



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen



EINLADUNG GEMEINDEVERSAMMLUNG

6. November 2018, 19.45 Uhr

Geschäfte

1. Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Änderung Zonenplan Hochhausgebiete und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse
2. Privater Gestaltungsplans Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ in Brüttisellen
3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

6. November 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 5. Oktober 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. Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Änderung Zonenplan Hochhausgebiete und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse

Antrag des Gemeinderats

1. Der Vorlage über die Ortsplanung und der damit verbundenen Revision der Nutzungsplanung Flamingoareal und Birkenstrasse 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 die offiziellen Auflageakten zur Gemeindeversammlung, enthaltend:
 - Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse
 - Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal und Birkenstrasse
 - Änderung Zonenplan Zürichstrasse – Hochhauszone und Sonderbauvorschriften
 - Planungsbericht zur Teilrevision
 - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz
 - Bericht zur kantonalen Vorprüfung
3. Die Ortsplanungsrevision 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

- Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst die Abgrenzung von Gebieten, in denen Hochhäuser zulässig sind und differenziert diese aus städtebaulicher Sicht. Zudem sind Sonderbauvorschriften Bestandteil der Planung, mit denen unter Auflagen eine höhere Ausnützung als in der Bau- und Zonenordnung in der zugrunde liegenden Zonenart (Zentrumszone Z4 130 %) regulär zugelassen ist.
- Wangen-Brüttisellen möchte die regionalen Vorgaben mit erheblichem Anordnungsspielraum in der kommunalen Nutzungsplanung umsetzen.
- Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie mit 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 fest und bekräftigte dies mit dem kommunalen 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.

Ausführlicher Bericht

1 Ausgangslage

Standorte mit Hochhäusern prägen in den Nachbargemeinden Dübendorf und Wallisellen Gebiete mit zunehmend urbanem Charakter. Diese Entwicklung geht mit dem ansteigenden Angebot des öffentlichen Verkehrs (ÖV) der letzten Jahrzehnte (S-Bahn Zürich, Glattalbahn) einher. Der regionale Richtplan Glattal 2017 trägt dem Rechnung – gestützt auf das regionale Raumordnungskonzept 2017 – indem schwerpunktmässig in den Korridoren entlang der Glattalbahn sowie des ÖV-Korridors Schwerzenbach/Volketswil Eignungsgebiete für Hochhäuser festgelegt sind.

Die Gemeinden werden die regionalen Vorgaben mit erheblichem Anordnungsspielraum in der kommunalen Nutzungsplanung umsetzen müssen. Diese planerische Absicht wurde auf kommunaler Stufe im Masterplan 2016 festgehalten. Auf dem Flamingoareal wurde eine mögliche Bebauung im Rahmen eines Studienauftrags evaluiert. Als ein massgebendes Kriterium wurde in der Aufgabenstellung eine städtebaulich akzentuierte Bauweise verlangt.

2 Hochhausgebiete

Die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse in Brüttisellen liegen zentral im Bereich Zürichstrasse/ Autobahnzubringer und in ca. 10-Minuten Fusswegdistanz zum S-Bahnhof Dietlikon. Sie sind besonders für einen akzentuierten, städtebaulichen Auftritt geeignet, welcher mit einer gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang der Zürichstrasse einhergehen muss. Die Nähe zum S-Bahnhof Dietlikon prädestiniert die Flächennutzungen (Arbeiten und Wohnen) in konzentrierter Form aufzunehmen. Das Gebiet Flamingoareal ist – mit Ausnahme des Restaurantbetriebs – unbebaut. Im Gebiet Birkenstrasse sind zwei Gewerbehäuser angesiedelt.

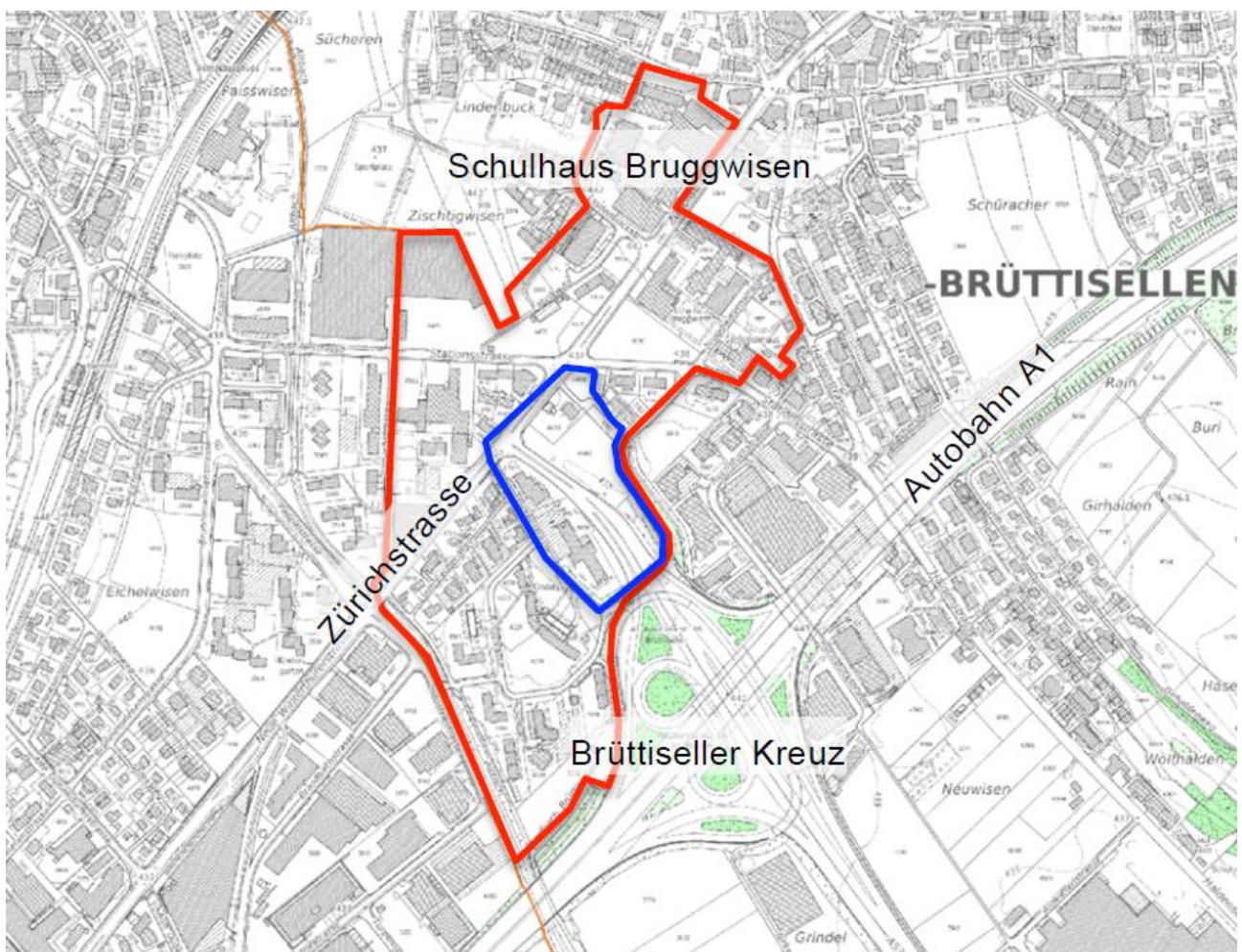


Abbildung 1: In der Grafik ist blau umrandet das Gebiet der Sonderbauvorschriften. Rot umrandet sind die Hochhausgebiete.

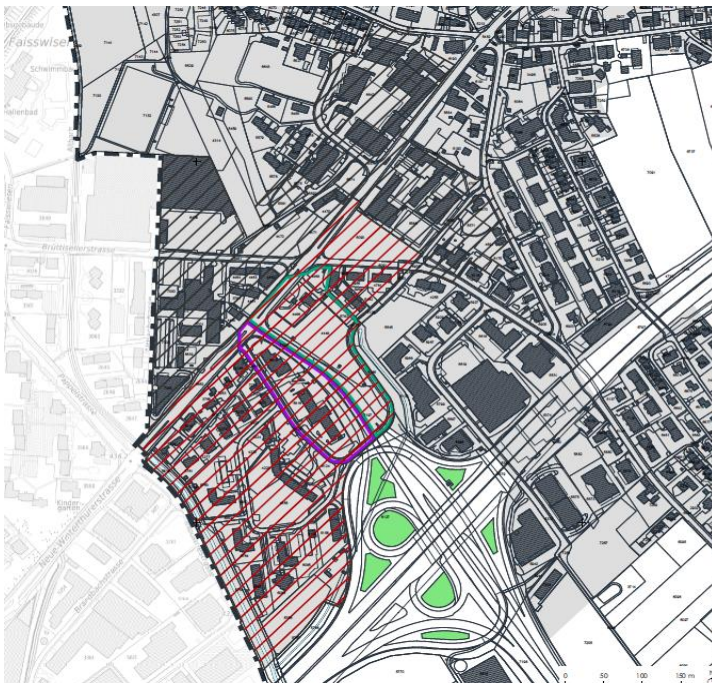
3 Zielsetzung und regionale Vorgaben

Die Flächen entlang der Zürichstrasse sind das städtebauliche Fokusgebiet in der Gemeinde. Neben dem Dreieckareal (Kataster-Nr. 6090) und den Flächen des Fahrzeughandels nördlich der Zürichstrasse stellen die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse wichtige innere Potenzialgebiete für die Neuorientierung bzw. Umstrukturierung dar. Mit deren Entwicklung soll der Verdichtungsprozess im Bereich der Zürichstrasse fortgesetzt werden. Die Nutzung bestehender, erschlossener Bauzonenreserven im Siedlungsgebiet entspricht den geltenden raumplanerischen Grundsätzen. Im vorliegenden Fall besteht zudem die Absicht, die theoretische Nutzungsdichte durch Sonderbauvorschriften zu erhöhen. Dies stützt den haushälterischen Umgang mit der natürlichen Ressource Boden. Daran besteht ein grosses, öffentliches Interesse.

Im regionalen Richtplan Glattal liegt das Zentrum Brüttisellen im regionalen Mischgebiet und im Eignungsgebiet für Hochhäuser. In der Themenkarte „Gebiete mit und ohne Zulässigkeit für Hochhäuser“ sind zudem Eventual- und Ausschlussgebiete für Hochhäuser festgelegt. Innerhalb der regionalen Mischgebiete müssen für Wohnen und für Arbeiten jeweils mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen in der kommunalen Nutzungsplanung gesichert werden. In den Eignungsgebieten dürfen Hochhäuser mit mehr als 40 m Höhe und in den Eventualgebieten bis zu 40 m Höhe zugelassen werden. Die eigentümerverbindliche Zulässigkeit muss in der Grundordnung und/oder mit einem Gestaltungsplan geregelt werden. Zudem sind Dichtestufen mit wegleitenden Werten für die angestrebte Nutzungsdichte von Einwohnern und Beschäftigten in Köpfen pro Hektar Bauzone (K/ha) festgelegt. Das Zentrum Brüttisellens – und somit die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse – liegt im Anordnungsspielraum der Dichtestufen „hohe Nutzungsdichte“. Dort gelten Dichtewerte von 150-300 K/ha.

4 Hochhausgebiete und Ergänzung Bau- und Zonenordnung

Gestützt auf die Vorgaben des regionalen Richtplans werden zwei Arten von Hochhausgebieten ausgeschieden. Südlich der Zürichstrasse werden das Ringstrassenquartier, die Gebiete Birkenstrasse und Flamingoareal sowie das Gebiet um den zu verlegenden Abschnitt der Stationsstrasse (Kataster-Nr. 6090) dem Hochhausgebiet I und die weiteren Flächen im Planungsgebiet dem Hochhausgebiet II zugewiesen.



Die zentraleren Flächen im Hochhausgebiet I entsprechen weitestgehend dem regionalen Eignungsgebiet für Hochhäuser, die weiteren Flächen den Eventualgebieten (Hochhausgebiete II mit max. 40 m Gebäudehöhe). Zusätzlich zur räumlichen Abgrenzung der Hochhausgebiete sind Vorschriften erforderlich, welche den Nutzungsrahmen definieren. Der zu ergänzende Artikel legt in diesem Sinne fest, dass innerhalb der Hochhausgebiete Hochhäuser zulässig sind und dass sie der Gestaltungsplanpflicht unterstehen. Des Weiteren wird mit Absatz zwei des Artikels die maximal zulässige Gebäudehöhe je Hochhausgebietstyp festgelegt:

- Hochhausgebiet I max. 80 m
- Hochhausgebiet II max. 40 m

Abbildung 2: Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften

Der Gemeinderat vertritt die Haltung, an den im Masterplan 2016 bezeichneten Standorten für städtebauliche Akzente und in der Nähe zu bestehenden und zukünftigen Angeboten des öffentlichen Verkehrs, unter Auflagen hinsichtlich Siedlungsqualität und Erschliessung, eine Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauweise in der Zentrumszone zu gewähren. Dies wird mit den Sonderbauvorschriften (SBV) geregelt. Die in den SBV formulierten Auflagen gelten ergänzend zu den

grundsätzlichen Qualitätsanforderungen gemäss Planungs- und Baugesetz. Die Inanspruchnahme der SBV setzt einen Gestaltungsplan voraus. Dies korrespondiert mit der ohnehin überlagernden Gestaltungsplanpflicht (Gebiet B) gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO).

5 Ergänzung Gestaltungsplanpflicht Gebiet B

Im Hinblick auf die angestrebte Verdichtung wird in den kantonalen Anforderungen verlangt, dass der öffentliche Verkehr (öV) mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses übernehmen muss.

Im Sinne der kantonalen Anforderungen wird festgelegt, dass Gestaltungspläne im Gebiet B (in der Abbildung 3 blau umrandet) die erforderliche Anzahl von Fahrzeugabstellplätzen auf Basis der kommunalen Parkplatzverordnung (Gütekategorie B) einhalten müssen.



Abbildung 3: Zonenplan; Gestaltungsplanpflicht Gebiet B (blau umrandet)

6 Erschliessung

Die Festlegung von Hochhausgebieten löst grundsätzlich keine Mehranforderungen an den öffentlichen Verkehr bzw. das Strassennetz aus, da die rechtskräftigen Grundnutzungsarten massgeblich sind.

Mit einer Verkehrsstudie für den Raum Zürichstrasse betreffend die vorliegende Zonenplanänderung wurden deren Auswirkungen auf den Modal-Split (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel) in Koordination mit dem Amt für Verkehr (AFV) untersucht.

Die Verkehrsstudie vom 6. Februar 2018 zeigt verschiedene Massnahmen auf, die dazu beitragen können, den aus der Zonenplanänderung resultierenden Mehrverkehr zu bewältigen. Als Kernmassnahme wird eine neue Bushaltestelle am Knoten Zürichstrasse/Stationsstrasse (Richtung S-Bahnhof Dietlikon) empfohlen. Mit weiteren ergänzenden Massnahmen können die kantonalen Vorgaben erreicht werden. Die rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht im Gebiet B, welche die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse beinhaltet, wird dementsprechend ergänzt, sodass die Fahrzeugabstellplatzermittlung grundeigentümerverbindlich gesichert ist.

Die heutige „Flamingokreuzung“ (Knoten Zürichstrasse/Stationsstrasse) führt aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Autobahnzubringer zu Kapazitätsengpässen. Mit dem Flamingo-Projekt – Ausbau Zürichstrasse und Knoten Autobahnzubringer, Verlegung Stationsstrasse und Entflechtung Knoten Zürichstrasse/Stationsstrasse – wird das Strassennetz ertüchtigt und die Kapazitätsengpässe beseitigt.

7 Kapazitätsberechnung

Für die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse wird mit den Sonderbauvorschriften eine maximale Ausnützung von 300 % zugelassen. In diesem Perimeter wird die theoretische Nutzungsdichte bei einem Ausbaugrad von 100 % von 165 K/ha (Köpfe pro Hektare) auf 307 K/ha gesteigert. Gemessen an dem im Schnitt geringen Nutzungsdichtebestand und einer trägen Nachverdichtung in der Regelbauweise kommt der Sondernutzungsplanung (Bsp. Gestaltungsplan) mit kleinräumigen aber gezielten Überschreitungen der Dichtestufen eine hohe Bedeutung zu, um die angestrebten Ziele der begleitenden Nutzungsdichten zu erreichen. Im städtebaulichen Kontext betrachtet, stimmen die Planungsabsichten in den Gebieten Flamingoareal und Birkenstrasse mit dem kommunalen Masterplan 2016 und dem Leitbild überein.

Die Analyse zeigt zudem, dass noch deutliche Diskrepanzen zwischen den tatsächlichen und den angestrebten Nutzungsdichten bzw. grosse Verdichtungspotenziale bestehen. Insbesondere liegen die Werte in den Gebieten mittlerer und hoher Nutzungsdichte erst bei 80 % bzw. 73 % der jeweiligen Untergrenze.

Weite Teile des Gebietes mittlerer Nutzungsdichte in Brüttisellen sind in der kommunalen Veränderungsstrategie im Masterplan der Kategorie „Bewahren“ zugeteilt. Dabei handelt es sich zum einen um Teile des Dorfkerns sowie des „Walder-Dörfli“ und zum anderen um Siedlungsteile, welche erst in jüngster Zeit erstellt oder saniert wurden und daher keinen Beitrag für den Verdichtungsprozess leisten können. Unter Beachtung der analytischen Ergebnisse ist die Gemeinde bestrebt, die Potenziale der Nutzungsdichten konzentriert in den zentralen Gebieten – mit attraktiver Fussdistanz zum S-Bahnhof Dietlikon – auszuschöpfen.

8 Schlusswort des Gemeinderats

Die Vorgehensweise – basierend auf den Ergebnissen der Siedlungsentwicklung über das gesamte Gemeindegebiet - wird in der kantonalen Vorprüfung als zielführend und beispielhaft gewürdigt.

Die Hochhausgebiete liegen in den Siedlungsgebieten „Stadtlandschaft“ gemäss kantonalem Raumordnungskonzept. Die Teilrevision stützt die Ziele der fokussierten Entwicklung in der „Stadtlandschaft“ und entspricht somit diesen Vorgaben.

Ebenfalls entspricht die Teilrevision den grundsätzlichen Zielsetzungen des kommunalen Masterplans 2016, das städtebauliche Fokusgebiet an der Zürichstrasse mit urbaner Mischnutzung und Merkpunkten/Akzenten zu entwickeln sowie die Zulässigkeit von Hochhäusern in der Bau- und Zonenordnung zu regeln. Gleichzeitig kann das einheimische Gewerbe gestärkt und neues Gewerbe angesiedelt werden.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erfüllt alle kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben. Der Gemeinderat steht mit Überzeugung hinter den Änderungen im Zonenplan (Hochhausgebiete) und der Aufnahme der Sonderbauvorschriften in der Bauordnung für die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse und empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

2. Privater Gestaltungsplans Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ in Brüttisellen

Antrag des Gemeinderats

1. Die Vorlage über den privaten Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:
 - Vorschriften
 - Situation 1:500
 - Mitwirkungsbericht gemäss § 7 PBG
2. Die Festsetzung des privaten Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.
3. 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

- Die WBZ Immobilien AG beabsichtigt auf den Grundstücken Kat. Nr. 4448, 4466 und 5782 das Areal mit Neubauten zu entwickeln. Es wird eine bauliche Verdichtung mit einer wesentlich grösseren Nutzfläche angestrebt.
- Aufgrund der von der Zürichstrasse und dem Autobahnzubringer der A1 und K53 ausgehenden Lärmquellen sowie für die einwandfreie städtebauliche Einordnung wird gemäss der Bau- und Zonenordnung Wangen-Brüttisellen für die Überbauung der vorerwähnten Grundstücke ein privater Gestaltungsplan verlangt.
- Im Vorfeld wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Ziel war es, die Vorgaben der Masterplanung Wangen-Brüttisellen mit einer baulichen Verdichtung, der Freiraumgestaltung und einem markanten ortsbaulichen Auftakt umzusetzen. Das Richtprojekt hält die kommunalen Vorgaben in allen Punkten ein.
- Die Lärmschutzanforderungen zwischen den Gebäuden werden mit dem Bau erreicht.
- Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 10. November 2017 bis 8. Januar 2018.

Ausführlicher Bericht

1 Ausgangslage

Die WBZ Immobilien AG beabsichtigt das Areal gemäss kantonalem Richtplan, dem regionalen Richtplan und dem Masterplan der Gemeinde sowie der im Gang befindlichen Bau- und Zonenordnungsrevision mit Neubauten zu entwickeln. Es wird eine bauliche Verdichtung mit einer wesentlich grösseren Nutzfläche angestrebt. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, welches den übergeordneten Zielen für das Areal – bauliche Verdichtung und Aufwertung des Gebietes – entspricht.

Der Planungsperimeter „Brüttiseller Tor“ umfasst die in der Abbildung 1 dargestellten Flächen der Parzellen Nr. 4448, 4466 und 5782 mit einer Gesamtfläche von 8'445 m² sowie eine Teilfläche der Parzelle 7197 (Astra-Grundstück) mit 236 m² (neu Parz.-Nr. 7292). Die heute bestehenden Bauten und Anlagen sollen im Rahmen einer neuen Gesamtbebauung vollständig zurückgebaut werden.

Umfasst wird das Areal im Norden/Nord-Westen von der Zürichstrasse, im Süd/Süd-Westen von dem Autobahnzubringer Brüttiseller Kreuz (A1/K53), im Osten von der Bruggwiesenstrasse und im Nord-Osten von einer parzellierten Nebenstrasse.



Abbildung 1: Perimeter Gestaltungsplan Brüttiseller Tor (rot umrandet).

Die Bauherrin und Auftraggeberin hat im Vorfeld einen Studienauftrag durchgeführt. Das 2-Phasen-Verfahren diente der Erarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan. Insbesondere mussten die Ziele der baulichen Verdichtung mit Mischnutzung, die Freiraumgestaltung und ein markanter ortsbaulicher Auftakt am Autobahnzubringer erreicht werden. Zudem musste sich das Konzept mit der Lärmsituation und dem Schattenwurf auf bestehende Gebäude auseinandersetzen.

Im Juni 2017 erfolgte die Gesamt- bzw. Schlussbeurteilung des Studienauftrages für das Brüttiseller Tor. Am 6. Juli 2017 wurde das Projekt der Harder Haas Architekten AG, Eglisau, als Siegerprojekt gewählt. Der Projektperimeter Brüttiseller Tor unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.

2 Was bezweckt der Gestaltungsplan?

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete die Lage, die äusseren 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 Richtprojekt

Der architektonische Ausdruck ist vielfältig. Dies zeigt sich in der unterschiedlichen Behandlung der Bauten. Ein gestaffelter Riegel, drei Türme und die ebenerdige Platzgestaltung zeichnen das Projekt aus. Ersterer verläuft entlang dem Brüttiseller Kreuz, schirmt den Lärm ab und weist durch die Staffelung ein Gebäude mit Wiedererkennungswert auf. Die Türme sind in Höhe und Fussabdruck unterschiedlich und schlanke und elegante Volumen. Eine auffallende Qualität ist die Adressbildung entlang der Zürichstrasse. Trotz den Prämissen hinsichtlich Lärm, entsteht eine räumlich und proportional überzeugende Torsituation, welche sowohl als Auftritt dient aber auch mit der angemessenen und selbstverständlichen Durchwegung ins Quartier führt. Folgerichtig sind die Eingänge zu den Büros zur Zürichstrasse und der urbanen Plaza orientiert, die Wohnungen hingegen werden über den grünen Innenhof erschlossen.



Abbildung 2: Richtprojekt Brüttiseller-Tor

Das Projekt besteht auf Grund des städtebaulichen Vorschlages, der sowohl den Ort als dichte, identitätsstiftende Neubebauung zu prägen vermag als auch mit der Konzeption einer offenen Bauungsstruktur als erster Teil der weiteren Entwicklung des Ortsteils Brüttisellen.

4 Gestaltung

An die Gestaltung der Gebäude und Umgebung stellt der Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so gestaltet werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind. Wegleitend ist das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt.

Im Weiteren wird im Gestaltungsplan vorgegeben, dass die Überbauung nach Minergie oder analogem Standard realisiert werden muss. Durch die Verwirklichung dieser Anforderung in der Gesamtüberbauung ist auch im Energie- und Umweltbereich eine gute Lösung möglich.

Der Gestaltung der Fassaden, insbesondere bezüglich der Hochhäuser, muss besondere Beachtung geschenkt werden.

5 Nutzweise und Ausnutzung

Die Nutzung wird grundsätzlich nicht eingeschränkt. Massgebend ist jedoch, dass im Perimeter mind. 25 % der vermietbaren Flächen und nutzbaren Geschossflächen dauernd gewerblich genutzt werden müssen, um den Anforderungen bezüglich dem Lärmschutz in diesem heiklen Gebiet gerecht zu werden. Im Erdgeschoss/Parterre mit direkter Ausrichtung zur Zürichstrasse und K53 sind keine Wohnräume zugelassen.

Geplant sind auf dem Areal Wohnungen und Gewerbe/Büro mit Verkaufsflächen. Die maximale Fläche soll nicht beschränkt werden, um flexibel auf veränderte Bedürfnisse des Marktes reagieren zu können.

Die Sonderbauvorschriften der kommunalen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung geben vor, dass für eine Überbauung mit Hochhaus die Ausnutzungsziffer auf maximal 300 % erhöht werden kann, wenn mindestens 15 % der jeweiligen Freiflächen im Sinne § 257 PBG als öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum hergerichtet und für die Gebiete jeweils eine gemeinsame Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr realisiert wird. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Gesamtfläche von 8'681 m². Zulässig ist damit eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) von maximal 26'043 m², welche der Ausnutzung von 300 % entspricht.

Das erarbeitete Richtprojekt auf den Grundstücknummern 4448, 4466, 5782 und neu 7292 (total 8'681 m²) beansprucht folgende anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF = Beschrieb gemäss Art. 6 GPV):

	Gewerbe Büro m ²	Wohnen m ²	Total m ²
aBGF (Ausnutzung)		18'980 m ² (75%)	
aBGF (Ausnutzung)	6'310 m ² (25%)		
Total Richtprojekt			25'290 m ²
			2.91 AZ
		ca. 190 WHG	max. 26'043 m ² 3.0 AZ

Aufgrund der übergeordneten Bestrebungen zu einer deutlich höheren Verdichtung in diesem Gebiet und aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen kann mit einer städtebaulich akzentuierten Bebauung in Brüttisellen eine höhere Nutzung generiert und ein Mehrwert für die Öffentlichkeit mit der Qualität der geschaffenen Wohn-/Gewerbeflächen erreicht werden.

Auswirkungen auf die Schulinfrastrukturen werden keine erwartet. Das Richtprojekt wurde aufgrund der Erfahrungswerte der Schulraumplanung einer Berechnung unter Berücksichtigung des Wohncharakters und der Wohnungsgrössen unterzogen. Die Berechnung ergibt eine Zunahme von rund 20 Schülern.

6 Geschossigkeit und Gebäudehöhen

Im Gestaltungsplan ist die Anzahl Geschosse in den Baubereichen nicht beschränkt. Massgebend ist die festgelegte Gebäudehöhe pro Baubereich. Je Baubereich werden eine minimale und eine maximale Höhenkote bestimmt, welche im Wesentlichen auf das Richtprojekt und auf die Vorgaben des Lärmschutzes abgestützt ist. Ziel ist, dass die Hochhäuser den Haupteingang zu Brüttisellen markieren und zugleich auch den Auftakt für weitere Hochhäuser im Gebiet Brüttisellen bilden sollen. Das Hochhaus B wird im Richtprojekt mit einer Gebäudehöhe von 68 m angegeben. Die beiden anderen Hochhäuser weisen eine Gebäudehöhe von 42 m (Hochhaus A) respektive 39 m (Hochhaus C) auf.

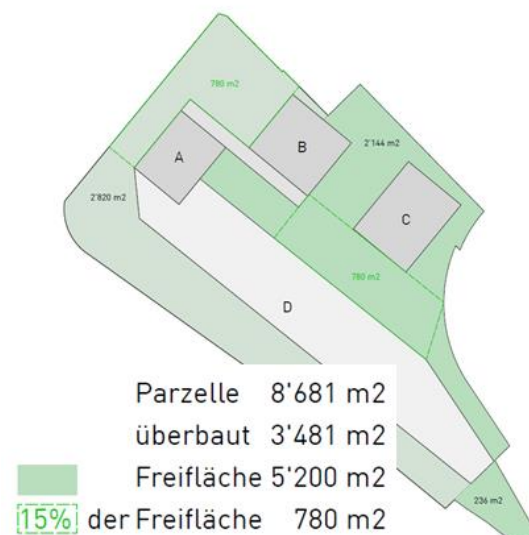
7 Freiflächen und Umgebung

Das Richtprojekt sieht vor, dass rückseitig im Innenhof eine qualitätsvolle Aufenthaltsfläche erstellt wird. Die übrigen Freiflächen über das ganze Areal müssen durch Bepflanzung und Gestaltungselementen aufgewertet werden.

Die Schaffung von Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter ist von grosser Bedeutung. Das Hochhaus soll durch seine Erdgeschossgestaltung und durch seine Umgebung bestehende öffentliche Aussenräume bereichern oder aufwerten. Entsprechend wird dem Innenhof und der Anbindung an den öffentlichen Raum im Rahmen des Gestaltungsplanes Beachtung geschenkt.

Für die Wohnflächen werden geeignete Spiel- und Ruheflächen lärmabgewandt angeordnet. Darunter fallen auch Gemeinschaftsräume etc. Auf ein fixes Mass in Bezug auf die Wohnflächen wird bewusst verzichtet.

Aufgrund der Lage und Lärmproblematik wird einem zusammenhängenden Innenhof hohes Gewicht beigemessen. Dieser wird auf mind. 750 m² festgelegt. An diesem exponierten Ort wird die Anordnung und Erreichbarkeit eines zentralen, geschützten Platzes über Fusswege und eine geeignete Ausrüstung als zweckmässiger beurteilt und stärker gewichtet als beispielsweise ein pauschales Flächenmass in Bezug auf die realisierten Wohnflächen.



In Bezug auf die künftigen Nutzungen (Wohnungsmix etc.) können Spielflächen für Kleinkinder an ruhiger, geschützter Lage angeordnet werden. Der Platz zwischen den Höchhäusern A und B (als „Plaza“ bezeichnet) zur Zürichstrasse hin ist mit öffentlichem Charakter und frei zugänglich gestaltet. Die „Plaza“ dient als Zugang zur Überbauung.

Wert gelegt wird auf die arealinternen Fusswegverbindungen, welche das Areal mit den übrigen öffentlichen Weganlagen (Gehwege etc.) verbindet. Dies wird mit der Vorgabe des Innenhofes gesichert.

8 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der Wohn- und Gewerbebauten erfolgt für den motorisierten Verkehr grundsätzlich ab der Bruggwiesenstrasse. Die Bruggwiesenstrasse ist gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan eine Sammelstrasse.

Für die Anlieferung (z.B. beim Café) ist optional die Einfahrt ab der Zürichstrasse (Staatsstrasse) beschränkt vorgesehen für max. 2 bis 3 Fahrten pro Tag. Untersucht wurden verkehrstechnisch sowohl nur die Ausfahrt auf die Zürichstrasse als auch nur die Einfahrt von der Zürichstrasse her. Die Variante „Einfahrt“ auf die Zürichstrasse wird seitens des Kantons unter Vorbehalten und begleitenden Massnahmen im Rahmen eines konkreten Bauprojektes in Aussicht gestellt.

Durch die Neubebauung des gesamten Areals und die rückwärtige Erschliessung kann die heute bestehende Verkehrssituation wesentlich verbessert werden. Die Tankstelle und das Restaurant mit

Zu-/Wegfahrt ab der Zürichstrasse werden aufgehoben. Die Einfahrt für einzelne LKW-Anlieferungen ab der Zürichstrasse – in sehr bescheidenem und beschränktem Mass erscheinend – ist vertretbar und die technischen Anpassungen am Strassenwerk der Zürichstrasse verhältnismässig. Auf die neue Velowegführung entlang der Zürichstrasse wird besonders Rücksicht genommen.

Mit dem Gestaltungsplan wird ein Mobilitätskonzept gefordert, welches die Erkenntnisse der Gemeinde weitgehend berücksichtigen muss. Das Mobilitätskonzept muss mit dem Baugesuch eingereicht werden.

Bei der Festlegung des Parkplatzangebotes muss der Grad der ÖV-Erschliessung berücksichtigt werden. Das Areal liegt in der Kategorie C und D. Im Hinblick auf die geplanten zukünftigen Optimierungen im öffentlichen Verkehr (Glattalbahn, S-Bahn, Bus etc.) und in Abstimmung auf das Verkehrskonzept der Gemeinde wird im Gestaltungsplangebiet der Erschliessungsgrad für die Qualitätsstufe B festgelegt. Die Berechnung der Parkplätze erfolgt nach der geltenden kommunalen Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen.

Gemäss der detaillierten Parkplatzberechnung (auf der Basis des Richtprojekts), gestützt auf die kommunale gültige Parkplatzverordnung, werden für Wohnen und Gewerbe nach Güteklasse B minimal ca. 262 und maximal ca. 372 Parkplätze benötigt. Durch die Festlegung der Gesamtzahl für den Gestaltungsplanperimeter mit max. 320 Abstellplätzen wird den kantonalen und regionalen Vorgaben gefolgt. Dadurch wird das Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet nachhaltig gelenkt werden. Mit dem Richtprojekt wird nachgewiesen, dass mit zwei Untergeschossen und oberirdisch mit ca. 12 - 15 Besucherparkplätzen rund 265 Parkplätze realisierbar sind, was für die Vermarktung der Wohnungen und Gewerbeflächen realistisch ist.

Die Pflichtparkplätze müssen gemäss Gestaltungsplan unterirdisch angelegt werden. Einzelne oberirdische Besucherparkplätze sind im Richtprojekt angedacht und im Gestaltungsplan lagemässig berücksichtigt. Der Nachweis wird erbracht, dass die Realisierung auf dem Areal möglich ist. Die genaue Lage und das Ausmass werden im Bauprojektverfahren erfolgen.

Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen können bei der Festlegung des Parkplatzbedarfs im Rahmen des konkreten Baugesuchs berücksichtigt werden.

9 Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als feinerschlossen. Nach Art. 30 und 31 Lärmschutzverordnung kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenverkehrslärm zur Anwendung. Den Baufeldern werden im Gestaltungsplan gemäss kantonomer Praxis nach ihrer Nutzung die Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt. Unter der Voraussetzung, dass 25 % der realisierten Mietflächen (anrechenbare Geschossflächen) dauerhaft gewerblich genutzt werden, wird der Perimeter der ES III zugeteilt.

Es wurde ein Studienauftrag durchgeführt, mit dem Ziel, das Richtprojekt für diesen Gestaltungsplan zu verwenden. Über die überarbeitete Fassung des Richtprojekts wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Im Baubewilligungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass für die Wohn- und Gewerbenutzung die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) und gemäss den Gestaltungsplanvorschriften eingehalten werden können. Massgebend ist dabei die kantonale Praxis in diesem lärmvorbelasteten Gebiet.

10 Schlusswort des Gemeinderats

Der Gemeinderat wurde frühzeitig durch die Grundeigentümerin in den Planungsprozess eingebunden und konnte bei der Entwicklung des Richtprojekts, im Sinne des öffentlichen Interesses, intensiv mitwirken. Das vorliegende Richtprojekt trägt den im Leitbild gefestigten Grundsätzen des „vorstädtischen Brüttisellens“ Rechnung.

Der neue Gestaltungsplan 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 haushälterischen Bodennutzung.

Ebenfalls entspricht der Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ der Zielsetzung des kommunalen Masterplans 2016, das städtebauliche Fokusgebiet an der Zürichstrasse mit urbaner Mischnutzung und Merkpunkten/Akzenten zu entwickeln. Damit kann die Gemeinde weiterentwickelt, das einheimische Gewerbe gestärkt und neues Gewerbe angesiedelt werden.

Dem Gemeinderat ist es wichtig, mit einer verdichteten Bauweise einer Zersiedelung entgegen zu wirken und die optimale Lage zum SBB-Bahnhof zu nutzen. Der Gemeinderat steht daher mit Überzeugung hinter dem Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ und empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.