Gemeinde
Wangen-Brüttisellen

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

Protokollauszug Gemeinderat vom 15. September 2026

Archiv Nr. 7.1.5.5./GRB.-Nr. 125

KOMMUNALE PLANUNG/GESTALTUNGSPLÄNE GESTALTUNGSPLAN (GP) NR. 22, RINGSTRASSE 14, VERABSCHIEDUNG BELEUCHTENDER BERICHT ZUHANDEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

1 Antrag des Gemeinderats

1. Der neue private Gestaltungsplan Nr. 22 «Ringstrasse 14» wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:

   – Vorschriften
   – Situationsplan 1:500

   Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

   – Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
   – städtebaulicher Vertrag

2. Die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Nr. 22 «Ringstrasse 14» steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

2 Das wesentliche in Kürze

– Derzeit plant die Star Immobilien AG das Areal an der Ringstrasse zu entwickeln. Die Planungsabsichten sind in einen privaten Gestaltungsplan mit dem Namen «Ringstrasse 14» gemündet.

– Es besteht die Absicht, die Nutzungsintensität zu erhöhen und damit den haushälterischen Um gang mit der natürlichen Ressource Boden zu unterstützen.

– Geplant ist eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil, welche den Herausforderungen in Städtebau, Architektur, Lärm und Nachhaltigkeit gerecht wird.

– Die Mehrwertabschätzung für den städtebaulichen Vertrag erfolgte durch das unabhängige Beratungsunternehmen Wüest Partner AG. Der städtebauliche Vertrag gilt als integrierender Bestandteil zum Gestaltungsplan.

3 Ausgangslage

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

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

Der Perimeter umfasst die Parzelle Kat. Nr. 5763 und hat eine Grundstücksgrösse von 4'821 m2. Dieser befindet sich im Besitz der Grundeigentümer Star Immobilien AG. Der Perimeter liegt voll umfänglich in der Wohnzone dreigeschossig 60 %. Auf dem Grundstück befindet sich momentan ein sechsgeschossiges Wohnhaus, welches im vorliegenden Projekt saniert werden soll. Zusätzlich entsteht auf der grosszügigen Parzelle ein Neubau, der sich am Bestand orientiert.

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

Abbildung 1: Planungsperimeter GP 22 «Ringstrasse 14»



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

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

4 Gestaltung und Bauweise

Die Ringstrasse 14 spielt als eine der ersten Entwicklungen eine wichtige und beispielhafte Rolle für die Transformation des Quartiers. Das Bestandsgebäude stammt aus dem Jahr 1962. Es gehört zum Ensemble des Gestaltungsplans Ringstrassenquartier, welches sich als typische Siedlung dieser Zeit

zeigt. Das sechsgeschossige Gebäude schmiegt sich mit seiner L-Form an die südwestlichen Ecke der Parzelle. Die Adressierung erfolgt von Nordosten über schmale Laubengänge. Das Gebäude ist in die Jahre gekommen. Die Bestandsanalyse zeigt jedoch, dass die Bausubstanz nach wie vor in Takt ist und eine Sanierung zulässt. Dies wird einem Ersatzneubau vorgezogen, um einen nachhaltigen Umgang mit grauer Energie und den Erhalt preisgünstigen Wohnraums zu sichern.

Mit einfachen Interventionen wie der Verbreiterung der Loggien und der Laubengänge sowie einer Gebäudehüllensanierung kann das Potential des Gebäudes ausgeschöpft werden. Auch städtebaulich hat der Baukörper Qualitäten, welche durch die Verdichtung mit einem Ergänzungsbau hervorgehoben werden können.

Auf dem nördlichen Teil der Parzelle befindet sich heute eine grössere Rasenfläche sowie die Parkierungsanlage, welche teilweise von Erdhügeln überdeckt wird. Hier soll ein zweiter Baukörper mit L-Form und ähnlichen Proportionen wie der Bestand das Ensemble ergänzen. Dadurch wird die Ringstrasse im Bereich des Quartierplatzes zusätzlich gefasst, belebt und adressiert. Ebenfalls entsteht angrenzend zum Ring ein etwas privaterer nachbarschaftlicher Erschliessungshof.

Der sechsgeschossige Neubau verfügt über dieselbe Höhe wie der Bestand sowie der gegenüberliegende Teil der Ringstrassenbebauung. Der Fussabdruck ermöglicht den Erhalt fast aller Bestandsbäume auf dem Areal.

Abbildung 2: Visualisierung Renaturierung Altbach mit Blick auf sanierten Bestandsbau und Neubau



Quelle: Richtprojekt «Ringstrasse 14», Yellow z, Westpol, Schneiter vom 03. Oktober 2024

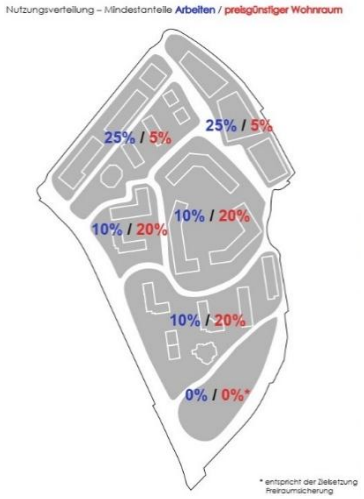
5 Nutzungsweise und Ausnutzung

An der Ringstrasse 14 soll, durch die von Verkehrsinfrastrukturen abgewandte Lage, ein hoher Anteil Wohnraum ausgewiesen werden. 64 bestehende und neue Wohnungen, bestehend aus grösstenteils 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmer-Wohnungen, gewähren ein durchmischtes Wohnungsangebot fürs Quartier. Die verkehrsabgewandte Lage sowie der Quartierkontext eignen sich für Wohnnutzung, dennoch darf ein Beitrag zur Mischnutzung geleistet werden. Im Erdgeschoss beleben einige nicht störende Gewerberäume, welche für das gesamte Quartier von Nutzen sind. Auch im lärmbelasteten obersten Geschoss könnte Gewerbe z. B. eine Büronutzung positioniert werden.

In der Vertiefung des kommunalen Masterplans 2016 aus dem Jahr 2024 wurde festgelegt, dass im Ringstrassenquartier Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum bereitzustellen sind. Für das Teilgebiet der Star Immobilien AG ist ein Anteil von 20 % vorgesehen. Insgesamt ist im Gestaltungsplan

eine Fläche von 1'135 m2 für das preisgünstige Wohnen vorgesehen. Dies entspricht ungefähr der Hälfte (drei Geschosse) der anrechenbaren Geschossfläche des Bestands. Der geforderte preisgünstige Wohnraum könnte daher beispielsweise mit 18 Wohnungen (z.B. drei Mal 3.5 Zimmer-Wohnungen und drei Mal 2.5 Zimmer-Wohnungen umgesetzt werden.

Abbildung 3: Verteilung preisgünstiger Wohnraum



Quelle: Kommunaler Masterplan 2016. Vertiefung 2024, Ortsteil Brüttisellen, Planpartner, 2. September 2024

6 Freiflächen und Umgebung

Die heutige Wiese entlang des Altbachs wird zukünftig als Naherholungsraum genutzt. Durch punktuelle Bepflanzung wird die Aussenfläche entlang des Altbachs mit dem Garten vernetzt und zu einem zusammenhängenden Uferraum gestaltet.

Gleichzeitig schafft die Bepflanzung einen Sichtschutz und dadurch die angemessene Privatsphäre. Bestehende Bäume werden erhalten und ins Freiraumkonzept integriert. Über den Hofraum erfolgt die Erschliessung beider Gebäude. Ein neues, leichtes Gefälle im Terrain führt rollstuhlgerecht zum Laubengang des Bestands, von welchen das EG als Hochparterre ausgebildet ist. Durch diese vergrösserte Überdeckung der Tiefgarage ist eine grosszügige Bepflanzung möglich. Fusswege führen durchs leicht terrassierte Gelände und verbinden die Eingänge der Gebäude mit der Ringstrasse.

Die Wege werden begleitet von unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Nutzer- und Altersgruppen. Die Hofgestaltung ist naturnah und grösstenteils entsiegelt und grosszügig bepflanzt. Die Grünflächen entlang der Bebauung werden von den Wohnungen im Erdgeschoss als Gartenflächen genutzt. Punktuelle Bepflanzungen dienen als Sichtschutz.

Abbildung 4: Aussenraum und Freiflächen



Quelle: Richtprojekt «Ringstrasse 14», Yellow z, Westpol, Schneiter vom 03. Oktober 2024

7 Verkehrserschliessung und Parkierung

Im Ringstrassenquartier wie auch im weiteren Umfeld werden Innenentwicklungen mit höheren baulichen Dichten angestrebt. Dies bedeutet, dass deutliche Veränderungen in der Verkehrsmittelwahl (Modalsplit) erforderlich sind. Die zusätzlich entstehenden Mobilitätsbedürfnisse müssen zu einem bedeutenden Teil mit dem ÖV, dem Fuss- und Veloverkehr oder mit Shared Mobility-Angeboten bewältigt werden.

Als zusätzliche Entlastung des motorisierten Individualverkehrs ist eine Erweiterung der Glattalbahn geplant. Die Haltestelle wird nahe der westlichen Ecke des Ringstrassenquartiers (Neue Winterthurerstrasse/Zürichstrasse) erstellt. Die Parkierung, inklusive der Besucherparkplätze sowie dem Angebot für Shared-Mobility, erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Oberirdisch werden nur vereinzelte Kurzzeitplätze und Ladezonen angeboten. Diese sind paketweise als Senkrechtparkierung in den Vorzonen platziert. Die erforderlichen Sichtweiten wurden freigehalten. Die Tiefgarageneinfahrt ist harmonisch gestaltet und ins Gebäude integriert.

Die Tiefgarage liegt unter dem Neubau sowie dem Erschliessungshof und grenzt an das Bestandsgebäude, sodass möglichst wenig unterbaute Fläche entsteht. Ausserdem wird die Tiefgarage so platziert, dass ein Grossteil des vorhandenen Baumbestandes erhalten werden kann. In einem zweiten Untergeschoss werden Wasch- und Abstellräume angeordnet.

8 Versorgung und Entsorgung

Das Feuerwehr- und Notzufahrtskonzept erfolgt über die Ringstrasse und ist in die Gestaltung integriert. Dasselbe gilt auch für die Abfallentsorgung. Abstellplätze für das Hubrettungsfahrzeug werden im Erschliessungshof und entlang der Ringstrasse angeordnet.

9 Ökologie

Ökologische Aspekte wie Nachhaltigkeit, Umwelt und Lokalklima werden berücksichtigt, um eine ökologisch verträgliche und zukunftsorientierte Entwicklung des Gebiets sicherzustellen. Es werden geeignete Massnahmen getroffen, welche Umwelt- und Klimaschutz, Lärmschutz, Reduzierung von Treibhausgasen sowie nachhaltige Planung umfassen. Der Neu- und Altbau sollen gemäss des Energielabels SNBS-Areal zertifiziert werden. Sollte die Etappierung eine Zertifizierung des Areals negieren, so können die Gebäude einzeln zertifiziert werden.

10 Mehrwertermittlung und städtebaulicher Vertrag

Der private Gestaltungsplan weicht von der rechtsgültigen Grundordnung (Bau- und Zonenordnung, BZO) ab und führt für die Grundeigentümerin zu Mehrwerten. Die Grundeigentümerin hat den Antrag auf eine individuelle Mehrwertabschätzung gestellt. Die Mehrwertabschätzung gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erfolgte durch das unabhängige Beratungsunternehmen Wüest Partner AG.

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden vor allem die Höhe der Mehrwertabgabe, öffentliche Nutzungsrechte und Entschädigungen für Mehrleistungen geregelt. Der Vertrag wurde zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde verhandelt.

Die Mehrwertberechnung durch die Firma Wüest Partner AG weist für das Areal einen planungsbedingten Mehrwert gegenüber der gültigen Grundordnung gemäss Bau- und Zonenordnung von CHF 2,78 Mio. aus. Insgesamt können CHF 592'000 durch bauliche Massnahmen in Abzug gebracht werden.

Gestützt auf das Gutachten Wüest Partner AG leistet die Star Immobilien AG zum Zweck des Ausgleichs des durch den Gestaltungsplan entstehenden Planungsvorteils einen gesamthaften Mehrwertaus gleich von insgesamt CHF 479'150.

Die Mehrwertabgabe wird unter Berücksichtigung der verschiedenen relevanten Aspekte wie folgt hergeleitet:

Prognostizierter Mehrwert	CHF	2'780'000
Kürzung Mehrwert nach §19 MAG[1]	CHF	-100'000
Mehrwert nach Kürzung	**CHF**	**2'680'000**
Mehrwertabgabe (40 % des anrechenbaren Mehrwertes)	CHF	1'072'000
Bauliche Ausgleichsmassnahmen (Uferweg entlang Altbach, Wegverbindung Langsamverkehr, Vorzone Quartierplätzli)	CHF	-592'850
Mehrwertabgabe effektiv zu leisten	**CHF**	**479'150**

[1] Kürzung Mehrwert um CHF 100'000 für jedes der im Perimeter enthaltenen Grundstücke berücksichtigt gem. §19 MAG (700.9)

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

11 Schlusswort des Gemeinderats

Der Gemeinderat beurteilt den Gestaltungsplan als wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Verdichtung und zur nachhaltigen Entwicklung von Wangen-Brüttisellen. Die vorgesehenen Massnahmen, wie zum Beispiel der preisgünstige Wohnraum, sowie hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit der Überbauung tragen zur Verbesserung der Siedlungsqualität bei und stärken die Attraktivität des Areals. Mit der vereinbarten Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 479'150 wird zudem sichergestellt, dass auch die Allgemeinheit angemessen von den planungsbedingten Vorteilen profitiert.

Der Gemeinderat steht hinter dem privaten Gestaltungsplan Nr. 22 «Ringstrasse 14» und empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

BESCHLUSS

1. Die vorerwähnte Vorlage wird der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2026 unterbreitet.

2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft zu prüfen und ihren Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung bis am 6. November 2026 zu stellen.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist: öffentlich

2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Gemeinderatsbulletin

3. Kurztext für Infobulletin des Gemeinderats:

   Gestaltungsplan Nr. 22, Ringstrasse
   Verabschiedung beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung
   Derzeit plant die Grundeigentümerin (Star Immobilien AG), das Areal an der Ringstrasse in Brüttisellen zu entwickeln. Die Planungsabsichten sind in einen privaten Gestaltungsplan mit dem Namen «Ringstrasse 14» gemündet. Der private Gestaltungsplan sieht eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bebauung vor, die zur städtebaulichen Verdichtung und Verbesserung der Lebensqualität in Wangen-Brüttisellen beitragen soll. Es entsteht eine durchmischte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Die beabsichtigte Bebauung benötigt einen neuen, privaten Gestaltungsplan, welcher an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2026 vorgestellt und zur Genehmigung beantragt wird.

4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Marco Gamma

5. Mitteilung an
   - Mitglieder Rechnungsprüfungskommission (Die Akten werden im Kasten der RPK deponiert.)
   - Ortsparteien (zur Information)
   - Gemeindepräsidentin
   - Referent: Marco Gamma
   - Geschäftsleiter (Akten)
   - Leiter Finanzen
   - Leiter Planung + Liegenschaften

GEMEINDERAT
WANGEN-BRÜTTISELLEN

Gemeindepräsidentin	Stv. Geschäftsleiter
Ruth Dettwiler	Thomas Hirzel

Versand 18. September 2026