



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

EINLADUNG GEMEINDEVERSAMMLUNG

25. September 2018, 19.45 Uhr



Geschäfte

1. Revision privater Gestaltungsplan Nr. 4
„Birkenstrasse“ in Wangen
2. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung,
Gebiet Bruggwiesen in Brüttisellen
3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

25. September 2018, 19.45 Uhr
im Gemeindezentrum Gsellhof
Schüracherstrasse 10, 8306 Brüttisellen

Demokratie
ich mache mit

Einladung

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gerne laden wir Sie zur Gemeindeversammlung der politischen Gemeinde ein und freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird den Anwesenden ein Apéro offeriert. Dabei stehen die Mitglieder des Gemeinderats und der Gemeindeschreiber gerne für allgemeine Fragen oder Anregungen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT
WANGEN-BRÜTTISELLEN

Gemeindepräsidentin

Marlis Dürst

Gemeindeschreiber

Christoph Bless

Hinweise

Aktenauflage

Beachten Sie bitte die nachfolgenden Anträge und Berichte des Gemeinderats. Die detaillierten Akten liegen ab 24. August 2018 im Gemeindehaus zur Einsicht auf.

Stimmrecht

In Angelegenheiten der politischen Gemeinde sind alle in Wangen-Brüttisellen niedergelassenen Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben. Die Niederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

Anfragerecht nach § 17 Gemeindegesetz

Gemäss § 17 des Gemeindegesetzes hat jede stimmberechtigte Person das Recht, eine Anfrage an den Gemeinderat zu stellen, die an der Gemeindeversammlung zu beantworten ist. Die Anfrage muss aber eine Angelegenheit der Gemeinde und von allgemeinem Interesse sein sowie vor der Gemeindeversammlung schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden (Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, 8306 Brüttisellen). Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage an der Gemeindeversammlung.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat der/dem fragestellenden Stimmberechtigten spätestens einen Tag vor der Gemeindeversammlung schriftlich. Der Tag, an dem die Gemeindeversammlung stattfindet, wird dabei nicht mitgezählt. Massgebend ist das Datum des Eingangs beim Gemeinderat.

Der oder die fragestellende Stimmberechtigte hat das Recht auf eine Stellungnahme. Es findet keine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort statt. Die Versammlung kann aber beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

ANTRÄGE UND BERICHTE DES GEMEINDERATS

1. Revision privater Gestaltungsplan Nr. 4 „Birkenstrasse“ in Wangen

Antrag des Gemeinderats

1. Die Revision des privaten Gestaltungsplans Nr. 4, „Birkenstrasse“ in Wangen wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:
 - Vorschriften
 - Situation 1:500
 - Schnitte 1:500
 - Mitwirkungsbericht gemäss § 7 PBG
2. Die Revision des privaten Gestaltungsplans Nr. 4 „Birkenstrasse“ in Wangen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren oder in einem allfälligen Rekursverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Das Wesentliche in Kürze

- Die vorliegende Revision des privaten Gestaltungsplans Nr. 4 „Birkenstrasse“ soll den am 31. Juli 1991 festgesetzten privaten Gestaltungsplan ersetzen.
- Das für den Gestaltungsplan vorgesehene Gebiet umfasst die Grundstücke Kataster-Nr. 5615 und 5616. Die Grundstücke sind im Besitz von Werner Oertig.
- Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 Planungs- und Baugesetz ermöglicht den Fortbestand und die angemessene bauliche Erweiterung des bestehenden Gärtnereibetriebs auf den betriebseigenen Grundstücken.
- Die öffentliche Auflage fand vom 22. April 2016 bis 22. Juni 2016 statt.

Ausführlicher Bericht

1 Ausgangslage

Die Revision des privaten Gestaltungsplans Nr. 4 „Birkenstrasse“ bezieht sich auf die Grundstücknummern 5615 und 5616 von Werner Oertig, welche durch die Oertig AG als Gärtnerei bewirtschaftet werden. Sie befinden sich im Südwesten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen.

Die Liegenschaften werden durch die unmittelbar angrenzende Altwiesenstrasse im Süden und die Birkenstrasse im Südwesten erschlossen. Die Birkenstrasse (Flurweg) befindet sich im Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft Wangen-Brüttisellen-Dübendorf. Im Nordosten begrenzt die Hochleistungsstrasse A53 die Parzellen, im Nordwesten das Autobahnkreuz Brüttisellen. Insgesamt weisen die beiden Grundstücke eine Fläche von 19'436 m² auf.

Mit Beschluss des Regierungsrats Nr. 2739 vom 31. Juli 1991 wurde der private Gestaltungsplan Nr. 4, „Birkenstrasse“ genehmigt. Das Areal befindet sich in der Landwirtschaftszone.

Die Kündigung ohne Fristerstreckung des Pachtlands in Opfikon führte 2007 zu besonderen Verhältnissen und dazu, dass der Betrieb kurzfristig verlegt werden musste.



An seinem Standort in Wangen-Brüttisellen verfügt der Betrieb über genügend Land im Gestaltungsplangebiet für Gärtnereibetriebe, um den erheblichen Flächenverlust zu kompensieren. Der Betrieb kann jedoch nicht in den bestehenden Abmessungen geeignete Treibhäuser erstellen, da die gültigen Vorschriften nicht den heutigen betriebswirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechen. Ein Drittstandort ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht denkbar. Die Eigentümer wollen die Gärtnerei mit dem revidierten Gestaltungsplan auf eine verlässliche rechtliche und planerische Basis stellen.

In der Zwischenzeit sind verschiedene neue Bauten, Gewächshäuser und Regenbecken bewilligt und erstellt worden. Die neuen Bauten weichen teilweise von den alten Vorschriften bezüglich der Überstellung der Mantellinien und der zulässigen Total- und Seitenhöhen ab, für die im Rahmen der Baubewilligungsverfahren Ausnahmegenehmigungen erteilt wurden. Die Abweichungen ergaben sich vorwiegend aufgrund von neuen Konstruktionen und neuen Erkenntnissen der wärmetechnischen Auswirkungen in Glashäusern.

Im Zusammenhang mit der Baubewilligung G-Nr. 2008-017 vom 10. März 2008 für den Neubau eines Treibhauses wurde die Auflage verfügt, dass der private Gestaltungsplan Nr. 4 „Birkenstrasse“ revidiert werden muss. Ein erster Entwurf wurde im Jahr 2013 erstellt und der Gemeindebehörde unterbreitet. Es erfolgten daraufhin nochmals Anpassungen und Abklärungen. Nach der Festsetzung des gegenüber liegenden privaten Gestaltungsplanes Nr. 15 „Altwisen“ erschien der Zeitpunkt passend, die Revision des Gestaltungsplanes „Birkenstrasse“ zu veranlassen.

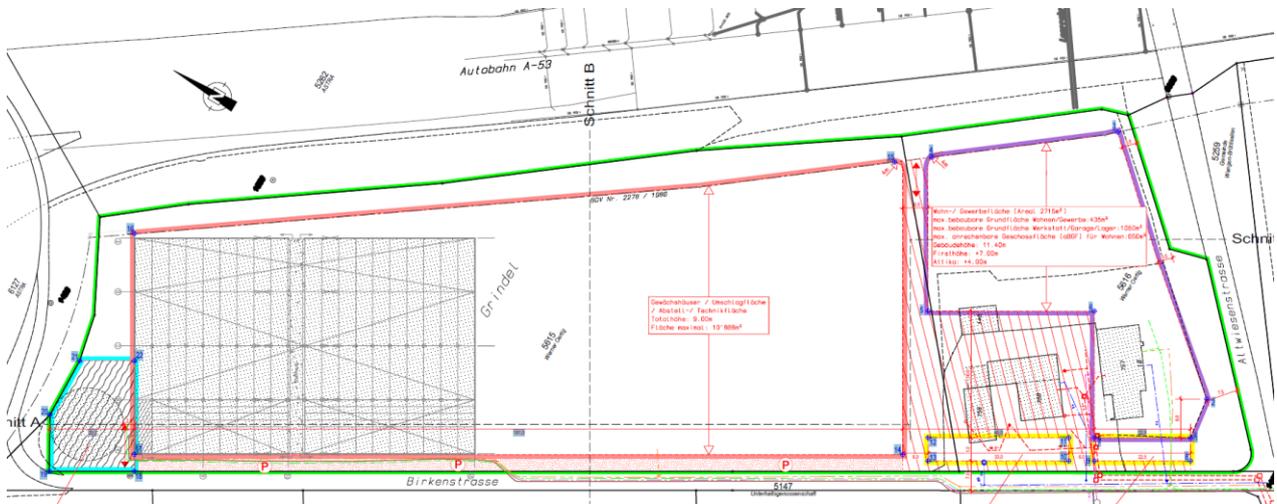
2 Was bezweckt der Gestaltungsplan?

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Insbesondere geht es dabei um grundsätzliche Festlegungen über die Lage und Ausmasse von Gebäuden. Anders als bei einer blossen Einzonung ist die Stimmbürgerschaft bei einem Gestaltungsplan zum Zeitpunkt der Beschlussfassung also besser darüber informiert, was letztlich gebaut wird.

3 Zielsetzung des revidierten Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan wird durch einen zusammenhängenden Baubereich ein Gebiet für die Erstellung von Gewächshäusern festgelegt. Durch die vorgesehene kompakte Anordnung der Gewächshäuser kann der Betrieb optimiert werden. Zudem werden die dazugehörigen Nutzungen wie Besucherparkplätze, Regenbecken und Wassertanks auf einzelne Bereiche beschränkt.



Für eine etappierbare Erneuerung der Wohn- und Arbeitsräume für die Gärtnereiangestellten wurde ein flexibler Baubereich ausgeschieden, in welchem Wohn- und Gewerbeflächen zugelassen sind. Innerhalb dieses Baubereiches werden jedoch für die einzelnen Nutzungen maximal bebaubare Flächen je Nutzung bestimmt. Diese lehnen sich an den alten Gestaltungsplan an.

Im Rahmen von künftigen Bauprojekten darf bei allfälligem Erhalt des Gebäudes Kataster-Nr. 758 (ausserhalb des Baubereiches) die maximal bebaubare Fläche von 435 m² für Wohnen/Gewerbe zuzüglich der massgebenden Gebäudeflächen von Kataster-Nr. 758 zu keinem Zeitpunkt gesamt-haft überschritten werden. Dies wird in den Vorschriften sichergestellt.

Für Wohnen wird zudem neu eine maximal anrechenbare Geschossfläche (aBGF) im Baubereich der Wohn-/Gewerbefläche von 650 m² festgelegt. Darunter fallen alle dem Wohnen dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Garderoben-/Sanitäräumen samt inneren Trennwänden. Im alten Gestaltungsplan fehlte eine solche Regelung in Bezug auf die Nutzung. Das Mass wurde daher sinngemäss aus den damaligen Grundmassbestimmungen abgeleitet und für den neuen Gestaltungsplan definiert.

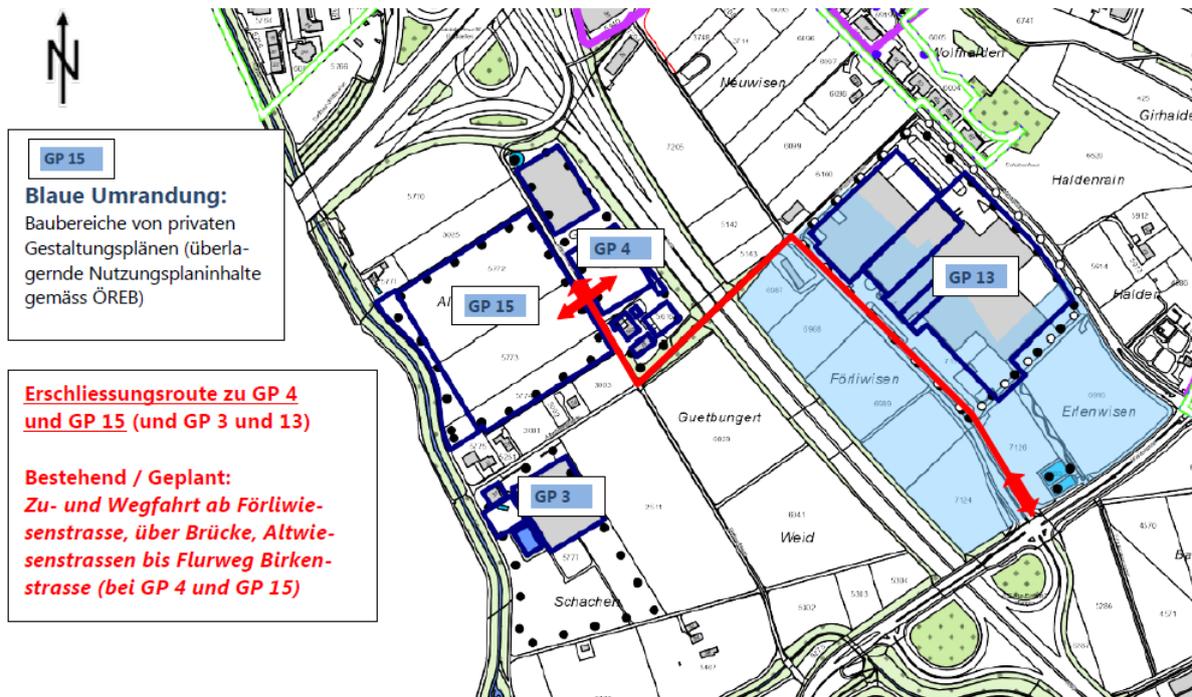
Die Beschränkungen (max. Höhe, Gebäudehöhe, Firsthöhe etc.) werden masslich im Gestaltungsplan pro Baubereich festgelegt. Für den Bereich Wohnen und Gewerbe sind aufgrund der Höhen voraussichtlich zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss sowie ein Untergeschoss möglich.

Die Anpassung der max. Höhe bis 9 m für die Gewächshäuser ergibt sich aus den heutigen technischen Standards. Gewächshäuser mit 8 m bis 9 m sind heute Standard und entsprechen auch den ökonomisch/wirtschaftlichen Aspekten (Raumhöhe ermöglicht ausgeglichenes Klima, erfordert den Einsatz von weniger Chemie/Dünger etc.). Die heutige Bauweise der Gewächshäuser hat sich gegenüber der letzten Jahre sehr stark verändert. Mit 9 m max. Höhe wird mit dem Gestaltungsplan für die nächsten 10 bis 15 Jahre ein moderater Spielraum bezüglich den stetig verändernden Techniken des Gewächshausbaus geschaffen. Zudem ist die Höhe unmittelbar an der Autobahn kaum störend und die Nutzfläche bleibt, trotz angepasster Höhe, gleich.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Nutzung insofern definiert, dass nur Bauten und Anlagen für einen Gärtnereibetrieb, einen dazugehörigen Direktverkauf (z.B. mit kleinen Kaffee/Bistro), betriebsbedingte Büroräume sowie Wohnungen für Betriebszugehörige zugelassen sind. Der Detailverkauf ist flächenmässig untergeordnet, und die Produktion soll im Vordergrund stehen. Der direkte Detailverkauf entspricht aber einem Bedürfnis der Kundschaft und hat stark an Bedeutung gewonnen. Er soll damit, um auf die verschiedenen Jahreszeiten und das Verkaufsangebot reagieren zu können, sowohl in den Gewächshäusern als auch im Baubereich Wohn-/Gewerbefläche möglich sein. Die Fläche wird auf max. 100 m² beschränkt.

4 Verkehrserschliessung

Das Perimetergebiet gilt im Sinne von Art. 19 Raumplanungsgesetz (RPG) als erschlossen. Als Zufahrt dient die übergeordnete Erschliessung über die Förliwiesen- und Altwiesenstrasse. Auf einen Leistungsnachweis für den Verkehrsknoten Förliwiesen-/Altwiesenstrasse (Lichtsignalanlage) wird, unter Berücksichtigung der Nutzung des Gestaltungsplangebiets Nr. 4 „Birkenstrasse“ und der bestehenden Gestaltungspläne (GP3, GP13 und GP15), zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.



Der Teilabschnitt der Birkenstrasse (Flurweg) ist auf der Anstosslänge des Gestaltungsplanperimeters für die betrieblichen Anforderungen hinreichend ausgebaut, zumal die Parkplatzanordnung hauptsächlich im vordersten Gestaltungsplanbereich angesiedelt wird.

Bei einem Endausbau gemäss Gestaltungsplan wird der Verkehr nicht mehr als 30 % zunehmen, da nicht Verkaufs- sondern Produktions- und Lagerflächen zunehmen werden. Viele Pflanzen werden selber gezüchtet. Es müssen daher weniger grosse Lastwagen aus dem Ausland die Zufahrtsstrasse benützen.

Die Gärtnerei ist jeweils von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr (April und Mai bis 18.00 Uhr) geöffnet und während der Saison von April bis Mai auch am Samstag von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr. Pro Tag werden während der Saison oder bei einer Ausstellung maximal 50 Kunden erwartet. In den Wintermonaten sind es ca. 5 Kunden pro Tag.

Die Besucherparkplätze für den Direktverkauf sollen auf zwei Bereiche beschränkt werden. Sie müssen unversiegelt angelegt werden. Zur Anzahl sollen im Gestaltungsplan keine besonderen Vorschriften aufgestellt werden. Bei einem allfälligen Projekt wird auf die gültige kommunale Fahrzeugabstellplatzverordnung im Rahmen eines konkreten Baugesuchs abgestützt.

Die Abstellplätze für die Betriebsangehörigen und zukünftigen betriebszugehörigen Bewohner werden innerhalb des Baubereiches „Wohn- und Gewerbebereich“ angeordnet. Dies kann ober- und/oder unterirdisch erfolgen, nach Möglichkeit aber überdeckt.

Zusätzliche betriebsbedingte Parkplätze für die Bewirtschaftung der Gewächshäuser und Angestellte können – analog zur Regelung im privaten Gestaltungsplan Nr. 15 Altwiesen – entlang der Birkenstrasse angeordnet werden. Die genaue Anzahl deren Anlegung und Ausgestaltung muss im Rahmen eines konkreten Baugesuchsverfahrens nachgewiesen werden.

5 Schlusswort des Gemeinderats

Mit dem revidierten privaten Gestaltungsplan Nr. 4 „Birkenstrasse“ werden der Fortbestand und die angemessene bauliche Erweiterung des bestehenden Gärtnereibetriebs auf den betriebseigenen Grundstücken von Werner Oertig ermöglicht.

Der Gemeinderat unterstützt das gesamte Planwerk und empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

2. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Gebiet Bruggwiesen in Brüttisellen

Antrag des Gemeinderats

1. Der Vorlage über die Ortsplanung und der damit verbundenen Revision der Nutzungsplanung im Gebiet Bruggwiesen in Wangen-Brüttisellen wird wie folgt zugestimmt:
 - Teilrevision Bau- und Zonenordnung,
 - Änderung Zonenplan
2. Massgebend für den Beschluss gemäss vorerwähnter Ziffer 1 sind die nachfolgenden Erläuterungen sowie offiziellen Auflageakten zur Gemeindeversammlung, enthaltend:
 - Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gebiet Bruggwiesen (Gebiet mit Mindestanteil Wohnen und Arbeiten)
 - Änderung Zonenplan
 - Planungsbericht zur Teilrevision
 - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz
 - Bericht zur kantonalen Vorprüfung
3. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Das Wesentliche in Kürze

- Das Gebiet Bruggwiesen soll von der Zone öffentliche Bauten und teilweise der Wohnzone W2 (Wohnen 2-geschossig) in die Zentrumszone Z4 (Zentrum 4-geschossig) umgezont werden.
- Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Anpassung des Zonenplans werden wichtige Planungsschritte für die, in der Raumplanung vorgegebene, innere Verdichtung geschaffen.
- Bereits mit dem kommunalen Masterplan 2007 (Exekutivinstrument) hielt der Gemeinderat das öffentliche Interesse an einer veränderten Nutzung des Gebiets Bruggwiesen fest und bekräftigte dies mit dem aktuellen Masterplan 2016.
- Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 18. August 2017 bis 16. Oktober 2017. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie Kurier.

Ausführlicher Bericht

1 Ausgangslage

Das Gebiet Bruggwiesen in Brüttsellen liegt zentral im Bereich Zürichstrasse/Stationsstrasse/Haldenstrasse und ist für eine Zentrumsüberbauung mit Mischnutzung geeignet. Mit einer Überbauung des Areals kann die Schnittstelle der Zürichstrasse mit der Stationsstrasse städtebaulich gefasst werden. In diesem Zusammenhang bietet sich die Gelegenheit, das heutige Areal des Gemeindehauses zu restrukturieren inkl. gestalterischer Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Bereits mit dem kommunalen Masterplan 2007 (Exekutivinstrument) hielt der Gemeinderat das öffentliche Interesse an einer veränderten Nutzung des Gebiets fest und bekräftigte dies mit dem kommunalen Masterplan 2016. Basis dieses öffentlichen Interesses ist die Erkenntnis, dass für alle öffentlichen Bedürfnisse genügend Reserven im Gemeindegebiet vorhanden sind und somit kein Bedarf für die Zone öffentlicher Bauten im Gebiet Bruggwiesen besteht.



Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des Dorfkerns und in ca. 10-Minuten Fusswegdistanz zum S-Bahnhof Dietlikon. Der westliche Teil ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil ist die Gemeindeverwaltung angesiedelt. Zudem befinden sich südlich der Bruggwiesenstrasse öffentliche Freiflächen und Wohnbauten.

Das Gebiet Zürichstrasse ist das städtebauliche Fokusgebiet in der Gemeinde. Das zentral gelegene Grundstück (Kataster-Nr. 6090) stellt eine wichtige innere Reserve dar und soll in diesem Sinne genutzt werden, um den Urbanisierungsprozess im Zentrum Brüttsellens – im Bereich der Zürichstrasse – fortzusetzen. Mit dem Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde eröffnet sich die Möglichkeit, den Knoten Zürichstrasse / Stationsstrasse zu entflechten. Ergänzend soll im Sinne des kommunalen Masterplans 2016 ein zusammenhängender urbaner Grünraum vom Gsellhof entlang der heutigen Bruggwiesenstrasse und der heutigen Stationsstrasse entwickelt werden.

2 Zielsetzungen Masterplan 2016

Der Masterplan 2016 verlangt die städtebauliche Disposition an der Zürichstrasse mit einer Testplanung oder Gebietsrahmenplanung zu vertiefen. Dabei sind die städtebaulichen Anforderungen

betreffend den erwünschten Charakter der Zürichstrasse inkl. der neuralgischen Anschlüsse zu vertiefen bzw. zu präzisieren. Wichtig sind klare Raumkanten und Gebäude als Markpunkte. Die Stationsstrasse soll zwischen Bruggwiesenstrasse und Zürichstrasse verlegt werden, so dass die Linienführung entlang des Schulareals Bruggwiesen erfolgt und ein Knoten mit 90°-Ausrichtung resultiert. Der Kanton hat unter Mitwirkung der Gemeinde die erforderlichen Strassenprojekte ausgearbeitet. Vom Gsellhof über den Bereich Bruggwiesenstrasse und entlang der heutigen Stationsstrasse sieht der Masterplan eine strukturelle Langsamverkehrs- / Grünraumvernetzung vor.

Die Statistiken zum Masterplan 2016 zeigen auf, dass Wangen-Brüttisellen mit Stand 2014 über total 2,7 ha unbebaute Zone für öffentliche Bauten verfügt. Gemessen am 5- bzw. 15-Jahresverbrauch dieses Zonentyps in den zurückliegenden Jahren ist zu erwarten, dass diese Reserven für die nächsten 45 Jahre ausreichen. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Reserven um ca. 1,5 ha auf 1,2 ha reduziert. Auch diese Reserven reichen voraussichtlich für die nächsten 20 Jahre. Das Gemeindehaus ist auch in der Zentrumszone zonenkonform und ist daher nicht auf die Zone für öffentliche Bauten angewiesen. Daher besteht das politische und raumplanerisch zweckmässige Ziel, dem Potenzial der zentralen Lage mit einer Nutzungsverdichtung bzw. Ansiedlung von Arbeits- und Wohnnutzung gerecht zu werden. Dies trägt auch der starken Nachfrage nach Wohnraum in der Agglomeration Zürich Rechnung.

3 Zonenzugehörigkeit / Zentrumszone Z4

Die vorgesehene Zonenart Zentrumszone Z4 ist bereits in der Bau- und Zonenordnung definiert. Demnach ist ein maximaler Wohnanteil von sieben Zehntel bezogen auf die maximal zulässige anrechenbare Fläche erlaubt. Diese Festlegung entspricht nominell weitgehend den regionalen Vorgaben, sichert aber nicht beide Mindestanteile. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird im Gebiet Bruggwiesen – deckungsgleich mit der neuen Zentrumszone Z4 – eine überlagernde Festlegung getroffen, welche die Mindestanteile gemäss den regionalen Vorgaben sichert. Die Mindestanteile für Wohnen bzw. Arbeiten dürfen innerhalb der gleichen Zone mit Grundbuchservitut transferiert werden.

Die Zone für öffentliche Bauten ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Die Zentrumszone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Mit der Zonenänderung ergibt sich angrenzend an die Zürichstrasse mehr konzeptioneller Spielraum, um die anspruchsvollen Lärmschutzanforderungen zu erfüllen.

Die von der Zonenplanänderung betroffenen Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde Wangen-Brüttisellen bzw. das Eigentum ist vertraglich gesichert (betrifft Grundstück Kataster-Nr. 6090). Die Gemeinde verzichtet daher auf eine Gestaltungsplanpflicht zur Qualitätssicherung. Diese soll mit einer Selbstbindung erfolgen (gemäss Bau- und Zonenordnung), welche auf allfällige Rechtsnachfolger im Rahmen eines Kauf oder Baurechtsvertrags übertragen wird. Folgende Nutzungsanforderungen und Qualitätskriterien sind wesentlich:

- Ermittlung der städtebaulichen Struktur mittels Varianzverfahren (Studienauftrag, Testplanung oder dergleichen)
- Überbauung mit Mischnutzung Wohnen / Gewerbe und publikumsorientierter Erdgeschossnutzung zur Zürichstrasse inkl. gut gestaltetem Vorplatzbereich
- Überbauung mit Mischnutzung oder Wohnnutzung in den übrigen Bereichen
- Sicherung und hochwertige Gestaltung eines öffentlichen Freiraums entlang der heutigen Bruggwiesen- und Stationsstrasse
- geschlossene Bauweise entlang der Zürichstrasse
- ortsbildgerechter Lärmschutz

Zudem besteht die Absicht der Gemeinde, eine neue Bushaltestelle im Bereich des Knotens Zürichstrasse/Stationsstrasse zu erstellen.

4 Nutzungsmöglichkeiten

Die Nutzung bestehender/erschlossener Bauzonenreserven im Siedlungsgebiet entspricht den geltenden raumplanerischen Grundsätzen. Im vorliegenden Fall besteht zudem die Absicht, eine Zonenänderung zugunsten einer verdichteten, urbanen Mischnutzung umzusetzen. Dies stützt den haushälterischen Umgang mit der natürlichen Ressource Boden. Somit besteht ein grosses öffentli-

ches Interesse, die Zonenreserven der raumplanerisch erwünschten Nutzung zuzuführen. Die planerische Auseinandersetzung mit diesen zentralen Flächen führt zu verschiedenen Varianten, das Gebiet funktional und städtebaulich neu zu strukturieren. Dabei wäre eine Standortverlegung der Gemeindeverwaltung innerhalb der gesamten Zentrumszone Z4 denkbar, wodurch die Absichten zur Zentrumsentwicklung gemäss Masterplan 2016 initiiert werden könnten.

Zur Veranschaulichung möglicher funktionaler und städtebaulicher Neustrukturierungen dient eine konzeptionelle Arbeitshypothese zur Ortsplanung mit drei Varianten. Die Arbeitshypothese betrachtet das Gebiet im Kontext mit der Siedlung und bereits bekannten Entwicklungsabsichten.



Abbildung: Konzeption Bebauungs- /Nutzungsvarianten Bruggwiesen – Standort Dreiecksareal (Arbeitshypothese für Ortsplanung Wangen-Brüttisellen, Planpartner AG, 20.06.2017)

Das Gemeindehaus ist auch in der Zentrumszone zonenkonform und ist daher nicht auf die Zone für öffentliche Bauten angewiesen.

5 Kapazitätsberechnung

Das Gebiet der Zonenplanänderung ist rechtskräftig als Zone für öffentliche Bauten ausgeschieden. Aus der vorgesehenen Zonenänderung wird eine intensivere Nutzung resultieren, weil eine urbane Mischnutzung möglich wird. Aufgrund der Kapazitätsberechnung kann mit einer Zunahme von 43 Personen pro Hektare gerechnet werden. Die moderate Zunahme der Personen ist darauf zurückzuführen, dass sich die Grundstücke im bebauten Gebiet befinden (Gemeindeverwaltung und kleinere Mehrfamilienhäuser), welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Da die Gemeinde das gesamte Gebiet besitzt, lässt es sich im Wachstum sehr gut steuern.

Es ist davon auszugehen, dass eine Nachverdichtung im Bestand sehr träge stattfinden wird. Die anvisierte dichte Entwicklung an zentraler Lage kann somit einen wichtigen Beitrag liefern, die durchschnittliche Nutzungsdichte im Sinne der regionalen Vorgaben zu erreichen. Im städtebaulichen Kontext betrachtet, stimmen die Planungsabsichten im Gebiet Bruggwiesen mit dem kommunalen Masterplan 2016 überein – Ausbildung Zentrumsgebiet mit städtebaulicher Betonung.

6 Schlusswort des Gemeinderats

Die Zonenänderung entspricht der Zielsetzung des kommunalen Masterplans 2016, das städtebauliche Fokusgebiet an der Zürichstrasse mit urbaner Mischnutzung und klaren Raumkanten und Merkpunkt zu entwickeln.

Die neue Zonenzuweisung erlaubt eine verdichtete Bauweise an zentraler, erschlossener Lage und ermöglicht so die Ansiedlung von zusätzlichen Einwohnern und Beschäftigten. Dies entspricht der Zielsetzung verdichteter Nutzung innerer Reserven zum Zweck der häuslicher Bodennutzung.

Dem Gemeinderat ist es wichtig, mit einer verdichteten Bauweise einer Zersiedelung entgegen zu wirken und die zentrale Lage des Gebiets Bruggwiesen optimal zu nutzen.

Der Gemeinderat unterstützt die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Bruggwiesen mit Überzeugung und empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.