



Gemeinde
Wangen-Brüttisellen

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan «Ernesto»

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV

Fassung für die Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341083 – 1.6.2026

Auftraggeber

varion.ch AG

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter
Dominic Fierz

Titelbild

Visualisierung Richtprojekt, Seite Birkenstrasse (Quelle: Richtprojekt)

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	Projektab sicht	4
1.2	Standort und Planungsperimeter	5
1.3	Privater Gestaltungsplan	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGEUNGEN	7
2.1	Richtplanung	7
2.2	Nutzungsplanung	11
2.3	Verkehrerschliessung	14
2.4	Umwelt	15
2.5	Ver- und Entsorgung	19
3	RICHTPROJEKT	20
3.1	Projektentwicklung	20
3.2	Städtebau und Freiraum	22
3.3	Nutzungen	25
3.4	Verkehr und Umwelt	27
4	ERLÄUTERUNGEN ZU VORSCHRIFTEN UND PLAN	29
4.1	Allgemeine Vorschriften	29
4.2	Gestaltung	29
4.3	Bebauung	30
4.4	Nutzung	34
4.5	Freiraum	34
4.6	Verkehrerschliessung und Parkierung	36
4.7	Umwelt	38
4.8	Versorgung und Entsorgung	40
4.9	Etappierung	41
4.10	Schlussbestimmung	41
5	AUSWIRKUNGEN	42
5.1	Umsetzung der SBV Birkenstrasse	42
5.2	Siedlung	42
5.3	Lärmschutz	46
5.4	Umwelt	49
5.5	Verkehr	49
5.6	Raumplanerisches Fazit	50
6	MEHRWERTAUSGLEICH	51
7	VERFAHREN	52

Beilagen

1	RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR
2	RICHTPROJEKT LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
3	LÄRMGUTACHTEN
4	MOBILITÄTSKONZEPT
5	STÖRFALLGUTACHTEN

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Projektab sicht

Areal Birkenstrasse

Die varion.ch AG ist Eigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 7384 und 5816 mit den beiden Bürogebäuden Birkenstrasse 17 und Birkenstrasse 21. Das Areal befindet sich in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen unmittelbar am Autobahnkreuz Brüttisellen. Die Gesamtfläche des Areals umfasst rund 8'200 m². Die beiden Bürogebäude wurden in den 1980er-Jahren erbaut. Das Areal ist aufgrund der Autobahn, des Autobahnzubringers und der Zürichstrasse stark lärmbe-
lastet.

Teilrevision BZO 2019

Mit der 2019 erfolgten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wangen-Brüttisellen wurden über das Areal Sonderbauvorschriften erlassen (SBV Birkenstrasse) und das Areal dem Hochhausgebiet I zugeteilt. Gemäss Art. 31bis und Art. 49bis BZO Wangen-Brüttisellen kann für eine Überbauung mit Hochhäusern (mit einer Gebäudehöhe bis 80 m) die Ausnützungsziffer auf 300 % erhöht werden, sofern mindestens 15 % der Freiflächen als öffentlich zusammenhängender Freiraum hergerichtet und eine gemeinsame Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr realisiert wird. Um von den Sonderbauvorschriften Gebrauch zu machen, muss ein privater Gestaltungsplan erstellt werden, mit dem einheitliche Gestaltungsgrundsätze sichergestellt werden. Der Gestaltungsplan ist der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen.

Richtprojekt

Die Grundeigentümerin varion.ch AG möchte von diesen baurechtlichen Möglichkeiten Gebrauch machen und hat durch das Büro Krucker Architekten AG und Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA ein Richtprojekt als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan entwickeln lassen.

Für die Erarbeitung des Richtprojekts wurde vorgängig im Rahmen eines Workshopverfahrens ein umfangreiches Variantenstudium durchgeführt.

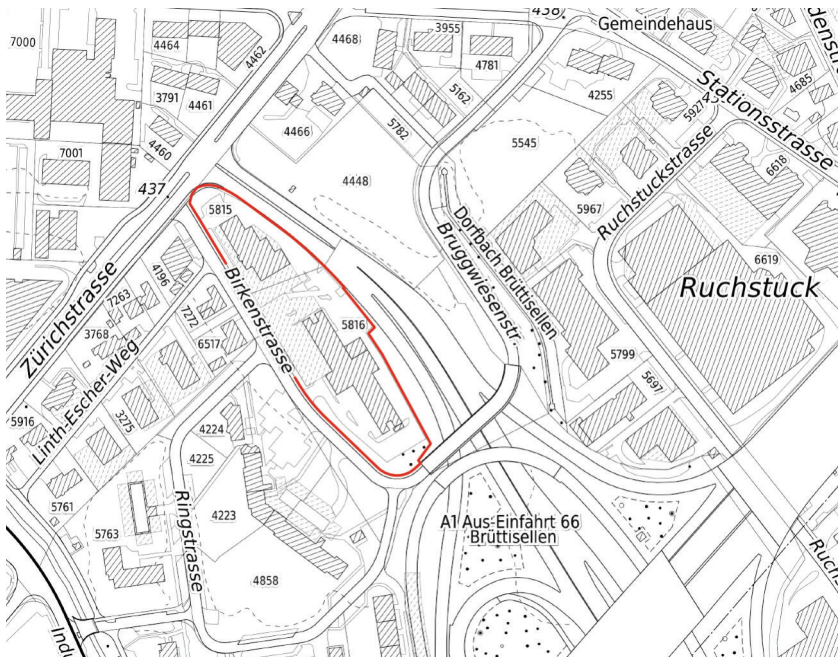
1.2 Standort und Planungsperimeter

Lage

Das Areal Birkenstrasse ist allseitig von Strassen umschlossen. Im Norden befindet sich die Hauptverkehrsstrasse Zürichstrasse, im Osten der Autobahnzubringer, im Süden die kommunale Sammelstrasse Bruggwiesenstrasse (Brücke über den Autobahnzubringer und Verbindung zum übergeordneten Strassennetz) und im Westen die Birkenstrasse. Südwestlich des Areals befindet sich das Wohngebiet «Ringstrasse» bestehend aus älteren und neueren Mehrfamilienhäusern (Baujahre: 1960er- und 1990er-Jahre) und Einfamilienhäusern aus den 1940er-Jahren. Nordöstlich des Areals soll in den nächsten Jahren das Projekt «Brüttiseller Tor» realisiert werden.

Areal Birkenstrasse
(Quelle Plangrundlage:
Übersichtsplan, maps.zh.ch)

Im Übersichtsplan ist das Grundstück
Kat. Nr. 7384 noch mit der alten
Kat. Nr. 5815 bezeichnet.



Planungsperimeter

Der Planungsperimeter weist eine Gesamtfläche von rund 8232 m² auf. Er setzt sich aus den beiden Grundstücken Kat. Nr. 7384 (vormals Kat. Nr. 5815) und Kat. Nr. 5816 zusammen.

Kat. Nr.	Fläche [m ²]
7384	2236
5816	5996
Total	8232

1.3 Privater Gestaltungsplan

Zweck und Umfang

Der private Gestaltungsplan «Ernesto» bezweckt im Sinne von § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG, LS 700.1) und den Sonderbauvorschriften Birkenstrasse die Bebauung des Areals mit drei Hochhäusern.

Ziele

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die folgenden raumplanerischen Ziele gemäss BZO (Art. 31 Abs. 4) und im Sinne des kommunalen Masterplans 2016 angestrebt:

- die bauliche Verdichtung mit Mischnutzung und Aufwertung der Gebäude an der Hauptstrasse (Zürichstrasse),
- die Voraussetzung zur Schaffung eines markanten ortsbaulichen Auftakts am Autobahnzubringer;
- die Gewährleistung eines ortsbildgerechten Lärmschutzes,
- die Festlegung der Anzahl erforderlichen Fahrzeugabstellplätze,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Ermöglichung einer dichten Bauweise,
- die Gewährleistung einer nachhaltigen Bauweise.

Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile umfasst der private Gestaltungsplan «Ernesto» den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Vorschriften. Der vorliegende Bericht inkl. Beilagen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) dient der Erläuterung.

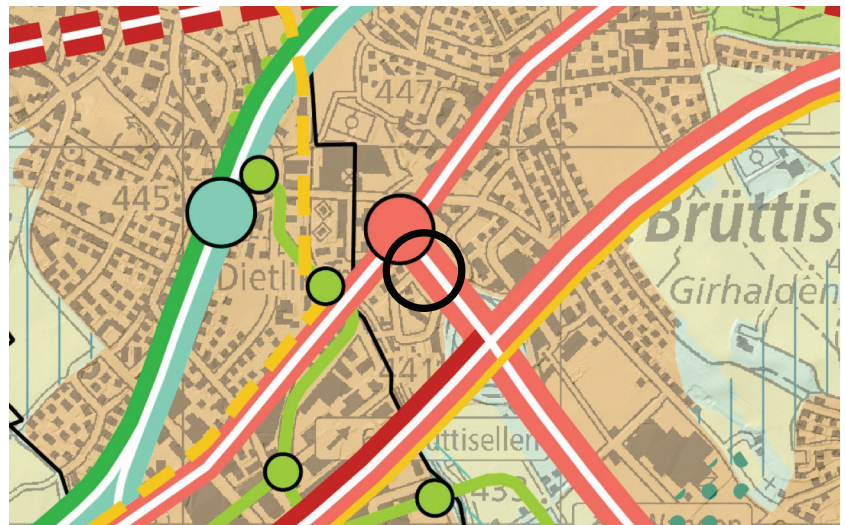
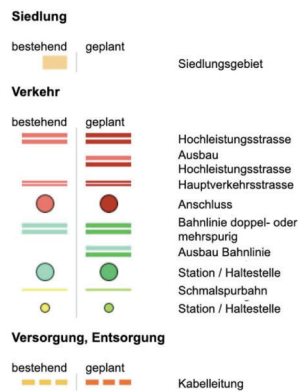
2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Der Perimeter des Gestaltungsplans befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets. Der Autobahnzubringer im Osten des Areals ist als Hochleistungsstrasse, die Zürichstrasse ist als kantonale Hauptverkehrsstrasse klassiert. Das Trasse der geplanten «Glattalbahn» inkl. Haltestelle verläuft in der Nähe des Areals.

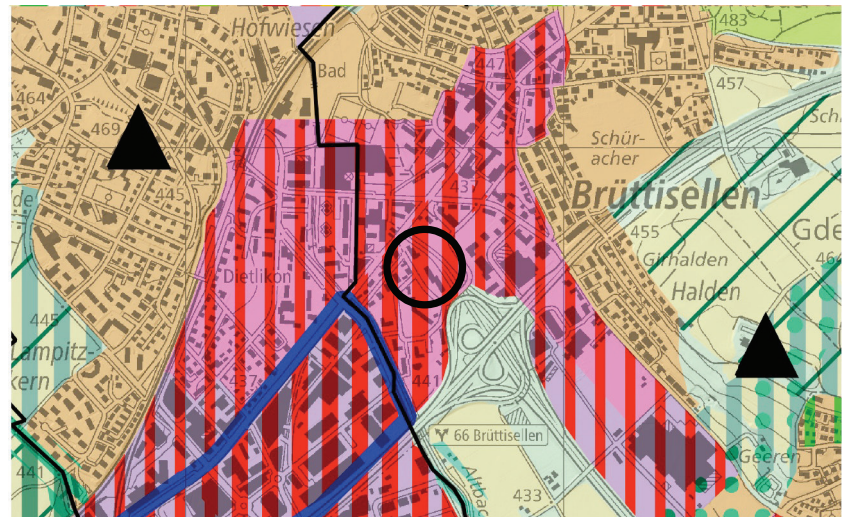
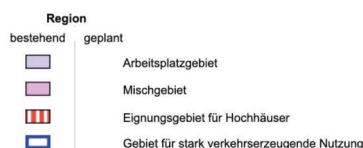
Ausschnitt kantonalen Richtplan mit GP-Perimeter (schwarz)



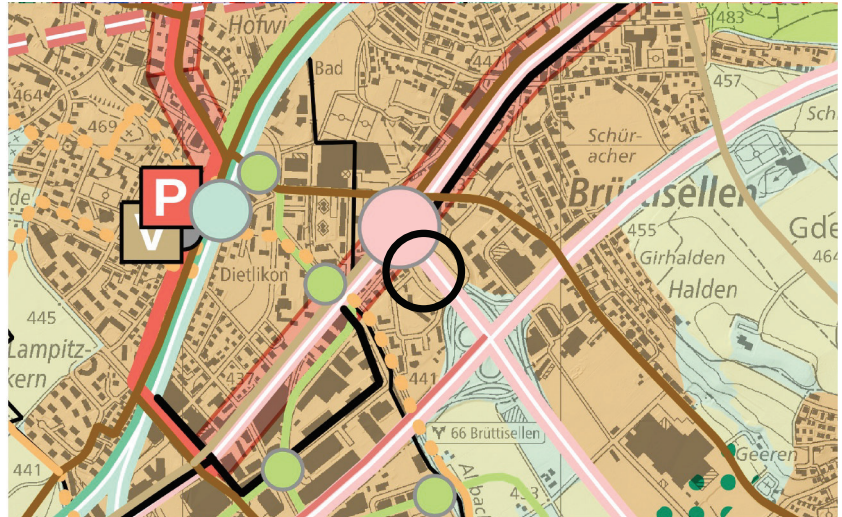
Regionaler Richtplan Glattal

Gemäss regionalem Richtplan Glattal befindet sich der Gestaltungsplanperimeter in einem bestehenden Mischgebiet mit Verdichtungspotenzialen, wo hohe bauliche Dichten erwünscht sind, sowie im Eignungsgebiet für Hochhäuser. Für Mischgebiete sieht der regionale Richtplan je mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten vor. Die Zürichstrasse am nördlichen Ende des Areals Birkenstrasse soll städtebaulich aufgewertet werden.

Ausschnitt regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft mit GP-Perimeter (schwarz)



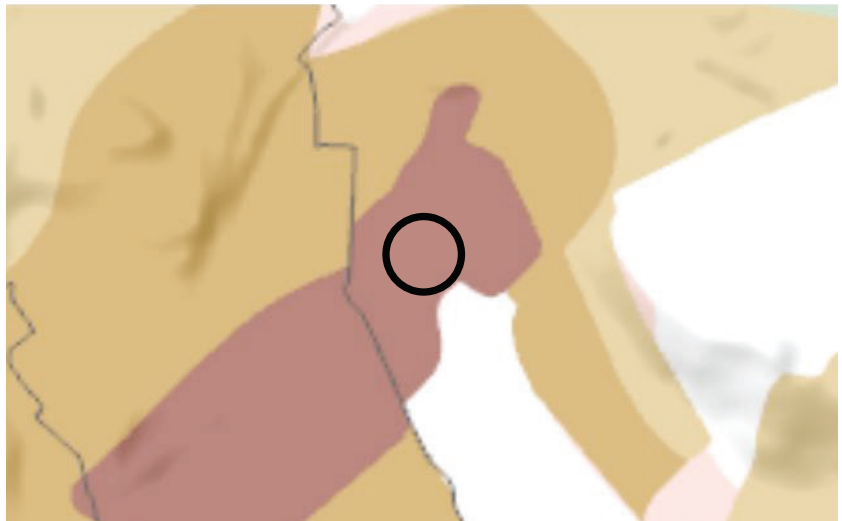
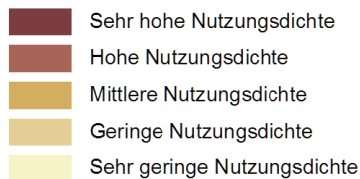
Ausschnitt regionaler Richtplan, Verkehr
mit GP-Perimeter (schwarz)



Dichtestufen

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Richtplantext des regionalen Richtplans (Fassung Teilrevision 2023) im Bereich der Dichtestufe «hohe Nutzungsdichte». Als begleitende Werte zu dieser Dichtestufe sieht der regionale Richtplan Dichtewerte von 150 bis 300 Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare (E+B/ha) vor.

Kartenausschnitt Themenkarte Dichtestufen, Richtplantext regionaler Richtplan Glattal mit GP-Perimeter (schwarz)



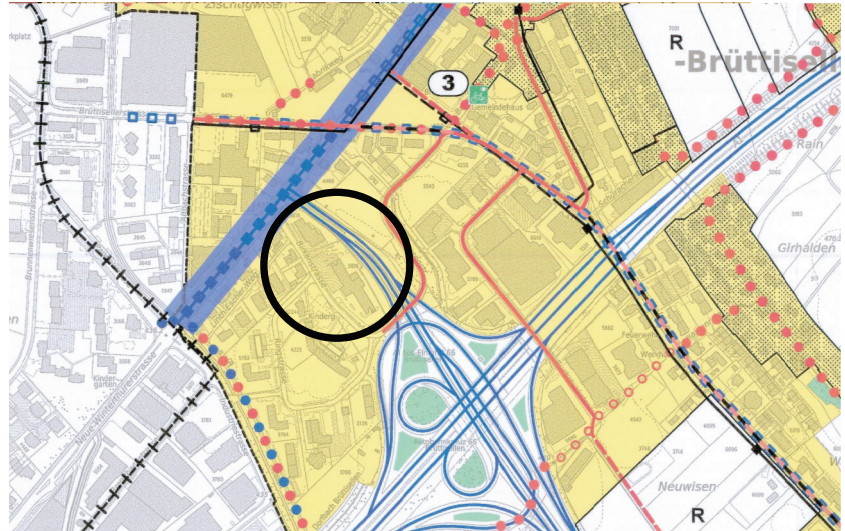
Kommunaler Verkehrsrichtplan

Die Bruggwiesenstrasse bindet das Ringstrassenquartier an das übergeordnete Strassennetz an. Der Verkehrsplan der Gemeinde Wangen-Brüttisellen aus dem Jahr 2006 bezeichnet die Bruggwiesenstrasse als Sammelstrasse.

Der Verkehrsplan wurde im Jahr 2021 teilrevidiert (von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. September 2021, von der Baudirektion teilweise genehmigt am 22. August 2022). Mit der 2021 erfolgten Aktualisierung des Verkehrsplans wird die Bruggwiesenstrasse neu als Erschliessungsstrasse gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) bezeichnet.

Ausschnitt kommunaler Verkehrsrichtplan, mit GP-Perimeter (schwarz)

Kommunale Festlegungen		
Bestehend	Geplant	
		Erschliessungsstrasse (V&V)
		Erschliessungsstrasse zur Abklassierung vorgesehen
		Parkierung
		Velo-E-Bike Ladestation
		Veloparkierungsanlage
		Radweg
		Fussweg
		Langsamfahrzonen



Masterplan 2016

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat 2016 auf den Grundlagen des kantonalen Raumordnungskonzepts, des regionalen Raumordnungskonzepts (RegioROK) und des regionalen Richtplans Zielbilder und entsprechende Massnahmen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde entwickelt.

Ausgangslage Ringstrasse

Das Areal Birkenstrasse befindet sich am Rand des «Ringstrassenquartiers». Der Masterplan beschreibt die Ausgangslage für dieses Quartier folgendermassen:

- Das Quartier befindet sich in zentraler Lage, jedoch mit einer ungenügenden städtebaulichen Erscheinung, teilweise reduzierten Ausnützung und ist an drei Seiten von stark frequentierten Strassen umschlossen.
- Das Quartier liegt im Einzugsbereich der geplanten Glattalbahn-PLUS.
- Das Areal Birkenstrasse wurde mit der Revision der BZO 2014 als Zentrumszone festgesetzt.

Ziele Ringstrassenquartier

Für die räumliche Entwicklung des «Ringstrassenquartiers» sieht der Masterplan folgende Ziele vor:

- Das gesamte Gebiet soll erneuert und verdichtet werden.
- Das Gebiet soll zur Zürichstrasse mit einer Zentrumsüberbauung städtebaulich akzentuiert werden.
- Der Innenbereich des Quartiers soll durch Zentrumsüberbauungen und Gewerbiegel von der Zürichstrasse, dem Autobahnzubringer und der Autobahn durch die geschlossene Bauweise akustisch abgeschirmt werden.
- Für die Adressbildung sind platzartige Auftaktsituationen erwünscht.
- Die Gebietserschliessung soll optimiert werden.

Ausschnitt Masterplan 2016:
«Ringstrassenquartier»



Städtebaulicher Akzent

Zusätzlich sieht das Zielbild für das Areal Birkenstrasse die Schaffung eines städtebaulichen Akzents vor. Mit der 2019 erfolgten Festsetzung eines Hochhausgebiets und der Sonderbauvorschriften wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen städtebaulichen Akzent geschaffen.

Boulevard Zürichstrasse

Für die Zürichstrasse ist die Transformation der verkehrsorientierten Durchgangsstrasse zu einem innerstädtischen Boulevard vorgesehen, zusammen mit der ortsbaulichen Aufwertung und intensivierten Nutzung entlang der ersten zwei Bautiefen entlang der Zürichstrasse.

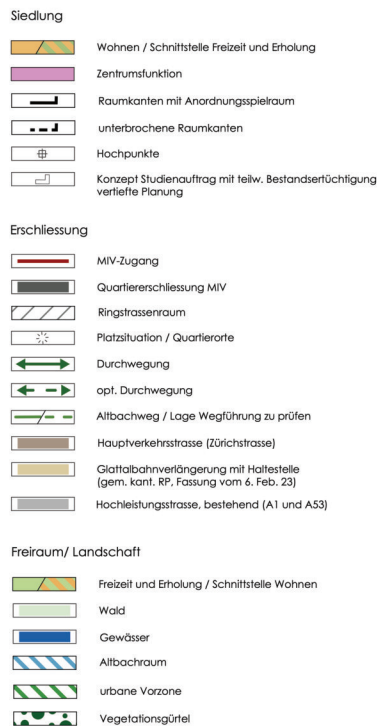
Vertiefung 2024, Zentrum Brüttisellen

Mit der Vertiefung des Masterplans 2024 für das Zentrum Brüttisellen wurden die Ziele der räumlichen Entwicklung des «Ringstrassenquartiers» weiter geschärft.

Für das Teilgebiet Birkenstrasse präzisiert die Vertiefung des Masterplans die Vorgaben zur Freiraumgestaltung und zu den Nutzungsanteilen:

- Im Sinne des übergeordneten Freiraumkonzepts ist auf die Etablierung eines Freiraumbandes entlang des Autobahnzubringers hinzuwirken.
- Die versiegelten Bereiche gilt es wo möglich aufzubrechen und mit Grünräumen aufzuwerten.
- Es ist ein Anteil von mindestens 25 % für Gewerbenutzungen und ein Anteil von mindestens 5 % für preisgünstigen Wohnraum zu sichern.

Masterplan 2016, Vertiefung 2024,
Fokus «Ringstrassenquartier»



2.2 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Laufende Teilrevision der
Nutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt gemäss rechtskräftigem kommunalem Zonenplan in der Zentrumszone Z4 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Des Weiteren befindet sich der Planungsperimeter innerhalb des Hochhausgebiets I und dem Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III).

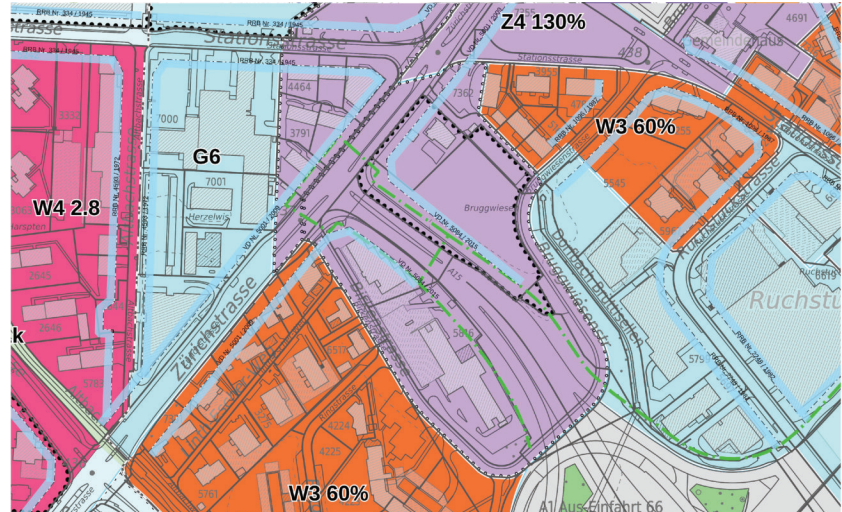
In der Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird derzeit eine Teilrevision der Nutzungsplanung vorgenommen, um die Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umzusetzen, neue ortsbauliche Ziele und Entwicklungsabsichten zu berücksichtigen und die revidierten Bestimmungen des PBG zur klimagerechten Siedlungsentwicklung anzuwenden.

Die Teilrevision lag ein erstes Mal vom 22. Juni 2023 bis 21. August 2023 öffentlich auf und wurde parallel dazu auch durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Eine zweite öffentliche Auflage fand vom 19. Juni 2025 bis 18. August 2025 statt.

Hinweise und Verweise auf die BZO beziehen sich auf den letzten Stand der öffentlichen Auflage.

Ausschnitt Zonenplan
(Stand rechtsgültige BZO)

- Kommunale Zonen**
- Zentrumszone 4 130% (Z4 130%)
 - 3-geschossige Wohnzone 60% (W3 60%)
 - Gewerbezone 6 (G6)
 - Gewerbezone 5.0 (G5)
 - Zone für öffentliche Bauten Infrastruktur (ÖBI)
- Überlagernde Festlegungen**
- Sonderbauvorschriften
- Baulinien (national)**
- Baulinie (in Kraft)
- Baulinien (kantonal) (kommunal)**
- Baulinie (in Kraft)



Grundmasse
(Art. 19 BZO)

Die Zentrumszone Z4 erlaubt folgende Grundmasse:

Ausnutzungsziffer	max.	130 %
anrechenbares Untergeschoss	max.	1
Vollgeschoss	max.	4
anrechenbares Dachgeschoss	max.	1
Gesamthöhe	max.	21.5 m
Gebäudelänge	max.	frei
Grenzabstand	min.	3.5 m
Grünflächenziffer	min.	10 %

Nutzweise
(Art. 20 BZO)

Die Nutzweise wird folgendermassen beschränkt:

- Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- Der für das Wohnen genutzte Anteil darf maximal 70 % der gesamten zulässigen anrechenbaren Fläche aufgrund der Ausnutzungsziffer (vgl. dazu § 255 PBG) nicht übersteigen.
- Entlang der Zürichstrasse (nordwestliche Ecke des Areals) sind strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Gestaltungsplanpflicht
(Art. 31 Abs. 4 BZO)

Die Bebauung des Areals ist mit einem Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind mindestens folgende Ziele zu erfüllen:

- bauliche Verdichtung mit Mischnutzung und Aufwertung der Gebäude an der Hauptstrasse (Zürichstrasse) und des Freiraums zwischen den Gebäuden und der Hauptstrasse, markanter ortsbaulicher Auftakt am Autobahnzubringer;
- ortsbildgerechter Lärmschutz;
- Festlegung der Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze gemäss der ÖV-Gütekategorie B (geht der Parkplatz-Verordnung vor).

Hochhäuser
(Art. 31a BZO)

Das Areal befindet sich im Hochhausgebiet I. Die zulässige Gebäudehöhe im Hochhausgebiet I beträgt 80 m. Hochhäuser unterstehen der Gestaltungsplanpflicht. Entsprechende Gestaltungspläne sind der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen.

Sonderbauvorschriften
(Art. 49a BZO)

Das Areal befindet sich im Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse. In den Gebieten Flamingoareal und Birkenstrasse kann für eine Überbauung mit Hochhaus die

Ausnützungsziffer mit anrechenbaren Flächen in Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschossen auf maximal 300 % erhöht werden, wenn mindestens 15 % der jeweiligen Grünflächen im Sinne § 257 PBG als öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum hergerichtet und für die Gebiete jeweils eine gemeinsame Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr realisiert wird.

Damit von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht werden kann, ist ein Gestaltungsplan auszuarbeiten, welcher der Gemeindeversammlung vorzulegen ist.

Störfallverordnung
(Art. 31 Abs. 2 BZO)

Entlang der risikoreichen Achsen (Autobahn A1 und A15, Abschnitt an Zürichstrasse (Autobahnzubringer)) sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht bei Bedarf Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung zu treffen.

Baumschutz
(Art. 36 BZO)

Auf bestehende Bäume ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Für gefälltete Hochstammbäume sind Ersatzpflanzungen sicherzustellen.

Alternativenergieanlagen
(Art. 37 BZO)

Die für Alternativenergieanlagen technisch erforderlichen Auf- und Anbauten (Sonnenkollektoren usw.) auf Dächern und an Fassaden beeinflussen die Abstände nicht.

Grenzbau mit geschlossener Bauweise
(Art. 40 BZO)

Entlang des Autobahnzubringers ist in der ersten Bautiefe die geschlossene Überbauung vorgeschrieben. Abweichungen sind beim Nachweis zulässig, wenn sich der Lärmriegel durch andere geeignete bauliche Massnahmen erreichen lässt. Entlang der Zürichstrasse ist die geschlossene Überbauung zulässig.

Abstände gegenüber Strassen und Wegen
(Art. 41 BZO)

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie vorspringende Gebäudeteile (u.a. Balkone, Erker und Dachvorsprünge) haben bei fehlenden Baulinien gegenüber Gemeindestrassen (wie entlang der Birken- und Bruggwiesenstrasse) einen Abstand von 4 m einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, von diesem Mindestabstand abweichen.

Für oberirdische Gebäude gilt entlang der Birken- und Bruggwiesenstrasse ein Strassenabstand von 6 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG.

Spiel- und Ruheflächen
(Art. 46 BZO)

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 25 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche in geeigneter Form als Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruhefläche auszugestalten und dauernd zu unterhalten.

Dachbegrünung
(Art. 49 BZO)

Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8 % und einer Gesamtfläche von über 10 m² sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden. Die Terrassennutzung darf maximal 50 % der betreffenden Dachfläche belegen.

Baulinien

Entlang der Zürichstrasse und des Autobahnzubringers sind die Baulinien VD Nr. 5001/2009 und VD Nr. 5084/2015 sowie die Nationalstrassenbaulinie massgebend. Entlang der Birkenstrasse sind keine Baulinien festgelegt.

Sicherheitszonenplan

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Einflussbereich des Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich.

Die massgeblichen Höhenkoten der Hindernisbegrenzungsfläche im Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegen zwischen 565 und 570 m ü. M.

2.3 Verkehrserschliessung

Öffentlicher Verkehr

Der Planungssperimeter liegt rund 500 m von der Bahnhaltestelle Dietlikon entfernt (Gehdistanz, ab dem Knoten Zürichstrasse/Industriestrasse). Bushaltestellen bestehen auf dem Gebiet der Nachbargemeinde (Dietlikon, Brandbachstrasse) sowie an der Stationsstrasse (Haltestelle Brüttisellen, Gemeindehaus).

Aktuell liegt das Areal in der ÖV-Gütekategorie C. Es ist jedoch eine zusätzliche Bushaltestelle im Knotenbereich Zürichstrasse/Stationsstrasse für die Buslinien 765, 787 und 796 geplant (vgl. kommunales Mobilitätskonzept, 2018). Entsprechend darf gemäss Art. 31 Abs. 4 BZO bereits die ÖV-Gütekategorie B angenommen werden.

Mittel- bis langfristig soll die Glattalbahn durch das benachbarte Industriegebiet Dietlikon geführt werden, wodurch die ÖV-Erschliessung des Areals aufgewertet würde.

Fussverkehr

Wichtige Anknüpfungspunkte an das Fusswegnetz bestehen am Knoten Zürichstrasse/Industriestrasse, über den Altbach ins Industriegebiet Dietlikon, entlang dem Altbach und durch eine Autobahnunterführung nach Süden (in die Landschaft) sowie über die Bruggwiesenstrasse in Richtung Ortszentrum Brüttisellen.

Parkplatz-Verordnung

Die Parkplatz-Verordnung (PPV) der Gemeinde Wangen-Brüttisellen (von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 88 vom 24. Juli 2014) regelt die Einzelheiten für die Schaffung und Gestaltung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, zweirädrige Fahrzeuge und übrige Fahrzeuge.

2.4 Umwelt

Lärm

Das Areal Birkenstrasse ist durch die Autobahn, den Autobahnzubringer und die Zürichstrasse stark mit Lärm belastet und befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Das Gebiet ist erschlossen, somit sind die Immissionsgrenzwerte massgebend. Für das Projekt wurde ein Lärmgutachten erstellt (siehe Beilage 3 Lärmgutachten).

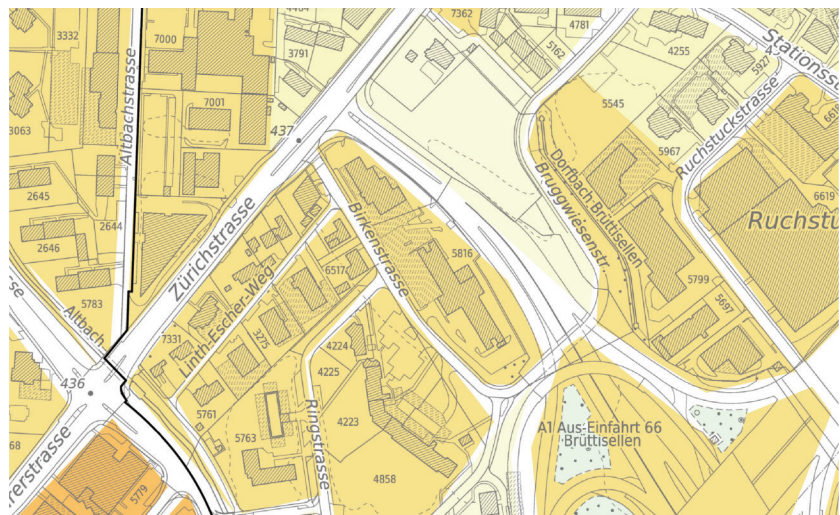
Lokalklima

Gemäss dem Planungstool «Hitze im Siedlungsraum» des Kantons Zürich ist im Bereich des Gestaltungsplans tagsüber während einer sommerlichen Schönwetterphase mit einer starken Überwärmung zu rechnen. In der Nacht ist das Gebiet mässig überwärmt. Es befindet sich in einem Einwirkungsbereich von nächtlicher kalter Luft. Folgende Empfehlungen werden für das Gebiet formuliert:

- Aufgrund der sehr starken Wärmebelastung am Tag soll das Areal stärker begrünt werden und es sind lokale Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen.
- Die Grünraumversorgung im Gebiet soll aufgrund der mässigen Wärmebelastung in der Nacht erhalten respektive verbessert werden. Zusätzlich sollen Massnahmen zur Verbesserung der Auskühlung geprüft werden.
- Bei der Planung ist die Durchlüftungssituation zu berücksichtigen. Es sollen verstärkt durchströmbare Freiflächen geschaffen und Gebäuderiegel vermieden werden, vor allem solche quer zur Windrichtung. Im vorliegenden Areal ist bei der vorherrschenden Windrichtung (91°) eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung empfehlenswert.

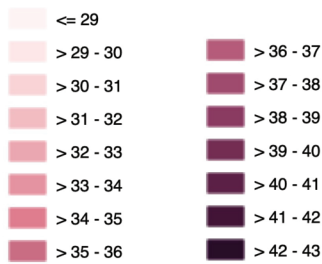
Ausschnitt «Hitze im Siedlungsraum»

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr



Ausschnitt kantonales Klimamodell:
Klimaanalysekarte Tag

Wärmebelastung (PET) [°C], 14 Uhr

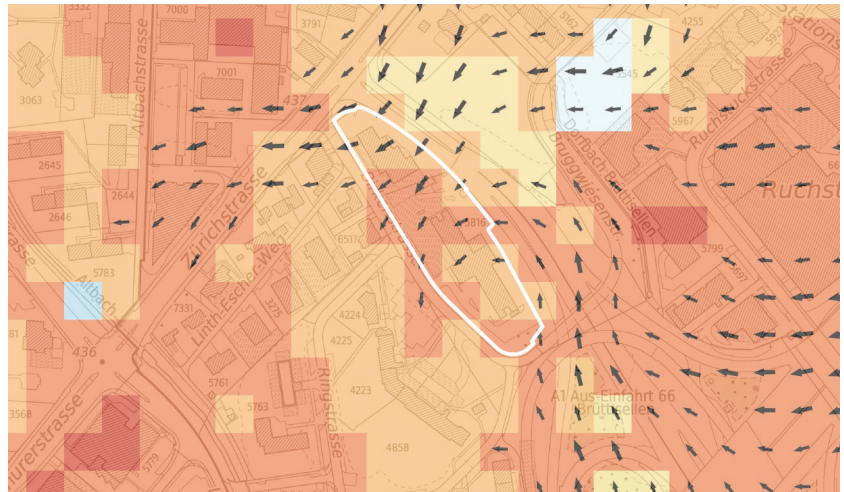
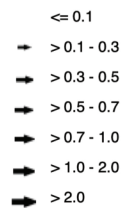


Ausschnitt kantonales Klimamodell:
Klimaanalysekarte Nacht

Wärmeineleffekt Nacht [°C], 4 Uhr



Windrichtung und -geschwindigkeit [m/s], 4



Kataster der belasteten Standorte

Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich sind auf dem Areal Birkenstrasse keine Belastungen verzeichnet.

Bodenverschiebung

Teile des Areals Birkenstrasse befinden sich im kantonalen Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV). Die betroffenen Flächen sind der Belastungshinweisgruppe «Verkehrsträger» zugeordnet. Demnach ist von einer chemischen Belastung des Bodens auszugehen. Bei allfälligen Bodenverschiebungen von über 50 m³ ist eine kommunale Bewilligung erforderlich, die eine Bodenuntersuchung durch eine anerkannte Fachperson voraussetzt.

Grundwasser

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich befindet sich das Areal Birkenstrasse im Gewässerschutzbereich A_u. Die Grundwasserkarten des Kantons Zürich weisen für das Areal Birkenstrasse keinen Mittelwasser- und Hochwasserstand aus. Jedoch befindet sich das Areal in einem Bereich mit mindestens zwei Grundwasserstockwerken. Ein unteres artesisch gespanntes Grundwasserstockwerk liegt in einer Tiefe zwischen 32 und 39 m.

Ausschnitt Grundwasserkarte des Kantons Zürich



Für den Bau des Gewerbehäuses Birkenstrasse 21 (Kat. Nr. 5816) wurde 1980 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Es wurde ein Grundwasserspiegel auf der Kote 432 m ü. M. festgestellt.

Beim benachbarten Projekt «Brüttiseller Tor» haben geologische Sondierungen gezeigt, dass oberflächennah Grundwasser mit geringer Mächtigkeit (< 2 m) vorliegt.

Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss dem kantonalen Chemie-Risikokataster in den Konsultationsbereichen für Autobahnen (Autobahnzubringer) und Durchgangsstrassen (Zürichstrasse) und soll eine mittlere bis hohe Nutzerdichte aufweisen (> 150 E+B/ha). Entsprechend ist das Planungsvorhaben risikorelevant und eine Koordination mit der kantonalen Fachstelle Störfallvorsorge hat zu erfolgen.

Ausschnitt Chemie-Risikokataster

- Nationalstrassen**
 - HLS Anschluss
 - Hochleistungsstrasse (HLS)
- Durchgangsstrassen**
 - Durchgangsstrassen
- Konsultationsbereiche**
 - Konsultationsbereich Nationalstrassen
 - Konsultationsbereich Durchgangsstrassen



Naturgefahren - Gefahrenkarte

In der rechtskräftigen synoptischen Gefahrenkarte ist keine Gefährdung bezeichnet.

Naturgefahren - Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss gibt eine grobe Gesamtübersicht über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss und ermöglicht eine Grobabschätzung des Risikos.

Auf dem bestehenden Parkplatz östlich der Liegenschaft Birkenstrasse 21 ist eine örtliche Vertiefung mit Wasseransammlung bei Starkniederschlägen zu verzeichnen.

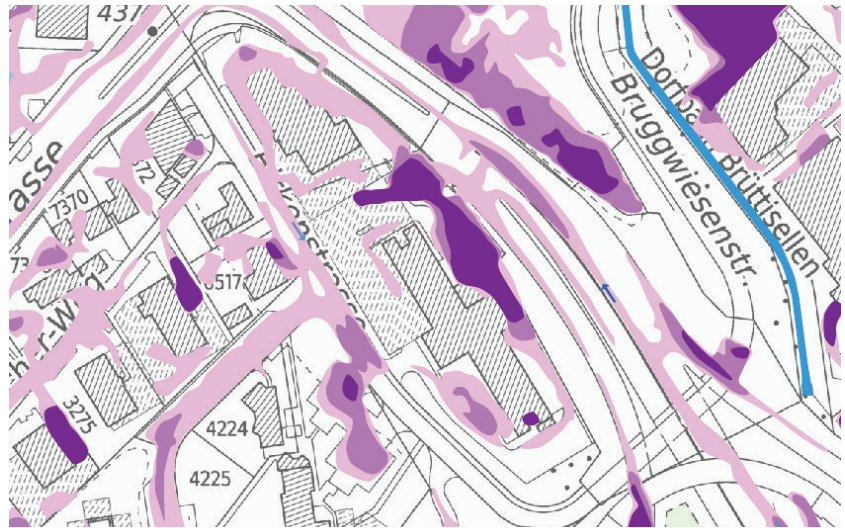
Ausschnitt Gefährdungskarte
Oberflächenabfluss

Fließrichtung

- Sehr gut
- Gut
- Genügend

Oberflächenabfluss

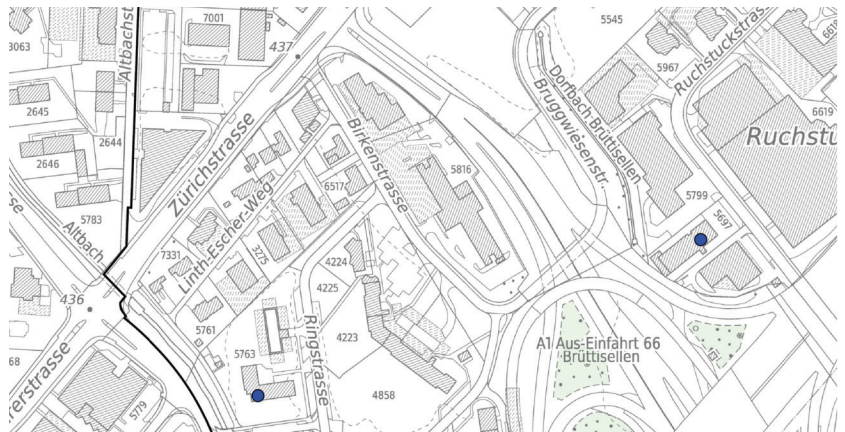
- 0 < h ≤ 0.1 Fliesstiefe [m]
- 0.1 < h ≤ 0.25 Fliesstiefe [m]
- 0.25 ≤ h Fliesstiefe [m]
- Gletscher
- Gewässer



Nichtionisierende Strahlung

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich Mobilfunkanlagen, von denen hochfrequente nichtionisierende Strahlung (NIS) ausgeht. Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen ist die Mobilfunkbetreiberin verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung [NISV; SR 814.710]). Die Gemeinde wird die Betreiber der Anlagen über das Bauvorhaben informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen können.

Standorte Mobilfunkanlagen



2.5 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Revision des kantonalen Energiegesetzes wurde von der Stimmbevölkerung des Kantons Zürich angenommen. Das Gesetz trat per 1. September 2022 in Kraft. Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst wenig Energie benötigt wird. Bei Neubauten muss ein Teil der benötigten elektrischen Energie selbst produziert werden.

Der kantonale Energieplan bezeichnet das Gebiet als geeignet für die rohrlenungsgebundene Wärmeversorgung. Aktuell stehen jedoch keine lenungsgebundenen Energieträger zur Verfügung.

Wärmenutzungsatlas

Aufgrund der Lage des Areals im Gewässerschutzbereich A_u ist die Nutzung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten usw.), Erdregister und Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern oder Luft sowie die Grundwasserwärmennutzung sind grundsätzlich zulässig. Einschränkungen können sich aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ergeben.

3 RICHTPROJEKT

3.1 Projektentwicklung

Workshopverfahren

Als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt des Büro Krucker Architekten und von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten entwickelt worden.

Im Rahmen eines strukturierten Workshopverfahrens mit beigezogenen Fachexperten bezüglich Lärmschutzes und Verkehr wurde anhand eines Variantenstudiums ein optimales Bebauungskonzept bestimmt, das die raumplanerischen Zielsetzungen zu erreichen vermag.

Projektziele

Namentlichen wurden folgende Ziele verfolgt:

- Ausbildung von öffentlichen Grünräumen zum Wohnquartier
- Aufgelockerte Bebauung, die eine Verbindung zum nahen Wohnquartier und darüber hinaus zum Ortskern schafft
- Eingliederung der Volumina in unterschiedliche städtebauliche Körnungen
- Lärmschutzwirkung der Neubebauung für das dahinterliegende Wohnquartier
- Ausbildung eines Sockels, der sich an bereits existierenden Höhen im Quartier orientiert, um einem menschlichen Massstab gerecht zu werden
- Vielfältiges Gewerbeangebot, um diverse zukünftige Entwicklungen zu fördern
- Ausarbeitung einer reduzierten Einstellhalle, um Wurzelflächen für Bäume freizuhalten und gleichzeitig weniger Boden zu versiegeln
- Schutz der Wohnungen vor Lärmimmission
- Ausnützung der nutzungsplanerischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen im Sinne der Innenentwicklung und eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden

Variantenstudium

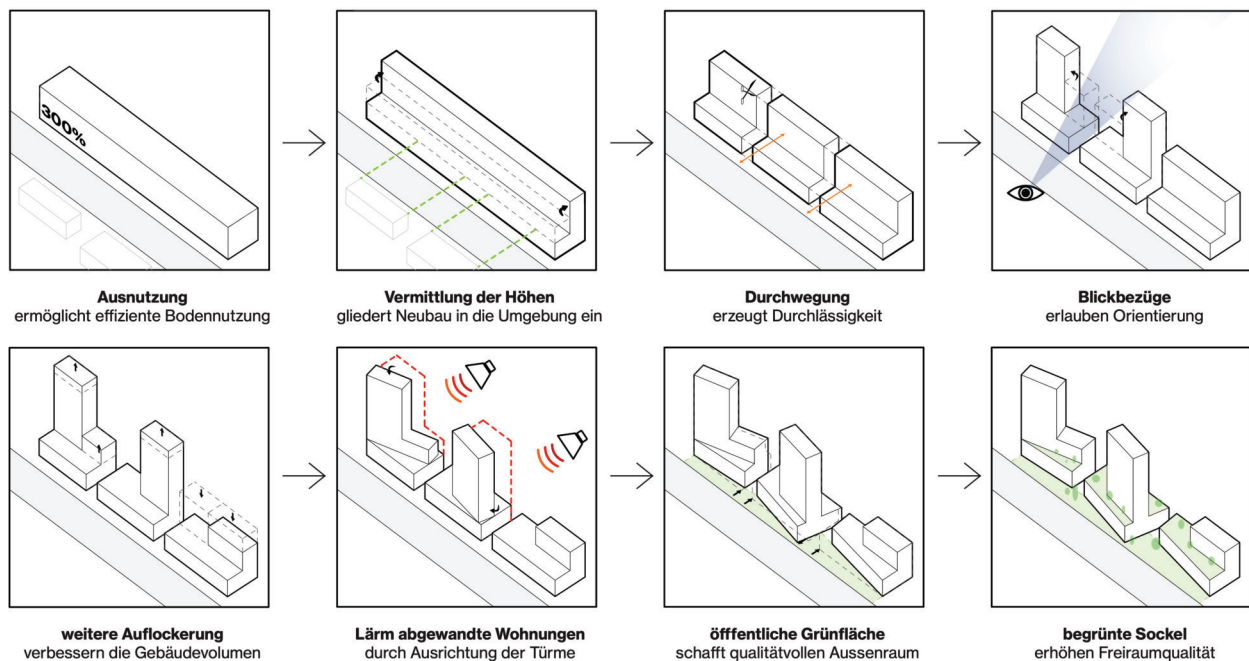
Im Rahmen des Variantenstudiums wurden verschiedene Bebauungstypologien untersucht und gegeneinander abgewogen und bewertet (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Best-Variante «Hochhäuser Inseln» überzeugt durch die beste Erfüllung der raumplanerischen Zielsetzungen und bietet das grösste Potenzial für die Entwicklung qualitätvoller Wohnungen und vielfältiger Gewerbeflächen.

Demzufolge wurde die Best-Variante «Hochhäuser Inseln» als Richtprojekt weiterentwickelt.

	LINEAR	LINEAR+HOCH	HOCHHÄUSER "SOCKEL"	HOCHHÄUSER "INSELN"
Städtebau	- Wahrnehmung als Wand gegenüber Nachbarbebauungen - vergleichsweise niedrige Gesamthöhe	- Wahrnehmung als Wand gegenüber Nachbarbebauung ○ geschwächter städtebaulicher Akzent im Sinne des Masterplans 2030	○ geschlossene Sockelzone + Städtebaulicher Akzent im Sinne des Masterplans 2030 + Sockelhöhe vermittelt zu Nachbarbebauungen	+ maximale Durchlässigkeit + Städtebaulicher Akzent im Sinne des Masterplans 2030 + Sockelhöhe vermittelt zu Nachbarbebauungen
Freiflächen	○ grosser, zusammenhängender Freibereich	○ grosser, zusammenhängender Freibereich	+ qualitätsvolle, gut nutzbare Freiflächen für das Quartier im Erdgeschoss + privater Freibereich auf der Sockelzone	+ qualitätsvolle, gut nutzbare Freiflächen für das Quartier im Erdgeschoss + privater Freibereich auf den Sockelzonen
Lärmschutz	+ wirkt als geschlossene Bebauung zugunsten des Birkenstrassenquartiers - direkte Lärmeinwirkung auf Wohnungen	+ wirkt als geschlossene Bebauung zugunsten des Birkenstrassenquartiers - direkte Lärmeinwirkung auf Wohnungen	+ wirkt als geschlossene Bebauung zugunsten des Birkenstrassenquartiers + geschütztere Wohnungen durch Abdehnung von Lärm	+ wirkt als geschlossene Bebauung zugunsten des Birkenstrassenquartiers + geschütztere Wohnungen durch Abdehnung von Lärm
Wohngrundrisse	- tiefe, einseitig ausgerichtete Wohnungen	○ komplexe Grundrissorganisation mit hohem, unnachhaltigem Fassadenanteil	+ Entspannung der tiefen Wohngrundrisse in Eckwohnungen + Hohe Wohnqualität mit Ausblicken	+ Entspannung der tiefen Wohngrundrisse in Eckwohnungen + Hohe Wohnqualität mit Ausblicken
Gewerbe	- gleichförmige Gewerbegrundflächen	- gleichförmige Gewerbegrundflächen	+ diverses Gewerbe durch "Gewerbehaus" von Studios bis Kleingewerbe	+ diverses Gewerbe durch "Gewerbehaus" von Studios bis Kleingewerbe + mehr Anlieferungs- und Aus-enfläche
Betrieb	+ gute Teilbarkeit + einfache Fassaden Maintenance	- hoher Fassadenanteil - gute Teilbarkeit + aufwändigere Fassaden Maintenance	+ kompakte Bauweise ○ aufwändigere Fassaden Maintenance	+ kompakte Bauweise ○ aufwändigere Fassaden Maintenance
Ausnützungsziffer	- maximal 250% möglich	+ 300% möglich	+ 300% möglich	+ 300% möglich
Schattenwurf	+ 3h-Schatten erfüllt	+ 3h-Schatten erfüllt	+ 3h-Schatten erfüllt	+ 3h-Schatten erfüllt
Bewertung	-	- ○	○ +	+

Varianten Matrix Workshopverfahren



Herleitung der Volumetrie aufgrund der Projektziele

3.2 Städtebau und Freiraum

Urbanes Hochhaus-Ensemble

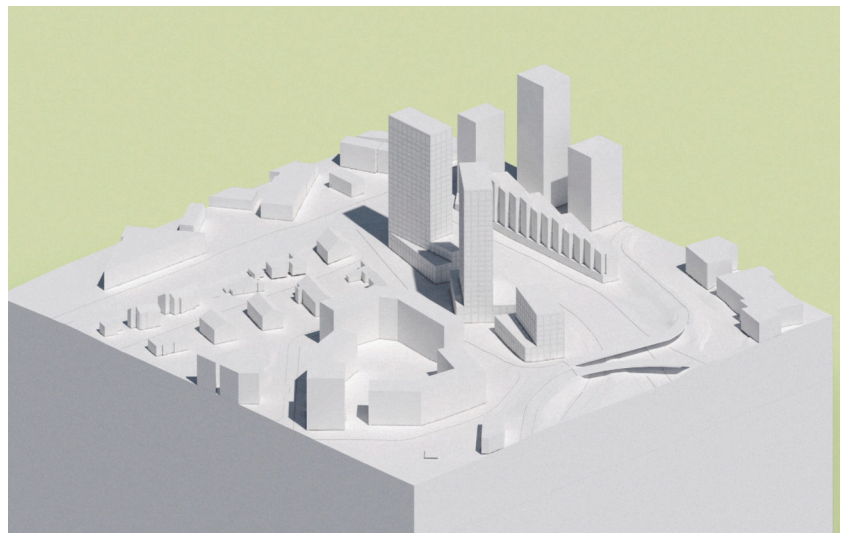
Das Areal wird durch drei leicht zueinander abgedrehte Hochhäuser über polygonalen Sockelgeschossen gegliedert.

Die nah zueinander stehenden Sockelgeschosse schaffen für das angrenzende Wohnquartier die gewünschte Lärmriegelwirkung und vermitteln durch die Aufnahme der bestehenden Gebäudehöhen zwischen dem Bestand und den Hochhäusern.

Durch die Konzentration der Baumasse auf drei Hochhäuser und die Gassen zwischen den Sockeln können vielfältige Blickbeziehungen durch das Areal hindurch geschaffen und der Eindruck einer Riegelbildung vermieden werden. Die Erdgeschosssebene wird möglichst freigespielt, wodurch Raum für ökologisch und gesellschaftlich wertvolle Grünflächen entsteht.

Das leichte Abdrehen der Hochhäuser erlaubt eine optimale Lärmabschirmung der Wohnungen und bildet zusammen mit variierenden Gebäudeabständen eine spannungsvolle Silhouette.

Modelldarstellung



Situationsplan



Klimaökologischer Freiraum für das urbane Hochhaus-Ensemble

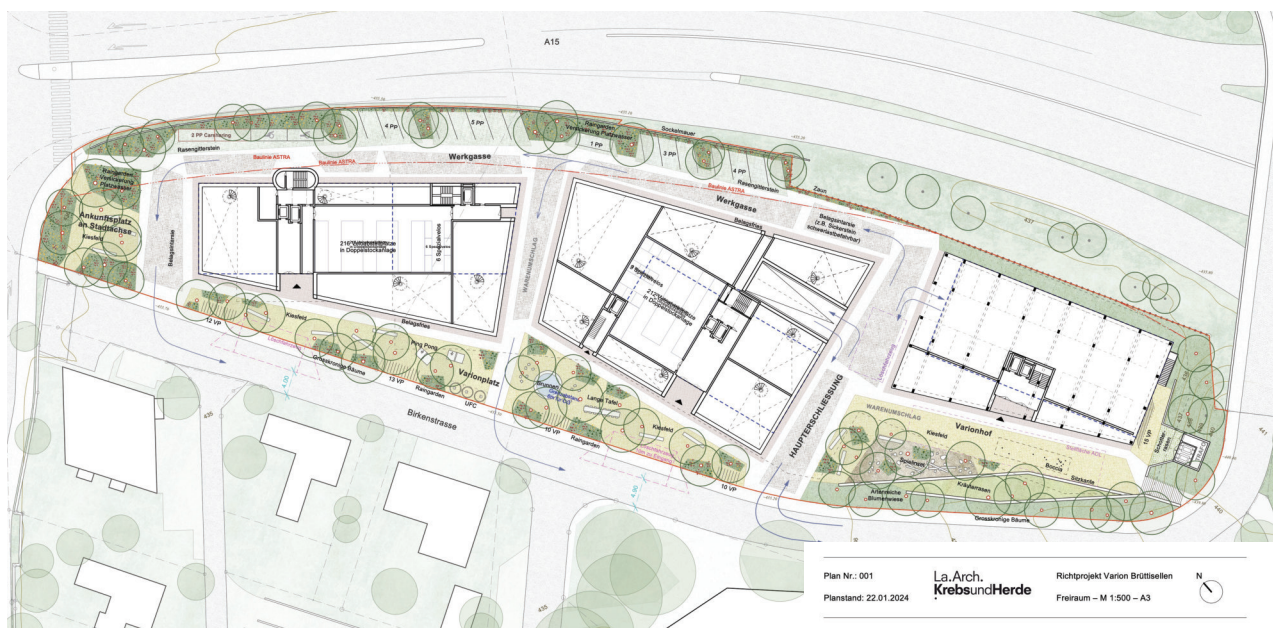
Ein platzartiger Freiraum mit lockeren Baumgruppen umgibt die Bauten. Dadurch wird eine gute Adressierung der Wohn- und Gewerbenutzung gewährleistet und eine allseitige Zufahrt für Anlieferung und Besucherparkplätze ermöglicht.

Zur Zürichstrasse und zur Birkenstrasse wird eine adressbildende Platzfolge ausgebildet. Der Ankunftsplatz zur Strassenkreuzung bildet den Auftakt, gefolgt vom offenen «Varion-Platz» und dem zurückversetzten «Varion-Hof». Die Plätze weisen eine hohe Aufenthaltsqualität mit Sitzgelegenheiten und mit Spielbereichen auf und sind mit grosskronigen Bäumen bepflanzt, die zum durchgrünten Wohnquartier vermitteln.

Die bestehenden Belagsflächen werden, wo möglich, entsiegelt und sickerfähige Kiesplätze und Grünflächen angelegt, die hitzemindernd bepflanzt werden. Begrünte Sickermulden nehmen das Platzwasser auf und geben es dem Regenwasserkreislauf zurück.

Aus der Gefährdungskarte «Oberflächenabfluss» ist ersichtlich, dass sich an den heute tiefsten Stellen des Grundstücks (entlang der Birkenstrasse und des Autobahnzubringers) bei Starkniederschlägen Wasser sammeln kann. Bis zur Baueingabe soll geklärt werden, woher das Wasser kommt, wo es sich im neuen Projekt sammelt und welche Massnahmen diesbezüglich ergriffen werden können. Das durch den Gestaltungsplan geforderte grössere Angebot an Grünflächen ermöglicht einen Handlungsspielraum zur Rückhaltung, Versickerung und kontrollierten Ableitung von Regenwasser.

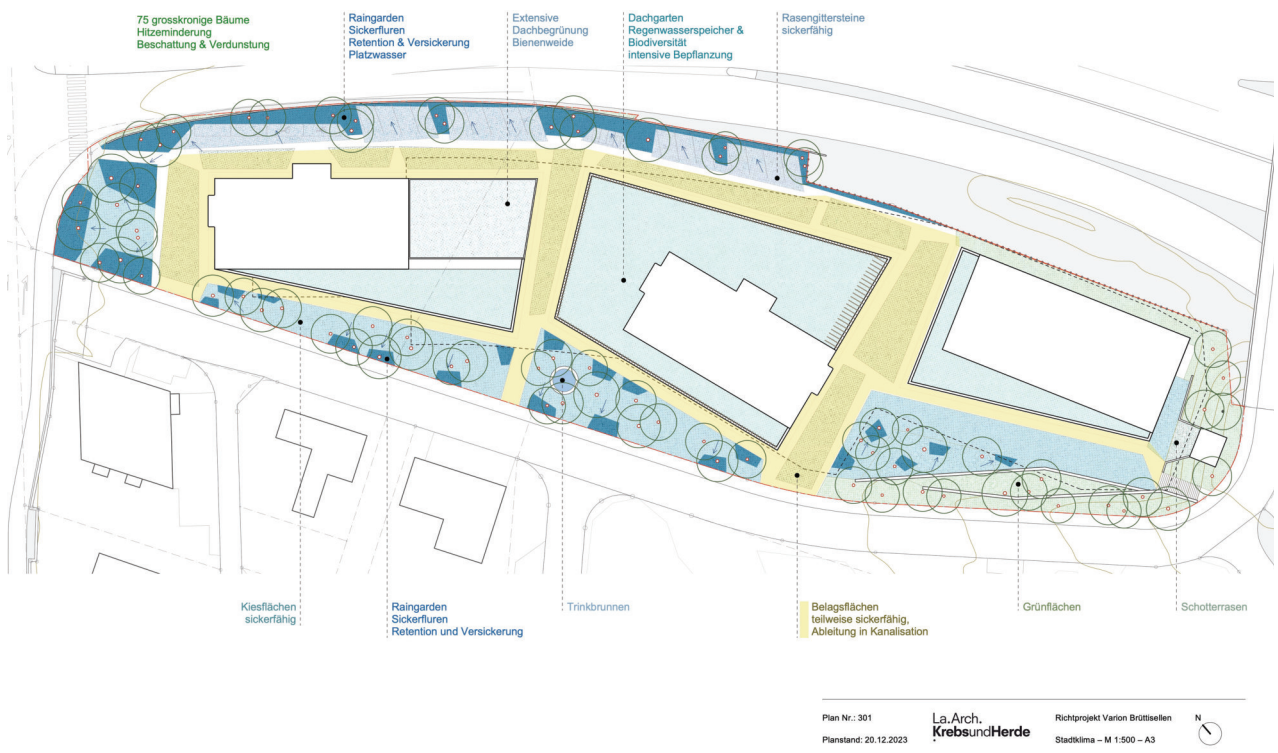
Auf den Sockelbauten werden biodivers konzipierte, intensiv bepflanzte Dachgärten mit grosszügig dimensionierten, wasserspeichernden Substratschüttungen angelegt. Ihre Nutzung ist durch gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsplätze sowie private Sitzplätze bestimmt



Aussenraumkonzept Erdgeschoss



Aussenraumkonzept Sockelgeschoss

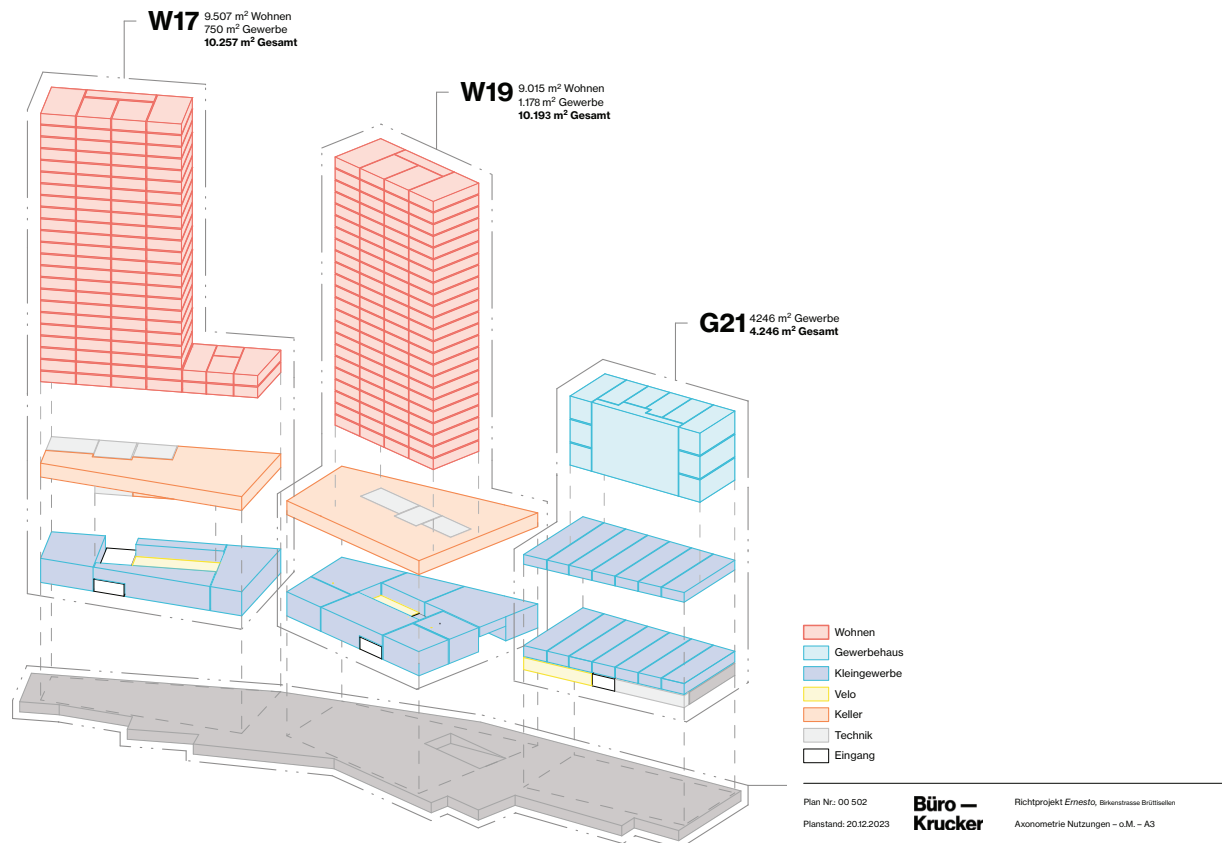


Massnahmen zur Hitzeminderung

3.3 Nutzungen

Nutzungskonzept

Die Nutzungsverteilung in den drei Gebäuden ergibt sich massgeblich durch die Lärmsituation und durch das Ziel der Minimierung der Abmessungen des Untergeschosses.



Nutzungsverteilung

Wohnhochhäuser

Die beiden 27-geschossigen Hochhäuser sind bezüglich Nutzungsverteilung gleich aufgebaut. In den Sockelgeschossen sind flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten untergebracht. Zusätzlich sind erdgeschossig die Veloabstellplätze und in den Obergeschossen die Kellerräume, Nebenräume und Technikräume angeordnet. In den Geschossen über den Sockeln befinden sich Geschosswohnungen. Der nördliche Wohnturm wird südseitig von einem Annexbau mit Maiso-nettewohnungen flankiert.

Die Terrassen über den Sockelgebäuden dienen als private und gemeinschaftliche Aussenräume für die Bewohner/-innen.

In den obersten Geschossen befinden sich die Lüftungszentralen und Raum für mögliche Gemeinschaftsräume sowie Terrassen.

Gewerbebau

Das südlichste 9-geschossige Gebäude eignet sich aufgrund der Lärmbelastung nicht für Wohnnutzungen. Es ist daher als Gewerbebau konzipiert. Aufgrund seiner – im Vergleich zu den beiden anderen Gebäuden – eher peripheren Lage im Areal eignet sich das Erdgeschoss kaum für publikumsorientierte Nutzungen. Daher sind im Erdgeschoss und zur Entlastung des Untergeschosses Pflichtparkplätze und Veloabstellplätze angeordnet.

Untergeschoss

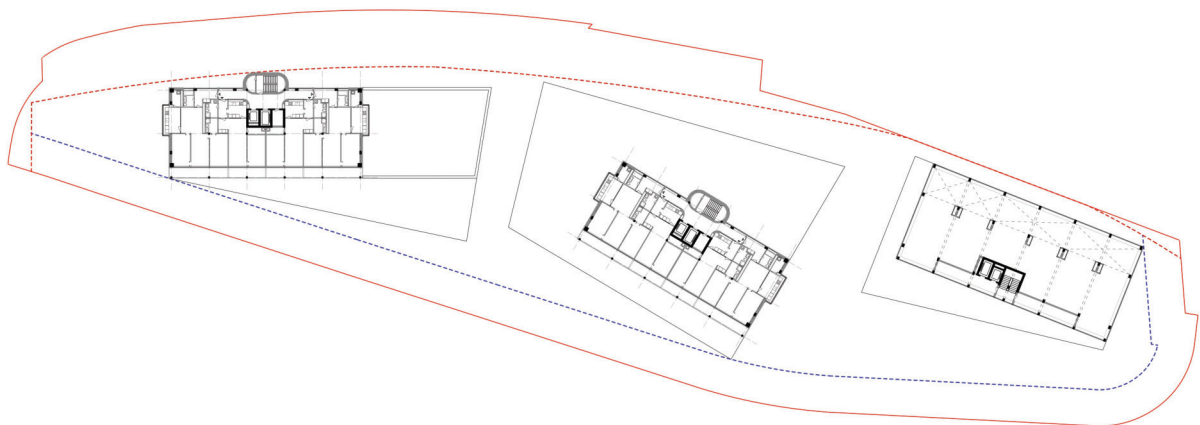
Im Untergeschoss befinden sich die Mehrzahl der Parkplätze und die Heizzentrale mit Pellets-Bunker.

Wohnungen

Die Regelgeschosse mit den Wohnungen sind vierbündig organisiert und lärmoptimiert angeordnet. Die Erschliessungsflächen (Treppenhäuser und Korridore), Nasszellen und Reduits befinden sich lärmzugewandt auf der Ostseite des Gebäudes. Auf die ruhige Westseite sind die lärmempfindlichen Räume wie Schlafzimmer, das Wohnzimmer und die Aussenbereiche orientiert. Die aus der Fassadenflucht herausragenden Küchen der nord- und südseitigen Wohnungen sind als Arbeitsküchen dimensioniert und können daher lärmzugewandt angeordnet werden.

Durch die gebäudemittige und ostseitige Anordnung der Nasszellen und Küchenbereiche können alle Wohn- und Schlafzimmer gut beleuchtet werden und profitieren von der Fernsicht in die Landschaft.

Alle Wohnungen verfügen über grosszügige Aussenbereiche, die ausserdem das Risiko der sommerlichen Überhitzung reduzieren.



Regelgeschoss (5.OG)

3.4 Verkehr und Umwelt

Verkehr

Die Arealzufahrt erfolgt an zentraler Stelle im südlichen Bereich des Areals ab der Birkenstrasse und führt möglichst direkt in die Unterniveaugarage bzw. in die Einstellhalle des südlichen Gebäudes.

Zur Schonung der lärmabgewandten öffentlichen Aussenräume entlang der Birkenstrasse sind die Anlieferungsbereiche in den Gassen zwischen den Sockelbauten und gebäuderückseitig angeordnet.

Trotz reduziertem Untergeschoss ist die Anzahl oberirdischer Parkplätze klein gehalten. Zur Schonung der öffentlichen Aussenräume befinden sie sich ebenso wie die Anlieferungsbereiche entlang des Autobahnzubringers.

Das nördliche und das mittlere Gebäude können von Anlieferungs- und Besucherfahrzeugen umfahren werden und das Areal dezentral verlassen. Dadurch lassen sich grossflächige Wendeflächen vermeiden.

Die Kurzzeit-Veloabstellplätze sind zur Birkenstrasse hin orientiert und dezentral angeordnet. Diese Lage der Veloparkplätze erlaubt kurze und direkte Wege zu den Gebäudeeingängen.

Für die Langzeit-Veloabstellplätze und Abstellgelegenheiten für Spezialvelos sind erdgeschossig zugängliche Veloräume im Inneren der Sockelbauten vorgesehen.

Energie

Entlang der Zürichstrasse sind mehrere benachbarte Arealentwicklungen mit hohem Verdichtungspotenzial in Planung (Walder-Areal, Erni-Areal, Ringstrassenquartier) oder stehen kurz vor der Realisierung (Brüttiseller-Tor). Für das Projekt «Brüttiseller-Tor» besteht die Absicht, das geplante Wärmenetz der «die werke, Wallisellen» bis nach Brüttisellen auszudehnen. In der weiteren Projektentwicklung ist ein Anschluss an das geplante Wärmenetz zu prüfen.

Sollte der Anschluss an das geplante Wärmenetz nicht zu Stande kommen, sieht das Richtprojekt als Rückfallebene für die Energieversorgung ein Multienergiesystem vor. Der Einsatz von Erdsonden bzw. Energiepfählen ist aufgrund der vorliegenden Grundwassersituation nur eingeschränkt möglich. Daher besteht die Absicht, den Einsatz von Erdsonden bzw. Energiepfählen für die Grundlast mit einer Holzpellettheizung für die Spitzenlast zu ergänzen. Ausserdem ist eine Photovoltaikanlage geplant.

Für die Versorgung des Areals mit elektrischer Energie ist der Bau einer neuen Trafostation erforderlich. Mit dem Gemeindewerk (Werke Wangen-Brüttisellen) wurde ein optimaler Standort definiert und in das Richtprojekt integriert.

Lärm

Die Verteilung mit weniger lärmempfindlichen Nutzungen in den Sockelgeschossen und im südlichsten Gebäude entspricht der gängigen Praxis mit maximalem Wohnanteil (hier 75 %) in Mischgebieten. Somit ist für die Projektbeurteilung die ES III massgeblich.

Das Richtprojekt berücksichtigt bezüglich Gebäudestellung und Grundrissorganisation die Lärmschutzanforderungen.

Die spezifische Stellung der Wohnhochhäuser ermöglicht Westfassaden, die in allen Wohngeschossen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nachts einhalten können. Sämtliche Wohnungen sind zur Westseite hin orientiert, wodurch die IGW nachts bei allem lärmempfindlichen Wohnräumen eingehalten werden können (vgl. dazu die Beilage 3 Lärmgutachten).

Bei den Gewerbenutzungen in den Sockelgeschossen sind die IGW tags ostseitig und beim nördlichsten Gebäude zusätzlich nordseitig überschritten. Beim Gewerbegebäude sind die IGW tags nord-, ost- und südseitig überschritten. Sofern lärmempfindliche Betriebsräume mit einer mechanischen Belüftung ausgestattet werden, ist nach kantonalen Praxis keine Ausnahmegewilligung erforderlich.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU VORSCHRIFTEN UND PLAN

4.1 Allgemeine Vorschriften

zu Art. 1 Zweck / Ziele

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des Gestaltungsplans dargelegt. Er fasst die Ziele und Absichten gemäss der Gestaltungsplanpflicht nach Art. 31 Abs. 4 BZO zusammen.

Zu Art. 2 Bestandteile

Rechtsverbindlich sind die Vorschriften und der dazugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht sowie das Richtprojekt inkl. der Beilagen bezüglich Lärm, Mobilität und Störfall haben einen erläuternden Charakter.

zu Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 7384 und 5816. Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs beträgt 8'232 m².

zu Art. 4 Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen (BZO), der kommunalen Parkplatz-Verordnung sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit den dazugehörigen Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung (dynamischer Verweis).

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen passt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision die BZO an die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) an. Hinweise und Verweise auf die BZO beziehen sich auf den Stand der zwischen dem 22. Juni 2023 und 21. August 2023 öffentlich aufgelegten Fassung.

Der Gestaltungsplan stützt sich daher bereits auf die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss PBG, ABV und der BBV II, die am 1. März 2017 in Kraft traten.

4.2 Gestaltung

zu Art. 5 Anforderungen

Als Grundsatz gilt für das Bauvorhaben, dass eine «besonders gute» Gestaltung sowie eine zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung gemäss § 71 Abs. 1 PBG zu erreichen ist. Die in § 71 Abs. 2 PBG exemplarisch aufgezählten Merkmale sind wegleitend für die Beurteilung.

Die umfassende Beurteilung der «besonders guten» Gestaltung hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

zu Art. 6 Richtprojekt

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt zur Architektur und Umgebung von Büro Krucker Architekten AG ETH BSA (Architektur) und Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitektur BSLA (Landschaftsarchitektur) ist zur Dokumentation und Information als Beilage

(vgl. Beilagen 1 und 2) enthalten und für die wichtigsten konzeptionellen Bestandteile richtungsweisend, erlangt aber keine Verbindlichkeit.

Zentrale Konzeptbestandteile umfassen:

- die Situierung und kubische Gliederung der Neubauten,
- die Funktion, Lage und Proportionen der unterschiedlichen Aussenräume,
- die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr,
- die Zufahrt und Organisation der Parkierung und Anlieferung,
- die Anordnung der lärmempfindlichen Räume in den Wohngeschossen.

Die im Richtprojekt vorgesehenen Elemente können im Bauprojekt im Sinne des gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraums (§ 83 Abs. 2 PBG) beispielsweise zur Erreichung einer besseren Gestaltung soweit angepasst, geändert und ergänzt werden, als dadurch unter Beibehaltung der Grundkonzeption eine gleichwertige Lösung erzielt wird. Dabei sind die Festlegungen des Gestaltungsplans bindend.

4.3 Bebauung

zu Art. 7 Baubereich

Die Lage und maximale Ausdehnung der Hauptgebäude wird im Situationsplan ausgehend vom Richtprojekt (vgl. Beilage 1) mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb der Baubereiche errichtet werden.

Die lichte Höhe wird in den Erdgeschossen, wo anrechenbare Gewerbeflächen ausgewiesen sind, mit mindestens 5.5 m festgelegt. Dies sichert die bauliche Voraussetzung für den möglichen Einbau von statisch eigenständigen Galeriegeschossen.

Zur Erstellung von Balkonen oder Erkern dürfen die Baubereichsgrenzen um maximal 1.5 m überschritten werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, die Terrassen über den Sockelgeschossen mittels Passerellen für Fussgänger/-innen zu verbinden.

zu Art. 8 Teilbaubereich Sockel

Die Terrassen über den Sockelgeschossen sind wichtige Bestandteile des Aussenraumkonzepts. Damit qualitätsvolle, gut nutzbare und lärmgeschützte Aussenbereiche geschaffen werden können, sind Bauten und Anlagen zur Lärmabschirmung und Beschattung über die maximal zulässige Höhenkote erlaubt.

zu Art. 9 Teilbaubereich Hochhäuser

Innerhalb der im Situationsplan definierten Bereiche sind Hochhäuser gemäss den definierten Gesamthöhen möglich (vgl. Art. 13 Gesamthöhe).

Mit § 284 PBG sind verschiedene Anforderungen an Hochhäuser auf kantonaler Stufe vorgegeben und zu beachten. Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen

Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein. Sie sind architektonisch sorgfältig zu gestalten. Die Ausnützung darf vorbehaltlich abweichender Regelungen im Gestaltungsplan oder den Sonderbauvorschriften nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung. Die Nachbarschaft darf bei einem Hochhaus nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Insbesondere darf keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf in Wohnzonen oder bewohnten Gebäuden erfolgen. Massgeblich ist dabei der 3-Stunden-Schatten an einem mittleren Wintertag (§ 30 Abs. 1 lit. a ABV). Die Eckwerte des Vergleichsprojekts werden aus der Regelbauweise abgeleitet.

Das der Projektentwicklung zugrunde liegende Variantenstudium zeigte auf, dass die Überbauung des Areals mit mehreren Hochhäusern ortsbauliche Vorteile bietet und den Entwicklungsabsichten gemäss Masterplan 2016 der Gemeinde Wangen-Brüttisellen und den Sonderbauvorschriften am besten entspricht.

Die Ausnützung wird mit dem Gestaltungsplan nicht über das Mass erhöht, welches durch die Sonderbauvorschriften gegeben ist. Die besonders sorgfältige architektonische Gestaltung wird mit der Verbindlichkeit von § 71 PBG gesichert.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den 3-Stunden-Schatten des Projekts, welcher keine überbauten oder überbaubaren Bereiche der Nachbarschaft stärker tangiert, als dies mit der Regelbauweise der Fall gewesen wäre.

3h Schatten

-  3h Schatten Richtprojekt
80m
-  3h Schatten kubisches Vergleichsprojekt
17,5m + 4m Attikageschoss



zu Art. 10
Pflichtbaulinie

Damit der Lärmschutz für das benachbarte Quartier gewährleistet werden kann, ist die ostseitige Lage der Sockelbauten mit einer

Pflichtbaulinie gesichert. Sie ist auf einer Mindestlänge von 90 % und einer Mindestfassadenhöhe von 7.0 m zu bebauen, um die Lärmschutzwirkung für die westlich benachbarte Bebauung zu gewährleisten. Zur Sicherung eines angemessenen Projektierungsspielraums wird je Baubereich ein Anordnungsspielraum festgelegt. Für die Baubereiche A1 und A2 beträgt der Anordnungsspielraum 4.0 m hinter die Pflichtbaulinie. Für die Baubereiche B2, C1 und C2 beträgt der Anordnungsspielraum 2.0 m hinter die Pflichtbaulinie.

zu Art. 11
Baubereich unterirdische Bauten
und Unterniveaubauten

Zur Sicherung versickerungsfähiger Bodenflächen und von ausreichendem Wurzelraum für die Bepflanzung der Aussenräume mit grosskronigen Bäumen, wird der Baubereich für unterirdische und Unterniveaubauten eingeschränkt. Tiefgaragenrampen müssen in Gebäude integriert werden.

zu Art. 12
Bauliche Dichte

Die gemäss BZO unter Anwendung der Sonderbauvorschriften zulässige Ausnützung (AZ 300 %) für die Grundstücke Kat. Nrn. 7384 und 5816 beträgt 24'696 m². Zur Vereinfachung des Vollzugs wird die zulässige anrechenbare Geschossfläche als absolute Zahl festgelegt, welche auch allfällige Flächen in Dach- und Untergeschossen miteinrechnet.

Es sind alle anrechenbaren Geschossflächen in sämtlichen Geschossen anzurechnen, wobei Flächen gemäss § 10 ABV und Flächen für Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat (Keller) im Sinne von § 39 BBV I abzugsfähig sind.

Damit Laubengänge als attraktive Begegnungsorte geschaffen werden können, steht für Anteile von Erschliessungsflächen, die breiter sind als das brandschutztechnische Minimalmass von 1.20 m eine zusätzliche Geschossfläche zur Verfügung.

zu Art. 13
Gesamthöhe

Die maximale vertikale Ausdehnung der Gebäude wird mittels Höhenkoten in Meter ü. M. geregelt. Die Höchstmasse in den Baubereichen A und B entsprechen einer Gebäudehöhe von 80 m ausgehend von einem gemittelten Terrain (436.00 m ü. M.) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Die maximal zulässige Höhe entspricht den Vorgaben des kommunalen Ergänzungsplans Hochhäuser.

Die Höhenbeschränkungen gemäss Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich werden nicht tangiert.

zu Art. 14
Technische Aufbauten

Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Geländer, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Wärmerückgewinnungsanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die maximalen Höhenkoten der Baubereiche überschreiten. Um zu verhindern, dass die Aufbauten störend in Erscheinung treten, wird

festgehalten, dass die technischen Aufbauten zusammengefasst und als Einheit zu gestalten sind.

Für Kamine sind weitergehende Überschreitungen zulässig, damit die Anforderungen gemäss Luftreinhalte-Verordnung einhalten werden können.

**zu Art. 15
Geschosszahl**

Die Anzahl Geschosse wird nicht weiter geregelt. Mit den Baubereichen, der anrechenbaren Geschossfläche sowie den Höhenkoten sind die Gebäude ausreichend definiert.

**zu Art. 16
Kleinbauten und Anbauten**

Klein- und Anbauten sind im Richtprojekt keine vorgesehen. Dennoch besteht die Möglichkeit, solche zu erstellen, sofern dies notwendig sein sollte (z.B. für Überdachungen der Veloabstellplätze, erdgeschossige Vorrichtungen zum Sonnenschutz wie Pergolas und dergleichen). Gemäss § 2a ABV ist die Grundfläche auf 50 m² beschränkt. Der Strassenabstand für Klein- und Anbauten wird – wie für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten laut Art. 41 BZO – auf 4.0 m reduziert.

Die erhöhten Gestaltungsanforderungen nach § 71 PBG sind auch bei der Integration von Klein- und Anbauten zu erfüllen.

**zu Art. 17
Dachgestaltung**

Die Beschränkung der Terrassennutzung auf maximal 50 % der Dachfläche gemäss Art. 49 BZO soll nicht angewandt werden, damit ausreichend Spiel- und Ruheflächen ausgewiesen und Flächen für die Energiegewinnung gesichert werden können.

Da bei Hochhäusern die für die Eigenstromerzeugung zur Verfügung stehenden Dachflächen im Vergleich zur Regelbauweise knapp sind, sollen die Flachdächer auch als Standorte für die Eigenstromerzeugung genutzt werden können. Die Terrassennutzung auf den Flachdächern der Hochhäuser wird auf maximal 40 % der betreffenden Dachfläche beschränkt.

Zur Sicherung qualitätvoller Aussenräume sind die Flachdächer über den Sockelbauten als begrünte Dachgärten und gemeinschaftliche Spiel- und Ruheflächen zu nutzen.

**zu Art. 18
Terrainveränderungen**

Die Vorschrift entspricht Art. 42a BZO gemäss der laufenden Teilrevision.

4.4 Nutzung

zu Art. 19 Nutzweise

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des regionalen Richtplans und des kommunalen Masterplans wird der Anteil der anrechenbare Geschossfläche (gemäss Art. 12 Abs. 1 der Vorschriften) für Wohnnutzungen auf maximal 75 % beschränkt. Dadurch wird ein minimaler Anteil von 25 % der anrechenbaren Geschossfläche für Gewerbenutzungen gesichert.

Der kommunale Masterplan sieht für den Gestaltungsplanperimeter einen Anteil von 5 % der Wohnfläche für preisgünstigen Wohnraum fest. Dieser Anteil wird als Mehrwertausgleichsleistung im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Eckwerte für den preisgünstigen Wohnraum sind im städtebaulichen Vertrag definiert. Für Wohnungen, die gemäss städtebaulichem Vertrag als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen sind, gelten die kommunalen Belegungsvorschriften gemäss der kommunalen Umsetzungsverordnung zu § 49b Abs. 3 PBG.

In den untersten zwei Geschossen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) sind Wohnräume nicht zulässig. Damit das Untergeschoss in seiner Ausdehnung beschränkt werden kann und die öffentlichen Aussenräume entlang der Birkenstrasse von oberirdischen Parkplätzen geschützt werden können, wird die Möglichkeit geschaffen, in den Erdgeschossen der Gebäude auch Parkplätze anzuordnen. Im Übrigen können die Wohn- und Gewerbenutzungen unter Berücksichtigung der Lärmbelastung frei innerhalb der Baubereiche angeordnet werden.

In allen Baubereichen sind Gemeinschaftsräume in Sinne von § 10 ABV und Terrassen zulässig.

4.5 Freiraum

zu Art. 20 Grundsatz

Der Freiraum ist aufgrund der hohen Bebauungsdichte ein wichtiger Aufenthaltsort. Er muss über den gesamten Gestaltungsplanperimeter einheitlich gestaltet werden. Im Baubewilligungsverfahren ist gestützt auf das Richtprojekt die Qualität zu überprüfen und sicherzustellen.

zu Art. 21 Grünflächen

Die Gestaltungsplanvorschrift fasst die Anforderungen an die Grünflächenziffer gemäss Art. 19 BZO (Grundmasse Zentrumszone) und Art. 49a BZO (Sonderbauvorschriften) zusammen.

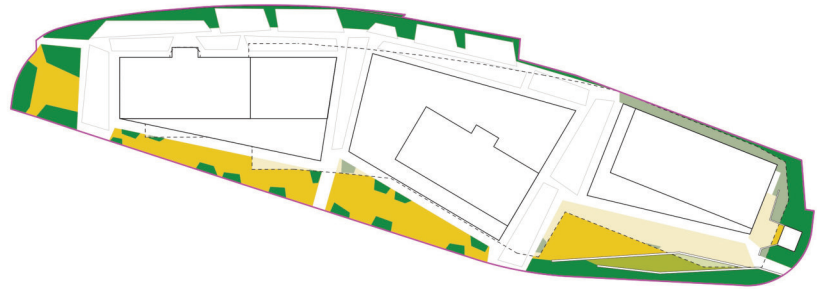
Gemäss BZO gelten für Gestaltungspläne dieselben Anforderungen an die Nachhaltigkeit wie für Arealüberbauungen, sofern sie eine vergleichbare oder höhere Ausnützung wie eine Arealüberbauung zulassen. Dementsprechend werden zur Verbesserung des Lokalklimas die Anforderungen gemäss Art. 34 Abs. 7 BZO übernommen, wonach sich die zonengemässe Grünflächenziffer um 5 % erhöht, die Hälfte

der Grünflächenziffer ökologisch wertvoll auszubilden ist und eine minimale Überdeckung von 1.50 m aufweisen muss.

Das Richtprojekt weist eine Grünfläche von 1'737 m² nach (vgl. dazu die Beilage 2 Richtprojekt Landschaftsarchitektur). Minimal erforderlich ist eine Grünfläche von 1'235 m². Von der nachgewiesenen Grünfläche werden 867 m² (70 %, bezüglich der minimal erforderlichen Grünfläche) ökologisch wertvoll gestaltet und 870 m² (70 %, bezüglich der minimal erforderlichen Grünfläche) sind öffentlich zugänglich.

Nachweis Grünflächenziffer

Grundstücksfläche	8'230m ²	
Grünflächenziffer (15%)	SOLL 1'235m ²	IST 1'737 m ²
davon:		davon:
50% ökolog.wertvoll	617.50 m ²	867 m ²
15% öffentlich zugänglich	185 m ²	870 m ²



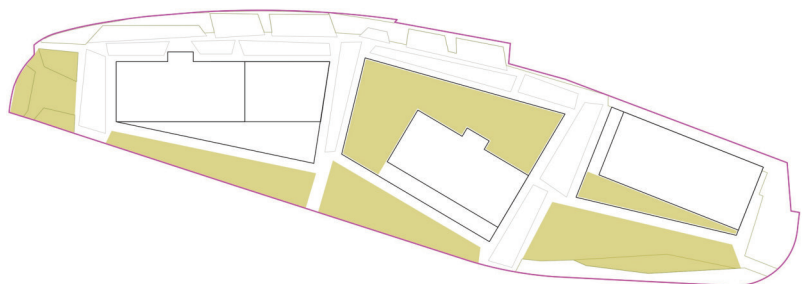
zu Art. 22 Spiel- und Ruheflächen

Durch die hohe bauliche Ausnützung gemäss den Sonderbauvorschriften ist der Raum für die Bereitstellung von Spiel- und Ruheflächen im Erdgeschoss beschränkt. Daher werden die Terrassen über den Sockelgeschossen zur Nutzung als Spiel- und Ruhefläche hinzugezogen. Dennoch können die in der BZO nach Art. 46 geforderten Flächenanteile nicht vollumfänglich erreicht werden. Aufgrund dessen müssen die zur Verfügung stehenden Spiel- und Ruhefläche eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und sind durch ihre Anordnung weitgehend vom Strassenlärm abgeschirmt.

Damit auf den Dachterrassen qualitativ hochwertige Spiel- und Ruheflächen angeboten werden können, sind diese vor Strassenlärm zu schützen und ausreichend zu beschatten.

Gesamthaft (erdgeschossig und auf den Terrassen über den Sockelgeschossen) haben die Spiel- und Ruheflächen mindestens 12 % der anrechenbaren Geschossflächen zu betragen. Im Richtprojekt ist dokumentiert, dass dieser Anteil eingehalten werden kann (vgl. dazu die Beilage 2 Richtprojekt Landschaftsarchitektur).

Nachweis Spiel- und Ruhefläche:
Die markierte Fläche entspricht 2'420 m².



**zu Art. 23
Bepflanzung**

Die Begrünung des Areals mit standortgerechten und klimaangepassten Pflanzen und Bäumen fördert die Aufenthaltsqualität, bildet Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Kleintiere, trägt zur Hitzeminderung, zur ökologischen Vernetzung und zum ökologischen Ausgleich bei.

Die genauen Standorte und Anzahl der Bäume sind im Rahmen der Projektierung festzustellen. Dabei ist auf eine ausreichende Beschattung des öffentlich zugänglichen Freiraums und der ebenerdigen Spiel- und Ruheflächen zu achten.

**zu Art. 24
Einfriedung**

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt ostseitig direkt an den Autobahnzubringer. Aus Sicherheitsgründen und um die Blendung durch den Fahrzeugverkehr auf dem Autobahnzubringer auf den Perimeter zu vermeiden, ist die Erstellung eines Zauns und/oder einer Sockelmauer entlang des Autobahnzubringers zulässig.

4.6 Verkehrserschliessung und Parkierung

**zu Art. 25
Zu- und Wegfahrten, Anlieferung**

Zur Sicherung einer funktionierenden Gebäudeerschliessung sowie zur Verhinderung von Konflikten zwischen Aussenraumflächen und Zufahrtsflächen werden die Zu- und Wegfahrten sowie die Anlieferungsbereiche im Gestaltungsplan definiert.

Als Hauptzufahrt ist die südliche Zufahrt vorgesehen, die direkt zu den oberirdischen und unterirdischen Parkieranlagen führt.

Die Zufahrten im Norden und im mittleren Bereich dienen in erster Linie als Ausfahrt für die oberirdischen Parkplätze und den Anlieferungsverkehr. Durch die Anordnung von mehreren Ausfahrten kann auf arealinterne Wendeflächen verzichtet und der Anteil an versiegelter Aussenraumfläche minimiert werden.

In zweiter Linie dienen die Zufahrten im Norden und im mittleren Bereich als Rückfallebene für die Erschliessung der Baubereiche A und B sollte der Baulinienbereich entlang des Autobahnzubringers für einen allfälligen Ausbau des Autobahnzubringers beansprucht werden.

**zu Art. 26
Veloabstellplätze**

Die minimale Anzahl an Veloabstellplätzen richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018, Vernehmlassungsfassung (publiziert am 1. November 2018) und gemäss VSS-Norm 40 065-2019. Es sind ca. 30 % der Veloabstellplätze als Kurzzeitabstellplätze vorzusehen. Für diese sind im Gestaltungsplan entsprechende Standorte bezeichnet. Um den Aussenraum nicht übermässig mit Veloabstellplätzen zu belasten, können die Kurzzeitabstellplätze auch im Erdgeschoss angeordnet werden. Der erhöhte Flächenbedarf für Spezialvelos (Lastenvelos und -anhänger, Anhängervelos, Kinderanhänger und Tandems) wird berücksichtigt, indem ca. 20 % der Veloabstellplätze für Spezialvelos vorzusehen sind.

**zu Art. 27
Motorradabstellplätze**

Die minimale Anzahl Abstellplätze für Motorräder ist in der kommunalen Parkplatz-Verordnung nicht geregelt. Aufgrund von Erfahrungswerten sind für Motorräder minimal 10 % der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.

**zu Art. 28
Autoabstellplätze**

Das übergeordnete Strassennetz im Umfeld des Gestaltungsplanperimeters weist kaum mehr freie Kapazitäten auf. Angesichts des erwarteten Wachstums an Einwohnern und Einwohnerinnen sowie Arbeitsplätzen sowohl innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als auch im benachbarten Ringstrassenquartier, darf die Anzahl der MIV-Fahrten nicht wesentlich zunehmen (vgl. Beilage 4: Mobilitätskonzept).

Demgegenüber besteht ein grosses Potenzial, das durch die Entwicklung des Areals zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen mit dem öffentlichen Verkehr (geplante Glattalbahn, zusätzliche Bushaltestelle im Knotenbereich Zürichstrasse/Stationsstrasse), dem Veloverkehr (geplante Hauptroute zum Bahnhof Dietlikon), dem Fussverkehr und mit Shared Mobility abzudecken.

In diesem Sinne bestimmt sich der massgebliche Bedarf gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018, Vernehmlassungsfassung (publiziert am 1. November 2018) und nicht nach den Berechnungsgrundlagen der kommunalen Parkplatz-Verordnung. Dadurch lassen sich die Anforderungen des kantonalen Gesamtverkehrskonzepts und des kantonalen Raumordnungskonzepts besser berücksichtigen als mit der kommunalen Parkplatz-Verordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen.

Gemäss kantonomer Wegleitung ist die Gemeinde Wangen-Brüttisellen dem Gemeindetyp 3 («Stadtlandschaft») zugewiesen.

Aufgrund der geplanten Verbesserungen der ÖV-Anbindung und in Übereinstimmung mit Art. 31 Abs. 4 BZO bestimmt sich die Anzahl der erforderlichen Pflichtparkplätze aufgrund der Reduktionsfaktoren der ÖV-Gütekategorie B.

Zur Schonung der öffentlich zugänglichen Aussenräume wird die maximale Anzahl an oberirdischen Parkplätzen auf 25 beschränkt.

**zu Art. 29
Mobilitätskonzept**

Eine weitergehende Herabsetzung der gemäss Art. 28 errechneten minimalen Parkplatzzahl ist zulässig, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anhand eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen wird, dass die reduzierte Anzahl Pflichtparkplätze dauerhaft ausreicht und keine Missstände, wie Parkierung im Freiraum ausserhalb der bezeichneten Abstellplätze oder im öffentlichen Strassenraum, auftreten. Die Mindestanforderungen an das Mobilitätskonzept sind in den Gestaltungsplanvorschriften festgehalten.

Im Rahmen eines jährlichen Controllings ist in den ersten zehn Betriebsjahren die Wirksamkeit des Mobilitätskonzepts zuhanden der Gemeinde darzulegen.

Im Bericht zur Wirkungskontrolle (Controlling) wird aufzuzeigen sein, in welchem Umfang das Ziel erreicht wird, die Parkplatznachfrage der Bewohnerschaft sowie der Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dauerhaft auf die vorhandenen Parkplätze zu beschränken. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Verlagerung der Nachfrage auf den öffentlichen Grund (Weisse Zone) erfolgt. Das Parkplatzangebot auf dem Areal und die Nachfrage sollen in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden.

Ein wesentliches Instrument hierfür ist die von den Wohnungen sowie den Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten unabhängige Bewirtschaftung bzw. Vermietung des Parkraumangebots. Der Bericht zur Wirkungskontrolle dokumentiert die Anzahl vermieteter Parkplätze.

4.7 Umwelt

zu Art. 30 Nachhaltigkeit

Die aktuelle Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sieht für Gestaltungspläne vor, dass Bauvorhaben gemäss «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS» zertifiziert werden, sofern sie eine vergleichbare oder höhere zusätzliche Ausnützung wie eine Arealüberbauung zulassen.

Die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Birkenstrasse erlauben mit einer maximalen Ausnützung von 300 % eine höhere Ausnützung als eine Arealüberbauung. Dementsprechend ist das Bauvorhaben gemäss «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS» zu zertifizieren.

zu Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufe

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als feinerschlossen. Nach Art. 30 und 31 Lärmschutzverordnung (LSV) kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte IGW für Strassenverkehrslärm zur Anwendung.

Die Arealentwicklung sieht eine Mischnutzung vor, die durch einen maximalen Wohnanteil von 75 % der anrechenbaren Geschossfläche gesichert wird. Dementsprechend kann die bisherige Zuweisung des Areals zur Empfindlichkeitsstufe III beibehalten werden.

Art. 32 Lärmschutzanlagen

Der Schutz vor Lärmemissionen des Autobahnzubringers für den Gestaltungsplanperimeter und das angrenzende Wohnquartier wird in erster Linie durch die Gebäudestellung und eine minimale Fassadenhöhe gesichert. Um die lärmabschirmende Wirkung der Gebäude zu sichern, wird vorgeschrieben, dass die Sockelbauten entlang der Pflichtbaulinie zu erstellen sind eine minimale Fassadenhöhe von 7.0 m aufweisen müssen.

Ergänzend dazu ist der Bau von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen entlang des Autobahnzubringers möglich.

zu Art. 33 Störfallvorsorge

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich aktuell vollständig im Konsultationsbereich der Nationalstrasse A15 (Autobahzubringer) und partiell im Konsultationsbereich einer kantonalen Durchgangsstrasse (Zürichstrasse). Zudem sind gemäss Art. 31 Abs. 2 BZO entlang der risikorelevanten Achsen (Autobahzubringer und Zürichstrasse) in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht bei Bedarf Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung zu treffen.

Entsprechend wurde für die Gestaltungsplanung ein Fachgutachten erstellt (siehe Beilage 5 Störfallgutachten). Dieses zeigt die Risikosituation auf und empfiehlt Massnahmen baulicher und organisatorischer Art zur Risikominderung.

Massnahmen zur Risikominderung

Folgende Massnahmen tragen zur Risikominderung bei:

- Anordnung der Fluchtwege in Richtung Birkenstrasse. Bei einem Störfall auf dem Autobahzubringer werden die flüchtenden Personen durch die Gebäude abgeschirmt. Ein allfälliger Evakuierungsplatz könnte im Bereich der Einmündung Ringstrasse in die Birkenstrasse vorgesehen werden.
- Die Anordnung von sensiblen Aussenbereichen im Nahbereich der risikorelevanten Achsen sollte vermieden werden.
- Das dominierende Risiko geht vom Leitstoff Benzin aus. Der erwarteten Einwirkungen (Hitze, Druck) muss durch entsprechende Dimensionierung und Materialisierung von Fassaden- und Fenserelementen gegenüber dem Autobahzubringer und der Zürichstrasse begegnet werden.
- Fassadenöffnungen für Klimaanlage, Lüftungsanlagen etc. sollen von den Gefahrenbereichen abgewandt oder auf dem Dach installiert werden.
- Bei der Gestaltung der Aussenräume sollen bauliche Massnahmen eingeplant werden, die das Zufließen von bei einem Unfall auf dem Autobahzubringer oder der Zürichstrasse freigesetzten Flüssigkeiten in die unter der Oberfläche liegenden oder ebenerdigen Stockwerke verhindern.
- Die Einrichtung von empfindlichen Nutzungen (Kinderkrippen, Schulen, Kindergärten, Tagesheimen/-kliniken usw.) mit entsprechend schwer evakuierbaren Personen auf dem Areal soll nicht zulässig sein.

Die im Fachgutachten empfohlenen baulichen und organisatorischen Massnahmen zur Risikominderung werden mit den Gestaltungsplanvorschriften gesichert und grundeigentümerverbindlich festgehalten.

Geltungsbereich der Massnahmen

Sollten die aktuellen Konsultationsbereiche gemäss kantonalem Risikokataster künftig aufgehoben oder angepasst werden, entfallen die in den Gestaltungsplanbestimmungen festgehaltenen Massnahmen zur Risikominderung für jene Bereiche des Gestaltungsplanperimeters, die nicht (mehr) innerhalb eines Konsultationsbereichs liegen.

Stellungnahme ASTRA

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung des Gestaltungsplans (Oktober 2024 bis Februar 2025) wurde die Planungsträgerin von der kantonalen Vollzugsstelle für die Störfallvorsorge darauf hingewiesen,

dass zum Vorhaben eine Stellungnahme des Bundesamts für Strassen (ASTRA) vom 21. Februar 2024 vorliegt. In dieser wird verlangt, darzulegen, welche Massnahmen zur Umsetzung gelangen sollen und welchen Einfluss diese auf das zu erwartende Schadenausmass haben.

Die Planungsträgerin wurde daher aufgefordert, eine abschliessende Stellungnahme des ASTRA einzuholen und deren Schlussfolgerungen in das Planungsvorhaben einfliessen zu lassen.

In der Folge forderte die kantonale Vollzugsstelle für die Störfallvorsorge im Namen der Planungsträgerin das ASTRA auf, bis zum 27. März 2025 eine abschliessende Tragbarkeitsbeurteilung in Bezug auf das Risiko in Zusammenhang mit dem Autobahnzubringer einzureichen. Andernfalls werde davon ausgegangen, dass das Risiko aus Sicht des ASTRA als tragbar erachtet werde.

Innerhalb der gesetzten Frist verzichtete das ASTRA darauf, der Einschätzung der kantonalen Vollzugsstelle zu widersprechen, wonach das Risiko als tragbar eingestuft wird. Somit ist keine weitere Stellungnahme des ASTRA zur Störfallvorsorge erforderlich.

4.8 Versorgung und Entsorgung

zu Art. 34 Trafostation

Für die Versorgung des Projekts ist die Realisierung einer Transformatorstation (Trafostation) erforderlich. Um die Errichtung der Trafostation am optimalen Standort zu ermöglichen, kann die Trafostation ausserhalb des Baubereichs für unterirdische Gebäude erstellt werden und der Mindestabstand zur Birkenstrasse kann unterschritten werden.

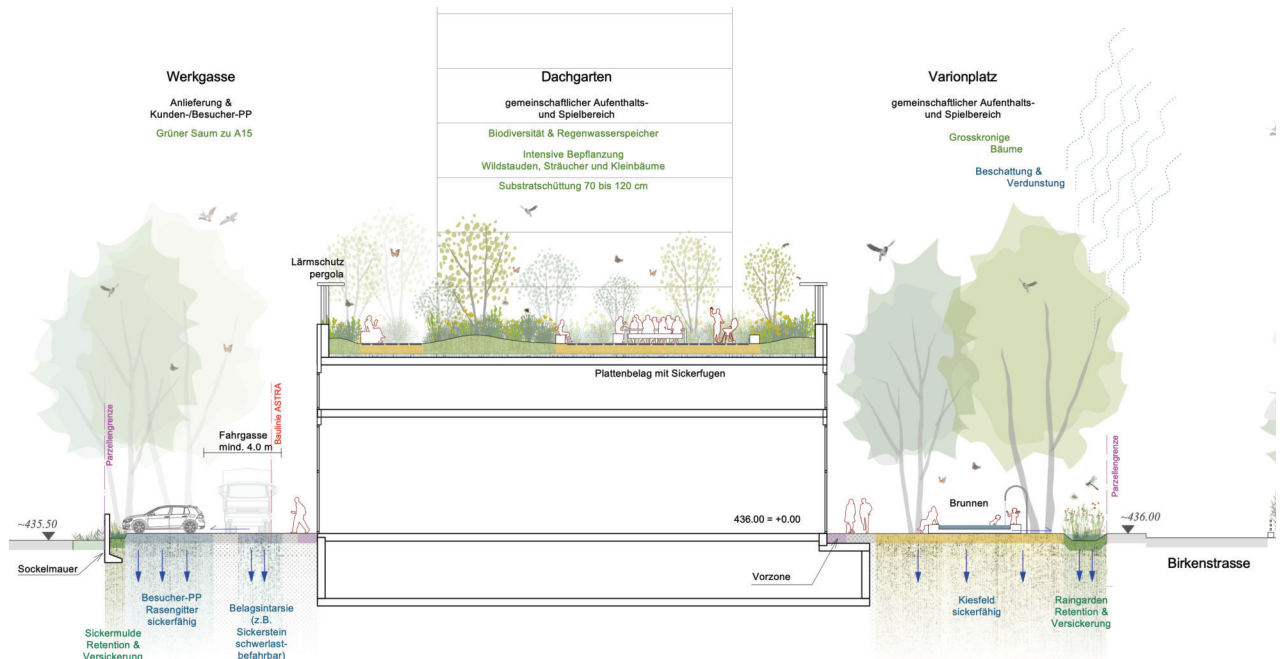
zu Art. 35 Abfälle

Die Abfallentsorgung erfolgt mittels Unterflurcontainern. Diese sind strassennah, an dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Standort anzuordnen. Angestrebt wird eine Gestaltung, die sich sorgfältig in die Umgebung einordnet und Bestandteil des Freiraumkonzepts ist.

Dementsprechend können sich die Unterflurcontainer auch innerhalb der Spiel- und Ruheflächen sowie Grünflächen befinden.

Zu Art. 36 Retention

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. Mittels geologischem Gutachten ist zu prüfen, inwieweit dies möglich ist. Sofern die Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser mittels Retention verzögert abzuleiten.



Entsiegelung und Regenwassersystem (Konzeptschnitt Richtprojekt Landschaftsarchitektur)

4.9 Etappierung

zu Art. 37 Realisierung in Etappen

Die Überbauung im Gestaltungsplangebiet kann in Etappen erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass die der jeweiligen Etappe zugehörigen Anlagen und Ausstattungen realisiert werden. Dies gilt insbesondere für die Fahrzeugabstellplätze, die nur im entsprechenden Umfang der jeweiligen Etappe zur Nutzung freigegeben werden dürfen.

Die Lärmschutzvorgaben sind nach Abschluss jeder Etappe einzuhalten.

Die Weiternutzung der Bestandsbauten (auch im Sinne einer Zwischennutzung) ist möglich und die Bestandsbauten können baulich verändert werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplans nicht nachteilig beeinflusst wird.

Sofern eine Etappierung die Umsetzung gemäss Vorschriften des Gestaltungsplans temporär nicht zulässt, können Übergangslösungen von der Gemeinde bewilligt werden.

4.10 Schlussbestimmung

zu Art. 38 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung des Festsetzungsbeschlusses der Gemeinde Wangen-Brüttisellen in Kraft. Nach Vorliegen der Rechtskraftbescheinigung publiziert die Gemeinde das Datum der Inkraftsetzung.

5 AUSWIRKUNGEN

5.1 Umsetzung der SBV Birkenstrasse

Anwendung der SBV Birkenstrasse

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die Voraussetzung für die qualitätvolle Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets entlang der Zürichstrasse gemäss kommunalem Masterplan und den SBV Birkenstrasse geschaffen.

5.2 Siedlung

Ausnützung

Mit der Neubebauung des Areals wird die raumplanerisch gebotene Innenentwicklung nach den Vorgaben der BZO in Anwendung der SBV Birkenstrasse umgesetzt. Die durch die SBV Birkenstrasse ermöglichte maximal zulässige Ausnützungsziffer von 300 % wird nicht überschritten.

Im Planungsbericht zu den SBV Birkenstrasse wurde festgehalten, dass die Nutzungsdichte im Geltungsbereich der SBV eine Dichtestufe höher sein wird (sehr hohe Nutzungsdichte) als der regionale Richtplan vorsieht (hohe Nutzungsdichte).

Für den Perimeter der Sonderbauvorschriften weist der Planungsbericht unter Anwendung einer Ausnützungsziffer von 300 % und einem Ausbaugrad von 100 % eine theoretische Nutzungsdichte von 307 E+B/ha (Belegung analog zum Bestand) bis 363 E+B/ha (hohe Belegungsdichte) aus.

Nutzungsdichte: Berechnung gemäss Leitfaden Nutzungsdichten der ZPG

Basierend auf der Berechnungsmethodik des Leitfadens Nutzungsdichten der ZPG vom 17.11.2022 resultiert durch das Planungsvorhaben eine prognostizierte Nutzungsdichte von 444–636 Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare Bauzone (E+B/ha).

Anzahl Einwohner/-innen und
Beschäftigte innerhalb des Perimeters
pGP «Ernesto»

Nutzung	anrechenbare Geschossfläche pGP «Ernesto» ¹⁾	Flächenbedarf pro Einwohner/-in ²⁾ bzw. Beschäftigte ³⁾	Anzahl Einwohner/-innen bzw. Beschäftigte
Wohnen	18'522 m ²	50 m ²	370
Gewerbe / Dienstleistung	6'174 m ²	30 m ² – 190 m ²	32 – 206
Total	24'696 m²	–	402 – 576

¹⁾ vgl. Art. 12 und Art. 19 Bestimmungen privater Gestaltungsplan «Ernesto»

²⁾ Wohnen: Flächenbedarf gemäss Leitfaden Nutzungsdichten der ZPG

³⁾ Arbeiten: Der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz variiert je nach Branche erheblich und wird daher in Form einer Bandbreite geschätzt: von ca. 30 m² für Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor bis ca. 190 m² bei gewerblichen Nutzungen.

Nutzungsichte Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare innerhalb des Perimeters pGP «Ernesto»

	massgebliche Grundstücksfläche	Anzahl Einwohner/-innen und Beschäftigte	Anzahl Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare
Perimeter pGP «Ernesto»	8'232 m ²	402 – 576	–
Anteil Erschliessung ¹	823 m ²	–	–
Total	9'055 m²	–	444 – 636

¹⁾ Pauschaler Zuschlag zur massgeblichen Grundstücksfläche gemäss Leitfaden Nutzungsichten der ZPG

Fazit

Unter Anwendung der Berechnungsmethodik des Leitfadens Nutzungsichten der ZPG vom 17.11.2022 überschreitet die vorgesehene Entwicklung die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans von 150–300 E+B/ha und fällt in die nächste höhere Kategorie «sehr hohe Nutzungsichte» mit über 300 E+B/ha.

Differenz der Nutzungsichten

Die Nutzungsichtenberechnung gemäss dem Leitfaden «Nutzungsichten» der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) weicht erheblich von den Annahmen ab, die bei der Erarbeitung der SBV Birkenstrasse verwendet wurden.

Die Differenz zwischen der Nutzungsichte gemäss den Annahmen der SBV Birkenstrasse und jener gemäss der Methodik des ZPG-Leitfadens ist im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen:

- Die unterschiedliche Berücksichtigung der Flächen für die Groberschliessung als Bezugsgrösse für die Berechnung der Einwohner- und Beschäftigtendichte. Der Perimeter der SBV Birkenstrasse umfasst 32'041 m² Bruttolandfläche (BLF), davon entfallen ca. 10'700 m² (33% der BLF) auf die Groberschliessung (Autobahzubringer, Zürichstrasse, Bruggwiesenstrasse und Birkenstrasse).
- Den einheitlich angenommenen Flächenverbrauch pro Raumnutzer. Die Berechnung der Nutzungsichte für die SBV basiert auf der Annahme einer Mischnutzung mit einem Flächenverbrauch von 55 m² Geschossfläche pro Raumnutzer

	Bruttolandfläche	Groberschliessung	Nettolandfläche	Anzahl Einwohner/-innen und Beschäftigte	Anzahl Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare
Flächenanteile	100 %	33 %	67 %	–	–
Perimeter SBV Birkenstrasse	32'041 m ²	10'700 m ²	21'341 m ²	1'164	363
Perimeter pGP «Ernesto»	12'286 m²	4'054 m²	8'232 m²	449	365

Zone		Anteil Arbeiten	Geschoss- flächen Total	Geschoss- flächen Arbeiten	Geschoss- flächen Wohnen	Anzahl Beschäftigte ²	Anzahl Einwohner/ -innen ³	Anzahl Einwohner/ -innen und Beschäftigte
		[-]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[-]	[-]	[-]
ÖB ¹	Grundnutzung	–	–	–	–	–	–	–
G4	Grundnutzung	100 %	6'998	6'998	–	37–233	–	–
G5	Grundnutzung	100 %	29'008	29'008	–	153–967	–	–
W3 60%	Grundnutzung	0 %	39'446	–	39'446	–	789	–
W4 90 %	Grundnutzung	0 %	5'056	–	5'056	–	101	–
WG4 90%	Grundnutzung	0 %	5'287	–	5'287	–	106	–
WG4 90%	SBV Brüttiseller-Ring	0 %	13'622	–	13'622	–	272	–
Z4 130%	GP Torfmatt	20 %	19'500	3'900	15'600	21–130	312	–
Z4 130%	GP Walder-Areal	25 %	41'565	10'391	31'174	55–346	623	–
Z4 130%	Grundnutzung	30 %	62'117	18'635	43'482	98–621	870	–
Z4 130%	GP Brüttiseller-Tor	30 %	17'379	5'214	12'165	27–174	243	–
Z4 130%	GP Ernesto / SBV Gebiet Birkenstrasse ³	25 %	24'696	6'174	18'522	32–206	370	–
Z4 130%	SBV Gebiet Flamingoareal	30 %	5'257	1'577	3'680	8–53	74	–
Total		–	269'931			431–2'730	3'761	4'192–6'922

¹⁾ Die ÖB ist in den Berechnungen zu den Geschossflächen und Anzahl Einwohner/-innen und Beschäftigte mangels Datengrundlage nicht berücksichtigt.

²⁾ Arbeiten: Der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz variiert je nach Branche erheblich und wird daher in Form einer Bandbreite geschätzt: von ca. 30 m² für Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor bis ca. 190 m² bei gewerblichen Nutzungen.

³⁾ Wohnen: Flächenbedarf gemäss Leitfaden Nutzungsdichten der ZPG

⁴⁾ anrechenbare Geschossfläche gemäss Bestimmungen pGP «Ernesto»

Fazit

Bezogen auf den Perimeter der hohen Nutzungsdichte im Mischgebiet 21 innerhalb der Gemeinde Wangen-Brüttisellen ergibt sich bei einem Ausbaugrad von 100 % eine erwartete Nutzungsdichte von 168 bis 277 E+B/ha. Diese liegt innerhalb der regionalen Vorgaben.

Die lokale Überschreitung der Nutzungsdichte innerhalb des Planungsperimeters des privaten Gestaltungsplans «Ernesto» führt somit in der Gesamtbetrachtung des Perimeters der hohen Nutzungsdichte zu keiner Überschreitung der regional vorgegebenen Dichtestufe.

Nutzungsdichte Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare des Perimeters «hohe Nutzungsdichte» im Mischgebiet 21 innerhalb der Gemeinde Wangen-Brüttisellen

	Bruttolandfläche	Anzahl Einwohner/-innen und Beschäftigte	Anzahl Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare
Perimeter «hohe Nutzungsdichte»	25 ha	4'192 – 6'922	168 – 277

Nutzungsdurchmischung

Das im kommunalen Masterplan und gemäss regionaler Richtplanung vorgesehene Ziel der Nutzungsdurchmischung wird durch die Festlegung eines maximalen Wohnanteils von 75 % der anrechenbaren Geschossfläche berücksichtigt.

Preisgünstiger Wohnraum

Der im kommunalen Masterplan vorgesehene Anteil von 5 % der Wohnfläche für preisgünstigen Wohnraum wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zum Ausgleich des durch die Planungsmassnahme geschaffenen Mehrwerts als Mehrwert-Ausgleichsleistung realisiert.

5.3 Lärmschutz

Lärmoptimierung

Der Lärmschutz wurde bei der Erarbeitung des Richtprojekts bereits in der konzeptionellen Phase sorgfältig bearbeitet. Die Gebäudestellung und Ausrichtung der Neubauten wurde so festgelegt, dass alle Wohnungen vor übermässigen Lärmemissionen geschützt werden können. Ausserdem kann mit der Überbauung des Areals ein wirksamer baulicher Lärmschutz für das westlich angrenzende Wohnquartier geschaffen werden.

Revision USG und LSV

Per 1. April 2026 traten die revidierten Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) zum Thema Lärmschutz in Kraft.

Art. 24 Abs. 2 USG

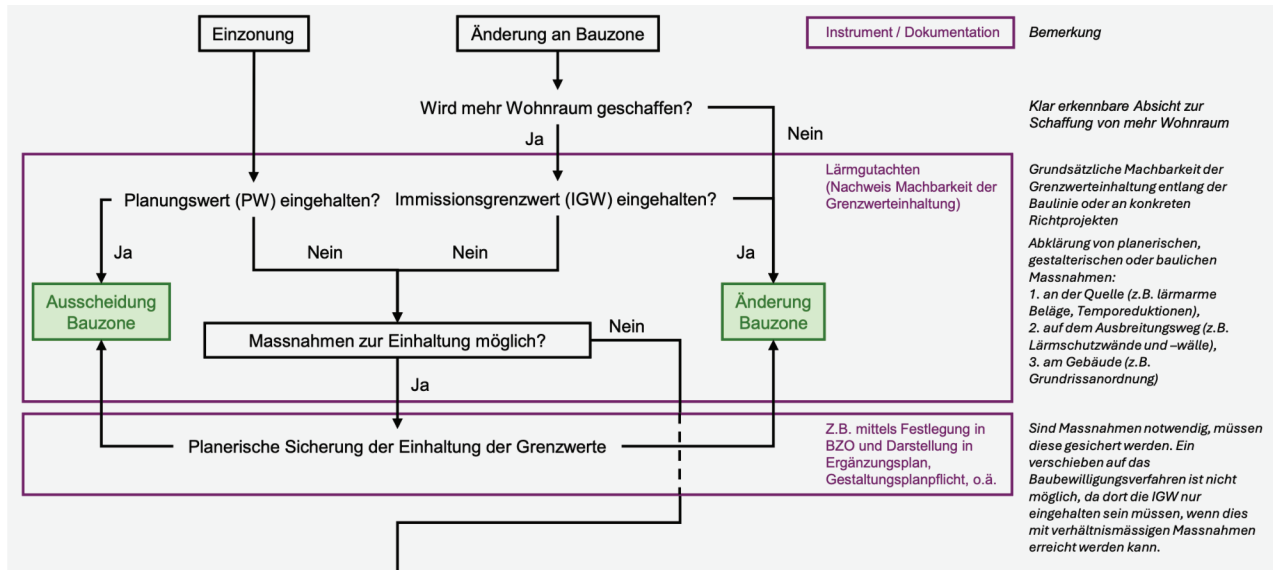
Gemäss Art. 24 Abs. 2 USG dürfen in Bauzonen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Art 29 LSV

In Art. 29 LSV wird konkretisiert, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Grundsätze bei der Beurteilung von Raumplanungsvorhaben an lärmbelasteten Lagen gemäss FALS und ARE

Die kantonale Fachstelle Lärmschutz (FALS) und das Amt für Raumentwicklung (ARE) haben Grundsätze bei der Beurteilung von Raumplanungsvorhaben an lärmbelasteten Lagen nach Art. 24 USG und Art. 29 LSV erarbeitet. Das nachfolgende Schema fasst die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 2 USG zusammen.



Nachweis nach Art. 24 Abs. USG

Die Sonderbauvorschriften für die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse ermöglichen die Erhöhung der Ausnützung von 150 % auf maximal 300 %, sofern die Bebauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen erfolgt und mittels Gestaltungsplan sichergestellt wird.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die gemäss Sonderbauvorschriften zulässige Erhöhung der Ausnützung bei einem maximalen Wohnanteil von 75 % umgesetzt werden. Entsprechend wird mit dem Gestaltungsplan mehr Wohnraum geschaffen.

Der Planungsperimeter ist nord-, ost- und südseitig lärmexponiert (vgl. dazu Beilage 3 Lärmgutachten). Die Immissionsgrenzwerte werden nicht eingehalten. Mit geeigneten planerischen, gestalterischen und baulichen Massnahmen kann deren Einhaltung jedoch sichergestellt werden.

Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte

Art. 6 Richtprojekt

Der Gestaltungsplan sieht folgende durch die Bestimmungen des Gestaltungsplan gesicherten Massnahmen vor, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu gewährleisten.

- Das Richtprojekt ist für die wesentlichen konzeptionellen Projektbestandteile richtungsweisend, auch hinsichtlich des Lärmschutzes und der Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume. Die im Richtprojekt dargestellten Grundrisse weisen nach, dass bei sämtlichen lärmempfindlichen Wohnräumen keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vorliegen. In Bereichen mit IGW-Überschreitungen sind ausschliesslich Erschliessungsräume, Nebenräume, Nasszellen oder Arbeitsküchen (< 10 m²) angeordnet. Projektierungsbedingte Grundrissanpassungen mit Auswirkungen auf den Lärmschutz sind daher nur zulässig, sofern eine gleichwertige oder bessere Lösung erreicht wird, bei der weiterhin keine IGW-Überschreitungen bei lärmempfindlichen Wohnräumen entstehen.

Art. 7 Baubereiche

- Die Lage und maximale Ausdehnung der Hauptgebäude wird im Situationsplan mit Baubereichen festgelegt. Die Stellung der Bauten erlaubt eine optimale Lärmabschirmung der Wohnungen, so dass die Westfassaden der Wohnhochhäuser vollständig lärmabgewandt sind und keine IGW-Überschreitungen aufweisen.

Art. 10 Pflichtbaulinie

- Das Projekt leistet mit den Sockelbauten einen wichtigen Beitrag an den Lärmschutz für das westlich angrenzende Ringstrassenquartier. Damit der Lärmschutz für dies Quartier gewährleistet werden kann, ist die Lage der Sockelbauten mit einer Pflichtbaulinie gesichert. Sie ist auf einer Mindestlänge von 90 % und einer Mindestfassadenhöhe von 7.0 m zu bebauen.

Art. 19 Nutzweise und
Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufe

- Der Wohnanteil ist auf maximal 75 % begrenzt, womit die Empfindlichkeitsstufe III nutzungskonform umgesetzt wird. Zudem sind in den untersten zwei Geschossen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) Wohnnutzungen ausgeschlossen. Das Richtprojekt weist eine lärmoptimierte Nutzungsverteilung nach: Die Wohnnutzungen konzentrieren sich auf das nördliche und mittlere Hochhaus, während die Gewerbenutzungen den Sockelgeschossen sowie dem südlichen Hochhaus zugewiesen werden, das sich aufgrund der Lärmbelastung nicht für Wohnzwecke eignet.

Art. 22 Spiel- und Ruheflächen

- Werden Spiel- und Ruheflächen auf Dachterrassen angeordnet, sind diese gegenüber dem Strassenlärm angemessen zu schützen. Dadurch können qualitativ hochwertige Aufenthalts-, Spiel- und Ruhebereiche für die Nutzerinnen und Nutzer geschaffen werden.

Art. 32 Lärmschutzanlagen

- Der Schutz des Gestaltungsplanperimeters und des angrenzenden Wohnquartiers vor den Lärmemissionen des Autobahnzubringers wird in erster Linie durch die Gebäudestellung sowie eine minimale Fassadenhöhe der Sockelbauten gewährleistet. Ergänzend können bei Bedarf Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle erstellt werden

Art. 37 Realisierung in Etappen

- Erfolgt die Realisierung der Bauten in Etappen, ist für jede Bauetappe der erforderliche Lärmschutz für die betroffenen Bauten und Nutzungen sicherzustellen und nachzuweisen.

Fazit

Die vorgesehenen planerischen Massnahmen sowie die im Richtprojekt nachgewiesenen Grundrisse gewährleisten gemäss Lärmgutachten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für sämtliche lärmempfindlichen Wohnräume, ohne die Erleichterungen gemäss Art. 22 Abs 2 USG zu beanspruchen.

5.4 Umwelt

Ökologie

Der Gestaltungsplan fordert neben einer guten Gestaltung nach einheitlichen Grundsätzen auch die Schaffung einer siedlungsökologisch wertvollen Nahumgebung. Zur Förderung der Biodiversität wird vorgeschrieben, dass für die Bepflanzung einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind. Im Gestaltungsplan wird geregelt, dass die geforderten Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen und zu strukturieren sind. Ausserdem wird festgelegt, dass mehrere neue Bäume zu pflanzen sind.

Durch die Beschränkung der oberirdischen Parkplätze und die Festlegung eines Baubereichs für unterirdische Bauten werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um das im Masterplan vorgesehene Freiraumband zwischen Autobahnzubringer und Hochbauten zu sichern und den Anteil versiegelter und unterbauter Flächen zu minimieren.

Lokalklima

Das Areal befindet sich einem Gebiet, in welchem Massnahmen zur Hitzeminderung nötig sind. Neben den Massnahmen bezüglich Ökologie, wird die Grünraumversorgung im Gebiet durch die Neubebauung verbessert. Durch die Bebauung des Areals mit punktuellen Hochhäusern bleibt die Durchströmung des Areals gewährleistet.

Boden und Grundwasser

Für Bauten im Grundwasser ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung und für Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung erforderlich. Die Anforderungen des aktuell gültigen AWEL-Merkblatts «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» müssen berücksichtigt werden.

Generell ist sicherzustellen, dass die verschiedenen Grundwasserstockwerke nicht miteinander verbunden und gespannte Grundwasservorkommen nicht dauerhaft entspannt werden.

Ver- und Entsorgung

Das Areal ist bereits heute grob- und feinerschlossen, weswegen auf weitere Vorschriften im Gestaltungsplan verzichtet werden kann. Sollten aufgrund der Bauarbeiten Verschiebungen der Werkleitungen notwendig sein, sind diese durch den Verursacher zu tragen.

5.5 Verkehr

Angemessene Anzahl Pflichtparkplätze

Das übergeordnete Strassennetz im Umfeld des Planungsgebiets ist gesättigt, weshalb die Anzahl MIV-Fahrten nicht massgeblich zunehmen kann. Dementsprechend orientiert sich das Parkplatzangebot an den verfügbaren Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes. Darüber hinaus ermöglicht der private Gestaltungsplan eine weitergehende Reduktion des Parkplatzangebots, sofern im Rahmen eines

umfassenden Mobilitätskonzepts geeignete flankierende Massnahmen festgelegt werden.

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

5.6 Raumplanerisches Fazit

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Ernesto» entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.

Die mit dem privaten Gestaltungsplan ermöglichte Entwicklung des Areals bringt im Vergleich zu einer Bebauung nach Regelbauweise insbesondere die folgenden Vorteile:

- Gute städtebauliche Integration der Bauten an einer lärmexponierten Lage,
- Realisierung von gut gestalteten Freiräumen für die Öffentlichkeit
- Förderung der Siedlungsökologie,
- Hohe bauliche Verdichtung an gut erschlossener Lage,
- Begrenzen von Mehrverkehr durch Begrenzung von Autoabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte der Überbauung.

6 MEHRWERTAUSGLEICH

Städtebaulicher Vertrag

Durch die planerischen Rahmenbedingungen des privaten Gestaltungsplans «Ernesto» können Mehrwerte für die Grundeigentümer entstehen.

Die durch die Planungsmassnahme geschaffenen Mehrwerte werden den planungsbedingten Mehrkosten bzw. Mehrwert-Ausgleichsleistungen (SNBS-Areal Label, preisgünstiger Wohnraum, Dachbegrünung, Retentionsvolumen, Mobilitätskonzept, Veloabstellplätze) gegenübergestellt.

Insbesondere die gesellschaftlichen Anliegen einer nachhaltigen Bauweise und die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum werden mit dem städtebaulichen Vertrag im Rahmen der Mehrwert-Ausgleichsleistungen berücksichtigt.

Die Details zum Mehrwertausgleich sind im separaten städtebaulichen Vertrag festgehalten.

7 VERFAHREN

Q3 2023 – Q1 2024	Erarbeitung Gestaltungsplan
Q1 2024	Eingabe Gestaltungsplan bei der Gemeinde
Q2 2024	Prüfung Gestaltungsplan durch Gemeinde
Q3 2024	Bereinigung Gestaltungsplan aufgrund kommunaler Vernehmlassung
Q4 2024 – Q1 2025	Kantonale Vorprüfung
Q1 – Q3 2025	Bereinigung Gestaltungsplan aufgrund kantonaler Vorprüfung
Q1 – Q2 2026	Öffentliche Auflage (60 Tage)
Q2 2026	Auswertung Einwendungen, Anträge und Bereinigung Gestaltungsplan
Q2 2026	Verabschiedung durch den Gemeinderat z.H. Zustimmung durch die Gemeindeversammlung
Q3 2026	Zustimmung durch die Gemeindeversammlung
Q4 2026	Genehmigung Gestaltungsplan durch die Baudirektion und Publikation (allenfalls Rechtsmittelverfahren, Rekursfrist 30 Tage)
Q4 2026	Publikation der Inkraftsetzung