



Gemeinde
Wangen-Brüttisellen

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan «Ernesto»

MITWIRKUNGSBERICHT

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

Inhalt

1	ÜBERSICHT MITWIRKUNG	3
2	KANTONALE VORPRÜFUNG	4
2	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	5

Auftraggeber

varion.ch AG

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter
Dominic Fierz

Titelbild

Visualisierung Richtprojekt, Seite Birkenstrasse (Quelle: Richtprojekt)

1 ÜBERSICHT MITWIRKUNG

Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden am 21. Oktober 2024 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE äusserte sich mit Vorprüfungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Nr. 21 «Ernesto» vom 6. Februar 2025 zu den eingereichten Unterlagen.

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan «Ernesto» wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 26. Februar 2026 bis 27. April 2026 öffentlich aufgelegt.

Aufgelegte Inhalte

Folgende Unterlagen wurden aufgelegt:

- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan inkl. Beilagen:
 - Richtprojekt Architektur
 - Richtprojekt Landschaftsarchitektur
 - Lärmgutachten
 - Mobilitätskonzept
 - Störfallgutachten
- Bestimmungen Gestaltungsplan «Ernesto»
- Situationsplan Gestaltungsplan «Ernesto»
- Städtebaulicher Vertrag

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zum Planungsvorhaben äussern und schriftliche Einwendungen vorbringen.

Innert der Auflagefrist sind zwei Schreiben mit insgesamt 3 Einwendungen eingegangen.

Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen / Mitwirkungsbericht

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen bzw. im Mitwirkungsbericht zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen bzw. Mitwirkungsbericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Im vorliegenden Bericht werden im Sinne der Transparenz alle eingegangenen Einwendungen und Anträge aufgeführt.

2 KANTONALE VORPRÜFUNG

Planerische Würdigung

Im Vorprüfungsbericht vom 6. Februar 2025 wird der private Gestaltungsplan «Ernesto» grundsätzlich positiv beurteilt:

«Der Gestaltungsplan überzeugt durch seine sorgfältige Erarbeitung und die nachvollziehbar hergeleiteten Festlegungen und Berichterstattung. Er entspricht den übergeordneten Vorgaben und setzt die Zielsetzungen der vorgelagerten Planungsinstrumente konsequent um. Wir begrüssen ausdrücklich, dass im Gestaltungsplan festgelegt wird, dass die Überbauung den «Standard Hochbau Nachhaltiges Bauen Schweiz» erfüllen muss. Zudem werden die qualitätvolle Freiraumgestaltung sowie Begrünung und Massnahmen für ein angenehmes Lokalklima aufgezeigt und durch Vorschriften gesichert.»

Anpassungsbedarf

Die kantonale Stellungnahme regte Anpassungen zu den Themen Störfallvorsorge, Anordnung der Erschliessung und Abstellplätze an. Diesen Anregungen wurde entsprochen und das Projekt wurde in Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen entsprechend angepasst.

3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Antrag 1

Von weiteren verkehrsberuhigenden Massnahmen, insbesondere zusätzlichen Strassenhindernissen oder baulichen Massnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion, sei abzusehen. Stattdessen seien die Auswirkungen der bereits umgesetzten Verkehrsberuhigung nochmals sorgfältig zu prüfen und dabei insbesondere die Sicherheit von Fussgängerinnen und Fussgängern sowie Schulkindern angemessen zu berücksichtigen.

Erläuterung

Die im Zuge der Einführung der Tempo-30-Zone bereits umgesetzten Massnahmen haben nach meiner Beobachtung nicht zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit geführt. Im Gegenteil haben sich neue Gefahrenstellen entwickelt.

Besonders problematisch ist die installierte Bodenschwelle, welche unmittelbar nach einer unübersichtlichen Kurve angebracht wurde. Fahrzeuge müssen dort oft abrupt abbremsen oder halten an, was für nachfolgende Verkehrsteilnehmer nur schwer vorhersehbar ist. Dadurch entstehen wiederholt gefährliche Situationen.

Hinzu kommt, dass der frühere Fussgängerstreifen entfernt wurde. Schulkinder überqueren die Strasse seither häufig an verschiedenen Stellen und teilweise ohne klare Orientierung am Verkehrsgeschehen. Aus meiner Sicht hat sich dadurch insbesondere für Kinder die Verkehrssicherheit deutlich verschlechtert.

Nach meiner Auffassung erfüllen die bestehenden Massnahmen damit nicht den Zweck, die Sicherheit im Strassenraum zu erhöhen. Weitere bauliche Hindernisse könnten die Situation zusätzlich verschärfen.

Entscheid

Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Der Antrag betrifft nicht den Gestaltungsplan. Verkehrsplanerische Massnahmen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters können mit vorliegenden Planungsverfahren weder getroffen noch erwirkt werden.

Im Gestaltungsplan wird jedoch die Lage der Arealhauptzufahrt möglichst weit südlich angeordnet, um den arealinduzierten Verkehr möglichst direkt vom öffentlichen Strassennetz abzuleiten und dadurch den nördlichen Abschnitt der Birkenstrasse nur geringfügig zu belasten.

Antrag 2

Der im Planungsbericht (S. 8) abgebildete Kartenausschnitt der angestrebten Dichtestufen sowie der dazugehörige Bildbeschriftung sind mit dem aktuellen Stand des Richtplans in Einklang zu bringen.

Erläuterung

Gemäss den regionalen Nutzungsdichtevorgaben ist auf dem Areal eine hohe Nutzungsdichte von 150 bis 300 K/ha üBZ vorzusehen. Diese regionale Vorgabe wird im Planungsbericht (S. 8)

wiedergegeben. Der diesbezüglich im Planungsbericht abgebildete Kartenausschnitt entspricht dem Stand der Gesamtrevision des regionalen Richtplans aus dem Jahr 2018, welcher bereits mit der Teilrevision 2019 (2021 in Rechtskraft erwachsen) abgelöst wurde. Überdies werden die Dichtestufen nicht wie in der Bildlegende beschrieben im Erläuterungsbericht zum regionalen Richtplan, sondern im Richtplantext festgelegt.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Umsetzung	Der Kartenausschnitt und der dazugehörige Beschrieb werden im erläuternden Bericht gemäss dem Antrag angepasst.
Antrag 3	Die Berichterstattung ist um eine stufengerechte und schlüssige Auseinandersetzung mit der prognostizierten Einwohnenden- und Beschäftigtenentwicklung sowie den daraus resultierenden Nutzungsdichten zu ergänzen. In diesem Zusammenhang sind auch die Abweichungen gegenüber den bei der Erarbeitung der Sonderbauvorschriften «Birkenstrasse» getroffenen Abschätzungen aufzuzeigen.
Erläuterung	Eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Dichtestufen sowie eine belastbare Herleitung bzw. ein Nachweis der mit dem vorliegenden Gestaltungsplan «Ernesto» erreichten Nutzungsdichte sind der Berichterstattung nicht zu entnehmen. Es wird auf den Planungsbericht der Sonderbauvorschriften «Birkenstrasse» verwiesen, welcher eine lokale Überschreitung der Nutzungsdichtestufen einräumt. Die geforderten Nutzungsdichtestufen sind grossräumig einzuhalten. Kleinräumige Abweichungen von maximal einer Dichtestufe sind - insbesondere im Rahmen von Sondernutzungsplanungen - auch ohne Richtplananpassung möglich, sofern sie mit der ortsplanerischen Gesamtschau abgestimmt sind und mit dieser vereinbar bleiben. Die vorliegende Planung begründet die Überschreitung der Nutzungsdichte nicht, sondern verweist diesbezüglich auf die Sonderbauvorschriften «Birkenstrasse» (bzw. den Planungsbericht der BZO-Teilrevision Hochhausgebiete von 2018).
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Umsetzung	Die Berichterstattung wird gemäss Antrag ergänzt. Dabei werden die erwartete Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigten ausgewiesen und die Auswirkungen auf die Nutzungsdichte innerhalb der entsprechenden Dichtestufe aufgezeigt.