



**Gemeinde**

**Wangen-Brüttisellen**

GEMEINDERAT  
STATIONSSTRASSE 10  
8306 BRÜTTISELLEN  
Kontaktperson Claus Wiesli  
Telefon direkt 044 805 91 41  
claus.wiesli@wangen-bruettisellen.ch  
www.wangen-bruettisellen.ch

## **Protokollauszug Gemeinderat vom 15. Juni 2026**

Archiv Nr. 7.1.5.5./GRB.-Nr. 71

### **KOMMUNALE PLANUNG/KOMMUNALE PLANUNG/GESTALTUNGSPLÄNE GESTALTUNGSPLAN (GP) NR. 22, RINGSTRASSE 14, VERABSCHIEDUNG IN DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

#### **1 Ausgangslage**

Die Eigentümerin der Liegenschaft Ringstrasse 14 plant deren Neuentwicklung. Es besteht die Absicht, die Nutzungsintensität zu erhöhen und damit den häushälterischen Umgang mit der natürlichen Ressource Boden zu unterstützen. Die Gemeinde begrüsst das Vorhaben und erwartet eine zukunftsfähige und attraktive Arealbebauung mit einem ausgewogenen und marktfähigen Nutzungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen. Das Vorhaben soll positiv zur Entwicklung von Wangen-Brüttisellen beitragen.

Das Quartier aus den 1960er Jahren kann die heutigen Wohnraumanforderungen nur unzureichend erfüllen und die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig. Auch die Aussen- und Strassenräume sowie die freiräumliche Vernetzung in die Gemeinde haben durch neue stadtklimatische Anforderungen grosses Aufwertungspotenzial.

Der Perimeter umfasst die Parzelle Kat. Nr. 5763 und hat eine Grundstücksgrösse von 4'821 m<sup>2</sup>. Dieser befindet sich im Besitz der Grundeigentümer Star Immobilien AG. Der Perimeter liegt voll umfänglich in der Wohnzone dreigeschossig 60 %. Auf dem Grundstück befindet sich momentan ein sechsgeschossiges Wohnhaus, welches im vorliegenden Projekt saniert werden soll. Zusätzlich entsteht auf der grosszügigen Parzelle ein Neubau, der sich am Bestand orientiert.

Der Perimeter des vorliegenden privaten Gestaltungsplanes «Ringstrasse 14» befindet sich im Ringstrassenquartier Wangen-Brüttisellen. Dieses wird nördlich durch die Zürichstrasse und im Süden und Osten durch die Autobahn begrenzt. Im Westen grenzt es an den Altbach, welcher neben einer wichtigen Fuss- und Veloverbindung auch ein relevanter Naherholungsraum ist und zugleich die Gemeindegrenze zu Dietlikon bildet.



Abbildung. 1: Planungsperimeter

Quelle: GIS ZH, 31. Oktober 2024, überarbeitet von Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Die Hauptziele des Gestaltungsplans (GP) Nr. 22 umfassen gut gestaltete, ökonomisch genutzte Bauten, eine gute Erschliessung für verschiedene Nutzer, ein zukunftsfähiges Areal mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung, Vielfalt und hohe Qualität des Aussenraums, Lärmschutz und Wohnqualität sowie eine gute Anbindung an das Quartier und das Fusswegnetz.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10. März 2025 den privaten Gestaltungsplan „Ringstrasse 14“ zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die kantonale Rückmeldung erfolgte mit Schreiben vom 7. Juli 2025.

## 2 Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung vom 7. Juli 2025

Die kantonale Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans „Ringstrasse 14“ erfolgte durch das Amt für Raumentwicklung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachstellen des Kantons. Der Plan wurde grundsätzlich positiv beurteilt.

Die Planungsvorlage ist umsichtig und die wesentlichen Inhalte sind umfassend dargelegt. Das zugrunde liegende Richtprojekt weist insbesondere mit seinen differenzierten und grosszügig durchgrünten Freiräumen eine hohe ortsbauliche Qualität auf. Die städtebauliche Setzung wie auch die bauliche Verdichtung sind an diesem Ort plausibel hergeleitet. Die zentralen Eckwerte des Richtprojekts sind sorgfältig, zweckmässig sowie eigentümer-verbindlich gesichert.

Es wird begrüsst, dass der Altbachweg im Rahmen des Revitalisierungsprojekts für den Altbach aus dem Gewässerraum in das Gestaltungsplangebiet verlegt werden soll. Ebenfalls wird es gutgeheissen, dass klimarelevante Massnahmen in der Vorlage verankert sind.

In der Rückmeldung wurde empfohlen, die Festlegung der Baumbepflanzung, die Präzisierung des regional geforderten Mindestgewerbeanteils sowie die Regelungen zur Mobilität nachzubearbeiten.

Die Grundeigentümerschaft hat sämtliche Anregungen und Auflagen des Kantons Zürich aus der Vorprüfung in die Gestaltungsplanvorschriften, den Planungsbericht sowie die ergänzenden Unterlagen eingearbeitet. Damit liegt der Gestaltungsplan bereinigt vor und ist bereit für die öffentliche Auflage.

### **3 Beurteilung der überarbeiteten Unterlagen**

Die Abteilung Planung + Liegenschaften hat die zur Verfügung gestellten Dokumente analysiert und würdigt die Arbeit der Firma yellow z ag sowie der übrigen Fachplaner wie auch die Qualität und Tiefe der Dokumente insgesamt als sehr hoch ein. Positiv ist auch die Vollständigkeit der Unterlagen und die Bereitstellung der notwendigen Begleitdokumente wie Lärmgutachten und Mobilitätskonzept.

### **4 Städtebaulicher Vertrag**

Mit Datum vom 8. Mai 2026 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Wangen-Brüttisellen und der Grundeigentümerschaft, Star Immobilien AG, unterzeichnet. Der Vertrag regelt den Ausgleich des planungsbedingten Vorteils (Umzonierung von Wohnzone W3 in Wohnzone W4), der durch die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans „Ringstrasse 14“ entsteht. Grundlage dafür bildet ein von der Gemeinde in Auftrag gegebenes Gutachten der Firma Wüest Partner AG, das den durch die Planungsmassnahme generierten Mehrwert beziffert. Die Grundeigentümerschaft verpflichtet sich gestützt darauf zu einer Zahlung von insgesamt CHF 479'150 an den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Dabei wurden vorgängig erbrachte und künftig zu realisierende öffentliche Leistungen, wie SNBS-Areal Label und preisgünstiger Wohnraum, anrechenbar gemacht.

Der Mehrwertausgleich wird ohne Weiteres 90 Tage nach der Baufreigabe (§ 326 PBG) oder nach der Teilbaufreigabe der ersten Realisierungsetappe oder mit einer allfälligen Veräusserung der von der Baufreigabe umfassten Parzelle (Grundbuch Anmeldung) fällig. Als Realisierungsetappe gilt das Bauvorhaben, für welches eine Baubewilligung erteilt wird. Die Mehrwertabgabe ist spätestens zehn Jahre nach Baufreigabe der ersten Realisierungsetappe (§ 10 Abs. 2 MAG) fällig.

### **5 Erwägungen des Gemeinderats**

Der Gemeinderat würdigt den überarbeiteten privaten Gestaltungsplan Nr. 22 „Ringstrasse 14“ als ein städtebaulich, architektonisch und funktional überzeugendes Planungsinstrument für die Transformation in Brüttisellen. Der Gestaltungsplan gewährleistet nicht nur die Einhaltung sämtlicher raumplanungsrechtlicher Vorgaben auf kommunaler, regionaler und kantonaler Ebene, sondern leistet auch einen substanziellen Beitrag zur Umsetzung der gemeindeeigenen Entwicklungsziele.

Der private Gestaltungsplan „Ringstrasse 14“ unterstützt die übergeordneten Ziele der Gemeinde Wangen-Brüttisellen im Hinblick auf die nachhaltige Verdichtung des Siedlungsraums. Er erfüllt die hohen Anforderungen an Wohn- und Lebensqualität, städtebauliche Einbindung und Lärmschutz. Der Gestaltungsplan fördert die Ansiedlung von Unternehmen, die Schaffung von attraktivem Wohnraum sowie eines Anteils preisgünstiger Wohnungen, was die Gemeinde als Wirtschafts- und Wohnstandort weiter stärkt.

Auch aus ökologischer und energetischer Sicht erfüllt das Projekt hohe Anforderungen. Die Integration des Nachhaltigkeitsstandards «SNBS», die Vernetzung der Aussenflächen entlang des Altbachs mit dem Garten zu einem zusammenhängenden Uferraum sowie ein Mobilitätskonzept mit autoreduzierter Ausrichtung unterstreichen den zukunftsgerichteten Anspruch der Planung. Die verankerten Massnahmen im Bereich Umwelt und Energie setzen im kommunalen Kontext einen starken Impuls und tragen zur Umsetzung der Klimaziele der Gemeinde bei.

Der Gestaltungsplan steht in Einklang mit dem kommunalen Leitbild „Wo Stadt und Land sich treffen“ und unterstützt das aktuelle Schwerpunktprogramm 2024–2027. Durch die Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts, die Förderung qualitätsvoller Architektur und die konsequente Orientierung an Nachhaltigkeitszielen bildet der Gestaltungsplan „Ringstrasse 14“ ein strategisch bedeutendes Projekt innerhalb der räumlichen Entwicklung von Wangen-Brüttisellen.

## BESCHLUSS

1. Der private Gestaltungsplan Nr. 22 „Ringstrasse 14“ in Brüttisellen, bestehend aus
  - Bestimmungen (Vorschriften) datiert vom 11. März 2026
  - Situationsplan datiert vom 11. März 2026
  - Planungsbericht nach Art. 47 RPV datiert vom 11. März 2026
  - Richtprojekt Architektur datiert vom 3. Oktober 2024
  - Lärmgutachten datiert vom 29. März 2026
  - Mobilitätskonzept datiert vom 3. Oktober 2024
  - Städtebaulicher Vertrag datiert vom 8. Mai 2026

wird zur Durchführung der öffentlichen Auflage und Anhörung im Sinne von § 7 PBG verabschiedet.

2. Im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 PBG wird die öffentliche Auflage und Anhörung im Juni 2026 für 60 Tage angeordnet.
3. Die Abteilung Planung + Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
4. Die Abteilung Planung + Liegenschaften wird im Weiteren beauftragt, allfällige Einwenden zu prüfen, zu beurteilen und den Antrag an die nächstmögliche Gemeindeversammlung für die Festsetzung des Gestaltungsplans vorzubereiten. Diese Unterlagen sind dem Gemeinderat zu gegebenem Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorzulegen.

## Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist: öffentlich
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Infobulletin des Gemeinderats
3. Kurztext für Infobulletin des Gemeinderats:

### **Gestaltungsplan Nr. 22 „Ringstrasse 14“ Verabschiedung in die öffentliche Auflage**

Das Areal «Ringstrasse 14» in Brüttisellen soll mit einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe weiterentwickelt werden. Das bestehende Wohngebäude wird saniert und durch einen Neubau ergänzt. Der private Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine nachhaltige und qualitätsvolle Entwicklung des Areals mit attraktiven Aussenräumen, ökologischen Aufwertungen und einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Die kantonale Vorprüfung wurde erfolgreich abgeschlossen und die entsprechenden Anpassungen in die Unterlagen aufgenommen. Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Auflage erfolgt gemäss § 7 PBG während 60 Tagen. Während dieser Frist können die Unterlagen eingesehen und Einwenden eingereicht werden.

4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Marco Gamma

5. Mitteilung an

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Julia Wienecke, Postfach, 8090 Zürich
- Katasterprozesse ZH (Plattform)
- ÖREB-Katasterstelle (per E-Mail: oereb@gossweiler.com)
- Zürcher Planungsgruppe Glattal, Sekretariat (per E-Mail: sekretariat@zpg.ch)
- Sämtliche Nachbargemeinden (mit separatem Schreiben, per E-Mail)
- Planpartner AG, Herr Michael Ziegenbein (per Mail: mziegenbein@planpartner.ch)
- Gemeinderat
- Ressortvorsteher Hochbau + Planung
- Fachplanerin Abteilung Planung + Liegenschaften (Akten)

GEMEINDERAT  
WANGEN-BRÜTTISELLEN

Gemeindepräsidentin



Marlis Dürst

Geschäftsleiter



Claus Wiesli

Versand 18. Juni 2026