



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
Nr. 18 „WALDER - AREAL“

Vorlage für GV
26.9.2023

PLANUNGSBERICHT
nach Art. 47 RPV

Stand: 11.05.2023



Visualisierung Richtprojekt pool Architekten, Zürich

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



IMPRESSUM

Grundeigentümerin	Walim AG, Brüttsellen
Auftraggeberin	Walim AG, Brüttsellen
Gesamtkoordination	Corsten Städtebau AG Stephan Corsten
Gestaltungsplan	Landis AG, Geroldswil Abteilung Baurecht und Raumentwicklung Bearbeitung: Susanne Vetsch Stäheli, Projektleiterin Vitus Tanner, Planer
Lärmgutachten	swr+ AG, Dietikon Bearbeitung: Helen Munzinger, Lärmschutz Detlef Heemann, Lärmschutz
Architektur, Richtprojekt	Resultat aus Workshopverfahren; Massgebende Autoren: pool Architekten, Zürich und S2L Landschaftsarchitekten, Zürich

Grundlagen:

Übersicht über die massgebenden, verbindlichen und verwendeten Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan „Walder - Areal“ auf kommunaler Ebene:

Masterplan Wangen – Brüttsellen	Masterplan Wangen – Brüttsellen 2016
BZO-Teilrevision zum Hochhausgebiet:	BZO-Teilrevision der Gemeinde Wangen-Brüttsellen (Genehmigt durch Baudirektion am 06.04.2019)
Verkehrsbericht	Verkehrsbericht zur BZO-Teilrevision, SNZ AG, dat. 24.01.2018, ergänzt 06.02.2018
Massnahmenplan Verkehr	ausgearbeitet durch Gemeinde und SNZ AG (genehmigt gemäss GRB 11.06.2018)
Abstellplatzverordnung	aktuell gültige Verordnung der Gemeinde Wangen-Brüttsellen vom 24. Juli 2014
Nutzungs- und Freiraumkonzept	Nutzungs- und Freiraumkonzept Zentrum Brüttsellen (in Bearbeitung)
Allgemeine Grundlagen- pläne	Die allgemeinen Analysepläne wurden über die GIS-Website (maps.zh.ch) des Kanton Zürich bezogen.

Hinweis:

Für die Baubegriffe in den Vorschriften und Erläuterungen gilt das „PBG ab 01.03.2019“ samt den entsprechenden Verordnungen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Absicht	6
1.3 Aktuelle Situation – Wesentliches in Ausgangslage	7
2. ZIELE	9
3. RICHTPROJEKT	11
3.1 Leitideen für das Walder - Areal	13
3.2 Bauen im Bestand	14
3.3 Eine nachhaltige Entwicklung	14
3.4 Differenzierte Freiräume	15
3.5 Feinmaschige Erschliessung und Vernetzung	16
3.6 Typologische Vielfalt und Nutzungsflexibilität	16
3.7 Umsetzung des Richtprojekts	17
4. INHALT UND UMFANG DES GESTALTUNGSPLANES "WALDER - AREAL"	18
4.1 Das Instrument des Gestaltungsplans	18
4.2 Dokumente	18
4.3 Gestaltungsplanperimeter	19
4.4 Eigentumsverhältnisse	19
4.5 Bestehende Anmerkungen und Dienstbarkeiten	20
5. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	21
5.1 Übergeordnete Bestimmungen	21
5.2 Kantonale Planung	23
5.3 Regionale Planung	24
5.4 Kommunale Planung	26
5.5 Natur- und Umweltschutz	31
6. ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN UND BESTIMMUNGEN	35
6.1 Situationsplan	35

6.2	Übergeordnetes Recht, Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	36
6.3	Vorschriften	36
6.4	Abweichung von Baubereichen	46
6.5	Geschossigkeit	46
6.6	Gebäudehöhe	46
6.7	Massgebliches Terrain	46
6.8	Gestaltung Hochhaus	47
6.9	Gestaltung, Bauweise	48
6.10	Dachform, Gestaltung	49
6.11	Freiflächen, Umgebung	50
6.12	Baubereich für Sondernutzung	50
6.13	Verkehrerschliessung	54
6.14	Störfallvorsorge	61
6.15	Lärmschutz	62
6.16	Brandschutz	62
6.17	Klima	63
6.18	Etappierung	65
7.	AUSWIRKUNGEN	66
8.	MEHRWERTAUSGLEICH	67
9.	GESTALTUNGSPLANVERFAHREN	68
ANHANG 1	RICHTPROJEKT	
ANHANG 2	BERECHNUNGEN AUSNÜTZUNG UND PARKPLÄTZE	
ANHANG 3	BERECHNUNGEN FAHRTEN	
BEILAGE 1	LÄRMGUTACHTEN	
BEILAGE 2	VERKEHRSKONZEPT ZÜRICHSTRASSE	

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Firma Walim AG¹ beabsichtigt das Walder - Areal (Kat-Nr. 6642), welches sich in ihrem Besitz befindet, zu entwickeln. Dieses beherbergte einst eine der grössten Schuhfabriken der Schweiz. Im Verlauf des letzten Jahrhunderts veränderte sich das einst von einzelnen Grossformen geprägte industrielle Areal zu einem Gewerbezentrum, welches als Ensemble wahrgenommen wird. Innerhalb dieses Gewerbebezentrums befindet sich der Hauptsitz der Walder Holding AG, der Schuhhaus Walder AG sowie der Walim AG. Weiter sind mehrere Dienstleister sowie Produktionsbetriebe auf dem Areal zu finden.

Das Areal² befindet sich am nördlichen Rand der Zentrumszone Brüttsellen und bildet den Übergang zwischen Zentrumszone und Kernzone. Es wird östlich durch die Zürichstrasse, südlich durch die Lindenbuckstrasse, welche als Erschliessung des Areals dient, und nördlich durch die Riedmühlestrasse begrenzt. Durch seine zentrale Lage wirkt sich die Entwicklung des Areals direkt auf die Zentrumsentwicklung von Brüttsellen aus. Um eine, dem Stellenwert des Areals entsprechende, qualitativ hochwertige Entwicklung zu sichern, wird für das Areal ein privater Gestaltungsplan erstellt. Mit diesem kann von der rechtskräftigen Grundordnung abgewichen werden, um stärker auf die Bedürfnisse des Areals einzugehen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient das Richtprojekt, welches im Rahmen des Workshopverfahrens³ massgeblich von pool Architekten und S2L Landschaftsarchitekten erarbeitet wurde.



Übersicht / Lage des Walder - Areals in Brüttsellen

Quelle: GIS ZH, 08.02.20

¹ Die Walim AG gehört zur Walder Holding AG

² Es steht unter Gestaltungsplanpflicht

³ Synthesebericht Workshopverfahren Phase 1,2,3 / Masterplan «Walder - Areal», Brüttsellen / Januar 2020, organisiert durch Corsten Städtebau AG

1.2 Absicht

Die Walder Holding AG beabsichtigt, das Areal im Sinne des Masterplan 2016 Wangen – Brüttsellen unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsinstrumente zu entwickeln. Im Rahmen der Zentrumsentwicklung soll das Areal eine führende Rolle übernehmen und durch eine gezielte Nutzungsvielfalt zur Belebung und Aktivierung des Zentrums beitragen. Dies soll mit einer gezielten Verdichtung, der Schaffung eines Akzentpunktes durch eine höhere Bauweise sowie der Öffnung des Areals umgesetzt werden. Der Gestaltungsplan bzw. das Richtprojekt sieht eine Mischnutzung mit einem Wohnanteil von ca. 70 %⁴ vor. Dabei wird bewusst auf die Umsetzung einer Ausnützungsziffer verzichtet zugunsten einer massvollen und situationsgerechten Verdichtung.

Die Gemeinde unterstützt diese Entwicklung, da sie ihrer Vision entspricht und zur Zentrumsentwicklung beiträgt.



Sicht auf das Walder - Areal von Nordwest

Quelle: Walim AG

⁴ vgl. Workshop-Programm vom 22.02.2019

1.3 Aktuelle Situation – Wesentliches in Ausgangslage

Der Planungsperimeter «Walder - Areal» umfasst die Parzelle mit der Kat.-Nr. 6642 mit einer Gesamtfläche von ca. 19'100 m². Das Areal bildet ein Bindeglied zwischen dem Ortskern und dem urbanen Gebiet Richtung Dietlikon und künftig dem Entwicklungsschwerpunkt «Brüttiseller Tor». Zudem liegt es strategisch günstig an der Zürichstrasse, welche künftig eine Aufwertung⁵ erfahren wird. Im Rahmen des Nutzungs- und Freiraumkonzepts zum Zentrum von Brüttisellen von 2021 wurde das Walder - Areal als eine der zentralen Inseln (Entwicklungsgebiete) identifiziert, welche wesentlich zur Entwicklung und Gestaltung des Ortszentrums beitragen werden. Im Vordergrund stehen dabei ein vielseitiges Nutzungsangebot, welches das historische Areal zu einem Begegnungsgebiet für alle Altersgruppen innerhalb von Brüttisellen umgestalten soll.

Des Weiteren profitiert das Areal von der Nähe zum Bahnhof Dietlikon, dem Autobahnanschluss sowie dem Flughafen Zürich.

Im Nordosten grenzt es an das Grundstück Kat.-Nr. 6190 mit der äusserlich fast originalgetreuen «Badi», die den Ortskern massgeblich mitprägt. Dies wird in die Gesamtbetrachtung des Areals miteinbezogen⁶: Westseitig wird das Areal durch eine Fusswegverbindung vom angrenzenden Wohnquartier und dem unbebauten Lindenbuck getrennt.

Im Rahmen der Arealentwicklung soll durch den Einbezug von erhaltenswerter und identitätsstiftender Bausubstanz die Identität des heutigen Areals weiterentwickelt werden, ohne das historische Erbe zu vernachlässigen.



Planungsperimeter des Walder - Areals in Brüttisellen

Quelle: GIS ZH, 08.02.20

⁵ Masterplan 2016, Eintrag Verbindungsräume sowie Boulevardgestaltung

⁶ Vergleiche Synthesebericht Workshopverfahren Masterplan „Walder - Areal“

2. Ziele

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

1. Schaffen einer planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung des Perimeters mit Ersatzneubauten und einem Hochhaus
2. Das Hochhaus soll einen städtebaulichen Akzent darstellen
3. Sicherung der Nutzungsvielfalt und der Qualität der Bauten und des Aussenraumes
4. Einbindung des Areals in das kommunale Fusswegnetz
5. Nachweis der Einhaltung der IGW Lärmgrenzwerte für die angestrebten Bauten und Nutzungen
6. Eine grundeigentümergebundene Voraussetzung für die Entwicklung des Areals im Sinne des Masterplan Wangen-Brüttsellen 2016 und des Nutzungs- und Freiraumkonzept Brüttsellen 2021.

3. Richtprojekt

Die Walim AG hat im Auftrag der Walder Holding AG, im Vorfeld der Gestaltungsplanung ein Workshopverfahren durchgeführt, um Klarheit über das Entwicklungspotenzial und die -absichten zu schaffen. Dieses wurde durch Stephan Corsten, von Corsten Städtebau AG, organisiert und beaufsichtigt. Er berät die Walim AG im laufenden Planungsprozess. Für das Verfahren konnten drei Teams gewonnen werden. Jedes einzelne Team bestand aus einem renommierten Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro:

- Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
Nipkow Landschaftarchitektur BSLA SIA
- Pool Architekten
S3L Landschaftsarchitekten BSLA SIA
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG
planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Diese erarbeiteten ihre Entwürfe, entsprechend den Vorgaben des Workshopverfahrens.

Im ersten Workshop wurden vertieft die Fragen nach dem Grad der Öffentlichkeit, der gewünschten Bebauungsform sowie der Wohn- und Gewerbeform geklärt. Im Rahmen des zweiten Workshops wurden die überarbeiteten Entwürfe diskutiert, sowie die Fragen geklärt, ob ein ob und wie ein Quartierplatz die Rolle eines Dorfplatzes einnehmen kann, wie baulich auf die Zürichstrasse reagiert werden soll und welche Aufgaben der Lindenbuckstrasse zugewiesen werden können. Der dritte Workshop sicherte die Ergebnisse aus dem Verfahren, indem die einzelnen Qualitäten der Projekte zusammengefasst und erste Gedanken zum Gestaltungsplan festgehalten wurden. Zudem wurde geklärt, ob die Projekte in einem Syntheseprojekt zusammengefasst werden oder ob ein einzelnes Projekt als Richtprojekt dienen sollte. Neben diesen Fragestellungen beschäftigten sich die Teams mit Fragen zu:

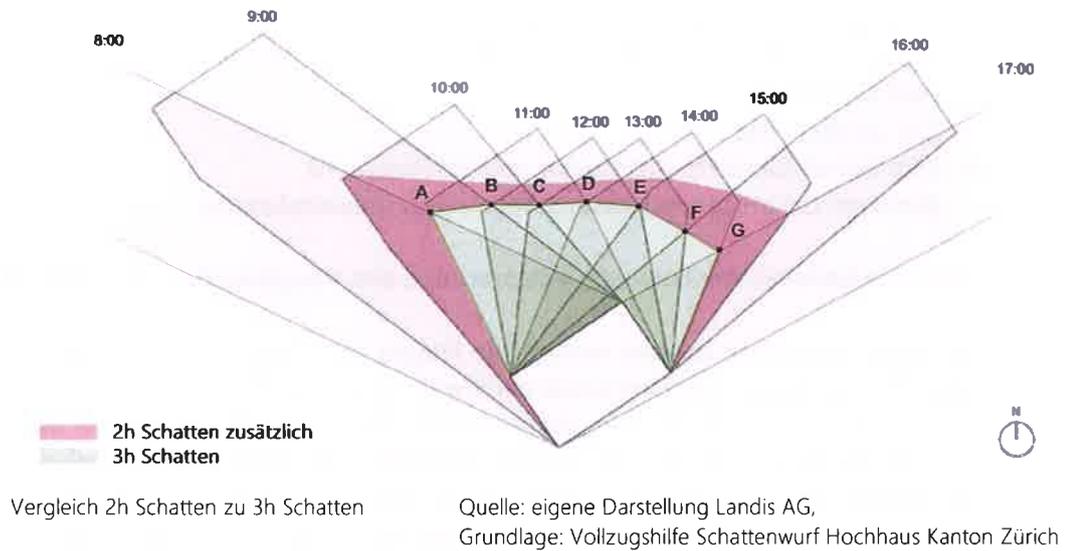
- bauliche Verdichtung
- Dimensionierung
- Ausgestaltung
- Nutzungsverhältnis
- Freiraumgestaltung
- Öffentlichkeitsgrad
- Etappierung
- Erschliessung

Man kam zum Schluss, dass das Resultat von pool Architekten und S2L Landschaftsarchitekten als wegweisendes Richtprojekt dienen soll. Beim Richtprojekt handelt es sich nicht um ein in sich abgeschlossenes Projekt, sondern um eine Leitlinie für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes.

Im Anschluss an die Workshops wurden weitere rechtliche Rahmenbedingungen geklärt, wie die 2h-Beschattung im Falle eines Hochhauses oder Fragen zur Thematik

Lärmbelastung. Im Weiteren wurden die Grundmasse für den Gestaltungsplan erweitert durch die Anpassung der Höhe des Hochhauses auf 40 m.

Mit dem Kreisschreiben vom 19. Juli 2021 wurden die Planungsbüros darüber informiert, dass ab dem 1. August 2021 der 3h-Schatten den 2h-Schatten ablösen wird. Aufgrund des geringeren Flächenanspruches des 3h-Schattens kann auf eine erneute Überprüfung des Schattenwurfes verzichtet werden.



3.1 Leitideen für das Walder - Areal

Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Walder - Areal basiert auf fünf Leitideen:

- Die Geschichte des Walder- Areals als Chance
Die Geschichte des Walder - Areals ist seine grösste Ressource. Mit Erhalt und Weiterentwicklung der historisch wertvollen Bauten entsteht eine ortsspezifische historische Tiefe, die industriellen Charme mit neuen Architekturen verbindet und eine einmalige Adressbildung ermöglicht.
- Das Walder - Areal als zentraler Ort
Das Walder - Areal wird mit dem bestehenden Ortszentrum verknüpft und verleiht diesem mehr Gewicht. Mit seiner Dichte und dem Nutzungsmix differenziert sich das Areal von seiner Umgebung und schärft die Kontraste. Das Walder - Areal wird zum Merkpunkt, der das Ortszentrum ergänzt.
- Das Walder - Areal verbindet nach Innen und Aussen
Das Walder - Areal hat vielfältige Schnittstellen zu wichtigen «brüttsellern» Orten: der Zürichstrasse, dem Ortszentrum, der Schule, den Freizeitanlagen, dem Bahnhof Dietlikon und den Wohnquartieren. Das Areal verknüpft und bündelt viele dieser Schnittstellen im Raum und wird von diesen belebt.
- Das Walder - Areal als Familie von Bauten und Freiräumen
Der Quartierhof fungiert als verbindendes Element, welches die verschiedenen heterogenen Bauten und Freiräume zu einer „Familie“ vereint.
- Das Walder - Areal schafft Identität durch Gemeinschaft
Das Walder - Areal war als Arbeitsort für mehrere Generationen von zentraler Bedeutung und kann dies in Zukunft mit einer neuen Rolle wieder werden. Es wird zum Wohn- und Arbeitsort mit Strahlkraft, welcher ein vielfältiges Publikum zusammenbringt.



Richtprojekt, Schwarzplan

Quelle: pool Architekten

3.2 Bauen im Bestand

Die fünf Leitideen treten durch präzise ortsbauliche Setzungen mit dem Bestand und seiner Geschichte räumlich und funktional in Verbindung. Das Areal erhält dadurch eine neue Bedeutung. Als durchlässiger und zugänglicher Ort wird es zum identitätsstiftenden Treffpunkt für die Nutzer des Areals und die Brüttseller Bevölkerung. Das breite Angebot an Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen schafft eine dörfliche Gemeinschaft. Es entsteht ein lebenswerter Ortsteil an zentraler Lage.

3.3 Eine nachhaltige Entwicklung

Das städtebauliche Gesamtkonzept, insbesondere der sorgfältige Umgang mit dem Bestand schaffen ideale Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt:

- Eine hochstehende Baukultur verbindet alt und neu. Es entsteht ein gut gestaltetes Ensemble, das sich vom Mittelmaß abhebt, mit dem man sich identifizieren kann und das man pflegt. Die Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Arbeitsflächen für Kleingewerbetreibende und Dienstleister, ergänzende Angebote für den täglichen Bedarf und soziale Treffpunkte sowie differenzierte und vielfältig nutzbare Freiräume sind die Basis für soziale Kontakte und eine Gemeinschaft, die sich um die Nachbarschaft kümmert.
- Das Areal wird schrittweise realisiert. Die einzelnen Etappen mit angemessenem Investitionsvolumen lassen nach und nach ein Ganzes entstehen, das auf einen langfristigen Zeithorizont ausgelegt ist. Die Bauqualität ist hochwertig, dauerhaft und unterhaltsarm. Die Realisierung erfolgt unter Berücksichtigung optimierter Lebenszykluskosten und unterstützt mit Unternehmungen aus der Umgebung die Regionalökonomie.
- Ein ressourcen- und umweltschonender Einsatz von Material und Energie bildet die Basis des neuen Areals. Mit dem Erhalt von ganzen Gebäudeteilen werden Graue Energie gespart und Treibhausgasemissionen reduziert. Die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit für den Langsamverkehr und mit dem öffentlichen Verkehr ermöglichen eine umweltverträgliche Mobilität. Die differenzierte Bepflanzung unterstützt die Artenvielfalt auf dem Areal und verbindet mit den angrenzenden Grünräumen.

3.4 Differenzierte Freiräume

Das Freiraumkonzept basiert auf der Grundidee, eine vielfältige und differenzierte Freiraumstruktur zu schaffen, die sich stark mit dem Kontext verknüpft und neue Qualitäten im Innern des Areals schafft. Sechs präzise gewählte Freiraumtypen nehmen die spezifischen Charakteristika der angrenzenden Räume und des Bestandes auf und überführen diese in eine stimmige Gesamtabfolge, die sich durch eine hohe Vielfalt und Durchlässigkeit auszeichnet.

- Östlich wird die angrenzende Zürichstrasse als städtische Achse begriffen und mit Baumgruppen und grosszügigen Trottoirs ausgestattet, wodurch ein urbaner Auftakt mit einer hohen Sichtbarkeit entsteht. Die Vor- und Rücksprünge der Gebäude schaffen breite Vorzonen und Plätze, die als grosszügige Fussgängerbereiche, Aufenthaltsräume und beispielbare Aussenflächen der Ladenlokale dienen und Besuchende selbstverständlich ins Areal leiten.
- Im Westen grenzt das Areal an das Gebiet Lindenbuck an. Dieses weist in seiner heutigen Form eine starke Durchgrünung auf, auf welche die Umgebungsgestaltung am westlichen Parzellenrand durch eine gezielte Begrünung eingeht. Durch die Umnutzung des ehemaligen «Wohnhauses» (z.B. Kindergarten, Tagesstätte, Gemeinschaftliches etc.) und der Schaffung von öffentlichen Nutzungen im Pavillon soll ein belebter Übergang zwischen dem Areal und dem Lindenbuck geschaffen werden.
- Zwischen den einzelnen Baufeldern entstehen kleinere Spiel- und Sitzplätze, die als Treffpunkte, Aufenthaltsorte und Spielräume für die Anwohnenden dienen. Sie liegen jeweils an öffentlich zugänglichen Wegen, die das Areal durchqueren und markieren den Übergang von den äusseren zu den inneren Arealteilen.
- Die projektierten Neubauten fassen zwei grosse Wohnhöfe, die als zentrale, teilbegrünte Binnenräume mit Bäumen wertvolle gemeinschaftliche Freiräume für die Bewohnenden darstellen. Die Höfe bieten diverse Sitz- und Spielmöglichkeiten, schattenspendende Bäume, flexiblen Raum für Aneignung und verschiedenartige gemeinschaftliche Nutzungen sowie eine gute Orientierung und Adressierung.
- Das freiräumliche Herzstück des Walder - Areals bildet der zentrale, öffentliche Quartierhof, der als ortsbauliches Bindeglied nicht nur die verschiedenen Bauten, sondern auch die angrenzenden Strassen-, Hof- und Grünräume zusammenbindet. Der Quartierhof wird durch seine offene Gestaltung primär als Platz in Erscheinung treten. Aufgrund seiner angemessenen Dimensionierung funktioniert der Quartierhof sowohl als alltäglicher Treffpunkt, Ankunftsort und Durchgangsraum für das Quartier, für Anwohnende und das ansässige Gewerbe, als auch als multifunktionaler Freiraum und als Drehscheibe fürs Quartier, wo Feste gefeiert und Märkte veranstaltet werden können.

3.5 Feinmaschige Erschliessung und Vernetzung

Die städtebauliche und freiräumliche Konzeption ist auf eine differenzierte Erschliessung mit feinmaschigem Wegenetz ausgelegt, welches sowohl eine hohe Durchlässigkeit des Areals als auch die übergeordnete Anbindung an das kommunale Wegenetz gewährleistet. Für den Fussgänger werden zusätzliche Wegeverbindungen geschaffen, die eine angenehme Ankunft, Abreise oder Querung des Areals ermöglichen.

3.6 Typologische Vielfalt und Nutzungsflexibilität

Verschiedenartige Gebäude- und Freiraumtypen kreieren eine räumliche Vielfalt und reagieren in ihrer Dimensionierung und Höhenentwicklung auf den unmittelbaren Kontext. Damit schaffen sie eine aus dem Ort heraus lesbare, angemessene räumliche Balance zwischen Freiräumen und Bauten. Die verschiedenen Gebäudetypologien — darunter ein hohes Haus, durchlässige Hof- und Winkelbauten, Anbauten an den erhaltenswerten Bestand, eine Gebäudezeile sowie ein eingeschossiger Pavillon — ermöglichen eine hohe Nutzungsdurchmischung. Im Hofhaus ist beispielsweise ein breites Angebot an Wohnungen für altbewährte und neue Wohnformen vorstellbar, was eine nachhaltige Reaktion auf veränderte Wohnbedürfnisse der Gesellschaft ermöglicht. Kleinwohnungen bis Clusterwohnungen sollen Wohnraum für Familien, Einzelpersonen, ältere Menschen und Lebensgemeinschaften bieten.

Innerhalb des Areals fungiert der Quartierhof auch in Bezug auf die Nutzungen und deren Verteilung als verbindendes Element. Den Erdgeschossen kommt dabei als räumliche Schnittstelle eine besondere Bedeutung zu. Mit einer hohen Nutzungsvielfalt und -flexibilität zwischen gewerblichen, wohn- sowie quartierbezogenen Nutzungen unterstützen sie eine angemessene Belebung des Ortes.

Die Büro- und Gewerbenutzungen sind entlang der Zürichstrasse situiert. Die Wohnnutzungen stehen im ruhigen Teil des Areals im Vordergrund. An der Hauptstrasse gelegene Wohnnutzungen können mit ihrer Grundrissdisposition auf die Lärmimmissionen reagieren und sind entsprechend zu den ruhigeren Aussenräumen hin zu orientieren.

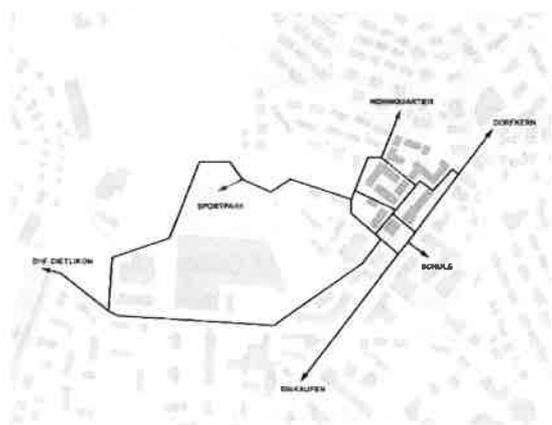
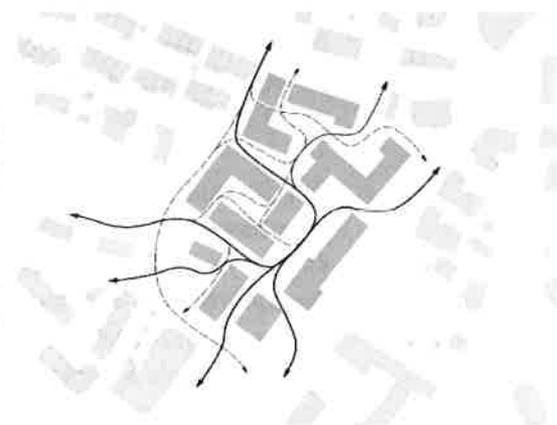


Diagramm Wegebeziehungen. ohne Mst.

Richtprojekt, Durchwegung und Einbindung in bestehende Strukturen



Intensität (LV) Fussgänger auf dem Areal, Mst. 1:2500

Quelle: pool Architekten

3.7 Umsetzung des Richtprojekts

Die wesentlichen positiv beurteilten Grundzüge des Richtprojektes sind in den privaten Gestaltungsplan zu überführen, damit die ausgewählte Qualität sichergestellt werden kann.

Aufgabe des Gestaltungsplans ist es aber auch, dass die hauptsächlichen Qualitäten des Richtprojekts projektunabhängig sichergestellt und eine gewisse Flexibilität gewährt werden können. Insbesondere, da das Areal über einen längeren Zeithorizont entwickelt werden soll.

Im Gestaltungsplan sollen deshalb ausgedehnt werden:

- Baubereiche für Ersatzneubauten
- Baubereiche für Umbau bestehender Bauten
- Bereich für Hochhaus
- Grundzüge einer verkehrstechnischen Erschliessung
- Wichtige Langsamverkehrsverbindungen von kommunaler Bedeutung
- gestaltete Aussenräume inkl. Entwicklungsabsichten

4. Inhalt und Umfang des Gestaltungsplanes "Walder - Areal"

4.1 Das Instrument des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan nach § 83 ff PBG legt für bestimmte, klar begrenzte Gebiete, Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden.

Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung - sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen - zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden. Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümer aufgestellt. Sie werden gemäss § 86 PBG durch das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ festgesetzt. Im vorliegenden Falle ist dies die Gemeindeversammlung. Nach § 89 PBG bedarf der Gestaltungsplan der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt.

4.2 Dokumente

Der neue Gestaltungsplan Nr. 18 „Walder - Areal“ besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Vorschriften
- Situationsplan mit Schnitt 1:500

Der vorliegende Planungsbericht nach § 47 RPV - inklusive der Anhänge und Beilagen dient dem Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, dem Souverän und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

4.3 Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die einzelne Parzelle mit der Kat.-Nr. 6642 mit einer Gesamtfläche von ca. 19'100 m². Der Perimeter wird von der Riedmühle- und Lindenbuckstrasse (Gemeindestrassen), der Zürichstrasse (Kantonsstrasse) sowie einer Fusswegverbindung (Kat.-Nr. 3500) und der Parzelle mit der Kat.-Nr. 6190 umschlossen.

Die Parzelle Kat.-Nr. 6642 ist zusammen mit der Parzelle Kat.-Nr. 5478⁷ und der Parzelle Kat.-Nr. 3500⁸ im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht. Nach Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kanton Zürich wurde entschieden, die Parzelle Kat.-Nr. 5478 nicht in den Gestaltungsplan zu integrieren, da der Gestaltungsplan keine Aussagen für die Strassen treffen kann, da für diese die Strassengesetzgebung gilt. Auf eine Aufnahme der Parzelle Kat.-Nr. 3500 wurde verzichtet, da diese lediglich eine bestehende Wegverbindung enthält, und keine Aussagen im Gestaltungsplan zu diesem getroffen werden.



Planungsperimeter des Walder - Areal in Brüttsellen

Quelle: GIS ZH, 08.02.20

4.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Gestaltungsperimeters befindet sich vollumfänglich im Besitz der Walim AG.

⁷ Die Strassenparzelle Lindenbuckstrasse

⁸ Im Besitz von Kat.-Nr. 6515 (div. Miteigentümer) und 6642

4.5 Bestehende Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Aus dem Grundbuch gehen keine Einschränkungen für die Entwicklung des Gestaltungsplanes hervor.

Eine allfällige Bereinigung von nicht mehr benötigten oder gültigen Eintragungen im Grundbuch sind im Rahmen von baurechtlichen Verfahren zu prüfen und wo nötig zu bereinigen.

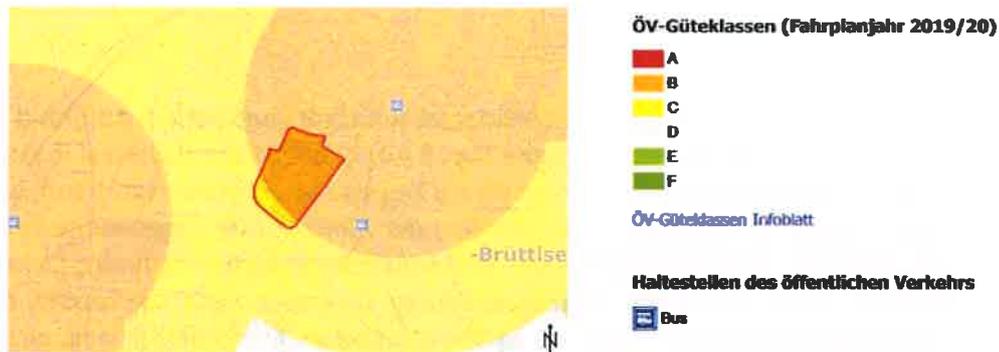
Im Rahmen der Umsetzung des neuen Gestaltungsplanes sind keine zusätzlichen Dienstbarkeiten notwendig.

5. Planerische Rahmenbedingungen

Der Gestaltungsplanperimeter ist von verschiedenen übergeordneten Vorgaben überlagert. Diese sind bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans - soweit erforderlich - zu berücksichtigen:

5.1 Übergeordnete Bestimmungen

5.1.1 Güteklassen



Güteklassenplan
Quelle: GIS ZH, 18.03.21

Die Güteklasse gibt Auskunft über die Anbindung von einem Grundstück an den öffentlichen Verkehr. Das Areal ist gemäss GIS- Güteklassenplan⁹ dem Gebiet B zugeführt und ist somit gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Im kommunalen ÖV-Güteklassenplan ist das Areal noch im Gebiet C zugeteilt (Stand 10.02.2020).

5.1.2 Historische Verkehrswege

Mit der Zürichstrasse grenzt der Gestaltungsperimeter an einen historischen Verkehrsweg von nationaler Bedeutung. Allerdings bildet die jetzige Zürichstrasse nur noch dessen historischen Verlauf ab (Art. 2 VIVS) - die Zürichstrasse ist nicht Bestandteil des Bundesinventars.

Die Riedmühlestrasse ist ein historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung. Auch sie lässt nur noch die historische Linienführung ablesen (ohne bauliche Substanz).

⁹ Stand 10.02.2020

5.1.3 IGW - Bereich



Bereich bestehender Anlagen

- Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich
- Immissionsgrenzwert-Bereich
- Schallschutz-Bereich
- Lärmübersicht nicht verfügbar

Lärmbelastung
Quelle: GIS ZH, 08.03.21

Das Areal wird durch die Zürichstrasse stark mit Lärm konfrontiert. Aufgrund der Zonenzuordnung zur Zentrumszone (siehe Kap. 5.4.1) befindet sich das Areal in der ES III, was einem Immissionsgrenzwert von 65 dB am Tag und 55 dB in der Nacht bedeutet. Aus der obigen Karte ist ersichtlich, dass sich der, der Zürichstrasse zugewandte Teil, innerhalb des Bereichs «Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich befindet. Daher wurde im Rahmen einer separaten Lärmbegutachtung zusätzlich nach sonRoad18 die aktuelle Lärmsituation erfasst und geprüft, welche Massnahmen erforderlich sind, um die Lärmsituation innerhalb der Bauten zu verbessern (Bericht swr + AG, rev. 17.11.2022).

5.1.4 Störfall



Durchgangsstrassen

- Durchgangsstrassen
- Unterstellt
- Durchgangsstrasse. KB-befreit

Konsultationsbereiche

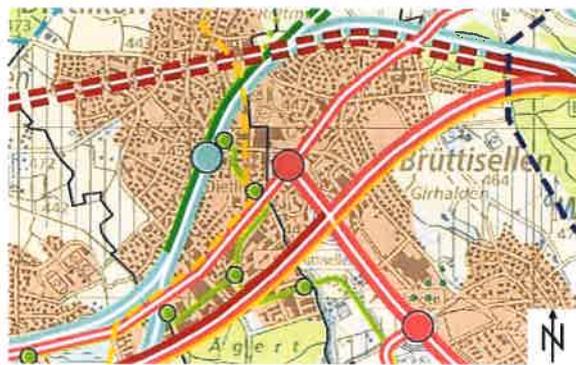
- Konsultationsbereich Chemie-Betriebe
- Konsultationsbereich Nationalstrassen
- Konsultationsbereich Durchgangsstrassen

Chemie-Risikokataster
Quelle: GIS ZH, 08.03.21

Die Zürichstrasse befindet sich im Chemie-Risikokataster als eine Durchgangsstrasse. Dies hat zur Folge, dass sich die erste Bautiefe des Areals im Konsultationsbereich Durchgangsstrasse befindet. Im Rahmen einer groben Beurteilung wurde das Risiko und die nötigen Massnahmen abgewogen, um die Auswirkungen eines möglichen Störfalls so gering wie möglich zu halten. Im Rahmen der Vorschriften werden Massnahmen definiert, wobei gleichzeitig auch auf die Lärmproblematik an der Zürichstrasse geachtet werden musste.

5.2 Kantonale Planung

5.2.1 Richtplanung



Kantonaler Richtplan (2019)

Quelle: GIS ZH, 08.02.21



Der kantonale Richtplan¹⁰ trifft keine relevanten Aussagen über den Gestaltungsplanperimeter. Es gilt dennoch zu beachten, dass die Zürichstrasse als Hochleistungsstrasse ausgewiesen ist, was eine Erschliessung über diese erschwert. Zudem verlaufen entlang der Zürichstrasse Verkehrsbaulinien, welche einen künftigen Ausbau der Strasse sichern.

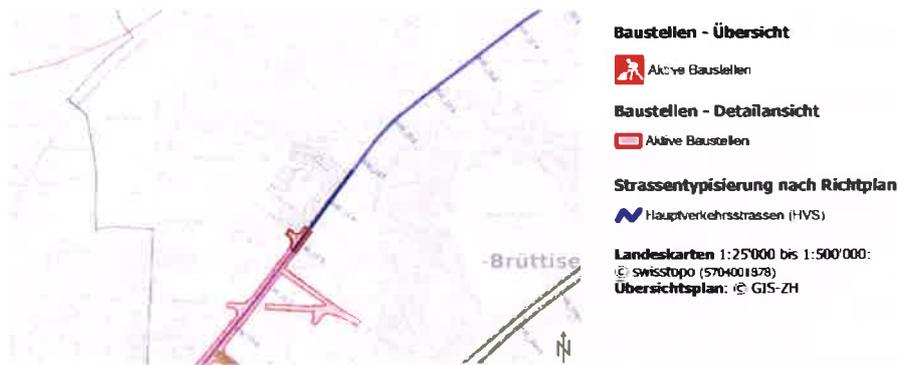
Neben den verbindlichen Inhalten trifft der kantonale Richtplan auch strategische Aussagen. Er teilt das Gebiet, in welchem sich der Gestaltungsplan befindet, in den Handlungsraum Stadtlandschaft ein. Aufgrund dieser Zuteilung gilt es, im Rahmen des Gestaltungsplanes sicher zu stellen, dass städtebauliche Qualitäten und eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt, sozialräumliche Durchmischung gefördert, zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen integriert und attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen geschaffen werden.¹¹

5.2.2 Kantonales Strassenprojekt

Die Zürichstrasse (Staatsstrasse) ist zur Sanierung mittels BGK (Betriebs- und Gestaltungs-konzept) vorgesehen bzw. später bei einem Ersatz zur Abklassierung. Das künftige Trasse für die Glattalbahnen PLUS ist im nah gelegenen Gewerbegebiet von Dietlikon vorgesehen (inkl. Haltestelle).

¹⁰ Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung], Stand 28.10.2019

¹¹ Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung], Stand 28.10.2019 / S. 23



Baustellen Kantonsstrassen
 Quelle: GIS ZH, 18.03.2021

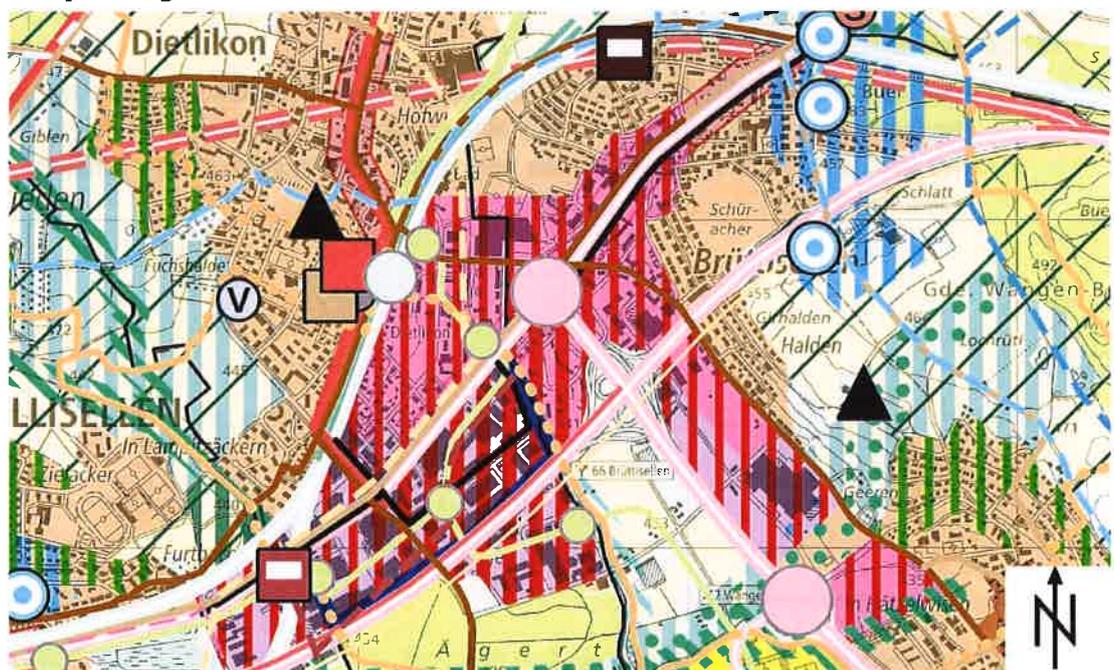
Der Kanton Zürich hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wangen-Brüttisellen ein Instandsetzungsprojekt projektiert («Flamingo-Projekt»). Dieses beinhaltet die Erneuerung des bestehenden Belags sowie Aus- und Neubauten der bestehenden Strassen:

- Verschiebung der Kreuzung Zürichstrasse / Stationsstrasse
- zusätzliche Fahrstreifen auf der Zürichstrasse und auf dem Autobahnanschluss A1/A53
- der Veloverkehr wird auf einen neugeschaffenen Velo-/Fussweg verlagert

Die Bauarbeiten haben im 2021 begonnen und wurden im zweiten Halbjahr 2022 soweit abgeschlossen.

5.3 Regionale Planung

5.3.1 Richtplanung



Regionaler Richtplan (2018)

Quelle: GIS ZH, 18.03.21

Der regionale Richtplan Glattal¹² klärt die gewünschte Entwicklung von Brüttsellen im regionalen Kontext und vertieft Aussagen aus dem kantonalen Richtplan. Der regionale Richtplan teilt den Gestaltungsplanperimeter dem Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte zu, welches durch das Eignungsgebiet für Hochhäuser überlagert wird. Aufgrund dieser Einteilung ist eine höhere, als die heute nach Bau- und Zonenordnung zulässige, Dichte anzustreben. Bei der Entwicklung einzelner Gebiete sieht die Regionalplanung vor, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen keine Belastung für den Strassenraum darstellt. Daher gilt es, alternative Verkehrsmittel wie den öV attraktiv an die Entwicklungsgebiete anzubinden sowie die Anzahl der Parkplätze soweit zulässig zu reduzieren, um die Verlagerung der Verkehrsmittel zu fördern.

Entlang der Zürichstrasse verläuft ein Fahrradweg sowie eine Buslinie. Zudem befindet sich die Zürichstrasse im Perimeter «Umgestaltung Strassenraum». Der nächste S-Bahnhof liegt in kurzer Gehdistanz (max. 10 Gehminuten).

Dichtestufen

Zudem werden gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept die kantonalen Handlungsräume hinsichtlich der angestrebten Nutzungsdichte mit folgenden Dichtestufen differenziert (Einwohner + Beschäftigte = Köpfe). Dabei konzentrieren sich die mittleren, hohen und sehr hohen Dichtestufen auf Lagen, die mit dem Verkehr besonders gut erschlossen sind und geben somit auch Hinweise, wo die Anzahl Pflicht-Parkplätze tiefer angesetzt oder begrenzt werden sollten. Die Gemeinden sollen entsprechend für die nötige Erschliessung und Infrastruktur sorgen:

- Sehr hohe Nutzungsdichte (über 300 K / ha Bauzone)
 - Hohe Nutzungsdichte (150 - 300 K / ha Bauzone)
 - Mittlere Nutzungsdichte (100 - 150 K / ha Bauzone)
 - Geringe Nutzungsdichte (50 - 100 K / ha Bauzone)
 - Sehr geringe Nutzungsdichte (weniger als 50 K / ha Bauzone)"
- Text aus dem regionalen Richtplan Glattal RRB Nr. 123 / 2018)

Siedlung		Region		Verkehr	
Kanton	Region	bestehend	geplant	bestehend	geplant
bestehend	geplant	bestehend	geplant	bestehend	geplant
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					

¹² RRB Nr. 12 vom 14.02.2018

5.4 Kommunale Planung

5.4.1 Nutzungsplanung



Zonenplan (aktuell 2014)

Quelle: Gemeinde Wangen-Brüttisellen

**Zonenplan Wangen-Brüttisellen
(Kommunale Zonen)**

- Kernzone A (KA)
- Kernzone B (KB)
- Qualifizierungszone (Q)
- 4-geschossige Zentrumszone (Z4 130%)
- 2-geschossige Wohnzone (W2 30%)
- 2-geschossige Wohnzone (W3 50%)
- 3-geschossige Wohnzone (W3 60%)
- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleuchtung (W3Z 50%)
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleuchtung (W3Z 60%)
- Gewerbezone (G4, G5, G6)
- Zone für öffentliche Bauten (ÖB), Zone für öffentliche Bauten Infrastruktur (ÖBI)
- Erholungszone (E Fa. E. Sp)
- Freizeitzone (F)
- Reservezone (R)

Überlagernde Festlegungen

- Gebiete mit Sonderbauvorschriften
- Hochhausgebiet
- mässig störendes Gewerbe zulässig
- Mindestanteil Wohnen und Arbeiten
- Gebiet mit speziellen Dachformen, Art. 12 Abs. 2
- Gestaltungsplänpflicht

Überkommunale Zonen

- Agrarische Landschaftszone
- Wald
- Kommunale Gestaltungspläne

Gemäss aktuell gültiger kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO, 2014), liegt das Walder - Areal¹³ in der Zentrumszone 4-geschossig 130 %, mit der überlagernden Festlegung Hochhausgebiet¹⁴ und Gestaltungsplänpflicht¹⁵. Mit diesen Festlegungen setzt der kommunale Nutzungsplan die Entwicklungsabsichten aus dem regionalen Richtplan um. Die Regelbauweise innerhalb der Zentrumszone setzt folgende Grundmasse voraus:

2.3 Zentrumszone

Artikel 19

		Z4 130 %	Grundmasse (Zentrumszonen)
Ausnützungsziffer	max.	130 %	
Untergeschosszahl	max.	1	
Vollgeschosszahl	max.	4	
Dachgeschosszahl	max.	1	
Gebäudehöhe	max.	17.5 m	
Firsthöhe	max.	4.0 m	
Gebäudelänge	max.	frei	
Grenzabstand	min.	3.5 m	

Artikel 20

¹ Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² Der für Wohnen genutzte Anteil darf maximal sieben Zehntel der gesamten zulässigen anrechenbaren Fläche nach § 255 PBG nicht übersteigen.

³ Entlang der Zürichstrasse sind strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Art. 19 und 20, BZO

Quelle: Gemeinde Wangen-Brüttisellen

¹³ Gebiet D, Zürichstrasse, Walim-Areal

¹⁴ vgl. Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse

¹⁵ Art. 31 Abs. 1 BZO / Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplänpflicht nach § 48 Abs. 3 PBG. Der Gemeinderat legt die Bestandteile in Ergänzung zu den nachfolgenden Absätzen 2 bis 7 fest

Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht muss ein Gestaltungsplan erstellt werden. Die Anforderungen an diesen werden in Art. 31 Abs. 6 der BZO wie folgt ausformuliert:

«Art. 31 Abs. 6

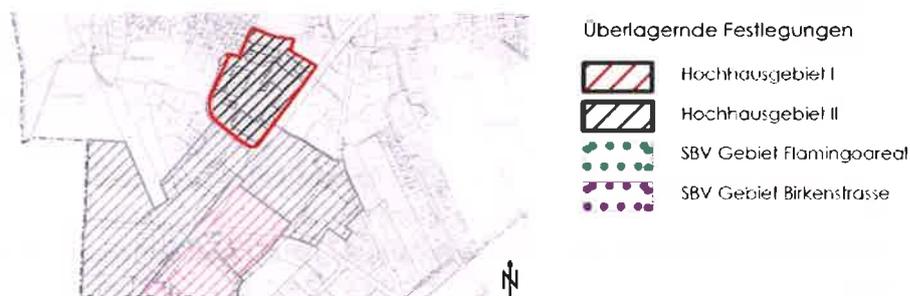
In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet D (Zürichstrasse, Walim-Areal) ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:

- *bauliche Verdichtung mit Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen);*
- *Erhalt und optimale Nutzung der ortsbildprägenden Gebäude; gute Gesamtwirkung von Alt- und Neubauten.»¹⁶*

Das Instrument des Gestaltungsplanes erlaubt eine Abweichung von der in Ziff. 5.4.1 genannten Regelbauweise. Im Rahmen der Festlegungen werden, wo von der Regelbauweise abgewichen wird, neu grundeigentümergebundene Festlegungen getroffen.

5.4.2 Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung von 2018 wurde der Ergänzungsplan Hochhausgebiete rechtskräftig. Dieser erlaubt, im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens, die Realisierung eines Hochhauses. Im Falle einer Bebauung mit Hochhaus gilt es, besonders auf den Aussenraum und auf die Linienführung der Zürichstrasse einzugehen.



Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften
Quelle: Gemeinde Wangen – Brüttisellen

Das Areal befindet sich am nördlichen Rand des Hochhausgebiet II. Dieses lässt eine Gebäudehöhe von 40m zu.

¹⁶ Ortsplanungsrevision Bau- und Zonenordnung / Festgesetzt am 5. November 2013

5.4.3 Masterplan - Zielbild 2030

Der Masterplan der Gemeinde Wangen – Brüttisellen dient der Gemeinde als Exekutivinstrument zur Abstimmung der diversen Entwicklungen. Er bildet das Zielbild für 2030 und 2050 ab.



Masterplan 2016
Quelle: Gemeinde Wangen - Brüttisellen

Legende

Siedlung

	Wohnen
	Zentrumsgebiete
	Gewerbe
	Innovationspark / synergetische Sondernutzung
	Spezialnutzung
	Öffentliche Nutzung
	Urbane Platz- / Verbindungsräume
	Städtebaulicher Akzent
	Gebäude als Merkmal
	Raumkanten
	Einzonungsstrategie / -priorität ortslinerische Ansätze

B = Sanastock, prioräre Einzonung
M = Miete, bedarfsorientierte Einzonung
R = Revision Gestaltungsplan | V = Verdichtung

Freiraum/ Landschaft

	Freizeit / Erholung
	Freiraumzsur
	Langsamverkehrs- / Grünraumvernetzung
	Landschaftsarchitektonische Einbettung Bahnlinie
	Boulevardgestaltung

Verkehr

	Hochleistungsstrasse, bestehend (A1 und A53)
	Hochleistungsstrasse, Panzerstreifenumnutzung (ASTRA)
	Hochleistungsstrasse, erweiterte Panzerstreifenumnutzung
	Hauptverkehrsstrasse (gem. st. Richtplan)

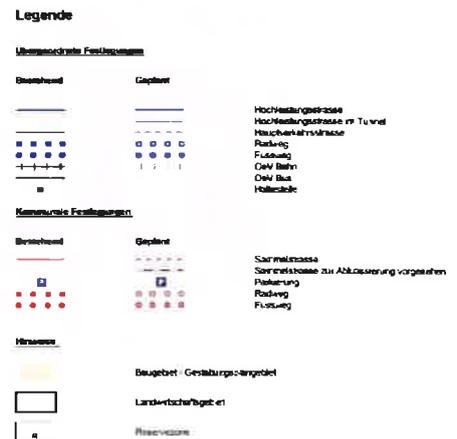
Die Transformation der Zürichstrasse hat für die Zentrumsentwicklung einen hohen Stellenwert. Es ist vorgesehen, die Achse durch eine Boulevardgestaltung als Verbindungsachse aufzuwerten. Zudem wurde die Gebäudeflucht parallel zur Zürichstrasse als Raumkante erfasst.

Diese raumprägenden Massnahmen sollen zur Stärkung der Zentrumsidentität von Brüttisellen beitragen, was sich wiederum positiv auf die Identifizierung des Areal auswirkt.

5.4.4 Kommunalen Richtplan Verkehr



Kommunaler Verkehrsrichtplan
Quelle: Landis AG



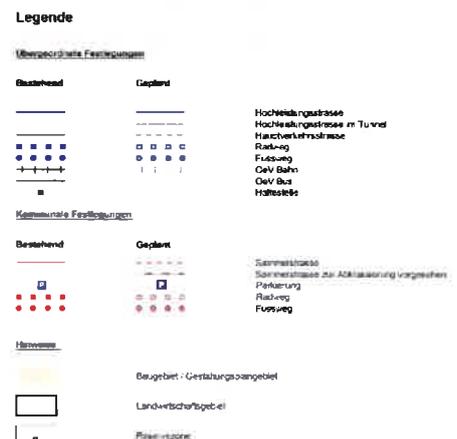
Der kommunale Verkehrsrichtplan wurde im 2022 einer Teilrevision unterzogen (ARE/1261/22.08.2022). Er trifft innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine Aussagen. Das Areal wird jedoch von mehreren Aussagen tangiert, welche sich auf die Bestimmungen des Gestaltungsplanes auswirken.

Zu diesen gehören die kommunalen Fusswege, welche durch arealinterne Verbindungen zielführend vernetzt werden können sowie die Umgestaltung des Strassenraumes, welcher Einfluss auf das Erscheinungsbild und die Vorbereiche des Areals hat.

5.4.5 Nutzungs- und Freiraumkonzept Zentrum Brüttisellen 2021 ACHTUNG NOCH IN ARBEIT

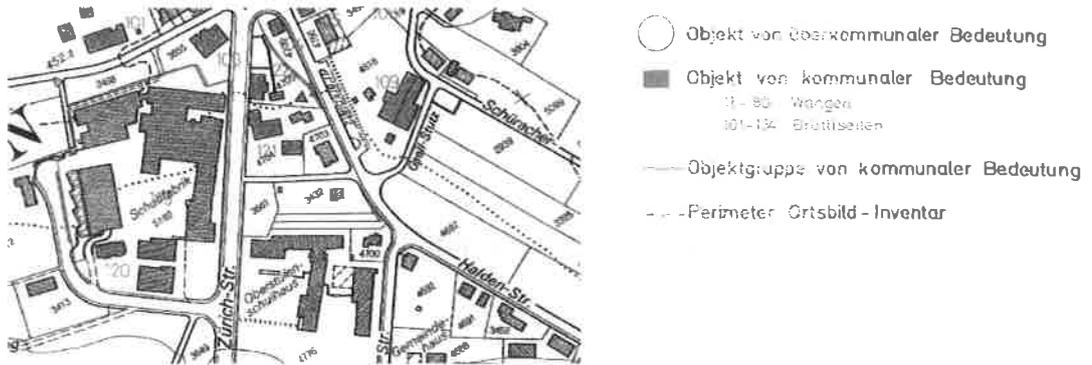


Nutzungs- und Freiraumkonzept 2021
Quelle: Kontextplan AG



Das Nutzungs- und Freiraumkonzept ist richtungweisend für die Zentrumsentwicklung von Brüttisellen. Durch die klare Rolleneinteilung einzelner Areale (Inseln) wird eine zusammenhängende Verkettung von funktionalen Räumen geschaffen, welche die Zentrumsbildung unterstützen. Dem Walder - Areal kommt in dieser Inselkette die Rolle als prägendes Entwicklungsgebiet mit einem vielseitigen Nutzungsangebot zu. Durch den Erhalt einzelner historischer Elemente soll es wesentlich zur Identitätsbildung von Brüttisellen beitragen.

5.4.6 Inventar von kunst- und kultur – historischen Schutzobjekten



Kommunales Inventar

Quelle: Gemeinde Wangen – Brüttsellen

Das Walder - Areal¹⁷ befindet sich im kommunalen Inventar der Gemeinde Wangen – Brüttsellen. Es gilt, die ursprüngliche Fassadengliederung und Kubus der Backsteinbauten zu erhalten. Von besonderem Interesse ist die Fassade entlang der Zürichstrasse.

Das Wohnhaus Lindenbuckweg 2, 4¹⁸ steht spezifisch im kommunalen Inventar seit 1981. Gemäss Inventarblatt soll das Äussere des Wohnhauses integral erhalten werden.

Das Gestaltungsplangebiet kommt weder auf kantonaler noch auf Bundesebene in Inventaren vor.

Der Schutz der Bausubstanz ist einzig von kommunalem Interesse.

5.4.7 Abwasserentsorgung Leitungsnetz

Gemäss dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wangen-Brüttsellen ist das Gebiet im Trennsystem zu entwässern.

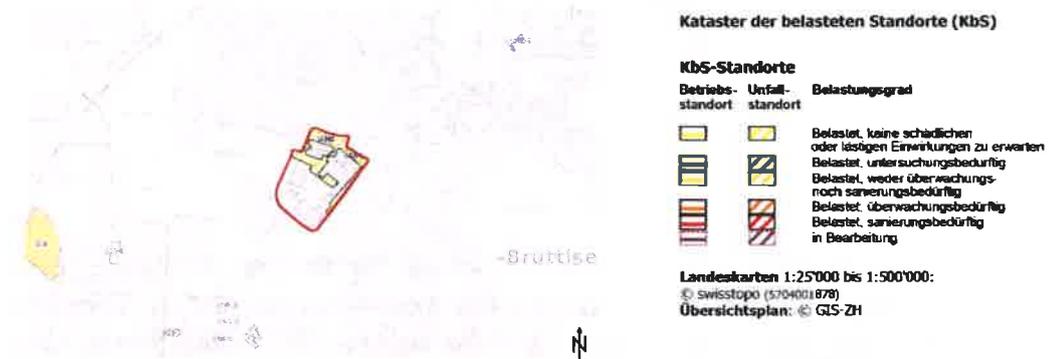
¹⁷ Inv.-Nr. 119

¹⁸ Inv.-Nr. 120

5.5 Natur- und Umweltschutz

5.5.1 Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte gibt Auskunft über die Belastung des Bodens. Dies kann, im Falle einer Kontaminierung die fachgerechte Entsorgung der Bodenmasse erfordern, damit eine Bebauung möglich wird.



Kataster der belasteten Standorte
Quelle: GIS ZH, 18.03.21

Aufgrund des Grossbrandes der Schuhfabrik Walder im Jahr 1928 existiert im Gestaltungsperimeter ein KbS-Unfallstandort⁹.

Des Weiteren ist mit der Standort-Nr. 0200/I.0013 ein Betriebsstandort angegeben: Im Zeitraum ab 1967 wurde in einem erdverlegten Tank (mehr als 5000 Liter Inhalt) Erdöl gelagert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Rohrleitung erdverlegt und nicht eigensicher (kein durchgehendes Schutzrohr und Überdruck in der Leitung) ist/war.

Der Belastungsgrad für beide Flächen ist folgendermassen angegeben: Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Eine allfällige Untersuchung hat im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

⁹ Standort-Nr. 0200/U.N001-000

5.5.2 Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)



Prüfperimeter für Bodenverschiebungen
Quelle: GIS ZH, 18.03.21

Der Gestaltungsperimeter weist im Bereich der Zürichstrasse den Belastungshinweis "Verkehrsträger" auf. Zudem ist das nördliche Areal durch den Eintrag «Belasteter Standort» gekennzeichnet. Dieser verweist auf die Einträge «Unfallstandort»²⁰ sowie «Betriebsstandort»²¹ aus der Übersichtskarte²² «Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs».

Bauvorhaben, die sowohl im KbS als auch im PBV liegen, werden nach dem Altlastenrecht im Rahmen des Baubewilligungsverfahren²³ beurteilt.

5.5.3 Klima

Im Bereich Klima werden zwei wesentliche Massnahmenbereiche unterschieden. Diese sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Klimaschutz

Der Klimaschutz behandelt die Ursachen für den Klimawandel. Es gilt, durch ein gezieltes Verkehrskonzept und durch die massgebliche Reduktion der Parkplätze und den damit einhergehenden Fahrten, sowie durch eine energieeffiziente Bebauung die Belastung der Umwelt (Treibhausgas) möglichst gering zu halten.

Klimaanpassung

Die Klimaanpassung setzt bei den Auswirkungen des Klimawandels an und versucht mit gezielten Massnahmen diese einzudämmen. Dazu gehört auch der Umgang mit dem Lokalklima. Dieses wird stark durch die Bebauungen, die Unterbauung, die Erdüberdeckung, das Grünvolumen sowie durch die flächige Versiegelung beeinflusst. Daher gilt es, insbesondere bei grösseren Bebauungen, mit Hilfe von baulichen, aussenräumlichen sowie strategischen Massnahmen, die Bildung von Wärmeinseln zu verhindern und für eine Balance zwischen Bau- und Biomasse zu sorgen. Wärmeinseln zeichnen sich dadurch aus, dass sie über Nacht nicht abkühlen und sich im Laufe der Zeit zunehmend erhitzen. Wärmeinseln werden auf den Klimakarten des Gis-Browser sichtbar.

²⁰ Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

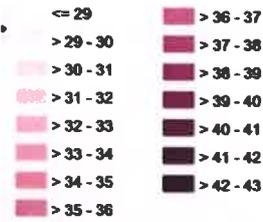
²¹ Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

²² Abgerufen am 23.03.2021

²³ Kantonale Bewilligung (Koordination)

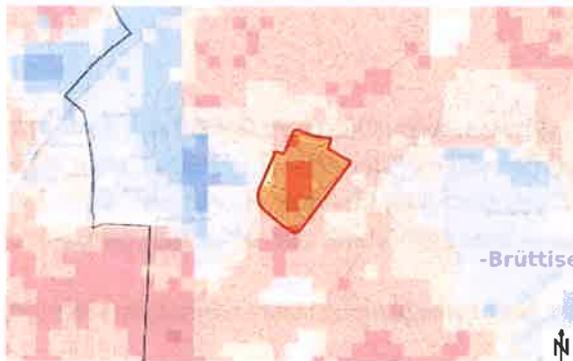


Wärmebelastung (PET) [°C], 14 Uhr

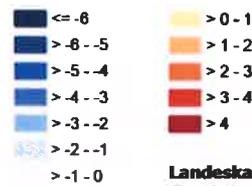


Landeskarten 1:25'000 bis 1:500'000:
© swisstopo (5704001878)
Übersichtsplan: © GIS-ZH

Klimakarte, Wärmebelastung TAG
Quelle: GIS ZH, 18.03.21



Wärmeinselleffekt [°C], 4 Uhr



Landeskarten 1:25'000 bis 1:500'000:
© swisstopo (5704001878)
Übersichtsplan: © GIS-ZH

Klimakarte, Wärmebelastung NACHT
Quelle: GIS ZH, 18.03.21



Überwärmung im Siedlungsraum, Kaltluftleitbahnen



Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr



Klimakarte, Planhinweiskarte
Quelle: GIS ZH, 18.03.21

Aus den Klimakarten wird ersichtlich, dass sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine Wärmeinsel bildet, obwohl dieser unmittelbar an das kühle Gebiet vom Lindenbuck angrenzt. Begründen lässt sich die Bildung der Wärmeinsel zum einen durch die hofartige Konstellation der Gebäude, welche die natürliche Durchlüftung einschränken sowie durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen innerhalb des Areals, welche einen höheren Wärmespeicher aufweisen als z.B. ein Rasen welcher Versickerungskondensation ermöglicht.

Die Planhinweiskarte zeigt auf, dass die Hitze im Areal nicht ganz so gravierend einzuschätzen ist, wie die obigen Klimakarten dies vermitteln. Zudem wird ersichtlich, dass es zu einer Luftzirkulation auf dem Areal kommt, diese jedoch eingeschränkt ist.

5.5.4 Gewässerschutz und Grundwasser



- Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)**
- Schuttschichten in Flössen**
- ☐ Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
 - ☐ Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 12m)
- Bereiche mit artesisch gespannten Grundwasser**
- ☐ Bereich mit artesisch gespanntem Grundwasser
- Exfiltration/Infiltration**
- ✓ Oberflächengewässer wirkt als Vorflut / Infiltriert für das Grundwasser
- Pflanzleistungen**
- ☐ hochgelesen
 - ☐ versaut
- Stöckerbau**
- ☐ Teilweise Grundwasserabdichtung vorhanden (Darstellung aus dem, wo das stöckere seitlich abfällt)
- Grundwasserleistungen**
- ☐ Ungünstige Grundwasserleistung

Grundwasserkarte

Quelle: GIS ZH, 08.04.21

Das Areal befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte im Gebiet AU. Zudem befindet es sich laut Grundwasserkarte innerhalb des «Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet» sowie innerhalb des «artesisch gespannten Grundwasser in tiefem Grundwasserstockwerk».

Die Vorgaben des AWEL sind im Baubewilligungsverfahren bezüglich den unterirdischen Bauten zu berücksichtigen.

5.5.5 Hochwasserschutz

Für das Gebiet des privaten Gestaltungsplans sind keine relevanten Eintragungen vorhanden.

6. Erläuterungen zum Gestaltungsplan und Bestimmungen

6.1 Situationsplan

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle mit der Kat. Nr. 6642. Über diese wurde zusammen mit der Parzelle 5478, die Lindenbuckstrasse, eine Gestaltungsplanpflicht verhängt. Nach Rücksprache mit Frau Wienecke vom Amt für Raumentwicklung wurde entschieden, nur die Parzelle 6642 im Gestaltungsplan zu behandeln, da für die öffentliche Strasse die Strassengesetzgebung ausschlaggebend ist. Dies entspricht der Praxis des Kanton Zürichs.

Der Situationsplan verortet folgende Festlegungen:

- Perimeter Privater Gestaltungsplan (Geltungsbereich)
- Pflichtbaulinie
- Firstrichtung
- Baubereiche (inkl. max. Gesamthöhe in m.ü.M.)
- Baubereiche Tiefbauten
- Hochhaus zulässig
- Baubereich für Sondernutzung (Lage schematisch, Kita etc.)
- Innenhof (Fläche schematisch)
- Quartierhof (Fläche schematisch)
- Vorplatz Hochhaus (Fläche schematisch)
- Spiel / Ruhefläche (Lage schematisch)
- Boulevard / Strassenraumgestaltung (Dimensionierung schematisch)
- Bereich für Ein- / Ausfahrten Tiefgarage (Lage schematisch / Option)
- Bereich für Ein- / Ausfahrt Areal (Lage schematisch)
- Oberirdische Besucherabstellplätze (Lage schematisch)
- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Entsorgung (Lage schematisch)
- Unterflurcontainer (Lage schematisch)
- Durchwegung

Es gilt zu beachten, dass sich der Perimeter ausschliesslich auf die Parzelle mit der Kat.-Nr. 6642 bezieht. Aussagen ausserhalb dieser Parzelle sind nicht verbindlich. Dazu gehören Aussagen betreffend der Lindenbuckstrasse.

Neben den verbindlichen Genehmigungsinhalten werden Orientierungsinhalte dargestellt, welche den Gestaltungsplan in den räumlichen Kontext setzen. Sie verfügen über keine Rechtskraft innerhalb dieses Planwerks.

Zu den Orientierungsinhalten gehören neben den AV-Daten die bestehenden Verkehrsbaulinien, das Richtprojekt, die aufzuhebenden Gebäude sowie verkehrsorientierte Informationen wie wichtige Achsen des kommunalen Fusswegnetzes sowie eine mögliche Bushaltestelle samt dazugehörigen Querungsmöglichkeiten.

6.2 Übergeordnetes Recht, Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die IVHB ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Solange eine Gemeinde ihre BZO nicht harmonisiert hat, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden «historischen» Gesetzesfassung zu beurteilen.

Soweit bei Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden darf (vgl. § 83 Abs. 1 PBG), dürfen die neuen Baubegriffe bei neuen Gestaltungsplänen verwendet werden. Bei den neuen Baubegriffen handelt es sich – soweit das kommunale Recht noch nicht harmonisiert ist – um solche Abweichungen. Der vorliegende Gestaltungsplan Nr. 18 „Walder - Areal“ nimmt – wo erforderlich – Bezug auf die neuen Bestimmungen vom 1. März 2017 und regelt praktisch alle Belange der Grundmassbestimmungen etc. in den Gestaltungsplanvorschriften individuell, um möglichst Verweise auf mittelfristig nicht mehr gültige BZO-Bestimmungen zu vermeiden.

6.3 Vorschriften

6.3.1 Nutzweise

Die Nutzung wird grundsätzlich nicht eingeschränkt, sofern keine erheblichen Emissionen erzeugt werden. Das Areal soll sich durch seine Nutzungsvielfalt auszeichnen und neben Raum für Wohnen und Gewerbe, Platz für Dienstleistungen²⁴, Bildung sowie Kultur bieten. Durch die hohe Lärmbelastung seitens der Zürichstrasse sind im Erdgeschoss der der Zürichstrasse zugewandten Baubereiche (A, B1, B2, C2) Wohnnutzungen schwierig. Wenn möglich sind in diesen Bereichen publikumsintensive Nutzungen anzuordnen. Diese Baubereiche trennen das übrige Areal von der lärmintensiven Zürichstrasse und entlasten somit das übrige Areal stark von den Lärmimmissionen. Es gilt zu berücksichtigen, dass über das gesamte Areal gesehen ein Wohnanteil bzw. ein Gewerbeanteil von mindestens 25%²⁵ realisiert werden muss.

²⁴ Verkauf / Büro etc.

²⁵ Der regionale Richtplan verlangt im Mischgebiet (S40) einen minimalen Wohn- bzw. Gewerbeanteil von 25%. Das FALS fordert in der ES III (die erste Bautiefe entlang der Zürichstrasse wird der ES III zugewiesen) einen minimalen Gewerbeanteil von 20%. Art. 20 Abs. 2 der BZO beschränkt den Wohnanteil in der Zentrumszone auf 70%.

Neben der baulichen Nutzungsvorgaben trifft der Gestaltungsplan auch Aussagen zum Aussenraum. Dieser erfüllt je nach Standort unterschiedliche Funktionen, welche im Kapitel 6.11 weiter ausgeführt werden.

6.3.2 Ausnutzung

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen kennt in ihrer Bau- und Zonenordnung die Ausnutzungsziffer (AZ). In Wangen-Brüttisellen hat noch keine Anpassung der Begrifflichkeiten gemäss IVHB stattgefunden.

Im Rahmen des Workshops wurde die gewünschte Ausnutzung diskutiert. Man kam zum Schluss, dass die Zielausnutzungsfläche von 32'800 m² (34'380 m² oder 32'470 m², was entweder einer AZ von 180% oder 170% entspricht) angestrebt werden soll, obwohl eine höhere AZ mittels Gestaltungsplan denkbar ist. Die Walim AG hat sich bewusst gegen eine maximierte Ausnutzung entschieden, um unterschiedliche Qualitäten, wie etwa die Wohnhygiene und -typologie, die städtebauliche Eingliederung oder die räumliche Vielfalt zu fördern.

Die Ausnutzungsziffer gemäss der Regelbauweise setzt sich wie folgt zusammen:

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Fläche in Vollgeschossen (m2)}}{\text{massgebliche Grundstücksfläche (m2)}}$$

Zu den anrechenbaren Flächen gehören sämtliche gebäudeinternen Flächen in Vollgeschossen (VG) mit Ausnahme der tragenden Strukturen (Aussenwände). Bei der Berechnung auf Stufe Gestaltungsplan gilt es zu berücksichtigen, dass in einem ersten Schritt die Bruttogeschossfläche (BGF) erhoben wird, zu welcher auch die nicht anrechenbaren Flächen in den Unter- und Dachgeschossen (gelten nicht als Vollgeschosse) sowie die tragenden Strukturen zählen.

Um aus der Bruttogeschossfläche einen vergleichbaren Wert wie die Ausnutzungsziffer zu erhalten, wurde wie folgt vorgegangen:

In einem ersten Schritt wurden die Flächen der Baubereiche erfasst. Diese räumen gegenüber dem Richtprojekt Gestaltungsspielraum ein, um im Rahmen des Bauprojektes auf kleinere Veränderungen reagieren zu können, ohne das Zusammenspiel des Ensembles zu stören. Daher sind die Flächen aus der Erhebung höher als jene aus dem Richtprojekt.

In einem zweiten Schritt wurde anhand des gewachsenen Terrains und der maximalen Höhenkoten, welche für jeden Baubereich definiert wurden, eine Annäherung an die maximale Gebäudehöhe (GH) getroffen. Aufgrund der publikumsorientierten Lage wird davon ausgegangen, dass überhohe Erdgeschosse realisiert werden, um gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss zu ermöglichen. Daher wurde dem Erdgeschoss eine Geschosshöhe von 4 m zugrunde gelegt. Für die übrigen Geschosse wurde eine Höhe von 3.30 m angenommen. Diese Angabe orientiert sich an der nach § 279 PBG möglichen Geschosshöhe von 3.30 m für Vollgeschosse sowie an Art. 41 der BZO Wangen-Brüttisellen. In Zentrums- und Industriezonen kann gemäss § 279 PBG (gültige Fassung bis 28.2.2017, Grundlage für die BZO Wangen-Brüttisellen) gar mit 4 m Geschosshöhe gerechnet werden. Diese Geschosshöhe scheint für den geplanten Nutzungsmix als nicht zweckmässig, daher wurde mit der reduzierten Höhe von 3.3 m gerechnet.

In einem dritten Schritt wurde auf Basis der max. möglichen Geschoszahl und den Flächen der Baubereiche die Bruttogeschossfläche (BGF) je Baubereich ermittelt und ein Abzug für die tragenden Strukturen (Aussenwände) angenommen. Dies ergibt die massgebliche Geschossfläche (mGF).

$$mGF = \left(\frac{\text{max. GH}}{\text{Höhe VG}} \right) * \text{Fläche Baubereich, abzüglich 5\% Aussenwände}$$

Aus dieser Berechnung ergibt sich eine massgebliche Geschossfläche (mGF) von 45'636 m² über alle Baubereiche. In dieser Berechnung sind die Dachgeschosse und das Untergeschoss inbegriffen.

Um die mGF mit der Ausnützung (AZ) und Regelbauweise zu vergleichen, wird ein Geschoss für das anrechenbare Untergeschoss und die Hälfte eines Vollgeschosses für ein Dachgeschoss (theoretisches Mass) von der mGF abgezogen.

Die Ausnützungsziffer ergibt sich nun aus der anrechenbaren Parzellenfläche und der gemäss Berechnung erhobenen anrechenbaren Geschossfläche (Ausnützung):

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{Anrechenbare Geschossfläche}}{\text{Anrechenbare Parzellenfläche}}$$

Daraus resultiert eine Ausnützungsziffer von 170% (ca. 32'766 m² anrechenbare Fläche) im Vergleich zur Regelbauweise (Zentrumszone AZ 130%, 24'830 m² anrechenbare Fläche). Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann von einem Zuschlag von 10% für den Arealüberbauungsbonus und ca. 20% für einen Gestaltungsplan ausgegangen werden; zudem wurde noch die neue Hochhausgebietszone von 40 m berücksichtigt. Dank dieser Erhöhung kann auf dem Areal eine städtebaulich verträgliche und qualitativ hochwertige Entwicklung stattfinden.

Berechnung der Ausnützung

Baubereich	maximale Gebäudehöhe gem. GP [m2]	Anzahl Geschosse (Geschoss-höhe 3.3m + 4m EG)	Maximale Fläche Baubereich [m2]	Abzüge tragende Strukturen (Aussenwände), Annahme 5%	massgebende Geschossfläche (mGF) [m2]	Abzug Dachgeschossfläche [m2] (50%)	Abzug anrechenbares Untergeschoss [m2] (von der AZ befreit)	Anrechenbare Geschossfläche (Ausnützung) [m2]
A	40	12	622	0.95	7085	311	622	6'153
B1	16.5	5	594	0.95	2822	297	594	1'931
B2	15.5	4	597	0.95	2267	296	597	1'372
C1	20	6	699	0.95	3987	350	699	2'938
C2	20	6	904	0.95	5151	452	904	3'795
D	17	5	1'711	0.95	8127	856	1'711	5'561
E	16	5	2'642	0.95	12549	1'321	2'642	8'586
F	12.5	4	220	0.95	834	110	220	505
G	16	5	592	0.95	2813	296	592	1'925
Total			8'580		45'635	4'290	8'580	32'765

Berechnung Ausnützung; Bruttogeschossfläche und anrechenbare Geschossfläche

Anhang 3 (detailliert)

Die detaillierte Berechnung ist auch im Anhang 2 abgebildet.

Aufgrund der Lage an der Zürichstrasse ist das Areal durch hohe Lärmimmissionen beeinträchtigt. Um die Wohnungen und den Aussenraum, welcher auch der Öffentlichkeit dient, von den Immissionen zu schützen, muss mit Längsbauten entlang des Strassenzuges gearbeitet werden. Diese werden in den unteren Geschossen überwiegend Gewerbe beherbergen.

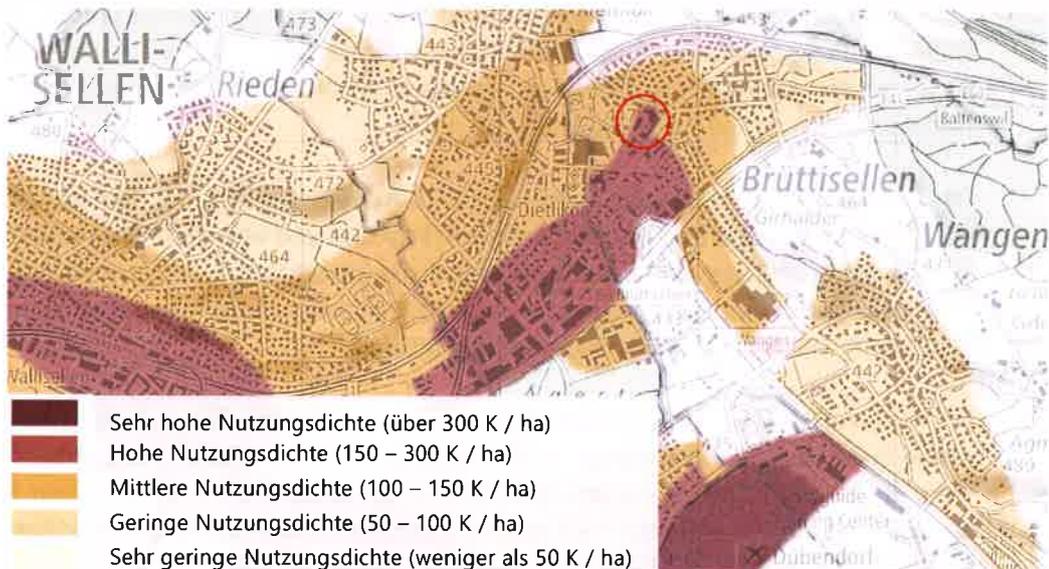
Für den Gestaltungsplanperimeter wird eine massgebliche Geschossfläche (mGF) von 46'000 m² festgelegt, was unter Berücksichtigung der für die Umrechnung von mGF in aGF notwendigen Abzüge gemäss Regelbauweise einer Ausnützungsziffer von 170% (32'500 m²) entspricht. Mit der massgeblichen Geschossfläche wird die «nicht definierte Geschosszahlvorschrift» im Gestaltungsplan kompensiert.

Der Gestaltungsplan greift den Wunsch auf eine höhere Qualität und bessere Eingliederung auf Kosten der Renditenmaximierung auf und schafft mit der Dimensionierung der Baubereiche die Voraussetzungen dafür. Aufgrund der zulässigen bebaubaren Fläche, welche durch die Baubereiche gegeben wird, und der maximal zulässigen Gebäudehöhe sichert der Gestaltungsplan die gewünschte Ausnutzung.

Aufgrund des öffentlichen Interesses nach einer erhöhten Dichte im Gebiet des Gestaltungsplanes, welches sich im regionalen Richtplan widerspiegelt, wird im Süden ein Bereich für ein Hochhaus geschaffen. Durch diese punktuelle Erhöhung der Verdichtung kann das übrige Gebiet wie geplant von einer unangemessenen Verdichtung entlastet werden.

6.3.3 Nutzungsdichte in Köpfen je Hektar

Der regionale Richtplan trifft Aussagen über angestrebte Nutzungsdichten in der ganzen Region. Die Nutzungsdichte bezeichnet Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare, welche als Köpfe pro Hektare (K / ha) zusammengefasst werden. Für das Walder-Areal ist eine hohe Nutzungsdichte vorgesehen, dies entspricht rund 150 – 300 K / ha.



Auszug aus regionalem Richtplan (2018)

In Anlehnung an den neuen Leitfaden der ZPG (dat. Nov. 2022) wurde die Berechnung überarbeitet; sie orientiert sich nun an den möglichen Baubereichen (Maximum) und an der maximal zulässigen Ausnutzung.

Bei der Berechnung wurde mit einem Flächenbedarf von 50 m² pro Person gerechnet. Es handelt sich dabei um die Bruttogeschossfläche (Gesamtnutzfläche) inkl. aller Erschliessungsflächen und Nebenräume. Die Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsräume, Veloräume im EG) sind nicht Teil der Wohnfläche, zählen jedoch zur anrechenbaren Grundfläche. Pro Arbeitsplatz im Büro und für Dienstleistungsbetriebe sind 20 m² / K gerechnet; auch hier handelt es sich um eine Bruttofläche. Für die Gastronutzung und den Verkauf wird mit 120 m² / K kalkuliert.

Die Arealfläche beträgt 1.9 ha. Gemäss dem Leitfaden der ZPG für die Berechnung der Nutzungsfläche dürfen zur massgeblichen Grundstücksfläche pauschal 10 % Erschliessungsflächen dazugerechnet werden. Dies ergibt einen Wert von 2.1 ha.

Berechnung gemäss Gestaltungsplan

Nutzung	Fläche	Flächenbedarf / Person	Anzahl Köpfe gesamt
Wohnen	34'500 m ²	50 m ²	690
Dienstleistung/Büro	8'500 m ²	20 m ²	425
Verkauf und Gastronomie, Kleingewerbe und Kindergarten	3'000 m ²	120 m ²	25
Total (zulässig gem. GPV)	46'000 m²		1140
		Köpfe pro Hektar	542

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Nutzungsdichte von ca. 540 K / ha vorgesehen; das Areal fällt dadurch in die nächst höhere Dichtestufe, welche nach oben offen ist. Aufgrund der jeweiligen Abstufung kann dort von 300 K – 500/600 K / ha ausgegangen werden. Der Dichtesprung gegenüber der hohen Nutzungsdichte (150 – 300 k / ha) ist zwar deutlich höher als die vorgegebene Dichte im regionalen Richtplan (2019), scheint jedoch aus den nachfolgenden Gründen sinnvoll und vertretbar.

Das Projekt folgt dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Das Areal wird effizient genutzt und der Bestand berücksichtigt und integriert. Dies ist insbesondere an der zentralen Lage und unweit des Bahnhofs gerechtfertigt. Zudem verfügt Wangen-Brüttisellen über eine gut ausgebaute Infrastruktur, welche über genügend Kapazitäten für zusätzliche Einwohnende und Beschäftigte verfügt.

Im Rahmen der Zentrumsentwicklung von Wangen-Brüttisellen soll das Areal eine führende Rolle übernehmen und durch eine gezielte Nutzungsvielfalt zur Belebung und Aktivierung des Zentrums beitragen. Dies wird unter anderem mit einer hohen Dichte und vielen Personen, die auf dem Areal wohnen, arbeiten und ihre Freizeit verbringen, erreicht. Das Projekt bietet für die Zentrumsentwicklung nicht nur eine hohe Nutzungsdichte, viele Arbeitsplätze und Wohnungen, sondern bietet auch städtebaulich einen enormen Mehrwert. Zudem liegt das Gebiet in der Hochhauszone, in welcher eine bauliche Entwicklung in die Höhe angestrebt wird.

Im Walder-Areal wird eine durchmischte Nutzung zwischen Wohnen, Arbeiten und Verkauf/Gastro Flächen angestrebt. So wird das Areal zu unterschiedlichen Tageszeiten belebt und es entstehen keine «verlassenen» Gebiete am Abend. Gleichzeitig können Synergien genutzt werden, wie beispielsweise Velo- und Autoabstellplätze, Freiräume oder Gemeinschaftsräume. Zudem kann mit der Beschränkung der maximalen Parkplatzanzahl eine geringere Anzahl Fahrten sichergestellt werden.

Mit der Wohn- und Arbeitsnutzung auf dem gleichen Areal können kurze Wege, auch innerhalb der Gemeinden, sichergestellt werden. Mit der 15-Minuten-Stadt sollen alle Wege des Alltags in weniger als 15 Minuten gemacht werden können.

Da auch in den umliegenden Gemeinden viele Entwicklungen anstehen (u.a. Innovationspark) und viele zusätzliche Arbeitsplätze entstehen, erfordert es in der nahen Umgebung auch Wohnraum. Mit einer hohen Dichte auf dem Walder-Areal kann der Entwicklungsdruck aus anderen Gebieten in Wangen-Brüttisellen genommen werden. Des Weiteren finden sich auch in den umliegenden Gemeinden in den verdichteten Zentrumsgebieten ähnliche und sogar höhere Nutzungsdichten.

6.3.4 Baubereiche

Art. 8 der Vorschriften Gestaltungsplan (GPV) definiert die Baubereiche, den Bereich für Hochbauten sowie den Bereich für Tiefbauten. Die genaue Lage der Baubereiche ist über Koordinatenpunkte innerhalb des Situationsplanes fixiert. Der Baubereich für Tiefbauten wird durch die Baulinie sowie durch die Wegabstände begrenzt.

Durch die Festlegung von Baubereichen im Gestaltungsplan entfallen die Festlegungen über Grenzabstände, maximale Gebäudelängen und Mehrlängenzuschläge der Bauordnung. Ausnahme bildet hierbei der Baubereich E, in welchem, unter Berücksichtigung der minimalen Anforderungen an die Wohnhygiene, die Mindestmasse für den Innenhof einzuhalten sind.

Die oberirdischen Bauten sind in den im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereichen anzuordnen. Dabei sind die im Situationsplan vorgegebenen Gesamthöhen einzuhalten. Der Baubereich Tiefbauten setzt sich in den übrigen Baubereichen fort.

Die Baubereiche B1, C1 und F unterscheiden sich wesentlich von den übrigen Baubereichen. Sie dienen, im Gegensatz zu den restlichen, nicht der Erstellung von Ersatzneubauten, sondern dienen der Entwicklung des Bestandes. Dieser soll unter Rücksichtnahme seines heutigen Erscheinungsbildes so weiterentwickelt werden, dass er für die künftigen Nutzungen nutzbar ist. Durch diese Entwicklung wird den Ansprüchen aus dem Inventar und dem Bau- und Zonenreglement Rechnung getragen.

Baubereich A

Im Baubereich A kann ein Hochhaus mit maximaler Gesamthöhe von 40m²⁶ realisiert werden. Durch die höhere Bauweise wird ein städtebaulicher Akzent gesetzt und das Areal erhält ein repräsentatives Aushängeschild. Der Baubereich verbindet durch die Nutzung, Lage und Bauweise den historischen Charakter des Areals mit einer zukunftsorientierten Entwicklung. Im Erdgeschoss sollen publikumsorientierte Nutzungen und in den oberen Geschossen sollen Dienstleistungen oder Wohnen angesiedelt werden. In der Ausgestaltung des Erdgeschosses ist dessen Bezug zum Aussenraum sicherzustellen. Dabei gilt es, auf die unterschiedlichen Ansprüche des Vorplatzes und des Quartierhofes einzugehen. Der Baubereich A bildet zusammen mit dem Vorplatz den südlichen Eingangsbereich ins Areal.

Aufgrund der exponierten Lage wird der Baubereich A mit einer starken Lärmbelastung konfrontiert.

Der Baubereich A schliesst an den Bereich Tiefbauten an, um eine Verbindung zwischen dem Hochhaus und der Tiefgarage zu sichern.

Baubereich B1

Der Baubereich B1 bietet Platz für den Ausbau des ehemaligen Magazingebäudes. Dieses soll in seinem Erscheinungsbild erhalten werden, da dieses wesentlich zum Erscheinungsbild des Areals beiträgt. Es bildet zusammen mit dem Baubereich B2 das räumliche Trennelement zwischen der durch den MIV hoch frequentierten Zürichstrasse und dem Quartierhof, welcher den Zusammenschluss von mehreren Fusswegverbindungen bildet. Durch diese prominente Lage eignet sich das Baufeld für publikumsintensive Nutzungen. Vorstellbar sind insbesondere Nutzungen, welche einen Bezug zum Areal und der historischen Substanz aufweisen.

Da der Baubereich auf eine Aufwertung des Bestandes abzielt, räumt der Baubereich nur begrenzten Entwicklungsspielraum ein. Daher ist die Höhenbeschränkung mit der Höhenkote von 459.50 m.ü.M. streng gesetzt.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Zürichstrasse wirkt der Baubereich als Lärmbarrikade zwischen dieser und dem restlichen Areal. Vorzugsweise finden sich diese Nutzungen im Erdgeschoss und in den unmittelbar darüberliegenden Geschossen wieder.

Durch den Anschluss des Baubereiches an den Bereich Tiefbauten wird die Anbindung der Tiefgarage an den Baubereich B1 sichergestellt.

Baubereich B2

Der Baubereich B2 bietet Raum für einen Ersatzneubau des ehemaligen Fabrikgebäudes. Er orientiert sich an dem Baubereich B1 und geht mit diesem und dem Baubereich C2 zusammen auf den Strassenraum der Zürichstrasse ein und definiert diesen. Durch die Verkürzung des Baubereichs im Vergleich zum bestehenden Gebäude wird das Areal gegenüber dem Zentrum geöffnet und stärker in das kommunale Wegnetz integriert. Um eine Neuinterpretation des Baubereichs zu gestatten, wird dem Baubereich in Richtung Quartierhof mehr Spielraum eingeräumt. Die Höhenbeschränkungen sind dieselben²⁷ wie beim Baufeld B1 um eine optische Abstimmung zu gewährleisten.

Der Baubereich B2 grenzt nördlich an die Wegverbindung Quartierhof – Zürichstrasse an. Entlang dieser Fassade sind keine lärmempfindlichen Nutzungen im Erdgeschoss unterzubringen, da dies Interessenkonflikte erzeugen würde.

²⁶ Dies entspricht einer Höhenkote von 482,00 m.ü.M. (Siehe Festlegung in den Vorschriften)

²⁷ 459.50 m.ü.M.

Durch den Anschluss des Baubereiches an den Bereich Tiefbauten wird die Anbindung der Tiefgarage an den Baubereich B1 sichergestellt.

Baubereich C1

Der Baubereich C1 liegt geschützt von den Lärmimmissionen der Zürichstrasse im Zentrum des Areals. Er sichert den Raum für die Sanierung und Umnutzung des bestehenden Fabrikgebäudes. Aufgrund seiner historischen Bedeutung für das Areal soll dieses in seinem Erscheinungsbild als Zeitzeuge erhalten werden. Daher sieht der Baubereich C1 keinen grossen Spielraum für einen Ausbau des Bestandes vor. Die Gebäudehöhe wurde mit der Höhenkote 465.00 m.ü.M. festgelegt.

Das Gebäude soll eine zentrale Funktion für den sozialen Austausch auf dem Areal einnehmen. Durch seine Ausgestaltung, welche den Quartierhof zweiseitig begrenzt und die besonnte Lage²⁸ am nördlichen Ende des Quartierhofes machen diesen Baubereich für die Bespielung des Platzes zum zentralen Element.

Beispiele für Nutzungen im Erdgeschoss können Gastronomie-, Gemeinschafts- oder Verkaufsnutzungen sein. Vorzugsweise handelt es sich um Nutzungen, welche Bereiche des Quartierhofes aktivieren und erlebbar machen können.



Merker-Areal, Baden,

Quelle: [ps://www.densipedia.ch/baden-merker-areal-zwischennutzung-zeigt-den-weg](https://www.densipedia.ch/baden-merker-areal-zwischennutzung-zeigt-den-weg)
abgerufen am 02.09.2021

²⁸ Vergleiche 2h-Beschattung

Baubereich C2

Der Baubereich C2 sichert den Raum für die Entwicklung eines Neubaus, welcher direkt an das Baufeld C1 anschliesst. Der Baubereich orientiert sich bei seiner Höhenbeschränkung an diesem, um ein stimmiges Gesamtbild zu erzielen.

Dank der Lage des Baubereichs am nördlichen Rand des Perimeters wirkt er zusammen mit dem inventarisierten «Badi»²⁹ repräsentativ Richtung Zentrum und schafft so einen direkten Anschluss an dieses. Es gilt bei der Ausgestaltung des Gebäudes besonderen Wert auf das Erscheinungsbild und dessen Zusammenspiel mit dem Badehaus zu legen.

Durch seine Lage an der Zürichstrasse gelten bei diesem Baubereich dieselben Mindestanforderungen an den Gewerbeanteil wie bei den Baubereichen A, B1 und B2. Neben seiner verbindenden Funktion erfüllt der Baubereich auch eine trennende Funktion. Diese sorgt für den ruhigeren Innenhof, welcher als Spiel- und Ruhefläche dient.

Der Baubereich wird sowohl westlich (quartierintern) als auch östlich (Zürichstrasse) von hochfrequentierten Wegverbindungen flankiert. Daher gilt es zu prüfen, ob durchgängige Nutzungen geschaffen werden können. Durch ein durchmischtes Dienstleistungs- und Verkaufsangebot im Erdgeschoss soll das Baufeld zur Vielfalt des Zentrums beitragen. Durch diese nichtstörenden, gewerblichen Nutzungen soll ein funktionaler Bezug zum alten Industrieareal hergestellt werden.

Mit attraktiven Wohnungen im Obergeschoss wird eine Durchmischung an zentraler Stelle angestrebt.

Baubereich D

Der Baubereich D gliedert den Ostteil des Areals im Zusammenspiel mit dem Baubereich C1 in vielseitig erlebbare Hofsituationen mit attraktiver Aufenthaltsqualität. Der Baubereich D bildet dabei die Brücke zwischen dem Areal und dem nördlichen Dorfzentrum.

Der Baubereich D soll überwiegend der Wohnnutzung dienen. Durch gemeinschaftliche genutzte Räume soll punktuell ein Bezug zum Aussenraum geschaffen werden.

Entlang der im Plan gekennzeichneten Wegachse wird im Erdgeschoss ein Durchgang erstellt, welcher von der Öffentlichkeit als Fussgängerverbindung passiert werden kann. Der Baubereich bildet damit einen markanten Eckpunkt des öffentlichen Fusswegnetzes. Dies gilt es in seiner Ausgestaltung zu berücksichtigen.

Der Baubereich grenzt nördlich an die Baulinie an, welche sich mit der Linienführung des Baubereichs Tiefbauten deckt. Daher ist innerhalb des gesamten Baubereichs die Erstellung von Tiefbauten gestattet.

Baubereich E

Der Baubereich E schafft Platz für einen mehrheitlich geschlossenen Hofbau mit überwiegend Wohnnutzung. Innerhalb des Baubereichs E findet sich im Situationsplan der Eintrag «Innenhof» wieder. Dieser schreibt vor, dass innerhalb des Baubereichs E ein Innenhof mit einer Mindestfläche von 12 % der Gebäudegrundfläche (Gebäudefussabdruck)³⁰ erstellt werden muss. Die exakte Lage des Hofes soll nicht definiert, da diese direkt von der Ausgestaltung des Hofbaus abhängt. An strategisch günstiger Lage ist der Hof für die Querung des Innenhofes geöffnet werden.

Der Baubereich E eignet sich aufgrund seiner Form für gemeinschaftliche Wohnformen, welche von der Hofsituation profitieren können.

²⁹ Inventarliste der Gemeinde

³⁰ Die Fläche im GP beträgt momentan 15m x 30m (450m²)

Der Baubereich E befindet sich innerhalb des Bereichs für Tiefbauten. Daher darf hier unterirdisch gebaut werden.

Baubereich F

Der Baubereich F sichert den Raum für die Sanierung und Umnutzung der Lindenbuckstrasse 8 - 10. Er liegt am südwestlichen Ende des Areals und bildet zusammen mit dem Bereich für Sondernutzungen (vgl. Kapitel 6.10.1) den Übergang zum Freiraum Lindenbuck. Das Gebäude befindet sich im kommunalen Inventar. Durch gezielte Sanierungen wird das Gebäude aufgewertet und im inneren weiterentwickelt (ev. Inventarabklärung vor Baubewilligungsverfahren verfolgen).

Im Baubereich F sind unterirdische Bauten gestattet.

Baubereich G

Der Baubereich G sichert Raum für die Entwicklung eines viergeschossigen Gebäudes. Das Erdgeschoss eignet sich nicht zwingend für die Wohnnutzung, wobei Hochparterre denkbar wäre. Er befindet sich seitlich am Quartierhof, der Aussenraum ist durch die Fussgängerverbindung sowie die Zulieferung eingeschränkt, was sich als hinderlich für die Privatsphäre der Wohnnutzungen erweisen kann.

Im Erdgeschoss sind neben der Wohnnutzung in besonderer Form auch Nutzungen wie Kinderbetreuung, Tagesstätten oder dergleichen denkbar, da durch die Nähe zum Baubereich für Sondernutzungen Synergien geschaffen werden können.

Im Baubereich G sind unterirdische Bauten zulässig.

Baubereich Tiefbau

Der Baubereich Tiefbau ermöglicht den Bau von unterirdischen Bauten und Anlagen. Er sichert den benötigten Raum für die Tiefgarage sowie deren Anbindung an die einzelnen Baubereiche.

Der Baubereich Tiefbauten wird nördlich durch die kommunale Verkehrsbaulinie sowie die Parzellengrenze definiert. Der Baubereich darf an die Parzellengrenze 6190 herangeführt werden, da die Parzelle derselben Partei gehört und somit ein Näherbaurecht naheliegend ist. Westlich wird der Wegabstand zu der Lindenbuckstrasse sowie zum Fussweg auf der Parzelle 3500 eingehalten. Östlich wird der Bereich durch die kantonale Verkehrsbaulinie begrenzt.

6.4 Abweichung von Baubereichen

Art. 10 der Vorschriften des Gestaltungsplanes regelt die Abweichung von den Baubereichen. Hier wird vereinzelt technisch- / betrieblich notwendigen Gebäudeteilen oder Fassadengestaltenden, erkerähnlichen Fassadenteilen ab dem 1. Obergeschoss gestattet den Baubereich zu überragen, ebenso Balkone. Durch diese Regelung können die Baubereiche in ihrer Dimensionierung auf die Gebäudetiefe ausgerichtet werden. Dies erlaubt eine bessere Absicherung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten.

Zudem sind Umgebungsbauwerke und Dachaufbauten, welche einer der folgenden Funktionen dienen, von den Einschränkungen der Baubereiche ausgenommen:

- Entsorgung
- Velounterstand / -ständer
- Spiel- und Ruheflächen/ -gerätschaften
- Oberirdische Fahrzeugabstellplätze (unter Berücksichtigung der allgemeinen gültigen Verkehrssicherheit)
- Technische Aufbauten
- Offene Balkone
- Solaranlagen

Beim Baubereich B1, C1 und F trägt die Kubatur wesentlich zum historischen Wert bei. Dieser würde stark eingeschränkt werden, sollten Gebäudevorsprünge an das Gebäude angehängt werden. In den Baubereichen B1, C1 und F sind daher die obigen Abweichungen nur bei einer besonders guten Einordnung und Gestaltung zulässig.

Aufgrund der Anforderungen an einen qualitativ hochwertigen und stimmigen Aussenraum schränkt der Gestaltungsplan dessen Ausgestaltung nicht durch Baubereiche für dessen Gerätschaften etc. ein.

6.5 Geschossigkeit

Im Gestaltungsplanperimeter ist die Anzahl Geschosse in den Baubereichen nicht beschränkt. Massgebend ist vor allem die festgelegte Höhenkote pro Baubereich. Der Baubereich A lässt eine Hochhausbaute zu.

6.6 Gebäudehöhe

Je Baubereich wird eine maximale Höhenkote bestimmt, welche im Wesentlichen auf das Richtprojekt und auf die Vorgaben des Lärmschutzes abgestützt sind. Das Gebäude (A) soll sich höhenmässig optisch von den anderen Bauten abheben. Durch diese Massnahme wird der städtebauliche Akzent gesichert.

Das Gebäude A wird im Richtprojekt mit 30m abgebildet. Als städtebaulicher Akzent genügt diese Höhe der heutigen Situation. Da jedoch die direkte Umgebung ebenfalls in der Hochhauszone für 40m liegt, wird dem Baufeld A die Möglichkeit eingeräumt auf 40m zu bauen, sollte sich dies zum Zeitpunkt der Umsetzung als vorteilhaft erweisen. Denn auch bei benachbarten Hochbauten soll das Baufeld A als Höhenakzent und Auftakt für das Walder Areal wahrnehmbar bleiben.

6.7 Massgebliches Terrain

Es gilt im ganzen Perimeter das bestehende Terrain als gewachsenes (massgebendes) Terrain.

6.8 Gestaltung Hochhaus

Das Hochhaus muss in seiner Wirkung sowohl auf den Vorplatz als auch auf den Quartierhof abgestimmt werden. Es soll zusammen mit dem Vorplatz den Haupteingang in das Walder - Areal bilden. Dementsprechend muss das Erdgeschoss Bezug zum Umschwung und zur Wegführung in das Areal aufweisen.

Das Hochhaus muss in seinem Erscheinungsbild auf den Bestand des Areals eingehen. Möglichkeiten hierfür ist eine entsprechende Materialisierung, ein gezielter Umgang mit dem Erdgeschoss und dem Vorplatz.

Das Hochhaus muss als Auftakt für das Areal einen städtebaulichen Akzent setzen. Dieser Akzent soll insbesondere durch die Höhe erreicht werden, damit die Materialien auf die Umgebung Bezug nehmen können. Aus diesem Grunde lässt der private Gestaltungsplan eine Höhe bis 40m zu.



Modellfoto Richtprojekt, mit Hochhauspunkt 40 m

6.8.1 Nahwirkung

Die Fassadengestaltung soll Ausdruck des architektonischen Gesamtkonzeptes und deren konstruktiver Umsetzung sein.

Besondere Aufmerksamkeit erhält das Erdgeschoss in Bezug auf die Nahwirkung. Dieses ist in Bezug auf die Umgebung, insbesondere zum Vorplatz, zu entwickeln.

6.8.2 Ansicht

Das unterschiedliche Erscheinungsbild eines Hochhauses am Tag und in der Nacht ist in die Gestaltung einzubeziehen und architektonisch zu thematisieren.

6.8.3 Schattenwurf

Der Schattenwurf wurde mit der maximalen Höhe von 40m überprüft. Der 2h-Schatten (Stand Feb. 2021) an mittleren Wintertagen des Richtprojekts wird aufgezeigt und mit dem des Vergleichsprojektes abgeglichen. Das Vergleichsprojekt ist eine mögliche Überbauung gemäss Zonenreglement.

Der 2h-Schatten wurde in Bezug auf das Richtprojekt durch eine unabhängige Fachstelle (Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung) gemessen und nachgeprüft.

Für die Nachbargrundstücke wurden gemäss dem Richtprojekt keine Defizite gemäss § 30 ABV festgestellt und es liegt keine wesentliche Beeinträchtigung vor.



2h-Schatten

Quelle: Stadt Zürich Geomatik + Vermessung, 01.02.21

Seit dem 1. August 2021 wird der 3h-Schatten verwendet (Revision Schattenwurfregelung). Dieser ist in seiner Ausdehnung wesentlich kleiner als der 2h-Schatten. Daher kann aufgrund der Abklärungen des 2h-Schattens weitergearbeitet werden.

Die Detailgestaltung und alle detaillierten Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingehend zu bearbeiten und zu beurteilen.

6.9 Gestaltung, Bauweise

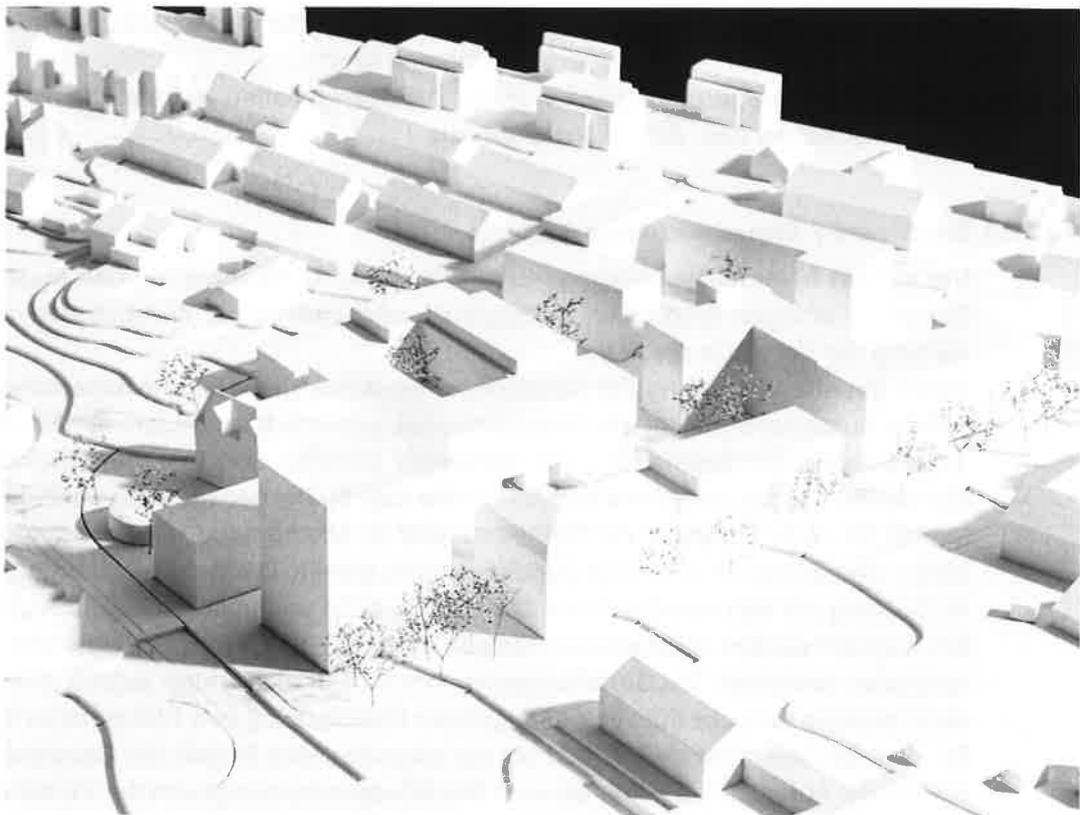
An die Gestaltung der Gebäude und Umgebung stellt der Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind. Wegleitend ist das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt sowie der Altbestand. Insbesondere sind bei der Gestaltung die zu erhaltenden Bauten zu berücksichtigen, da diese wesentlich zum Erscheinungsbild der gesamten Anlage beitragen.

Für die Gesamtwirkung des Areals ist eine Abstimmung der Materialien, sowie der Kubaturen grundlegend. Dabei sind die historischen Gebäude wegweisend. Durch die Anlehnung an den Bestand soll sich das Ensemble natürlich weiterentwickeln, ohne eine Neuinterpretation des Areals zu erzwingen.

6.9.1 Übergang zur Kernzone

Der Baubereich D schliesst die heute bestehende Baulücke entlang der Riedmühlestrasse. Er vermittelt zwischen der Kernzone, den angrenzenden Wohnzonen und dem Waldareal.

In erster Linie soll das bestehende Bild der länglichen Wohnbauten entlang der Riedmühlestrasse ergänzt und vervollständigt werden. Gleichzeitig soll jedoch auch der Anschluss des Areals auf die nördlich gelegenen Quartiere gewährleistet werden. Seitens Kernzone wird dies durch eine Aussenraumsequenz zwischen dem historischen Waschhaus, dem Baufeld C und dem Baufeld D erreicht. Auf der westlichen Seite wird ein stirnseitiger Baukörper an der Strasse ausgebildet, welcher die Wegverbindung ins Areal betont und begleitet. Der Längs- und Stirnseitige Gebäudekörper soll als Einheit wahrgenommen werden; dies könnte durch ein Verbinden verstärkt werden. Der Durchgang in den Hof und ins Areal muss aber klar ablesbar sein. Von der Riedmühlestrasse her gesehen soll die Gebäudehöhe mit 4 Geschossen sich am historischen Badehaus (3 Geschosse plus Dachgeschoss), den neuen Wohnüberbauungen im Quartier (4 Geschosse oder 3 + Attika) sowie den grossen Bauernhäusern mit 2 Geschossen und 2 Dachgeschossen orientieren.



Modellfoto Richtprojekt, Ansicht auf die Riedmühlestrasse

6.10 Dachform, Gestaltung

Der Gestaltungsplan lässt generell Flachdächer und andere Dachformen zu. Ausgenommen davon sind die Baubereiche B1 und F. Diese sind mit Schrägdächern auszugestalten, wobei der Bestand wegweisend ist. Diese schaffen bereits im Bestand durch ihre Dachform einen Kontrast zum übrigen Areal. Dies soll künftig so beibehalten werden.

Massgebend für die Gebäudehöhe und damit für die Dächer sind die in den einzelnen Baubereichen verorteten Höhenkoten. Die Vorschrift erlaubt diese zu durchbrechen, sofern dies für technisch bedingte Dachaufbauten oder zur erneuerbaren Energiegewinnung wie bei Solaranlagen notwendig sein sollte.

Weisen Flachdächer eine geringere Neigung als 10° auf, sind diese laut Vorschriften extensiv zu begrünen.

6.11 Freiflächen, Umgebung

In seiner heutigen Form wird der Aussenraum des Areals durch Parkplätze dominiert. Diese funktionale Nutzung erschliesst bei weitem nicht das volle Potenzial des Aussenraumes. Im Rahmen der neuen Erschliessung und Etappierung werden die Parkplätze weitgehend unterirdisch angeordnet, was längerfristig die Umnutzung des Aussenraumes erlaubt. Im Rahmen des Workshops wurden mehrere Aussenräume definiert, welche unterschiedliche Qualitäten und Funktionen erfüllen. Ziel ist es, durch die Schaffung mehrerer Aussenräume unterschiedliche Aussenraumtypologien in das Areal zu bringen und diese miteinander zu verbinden. Die einzelnen Räume sind individuell und doch zusammenhängend zu denken.

6.12 Baubereich für Sondernutzung

Der Baubereich für Sondernutzungen sichert den Raum für die Entwicklung eines Pavillons, welcher mit Sondernutzungen versehen werden kann. Die Form und Ausgestaltung sollen möglichst offengehalten werden. Die Nutzung muss der Gemeinschaft bzw. dem Quartier dienen.

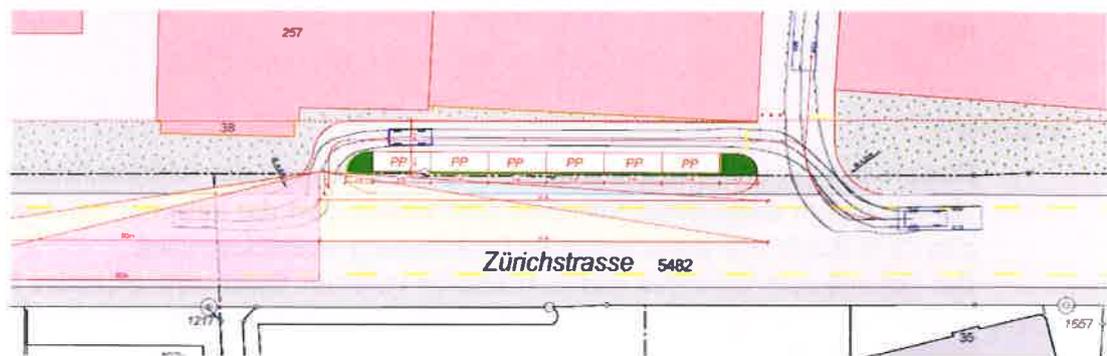
6.12.1 Boulevard / Strassenraumgestaltung

Um auf das kommunale Nutzungs- und Freiraumkonzept sowie auf den Masterplan der Gemeinde Wangen-Brüttisellen zu reagieren, wird entlang der Zürichstrasse mit der Gestaltung der Vorplätze reagiert.

Durch gezielte Begrünung des Strassenraumes durch Hochstamm-bäume oder ähnliches soll die Aufenthaltsqualität des Strassenraumes wesentlich verbessert werden. Die Bäume sorgen neben der Beschattung des Gehweges auch für eine Fassadenbeschattung, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt (siehe Kap. 0). Die genaue Ausgestaltung des Boulevards ist unter Einbezug der Gemeinde und in Abstimmung mit dem kantonalen Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürichstrasse zu planen. Um den Projektierungsspielraum im Einklang mit den verschiedenen Projekten, welche voraussichtlich zeitlich unterschiedlich realisiert werden, nicht einzuschränken, wurde auf spezifische Festlegungen im Gestaltungsplan verzichtet. Die Gestaltungsplanvorschrift berücksichtigt jedoch, dass verschiedene einzelne Bereiche mit einer genügenden Überdeckung von 1.50 m frei zu halten sind. Bei dem Boulevard handelt es sich um ein wegweisendes Projekt der Gemeinde, welches sowohl die Aufenthaltsqualität als auch den Wiedererkennungswert der Verkehrsachse erhöhen soll. Daher ist ein einheitliches Erscheinungsbild wesentlich.

Der Boulevard wird durch eine Zufahrt/Anlieferung unterbrochen. Diese ist optisch in den Boulevard zu integrieren, um eine Trennwirkung zu vermeiden. Es gilt im Rahmen der Bau-bewilligung die Vortrittsituation zu klären. Wegleitend ist die im Rahmen des Gestaltungsplanes erarbeitete Konzeptstudie zur Kurzparkierung (Landis AG, dat. 16.09.2022).

Innerhalb des Boulevards sind einige Kurz-Kundenparkplätze vorgesehen. Aus der unteren Darstellung geht die Verkehrssituation hervor. Diese wurde im Vorfeld mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürichs besprochen. Durch die Zusammenlegung der Einfahrt für die Anlieferung und die Erschliessung der Kurz-Kundenparkplätze wird der Unterbruch in der Führung des Fussverkehrs auf ein Minimum beschränkt. Die Parkplätze sollen durch Hochstämme oder ähnliches flankiert werden, um den Boulevard in das Parkplatzkonzept zu integrieren.



Verkehrskonzept zu den Kurzzeitparkplätzen

Darstellung Landis AG

6.12.2 Innenhof

Das Walder – Areal umfasst zwei Innenhöfe. Diese sind jeweils individuell auszugestalten und durch die Anbindung an die übrigen Aussenräume in das Gesamtkonzept zu integrieren. Die Innenhöfe bilden den jeweiligen Rückzugsort der einzelnen Baubereiche. Dabei ist zwischen dem Öffentlichkeitsgrad der beiden Innenhöfe zu unterscheiden.

Beide Innenhöfe weisen eine abgestimmte Begrünung auf, um Rückzugsorte, Beschattung sowie eine ruhigere Atmosphäre zu schaffen. Die Begrünung trägt wesentlich zur Vermeidung von Hitzeinseln (siehe Kap.0) bei. Um die Begrünung zu ermöglichen hat punktuell dort, wo die Innenhöfe unterbaut sind, eine Aufschüttung von 1.5 m zu erfolgen, um die Bepflanzung mit Bäumen zu ermöglichen. Dies kann auch in Form von einzelnen begrünten Anhebungen erfolgen. Die genaue Ausgestaltung ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

Innenhof C / D

Der Innenhof C / D wird durch zwei öffentliche Fusswegverbindungen durchschnitten. Diese sind wesentlich für das kommunale Fusswegnetz und ergänzen das bestehende Netz. Der Innenhof wird nördlich und westlich durch den Baubereich D begrenzt, südlich und östlich durch die Baubereich C1 und C2.

Der Innenhof soll durch eine starke Begrünung und die Bepflanzung von einheimischem Gehölz eine begrünte Rückzugsfläche im Areal schaffen. Im südlichen Teil geht der Hof in die Spiel- und Ruhefläche über. In diesem Bereich sind auch Sitzmöglichkeiten anzuordnen.

Innenhof E

Obwohl sich der Innenhof E in erster Linie an die Bewohner des Hofbaus richtet, soll er für alle zugänglich ausgestaltet sein. Dies setzt voraus, dass der Innenhof frei zugänglich ist, also nicht durch eine gebäudeinterne Erschliessung erschlossen wird.

Der Hof soll zum Verweilen und zum Erholen verleiten. Durch eine extensive Begrünung und einzelne Freiflächen soll der Innenhof einen starken Kontrast zum bespielbaren Quartierhof darstellen.

Der Hofbau eignet sich für besondere Wohnformen wie z.B. Grosswohnformen. Durch gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss soll der soziale Austausch in den Hof getragen und soziale Interaktionen gefördert werden.

Im Innenhof E sind nur zurückhaltend Spielelemente anzubringen, da nordöstlich des Areals ein grösserer Spielplatz entstehen soll. Durch die Konzentration der Spielfläche auf einen Punkt soll der Innenhof E stärker als Rückzugsort genutzt werden können. Gleichzeitig wird durch einen gemeinsamen Spielplatz das Quartierverständnis gefördert.

6.12.3 Quartierhof

Der Quartierhof bildet das Zentrum des Areals und wird als Begegnungsbereich und Veranstaltungsort ausgestaltet. Er dient dem Quartier als Erschliessungsdrehscheibe, Treffpunkt und als Veranstaltungsort. Als Veranstaltung kann z.B. ein jährliches Dorffest oder ein Markt stattfinden. Er ist von MIV freizuhalten. Einzige Ausnahme bildet dabei die gewerbliche Anlieferung sowie die Notzufahrt, welche über den Platz abgewickelt werden darf.

Damit der Platz seinen funktionalen Aufgaben nachkommen kann, ist auf bauliche Massnahmen weitgehend zu verzichten. Denkbar sind Massnahmen, welche sich ohne grösseren Aufwand³¹ abbauen und später wieder aufbauen lassen, sofern diese nicht die Zulieferung und die Feuerwehrezufahrt versperren. Ein Beispiel für solche Massnahmen sind Sonnensegel, Pflanzentröge oder frei zu bewegende Sitzelemente. Durch solche Massnahmen können die Anwohner des Areals ihr Zentrum selber bespielen und sich den Platz aneignen.

³¹ Ohne die Zuhilfenahme von grösseren Maschinen



Sitzelemente Sechselautenplatz ZH
Quelle: Keystone, Walter Bieri



Platzgestaltung Sonnensegel
Quelle: solona-sonnensegel

Rund um den Quartierhof, insbesondere in den Baubereichen A, B1, B2 und C1 sollen publikumsorientierte Nutzungen und quartierinterne, gemeinschaftlich genutzte Räume angesiedelt werden, welche Teile des Quartierhofes nutzen sollen. Vorstellbar sind Restaurants, welche auf den Quartierhof hinaus stuhlen oder Lokalproduktläden, welche einen Teil ihres Angebotes im Aussenraum anbieten.

Neben diesen Massnahmen sind auch einzelne chaussierte Flächen an strategisch günstiger Stelle denkbar, welche in Kombination mit Bäumen als Schattenspender charakterbildend auf den Platz einwirken. Kleinere Baumgruppen sind denkbar. Diese sollen aber mit den vorgesehenen Nutzungen / Veranstaltungen abgestimmt werden.

Ein weiteres, charakterbildendes Element können Wasserspiele oder seichte Wasserflächen sein, welche neben der Kühlung des Areals diesem neuen Ausdruck verleihen können.

Im Sinne der Klimaanpassung gilt es, den Platz hell auszugestalten um den Albedo³² – Effekt (weitere Ausführung im Kap. 0) möglichst gering zu halten. Dabei profitiert der Platz aufgrund der Gebäudekonstellationen von der Gebäudebeschattung. Durch diese wird der Platz, insbesondere während der Mittagszeit, nicht vollumfänglich besonnt und nimmt dadurch weniger Hitze auf. Diese Beschattung ist notwendig, da aufgrund der Nutzung nur eingeschränkt eine Begrünung des Platzes umgesetzt werden kann.

6.12.4 Spiel- und Ruhefläche

Zwischen dem Baubereich C2 und D ist an der dafür im Situationsplan gekennzeichneten Lage, eine Spiel- und Ruhefläche angedacht. Diese soll im Zusammenspiel mit dem Innenhof C ausgestaltet werden.

Dabei kann die Ruhefläche in den Innenhof C / D integriert werden. Wesentliches Merkmal der Ruhefläche ist die Rückzugsmöglichkeit, welche durch Geländesprünge oder Bepflanzung geschaffen wird.

Die Spielfläche hat über einen genügend grossen Umfang zu verfügen, um den Bedürfnissen des Areals nachzukommen. Dabei soll sich die Spielfläche an unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen wenden. Zum einen soll ein möblierter Bereich entstehen, welcher klettern, fangen usw. erlaubt zum anderen soll eine freie Fläche zur Verfügung gestellt werden, welche zur Betreibung von unterschiedlichen Sportarten genutzt werden kann.

Zur Spielfläche gehören Sitzmöglichkeiten für Eltern oder betreuende Personen.

³² Einfach erklärt: Im Prinzip beschreibt die Albedo, wie viel Strahlung eine Oberfläche aufnimmt und wie viel sie reflektiert. Der Albedoeffekt basiert auf dem lateinischen Wort albus (=weiß). Eine schwarze Oberfläche dagegen absorbiert die gesamte Strahlung und hat daher ein Rückstrahlvermögen von 0 (Quelle: Wetter-wien)

6.12.5 Vorplatz Hochhaus

Der Vorplatz bildet zusammen mit dem Hochhaus die Adresse des Walder – Areal. Er schafft den Übergang zwischen dem Boulevard, dem Hochhaus und dem Quartierhof. Er weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf und soll als Treffpunkt dienen. Durch einzelne Sitzelemente, Grünflächen etc. wird der Platz zum Eingangstor ins Walder – Areal.

6.13 Verkehrserschliessung

Das Walder – Areal ist stark in das Verkehrsnetz von Brüttsellen integriert. Durch die Lage an der Zürichstrasse ist das Areal hervorragend an den Strassenverkehr angebunden. Entlang der Zürichstrasse verläuft ein Fahrradstreifen, welcher zum kantonalen Fahrradnetz gehört. Somit ist das Areal gut an das Fahrradnetz angebunden. Zudem wird das Areal mit dem Gestaltungsplan der Güteklasse B zugewiesen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr könnte durch die Platzierung einer Bushaltestelle weiter gestärkt werden. Eine Bushaltestelle setzt die Kooperation der öffentlichen Hand und der Verkehrsbetriebe voraus.

Das Areal wird durch die Entwicklung stärker gegenüber der Öffentlichkeit geöffnet und es werden neue Fusswegverbindungen durch das Areal geführt, was dessen Bedeutung im kommunalen Fusswegnetz stärkt.

Die motorisierte Erschliessung der Wohn- und Gewerbebauten erfolgt grundsätzlich ab der Lindenbuckstrasse, welche als «Sackgasse» ausgebildet ist. Diese ist gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan keine Erschliessungsstrasse, sondern gemäss Anhang zur Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) eine Zufahrtsstrasse Typ 2 und kann demzufolge ein Gebiet von bis zu 300 Wohneinheiten (max. 600 nach Art. 10 Abs. 2 VERV) erschliessen.

Durch die Entwicklung des Areals ist mit Veränderungen des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Auf dem heutigen Areal finden sich oberirdisch gut 150 Parkplätze. Hinzu kommt eine Tiefgarage, welche nochmals Platz für gut 150 Parkplätze bietet. Daraus ergibt sich ein bestehendes Parkplatzangebot von rund 300 Parkplätzen.

Aufbauend auf der maximalen Ausnützung des Areals wurde eine Parkplatzberechnung abgeleitet pro Baubereich und für den Endausbau des Areals.

Total Parkplätze 2021: 300 PP (Bestand auf dem Areal)

Total Parkplätze im Endausbau: 350 PP max.

Veränderung gegenüber heute: + 50 PP

Es gilt zu berücksichtigen, dass ein reduziertes Parkplatzangebot nicht automatisch eine Reduktion der Fahrten nach sich zieht. Durch die Umnutzung des Areals ist damit zu rechnen, dass heutige Gewerbeparkplätze mehr Fahrten auslösen als zukünftige Bewohnerparkplätze.

Auswirkungen auf das Strassennetz

Durch die etappierte Bebauung des Areals erfolgt die Veränderung der Parkierung und der damit einhergehenden Fahrten ebenfalls in einer längeren Zeitspanne. Die möglichen Phasen werden im Anhang 3 abgebildet.

Es wird heute davon ausgegangen, dass der Baubereich D als erstes realisiert wird. Bei einem gemischten Wohnbau wird davon ausgegangen, dass min. 32 Parkplätze oder max. 47 Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher bzw. Kunden erstellt werden (vgl. Anhang 3). Gleichzeitig fallen durch die Neubebauung 32 bestehende Parkplätze weg, welche grösstenteils gewerblich genutzt werden. Dies führt theoretisch zu ca. 80 Fahrten pro Tag, wovon bislang der grösste Teil der Fahrten durch die Anordnung der Parkplätze über die Riedmühlestrasse abgewickelt wurde (Auswirkungen auf den Knoten Lindenbuck-/Zürichstrasse: 80 Fahrten/Tag = ca. 5 Fahrten pro Std. in der Zeit von 06.00 – 22.00 Uhr).

Baubereich D

	[m ²]	[min.]	[max.]	Wohnen	Besucher	Beschäftigte	Kundschaft Dienstleistung	Kunden Verkauf bis 2'000 m ²	Kundschaft Gastronomie	Total Fahrten pro Tag
Grundfläche	1'711									
Geschosszahl	5									
BGF	8'000									
Iststand										
Aktuelle Anzahl PP	32									
Oberirdisch	32									
Unterrirdisch						0				
Fahrten pro Tag (Ansatz)				2,5	2,5	2,5	4	6	10	
Fahrten pro Tag (Anzahl)				0	0	0	128	0	0	128
Künftiger Bedarf										
Bedarf PP Wohnen		30	43	30						
Bedarf PP Besucher W		2	3		2					
Bedarf PP Gewerbe		0	0			0				
Bedarf PP Besucher G		0	0							
Total PP		32	47							
Fahrten pro Tag (Ansatz)				2,5	2,5	2,5	4	6	10	
Fahrten pro Tag (Anzahl)				74,5	5,4	0	0	0	0	80



Abbildung Verkehrsentwicklung Baubereich D (mögliche 1. Etappe)

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird die Mehrheit der Parkplätze unterirdisch angelegt. Dies betrifft sowohl die Parkplätze der Anwohner³³, der Angestellten³⁴ und die Besucherparkplätze. Oberirdisch werden Besucherparkplätze entlang der Lindenbuck- und der Riedmühlestrasse angeboten. Diese richten sich überwiegend an Besucher der Anwohner. Zudem wird entlang der Zürichstrasse eine «Schnellparkspur» für einzelne Kunden-Parkplätze eingerichtet, welche sich an die gewerblichen Nutzungen richtet. Im Bereich der Besucherparkplätze können auch Veloabstellplätze angeordnet werden.



Legende

Übergeordnete Festlegungen

Bestehend

Geplant

-
-
-
-
-
-

- Hochleistungsstrasse
- Hochleistungsstrasse im Tunnel
- Hauptverkehrsstrasse
- Radweg
- Fussweg
- GVV Bahn
- GVV Bus
- Hauptvele

Kommunale Festlegungen

Bestehend

Geplant

-
-
-
-
-
-

- Sammelstrasse
- Sammelstrasse zur Akkumulation vorgesehen
- Parkierung
- Radweg
- Fussweg

³³ Diese werden ausschliesslich unterirdisch angelegt

³⁴ Diese werden ausschliesslich unterirdisch angelegt

Für die Anlieferung (z.B. beim Café) dient die Zufahrt (nur „Einfahrt“) ab der Zürichstrasse (Staatsstrasse).

Die genaue Projektgestaltung muss mit dem konkreten Bauprojekt weiterbearbeitet werden.

6.13.1 Gewerbe, Anlieferung

Eine gewerbliche Anlieferung erfolgt über die Zürichstrasse zwischen den Baubereichen B2 und C2 über den Quartierinnenhof und ersetzt die heute bestehenden. Die Ausfahrt, zusammen mit einer zweiten (Haupt)-Einfahrt, befindet sich an der Lindenbuckstrasse auf Höhe des Fabrikweg. Die Einfahrt an der Zürichstrasse ist mit der Ausgestaltung des Boulevard zu koordinieren. Um Rückstau auf der Zürichstrasse zu vermeiden, muss der MIV priorisiert werden. Bei der Einfahrt gilt es die Ausgestaltung des Fahrradstreifens zu berücksichtigen.

Der verkehrstechnische Nachweis konnte mit dem Konzeptplan (Landis AG, dat. 21.09.2022 / Beilage 2) erbracht werden. Sowohl das Amt für Verkehr als auch die Kantonspolizei hat dem grundsätzlich zugestimmt. Der genaue Ausbaugrad und die Priorisierung werden im Rahmen einer Abstimmung mit den Behörden ausgearbeitet.

6.13.2 Parkierung, Parkplätze

Bei der Festlegung des Parkplatzangebotes ist der Grad der ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen. 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.

Gemäss einer groben Parkplatzberechnung, welche auf Basis des Richtprojektes und der kommunal gültigen Parkplatzverordnung sowie der kantonalen Wegleitung basiert, werden für Wohnen und Gewerbe nach Güteklasse B unterschiedliche Reduktionen festgelegt. Der Reduktionsfaktor für die Wohnbauten wird mit einer eher vorstädtischen autoarmen Siedlung begründet. Die gewerblichen Nutzungen sind vor allem standortgebunden und sollen verschiedenen Kleingewerben ideale Möglichkeiten bieten.

Mit dieser Diversität im Quartier wird eine stärkere Reduktion der Abstellplätze bei den Wohnungen zugunsten des Quartiergewerbes kompensiert.

Durch die Festlegung des min. und max. Abstellplatzbedarfs für den Gestaltungsplanperimeter wird den kantonalen und regionalen Vorgaben Rechnung getragen. Diese Vorgabe dient dazu, das Verkehrsaufkommen langfristig zu lenken. Zudem wird die max. Obergrenze für Abstellplätze mit 350 Parkplätzen auf dem Areal im Gestaltungsplan festgehalten.

Wie obig angetönt beziehen sich die Rechenmethoden aus den Gestaltungsplanvorschriften für die Wohnnutzung und für die Gewerbenutzung auf zwei unterschiedliche Quellen. Im Rahmen der Erarbeitung der Gestaltungsplanvorschriften wurden die unterschiedlichen Rechenmethoden auf ihren Einfluss auf die Arealentwicklung geprüft. Es hat sich gezeigt, dass durch die Berechnung der Parkplätze nach kantonalen Vorgaben eine höhere Reduktion der Parkplatzzahlen erreicht werden kann, als nach kommunalen Vorgaben. Dies ist im Sinne des Gestaltungsplanes, da die Bewohner des Areals aufgrund der zentralen Lage

im Zentrum von Brüttisellen nicht zwingend auf den MIV angewiesen sind. Die Nähe zum Bahnhof Dietlikon und das vorhandene Busnetz binden das Areal sehr gut an die angrenzenden Arbeitsplatzgebiete an.

Für die Gewerbenutzung beziehen sich die Gestaltungsplanvorschriften auf die kommunalen Vorgaben. Dies begründet sich darin, dass das Areal historisch als Gewerbegebiet betrachtet werden muss. Durch den Gestaltungsplan soll dieser Charakter auch künftig erhalten bleiben. Um dies zu bewerkstelligen, muss das Areal auch künftig attraktiv für Gewerbenutzungen bleiben. Da eine Vielzahl von Gewerbenutzungen nach wie vor auf den MIV angewiesen sind, ist es zielführend, die entsprechende Infrastruktur vorzusehen, um langfristig attraktiv für diese zu bleiben. Hinzu kommt, dass das Areal an einem strategischen Verkehrsknoten liegt, welcher als Ausgangslage für viele Dienstleister attraktiv ist. Eine höhere Anzahl an Parkplätzen sichert die Flexibilität, Flächen für Kleingewerbe inkl. einem Parkplatz vermieten zu können.

Die detaillierte Berechnung der Parkplätze für den Gestaltungsplanperimeter nach Regelausbauweise (Fahrzeugabstellplatzverordnung Wangen-Brüttisellen, vom 24. Juli 2014) und nach den Gestaltungsplanvorschriften sind im Anhang 2 dokumentiert.

Berechnung nach Gestaltungsplanvorschriften:

Parkplätze Wohnen	min.	max.	
Bewohner/Besucher	134 PP	195 PP	
Parkplätze Gewerbe	min.	max.	
Beschäftigte/Kunden	122 PP	174 PP	
<hr/>			
Total	256 PP	369 PP	max. 350 PP

Die Pflichtparkplätze müssen gemäss Gestaltungsplan unterirdisch angelegt werden. Einzelne oberirdische Besucher-Parkplätze sind im Richtprojekt angedacht und im Gestaltungsplan lagemässig berücksichtigt. Zusätzlich sind im parallel zur Zürichstrasse ca. 5-6 Kurz-Kundenparkplätze angedacht wie sie im Kapitel 6.12.1 aufgezeigt werden.

Die genaue Lage und das Ausmass haben im Bauprojektverfahren zu erfolgen. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen können bei der Festlegung des Parkplatzbedarfes im Rahmen des konkreten Baugesuches berücksichtigt werden.

Veloabstellplätze, Kinderwagen

Es sind in Eingangsnähe zu den Hochbauten, bzw. wenn möglich im Gebäude, Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen, sodass Kurz- und Langzeitveloabstellplätze in ausreichendem Masse berücksichtigt sind. Der effektive Bedarf ist im Rahmen der konkreten Projekte aufgrund der Nutzung und Bedürfnisse an dieser Lage zu definieren und zu berechnen. Veloabstellplätze (für Besucher/Beschäftigte) können auch im Bereich der Besucherparkplätze angesiedelt werden.

Zu berücksichtigen sind die Wohnungsgrössen, die gewerblichen Nutzungen und der Umgang mit Hochhausbauten. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Die untere Berechnung dient als Beispiel für eine solche Velo-Parkplatzberechnung im Rahmen des Baugesuches. Da auf der Flugebene «Gestaltungsplan» noch kein abschliessendes Raumprogramm vorliegt, wird mit einer Annäherung gerechnet. Die Basis ist die

Berechnung, welche für den Dichtenachweis dient. In dieser wird davon ausgegangen, dass Wohnraum für ca. 304 Personen entsteht. Es wird davon ausgegangen, dass eine Person im Schnitt über 1.5 Zimmer verfügt. Die Vorschriften sehen vor, dass ein Veloparkplatz, sprich eine Fläche von 0.8 m², für jedes Zimmer (in der Wohnnutzung) vorgesehen wird. Dementsprechend ist mit ca. 460 Veloparkplätzen für die Wohnnutzung zu rechnen. In der Gewerbe- / Dienstleistungsnutzung sieht die Gestaltungsplanvorschrift vor, dass pro 100 m² Nutzfläche ein Veloparkplatz vorzusehen ist. Aufgrund der Minimalnutzung von 25% der Fläche als Gewerbefläche wird von ca. 80 Veloparkplätzen für die Gewerbenutzung ausgegangen.

Demnach wären gemäss den Gestaltungsplanvorschriften ca. 540 Veloparkplätze zu erstellen, welche einer Gesamtfläche von ca. 430 m² entspricht. Diese Fläche kann sich aber projektbezogen sowohl auf Aussen- als auch auf Innenräume aufteilen.

Berechnung Veloparkplätze nach GP-Vorschriften

	Fläche pro Nutzung	Fläche / Kopf	Anzahl Köpfe	Zimmer / Kopf	Velo PP Wohnen (Velo / Zimmer) Gewerbe (1 PP / 100 m ²)	Fläche (0.8 qm pro PP)
Wohnen	24'350	80	304	1.5	456	365
Dienstleistung	4'060				41	32
Verkaufsgeschäfte	2'030				20	16
Gastronomie	2'030				20	16
Total					537	430

Mobilitätskonzept

Mit dem Gestaltungsplan wird ein Mobilitätskonzept gefordert, welches die Erkenntnisse der Gemeinde (Verkehrsstudie des Büro SNZ zur BZO-Teilrevision 2017) weitgehend berücksichtigt. Das Konzept sollte mindestens die folgenden Inhalte umfassen:

- Verantwortlichkeiten
- Ziele zur Erreichung der Vorgaben (min./max.) infolge Abweichung von den kommunalen Werten
- Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
- Mögliche Parkplatzbewirtschaftung
- Informationen / Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs (z.B. Leihvelostationen, E-Bike-Ladestationen, Lastenvelo, öffentliche Veloabstellplätze etc.)
- Ladestationen für Elektroautos
- Controlling
- Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden

Das Mobilitätskonzept ist mit der ersten Etappe der Baubehörde zusammen mit der Baueingabe zur Bewilligung vorzulegen. Bei späteren Etappen ist das Konzept wo nötig anzupassen und zu aktualisieren, da für das Areal eine längere Etappierung vorgesehen ist – und je nach Etappe ein Grossteil der bestehenden Parkplätze auf dem Areal wegfallen.

Fussverkehr

Das Walder – Areal ist ein Bindeglied im kommunalen Fusswegnetz. Es verbindet horizontale und vertikale Achsen miteinander. Der Knotenpunkt wird mit dem Quartierhof neu ausgestaltet.

Mit einer flankierenden Massnahme des öffentlichen Verkehrs «neue Bushaltestelle» kann ein neuer Fussgängerübergang an strategisch günstiger Lage realisiert werden. Dieser ergänzt das bestehende kommunale Fusswegnetz und verbindet das Walder – Areal mit dem gegenüberliegenden Quartier³⁵.

Die Fusswegachsen innerhalb des Quartieres sind in die Ausgestaltung des Aussenraumes zu integrieren. Dabei sind die im Situationsplan gekennzeichneten Fusswege mit einer Mindestbreite von ca. 2m zu realisieren. Wo Notzufahrten ausgebaut werden müssen, sind diese mit der Fusswegführung zu vereinen, um die befestigte Fläche auf ein Minimum zu reduzieren.

6.13.3 Areal-Erschliessung

Das Areal wird durch mehrere Wegverbindungen erschlossen. Die Haupteerschliessung für den MIV erfolgt über die Lindenbuckstrasse, an welche die Tiefgaragen angeschlossen sind. Diese wird auf Höhe des Hochhauses durch die Zürichstrasse erschlossen. Daher erhält der Baubereich A zusammen mit dem Vorplatz des Hochhauses einen besonderen Stellenwert. Es ist das Aushängeschild des Walder – Areal. Die gesamte südliche Fusswegverbindung wickelt sich über diesen ab.

Der Stellenwert des Vorplatzes Hochhaus kann durch eine Bushaltestelle weiter gestärkt werden, da hierdurch die ÖV-Anbindung in unmittelbarer Nähe zu diesem abgewickelt wird. Der genaue Ausbaugrad und die Priorisierung werden im Rahmen einer Abstimmung mit den Behörden ausgearbeitet.

6.13.4 Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung der Baubereiche mit den Ver- und Entsorgungsleitungen ist ab den vorhandenen Werkleitungen möglich. Mögliche Kapazitätsvergrösserungen bei bestehenden Leitungen können aufgrund der Nachverdichtung in diesem Gebiet soweit möglich im Rahmen von Strassenprojekten (Projekt TBA Flamingo-Kreuzung) durch die Gemeinde berücksichtigt werden.

Die Siedlungsentwässerungsverordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen schreibt vor, dass in erster Linie zu prüfen ist, ob Dachwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann. Dies ist gemäss dem aktuellen geologischen Gutachten voraussichtlich nicht möglich. In diesem Fall ist das Wasser mittels Retention (50% bei Einleitung in Schmutzwasserleitung, 70% bei Einleitung in Mischwassersystem)³⁶ abzuleiten.

Die Abfallentsorgung ist für jede Nutzungseinheit separat und zentral zu lösen. Im Situationsplan wurden geeignete Standorte schematisch dargestellt, an welchen die

³⁵ Kommunales Nutzungs- und Freiraumkonzept 2021

³⁶ SEVO Wangen-Brüttisellen (2007)

Sammelstellen zu realisieren sind. Diese sind auf die jeweiligen Aussenraumgestaltungen und Erschliessungen abzustimmen, um deren Erreichbarkeit sicher zu stellen. Für die zentrale Abfallentsorgung der Wohnbauten (Hauskehricht) sind Unterflurcontainer zu erstellen. Sie sind so zu platzieren, dass eine gute Zugänglichkeit für die Leerung für das Transportunternehmen gegeben ist.

6.13.5 Kommunales Inventar

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wird keine Entlassung aus dem kommunalen Inventar vorgenommen. Zum einen befindet sich das Wohnhaus im Inventar, zum anderen weist das gesamte Areal als Einheit schützenswerte Elemente auf.

Das Schutzobjekt 120 (Wohnhaus) wird in seinem Erscheinungsbild erhalten. Durch gezielte Sanierungsmassnahmen kann den Ansprüchen an Wohnhygiene und Infrastruktur nachgekommen werden, ohne das schützenswerte Erscheinungsbild zu gefährden.

Für das Schutzobjekt 119 (Walder – Areal) trifft der Gestaltungsplan Massnahmen, um auf die Schutzzwecke einzugehen. Das Walder – Areal versteht sich als dynamisches Industrieareal, welches sich in den letzten 100 Jahren stark weiterentwickelt hat. Mit dem Gestaltungsplan und der dadurch ausgelösten Entwicklung kann das Areal sich weiter verändern, ohne die Geschichte des Areals zu vernachlässigen. Durch gezielte Vorschriften werden die Schutzzwecke³⁷ des Inventars in den Gestaltungsplan überführt. Zu diesen gehören die grossen Kubaturen, welche als Ensemble zusammenwirken, die Pflichtbaulinie entlang der Zürichstrasse, der zentrale und offene Platz, der Erhalt einzelner Bauten sowie die Nutzungsdurchmischung, dank welcher weiterhin gewerbliche Nutzung auf dem Areal zugelassen ist.

Für die Entwicklung des Areals gemäss Gestaltungsplan sprechen die regionalen³⁸ und kommunalen³⁹ Interessen an einer Zentrumsentwicklung samt Hochhaus innerhalb von Brüttsellen. Durch die angestrebte Entwicklung kann das Areal sich laufend verändern und sich an die Herausforderungen anpassen, zu welchen unter anderem die Klimaanpassung gehört.

6.14 Störfallvorsorge

Aufgrund von Erfahrungswerten und einer groben Beurteilung wird folgendes vorgesehen:

- Die Anordnung der Bauten und deren Nutzungen liegen aus der Sicht der Störfallrisiken günstig. Die Gestaltung aufgrund der Lärmsituation hat auch einen positiven Effekt auf die Störfallrisiken.
- Durch die verschiedenen Massnahmen (Vorplatz Hochhaus, Boulevard, Verbreiterung Trottoir) wird dem Störfallrisiko Rechnung getragen.

Trotzdem ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die Lärmproblematik an dieser stark befahrenen Strasse die Anordnung von Erschliessungsflächen zugunsten von ruhigeren Wohnräumen auffangen muss.

³⁷ «Die Backsteinbauten sind mit Kubus und der ursprünglichen Fassadengliederung zu erhalten. Weiter ist der gesamten Strassenfassade an der Zürichstrasse besondere Beachtung zu schenken, Umbauten an den übrigen Gebäuden und Nebenbauten im Fabrikkomplex sind gut zu integrieren.» Kommunales Inventar Wangen – Brüttsellen Inv.-Nr. 119

³⁸ «Regionaler Richtplan teilt das Areal der hohen baulichen Dichte zu, samt Eignung für Hochhäuser

³⁹ Das kommunale Nutzungs- und Freiraumkonzept 2021 sieht im Walder – Areal ein hohes Entwicklungspotenzial, welches wesentlich zur Entwicklung des Zentrums beitragen kann

6.15 Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als feinerschlossen. Gemäss aktuellem Bau- und Zonenplan der Gemeinde Wangen-Brüttisellen befindet sich der Perimeter in der Zentrumszone mit ES III. Nach Art. 30 und 31 Lärmschutzverordnung kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte IGW für Strassenverkehrslärm zur Anwendung. Den Baufeldern werden im Gestaltungsplan gemäss kantonaler Praxis nach ihrer Nutzung die Empfindlichkeitsstufen zugeteilt. Unter der Voraussetzung, dass min. 20% der realisierten Flächen (anrechenbare Geschossflächen) dauerhaft gewerblich genutzt werden, gilt in der ersten Bautiefe rund um den Quartierhof die Empfindlichkeitsstufe ES III. In allen anderen Baufeldern mit überwiegender Wohnnutzung gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Dies wird sowohl mit den lärmrelevanten Vorschriften und der Zuteilung im Gestaltungsplan als auch mit den Nutzungsvorschriften im Gestaltungsplan sichergestellt.

Das Hochhaus auf Baufeld A ist hauptsächlich für Büro-/Dienstleistungsnutzung vorgesehen. Wohnnutzung ist möglich. Die Grundrissgestaltung muss auf die Lärmsituation abgestimmt werden.

In den beiden Gebäuden B1 und B2 ist ausschliesslich Büro-/Dienstleistungsnutzung vorgesehen. Die beiden Gebäude dienen als Lärmriegel für den dahinterliegenden Quartierhof und die Wohnbauten in der zweiten Bautiefe.

Die Gebäude C1 und C2 bilden den Zugang zum Quartierhof. Sie sind leicht zurück versetzt von der Strasse, sind aber trotzdem lärmexponiert. Es ist Mischnutzung vorgesehen, mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Die Nutzungsaufteilung und Grundrissgestaltung muss in besonderem Masse auf die Lärmsituation abgestimmt werden.

Die Gebäude D, E und F liegen lärmabgewandt in der zweiten Bautiefe, dort sind hauptsächlich Wohnungen und Gemeinschaftsräume vorgesehen. Im an den Quartierhof angrenzenden Teil von Gebäude E sind auch kleingewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen erwünscht. Dieser Bereich bildet den Abschluss des Quartierhofs und schirmt den dahinter liegenden Innenhof von Gebäude E gegen den Lärm ab.

Das Gebäude G bildet den südlichen Abschluss des Quartierhofs. Obwohl vorwiegend für Wohnnutzung vorgesehen, soll es aufgrund der prominenten Lage am Quartierhof in der ES III verbleiben.

Die detaillierte Beurteilung der Lärmsituation und des Richtprojekts ist im entsprechenden Lärmgutachten (Anhang 2, swr+, rev. 17.11.2022) ersichtlich.

6.16 Brandschutz

Aufgrund der Ausgestaltung des Quartierhofes kann die Feuerwehrezufahrt für das Areal gewährleistet werden. Bei der Ausgestaltung der Tiefgarage ist das Gewicht der Feuerwehrfahrzeuge zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes oder mit dem Brandschutzkonzept im Bauverfahren ist nachzuweisen, dass sämtliche Baubereiche zu genüge mit Feuerwehrezufahrten

erschlossen sind. Allfällig Ausbauten der Verkehrsflächen für Feuerwehrezufahrten sind mit Fusswegverbindungen abzustimmen, um die befestigte Fläche so gering wie möglich zu halten.

6.17 Klima

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wurden Massnahmen getroffen, um sowohl dem Klimaschutz als auch der Klimaanpassung gerecht zu werden. Die Massnahmen stützen sich auf die Erkenntnisse des Kanton Zürich.

6.17.1 Klimaschutz

Ziel des Klimaschutzes ist die Reduktion der Treibhausgasemissionen. Hierzu trägt neben der grauen Energie die Beheizung der Gebäude wesentlich dazu bei.

Daher wird voraussichtlich mit Wärmepumpen und Solaranlagen auf den Dächern der Bedarf an Wärmeenergie des Areals über erneuerbare Energien gedeckt.

Nachhaltigkeitsziele

Im Rahmen des Gestaltungsplanes werden Nachhaltigkeitsziele festgehalten. Diese sollen den Umgang mit der energetischen Versorgung regeln.

Insbesondere wird eine Zertifizierung der Neubauten nach einem Energielabel angestrebt (z.B. SNBS-Areal, Minergie-Areal oder ähnlich). Sollte die Etappierung eine Zertifizierung des Areals negieren, so können die Gebäude auch einzeln zertifiziert werden.

6.17.2 Klimaanpassung

Der Gestaltungsplan setzt stark auf Massnahmen aus der Klimaanpassung. Hierbei steht der Umgang mit der klimatischen Veränderung im Vordergrund. Die Massnahmen sind in die Vorschriften des Gestaltungsplanes integriert.

Wärmeinsel

Das Areal ist in seiner heutigen Form eine Wärmeinsel. Aufgrund der hohen Versiegelung weist das Areal einen hohen Wärmespeicher auf, was verhindert, dass sich das Areal über die Nacht abkühlen kann. Mit den in den Vorschriften festgelegten Vorschriften wird der versiegelte Anteil reduziert, extensiv begrünte Flächen im Areal angesiedelt und durch eine Entwicklung des Areals die Durchlüftung verbessert.

Kaltluftzirkulation

Um die natürliche Abkühlung in der Nacht zu fördern, wurde bei der Setzung der neuen Baubereiche darauf geachtet, dass keine «Gebäudewände» entstehen, welche die Luftzirkulation behindern. Die neue Struktur öffnet das Areal und fördert dadurch die Kaltluftzirkulation, welche insbesondere aus dem Lindenbuck kommen.

Beschattung

Im Rahmen des Gestaltungsplanes werden neue Volumetrien geschaffen werden, welche das Areal neu strukturieren. Dabei spenden die neuen Bauten, allen voran das Hochhaus, flächig Schatten auf den offenen Plätzen des Areals. Gerade der Quartierhof profitiert durch die Lage des Hochhauses von dessen Schatten. Insbesondere da dieser aufgrund seiner Funktion überwiegend befestigt ausgestaltet werden muss.

Neben den baulichen Massnahmen finden sich gestalterische Anpassungen im Gestaltungsplan wieder. Zum einen werden neu arealinterne Grünräume geschaffen, welche

extensiv begrünt werden, zum anderen entsteht entlang der Zürichstrasse ein Boulevard, bei welchem die Bäume als zentrale Schattenspendler entlang der Zürichstrasse in Erscheinung treten.

Dachbegrünung

Die Vorschriften schreiben, in Anlehnung an die Bau- und Zonenordnung, wo möglich eine extensive Dachbegrünung vor. Durch diese sollen die Dächer zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen, indem der Wärmespeicher der Dächer reduziert und eine Eigenbeschattung durch die Bepflanzung geschaffen wird.

Begrünung von Innenhöfen

Die Innenhöfe werden begrünt. Durch Bäume werden die Fassaden beschattet, ohne negative Auswirkung auf die Wohnqualität. Durch Laubbäume können im Sommer die Fassade beschattet und im Winter⁴⁰ mit Sonnenlicht versorgt werden.

Entsiegelung von Oberflächen

Der Bestand des Areals weist eine flächige Versiegelung auf. Besonders deutlich wird diese im Bereich des Innenhofes, welcher als Parkfläche genutzt wird. Im Rahmen des Gestaltungsplanes werden auf dem Areal drei verschiedene Innenhöfe geschaffen. Die beiden Innenhöfe bei den Baufelder C/D und E werden im Rahmen der Begrünung mit versickerungsfähigem Material ausgestaltet (vorzugsweise Kies und Rasen).

Bei der Materialisierung des Quartierhofes wird darauf geachtet, dass eine teilweise Versickerung möglich wird.

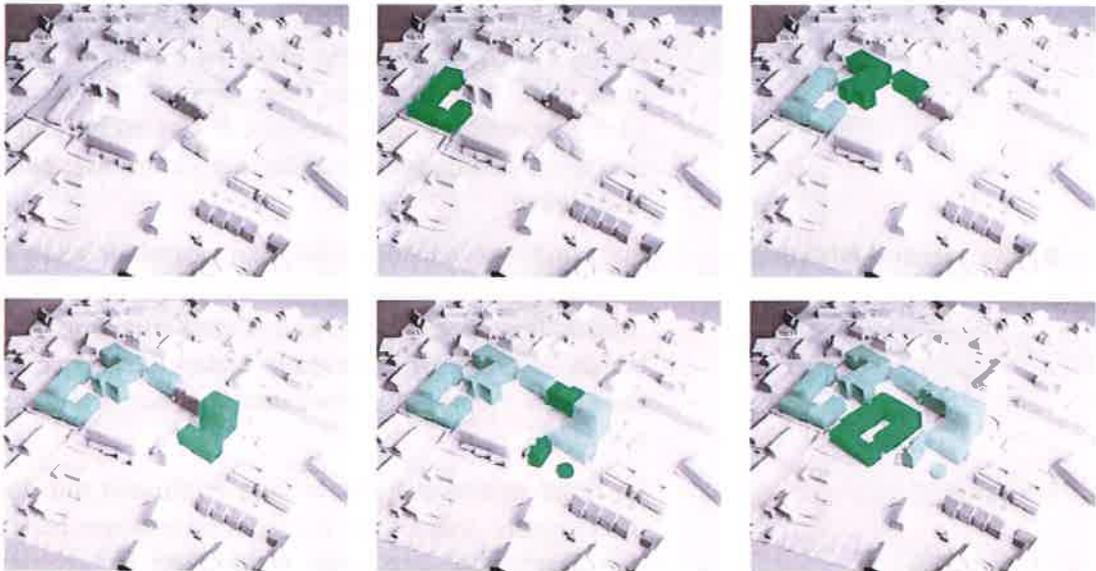
Wasser erlebbar machen

Wasserelemente, ob nun Brunnen oder Wasserbecken tragen wesentlich zum Mikroklima bei. Es gilt zu prüfen, ob und in welchem Umfang Wasser in die Arealgestaltung integriert werden kann.

⁴⁰ Da die Laubbäume im Winter ihre Blätter abwerfen, werden die Baumkronen lichtdurchlässiger.

6.18 Etappierung

Die Umsetzung des Gestaltungsplanes erfolgt etappiert, um die Nutzung des Areals über den Zeitraum der Arealentwicklung aufrecht zu erhalten. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen eine mögliche Entwicklung des Areals auf:



Mögliche Etappierung anhand Modell Richtprojekt

Quelle: Synthesebericht



Untergeschoss mit Tiefgaragen und Überlagerung Neubauten, ohne Mst.

Mögliche Etappierung mit U-Garage gemäss Richtprojekt

Quelle: Synthesebericht

7. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte	Die Überbauung geht auf das historische Erbe des Areals ein und übernimmt die Grossbauformen aus der früheren Zeit des Areals. Durch die Setzung eines Hochpunktes am südlichen Ende bildet das Areal den Übergang vom Entwicklungsgebiet zum Zentrum. Das Areal verbindet Geschichte mit Fortschritt und wirkt richtungsweisend für die Zentrumsentwicklung von Brütisellen.
Bebauung und Nutzung	Aufgrund der vielfältigen Bebauungsstruktur sowie den unterschiedlichen Nutzungen fördert das Areal die Diversität in Brütisellen. Das Areal wird zu einem stark durchmischten und belebten Zentrum. Die Innenhöfe bilden Rückzugsort und Treffpunkt, der Quartierhof dient dem Austausch und dem Zusammensein.
Freiraum	Im Areal vereint sich der urbane Treffpunkt mit dem ruhigen Rückzugsort. Indem die publikumsintensiven Nutzungen um den Quartierhof und beim Walderplatz konzentriert werden, kann an anderer Stelle in Form der Innenhöfe ruhige Rückzugsorte in unmittelbarer Nähe geschaffen werden.
Verkehr	Das Areal ist in seiner heutigen Form bereits verkehrsintensiv. Dies wird bei Betrachtung der Ausgestaltung ersichtlich. Durch die Umnutzung des Areals verlagern sich insbesondere die oberirdischen Besucherparkplätze in den Untergrund. Durch eine Bushaltestelle wird die Anbindung des Areals an den öffentlichen Verkehr optimiert. Durch diese Massnahme soll ein Teil des zu erwartenden Mehrverkehrs durch den ÖV gesättigt werden.
Umwelt	Die Entwicklung des Areals wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Im Bestand weist das Areal keine nennenswerten Grünräume, Baumbestände oder Beschattungen auf. Im Rahmen der Entwicklung werden grössere, zusammenhängende Grünräume und Beschattungen geschaffen. Nicht zuletzt trägt das Hochhaus mit seiner Beschattung wesentlich dazu bei, dass der Quartierplatz keiner Dauerbestrahlung ausgesetzt ist.

8. Mehrwertausgleich

Mehrwert für die privaten Grundeigentümer, Mehrwerte für die Öffentlichkeit

Durch die Anpassung von planerischen Rahmenbedingungen wie z.B. der Erhöhung der Dichte und der Zulassung von Wohnnutzungen können Mehrwerte für die Grundeigentümer entstehen.

Diese können gemäss Art. 5 RPG teilweise abgeschöpft werden. Im Vordergrund steht in der Regel ein Ausgleich in Geld oder in Anlagen, die der Öffentlichkeit oder einem breiten Publikum dienen können.

Investitionen, welche die Grundeigentümer in Form von Plätzen, Parks, Fusswegverbindungen o.ä. tätigen, können ermittelt und angerechnet werden.

Der Mehrwertausgleich ist für raumplanerische Massnahmen im öffentlichen Interesse einzusetzen. Der Kantonsrat hat ein darauf beruhendes Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) am 28. Oktober 2019 beschlossen. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde von der Baudirektion erarbeitet. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt können auch Regelungen zur kommunalen Umsetzung Rechtskraft erlangen.

Die kommunale BZO-Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» regelt die Mehrwertabgabe für Tatbestände, in denen auf der Grundlage von Auf- und Umzonungen ein Planungsvorteil entsteht. Auf der Basis dieser kommunalen Regelung kann die Gemeinde Wangen-Brüttisellen nach erfolgter Einführung eines entsprechenden Fonds die Erhebung von Mehrwertabgaben verfügen. Nebst dieser zukünftigen Möglichkeit, Abgaben zum Ausgleich des Mehrwerts auf dem Verfügungsweg zu erheben, sind weiterhin städtebauliche Verträge zulässig.

Details zum Mehrwertausgleich sind in separaten Bau- und Finanzierungsverträgen (städtebaulicher Vertrag) festzuhalten. In den Verträgen sind auch die entsprechenden Etaprierungen und Sicherheiten vorzusehen.

Die kommunale Mehrwertabgabe wird nur zum Zeitpunkt der Überbauung, nicht bei einer eventuellen Veräusserung fällig.

Vorabklärungen zu einem allfälligen Mehrwertausgleich auf der Basis des vorliegenden Gestaltungsplanes haben zwischen der Bauherrschaft und der Abteilung Bau bereits stattgefunden und werden dem Planungsprozess entsprechend weiterverfolgt.

9. Gestaltungsplanverfahren

Vorprüfung ARE

Der private Gestaltungsplan wurde mit der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen Vorprüfung gestellt.

Das ARE hat sich mit Stellungnahme vom 11. April 2022 zum Gestaltungsplan geäussert. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Anregungen und Hinweise im Gestaltungsplan, in den Vorschriften und im vorliegenden Bericht aufgenommen und mit den jeweiligen Amtsstellen anhand von Lösungsvorschlägen bilateral vorgeprüft:

- Verkehrskonzept Zürichstrasse: Anlieferung Gewerbe und Kurz-Kundenparkplätze (Stellungnahme TBA: 28.09.2022 und KAPO: 05.10.2022 auf der Basis der Unterlagen: Plan Kurzparkierungskonzept 21.09.2022, Landis AG)
- Baubereich A mit Hochhaus 40 m: städtebauliche Begründung im Vergleich zum Richtprojekt (Stellungnahme ARE: 11.10.2022)
- Lärmgutachten: Neuberechnung nach sonRoad18 (in enger Zusammenarbeit mit FALS überarbeitet)

Aufgrund der durchwegs positiven Abstimmung der relevanten Anträge in der Vorprüfung vom 11. April 2022 wird auf eine zweite Vorprüfung verzichtet.

Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Empfehlungen wurden sinngemäss geprüft und wo als nötig erachtet redigiert bzw. im vorliegenden Bericht detaillierter umschrieben und begründet.

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Öffentliche Auflage:

Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 02.12.2021 bis am 30.01.2022 seine keine privaten Mitwirkungsbegehren eingegangen.

Regionalplanung ZPG

Die ZPG beantragte, dass die Berichterstattung mit Aussagen / Nachweisen betreffend die erwartete Nutzungsdichte in Köpfen je Hektar überbauter Bauzone ergänzt und der ZPG vor der Festsetzung erneut zur Beurteilung zugestellt wird.

Der Nachweis zu Aussagen bezüglich der zu erwartenden Nutzungsdichte wurde im Bericht im Kapitel 6.3.3 aufgenommen. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat diesen Nachweis nochmals der ZPG zur Stellungnahme zu unterbreitet.

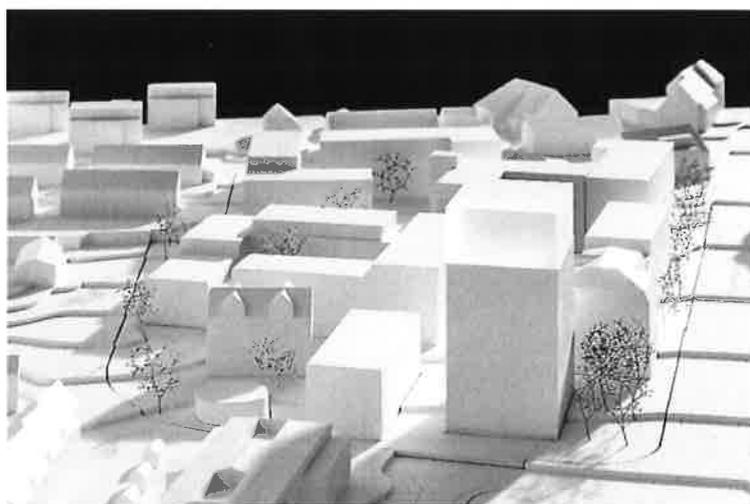
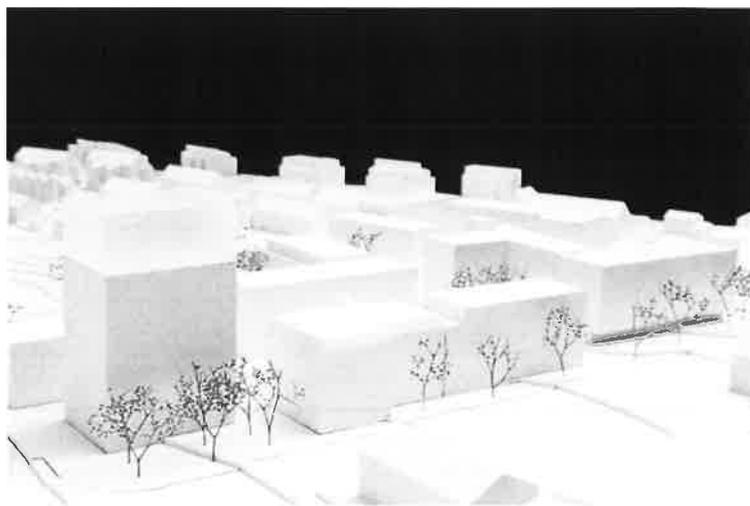
**Beschlussfassung
Gemeindeversammlung**

Dem privaten Gestaltungsplan wurde entsprechend § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 26. September 2023 durch die Gemeindeversammlung zugestimmt.

Anhang 1 Richtprojekt

Zusammenstellung aus Workshopverfahren

Modell-Fotos zur Visualisierung



Anhang 2 Berechnungen Ausnützung und Parkplätze

Nutzungs- und Parkplatzberechnungen
(Stand 25.11.2022)

Gestaltungsplan / Regelbauweise
Richtprojekt

Berechnung der Ausnutzung

Baubereich	maximale Gebäudehöhe gem. GP [m 2]	Anzahl Geschosse [Geschoss-höhe 3.3m + 4m EG]	Maximale Fläche Baubereich [m 2]	Abzüge tragende Strukturen (Aussenwände), Annahme 5%	massgebende Geschossfläche (m GF) [m 2]	Abzug Dachgeschossfläche [m 2] (50%)	Abzug anrechenbares Untergeschoss [m 2] (von der AZ befreit)	Anrechenbare Geschossfläche (Ausnutzung) [m 2]
A	40	12	622	0.95	7085	311	622	6'153
B1	16.5	5	594	0.95	2822	297	594	1'931
B2	15.5	4	597	0.95	2267	298	597	1'372
C1	20	6	699	0.95	3987	350	699	2'938
C2	20	6	904	0.95	5151	452	904	3'795
D	17	5	1'711	0.95	8127	856	1'711	5'561
E	16	5	2'642	0.95	12549	1'321	2'642	8'586
F	12.5	4	220	0.95	834	110	220	505
G	16	5	592	0.95	2813	296	592	1'925
Total			8'580		45'635	4'290	8'580	32'765

Abzüge	AZ	Brutto
	1	2.389267016
	1.715442199	

Gemäss BZO	Fläche (m 2)	Zone	AZ	Anrechenbare Geschossfläche
Parzelle 6631	19100	Z4	1.3	24830
Geschossigkeit:				
Dachgeschoss	4			
Untergeschoss	1			6207.5
	6			
Bruttogeschossflä	37245			
in Prozent	195.00%			

PP-Berechnung nach kantonaler Wegleitung (gerechnet mit massgebender Geschossfläche mGF)

Wohnen

Baubereich	Maximale Fläche inkl. Abzüge (5%) tragende Stützen [m ²]	Anzahl Geschosse	massgebender Geschossfläche [m ²]	Anzahl PP Bewohner [PP / 50m ²] entspr. Anzahl Whg	Besucher PP [1 PP / 10 Wohnungen]	Bewohner mit Reduktion Güteklasse B [min. 55%]	Bewohner mit Reduktion Güteklasse B [max. 80%]	Besucher mit Reduktion Güteklasse B [min. 40%]	Besucher mit Reduktion Güteklasse B [max. 60%]	Parkplätze Reduktion Güteklasse B [min.]	Parkplätze Reduktion Güteklasse B [max.]
A	590	9.0	5'314	35	3.5	19	28	1	2	21	30
B1	564	2.0	1'129	8	0.8	4	6	0	0	4	6
B2	567	2.0	1'133	8	0.8	4	6	0	0	4	6
C1	664	3.0	1'993	13	1.3	7	11	1	1	8	11
C2	859	5.0	4'293	29	2.9	16	23	1	2	17	25
D	1'625	5.0	8'127	54	5.4	30	43	2	3	32	47
E	2'510	4.5	11'294	75	7.5	41	60	3	5	44	65
F	209	1.0	209	1	0.1	1	1	0	0	1	1
G	563	1.0	563	4	0.4	2	3	0	0	2	3
Total			34'055	227	23	125	182	9	14	134	195

PP-Berechnung nach GP-Vorschriften (gerechnet mit maßgebender Geschossfläche m GF)

0.25 = 25%

Baubereich	Maximale Fläche inkl. Abzüge (5%) tragende Stützen (m ²)	Anzahl Geschosse	maßgebender Geschossfläche (m ²)	Anzahl PP Beschäftigte Beschäftigte [PP Faktor 80m ²]	Besucher PP [publikumsorientiert 1PP / 100m ²]	Gewerbe mit Reduktion Güteklasse B [m in. 40%]	Gewerbe mit Reduktion Güteklasse B [max. 60%]	Besucher mit Reduktion Güteklasse B [m in. 55%]	Besucher mit Reduktion Güteklasse B [max. 75%]	Parkplätze Reduktion Güteklasse B [m in.]	Parkplätze Reduktion Güteklasse B [max.]
A	590	3	1'771	22	17.71275	9	13	10	13	19	27
B1	564	3	1'693	21	16.9347	8	13	9	13	18	25
B2	567	2	1'133	14	11.3335	6	9	6	9	12	17
C1	664	3	1'993	25	19.9329	10	15	11	15	21	30
C2	859	1	859	11	8.58515	4	6	5	6	9	13
D	1'625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E	2'510	1	1'255	16	12.549196	6	9	7	9	13	19
F	209	3	626	8	6.2586	3	5	3	5	7	9
G	563	4	2'250	28	22.5036	11	17	12	17	24	34
Total		20	11'581	145	116	58	87	64	87	122	174
Total					181	202	296	90	136	256	369
Fläche (25m ² pro PP)					4533	5050	7411	2247	3399	6389	9224

*130m² = Annahme Durchschnitt Fläche Wohnung inkl Erschliessungs- und Nebenraumanteil

Anhang 3 Berechnungen Fahrten

Verkehrsentwicklung / Prognose
(Stand 25.11.2022)

Ist-Bestand / Ausbau / Etappierung / Auswirkungen

Baubereich A, F, G

	[m2]	[min.]	[max.]	Wohnen	Besucher	Beschäftigte	Kundschaft Dienstleistung	Kunden Verkauf bis 2'000 m2	Kundschaft Gastronomie	Total Fahrten pro Tag
A	Grundfläche	622								
	Geschosszahl	12								
	BGF	7458								
F	Grundfläche	220								
	Geschosszahl	4								
	BGF	834								
G	Grundfläche	5								
	Geschosszahl	592								
	BGF	2813								
Bestand	Aktuelle Anzahl PP	122								
	Oberirdisch	23				23*				
	Unterirdisch	99				99				
	Fahrten pro Tag (Ansatz)				2.5	2.5	2.5	4	6	10
	Fahrten pro Tag (Anzahl)				0	0	305	0	0	0
Künftiger Bedarf	Bedarf PP Wohnen		22	32	22					
	Bedarf PP Besucher W		2	2		2				
	Bedarf PP Gewerbe		23	35			23			
	Bedarf PP Besucher G		26	35				26		
	Total PP		73	105						
	Fahrten pro Tag (Ansatz)				2.5	2.5	2.5	4	6	10
	Fahrten pro Tag (Anzahl)				55.8	4.1	58.1	102.2	0	0

-85



* Es wird davon ausgegangen, dass die Besucherparkplätze innerhalb des Areals nicht intensiv genutzt werden. Daher ist nicht davon auszugehen, dass 4 Fahrten pro PP und Tag stattfinden. Vielmehr ist von dem selben Wert wie bei Beschäftigten auszugehen. Daher wurden diese Parkplätze den Beschäftigten zugewiesen.

Baubereich B1, B2

		[m ²]	[m in.]	[max.]	Wohnen	Besucher	Beschäftigte	Kundschaft Dienstleistung	Kunden Verkauf bis 2'000 m ²	Kundschaft Gastronomie	Total Fahrten pro Tag
B1	Grundfläche	594									
	Geschosszahl	5									
	BGF	2822									
B2	Grundfläche	597									
	Geschosszahl	4									
	BGF	2267									
Bestand	Aktuelle Anzahl PP	102									
	Oberirdisch	35					35				
	Unterirdisch	67					67				
	Fahrten pro Tag (Ansatz)				2.5	2.5	2.5	4	6	10	
	Fahrten pro Tag (Anzahl)				0	0	255	0	0	0	255
Künftiger Bedarf	Bedarf PP Wohnen		8	12	8						
	Bedarf PP Besucher W		1	1		1					
	Bedarf PP Gewerbe		14	21			14				
	Bedarf PP Besucher G		16	21				16			
	Total PP		39	55							
	Fahrten pro Tag (Ansatz)				2.5	2.5	2.5	4	6	10	
	Fahrten pro Tag (Anzahl)				20.7	1.5	35.3	62.2	0	0	120

-135

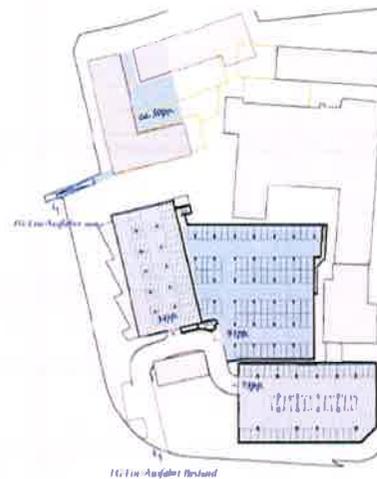


* Es wird davon ausgegangen, dass die Besucherparkplätze innerhalb des Areals nicht intensiv genutzt werden. Daher ist nicht davon auszugehen, dass 4 Fahrten pro PP und Tag stattfinden. Vielmehr ist von dem selben Wert wie bei Beschäftigten auszugehen. Daher wurden diese Parkplätze den Beschäftigten zugewiesen.

Baubereich C1, C2

	[m ²]	[min.]	[max.]	Wohnen	Besucher	Beschäftigte	Kundschaft Dienstleistung	Kunden Verkauf bis 2'000 m ²	Kundschaft Gastronomie	Total Fahrten pro Tag	
C1	Grundfläche	699									
	Geschosszahl	6									
	BGF	4196.4									
C2	Grundfläche	904									
	Geschosszahl	6									
	BGF	5151									
Bestand	Aktuelle Anzahl PP	0									
	Oberirdisch							0			
	Unterirdisch					0					
	Fahrten pro Tag (Ansatz)			2.5	2.5	2.5	4	6	10		
Fahrten pro Tag (Anzahl)			0	0	0	0	0	0	0		
Künftiger Bedarf	Bedarf PP Wohnen		23	34	23						
	Bedarf PP Besucher W		2	3		2					
	Bedarf PP Gewerbe		14	21			14				
	Bedarf PP Besucher G		16	21				16			
	Total PP		55	79							
	Fahrten pro Tag (Ansatz)				2.5	2.5	2.5	4	6	10	
	Fahrten pro Tag (Anzahl)				57.6	4.2	35.6	62.7	0	0	160

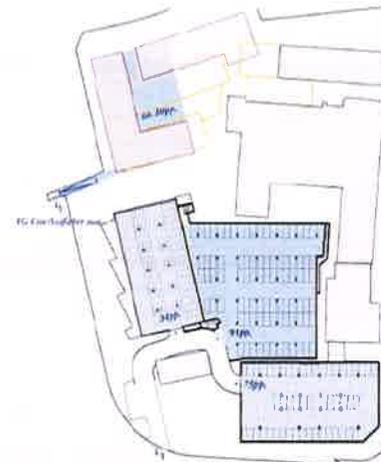
160



Baubereich D

		[m ²]	[min.]	[max.]	Wohnen	Besucher	Beschäftigte	Kundschaft Dienstleistung	Kunden Verkauf bis 2'000 m ²	Kundschaft Gastronomie	Total Fahrten pro Tag
D	Grundfläche	1'711									
	Geschosszahl	5									
	BGF	8555									
Bestand	Aktuelle Anzahl PP	32									
	Oberirdisch	32						32			
	Unterirdisch						0				
	Fahrten pro Tag (Ansatz)				2.5	2.5	2.5	4	6	10	
	Fahrten pro Tag (Anzahl)				0	0	0	128	0	0	128
Künftiger Bedarf	Bedarf PP Wohnen		30	43	30						
	Bedarf PP Besucher W		2	3		2					
	Bedarf PP Gewerbe		0	0			0				
	Bedarf PP Besucher G		0	0				0			
	Total PP		32	47							
	Fahrten pro Tag (Ansatz)				2.5	2.5	2.5	4	6	10	
	Fahrten pro Tag (Anzahl)				74.5	5.4	0	0	0	0	80

-48

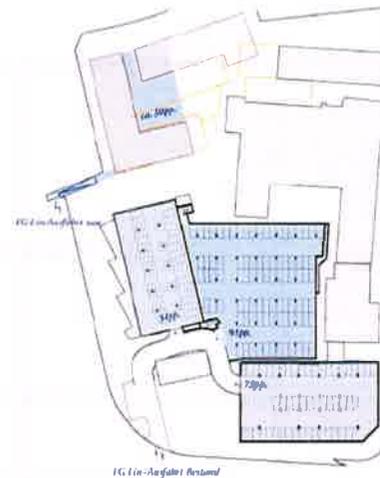


FG.100 - Ausfahrt Bestand

Baubereich E

		[m ²]	[min.]	[max.]	Wohnen	Besucher	Beschäftigte	Kundschaft Dienstleistung	Kunden Verkauf bis 2'000 m ²	Kundschaft Gastronomie	Total Fahrten pro Tag
E	Grundfläche	2'642									
	Geschosszahl	5									
	BGF	13209.68									
Bestand	Aktuelle Anzahl PP	90									
	Oberirdisch	56					56*				
	Unterirdisch	34					34				
	Fahrten pro Tag (Ansatz)				2.5	2.5	2.5	4	6	10	
	Fahrten pro Tag (Anzahl)				0	0	22.5	0	0	0	225
Künftiger Bedarf	Bedarf PP Wohnen		41	60	41						
	Bedarf PP Besucher W		3	5		3					
	Bedarf PP Gewerbe		6	9			6				
	Bedarf PP Besucher G		7	9				7			
	Total PP		58	84							
	Fahrten pro Tag (Ansatz)				2.5	2.5	2.5	4	6	10	
	Fahrten pro Tag (Anzahl)				103.5	7.5	15.7	27.6	0	0	154

-71



* Es wird davon ausgegangen, dass die Besucherparkplätze innerhalb des Areals nicht intensiv genutzt werden. Daher ist nicht davon auszugehen, dass 4 Fahrten pro PP und Tag stattfinden. Vielmehr ist von dem selben Wert wie bei Beschäftigten auszugehen. Daher wurden diese Parkplätze den Beschäftigten zugewiesen.

Erläuterungen zur Berechnungsgrundlage

Anzahl Fahrten pro Tag :

Wohnen:

Für die Anzahl Fahrten pro Tag beim Wohnen wurde von 2.5 Fahrten pro Tag ausgegangen. Dieser Wert stammt aus dem Leitfaden Fahrtenmodell - eine Planungshilfe der Stadt Zürich vom März 2016.

Besucher Wohnen:

Für die Besucherparkplätze beim Wohnen wird 2.5 Fahrt pro Tag und PP gem. dem Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich angenommen.

Beschäftigte:

Die Anzahl Fahrten pro Tag bei den Beschäftigten richtet sich nach dem Fahrtenmodell der Stadt Zürich. Gemäss dieser kann von 2.5 bis 3.5 Fahrten für Beschäftigte in der Dienstleistung ausgegangen werden. Da es sich bei der Arbeit um keine Schichtarbeit handelt wird von 2.5 Fahrten pro PP und Tag ausgegangen.

Kunden Dienstleistung:

Die Anzahl Fahrten pro Tag bei den Kunden der Dienstleistung richtet sich nach dem Leitfaden der Stadt Zürich. Gemäss diesem kann von 4 bis 5 Fahrt ausgegangen werden. Für die Berechnungen wird von 4 Fahrten pro Tag und PP ausgegangen.

Kunden Verkauf:

Gemäss dem Leitfaden der Stadt Zürich kann bei Kunden bei Verkauf bis 2000m² pro PP mit 6 bis 12 Fahrten pro Tag gerechnet werden. Da es in Dietlikon mehrere grosse Einkaufszentren hat, ist nicht davon auszugehen, dass übermässig viele Fahrten durch den Verkauf entstehen. Daher wird von 6 Fahrten ausgegangen.

Kunden Gastronomie:

Die Anzahl Fahrten pro Tag bei den Kunden der Gastronomie orientiert sich an dem Leitfaden der Stadt Zürich. Diese geht von 10 Fahrten pro Tag und Parkplatz aus. Die VSS Norm geht von 0.2 Fahrten pro Sitzplatz aus. Da noch unklar ist, in welchem Umfang Gastronomie betrieben werden soll, eignet sich die Berechnungsart der Stadt Zürich für diese Nutzergruppe besser. Bei den übrigen Nutzern ist aufgrund der strukturellen Abweichungen zwischen Wangen-Brüttsellen und Zürich vor dem Leitfaden abzusehen.

	Fahrten bisher	Fahrten neu	Fahrten zusätzlich
Baubereich A, F, G	305	220	-85
Baubereich B1, B2	255	120	-135
Baubereich C1, C2	0	160	160
Baubereich D	128	80	-48
Baubereich E	225	154	-71
	<hr/> 913	<hr/> 734	<hr/> -179

Beilage 1 Lärmgutachten

swr+ AG, Dietikon, Lärmgutachten zum Richtprojekt
dat. 06.09.2021/rev. 17.11.2022

Beilage 2 Verkehrskonzept Zürichstrasse

Landis AG, Plan 1:200 Kurzparkierungskonzept Walder-Areal,
dat 21.09.2022