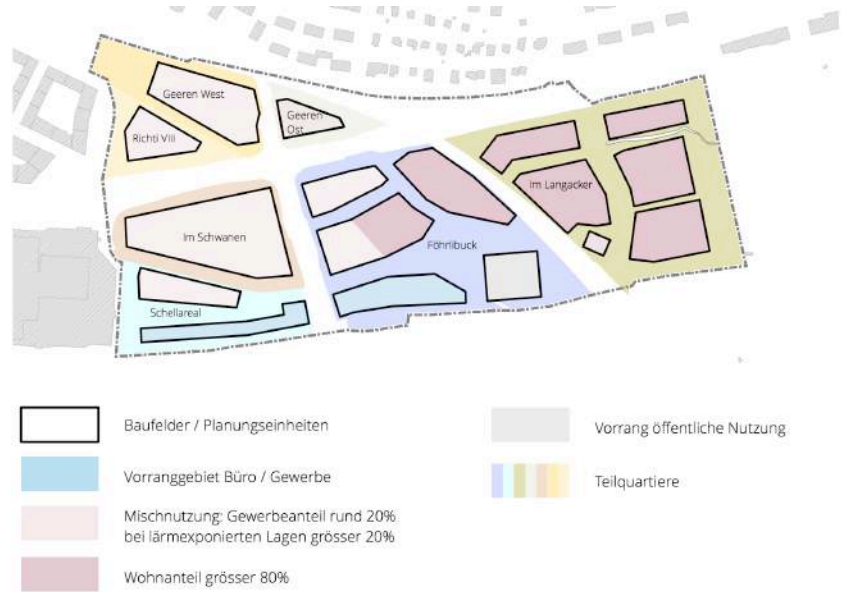
Bebauungs- und Freiraumstruktur sind unter Beachtung des zu erarbeitenden Masterplans Freiraum in nachgelagerten Wettbewerbsverfahren für die jeweiligen Planungseinheiten integral aufzuzeigen und in privaten Gestaltungsplänen zu sichern.

In der BZO sind die entsprechenden Parameter zu verankern (z.B. Pflicht zur Realisierung von öffentlich zugänglichen hochwertigen Quartierfreiräumen im Umfang von ca. 15 % der massgeblichen Grundfläche). Das Mass der privaten, jedoch öffentlich zugänglichen Freiraumbiträgen ist zu klären.

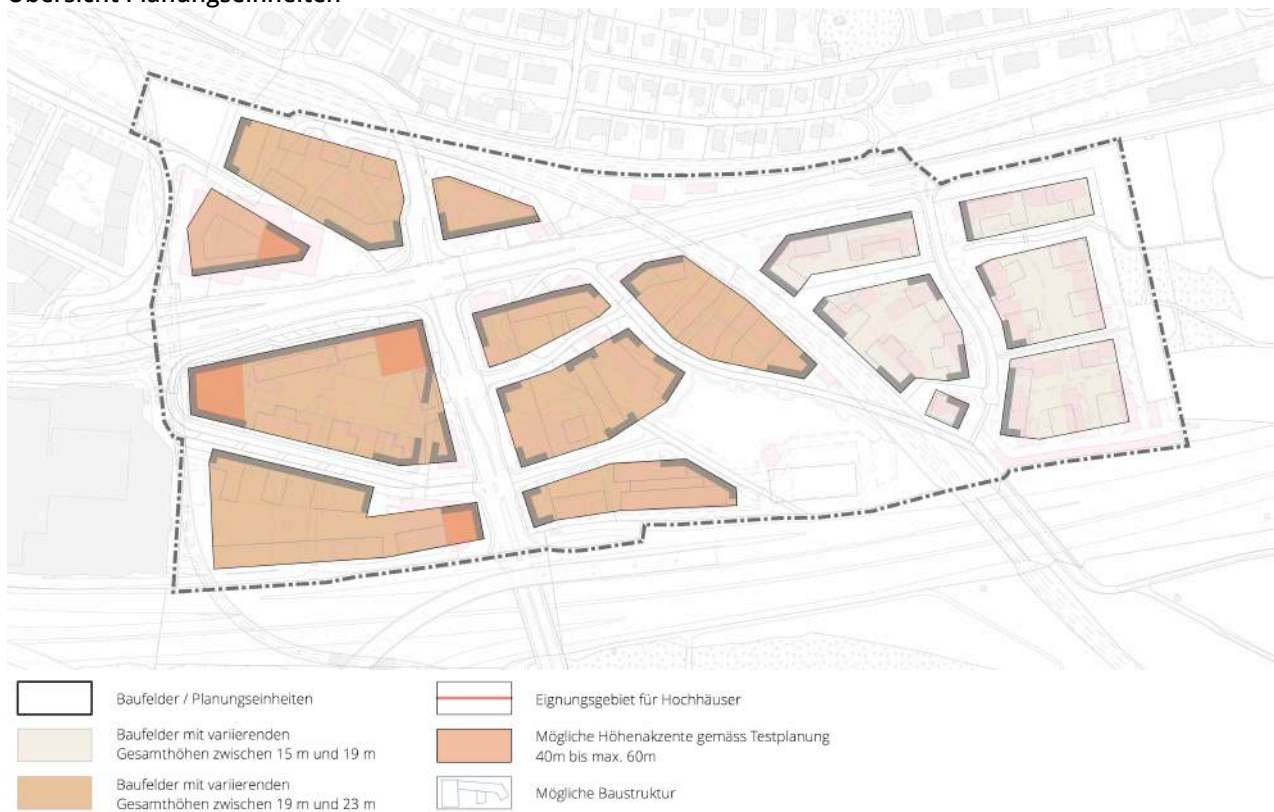


## 4.4 Bildung von Planungseinheiten mit differenzierten Vorgaben

### Teilquartiere und Nutzungsverteilung

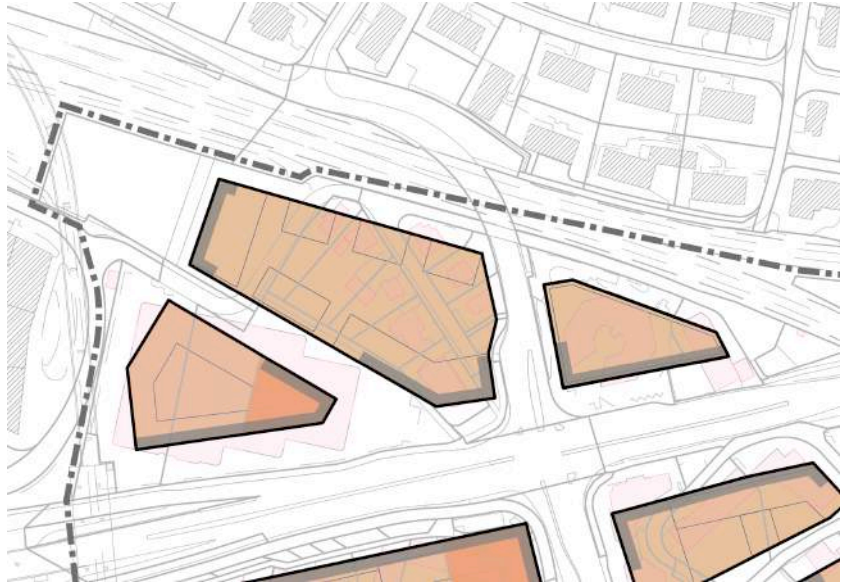


### Übersicht Planungseinheiten



### Gebiet Geeren

Richtwert  
Drei Planungseinheiten



### Gebiet Im Schwanen / Schellareal

Richtwert  
Zwei bis drei Planungseinheiten



### Gebiet Föhrlibuck

Richtwert  
Fünf bis acht Planungseinheiten





## Gebiet Langacker

Richtwert  
Sechs bis sieben Planungseinheiten



### **Erforderliche Vertiefung: Klärung der Vorgaben in der BZO**

Der Synthesepan baut auf dem Konzeptansatz von offenen Bebauungsstrukturen mit besetzten Rändern und gezielten Bezügen zum öffentlichen Raum auf.

Die Transformation erfordert flexible Umsetzungsmodelle. Die bauliche Verdichtung und Erneuerung soll im Rahmen von privaten Gestaltungsplänen erfolgen. Die Sondernutzungspläne sind funktional und stadträumlich zweckmässig abzugrenzen. Der Synthesepan zeigt eine mögliche Unterteilung des Gebiets Wallisellen Südost in entsprechende Planungseinheiten. Diese Einheiten sind wegleitend. Die Abgrenzung und grösse dieser Felder können sich aufgrund der teils erheblichen räumlichen Komplexitäten und Eigentumsstrukturen ändern.

Die Planungseinheiten sollen nicht zu klein gewählt werden, da sonst die Gefahr von sehr mosaikhaften architektonischen und städtebaulichen Lösungen besteht und kaum sinnvolle Freiräume geschaffen werden können.

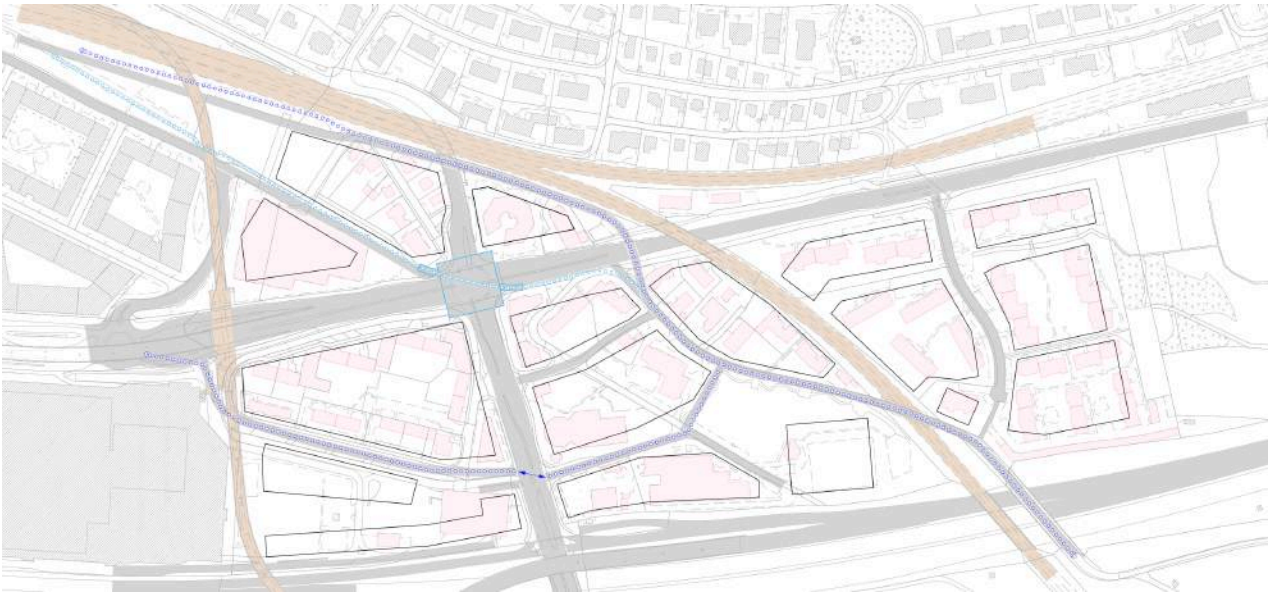
### **Erforderliche Vertiefung: Richtlinien für Hochhäuser**

Der Synthesepan zeigt den Perimeter, der für den Bau von Hochhäusern grundsätzlich geeignet ist. Ein Hochhausprojekt (Gebäude höher 25m) muss hohe Anforderungen erfüllen betreffend:

- a. Städtebauliche Setzung, Höhenentwicklung und Architektur;
- b. Freiraumstruktur
- c. Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur;
- d. Nutzungen;
- e. Ökologie und Umwelt;
- f. Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsräumen.

Hochhäuser sind im Zusammenhang mit der Gesamtdisposition eines Areals zu entwickeln. Sie dienen nicht primär der Verdichtung, sondern der Schaffung von grosszügigen Freiräumen. In der Frage, wo Höhenakzente entstehen, soll die Stadt eine aktive Rolle einnehmen. Die Vorgaben an den mehrstufigen Entscheidungsprozess sowie der Anforderungskatalog, welche Hochhäuser zu erfüllen haben, werden vorzugsweise in einer Richtlinie konkretisiert.

## 4.5 Einbindung der Veloschnellroute in das Stadtgefüge



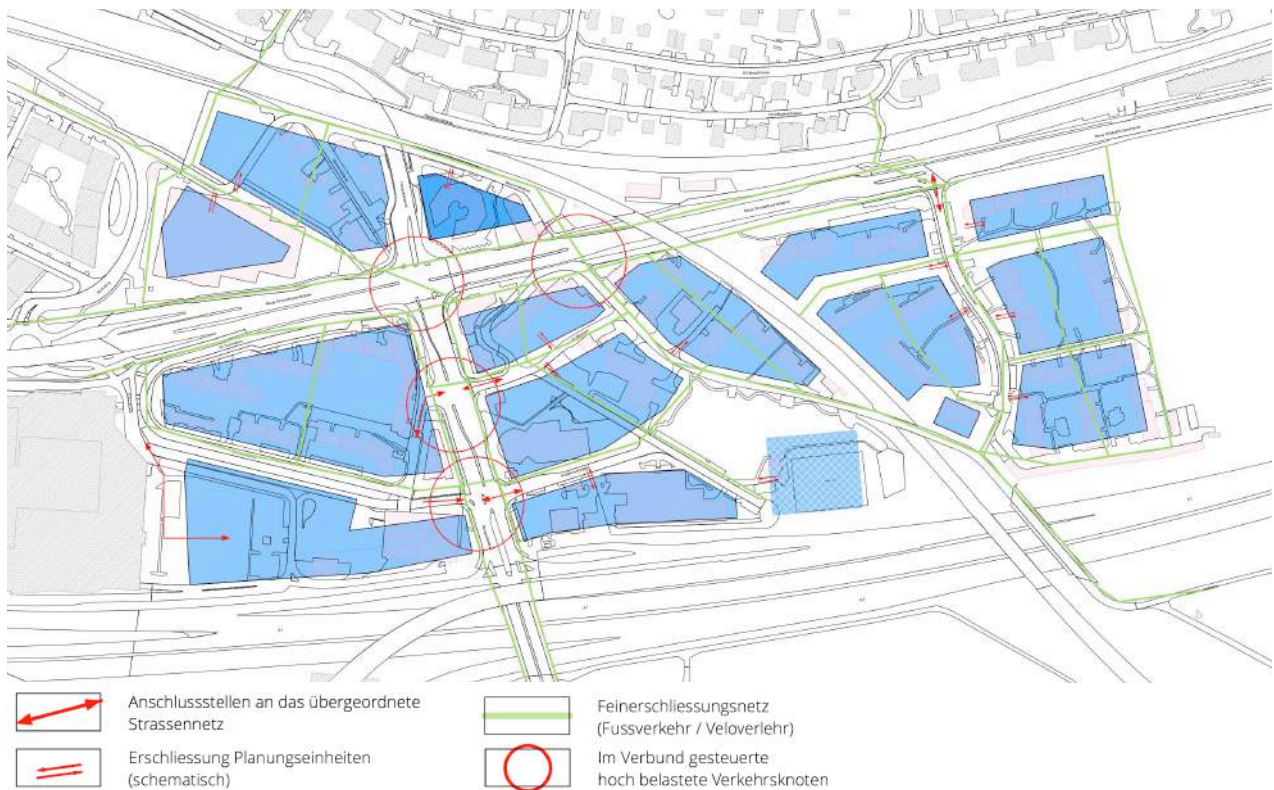
### Erforderliche Vertiefung: Variantenentscheid zur Lage der Veloschnellroute

Die kantonale Veloschnellroute ist eine grosse Chance zur Anbindung des Gebiets Wallisellen Südost mit dem Zentrum. Die definitive Linienführung konnte in diesem Verfahren noch nicht festgelegt werden. Die Testplanung zeigt zwei mögliche Linienführungen:

- Die Variante Hofkreuzung besitzt den Vorteil, dass alle Teilgebiete von dieser Veloschnellroute profitieren und direkt an das Zentrum angebunden werden. Sie ist jedoch äusserst komplex in der Umsetzung und erfordert insbesondere an den Randpartien der Kreuzung situationsbezogene städtebauliche Reaktionen.
- Demgegenüber kann die Route in der Verlängerung der Föhrlibuckstrasse entlang der Bahn mit geringerer Eingriffstiefe umgesetzt werden. Allerdings ist die Geerenstrasse für die konfliktfreie Arealerschliessung und Veloführung heute zu schmal und müsste verbreitert werden. Der Vorteil dieser Linienführung liegt jedoch darin, dass entlang der Bahn keine seitlichen Störungen auftreten können. Damit alle Teilräume im Gebiet Wallisellen Südost optimal mit dem Velo an das Zentrum angebunden sind, muss die Veloschnellroute mit einer Spange in Richtung Huserstrasse - Im Schwanen ergänzt werden. Eine Herausforderung stellt dabei die Querung der Neugutstrasse dar, was verkehrstechnisch vertieft zu untersuchen ist.

Um den Variantenentscheid fällen zu können, sind diese beiden Varianten zu vertiefen. Zu untersuchen ist insbesondere auch die Verknüpfung mit dem kommunalen Netz. Die Stärken und Schwächen der beiden Varianten sind einander gegenüberzustellen. Gestützt darauf ist der Variantenentscheid zu fällen.

## 4.6 Zukunftsfähige und vernetzte Erschliessungssysteme



### Erforderliche Vertiefung: Verkehrskonzept Wallisellen Südost

Sämtliche Grundstücke sind heute erschlossen. Die Feinerschliessung muss daher nicht über ein amtliches Quartierplanverfahren herbeigeführt werden.

Die bestehenden Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz können voraussichtlich nicht verändert werden. Die Neustrukturierung des Gebiets macht jedoch die Anpassung der gewachsenen Verkehrsnetze und teilweise die Aufhebung von Strassen und Wegen erforderlich. Die Verkehrsführung und Vernetzung für den Fuss- und Veloverkehr ist aufgrund der äusserst komplexen verkehrlichen Rahmenbedingungen im übergeordneten Straßennetz integral zu betrachten und in einem Verkehrskonzept zu vertiefen (Verkehrsführung / Anpassungsbedarf Knoten / Kapazitäten).

Zu klären ist überdies der Umgang mit Privatstrassen. Um die Handlungsfähigkeit im Gebiet zu verbessern, sollen die Privatstrasse nach deren Anpassung auf die künftige Netzstruktur in das Eigentum der Stadt überführt werden.

### Entwidmung von Strassen

Sofern bestehende Strassen aufgehoben werden, sind die Flächen nach Strassengesetz zu entwidmen. Danach zählen sie zur massgeblichen Grundfläche, welche die Stadt in die Arealentwicklung einbringen kann.

## **Mobilitätskonzepte**

Das übergeordnete Strassennetz ist ausgelastet und vermag zu den Spitzenzeiten kaum mehr zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Erhöhung der Personendichte erfordert daher neue Mobilitätskonzepte. Trotz Verdichtung soll der motorisierte Verkehr nicht zu nehmen. Der kommunale Richtplan Verkehr legt die diesbezüglichen Ziele zur künftigen Zusammensetzung des Modalsplits fest.

Im Rahmen der Gestaltungsplanungen sind Mobilitätskonzepte zu erarbeiten, in welchen die Massnahmen zur Verlagerung auf den Fuss-, Velo und öffentlichen Verkehr aufgezeigt werden.

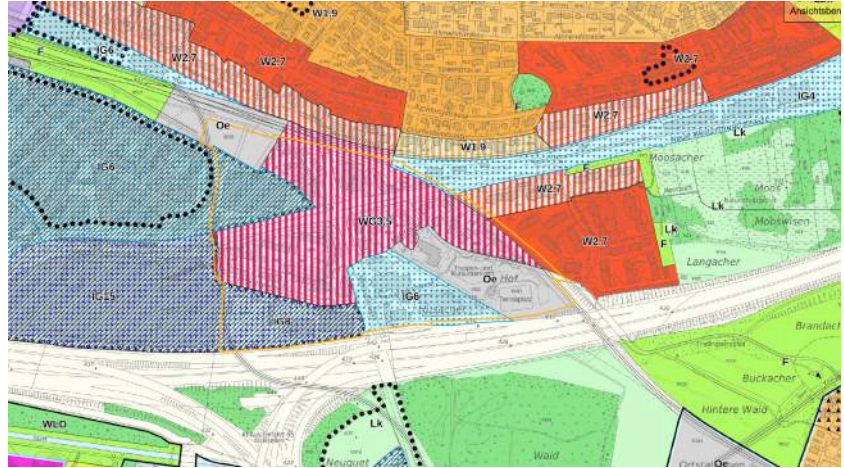
Die Planungseinheiten bilden zugleich funktionale Erschliessungseinheiten. Die Parkierung ist im Interesse der Umgebungsqualität unterirdisch zu lösen. Arealzufahrten und Zufahrten zu Tiefgaragen sind zusammenzufassen.

Die erwähnten Vorgaben für das Entwicklungsgebiet Wallisellen Südost sind in der BZO zu verankern.



## 5 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNGSMODELLE

### Rechtskräftiger Zonenplan



### Planungszone

Die erlassene Planungszone verschafft der Stadt Wallisellen die nötige Zeit, um die planungsrechtlichen Parameter für das Gebiet Wallisellen Südost entsprechend den in der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse zu justieren und neu auszurichten.

### Handlungsoptionen

Der Stadt Wallisellen und teilweise auch den privaten GrundeigentümerInnen stehen folgende Instrumente als Handlungsoption zur Verfügung:

### Nutzungsplanung

- Pauschale Aufzoning
- Umzonen in Zentrumszone in Kombination mit Ergänzungsplan
- Instrument der Arealüberbauungen für Gebiet Wallisellen Südost anpassen
- Sonderbauvorschriften (Aufzoning) ohne Ergänzungsplan
- Sonderbauvorschriften (Aufzoning) mit Ergänzungsplan
- Aufzoning mit Gestaltungsplan-Pflicht
- Gestaltungsplan-Pflicht ohne Aufzoning

### Sondernutzungsplanung

- Öffentlicher Gestaltungsplan
- Privater Gestaltungsplan

### Landumlegung und Erschliessung

- Private Landumlegung und Erschliessungsregelung (Vertrag)
- Amtlicher Quartierplan
- Privater Quartierplan
- Baulinienpläne



Handlungsoptionen	Beurteilung	Eignung
<b>Nutzungsplanung</b>		
Gebiet pauschal aufzonen	Fehlende Qualitätssicherung und Steuerung	0
Umzonung in Zentrumszone mit Ergänzungsplan	Denkbar / Masterplan Umgebung muss Vorliegen	1
Instrument Arealbebauung spezifizieren	Fehlende Planungssicherung	0
Sonderbauvorschriften ohne Ergänzungsplan	Wahlfreiheit! Beschränkt geeignet	0
Sonderbauvorschriften mit Ergänzungsplan	Denkbar / Masterplan Umgebung muss Vorliegen	1
Aufzonung / Umzonen mit GP Pflicht	Denkbar / MAG fällt allenfalls zweistufig an / GP fällt allenfalls in Kompetenz GR	2
GP Pflicht ohne Aufzonung	Denkbar / Dichte wird im Gp festgelegt / GP fällt in Kompetenz GV	2
<b>Sondernutzungsplanung</b>		
Öffentlicher Gestaltungsplan über ganzes Gebiet erarbeiten	Denkbar sofern Masterplan Umgebung vorliegt / Beschränkte Flexibilität / Komplex	1
Privater Gestaltungsplan über ganzes Gebiet erarbeiten	Aufgrund Eigentumsstruktur kaum möglich	0
Privater Gestaltungsplan pro Planungseinheit	Geeignet	2
<b>Landumlegung und Erschliessung</b>		
Amtlicher Quartierplan	Nur möglich, wenn Erschliessung nicht genügt	0
Privater Quartierplan	Nur möglich, wenn Erschliessung nicht genügt	0
Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag	Geeignet	2
Baulinienplan	Für Raumsicherung sinnvoll / Gestaltungsvorgaben	2

### Mögliches Umsetzungsmodell

Der nachfolgende Plan zeigt ein mögliches Modell für die planungsrechtliche Umsetzung in der Nutzungsplanung. Diese Konzeption wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision vertieft.

Das Konzept sieht vor, die Gebiete Geren, Schwanen und Föhrlibuckstrasse einer Zentrumszone zuzuweisen. Für die Qualitätssicherung wird für diese Gebiete eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt. Die Zielvorgaben für die Planungseinheiten können in der BZO verankert werden.

Das Gebiet Langacker kann der WG 2.7 zugeteilt bleiben. Die bauliche Erneuerung und massvolle Verdichtung kann mit Sonderbauvorschriften ermöglicht werden (Anreiz anstelle Pflicht).

Die beiden Zonen für öffentliche Bauten werden gestützt auf den Synthesepan an den Rändern leicht verkleinert.



Zonenplankonzept

## 6 SCHLUSSFOLGERUNGEN DER STADT UND AUSBLICK

### 6.1 Fazit

#### Würdigung

Die Stadt würdigt den sorgfältigen Planungsprozess, der eine solide Basis für den Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost hervorgebracht hat.

Die im kommunalen Raumentwicklungskonzept formulierten Ziele für das Gebiet Wallisellen Südost konnten im Rahmen der Testplanung kritisch reflektiert und über die unterschiedlichen Herangehensweisen der Teams in einem Syntheseplan konkretisiert werden.

Die Transformation des Gebiets ist auf einen langen Zeitraum ausgerichtet. Mit dem Abschluss der Testplanung liegt ein Zielbild vor, das Wegbereiter für die weiteren Planungsarbeiten ist.

An der Sicherstellung einer koordinierten und in Etappen umsetzbaren Stadtentwicklung besteht ein grosses öffentliches Interesse. Der Synthesebericht dokumentiert die Meinungsbildung im Rahmen dieser Testplanung. Zu verschiedenen Themen wie z.B. zur Verkehrserschliessung und zur Freiraumsicherung sind vertiefte Abklärungen erforderlich. Das Zielbild ist entsprechend den Erkenntnissen dieser Vertiefungsstudien anzupassen und zu justieren, bevor es danach mit den Grundeigentümerschaften im Gebiet reflektiert und in Bezug auf vorhandene private Entwicklungsabsichten im Detail überprüft werden kann.

Hauptziel des weiteren Planungsprozesses ist die Erlangung eines soliden und beständigen Zielbildes, in welchem insbesondere die Rahmenbedingungen zur Ausgestaltung der Freiräume und Verkehrsnetze gesichert sind, damit für die privaten Arealplanungen auf den Baufeldern eine klare Ausgangslage entsteht. Dazu sind die in Kapitel 6.2 beschriebenen Vertiefungsschritte anzugehen.

### 6.2 Vertiefungsstudien zu den Schlüsselthemen

#### Kantonale Veloschnellroute

In einem nächsten Schritt ist der Variantenentscheid zur Veloschnellroute zu fällen. Aus politischer Sicht wird die Variante Hofkreuzung priorisiert, wobei aus städtebaulichen Überlegungen eine Veloquerung auf Strassenniveau zu bevorzugen wäre. Eine Etagenlösung auf der Ebene 1 über dem Knotenniveau setzt eine ganzheitliche, platzartige Lösung voraus, die nicht aus der isolierten Sicht eines schnellen Velofahrens entwickelt wird, sondern sowohl städtebaulich überzeugt als auch von den Fussgängern konfliktfrei genutzt werden kann. Für diese anspruchsvolle Aufgabe wird idealerweise ein Gestaltungswettbewerb durchgeführt, in welchem die angrenzenden Baufelder in die Überlegungen einbezogen werden.

Die Variante Spange steht aufgrund der noch ungenügenden Entscheidungsgrundlagen in zweiter Priorität. Für den abschliessenden Variantenentscheid ist diese Variante insbesondere in Bezug auf die Querungsmöglichkeit der stark belasteten Neugutstrasse auf ihre Machbarkeit zu untersuchen.

### **Erschliessungsstudie**

Gestützt auf den Syntheseplan ist das angestrebte Erschliessungsnetz für den MIV unter Beachtung der Knotenkapazitäten zu untersuchen. Auch das Fusswegnetz (Basisnetz) beziehungsweise die beabsichtigte Vernetzung der Baufelder für den Fuss- und Veloverkehr ist in dieser Studie zu klären und näher zu definieren. Es soll aufgezeigt werden, unter welchen Rahmenbedingungen die Querung der kantonalen Hauptachsen gewährleistet werden kann, damit die Areale besser mit den umliegenden Gebieten der Stadt Wallisellen vernetzt sind.

### **Masterplan Freiraum**

Den Freiräumen kommt in der Entwicklung von Wallisellen Südost eine hohe Bedeutung zu. Sie stellen gemäss Synthese das ordnende und prägende räumliche Gerüst dar und übernehmen wichtige Funktionen für die Erholung der Menschen, als soziale Plattform, als Lebensraum von Flora und Fauna und in der Anpassung an den Klimawandel. Die Freiräume bestehen aus einem hierarchisierten Netz an Strassenräumen, deren verkehrliche Funktion aus den Vertiefungsstudien Erschliessung (einschliesslich Variantenentscheid Veloschnellroute) abgeleitet wird. Öffentliche parkartige Freiräume in städtischem Besitz um die Schule und am Bahnhof werden durch ein öffentlich nutzbares Freiraumsystem (baufeldbezogene Quartierfreiräume) auf den privaten Baufeldern ergänzt. Daneben gibt es private Freiräume, die ausschliesslich der Eigenversorgung der jeweiligen Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienen. Der Masterplan Freiraum muss ein räumliches Zielbild und funktionelle Vorgaben für die Strassenräume (von Fassade zu Fassade) sowie die öffentlichen Freiräume und die öffentlich nutzbaren Freiräume in den Baufeldern entwickeln. Dies als verbindliche inhaltliche Vorgabe für die Planungen der öffentlichen Hand und die grundeigentümergebundene Planungsinstrumente. Neben diesen ortsspezifischen räumlichen und funktionalen Vorgaben werden in die Planungsinstrumente – neben quantitativen Aspekten (Grünflächenziffer) - auch allgemeine ökologische, gestalterische und klimatische Qualitätsvorgaben einfließen.

### **Raumsicherungen**

Die Erschliessungsstudie und der Masterplan Freiraum bildet die Grundlage für Raumsicherungen mittels Baulinien. Der Syntheseplan enthält dazu eine erste Auslegeordnung, die gestützt auf diese beiden wichtigen Grundlagen zu präzisieren ist. Alternativ kann die Raumsicherung mit einem Anordnungsspielraum auch in einem Ergänzungsplan erfolgen, der als Bestandteil der Nutzungsplanungsrevision für den Entwicklungsschwerpunkt erlassen wird.

## Stadtparzellen

Die beiden Areale, welche heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen sind und sich im Eigentum der Stadt befinden, werden teilweise für den Aufbau eines öffentlichen Freiraumangebots genutzt. Die Nutzung der verbleibenden Arealteile zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben ist durch die Stadt zu klären.

## 6.3 Ausblick

Das weitere Vorgehen gestaltet sich wie folgt:

### Abschluss Testplanung bis Mitte 2022

- Beratung Synthesebericht in der eingesetzten Arbeitsgruppe
- Vernehmlassung im Begleitgremium
- Beratung und Freigabe im Stadtrat für weitere Planungsprozess
- Orientierung Grundeigentümer/innen über das Ergebnis der Testplanung

### Vertiefungsstudien bis Ende 2022

- Erschliessungskonzept Wallisellen Südost (inkl. Klärung Velo-schnellroute)
- Einbezug Kanton zu den verkehrstechnischen Fragen
- Information Grundeigentümer/innen über das Ergebnis der Vertiefungsthemen und des darauf angepassten Syntheseplans
- Erarbeitung Masterplan Freiraum
- Klärung Nutzungen im öffentlichen Interesse durch die Stadt

### Planungsrechtliche Umsetzung / Ablösung Planungszone bis Ende 2023

- Erarbeitung Revisionsvorlage  
inkl. Ergänzungsplan Zentrumszone Z4
- Meinungsbildung in den eingesetzten Gremien
- Information Grundeigentümer über den Entwurf der grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente (Zonierung / Ergänzungsplan)
- Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage (mit der öffentlichen Auflage wird die Planungszone abgelöst)
- Bereinigung
- Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch Kanton