Privater Gestaltungsplan

Nr. 22 Ringstrasse 14

Planungsbericht

Nach Art. 47 RPV

Stand 3.11.26

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

Yellow Z Urbanism Architecture AG

Impressum

Auftraggeberin (Grundeigentümerin)

Star Immobilien AG
Genferstrasse 34
8002 Zürich

Bearbeitung durch:
Wonneberg AG
Genferstrasse 34
8002 Zürich

Auftragnehmerin
Gestaltungsplan, Richtprojekt

Yellow Z Urbanism Architecture AG
Oetlingerstrasse 173
4057 Basel
044 212 20 55
basel@yellowz.net
Bearbeitung: Michael Koch, Seline Grüter

In Zusammenarbeit mit:
Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Schneiter Verkehrsplanung AG
Bearbeitung: Dennis Mayr, Vasiliki Stavrotheodorou, Martin Reich

Lärmgutachten

Ingenieurbüro Andreas Suter
Schützenstrasse 5
8800 Thalwil
044 720 25 00
info@ing-suter.ch
Bearbeitung: Andreas Suter

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 5

1.1 Ausgangslage 5

1.2 Absicht 7

1.3 Vorarbeiten 7

1.4 Ziel 8

1.4 Planungsablauf 9

2 Richtprojekt 10

2.1 Leitideen 10

2.2 Differenzierte Freiräume 11

2.3 Typologische Vielfalt 13

2.4 Nachhaltige Entwicklung 14

3 Planerische Rahmenbedingungen 15

3.1 Kantonaler Richtplan 16

3.2 Regionaler Richtplan 16

3.3 Kommunale Strategien und Planungen 18

3.4 Sonstige Rahmenbedingungen 23

4 Erläuterungen zum Gestaltungsplan 23

4.1 Umfang 23

4.2 Anpassungen nach kantonaler Vorprüfung 24

4.3 A Allgemeines 24

4.4 B Nutzungs- und Baubestimmungen 27

4.5 C Gestaltung 32

4.6 D Freiraum und Umgebung 33

4.7 E Erschliessung 37

4.8 F Ver- und Entsorgung/ Nachhaltigkeit 40

4.9 H Schlussbestimmungen 41

5 Übereinstimmung mit Raumplanungsrecht 41

5.1 Planungsrechtlicher Kontext 41

5.2 Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen 44

5.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr 44

5.4 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven 45

5.5 Überkommunal abgestimmte Siedlungskapazität 46
5.6 Erschliessung 46
5.7 Lärm 47
5.8 Energie 47
5.9 Abfälle 48
5.10 Wassernutzung/ Gewässerschutz 48
5.11 Hochwasserschutz 50
5.12 Klima 51
5.13 Oberflächenabfluss 52

6 Gestaltungsplanverfahren 53
5.1 Beratung Gemeinderat 53
5.2 Kantonale Vorprüfung 53
5.3 Planerische Beurteilung der Gemeinde 53
5.4 Öffentliche Auflage 53
5.5 Beschlussfassung Gemeindeversammlung 54

7 Mehrwertausgleich 54

Anhänge 55
1 Checkliste Raumplanungsrecht 55
2 Richtprojekt «Ringstrasse 14» 55
3 Verkehrstechnische Abklärungen «Ringstrasse 14» 55
4 Lärmgutachten «Ringstrasse 14» 55
5 Protokollauszug Gemeinderat 55
6 Kantonale Vorprüfung 55
7 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen 55
8 Städtebaulicher Vertrag 55

Beilagen 55
1 Zweistufiger Studienauftrag Ringstrassenquartier 2021 – Schlussbericht 55
2 Kommunaler Masterplan 2016. Vertiefung 2024 Ortsteil Brüttisellen 55
3 Machbarkeitsstudie Ringstrasse 14, 18.8.23 55

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich 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. Das Gebiet liegt grossräumiger betrachtet im Zentrum von drei bedeutsamen Orten: dem Bahnhof Dietlikon, dem Gewerbegebiet Dietlikon sowie dem Zentrum von Brüttisellen und nimmt daher eine wichtige Funktion auf in Bezug auf die Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr. Das Quartier besteht aus einem Ensemble freistehender Wohnbauten in einem durchfliessenden Grünraum, kleinteiliger Ein- und Mehrfamilienhäuser im Norden angrenzend an die Zürichstrasse sowie einigen Gewerbebauten im Osten als Abschluss zum Autobahnzubringer. Der Geltungsbereich wird im Süden und Osten durch die Ringstrasse, welche zur inneren Haupterschliessung des Quartiers zählt, und im Westen durch den Altbachraum begrenzt. Nördlich grenzen drei kleinteilige Mehrfamilienhäuser an die Parzelle.



Abbildung 1 Orthofoto (GIS-ZH)

Bestand

Das bestehende sechsgeschossige Wohngebäude mit einer L-Form im Geltungsbereich ist Teil der Gebietsentwicklung Ringstrassenquartier, welche im Jahr 1962, kurz vor dem Bau der Autobahn, realisiert wurde. Die Ausnützung beträgt aktuell ca. 52%. Das Gebäude befindet sich im südlichen Teil der Parzelle, weshalb eine Verdichtung durch einen Ergänzungsbau im nördlichen Teil möglich ist. Der Bestand ist sanierungsbedürftig, hat jedoch eine solide Bausubstanz und besteht aus 36 einwandfreien 2.5 und 3.5 Zimmer-Wohnungen.



Abbildung 2 Luftbild Bau der Autobahn 1972 (Bildarchiv ETH Zürich)

Neue Anforderungen

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.



Abbildung 3 Fotos Bestand

Der Ortsteil Brüttisellen, in welchem sich der Geltungsbereich befindet, ist der dynamische Teil der Gemeinde Wangen-Brüttisellen. Gemäss kantonalen und regionalen Richtplänen sowie der ortsplanerischen Gesamtsicht und Entwicklungsstrategie (kommunaler Masterplan 2016) ist eine Umstrukturierung und Urbanisierung in den zentralen Bereichen Brüttisellens vorgesehen. Diese erstrecken sich entlang der Zürichstrasse zwischen der Gemeindegrenze zu Dietlikon und bis zum Walder-Areal. Die geplante Glatttalbahnverlängerung wird die Erschliessung zukünftig bedeutend verbessern.

Planungen

Mit der BZO-Revision 2014 wurden Teile bereits der viergeschossigen Zentrumszone Z4 130 % zugewiesen. Mit nachfolgenden Teilrevisionen der BZO wurde für weitere zentrale Bereiche das Planungsrecht zugunsten einer Verdichtung geschaffen. Das Ringstrassenquartier ist ein weiteres Umstrukturierungsgebiet und soll nun sukzessive entwickelt werden. 2021 wurde daher ein zweistufiger Studienauftrag durchgeführt. Die rechtskräftige Grundordnung mit der dreigeschossigen Wohnzone W3 60 % ist jedoch nicht besonders für die angestrebte Innenentwicklung prädestiniert.

1.2 Absicht

Der vorliegende private Gestaltungsplan wird aufgestellt, um eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung zu sichern, welche dem Stellenwert des Areals entspricht. Mit einem Gestaltungsplan kann in gewissem Rahmen von der Grundordnung abgewichen werden, bspw. stärker auf die Bedürfnisse des Areals sowie die übergeordneten raum- / ortsplanerischen Anforderungen eingegangen werden.

Eigentumsverhältnis

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle mit der Kat.-Nr. 5763 und einer Fläche von 4821m^2. Diese befindet sich im Besitz der Grundeigentümer Star Immobilien AG

Auftraggeber

Die Firma Star Immobilien AG stellen den privaten Gestaltungsplan auf und beabsichtigen das Areal unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsinstrumente zu entwickeln.



Abbildung 4 Liegenschaft im Geltungsbereich

1.3 Vorarbeiten

Zweistufiger Studienauftrag Ringstrassenquartier Wangen-Brüttisellen 2021

Gestützt auf die im Masterplan 2016 festgehaltenen Anforderungen wurde – u.a. zur Ermittlung der städtebaulichen Disposition – von den Firmen Birkeninvestment AG und Plankalor AG gemeinsam mit der Gemeinde Wangen-Brüttisellen 2021–2022 ein zweistufiger städtebaulicher Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt. Dieser sollte zudem helfen, das Entwicklungspotenzial aufzuzeigen.

Folgende Teams nahmen teil:

- Yellow Z, Urbanism Architecture mit Westpol Landschaftsarchitekten, Basel und Schneiter Verkehrsplanung, Zürich
- KCAP Architects & Planners, Zürich mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich und IBV Hüsler Verkehrsplanung, Zürich
- Ammann Albers StadtWerke, Zürich mit planetage, Zürich und Basler & Hofmann, Zürich
- ARGE Wachtl / Maier Hess Architekten, Zürich mit Noa Landschaftsarchitektur, Zürich
- agps architecture, Zürich mit USUS Landschaftsarchitektur, Zürich und KONTEXTPLAN, Zürich

Das Beurteilungsgremium, bestehend aus Fach- und Sachexperten und -expertinnen, empfahl das Projekt des Teams um Yellow Z für die Weiterbearbeitung. In der Beilage 1, dem Schlussbericht des Studienauftrages, wird das Verfahren genauer erläutert.

Das Konzept beabsichtigt ein Weiterbauen des Quartiers unter Berücksichtigung und Erhalt des Bestands. Dies ist ein Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit grauer Energie und auch zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums. Der dadurch mögliche schrittweise Wandel stärkt die sozialräumliche Identität im Quartier und schafft einen vielfältigen Wohnort.



Abbildung 5 Visualisierung Siegerprojekt Studienauftrag Team Yellow Z

Machbarkeitsstudie Ringstrasse 14, 2023

Das siegreiche Team hat anschliessend basierend auf dem Studienauftrag und den festgehaltenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung eine Machbarkeitsstudie für die Ringstrasse 14 erarbeitet. Dies war notwendig, da das Grundstück zwar Teil des Betrachtungsperimeters des Studienauftrags war, aber nicht Teil des Bearbeitungsperimeters. Ein ausgedehntes Variantenstudium sowie die Untersuchung des Bestandes haben die Entwicklungsmöglichkeiten eingegrenzt. (vgl. Beilage 3)

Richtprojekt «Ringstrasse 14» 03.10.24

Auf Basis der Machbarkeitsstudie wurde anschliessend das Richtprojekt «Ringstrasse 14» vom 03.10.2024 ausgearbeitet. Dieses dient als Grundlage für den Gestaltungsplan. Detaillierte Erläuterung zum Richtprojekt sind im Kapitel «2. Richtprojekt» sowie im Anhang 2 dokumentiert.



Abbildung 6 Richtprojekt Ringstrasse 14, Visualisierungen

1.4 Ziel

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die grundeigentümerverbindliche, planungsrechtliche Grundlage für eine Entwicklung im Geltungsbereich mit einem Ergänzungsneubau sowie der

Bestandssanierung geschaffen werden. Dies entspricht den Erkenntnissen aus dem Studienauftrag Ringstrassenquartier 2021 und dem daraus resultierenden Richtprojekt «Ringstrasse 14».

Ebenfalls ist dies ganz im Sinne des kommunalen Masterplans Wangen-Brüttisellen 2016 bzw. der Vertiefung 2024 – Ortsteil Brüttisellen, in welcher die Erkenntnisse des Studienauftrages Ringstrassenquartier 2021 eingeflossen sind und im Kontext mit den benachbarten Entwicklungen betrachtet werden. (vgl. Kap. 3.3)

Diese Vertiefung basiert auf folgenden Grundsätzen: (Masterplan, Seite 5)

- Schrittweise Transformation: Entwicklung in einzelnen voneinander unabhängigen Etappen aufgrund unterschiedlicher Planungsstände und Entwicklungsabsichten ermöglichen sowie Bestandsbauten womöglich ertüchtigen und bestehende Qualitäten weiterentwickeln
- Förderung urbaner Qualitäten: Ortsbauliche Einbettung mit Abstimmung der baulichen Dichte, Nutzungsverteilung, Freiraumentwicklung und Mobilitätsangebot gewährleisten, vielfältige und soziale Durchmischung fördern
- Beitrag zu urbaner Mischnutzung im Umfeld von Verkehrsdrehscheiben und übergeordneten Nutzungsvorgaben: Mindestanteile Arbeiten sichern
- Lokalklima und Biodiversität: Versiegelung und Unterbauung minimieren sowie Flächenentsiegelung und klimarelevante / vielfältige Bepflanzung fördern
- Umgang mit lärmigen Infrastrukturen und Störfallrisiken: mit Nutzungsverteilung, Ausrichtung der Baukörper und Anordnung der Grundrisse auf umliegende Infrastrukturen reagieren
- Mobilitätsverhalten: Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems trotz induzierter zusätzlicher Mobilität gewährleisten

1.4 Planungsablauf

Der Planungsablauf für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Ringstrasse 14» sieht die folgenden Schritte vor:

Durchführung Studienauftrag	11/2021–5/2022
Erarbeitung Machbarkeitsstudie	4/2023–11/2023
Ausarbeitung Richtprojekt	12/2024–8/2024
Entwurf Gestaltungsplan	7/2024–10/2024
Verabschiedung durch Gemeinderat	3/2025
Kantonale Vorprüfung	3/2025–7/2025
Prüfung der Einwendungen und Überarbeitung GP	7/2025–9/2025
Öffentliche Auflage (60 Tage)	18.6-17.8 2026
Verabschiedung Antrag und Weisung durch Gemeinderat	
Orientierungskonferenz (Parteien)	
Publikation Antrag und Weisung	
Gemeindeversammlung	8.12.2026
Publikation Gemeindeversammlungsbeschluss	

Frist Stimmrechtsbeschwerde

Einholung Rechtskraftbescheinigung

Einleiten Genehmigungsverfahren

Genehmigungsentscheid ca. März 2027

2 Richtprojekt

Im folgenden Kapitel wird das Richtprojekt ausführlich beschrieben. Im weiteren Planungsbericht wird jeweils auf betreffende Unterkapitel des Beschriebs verwiesen. Im Anhang 2 «Richtprojekt Ringstrasse 14» wird das folgende Kapitel illustriert.

2.1 Leitideen

Ein dichtes Ringstrassenquartier mit urbanen Qualitäten

Ringstrassenquartier

Das Ringstrassenquartier soll schrittweise in ein nachhaltiges Quartier mit städtebaulich und freiräumlich hochwertiger Erscheinung überführt werden. Eine hohe bauliche Dichte mit Mischnutzung entspricht den Entwicklungsvorgaben des regionalen Richtplans und fördert urbane Qualitäten. Neubauten und Bestandsbauten ergänzen sich zu einem städtebaulich-freiräumlichen Gefüge, das die Geschichte des Quartiers weitererzählt. Zu bestehenden Bauten werden typologische Verwandte ergänzt. So entsteht das Gesamtbild aus dem Zusammenwachsen gleicher oder ähnlicher Bautypologien zu einem Ganzen. Diese Strategie des Weiterbauens ist ein Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit grauer Energie und auch zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums. Der schrittweise Wandel stärkt die sozialräumliche Identität im Quartier und schafft einen vielfältigen Wohnort. Die bauliche Verdichtung nimmt mit ihren Volumetrien, Raumbildungen und Freiraumverbindungen Bezug auf die ortsbauliche Nachbarschaft. Damit wird das Quartier neu im Kontext der benachbarten Gebiete von Wangen-Brüttisellen und Dietlikon positioniert und besser in Beziehung gesetzt.

Schrittweise Transformation

Die verschiedenen Grundeigentümer im Ringstrassenquartier haben sich bisher sehr unterschiedlich zur Entwicklung ihrer Liegenschaften geäussert. Die weitere Planung geht deshalb davon aus, dass die Entwicklung in einzelnen voneinander unabhängigen Etappen erfolgen wird. Die so entstehenden Zwischenzustände im Quartier müssen daher in städtebaulicher und freiräumlicher Hinsicht hohen Ansprüchen genügen.

Brüttiseller Ring

Die gemeinsame Planung der Eigentümer innerhalb des Ringstrassenareals ermöglicht hier eine neue einheitliche Überbauung, welche die Ringstrasse räumlich fasst und belebt. Der in der Höhe etwas gestaffelte an drei Seiten offene Bebauungsring macht die Ringstrasse zur neuen Mitte im Quartier, von der alle umliegenden Parzellen profitieren.

Neue Mitte

Die Ringstrasse wird durch die Ringbebauung zur Adresse und zu einem nachbarschaftlichen Bezugs-Raum für das gesamte Quartier. An den städtebaulichen Durchlässen spannen sich platzartige offene Freiräume auf. Die Räume sind heute stark durch ihre Erschliessungsfunktion, Parkierung und versiegelten Flächen geprägt. Als zentralster Raum kann und darf die Ringstrasse mehr für das neue Quartier leisten. Als inneres Freiraumscharnier ist sie wichtiger öffentlicher Raum und dient als

Nachbarschaftsraum sowie als Durchgangs-, Treff- und Adressort von und nach Brüttisellen, bzw. Dietlikon. Im Gegensatz zur Trennwirkung der heutigen Ringstrasse, soll die Ringstrasse von morgen als gleichberechtigter Strassenraum für Fuss- und Velo-Verkehr sowie motorisierten Verkehr fungieren. Einzelne Baumgruppen sollen den Besuchern, Bewohnern und Erdgeschoss-Nutzern zukünftig mehr Aufenthaltsqualität anbieten. Die Ringstrasse selbst wird zu einem die Quartiersmitte stärkenden Raumband. Ausgehend vom Ring binden attraktive gestaltete Quartiers-Querungen das Gesamtquartier zusammen und fokussieren die Antrittsräume in die ortsbaulichen Nachbarschaften.

Bestandserneuerung und Ergänzung durch typologischen Verwandten

Bestandserneuerung

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.

Ergänzungsbau

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. Das Volumen öffnet sich leicht in der Ecke zur Ringstrasse und schafft damit einen Bezug zum Bestand. Dieser Versatz bekommt eine Dreidimensionalität indem ein einseitig zurückversetztes oberstes Geschoss ausgebildet wird. Somit wird der Hof nach oben geöffnet. 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. Zum Altbach hin wird die bestehende Abfolge von Raumkanten stimmig erweitert.

2.2 Differenzierte Freiräume

Ring als Quartierzentrum

Gestaltung

Die Gestaltung soll sich zukünftig von Fassaden zu Fassade ziehen. Die Fahrbahn wird neu dimensioniert und weist eine reduzierte Breite von mindestens ca. 4.5m auf und orientiert sich an der Lage der Aussenkante der heutigen Strassenparzelle. Durch die einheitliche Materialisierung bis zur Ringbebauung ist die Fahrbahn jedoch nicht mehr auf den ersten Blick

ablesbar. Somit verändert sich die verkehrsorientierte Anmutung der Strasse mit vielen Parkplätzen zum gestalteten Begegnungsraum.

Intarsien

Die Vorzonen vor der Bebauung sind gestaltet mit vielfältig dimensionierte, hauptsächlich entsiegelten, aneigenbaren Intarsien, welche unterschiedliche Zwecke erfüllen und damit auf die Erdgeschossnutzung reagieren. (Grüninseln, Spielorte, Begegnungsräume, Gartenräume, Aneignungsflächen, Velo- und Infrastrukturflächen).

Bepflanzung und Versickerung

Die entsiegelten Intarsien bieten Raum für Versickerungsflächen und eine grosszügige Bepflanzung mit Baumgruppen, Sträuchern und Wiesen, welche einen Beitrag zur Hitzeminderung sowie zur Biodiversität leisten. Einzelne Baumgruppen sollen den Besuchern, Bewohnern und Erdgeschoss-Nutzern zukünftig mehr Aufenthaltsqualität anbieten.

Verkehr

Der Strassenraum soll verkehrsberuhigt und nach dem Prinzip der Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden ausgestaltet werden. Die MIV-Erschliessung des Ringstrassenquartiers erfolgt hauptsächlich über die Bruggwiesenstrasse und den südlichen Teil der Ringstrasse. Im südlichen Bereich der Ringstrasse wird deshalb von einem höheren Verkehrsaufkommen als auf den restlichen Abschnitten der Ringstrasse ausgegangen. In diesem Bereich wird deshalb eine stärkere Differenzierung zwischen Fahrbahn und Bereichen für den Fussverkehr angestrebt (z.B. Trottoir mit niedrigem Randabschluss). Auf den restlichen Abschnitten der Ringstrasse wird noch stärker auf das Prinzip der Koexistenz gesetzt. Es ist denkbar, dass der nordwestliche Teil der Ringstrassen künftig abschnittsweise nur dem Velo- und Fussverkehr sowie der Erschliessung der Ringstrasse 14 dienen wird.

Parkierung

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 verträglich gestaltet und ins Gebäude integriert.

Feuerwehrzufahrt

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

Plätze

An den städtebaulichen Durchlässen spannen sich platzartige offene Freiräume auf. Die Plätze folgen der Gestaltung des Rings und werden mit etwas grössere Intarsien bespielt. Sie haben eine hohe Aufenthaltsqualität, sind möbliert und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet.

Die Erdgeschossnutzungen des Neubaus orientieren sich zum Quartierpätzli, welcher grosszügig begrünt und entsiegelt ist. Einige gemeinschaftliche Nutzungen sowie eine Kita beleben den verkehrsberuhigten Quartiertreffpunkt. Aneigenbare Aufenthalts- und Spielflächen geben dem Ort einen Familiencharakter.

Biotope

Die bestehenden Parkplätze entlang der Aussenkante der Ringstrasse sind aufzuheben und naturnah zu gestalten. Diese Flächen wirken damit als verbindendes Element und schaffen gleichzeitig einen Filter sowie einen Übergang ins Quartier. Diese versickerungsfähigen Biotope zeichnen sich durch eine natürliche Gestaltung aus und leisten einen Beitrag zur Hitzeminderung und Biodiversität.

Haltestelle Glatttalbahn

In der Nähe der Kreuzung Zürichstrasse, Industrie-/Pappelstrasse soll zukünftig eine Haltestelle der geplanten Glatttalbahnverlängerung entstehen.

Die optimale Anbindung dieser Haltestelle an das Ringstrassenquartier ist elementar. Deshalb soll im nördlichen Teil des Perimeters eine direkte Verbindung von dem Quartierplätzli an der Ringstrass zum Altbachweg möglich sein. Dieser Weg kann in einer kleinmassstäblichen Quartiersidentität gestaltet werden.

Neu entstehender Hof als Nachbarschaftstreffpunkt

Hofraum

Über den Hofraum erfolgt die Erschliessung beider Gebäude. Ein neues, leichtes Gefälle im Terrain führt rollstuhlgereicht 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.

Spiel- und Aufenthaltsflächen

Die Wege werden begleitet von unterschiedlichen Spiel-Aufenthalts- und Aneignungsmöglichkeiten für alle Nutzer-und Altersgruppen. Die Hofgestaltung ist naturnah und grösstenteils entsiegelt und grosszügig bepflanzt.

Gärten

Die Grünflächen entlang der Bebauung werden von den Wohnungen im Erdgeschoss als Gartenflächen genutzt. Punktuellen Bepflanzungen dienen als Sichtschutz.

Garten entlang Altbach als Erholungsraum

Erholungsraum

Die heutige Wiese entlang des Altbachs wird zukünftig als Gartenfläche genutzt. Durch punktuelle Bepflanzung wird der Naherholungsraum Altbach mit dem Garten vernetzt und zu einem zusammenhängenden Uferraum gestaltet. Gleichzeitig schafft sie einen Sichtschutz und dadurch die angemessene Privatsphäre. Bestehende Bäume werden erhalten und ins Freiraumkonzept integriert.

Gärten

Die Grünflächen entlang der Bebauung werden von den Wohnungen im Erdgeschoss genutzt. Punktuellen Bepflanzungen dienen als Sichtschutz. Die Loggien im Hochparterre des Bestandsgebäudes werden mit kleinen Treppen versehen, sodass die Bewohner und Bewohnerinnen den Garten direkt betreten können.

2.3 Typologische Vielfalt

Laubengang als verbindendes Element

Laubengang

Der sechsgeschossige L-förmige Bestand wird mit einem typologisch verwandten Neubau ergänzt und zusammen bilden sie ein stimmiges Ensemble. Beide Bauwerke werden über Laubengänge erschlossen. Neben seiner platzsparenden Erschliessungsfunktion soll dieser als Aussen- und Gemeinschaftsraum dienen sowie die beiden Gebäude in Zusammenhang setzen. Im Bestand wird der Laubengang verbreitert und umgestaltet. Beim Neubau wird er jeweils an den Aussenseiten mit einem Treppenkern ergänzt, sodass er nicht in einer Sackgasse endet und privatisiert wird.

Die Typologie ermöglicht die mindestens einseitig lärmabgewandte Orientierung aller Wohnungen zum ruhigen Hof sowie die beidseitige Belichtung.

Angebotsvielfalt für ein durchmischtes und lebendiges Familienquartier

Wohnangebot

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.

Bestand

Die pragmatischen Wohnungsgrundrisse dieser Zeit sind oftmals sehr flexibel und zeitlos nutzbar. Trotz wenig Flächenverbrauch lässt es sich darin qualitätsvoll wohnen. Mit kleinen Interventionen, wie zum Beispiel der Öffnung der Küche, können sie aufgewertet werden. Ebenfalls leisten sie einen Beitrag für preisgünstigen Wohnraum sowie den Wohnflächen-Konsum pro Einwohner herabzusetzen, was ja ein raumplanerisches Postulat ist. Durch das Zusammenlegen einer 3,5 und einer 2.5 Zimmer-Wohnung pro Geschoss kann das Angebot erweitert werden.

Neubau

Unterschiedliche neue Typologien sollen das Wohnraumangebot ergänzen und vielfältige Wohnungsgrundrisse für ein durchmischtes Quartier ermöglichen. Die Wohnungen im Neubau orientieren sich an der Idee des Bestands, werden aber in die heutige Zeit übersetzt. Der durchgesteckte, leicht zueinander versetzte Wohnraum mit Küche wird ergänzt durch beidseitig andockende Zimmer. In den oberen Geschossen werden die Wohnungen so angeordnet, dass alle lärmempfindlichen Räume lärmabgewandt belüftet werden können.

Gewerbeangebot

Die verkehrsabgewandte Lage sowie der Quartierkontext eignet sich für Wohnnutzung, dennoch darf ein Beitrag zur Mischnutzung geleistet werden. Im Erdgeschoss beleben einige Gewerberäume, welche fürs gesamte Quartier von Nutzen sind, das Quartierplätzli am Ring.

Auch im lärmbelasteten obersten Geschoss könnte Gewerbe z.B. eine Büronutzung positioniert werden.

Tiefgarage

Die Tiefgarage liegt unter dem Neubau sowie dem Erschliessungshof und grenzt an das Bestandsgebäude, sodass möglichst wenig unterbaute Fläche entsteht. Die Einfahrt wird von der Ringstrase erschlossen und ist verträglich ausgestaltet und ins neue Gebäudevolumen integriert. Die in den Hof und ragenden Teile des Untergeschosses werden genügend überdeckt, sodass auch da eine gewisse Vegetation möglich ist. In einem zweiten Untergeschoss werden Wasch- und Abstellräume angeordnet.

2.4 Nachhaltige Entwicklung

Zukunftsorientierte Mobilität

Mobilitätsbedürfnisse

Im gesamten 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. Die Anzahl Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr dürfen nur geringfügig zunehmen, weil im übergeordneten Strassensystem die Kapazitäten zu einem grossen Teil bereits heute ausgeschöpft sind.

Die sich stellenden verkehrlichen Aufgaben können nur im Verbund zwischen den einzelnen Arealentwicklungen im Ringstrassenareal und Massnahmen im Umfeld des Ringstrassenareals (Anbindung ÖV, Velo- und Fusswegnetz, Shared Mobility, Attraktivierung der Aussenräume, etc.) gelöst

werden. Dafür ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den Arealentwicklungen und der öffentlichen Hand erforderlich.

Autoabstellplätze

Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetztes und zur Einhaltung des kantonalen Richtplanziels zum Modalsplit sollen gemäss Vertiefung Zentrum Brüttisellen des Masterplans 2016 max. 65% der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze (Pflichtparkplätze) gem. PPV vom 24.07.2014 erstellt werden. An der Ringstrasse 14 erfolgt die Bemessung des Grenzbedarfs gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, in der Fassung vom 15. Juni 2018. Für Bewohner und Beschäftigte gilt das Minimum ist gleich dem Maximum. Für Besucher und Kunden wird ein Spielraum angegeben. Die Parkplätze sind hauptsächlich unterirdisch angeordnet. Insgesamt bestehen in der Tiefgarage ca. 50 Parkplätze.

Veloabstellplätze/ Shared Mobility

Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass der reduzierte Parkplatzbedarf dauerhaft ausreicht. Am gut zugänglichen und zentralen Standort beim Hochpunkt des Brüttiseller Rings wird ein Mobilitätshub mit Shared Mobility-Angebote angeordnet. Eine direkt vom Hof gut zugängliche Langzeit-Veloparkierung im Erdgeschoss sowie praktische Kurzzeit-Veloparkplätze vor den Eingängen fördern den Veloverkehr. Im Untergeschoss sind grosszügige Veloeinstellhallen geplant, welche mit einem grossen Lift direkt erreichbar sind. Der Platzbedarf für die Veloparkierung ist grosszügig gemäss den neusten Normen bemessen. Auch die Anbindung ans übergeordnete Velo- sowie Fussgängernetz ist über den Ring attraktiv gewährleistet.

Klimaresilente Freiräume

Bepflanzung

Punktuelle Schattenspender tragen zu kühlenden Trittsteinen bei. Hierbei gilt es die quartierprägenden Bestandsbäume mit hohem Biodiversitätsindex zu erhalten und zu sichern. Dies gilt für die zwei Eichen beim Quartiereitritt, den Ahornbäumen entlang des Altbachs sowie den Fichten im Norden der Ringstrasse. Für die neue Bepflanzung werden grundsätzlich einheimische, standortgerechte und klimagerechte Bäume und Sträucher verwendet.

Versiegelung

Um der zukünftigen Zunahme an Wärmebelastung weiter entgegenzuwirken, sind Hartbelagsflächen wo möglich reduziert und durch wasserdurchlässige Beläge ersetzt worden. Generell gilt es ein gutes Regenwassermangement im Einklang mit der Freiraumgestaltung (wo möglich vor Ort Wasser speichern/ entwässern) für ein resilientes klimagerechte Siedlung zu entwickeln.

Beständige Architektur

Statik

Das Richtprojekt zeigt auf, dass sich die Typologie für ein einfaches statisches System eignet. Dadurch wird der Einsatz von nachhaltigen Materialen erleichtert und möglich.

Fassade

Eine hochwertig gestaltete, gegliederte Fassade mit Tiefenwirkung wertet das Quartier auf. Die hervortretenden Balkone gliedern die Fassaden. Die Materialien und die Farbigkeit der zwei Baukörper sind aufeinander abgestimmt und orientieren sich am Kontext des Quartiers. Wie im Bestand soll auch im Neubau der Sockel abgelöst werden. Statt des Hochparterres wird hier jedoch das gesamte überhohe Erdgeschoss als Sockel ausgebildet und reagiert somit auf die Öffentlichkeit der Ringstrasse.

3 Planerische Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans (in den Grafiken jeweils mit blauem Stern markiert) ist von verschiedenen übergeordneten Planungsinstrumenten überlagert. Diese sind bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans stufengerecht zu berücksichtigen.

3.1 Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept

Mit dem Raumordnungskonzept definiert der kantonale Richtplan Handlungsräume im Hinblick auf die gewünschte zukünftige Entwicklung. Die Siedlungsgebiete der Gemeinde Wangen-Brüttisellen sind dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugeordnet, für welchen steigende Dichten, knappe Kapazitäten im Verkehrsnetz und eine zunehmende Verdrängung von Nutzungen prognostiziert werden, wodurch zunehmend Nutzungsmischungen und Bautypologien erforderlich sind, die den Bedürfnissen städtischer Lebensstile entsprechen. Auf die Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften sollen künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums entfallen.



Abbildung 7 Auszug kantonales Raumordnungskonzept (kantonaler Richtplan)

Richtplan

Der Geltungsbereich ist im kantonalen Richtplan als allgemeines Siedlungsgebiet ohne weitere Vorgaben festgelegt. Er ist umgeben von Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen und tangiert von der geplanten Glattalbahnverlängerung. Mit einem mittelfristigen Horizont ist diese durch das Industriequartier Dietlikon Süd vorgesehen. Geplant ist in diesem Zusammenhang die Erstellung einer Haltestelle nahe der westlichen Ecke des Ringstrassenquartiers (Neue Winterthurerstrasse /Zürichstrasse).



Abbildung 8 Ausschnitt kantonaler Richtplan, Karte Verkehr (GIS-ZH)

3.2 Regionaler Richtplan

Mischgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des regionalen Mischgebiets Nr. 21. Dort ist eine urbane Mischung (Wohnen und Arbeiten) zu sichern. Das Mischgebiet Nr. 21 erstreckt sich über die Teile der Gemeinde Dietlikon und der Gemeinde Wangen-Brüttisellen. Zugunsten der urbanen Mischnutzung sind nutzungsplanerisch je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Diese Anforderung ist gesamthaft für das Mischgebiet zur erfüllen. Im Sinne einer kommunalen Ortsplanungsstrategie kann die Nutzung auch differenziert verteilt und bspw. an besser geeigneten Lagen konzentriert werden, d.h. die räumliche Anordnung der Nutzungsanteile innerhalb des Gebietes ist frei. Eine differenziertere Nutzungsverteilung für den Teil in Wangen-Brüttisellen wurde in der Vertiefung 2024 Ortsteil Brüttisellen des kommunalen Masterplans 2016 vorgenommen.

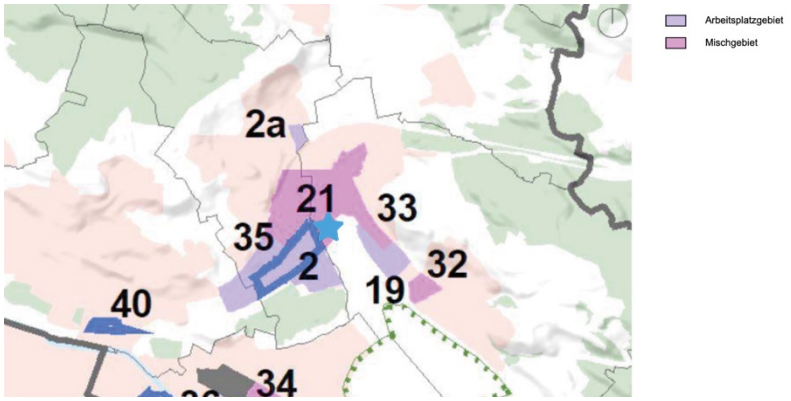


Abbildung 9 Gebiete mit Nutzungsvorgaben gemäss regionalem Richtplan

Eignungsgebiet für Hochhäuser

Der Geltungsbereich liegt im Eignungsgebiet für Hochhäuser. Das heisst, dass mittels der Nutzungsplanung (BZO) und / oder Sondernutzungsplanungen (Gestaltungspläne) Hochhäuser mit mehr als 40 m Höhe zugelassen werden können.



Abbildung 10 Ausschnitt regionaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft (GIS-ZH)

Hohe Nutzungsdichte

Die Festlegung als Eignungsgebiet für Hochhäuser qualifiziert den Standort gleichzeitig als regionales Gebiet mit hoher baulicher Dichte d.h. eine städtebauliche Akzentuierung und eine grossvolumige Baustruktur sind grundsätzlich erwünscht. Die Gemeinden haben grundsätzlich Zonen mit Dichtevorgaben auszuscheiden, welche die Mindestdichten gemäss §49a PBG übertreffen.

Mit der hohen baulichen Dichte geht i.d.R. eine hohe Nutzungsdichte (Einwohner + Beschäftigte = Köpfe) einher. Im regionalen Richtplan Glattal

ist für das Planungsgebiet eine hohe Nutzungsdichte festgelegt (150–300 K / ha überbaute Bauzone).



Abbildung 11 Stufen der Nutzungsdichte gemäss Themenkarte im regionalen Richtplan Glatttal

3.3 Kommunale Strategien und Planungen

Masterplan Wangen-Brüttisellen 2016

Masterplan

Im Masterplan 2016 zeigt die Gemeinde Wangen-Brüttisellen basierend auf den Wachstumsprognosen, wie sie sich mittel- bis langfristig entwickeln will. Dieser wurde am 31.8.2016 vom Gemeinderat verabschiedet.

Der Geltungsbereich ist als Wohngebiet mit Verdichtungspotential deklariert. Im Quartierkontext ist er von folgenden Festlegungen betroffen:

- bestehende Sammelstrasse via Überführung Autobahnzubringer;
- Anschlüsse Quartierstrassen über den Altbach, geplant;
- Lärmschutz / geschlossene Bauweise zum Nationalstrassennetz;
- städtebaulicher Akzent am Autobahnzubringer;
- Raumkanten zur Zürichstrasse;
- urbane Platz- / Verbindungsräume, Boulevardgestaltung (Zürichstrasse)



Abbildung 12 Ausschnitt Masterplan Zielbild 2050

Objektblatt Nr. 9 Ringstrassenquartier

Zum Ringstrassenquartier besteht ein Objektblatt Nr.9, worin diese Festlegungen nochmals verdeutlicht werden. Als Ziel wird zusammenfassend eine Aufwertung durch Verdichtung oder Erneuerung formuliert. Als Massnahme dafür wird neben einigen Vertiefungsstudien

eine Umzonung in die Wohnzone W4 70% mit Gestaltungsplanpflicht/ Sonderbauvorschriften vorgeschlagen.

Kommunaler Masterplan 2016. Vertiefung 2024 Ortsteil Brüttisellen

Die Erkenntnisse des Studienauftrags Ringstrassenquartier sowie weitere Entwicklungen in Brüttisellen veranlassten die Gemeinde Wangen-Brüttisellen, den kommunalen Masterplan hinsichtlich einer allfällig notwendigen Konkretisierung zu prüfen. Mit der Vertiefung 2024 – Ortsteil Brüttisellen wurden die Absichten des Masterplans geschärft, die Entwicklungen zusammenhängend betrachtet, insbesondere in Bezug auf die Erschliessung und Nutzungsverteilung, und darauf aufbauend Massnahmen zur Zielerreichung formuliert. Der Gemeinderat verabschiedete die Vertiefung am 2.9.2024.



Abbildung 13 Vertiefung 2024 - Ortsteil Brüttisellen

Zu übergeordneten Themen sowie den Entwicklungen Erni-Areal, Stationsstrasse, Fabrikweg, Walder-Areal, Bruggwiesen, Gemeindehaus und dem Ringstrassenquartier wurden Objektblätter erstellt.

Im Fokusgebiet Ringstrassenquartier bestehen Objektblätter zu den Themen Einbezug Stakeholder, Gestaltungsplanpflicht, Grün- und Freiräume, Erschliessung und Parkierung, Preisgünstiger Wohnraum, Altbach sowie zu den Teilgebieten Brüttiseller Ring, Wonneberg, Birkenstrasse (Varion), Linth-Escher-Weg und Ringstrasse Süd I und II.



Abbildung 14 Vertiefung 2024 - Fokus Ringstrassenquartier

Objektblatt Nr. 5 Gestaltungsplanpflicht Ringstrassenquartier

Im Objektblatt Nr.5 «Gestaltungsplanpflicht Ringstrassenquartier» werden neben der Gestaltungsplanpflicht für die Entwicklungen folgende übergeoordnete Massnahmen zur Qualitätssicherung im Quartier formuliert:

Städtebau und Nutzungsverteilung:

- qualitätsvoll und sozialverträglich baulich verdichten inkl. Mischnutzung unter Berücksichtigung des Bestandes;
- wichtige städtebauliche Raumkanten nach aussen und innen sichern (entlang der Zürichstrasse, des Altbach-Raums sowie der Ringstrasse);
- Hochpunkte gezielt setzen;
- städtebaulich optimierten Lärmschutz sichern.

Freiraum und Lokalklima:

- Freiraumqualität durch Aufwertung der Ränder (Altbach, Waldsaum, urban begrünte Vorzone entlang der Zürichstrasse) und der Mitte (Ringstrasse) sowie Schaffung eines dichten Wegnetzes und attraktiver Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsräume verbessern;
- quartierprägende Vegetationsstrukturen (z.B. Bestandsbäume) sichern;
- Lokalklima und Biodiversität durch neue standortgerechte Bepflanzungen sowie Reduktion der Versiegelung, Hartbelagsflächen und Unterbauung fördern.

Erschliessung und Parkierung:

- Parkplatzreduktion (MIV) in Kombination mit Mobilitätskonzepten ermöglichen;
- Standortentwicklung mit innovativen Mobilitätsangeboten und Sharing-Angeboten fördern;
- Fuss- und Veloverkehr sowie Zugang zu öffentlichem Verkehr fördern (Durchwegung)
- Tiefgaragen-Zufahrten zusammenfassen und quartierverträglich ausgestalten.

Objektblatt Nr.10 Teilgebiet Brüttiseller Ring

Im Objektblatt Nr.11 «Teilgebiet Areal Wonneberg (Mitte II)» werden zusätzlich folgende spezifische Massnahmen zur Qualitätssicherung im Geltungsbereich formuliert:

Es ist eine Umzonung in eine Wohnzone W4 (AZ 80 %) oder in eine Wohn- und Gewerbezone WG4[1] vorzunehmen. Zudem sind Sonderbauvorschriften zu prüfen

Städtebau und Nutzungsverteilung:

- Die Lage eignet sich vorwiegend für Wohnnutzung. Der Anteil Arbeitsnutzung beträgt ca. 10 % – 20 %. In Abhängigkeit zum Mindestanteil Arbeitsnutzung soll der Mindestanteil für preisgünstigen Wohnraum 20 % betragen (vgl. Objektblatt Nr. 8).
- Die Abfolge von Raumkanten gegenüber dem Altbach-Raum soll attraktiv gestaltet werden. Der Bestand ist aus städtebaulicher, ökologischer und sozialer Sicht erhaltenswert.

Freiraum und Lokalklima:

- Der westliche Freiraum muss in enger Abstimmung mit der Gestaltung des Altbach-Raums geplant werden. Er soll, gemeinsam mit den weiteren Uferparzellen, zu einer zusammenhängender Ufererweiterung werden.
- Der Erschliessungsraum zum Bestandsgebäude ist als halbprivater Hof und im Zusammenspiel mit dem Ringstrassenraum attraktiv zu gestalten.
- Die quartierprägenden Eichen im Süden sollen erhalten werden.

Erschliessung und Parkierung:

- Die Arealentwicklung muss in enger Abstimmung mit der Umgestaltung der Ringstrasse als Begegnungs- und Erschliessungsraum für alle unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden angegangen werden.
- Die öffentliche Durchwegung zur geplanten Haltestelle der Glattalbahnverängerung für die dahinterliegenden Gebiete muss gewährleistet sein.
- Die Tiefgarageneinfahrt ist verträglich auszugestalten. Die «Mulden-Garage» ist aufzulösen.
- Oberirdische Parkplätze entlang der Ringstrasse sind zu reduzieren. Es sind grundsätzlich nur noch Kurzzeitplätze vorzusehen.

Kommunaler Verkehrsrichtplan Wangen-Brüttisellen

Der kommunale Verkehrsrichtplan der Gemeinde Wangen-Brüttisellen (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28.9.2021) trifft innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine Aussagen. Das Areal wird jedoch von mehreren Aussagen tangiert, welche sich auf die Bestimmungen des Gestaltungsplanes auswirken.

Für das Planungsgebiet sind folgende Festlegungen relevant:

- Überkommunaler Radweg entlang Zürichstrasse, geplante Umgestaltung des Strassenraums
- Über- / kommunaler Fussweg entlang dem Altbach
- Geplante Linienführung der verlängerten Glattalbahn
- Kommunale Erschliessungsstrasse (Bruggwiesenstrasse)

[1] Diese Zone müsste in der Bau- und Zonenordnung neu eingeführt werden.

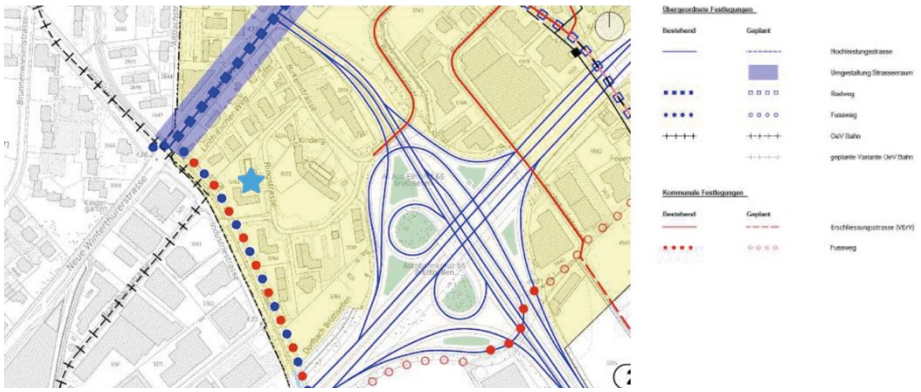


Abbildung 15 Ausschnitt kommunaler Verkehrsrichtplan Wangen-Brüttisellen

Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Zurzeit ist die Bau- und Zonenordnung 2014 in der aktuellen Fassung vom 15.3.2022[2] rechtskräftig. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der 3-geschossigen Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 60 % und der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Ebenfalls ist er im Ergänzungsplan Hochhäuser dem Hochhausgebiet I zugeordnet, wo Gebäudehöhen bis 80 m zulässig sind.



Abbildung 16 Ausschnitt Zonenplan

BZO-Teilrevision

Gegenwärtig läuft die BZO-Teilrevision infolge der Harmonisierung der Baubegriffe. Die Vorlage sieht u.a. auch eine formelle Einführung sowohl einer viergeschossigen Wohnzone W4 (AZ 90 %) mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe II als auch einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 (AZ 90 %) mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe III vor. Die Teilrevision wird zeitgleich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan zur Genehmigung eingereicht.

Parkplatzverordnung

Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze gilt die Verordnung über die Schaffung und Gestaltung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, zweirädrige Fahrzeuge und übrige Fahrzeuge (Parkplatzverordnung) vom 5. November 2013[3]. Demnach liegt der Bearbeitungsperimeter in der Güteklasse C. Daraus resultiert eine zulässige

[2] Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
[3] In der Fassung mit Anpassungen des Güteklassenplans vom 24. Februar 2020

Reduktion der Pflichtparkplatzzahlen auf minimal 80 % für Bewohnende, minimal 60 % für Beschäftigte und minimal 65% für Besucher.

3.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Grundbuch

Aus dem Grundbuch gehen keine Einschränkungen für die Entwicklung des Gestaltungsplanes hervor. Eine allfällige Bereinigung von nicht mehr benötigten oder gültigen Eintragungen im Grundbuch sind im Rahmen von baurechtlichen Verfahren zu prüfen und wo nötig zu bereinigen.

4 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

4.1 Umfang

Mit dem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen die folgenden Planungsinhalte abweichend von der Bau- und Zonenordnung bzw. diese präzisierend festgelegt:

Nutzungs- und Baubestimmungen:

- Nutzweise: Wohnnutzung mit mind. 5% und max. 15% Anteil gewerblicher Nutzung (nicht störende Betriebe) als auch mind. 20% preisgünstigen Wohnraum
- Lärmschutz: Verschärfung der Lärmempfindlichkeitsstufe III zur Sicherung einer guten Wohnqualität
- Baubereiche: Sicherung des Bestandserhalt sowie eines verwandten Ergänzungsbaus
- Max. Gesamtnutzfläche: Ermöglichen einer angemessenen Innenentwicklung
- Max. Gesamthöhe: Ermöglichen einer angemessenen Innenentwicklung
- Massgebendes Terrain: Festlegung
- Gestaltung: Sicherung erhöhter Anforderungen

Freiraum und Umgebung:

- Grünfläche: Sicherung eines Anteils von mind. 50%
- Bepflanzung: Erhalt von ausgewählten Bestandsbäumen, Vorgaben für Neubepflanzungen
- Umgebungsflächen: Präzise Anforderungen zur Nutzung, Ausstattung und Gestaltung

Erschliessung:

- Erschliessung: Sicherung einer attraktiven Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr sowie MIV
- Abstellplätze: Reduktion der Anzahl erforderlicher Autoabstellplätze für den MIV (unterirdisch/überdeckt), Sicherung ausreichender Veloabstellplätze

Ver- und Entsorgung/ Nachhaltigkeit:

- Entsorgung: Sicherung einer zukunftstauglichen Entwässerung, geeignete Abfall- und Wetstoffsammlung
- Nachhaltigkeitsstandart: SNBS

4.2 Anpassungen nach kantonaler Vorprüfung

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung vom 7.Juli 2025 (vgl. Anhang 5) wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Präzisierungen im Situationsplan (z.B. schematische Lage der Abstellplätze)
- Getrennte Ausweisung der Mindestanteile Gewerbe sowie preisgünstiges Wohnen
- Begrenzung der max. zulässigen Anzahl und Fläche von Klein- und Anbauten
- Verbindliche Festlegung von Grün- und Baumbepflanzungen pro Freiraumelement
- Festlegung der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze gemäss Wegleitung VD 2018

4.3 A Allgemeines

Zweck

Art.1 Abs.1

Der private Gestaltungsplan «Ringstrasse 14» bildet die planungsrechtliche Grundlage für die in Art.1 Abs.1 aufgezählten Zwecke. Diese basieren auf den Massnahmen der Vertiefung 2024 Ortsteil Brüttisellen des kommunalen Masterplans 2016 sowie den Erkenntnissen aus dem Studienauftrag Ringstrassenquartier 2021.

Das Richtprojekt «Ringstrasse 14» konkretisiert die Umsetzbarkeit dieser Zwecke/Massnahmen (vgl. Kap. 2):

Städtebau und Nutzungsverteilung

Die Ringstrasse 14 spielt als eine der ersten Entwicklungen eine wichtige und beispielhafte Rolle für die Transformation des Quartiers. Das Bestandsgebäude wird erhalten und mit einem typologischen Verwandten ergänzt. Die Setzung geht von bestehenden Qualitäten und Charakteristika des Gebietes aus, wodurch kein unattraktives Nebeneinander von Alt und Neu entsteht. Das schrittweise entstehende Gesamtbild des Quartiers kann vielmehr als attraktiv gestaltete Collage von Bestandsbauten und Neubauten entstehen. Dies ist aus Gründen der Nachhaltigkeit sowie der Sozialverträglichkeit der Entwicklung geboten.

Die dichte Bebauungsstruktur schafft neue Frequenz durch ein vielfältiges Wohnungsangebot an einem für Innenentwicklung sinnvollen Standort. Damit wird die Durchmischung des Quartiers angeregt. Ein Anteil preisgünstiger Wohnraum als auch eine gezielte Auswahl von Gewerbe, insbesondere im Erdgeschoss entlang der Ringstrasse, fördert urbane Qualitäten.

Freiraum und Lokalklima

Die Ringstrasse wird zur Adresse und zum nachbarschaftlicher Bezugs-Raum für das gesamte Quartier. Der angrenzende Hofraum ist im Gegensatz dazu ruhiger und grüner Erholungs- und Erschliessungsraum für die Bewohnenden. Wege durchs leicht terrassierte Gelände werden begleitet von unterschiedlichen Aufenthaltsflächen wie Spielplätze und Gemeinschaftsräumen. Der Naherholungsraum Altbach wird mit dem Garten vernetzt und zu einem zusammenhängenden Uferraum gestaltet. Punktuelle Bepflanzung schaffen einen Sichtschutz und dadurch die angemessene Privatsphäre.

Die Arealentwicklung trägt positiv zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Erhaltenswerte Baumbestände werden in ihrer bestehenden Form bewahrt. Durch die Schaffung großzügiger, zusammenhängender Grünflächen und neuer Beschattungsbereiche sowie die gezielte Entsiegelung werden nachhaltige Freiräume gefördert.

Erschliessung und Parkierung

Durch die Verbesserung der Anbindung des Areals an das Fuss- und Velowegnetz und an den öffentlichen Verkehr, insbesondere über den Ring und den Altbachweg, sowie des gut zugänglichen Angebots an Veloabstellplätzen und Shared Mobility soll ein erheblicher Teil des zu erwartenden Mehrverkehrs durch alternative Verkehrsformen gesättigt werden.

Das Areal ist in seiner heutigen Form durch verkehrliche Infrastrukturen, und die Parkierung, geprägt. Durch die Neubebauung verlagern sich insbesondere die oberirdischen Besucherparkplätze in den Untergrund.

Bestandteile und Geltungsbereich

Art.2 Abs.1 Für das gesamte Ringstrassenquartier ist gemäss der parallelen der Nutzungsplanungsrevision eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen, dies stützt sich ab auf die Vertiefung 2024 Ortsteil Brüttisellen des kommunalen Masterplans 2016.

Im Sinne des § 83 PBG legt der private Gestaltungsplan «Ringstrasse 14» für den darin definierten Geltungsbereich die Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest und erfüllt somit die inhaltlichen Anforderungen an einen Gestaltungsplan. Er nutzt die Möglichkeit, von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abzuweichen, da dies der Schaffung des Planungsrechts zugunsten der Realisierung des Richtprojektes dient, welches aus dem Siegerprojekt des städtebaulichen Studienauftrags weiterentwickelt wurde. Neben der eigentlichen Stellung der Bauten ordnet der Gestaltungsplan auch die Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen. Ebenfalls werden Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung getroffen. (vgl. Kap. 4.1/4.2).

Der Private Gestaltungsplan im Sinne des § 85 PBG wird durch die Grundeigentümer aufgestellt. Er wird gemäss § 86 PBG durch das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ festgesetzt. Im vorliegenden Falle ist dies die Gemeindeversammlung. Nach § 89 PBG bedarf der Gestaltungsplan der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

Art.2 Abs. 2 Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen mit den Kat.-Nr. 5763. Die Gesamtfläche beträgt 4’821m^2.

Östlich und südlich wird der Geltungsbereich von der Ringstrasse (Gemeindestrasse) begrenzt. Westlich liegt der Gewässerraum Altbach und nördlich grenzen weitere private Parzellen an das Grundstück.

Art.2 Abs.3 Der private Gestaltungsplan «Ringstrasse 14» besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

Vorschriften

Die Vorschriften bestehen aus 23 Artikeln, welche im aktuellen Kapitel erläutert und begründet werden. Die Vorschriften stehen im direkten Verhältnis zu den plangrafischen Festlegungen im Situationsplan.

Situationsplan 1:500

Im Situationsplan sind u.a. folgende wesentliche Festlegungen als verbindlich dargestellt:

- der Geltungsbereich des Gestaltungsplans
- die Baubereiche für Hochbauten und Untergeschosse
- das massgebende Terrain
- der Anordnungsspielraum für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Lage Altbachweg nach Revitalisierung des Gewässerraumes
- eine Fuss- und Velowegverbindung
- schematische Umgebungsflächen (Innenhof, Vorzonen, Quartierplatz)
- zwingend erhaltenswerter Baumbestand

Neben den verbindlichen Festlegungen werden Informationsinhalte dargestellt, welche den Gestaltungsplan in den räumlichen Kontext setzen. Sie haben lediglich informativen Charakter. Dazu gehören bspw. AV-Daten, das Richtprojekt und die abzubrechenden Gebäude.

Folgende Dokumente haben orientierenden Charakter:

Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht nach § 47 RPV inklusive der Anhänge dient primär der kantonalen Genehmigungsbehörde als Berichterstattung. Darüber hinaus dient er dem Verständnis seitens Gemeinderat Wangen-Brüttisellen und Souverän sowie als Beurteilungshilfe im Vollzug. Er hat informativen Charakter und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Art.2 Abs.4 Die wesentlichen Grundzüge des Richtprojektes «Ringstrasse 14» vom 03.10.2024» sind als grundeigentümerverbindliche Festlegungen in den privaten Gestaltungsplan überführt. Das Richtprojekt wird als Leitlinie für Ermessensfragen der Baubehörde hinsichtlich Städtebau und Freiraumgestaltung festgelegt, damit die Qualitäten gemäss der Erkenntnisse aus dem Studienauftrag Ringstrassenquartier 2022 im Rahmen der Realisierung sichergestellt werden können.

Art.2 Abs.5 Das Richtprojekt hat richtungsweisenden Charakter. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen. Die resultierende Flexibilität gewährleistet, dass ohne Gestaltungsplanrevision in begründeten Fällen und in zweckmässigem Ausmass vom Richtprojekt «Ringstrasse 14» vom 03.10.2024 abgewichen werden kann, bspw. falls neue Erkenntnisse im Rahmen der Projektierung des Bauprojektes vorliegen. Abweichungen müssen mindestens den gleichen qualitativen Ansprüchen wie an das ursprüngliche Richtprojekt genügen.

Übergeordnetes Recht

Art.3 Abs.1 Die Interkommunale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat jedoch entschieden, die Harmonisierung autonom nachzuvollziehen.

Die IVHB hat Auswirkungen auf das Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) und zugehörige Verordnungen, u.a. Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22).

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025[4]. Solange eine Gemeinde ihre BZO nicht harmonisiert hat, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung zu beurteilen.

Soweit bei Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden darf (vgl. § 83 Abs. 1 PBG), dürfen die neuen Baubegriffe bei neuen Gestaltungsplänen verwendet werden. Bei den neuen Baubegriffen handelt es sich – soweit das kommunale Recht noch nicht harmonisiert ist – um solche Abweichungen. Der vorliegende Gestaltungsplan «Ringstrasse 14» nimmt – wo erforderlich – Bezug auf die neuen Bestimmungen vom 1. März 2017 und regelt praktisch alle Belange der Grundmassbestimmungen etc. in den Gestaltungsplanvorschriften individuell, um möglichst Verweise auf mittelfristig nicht mehr gültige BZO-Bestimmungen zu vermeiden. Gegenwärtig läuft die BZO-Teilrevision infolge der Harmonisierung der Baubegriffe, welche zeitgleich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan zur Genehmigung eingereicht wird.

4.4 B Nutzungs- und Baubestimmungen

Nutzweise

Art.4 Abs.1 In Abstimmung auf die Bau- und Zonenordnung sowie dem Standort / ortsplanerischen Kontext entsprechend, werden Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zugelassen.

Art.4 Abs.2 Der Anteil gewerblicher Nutzungen hat insgesamt min. 5% und max. 15% der Gesamtnutzfläche zu betragen.

Im Rahmen des Richtprojekts konnte dies als angemessener Gewerbeanteil ermittelt und bestätigt werden. Dies wurde zudem gestützt durch eine entsprechende Untersuchung, welche in der Vertiefung 2024 Ortsteil Brüttisellen des kommunalen Masterplans 2016 zur Verteilung gewerblicher Nutzung im Ringstrassenquartier und der entsprechenden Einordnung in einem grösseren Kontext erfolgte. Im Rahmen dessen konnte grundsätzlich aufgezeigt werden, dass die regionalen Richtplanvorgaben im Mischgebiet Nr. 21 (je mind. 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten) in

[4] Mit der hängigen Teilrevision «Justierung» des PBG (Antrag Regierungsrat vom 7.3.2023) ist vorgesehen, diese Frist um drei Jahre bis zum 29.2.2028 zu erstrecken.

der Summe mit allen Differenzierungen im Ringstrassenquartier eingehalten werden. (vgl. Kap. 5.1)

Als Quartiermitte sollen die an die Ringstrasse angrenzenden Planungen einen angemessenen Anteil an Gewerbe vorweisen. Der Geltungsbereich eignet sich durch den ortsplanerischen Kontext primär als Wohnstandort. Durch die geringe Lärmbelastung soll hier der Gewerbeanteil zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum reduziert werden können.

Art.4 Abs.3 Für Gebiete mit einem höheren Mindestanteil Arbeiten wird in der Vertiefung ein geringerer Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum vorgeschrieben und umgekehrt. Insgesamt soll beide Nutzweisen zusammen mind. 30% aufweisen. Daher hat der Anteil preisgünstige Wohnungen mind. 20% der Gesamtnutzfläche zu betragen.

Dies soll eine vielfältige soziale Durchmischung fördern sowie die Verdrängung durch die Arealentwicklung reduzieren. Aktuell nimmt der Bedarf nach preisgünstigem Mietwohnraum zu. Im Ringstrassenquartier spielt dieses Thema aufgrund der ansässigen Bevölkerung und des baulichen Bestandes eine wichtige Rolle.

Art.4 Abs.4 Für Wohnung, die als «preisgünstiger Wohnraum» gelten, sind die kommunalen Belegungsvorschriften einzuhalten. Dies bedeutet, die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Wohnung darf die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins unterschreiten.

Art.4 Abs.5 Gewerblichen Nutzungen sollen der Belebung der Erdgeschosse entlang der Ringstrasse dienen.

Zusätzlich dazu ist festgelegt, dass Arbeitsnutzungen wegen der geringeren Lärmempfindlichkeit in den Geschossen bzw. Grundrissbereichen anzuordnen sind, in denen aus Lärmschutzgründen das Wohnen nicht zulässig ist. Somit wird v.a. dem gestalterischen Vorsorgeprinzip gemäss Umweltschutzgesetzgebung (namentlich i.S. Art. 29 ff. der Lärmschutzverordnung, LSV) Rechnung getragen. Diese Bereiche befinden sich gemäss Richtprojekt im östlichen Teil des obersten Geschosses im Baubereich I

Lärmschutz

Art.5 Abs.1 Der Geltungsbereich liegt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4 90 %[5] und dort gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Dies gewährleistet die Sicherung einer guten Wohnqualität an der für Wohnen geeigneten Lage.

Baubereiche

Art.6 Abs.1 Mit den festgelegten Baubereichen wird die Lage oberirdische Gebäude geregelt. Die gewählten Vorschriften und räumlichen Abgrenzungen im Situationsplan dienen der planungsrechtlich verbindlichen Übersetzung des Richtprojektes mit Bestandsertüchtigung und verwandten Ergänzungsneubau (vgl. Kap.2/5.2). Diese städtebauliche Anordnung wurde im Studienauftrag Ringstrassenquartier 2021 als angemessene qualitätsvolle Innenentwicklung empfohlen.

[5] Ausscheidung der genannten Zone erfolgt parallel zum Gestaltungsplanverfahren durch eine Umzonung im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung.

Die Baubereiche legen die maximale Ausdehnung der Fassadenflucht für oberirdische Bauten fest und geben nach aussen allen weiteren Abständen vor. Die Baubereiche wurden im Gesamtkontext des Quartiers sowie der zukünftigen Gestaltung und Abmessung der Ringstrasse entwickelt. Somit ist der heute gültige Strassenabstand gemäss § 265 PBG von 6m sowie der kleine und grosse Grundabstand von 4 und 8m gemäss Art. 21 BZO nicht mehr zu beachten.

Die Baubereiche sind allseitig ca. 2m-3m grösser bemessen als die im Richtprojekt vorgeschlagenen Bauten. Durch die vergrösserten Baubereiche werden die grundlegenden Qualitäten des Richtprojekts projektunabhängig sichergestellt und trotzdem eine gewisse Flexibilität gewährleistet. Der Spielraum ist notwendig, sodass im Ausführungsprojekt ohne Gestaltungsplanrevision in einem gewissen Mass vom Richtprojekt abgewichen werden kann. Dies betrifft insbesondere die Grundrissanordnung und -typologie.

Durch die maximal zulässige Gesamtnutzfläche gemäss Art.8 sowie die zulässigen Gesamthöhe gemäss Art.9, welche sich sehr stark am Richtprojekt orientieren, wird das Ausmass der vorgeschlagenen Volumina trotz Spielraum in den Baubereichen gesichert.

Art.6 Abs.2 Innerhalb des Baubereich I ist gemäss Richtprojekt ein L-förmiger Baukörper anzustreben. Um einen gewissen Spielraum zu gewährleisten sind maximal zwei Bauten zulässig. Die maximale Gebäudelänge gemäss Art. 21/ 26 BZO von 40m sowie auch der Mehrlängenzuschlag gemäss Art.43 BZO sind nicht zu beachten.

Der minimale Gebäudeabstand wird über die Abstände der unterschiedlichen Baubereiche definiert. Dieser beträgt überall im Minimum 8m. Weitere Gebäudeabstände sind nicht zu beachten. Falls innerhalb des Baubereichs I zwei Bauten angeordnet werden, gilt der kantonale Gebäudeabtsand gemäss § 271 PBG von 2 mal 3,5m.

Das Bestandgebäude im Baubereich II ist gemäss Richtprojekt zu erhalten und ertüchtigen. Durch den Spielraum des Baubereichs sind zusätzliche Fassadenschichten oder Verbreiterungen von den Loggien sowie Laubengängen möglich.

Art.6 Abs.3 Der im Situationsplan bezeichnete Baubereich Untergeschoss legt den horizontalen Anordnungsspielraum und die maximale horizontale Ausdehnung für unterirdische Bauten und Gebäudeteile fest. Er geht nach aussen allen weiteren Abständen vor. Der Strassenabstand für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile von 4m gemäss Art.41 BZO entfällt. Durch die enge Abstimmung des Bauprojektes mit der Umgestaltung der Ringstrasse werden mögliche Beeinträchtigungen frühzeitig erkannt.

Die Anordnung des Baubereichs Untergeschoss ermöglicht den Erhalt der meisten bestehenden Bäume. Der Innenhof über dem Untergeschoss soll grosszügig überdeckt werden. Damit ist die barrierefreie Erschliessung des Hochparterres des Bestands gewährleistet und eine grosszügige Bepflanzung wird möglich.

Abweichung von Baubereichen

Art.7 Abs.1 Die Aussenkanten der Baubereiche entlang der Ringstrasse entsprechen grösstenteils denjenigen des Richtprojekts. Diese Kanten definieren den minimalen Abstand des spürbaren Volumens der Gebäude zur Strasse.

Die im Richtprojekt geplanten Balkonschichten strukturieren die Fassaden. Sie sind als oberirdisch vorspringende Gebäudeteile mit einer besonders

guten Einordnung und Gestaltung zu betrachten. Diese dürfen über die in Art.6 definierten Baubereiche bis max. 2.0m hinausragen. Das spürbare Volumen wird dadurch nicht verändert.

Es darf eine Klein- oder Anbaute von max. 50m2 gemäss Art.2 ABV ausserhalb des Baubereichs erstellt werden. Im Richtprojekt sind keine Klein- oder Anbauten vorgesehen. Zur Planungsfelxibilität soll jedoch die erwähnte Anzahl zugelassen werden, damit beispielsweise eine Überdachung für Veloabstellplätze möglich bleibt.

Gesamtnutzfläche

Art.8 Abs.1 Im Richtprojekt wurde eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 5'677m^2 ermittelt. Gemäss Definition beinhaltet diese Mass alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Da im Richtprojekt weder Dach-, Attika- oder Untergeschosse existieren, welche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, entspricht die anrechenbare Geschossfläche der effektiv genutzten Fläche (Gesamtnutzfläche GNF) gemäss Art.3 PPV.

Diese wurde im Rahmen des Studienauftrags Ringstrassenquartier sowie dem daraus resultierenden Richtprojekt aus städtebaulichen, landschaftlichen sowie lärmschutztechnischen Gründen als maximal verträgliche Ausnützung definiert und entspricht deshalb mit nur wenig Flexibilität der im Gestaltungsplan maximal zulässigen Gesamtnutzfläche von 6’000m^2. (vgl. Kap.2/5.2)

Baubereich	Gestaltungsplan: Zulässige Gesamtnutzfläche in m^2	Richtprojekt: Anrechenbare Geschossfläche m^2
I	3’400	2’354
II (Bestand)	2’600	2’323
Total	**6’000**	**5’677**

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen kennt in ihrer Bau- und Zonenordnung die Ausnützungsziffer (AZ). Die anrechenbare Geschossfläche/ effektiv genutzten Fläche (Gesamtnutzfläche) von 6'000 m^2 entspricht einer AZ von ca. 124%. Die bisherige AZ der W3 60% sowie die neue, durch die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingeführte AZ der W4 90% gemäss Art.21 BZO sind nicht mehr zu beachten.

Art.8 Abs.2 Im Sinne einer angemessenen Flexibilität ist ein Transfer der Gesamtnutzfläche zwischen den Baubereichen zulässig. Die festgelegten Transferzuschläge umfassen maximal 10% der Gesamtnutzfläche der jeweiligen Baubereiche. Die totale zulässige Gesamtnutzfläche muss auch bei einem Transfer eingehalten werden.

Gesamthöhe

Art.9 Abs.1 Für die Festlegung der Gesamthöhe definiert der Gestaltungsplan für alle Baubereiche eine maximale Kote. Diese Gesamthöhenkote entspricht der städtebaulich maximal verträglichen Höhe der Volumina, welche im

Studienauftrag Ringstrassenquartier 2021 sowie im Richtprojekt ermittelt wurde. (vgl. Kap.2/5.2)

Im Sinne einer angemessenen Flexibilität wurden zur im Richtprojekt ermittelten Gesamthöhe pro Baubereich jeweils 1.5m hinzugefügt. Damit kann beispielsweise von der vorgeschlagenen Geschosshöhe von 3m in einem gewissen Masse abgewichen werden.

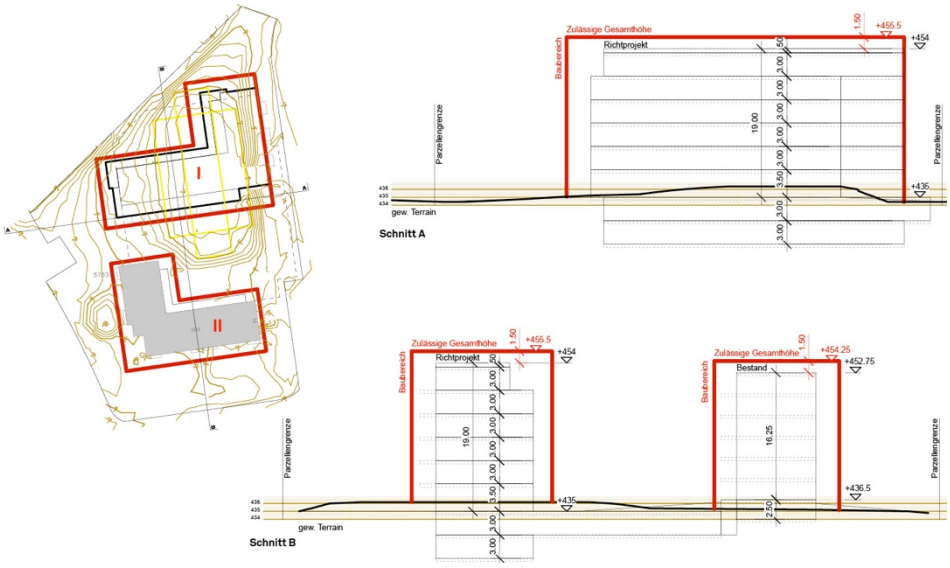


Abbildung 17 Schnitte

Art.9 Abs.2 Alle Geschosse sind innerhalb dieser Gesamthöhe anzuordnen. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse sowie die Anzahl von Vollgeschossen innerhalb der zulässigen maximalen Gesamthöhenkote ist in allen Baubereichen frei. Im Richtprojekt existieren weder Dach-, Attika- oder Untergeschosse sondern nur Vollgeschosse, welche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen.

Art.10.Abs.3 Technisch bedingte Dachaufbauten inkl. Einhausung sind bis maximal 3.00m über der Gesamthöhenkote gemäss Abs. 1 erlaubt. Dies sind beispielsweise Lift- und Treppenhaus-Aufbauten, Lüftungsaggregate, Sende- und Empfangsanlagen usw.

Die Dachfläche hat einen ökologischen Nutzen und soll gestalterischen Anforderungen gerecht werden. Daher dürfen technisch bedingte Dachaufbauten maximal bis zu 20% der jeweiligen Dachfläche überstellen. Somit kann genügend Fläche für die extensive Begrünung gesichert werden und die Aufsicht aus höheren Gebäuden wird nicht übermässig beeinträchtigt. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien können und sollen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

Mit Ausnahme von Lift- und Treppenhaus-Aufbauten sowie offene und transparente Sicherungsgeländer dürfen diese nur im 45°-Winkel vom Dachrand zurückversetzt erstellt werden. Somit sind die Installationen aus Fussgängerperspektive weniger wahrnehmbar. Die Treppenhäuser und Lifte liegen durch die Anordnung an lärmempfindlichen Bereichen innerhalb des 45°-Winkels.

Ausgenommen von den Vorschriften zur max. Höhe, Ausdehnung und min. Fassadenabstand sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien inkl Einhausung, falls die Anordnung nicht im Rahmen der Vorschrift

möglich ist. Da Erdwärme zur Energiegewinnung aufgrund des Grundwassers nicht in Aussicht gestellt werden kann, besteht die Wahrscheinlichkeit, dass eine Luft-Wärmepumpe als erneuerbare Alternative in Betracht gezogen werden muss. Diese Ausgangslage verlangt eine gewisse Flexibilität in der Nutzung des Daches.

Art.10 Abs.4 Die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte maximale Fassadenhöhe ist nicht zu beachten. Die Gesamthöhe der Gebäude wird jedoch für die Definition von Hochhäusern sowie der Festlegung der Untergeschosse relevant. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Das ursprüngliche, gewachsene Terrain wurde mit der bestehenden Überbauung verändert. Zur Klärung der Randbedingungen für die Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan das massgebende Terrain im Sinne von § 5 ABV verbindlich festzulegen. Als Grundlage für die Neuüberbauung wird im Geltungsbereich der heutige Geländeverlauf als massgebendes Terrain festgelegt.

4.5 C Gestaltung

Bauweise

Art.10 Abs.1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen gemäss § 71 PBG besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Dach- und Fassadengestaltung

Art.11 Im Richtprojekt ist das Dach des Neubaus als Flachdach ausgebildet. Dies erscheint durch den städtebaulichen Kontext sinnvoll und stimmig. Die weiterzuentwickelnden, benachbarten Bauwerke, welche als Ensemble im Jahr 1962 erstellt wurden, haben ebenfalls Flachdächer. Eine andere Dachform ist zulässig, solange das Projekt eine gleichwertige Qualität wie das Richtprojekt vorweist.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem architektonischen Ausdruck und der Gestaltung der Fassade, insbesondere zur Ringstrasse. Diese fasst und belebt den Ring, welcher zur neuen Mitte des Quartiers werden soll. Für die Fassade sind hochwertige Materialen zu verwenden und eine Strukturierung ist anzustreben. Das Richtprojekt zeigt auf, welche Elemente zur Gestaltung der Fassade beitragen (Vgl. Anhang 2):

- Die Balkonschichten im Innenhof sowie entlang der Ringstrasse strukturieren die Fassaden.
- Ein Sockel adressiert das Gebäude zum öffentlichen Raum.
- Ein stimmiges Farbkonzept nimmt Bezug auf die sich in der Umgebung befindenden Gebäude. Ebenfalls setzt es den Neubau in Zusammenhang mit dem Bestand, sodass die beiden Gebäude als Ensemble zusammenwirken.

- Die Gestaltung der Laubengänge verleihen den Gebäuden einen eigenen Charakter.

Im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Bauweise kommen den Fassaden und insbesondere den Dachflächen als 5. Fassade eine besondere Bedeutung zu. Ausgewogene Konzepte für Energiegewinnung, Begrünung und Wasserrückhalt auf Dachflächen sind anhand neuster Erkenntnisse und dem aktuellsten Stand der Technik entsprechend zu planen und zu realisieren.

Art. 11 Abs. 1

Grundsätzlich dürfen max. 20% der Dachflächen mit technischen Aufbauten beplant werden. Die restlichen Dachflächen, mind. 80%, sind extensiv zu begrünen. Von dieser Fläche dürfen 70% mit Solaranlagen kombiniert werden. Die restlichen 30% sind als Dachbegrünungen ohne technische Aufbauten zu gestalten.

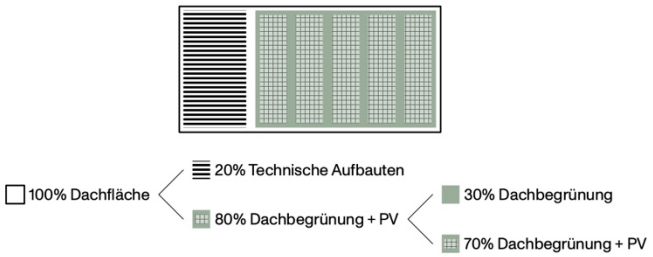


Abbildung 18 Anteil der Dachflächen-Nutzungen

Zusätzliches Retentionsvolumen zum Substrat wird mit einer wabenartigen Struktur oberhalb der Dachabdichtung geschaffen. Somit kann der Abflusswert weiter gedrosselt werden und das Wasser steht der Vegetation auf dem Dach zur Verfügung.

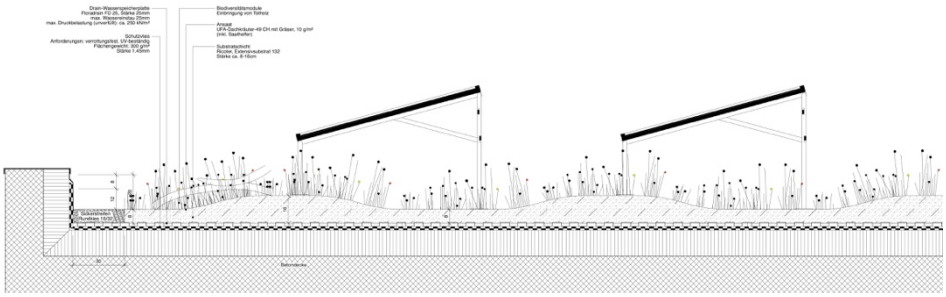


Abbildung 19 Retentionsdach Schnitt

4.6 D Freiraum und Umgebung

Umgebungsgestaltung

Art.12 Abs.1

Die Umgebungsgestaltung hat eine grosse Bedeutung für Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie für die zukunftstaugliche Klimaanpassung. Daher wird im Gestaltungsplan festgelegt, dass im Rahmen der ersten Baueingabe (auf Basis der Leitlinien des Richtprojekts «Ringstrasse 14») ein Gesamtkonzept zur Umgebungsgestaltung zur Bewilligung eingereicht werden muss.

Art.12 Abs.2

Dadurch werden die erhöhten Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG der gesamten Umgebungsgestaltung sichergestellt.

Art.12 Abs.3

Mindestens 50 % des Geltungsbereiches ist als Grünfläche im Sinne von § 257 PBG auszugestalten. Die Grünflächenziffer beschreibt das Verhältnis der anrechenbaren Grünflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten bepflanzte Flächen sowie Anteile der chaussierten Flächen, die nicht als Parkplätze, Fahrradabstellflächen, Entsorgungsflächen oder Feuerwehrzufahrten und -stellflächen genutzt werden. Diese Flächen sind sickerfähig und teilweise begrünt. Im Richtprojekt wird aufgezeigt, dass der Mindestanteil eingehalten werden kann.

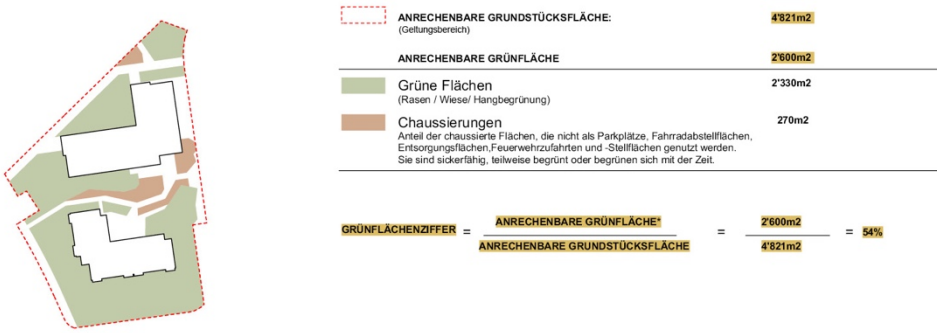


Abbildung 20 Nachweis der Grünfläche im Richtprojekt

Gemäss Art. 46 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossflächen in geeigneter Form als Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruhefläche auszugestalten und dauernd zu unterhalten. Das Richtprojekt sieht geeignete Standorte für diese spezifischen Freiraumnutzungen vor. (vgl. Anhang 2, Seite 3) Die Verortung und die im Richtprojekt definierten Nutzungen haben orientierenden Charakter.

Art.12 Abs.4

Die Gestaltung der Außenräume ist eng mit den Nutzungen im Erdgeschoss verbunden. Ein nahtloser Übergang von Innen- und Außenbereichen ist sicherzustellen. Aussenbereiche von publikumsorientierten Nutzungen sind in einem öffentlichen Charakter zu gestalten. Gartenbereiche von Wohnungen sollen eine gewisse Privatsphäre gewährleisten.

Art.12 Abs.5

Der zwingend erhaltenswerte Baumbestand gemäß Situationsplan ist zu bewahren. Dabei handelt es sich um die zwei Ahornbäume an der Ringstraße, die zwei Eichen an der Ringstraßenbrücke sowie die zwei Pappeln und die drei Erlen auf der Altbachseite. Die genaue Lage der Bäume ist schematisch und muss im Baubewilligungsverfahren genauer ermittelt werden.

Darüber hinaus sind, sofern es mit dem Bauprojekt vereinbart ist, auch weitere vorhandene Baumpflanzungen zu erhalten. Eine sorgfältige Abwägung zwischen den baulichen Anforderungen und dem Schutz des bestehenden Baumbestands sollte dabei im Planungsprozess stattfinden, um eine harmonische Einbettung in die gewachsene Umgebung zu gewährleisten. Im Einzugsbereich der erhaltenswerten Bäume ist das Terrain zu belassen oder gemäss dem mit der Baueingabe einzureichenden Baumschutzkonzept zu bearbeiten.

Art.12 Abs.6

Bei Neubepflanzungen sind einheimische, standortgerechte und klimaresistente Pflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung auf der Altbachseite ist harmonisch in die Ufervegetation zu integrieren.

Ausreichend große Wurzelräume über unterirdischen Bauten sichern das Wachstum der Pflanzen, optimieren die Nährstoffaufnahme und verhindern Schäden an der Bausubstanz. Daher sind ausreichend dimensionierte Wurzelräume für Gehölze und Baumpflanzungen vorzusehen. Begrünte Flächen über unterirdischen Bauten und Bauteilen müssen eine Mindestüberdeckung von 0,5 m aufweisen. Für mittelkronige Bäume ist eine Überdeckung von mindestens 1,0 m, für grosskronige Bäume von 1,5 m erforderlich.

Die Gartenbereiche der Wohnungen sind mit gezielten Bepflanzungen zu versehen, die als Sichtschutz und grüner Filter dienen. Diese Bepflanzungen sollen sowohl die Privatsphäre sichern als auch optische und ökologische Akzente berücksichtigen.

In den rückwertigen Gärten sind mind. 3 mittel- grosskronige und alterungsfähige Gehölze einzuplanen. Die Anzahl Gehölze in den Vorzonen sowie im Innenhof sind in den folgenden Absätzen geregelt.
Diese Bäume sollten so ausgewählt und positioniert werden, dass sie langfristig zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und eine nachhaltige, ästhetische sowie räumliche Wirkung erzielen.

Umgebungsfläche Innenhof

Nutzung

Art.13 Abs.1 Der Innenhof dient dem Aufenthalt, dem Rückzug, dem Spiel und der Aneignung der Anwohnenden und Beschäftigten. Er wird als ruhiger, autofreier, grosszügig begrünter Freiraum gestaltet. Die Zufahrten und möglichen Stellflächen für die Feuerwehr sind in die Hofgestaltung zu integrieren. Die Fusswege führen hindernisfrei durchs leicht terrassierte Gelände und verbinden die Ringstrasse mit dem Altbach.

Bauliche Nutzung

Art.13 Abs.2 Einzelne Kleinbauten /Anlagen sind zulässig, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszweckes notwendig sind, bspw. ein Velounterstand oder ein Pavillon für Gemeinschaftsnutzungen.

Art.13 Abs.3 *Ausstattung*

Eine attraktive und vielfältige Gestaltung schafft Raum für verschiedene Spiel-, Aufenthalts- und Aneignungsmöglichkeiten für alle Nutzer- und Altersgruppen. Folgende Aussenräumen, wie schematisch im Richtprojekt dargestellt, sollen eingeplant werden (vgl. Anhang 2, Seite 3):

- Eine zusammenhängende Spielfläche, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene ansprechend und nutzbar sein kann. Sie soll ein vielseitiges und sicheres Spiel- und Freizeitangebot zu gewährleisten.
- Eine zusammenhängende Wiesenfläche in angemessener Ausdehnung, die als Liege- und Spielwiese genutzt werden kann.

Folgende Aussenräumen sollen zusammen mit den Nutzungen des Erdgeschosses geplant werden, um eine funktionale und ästhetische Harmonie zwischen den Innen- und Außenbereichen zu gewährleisten:

- Gemeinschaftsräume sollen über ausreichend große und angrenzende Außenflächen verfügen, die sowohl für Aufenthalt als auch für Veranstaltungen genutzt werden können.

Bepflanzung

Art.13 Abs.4 Im gesamten Innenhof sind mindestens 10 solitäre und alterungsfähige Großgehölze einzuplanen. Diese Bäume sollten so ausgewählt und positioniert werden, dass sie langfristig zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und eine nachhaltige, ästhetische sowie räumliche Wirkung erzielen.

Gestaltung

Art.13 Abs.5 Der Innenhof ist als ruhiger Freiraum gestaltet und begrünt. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren, beispielsweise für die Wegverbindungen. Diese werden als begeh- und befahrbare Hartbelagsflächen, z.B aus Asphaltbelag, ausgebildet. Ein Teil der begrünten Flächen müssen für Feuerwehr-Fahrzeuge befahrbar ausgestaltet werden. Aufgrund der seltenen Beanspruchung können diese als begrünte Schotterrasenflächen ausgestaltet werden.

Die Terraingestaltung erfolgt durch terrassierte Bereiche. Diese Terrassierungen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen den unterschiedlichen Ebenen. Die sanft modellierte Landschaft wird mit begrünten Böschungen angelegt. Verbunden werden die verschiedenen Hofebenen mit hindernisfreien Fusswegen.

Die im Planungsbericht unter Abs.4 erwähnten Aussenräume sollen wie folgt gestaltet werden:

- Die Oberflächen der Spielfläche ist chaussiert auszubilden und mit einem natürlichen Fallschutz zu versehen, um die Sicherheit der Nutzer zu gewährleisten. Die Möblierung ist mit generationenübergreifenden Spiel- und Aufenthaltsgeräten auszustatten, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene geeignet sind. Dabei sollen natürliche, nachhaltige Materialien wie Holz und Stein bevorzugt verwendet werden, um eine umweltfreundliche und ansprechende Gestaltung zu erreichen. Zudem sind eine Wasserstelle und schattenspendende Bäume einzuplanen, um die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit der Fläche zu erhöhen.
- Der Außenbereich der Gemeinschaftsräume ist mit ausreichend aneignungsfähigen Sitz- und Aufenthaltselementen sowie schattenspendenden Elementen zu gestalten.

Umgebungsfläche Quartierplatz / Vorzone

Nutzung

Art.14 Abs.1 Der Ring wird zu einem nachbarschaftlichen Identifikations-Raum für das gesamte Quartier. Der Quartierplatz und die Vorzone sind in enger Abstimmung mit dem ‘Gestaltungsplan Ring’ und der Umgestaltung der Ringstrasse zu planen, um gemeinsam einen attraktiven Kern für das gesamte Quartier zu schaffen. Diese Flächen dienen als Adresse für die neue Bebauung , spannen sich von Fassade zu Fassade auf und werden durch die Erdgeschossnutzungen belebt.

Bauliche Nutzung

Art.14 Abs.2

Einzelne Kleinbauten /Anlagen sind zulässig, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszweckes gemäss notwendig sind, bspw. ein Velounterstand. Die Vorbereiche zur Ringstrasse (Umgebungsfläche Quartierplatz / Vorzone) werden als Teil des gesamten Quartieraufenthaltsraums gestaltet, wodurch auch Veranstaltungen möglich sind. Daher sind auch temporäre Bauten zulässig, solange sie die Verkehrswege nicht beeinträchtigen.

Ausstattung/Gestaltung

Art.14 Abs.3/5 Diese Flächen sind einladend mit öffentlichem Charakter zu gestalten, sodass sie den Bedürfnissen der Anwohnenden und Beschäftigten gerecht werden und die Fläche als Raum für Vernetzung, Begegnung, Aufenthalt und Erschliessung dient.

Ein Wegenetz aus Hartbelag, wie z.B. Asphalt, durchzieht die Anlage und erschließt die Hauptzugänge der Gebäude. Die restlichen Flächen sollen mit sickerfähigen Flächen aus z.B. Chaussierungen in abwechslungsreichen Formen und Grössen ausgestattet werden, welche unterschiedliche Zwecke erfüllen. Sie reagieren auf die Erdgeschossnutzung, um eine funktionale und ästhetische Harmonie zwischen den Innen- und Außenbereichen sicherzustellen. Diese Flächen sollen mit und Sitz- und Aufenthaltselementen ausgestattet und, sofern möglich, begrünt werden. Zusammen mit schattenspendenden Bäumen und Wiesenbepflanzungen wird nicht nur die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit der Fläche verbessert, sondern auch ein nachhaltiges Mikroklima geschaffen. (vgl. Kap.2.2 Intarsien)

Bepflanzung

Art.14 Abs. 4 In den Vorzonen sind min. 4 mittel- grosskronige und alterungsfähige Gehölze einzuplanen. Diese Bäume sollten so ausgewählt und positioniert werden, dass sie langfristig zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und eine nachhaltige, ästhetische sowie räumliche Wirkung erzielen.

4.7 E Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr, Anlieferung, Notzufahrt

Art.15 Abs.1 Der Geltungsbereich ist für den motorisierten Verkehr einschliesslich gewerblicher Anlieferung hauptsächlich über die Bruggwiesenstrasse, Birkenstrasse und anschliessend die Ringstrasse zu erschliessen. Quartierfremder Schleichverkehr soll vermieden werden. Die Ringstrasse ist aufgrund der Nutzung, Erschliessungsfunktion und Zugänglichkeit entsprechend auszugestalten und in enger Abstimmung mit dem Bauprojekt zu planen, sodass ein durchgehend gestalteter Freiraum von Fassade zu Fassade mit Aufenthaltsqualität entsteht. Die Ringstrasse ist heute stark durch ihre Erschliessungsfunktion, Parkierung und versiegelten Flächen geprägt. Zukünftig soll sie als gleichberechtigter Strassenraum für Fuss- und Veloverkehr sowie motorisierten Verkehr fungieren. Der nördliche und westliche Teil der Ringstrasse wird nur beschränkt befahren und dient als Notzufahrt, als Zufahrt für die Anlieferung sowie zur Erschliessung der unterirdischen Sammelgarage des Geltungsbereichs und zur optionalen zweiten Zufahrt der Tiefgarage des benachbarten Grundstücks Brüttiseller Ring.

Art.15 Abs.2 Grundsätzlich müssen die Autoabstellplätze unterirdisch angelegt oder überdeckt werden. Für die Tiefgaragenzufahrt besteht im Rahmen des

Gestaltungsplans ein gewisser Anordnungsspielraum. Die erforderlichen Sichtweiten sind einzuhalten.

Art.15 Abs.3 Über die Ringstrasse wird die Erschliessung der gesetzlich vorgeschriebenen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Im Richtprojekt wurde in den Vorzonen sowie im Innenhof eine ausreichende Anzahl Abstellplätze für Hubrettungsfahrzeuge sowie Löschfahrzeuge beispielhaft eingeplant. (vgl. Anhang 2, Seite 9)

Fuss- und Veloverkehr

Art.16 Abs.2 Das Gebiet liegt in der Nähe von drei zentralen Orten: dem Bahnhof Dietlikon dem Gewerbegebiet Dietlikon sowie dem Zentrum von Brüttisellen und nimmt daher wichtige Vernetzungsfunktionen für den Fuss- und Veloverkehr auf. Die Ringstrasse selbst wird zu einem die Quartiersmitte stärkenden Raumband. Ausgehend vom Ring binden attraktive gestaltete Quartiers-Querungen das Gesamtquartier zusammen und fokussieren die Antrittsräume in die ortsbaulichen Nachbarschaften. Besonders relevant ist die Anbindung ans übergeordnete Fuss- und Velowegnetz (vgl. Kap. 5.6). Die an den Geltungsbereich angrenzende Achse entlang des Altbachs ist eine wichtige Freizeitachse, welche künftig auch für den Veloverkehr an Bedeutung gewinnen wird.

Art.16 Abs.3 Der im Situationsplan bezeichnete Fuss- und Veloweg schafft eine direkte Verbindung von der Ringstrasse zur Freizeitachse Altbachweg und verkürzt damit die Zugänglichkeit zur zukünftigen Haltestelle der Glatttalbahn fürs gesamte Quartier. Ergänzend dazu können quartiersinterne Fusswege durch den Innenhof die Durchlässigkeit für den Fussverkehr weiter erhöhen.

Art.16 Abs.4 Im Falle einer Revitalisierung des Altbachraumes muss der Altbachweg aus dem Gewässerraum verlegt werden. Eine Revitalisierung für den gesamten Gewässerraum im Ringstrassenquartier wird im kommunalen Masterplan 2016, Vertiefung Ortsteil Brüttisellen 2024 angestossen. Daher wird im Geltungsbereich ein Bereich für die Verlegung des Weges reserviert. Die Nutzungsbestimmungen müssen im Zuge des Revitalisierungsprojekts zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern abgestimmt werden.

Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos

In den Vorschriften werden die Grundsätze für die Autoparkierung sowie die Parkierung für Motorräder und Velos geregelt.
Eine höhere bauliche Dichte im Ringstrassenquartier lässt sich nur realisieren, wenn die durch die Dichte induzierte zusätzliche Mobilität zu einem grossen Teil durch ÖV, Fuss- und Veloverkehr sowie mit Shared Mobility abgedeckt wird. Mittels Vorgaben zur Anzahl Fahrzeugabstellplätze wird darauf hingewirkt, dass das kantonale Richtplanziel eines MIV-Anteils von maximal 45% eingehalten werden kann.

Art.17 Abs.1 Die Bemessung des Grenzbedarfs erfolgt gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, in der Fassung vom 15. Juni 2018.

Gemäss Masterplan ist bei zukünftigen Arealentwicklungen ein Parkplatzangebot von ca. 55-65 % des Minimums der aktuellen Parkplatzverordnung anzustreben (vgl. Masterplan, S. 35 und Objektblatt Nr. 7, S. 14). Dies soll gewährleisten, dass die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes erhalten bleibt. Die Berechnung des Parkplatzbedarfs auf Basis des Richtprojekts ist im Bericht zu den verkehrstechnischen im Anhang 3 angefügt und zeigt, dass die ca. 55-65%

des Minimums der aktuellen Parkplatzverordnung mit dieser Regelung erreicht werden können.

Die Anzahl Parkplätze für Wohnen und Personal sind aus dem Minimum der Berechnung gemäss Wegleitung abzuleiten. Dabei gilt das Minimum ist gleich dem Maximum und es wird kein Spielraum angegeben. Das Verkehrsverhalten der Kunden und Besucher ist schwieriger zu steuern und wird deshalb mit einem Spielraum zwischen Minimum und Maximum angegeben.

Art.17 Abs.2 Der massgebliche Bedarf wird mit Reduktionsfaktoren bestimmt, ebenfalls aus der Wegleitung des Kantons übernommen, für den Gemeindetyp 3 und Güteklasse C oder B (wenn die Glattalbahn verlängert wird, dürfte die Güteklasse von C nach B wechseln).

Art.17 Abs.3 Die Kurzzeitplätze werden gemäss Richtprojekt paketweise im Aussenraum positioniert. Die Anzahl der Kurzzeitplätze soll möglichst geringgehalten werden, um den Freiraum Ring von parkierten Autos zu entlasten. Sie soll bei maximal 5% aller Autoabstellplätze liegen. Das Richtprojekt entspricht diesen Vorgaben mit 10 Kurzzeitplätze im Aussenraum. (vgl. Angang 2, Seite 9)

Art.17 Abs.4 Die Anzahl rollstuhlgerechten Abstellplätze richtet sich nach den einschlägigen Normen. Es sind insbesondere die VSS-Norm 40 291 "Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen für Personenwagen und Motorräder" sowie die SIA-Norm 500 "Hindernisfreie Bauten" relevant.

Art.17 Abs.5 Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass der reduzierte Parkplatzbedarf dauerhaft ausreicht und keine Missstände wie Parkierung im Freiraum ausserhalb der oberirdischen Abstellplätze oder im öffentlichen Strassenraum auftreten.

Alle Abstellplätze auf dem Areal sind einer aktiven Bewirtschaftung zu unterstellen. Dies kann beispielsweise durch eine zeitliche Beschränkung oder durch eine kostenpflichtige Nutzung erfolgen. Damit die Bewirtschaftung wirksam ist, ist ein zuständiges Kontrollorgan zu definieren, welches die Einhaltung der Regelungen überwacht.

Im Situationsplan bezeichneten Bereich ist ein Mobilitätshub mit Shared Mobility-Angeboten anzubieten. Der Mobilitätshub soll skalierbar sein, d.h. er soll sich mit den sich verändernden Mobilitätsbedürfnissen weiterentwickeln können. Ein mögliches, nachfragegerechtes Angebot ist im Bericht zu den verkehrstechnischen Abklärungen skizziert (mit Carsharing, Bikesharing, Cargobike, evtl. Scootersharing). Wichtig ist, dass die Mobilitätsangebote in die kommunalen und regionalen Systeme eingebunden werden und keine Insellösungen realisiert werden. Dazu ist eine enge Kooperation mit der Gemeinde erforderlich. Shared Mobility-Angebote sollen Stationen basiert (mit reservierten Parkfeldern) und nicht wild abgestellt («freefloating») zugänglich sein.

Art.19 Abs.1 Betreffend der Veloparkierung sind die kantonalen Vorgaben übernommen; weiter sind die VSS-Normen 40 065 und VSS 40 066 resp. die kantonalen Merkblätter «Veloparkierung für Wohnbauten» (Oktober 2012) und «Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf» (Oktober 2012) des Kantons Zürich beizuziehen. Im Richtprojekt sind die entsprechenden Vorgaben bereits berücksichtigt.

Die Kurzzeitparkierung wird im Richtprojekt als bedeutende Nutzung des Freiraum Rings sowie des Innenhofs in dessen Gestaltung integriert (vgl. Anhang 2, Seite 8)

Die Langzeitparkierung befindet sich im Richtprojekt in einem Raum im Erdgeschoss, welcher vom Innenhof zugänglich ist. (vgl. Anhang 2, Seite 8) Dadurch wird die gute Zugänglichkiet gewährleistet. Zusätzlich sind im Untergeschoss Veloräume geplant, welche mit einem grossen Lift direkt zugänglich sind. (vgl. Anhang 2, Seite 9)

4.8 F Ver- und Entsorgung/ Nachhaltigkeit

Entwässerung

Art.20 Abs.1 Mit der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanalagen (SEVO) wird die Entwässerung sowie der Bezug zum Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Wangen-Brüttisellen verbindlich geregelt.

Art.20 Abs.2 Dazu ist zusammen mit der ersten Bauetappe ein Gesamtkonzept der Entwässerung zur Bewilligung einzureichen.

Art.20 Abs.3 Das nicht verschmutzte Abwasser ist gemäss Art.7 SEVO soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.

Darüber hinaus sind die Umgebungsflächen soweit möglich über die Schulter in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern. Für Starkregenereignisse sind Retentionsmulden mit einer belebten Bodenschicht von mindestens 30 cm Stärke zu erstellen. Diese sind in die Umgebungsgestaltung und Terrainmodellierung zu integrieren. Die Retention leistet einen Beitrag zu einer zukunftstauglichen Entwässerung auch während durch die Klimaveränderung bedingten Wetterextremen. Ebenfalls leisten sie einen Beitrag zu einem angenehmen Mikroklima.

Abfall- und Wertstoffsammlung

Art.21 Abs.1 Die Grösse des Areals erfordert eine koordinierte Abfall- und Wertstoffsammlung.

Im Richtprojekt wurde dafür eine Position ausgeschieden, welche für alle Bewohnenden gut zugänglich ist. Diese befindet sich entlang der Ringtsrasse, sodass die Bewirtschaftung der Gemeinde möglich ist. (vgl. Anhang 2, Seite 8/ Kap. 5.10)

Art.21 Abs.2 Die Planung muss in Abstimmung mit den zuständigen kommunalen Stellen geschehen, um eine hinreichende und fachgerechte Einbindung ins Abfall- und Wertstoffmanagement der Gemeinde sicherzustellen.

Nachhaltigkeitsstandart

Art.22 Abs.1 Neubauten müssen gemäss dem zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS» erstellt und zertifiziert werden und dabei die Auszeichnung Silber erreichen.

Der SNBS-Hochbau umfasst ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige Bauen. Er deckt das Gebäude und den Standort im Kontext seines Umfeldes ab und ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermassen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb miteinzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist die Sicht auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

Ein wichtiger Aspekt davon ist die Klimafreundlichkeit. Der hohe Anteil erneuerbarer Energien, die ressourcenschonende Erstellung und der umweltfreundliche Betrieb reduzieren den CO_2-Ausstoss des Gebäudes.

Die Zertifizierung unterscheidet drei Auszeichnungen:

- Silber: Gesamtnote ≥ 4.0, maximal 3 ungenügende Noten
- Gold: Gesamtnote ≥ 5.0, maximal 2 ungenügende Noten
- Platin: Gesamtnote ≥ 5.5, kann mit ungenügenden Noten nicht erreicht werden

Um Planungssicherheit gewährleiten zu können wird die Auszeichnung Silber verbindlich verlangt. Eine höhere Auszeichnung soll angestrebt werden, wird aus folgenden Gründen jedoch nicht verbindlich festgelegt:

- Die Zeithorizonte einiger für die Zertifizierung relevante Faktoren können noch nicht abschliessend definiert werden, wie beispielsweise die Energieversorgung mittels eines thermischen Netzes (vgl. Kap. 5.8) oder die Verlängerung der Glatttalbahn.
- Einige standortgebundene Kriterien wie die Distanzen zu gewissen Versorgungseinrichtungen oder ÖV Güteklasse sind mit dem Bauprojekt nicht beeinflussbar und entwickeln sich fortlaufend mit der Erhöhung der Frequenz.
- Die Art des bisherigen Prozesses entspricht der Auszeichnung Silber

4.9 H Schlussbestimmungen

Art.23 Abs.1

Mit den Vorschriften wird der Bezug zum übergeordneten Recht namentlich dem PBG und den darin geordneten Verfahrensschritten reguliert. Dies bedeutet, dass der private Gestaltungsplan «Ringstrasse 14» mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich wird. Die Gemeinde muss das Datum der Inkraftsetzung publizieren.

5 Übereinstimmung mit Raumplanungsrecht

Nachfolgend sind die für die Vorlage relevanten Positionen aus der «Checkliste für den erläuternden Bericht nach Wrt.47 RPV» des Kantons Zürich vom Juli 2017 erläutert. (vgl. Anhang 1).

5.1 Planungsrechtlicher Kontext

Die relevanten planungsrechtlichen Grundlagen sind im Kapitel 3 genauer beschrieben. Folgend werden für die Vorlage relevante Übereinstimmungen konkretisiert.

Kantonaler Richtplan

Die Siedlungsgebiete der Gemeinde Wangen-Brüttisellen sind gemäss Raumordnungskonzept dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugeordnet, für welchen steigende Dichten, knappe Kapazitäten im Verkehrsnetz und eine zunehmende Verdrängung von Nutzungen prognostiziert werden, wodurch zunehmend Nutzungsmischungen und Bautypologien erforderlich sind, die den Bedürfnissen städtischer Lebensstile entsprechen.

Der Zweck des Gestaltungsplans entspricht den Ansprüchen einer Stadtlandschaft:

- Die angemessene städtebauliche und wirtschaftlich sowie sozial tragfähige Verdichtung liegt im Handlungsraum, in welchem künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums entfallen sollen.
- Die Massnahmen zur Reduktion des induzierten Aufkommens des motorisierten Individualverkehrs und zur Förderung des Velo- oder

Fussverkehrs reagieren auf die knappen Kapazitäten im Verkehrsnetz.
- Die gemischten Wohnungsgössen und der angemessene Anteil preisgünstiger Wohnraum sowie Gewerbe, welcher im grösseren Kontext abgestimmt ist, wirken einer Verdrängung von Anwohner und Nutzungen entgegen.
- Die Innenentwicklung durch Bestandsertüchtigung und Ergänzungsneubau sowie differenziert gestalteten Freiräumen entspricht den Bedürfnissen städtischer Lebensstile.

Der Geltungsbereich wird gemäss kantonalem Richtplan von der geplanten Glattalbahnverlängerung tangiert. Geplant ist die Erstellung einer Haltestelle nahe der nordwestlichen Ecke des Ringstrassenquartiers. Daraus resultiert eine zukünftige Verbesserung der ÖV-Güteklasse.

- Diese Planung verleiht dem Standort als Innenentwicklungsgebiet einen grossen Impuls. Die Quartiere entlang der geplanten Tramlinie werden durch die attraktive Erschliessung mit dem ÖV aufgewertet, was eine entsprechende Entwicklung begünstigt. Die Reduktion des induzierten Aufkommens des motorisierten Individualverkehrs ist daher in einem längeren Zeithorizont durch die gute ÖV Erschliessung sowie bereits vorher durch weitere Massnahmen möglich.

Regionaler Richtplan

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im regionalen Richtplan dem Mischgebiet Nr. 21 zugewiesen. Gekoppelt an die Gebietszuteilung ist die Vorgabe, nutzungsplanerisch je mind. 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern.

- Mit einer differenzierten Nutzungsverteilung im Sinne des kommunalen Masterplans – Vertiefung 2024 Ortsteil Brüttisellen wird die Verteilung gewerblicher Nutzungen auf geeignete Lagen im Quartier gesteuert.Mit der parallel laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird umfassend nachgewiesen, dass im Zusammenspiel der bestehenden und der neuen Zonenordnung inkl. der Sondernutzungsplanungen im Ringstrassenquartier sowie in umliegenden Quartieren innerhalb des regionalen Mischgebietes hinreichend Flächen für Arbeitsnutzungen verbindlich gesichert sind und werden. Gemäss der Berichterstattung zur Teilrevision beläuft sich das zukünftig im Mischgebiet Nr. 21 insgesamt auf ca. 29 %[6] und im Wangen-Brüttiseller Teil auf ca. 31 % der nutzungsplanerisch gesicherten Gesamtnutzflächen.
- Der Geltungsbereich eignet sich durch den ortsplanerischen Kontext primär als Wohnstandort. Durch die geringe Lärmbelastung soll hier der Gewerbeanteil zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum reduziert werden können.

Der Geltungsbereich liegt im Eignungsgebiet für Hochhäuser. Dies bedingt gleichzeitig eine Einordnung des Standorts als regionales Gebiet mit hoher baulicher Dichte.

- Die Innenentwicklung durch die Sanierung des grossvolumigen Bestands sowie der Ergänzung eines verwandten Neubaus, welche mit dem Gestaltungsplan ermöglicht wird, entspricht den Ansprüchen des Eignungsgebietes.

[6] Diese Betrachtung berücksichtigt zudem die Absichten der Gemeinde Dietlikon zur Nutzungsplanungsrevision in der Fassung der öffentlichen Auflage vom 12.6.2025.

- In Gebieten mit hoher baulicher Dichte verlangen die regionalen Vorgaben, dass die Mindestdichten gemäss § 49a PBG deutlich zu übertreffen sind. Dies wird grundlegend mit der gemäss Teilrevision der BZO anvisierten Grundnutzungszone (W4 90 %) erreicht und mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan zusätzlich erfüllt.

Mit hohen baulichen Dichten in Gebieten mit hohem Wohnanteil geht i.d.R. eine hohe Nutzungsdichte (Einwohner + Beschäftigte = Köpfe) einher. Im regionalen Richtplan Glattal ist für das Planungsgebiet eine hohe Nutzungsdichte festgelegt (150–300 Köpfe / ha überbaute Bauzone).

- Die Angemessenheit dieses Nutzungsdichtemasses konnte im Rahmen des Studienauftrags Ringstrassenquartier 2021 bestätigt werden.
- Auf einer maximal zulässige Gesamtnutzfläche von 6'000m^2 mit möglicherweise ca. 10% Gewerbe werden zukünftig im Geltungsbereich ca. 95 Bewohnende leben sowie 21 Beschäftigte arbeiten. Dies entspricht ca. 242 Köpfen/ha und ordnet sich damit in die für das Planungsgebiet vorgegebene Nutzungsdichte ein.
    - 6'000m2 x 0.9 (Wohnanteil) x 0.7 (Abzug Erschliessungs- und Konstruktionsflächen) : 40m^2/Person (Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Person) = 95 Bewohnende
    - 6'000m2 x 0.1 (Gewerbeanteil) x 0.7 (Abzug Erschliessungs- und Konstruktionsflächen) : 20m^2/Person (Durchschnittlicher Gewerbeflächenverbrauch pro Person) = 21 Beschäftigte
    - 116 Köpfe (Beschäftigte und Bewohnende) : 0.53 ha überbaute Bauzone +0.05 Strassenfaktor 10% = 200 Köpfe/ha[7]

Masterplan Wangen-Brüttisellen 2016

Im Masterplan Wangen-Brüttisellen 2016 ist der Gestaltungsplanperimeter als Wohngebiet mit Verdichtungspotential beschrieben. Auch im Objektblatt Ringstrassenquartier wird eine Aufwertung durch Verdichtung und Erneuerung vorgeschlagen.

- Dieser Vorgabe wird der Gestatungsplan mit den implizierten Verdichtungs- sowie Nutzungszielen gerecht. Die zulässige Gesamtnutzfläche sowie die maximale Gesamthöhenkoten wurden unter gewissen qualitätsfördernden Bedingungen und gemäss den vorgelagerten Planungen und Studien erhöht, sodass eine angemessene Verdichtung möglich wird.

Kommunaler Masterplan 2016. Vertiefung 2024 Ortsteil Brüttisellen

Mit der Vertiefung 2024 – Ortsteil Brüttisellen wurden die Absichten des Masterplans geschärft und darauf aufbauend Massnahmen zur Zielerreichung formuliert.

Diese Ziele wurden im Richtprojekt umgesetzt und sind in der Folge in den aus dem Richtprojekt resultierenden Gestaltungsplan eingeflossen:

- Städtebau und Nutzungsverteilung (vgl. Kap 2.1, 4.3, Anhang 2)
    - 10-20% Arbeitsnutzung
    - Mind. 20% Preisgünstiger Wohnraum (In Abhängigkeit zum gewählten Anteil Arbeitsnutzung)
    - Innenentwicklung durch Bestandserhalt und attraktive Weiterentwicklung der Raumkanten zum Altbachraum
- Freiraum und Lokalklima (vgl. Kap 2.2, 4.5, Anhang 2)

[7] Gemäss regionaler Berechnungspraxis

    - Ringstrasse als wichtigster öffentlicher Nachbarschaftsraum
    - Durchgrünter Hof als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsraum
    - Freiraum entlang Altbach als zusammenhängende Ufererweiterung
    - Lokalklima und Biodiversität fördern unter Berücksichtigung der gewachsenen Vegetationsstrukturen
- Erschliessung und Parkierung (vgl. Kap 2.4, 4.7, Anhang 3)
    - Ringstrasse als Erschliessungsraum für alle Verkehrsteilnehmer inkl. Reduktion der oberirdischen Abstellplätze durch neue Autoeinstellhalle
    - Öffentliche Durchwegung zur geplanten Haltestelle der Glattalbahnverängerung
    - Parkplatzreduktion gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen

Insbesondere der Anteil Wohnen bzw. Arbeiten von je mind. 25% gemäss regionalem Richtplan sowie die Auslastung der Verkehrskapazität wurde mit der Vertiefung Ortsteil Brüttisellen im grösseren Kontext und in Zusammenhang mit den weiteren Entwicklungsabsichten überprüft. Die Gegenüberstellung der Massnahmen bezüglich der Verkehrskapazität der Vertiefung sowie des Gestaltungsplans wird in den Kapiteln 5.3 und 5.6 ausgeführt.

5.2 Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen

Zweistufigen Studienauftrag Ringstrassenquartier 2021

Durch die Abfolge qualitätssichernden Verfahren und einem intensiven Austausch und Dialog aller Beteiligten kann die massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen sichergestellt werden. Im zweistufigen Studienauftrag Ringstrassenquartier 2021, welcher von einer qualifizierten Jury im Sinne des Masterplans Wangen-Brüttisellen 2016 beurteilt wurde, entstand das Konzept des Weiterbauens des Ringstrassenquartiers. Eine städtebauliche und freiräumliche Aufwertung durch Verdichtung und Erneuerung führt zu einem nachhaltigen Umgang mit grauer Energie und auch zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums. Der schrittweise Wandel stärkt die sozialräumliche Identität im Quartier und schafft einen vielfältigen Wohnort.

Richtprojekt Ringstrasse 14

Auf der Basis des Studienauftrages sowie der vertiefenden Machbarkeitsstudie wurde das Richtprojekt erarbeitet und weiterentwickelt. Im engen Dialog mit der Bauherrschaft, der Gemeinde, dem Ortsplaner sowie den Fachplanern Architektur, Städtebau, Landschaft, Verkehr und Lärm wurde das Projekt justiert, sodass es als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan dienen kann. Die Qualitäten der Entwicklungsidee insbesondere der neuen Mitte als Frei- und Vernetzungsraum fürs Quartier sowie die Angemessenheit der Innenentwicklung sind im Kapitel 2 Richtprojekt beschrieben.

5.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Innenentwicklung

Im gesamten Ringstrassenquartier wie auch im weiteren Umfeld werden Innenentwicklungen angestrebt. Die Innenentwicklung an diesem Standort soll entsprechend den übergeordneten Strategien und Zielsetzungen

ermöglicht werden. Dies bedingt jedoch, dass die zusätzlichen Mobilitätsbedürfnisse zu einem bedeutenden Teil mit dem ÖV, dem Fuss- und Veloverkehr oder mit Shared Mobility-Angeboten bewältigt werden müssen. Dies ist erforderlich, um die Innenentwicklung zu ermöglichen und die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems zu erhalten.

Gesättigtes Verkehrssystem

Das übergeordnete Strassennetz ist gesättigt, weshalb die Anzahl MIV-Fahrten nicht massgeblich zunehmen kann. Im Rahmen des des Berichts zu den verkehrstechnischen Abklärungen des Richtprojekts «Ringstrasse 14» (vgl. Anhang 3) wurde abgeschätzt, dass das gesamte Ringstrassenquartier heute geschätzt rund 1'300 - 1'600 Fahrten erzeugt. Als Arbeitshypothese wurde formuliert, dass diese Anzahl nur geringfügig zunehmen kann (Annahme: künftig max. 1'700 bis 2'000 Fahrten). Diese Arbeitshypothese wurde durch die Gemeinde im Rahmen der Aktualisierung des Masterplans und der dazugehörigen Verkehrsstudie des Büros SNZ bestätigt (vgl. Verkehrsstudie Entwicklungsgebiet Brüttisellen, 19. April 2024).

Veränderung des Modal-Split

Demgegenüber besteht ein grosses Potenzial, das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit dem ÖV, dem Veloverkehr, dem Fussverkehr und mit Shared Mobility abzudecken. Mit der Realisierung der Glattalbahn kann beispielsweise die heutige Güteklasse C aufgewertet werden (künftig mindestens Güteklasse B). Die Erschliessung mit dem Veloverkehr kann durch eine gute Anbindung an die geplante Hauptroute am Bahnhof Dietlikon ebenfalls massgeblich aufgewertet werden.

Eine Innenentwicklung mit attraktiven Aussenräumen hat eine grössere Interaktionsdichte mit einem höheren Anteil Fussverkehr zur Folge (vgl. Studien des ARE CH, Dichte und Mobilitätsverhalten, 2018). Die vorliegende Planung sieht die Schaffung attraktiver Aussenräume und Erdgeschossnutzungen mit publikumsorientiertem Charakter vor.

Modalsplit-Ziele

Im Bericht zu den verkehrstechnischen Anforderungen (vgl. Anhang 3) werden konkrete Modalsplit-Ziele für die Zeithorizonte 2035 und 2045 formuliert. Um diese Ziele zu erreichen, wird ein Massnahmenbündel definiert, welches auf das angestrebte Mobilitätsverhalten hinwirkt. Gleichzeitig soll das Angebot an Autoabstellplätzen reduziert werden. Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht es in Kombination mit dem Mobilitätskonzept, die angestrebte Entwicklung planungsrechtlich zu verankern und verbindlich zu sichern.

Die Zielerreichung wird nach der Realisierung mit einem regelmässigen Controlling sicherzustellen sein. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist in diesem Sinne gewährleistet.

Verkehrsart	Modalsplit heute (geschätzt)	Modalsplit-Ziel 2035	Modalsplit-Ziel 2045+
MIV	ca. 55 – 65%	ca. 30 – 40%	ca. 20 – 30%
ÖV	ca. 10 – 20%	ca. 20 – 30%	ca. 25 – 35%
Fussverkehr	ca. 15 – 25%	ca. 27 – 32%	ca. 30 – 35%
Velo	ca. 3 – 7%	ca. 5 – 12%	ca. 10 – 15%

Abbildung 21: Modalsplit-Ziel in den Zeithorizonten 2035 und 2045+ (bezogen auf die Anzahl Wege und Fahrten)

5.4 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Innere Reserve

Die heutige Bebauung hat eine Ausnützung von ca. 52%. Die rechtskräftige Grundordnung W3 60% lässt nur eine geringe Innenentwicklung zu.

Diese mögliche Ausnützung korrespondiert nicht mit den übergeordneten Entwicklungsperspektiven aus kantonalem und regionalem Richtplan sowie kommunalen Masterplan (vgl. Kap.5.1). Ebenfalls wurde im Studienauftrag Ringstrassenquartier 2021 eine höhere Dichte als angemessen empfunden.

Neue Zonierung

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen revidiert aufgrund der empfohlenen Massnahmen der Vertiefung Ortsteil Brüttisellen 2024 des Masterplans 2016 die Bau- und Zonenordnung. Teil der Revision ist die rechtskräftige dreigeschossige Wohnzone W3 60 % in eine viergeschossige Wohnzone W4 90 % zu überführen.

Der vorliegende private Gestaltungsplan wird aufgestellt, um eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung zu sichern. Dieser lässt eine Gesamtnutzfläche von 6'000m^2 zu, was einer Ausnützung von ca. 124% entspricht.

Etappierung

Die weiteren Planungen im Ringstrassenquartier sollen in einzelnen voneinander unabhängigen Etappen erfolgen können. Die so entstehenden Zwischenzustände müssen daher hohen Ansprüchen genügen.

5.5 Überkommunal abgestimmte Siedlungskapazität

Der Gestaltungsplan entspricht den Vorgaben des kantonalen sowie des regionalen Richtplans. (vgl. Kap. 5.1)

5.6 Erschliessung

Die Innenentwicklung ist so auszurichten, dass das künftige Verkehrsaufkommen mit einer veränderten Verkehrsmittelwahl (Modalsplit) abgedeckt werden kann (vgl. Kap. 5.3). Die verbesserte Erschliessung des Planungsperimeters mit dem ÖV, mit dem Velo- und Fussverkehr sowie Shared Mobility wird im Rahmen des Berichts zu den verkehrstechnischen Abklärungen (vgl. Anhang 3) ausführlich thematisiert. Die im Gestaltungsplan und im Mobilitätskonzept verankerten Regelungen sind konsequent auf die Zielsetzung der Förderung dieser Verkehrsarten ausgerichtet. Ergänzend zu den Festlegungen im Gestaltungsplan sind auch Massnahmen der öffentlichen Hand erforderlich, z.B. eine gute Anbindung an die künftige Glattalbahn oder an die Velohauptroute.

Der Geltungsbereich ist für den motorisierten Verkehr einschliesslich gewerblicher Anlieferung hauptsächlich über die Bruggwiesenstrasse, die Birkenstrasse und anschliessend die Ringstrasse zu erschliessen. Die Ringstrasse soll zur neuen Quartiermitte und als durchgehend gestalteter Freiraum von Fassade zu Fassade mit Aufenthaltsqualität gemäss Richtprojekt gestaltet werden. (vgl. Kap.2). Sie ist heute stark durch ihre Erschliessungsfunktion, Parkierung und versiegelte Flächen geprägt. Zukünftig soll sie als gleichberechtigter Strassenraum für Fuss- und Veloverkehr sowie motorisierten Verkehr fungieren. Damit kann die Siedlungsqualität gesteigert, die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr verbessert und gleichzeitig die hinreichende Erschliessung auch für den MIV sichergestellt werden. Ausgehend vom Ring binden attraktive Quartiers-Querungen das Gesamtquartier zusammen und fokussieren die Antrittsräume in die ortsbaulichen Nachbarschaften. Besonders relevant ist die Anbindung ans übergeordnete Fuss- und Velowegnetz:

- Der Bahnhof Dietlikon stellt die Anbindung an das Bahnnetz her und ist vom Ringstrassenquartier via Pappelstrasse gut erreichbar.
- Die Glattalbahn wird künftig eine attraktive Verbindung nach Wallisellen und Stettbach sicherstellen. Die Haltestelle soll an der

Kreuzung Zürichstrasse/ Pappelstrasse/ Industriestrasse positioniert werden.

- Künftig soll von der Veloschnellroute in Wallisellen eine Velo-Hauptverbindung zum Bahnhof Dietlikon und weiter in Richtung Bassersdorf resp. Effretikon geführt werden.
- Die Überführung Birkenstrasse / Bruggwiesenstrasse ist eine wichtige Verbindung zur Schule, zur Gemeindeverwaltung und zu den öffentlichen Nutzungen im Zentrum von Brüttisellen.
- Die Achse entlang des Altbachs ist eine wichtige Freizeitachse, welche künftig auch für den Veloverkehr an Bedeutung gewinnen wird.

5.7 Lärm

Das Planungsgebiet ist durch das Autobahnkreuz Brüttisellen (A1/ A15) geprägt. Ebenso gibt es Lärmeinträge von der Zürichstrasse her.

Der Neubau des Richtprojektes «Ringstrasse 14» sowie deren Nutzung und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wurden daher durch ein Lärmgutachten (Anhang 4) überprüft. Dies zeigt, dass nur wenige Bereiche von einer Lärmbelastung betroffen sind.

Reaktion im Richtprojekt

Das Richtprojekt zeigt auf, dass in diesen Bereichen Massnahmen möglich sind, um die Immissionsgrenzwerte einzuhalten und gleichzeitig qualitätsvolles Wohnen zu ermöglichen:

- Der Autobahnlärm zeichnet sich dadurch aus, dass die Lärmbelastung in den oberen Geschossen grösser wird. In den unteren Geschossen profitiert man vom Schallschatten. Durch eine grössere Bautiefe in den unteren lärmunempfindlichen Geschossen wird in diesen Bereichen die Nutzfläche erhöht. Diese Bautiefe wird im lärmempfindlichen obersten Geschoss reduziert, um qualitätsvolle Wohnungsgrundrisse anzuordnen, in welchen die lärmempfindlichen Räume lärmangewandt angeordnet werden können. Die L-Förmige Typologie lässt dies zu.
- An sehr lärmexponierten Orten im obersten Geschoss wird mit der Anordnung von Gewerbenutzung reagiert. Dieser Bereich befindet sich im Eckbereichen des Baubereichs I.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Der Geltungsbereich liegt in der Wohnzone W4 90 %[8] und dort gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV). Dies gewährleistet die Sicherung einer guten Wohnqualität an der für Wohnen geeigneten Lage (vgl. Kap.4.3).

5.8 Energie

Der Energiebedarf ist mit geeigneten Massnahmen zu optimieren, so dass der Verbrauch reduziert wird. Die Energiequellen wie z.B. Heizsysteme sind zu optimieren und die nichterneuerbaren Energien sind durch erneuerbare zu ersetzen.

SNBS

In den Vorschriften wird festgelegt, dass Neubauten mit dem gültigen «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS» zertifiziert werden. Der SNBS-Hochbau umfasst ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige

[8] Ausscheidung der genannten Zone erfolgt parallel zum Gestaltungsplanverfahren durch eine Umzonung im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung.

Bauen. Ein wichtiger Aspekt davon ist ein hoher Anteil erneuerbarer Energien der umweltfreundliche Betrieb. (vgl. Kap. 4.7, Nachhaltigkeitsstandart)

Solarenergie

Die im Richtprojekt vorgeschlagenen Flachdächer eignen sich für die Nutzung von Solarenergie. In den Vorschriften zur Dachgestaltung werden die Voraussetzungen für die Einbettung von Solar- und Photovoltaikanlagen geschaffen. (vgl. Kap.4.4, Dach- und Fassadengestaltung)

Thermisches Netz

Zurzeit laufen Abklärungen zusammen mit dem lokalen Energieversorger und Netzbetreiber «die werke versorgung wallisellen ag» für die Möglichkeiten und den Bedarf nach einem thermischen Netz im Perimeter rund um das Brüttiseller Kreuz. Die Firma ist im Gebiet bereits der Betreiber des Gasnetzes und planen parallel den Ausbau thermischer Netze. Sie arbeiten beim Gasnetz bereits mit der Gemeinde Wangen-Brüttisellen zusammen, bei den thermischen Netzen ist dies zumindest vorgesehen. Aktuell ist noch offen, auf welchem Temperaturniveau das Netz im Gebiet betrieben werden könnte, also ob auf Hochtemperatur (direkt im Gebäude für Raumwärme und Warmwasser nutzbar) oder Niedertemperatur/Anergie (mittels Wärmepumpen im Gebäude nutzbar, dafür auch zur Gebäudekühlung geeignet). Ein Niedertemperaturnetz scheint jedoch für das Gebiet und die zahlreichen Neubauten attraktiver. Gemäss vorliegenden Studien ist der Zeithorizont für ein thermisches Netz im Ringstrassenquartier nicht vor 2030 realistisch.

5.9 Abfälle

Aufgrund der Grösse des Areals braucht es Bestimmungen zur Abfall- und Wertstoffsammlung. Daher wird in den Vorschriften festgelegt, die nötigen Flächen auszuscheiden und Einrichtungen zu schaffen. (vgl. Kap 4.7, Entsorgung)

Die für eine funktionierende Abfallbewirtschaftung benötigten Verwertungsanlagen und Deponien haben Auswirkungen auf die direkte Umgebung, indem sie Lärm und störende Gerüche verursachen oder optisch störend in Erscheinung treten.

Reaktion im Richtprojekt

Im Richtprojekt wurde dafür eine Position ausgeschieden. (vgl. Anhang 2, Seite 9) Die Position ist aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Der Standort befinden sich entlang der Ringtsrasse, sodass die Bewirtschaftung der Gemeinde möglich ist.
- Der Standort ist für alle Bewohnenden gut zugängliche. Beide Hauseingänge sind weniger als 50m davon entfernt.
- Der Gartenbereiche werden durch den Lärm nicht beeinträchtigt.
- Durch die eher exponierte Lage muss eine geeignete Form der Einhausung und Einbettung in die Umgebungsgestaltung gefunden werden.

Die Planung muss in Abstimmung mit den zuständigen kommunalen Stellen geschehen, um eine hinreichende und fachgerechte Einbindung ins Abfall- und Wertstoffmanagement der Gemeinde sicherzustellen.

5.10 Wassernutzung/ Gewässerschutz

Durch die vielfältige Nutzung, so z.B. als Trink- bzw. Brauchwasser aber auch als Erholungsraum, sind die Gewässer einem hohen Nutzungsdruck

ausgesetzt. Die natürliche Ressource Wasser muss geschützt werden, damit sie als elementare Lebensgrundlage langfristig gesichert wird.

Gewässerschutz

Der Geltungsbereich liegt laut Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich Au. In diesen Bereichen dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen und die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

- Das Richtprojekt sieht keine solche Anlagen vor.



Abbildung 22 Gewässerschutzkarte (GIS-ZH)

Grundwasser

In der Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) liegt der Geltungsbereich im Bereich des tiefer gelegenen Grundwasservorkommens mit artesisch gespanntem Grundwasserspiegel und nicht im Bereich von Grundwasserleitern. Die Anzahl Untergeschosse ist nicht beschränkt. Im Bereich der Untergeschosse ist die natürliche Grundwasser-Durchflusskapazität bei Hochwasser vollständig, d.h. zu 100%, mit kiesigen Ersatzmassnahmen zu erhalten. Durch allfällige Pfahlfundationen darf die natürliche Grundwasser-Durchflusskapazität um maximal 10% reduziert werden. Für eine Grundwasserwärmenutzung kann aufgrund der Problematik mit den artesisch gespannten Grundwasserverhältnissen eine Bewilligung nicht in Aussicht gestellt werden.

- Die Durchflusskapazität ist im Baubewilligungsverfahren genauer zu prüfen.
- Im Richtprojekt/Gestaltungsplan wird die Energieversorgung über ein thermisches Netz sowie Solarenergie vorgeschlagen. Auf Grundwasserwärmenutzung kann daher verzichtet werden.

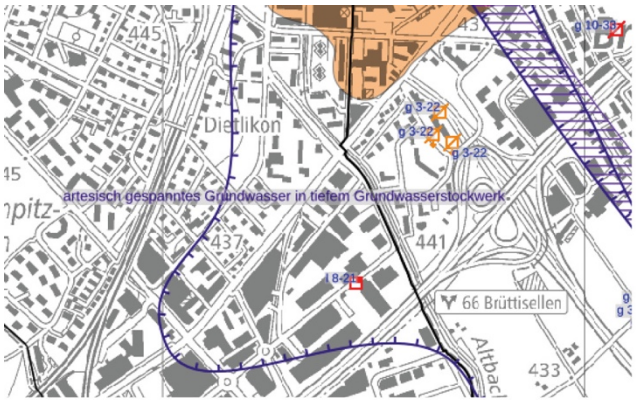


Abbildung 23 Grundwasserkarte (GIS-ZH)

Gewässerraum

Der Geltungsbereich grenzt direkt an den Gewässerraum des Altbachs. Die Grenze des Gewässerraumes ist identisch mit der Parzellengrenze. Die geplante Revitalisierung des Altbachs hat zur Folge, dass der Altbachweg aus dem Gewässerraum verlegt werden muss. (vgl. Gewässerraumfestlegung im Siedlungsgebiet, Altbach-Chriesbach, Technischer Bericht)

- Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird daher ein Bereich für die Verlegung des Weges reserviert. (vgl. Kap.4.7)
- Im Richtprojekt reagiert das Vegetationskonzept sowie die Freiraumgestaltung auf den Altbachraum, sodass eine zusammenhängende qualitätsvolle Ufererweiterung entsteht (vgl. Kap. 2.2, Anhang 2, S. 3/7)

  Im Zuge eine Revitalisierungsprojekts sollte eine übergeordnete Betrachtung über den gesamten Altbachraum im Ringstrassenquartier erfolgen.



Abbildung 24 Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken (GIS-ZH)

5.11 Hochwasserschutz

Hochwasser sind für viele Gemeinden wiederkehrende Ereignisse mit teilweise grosser Schadenfolge. Durch eine angepasste Nutzung sowie durch einen sachgerechten Unterhalt des Gewässerraumes wird der Schutz vor Hochwasser langfristig gesichert.

Der Geltungsbereich liegt ausserhalb des Gewässerraumes, wodurch keine weiteren Massnahmen für den Hochwasserschutz notwendig sind. Ebenfalls liegt er laut Naturgefahrenkarte des GIS-ZH in keiner Gefahrenzone.

5.12 Klima

Das Kapitel ist nicht Teil der Checkliste, doch erscheint durch die steigende Relevanz eine Erwähnung sinnvoll. Im Bereich Klima werden zwei wesentliche Massnahmenbereiche unterschieden. Diese sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Klimaschutz

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

- Der Gestaltungplan legt Massnahmen fest zur Reduktion des induzierten Aufkommens des motorisierten Individualverkehrs und zur Förderung des Velo- oder Fussverkehrs (vgl. Kap. 4.7, 5.3, 5.6)
- Neubauten müssen gemäss Vorschriften mit dem gültigen «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS» zertifiziert werden. Der SNBS-Hochbau umfasst ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige Bauen. Ein wichtiger Aspekt davon ist die Klimafreundlichkeit. (vgl. Kap. 4.7)

Klimaanpassung

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

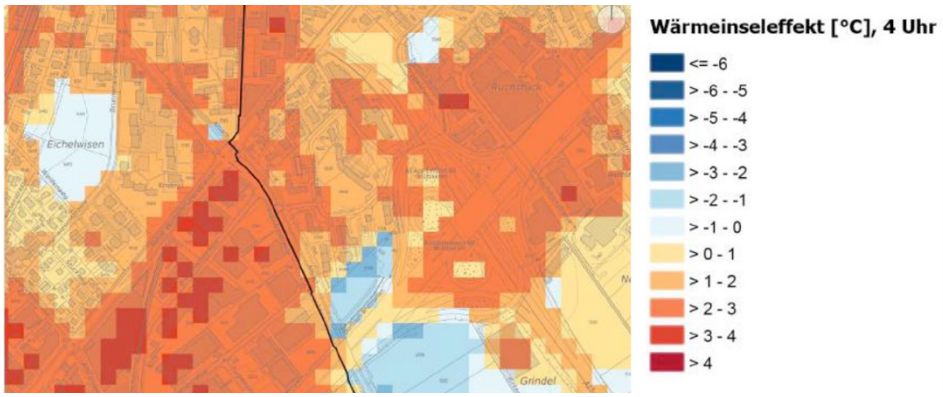


Abbildung 25 Auszug Klimaanalysekarte, Thema Wärmeinseleffekt (GIZ-ZH)

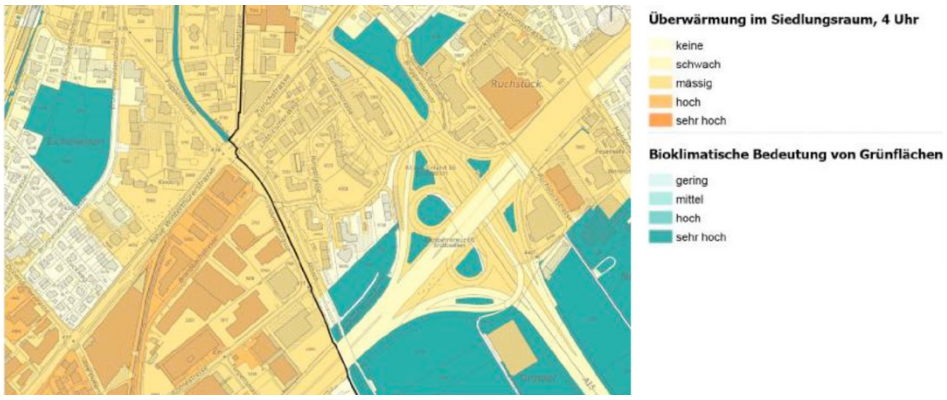


Abbildung 26 Auszug Planhinweiskarte (GIS-ZH)

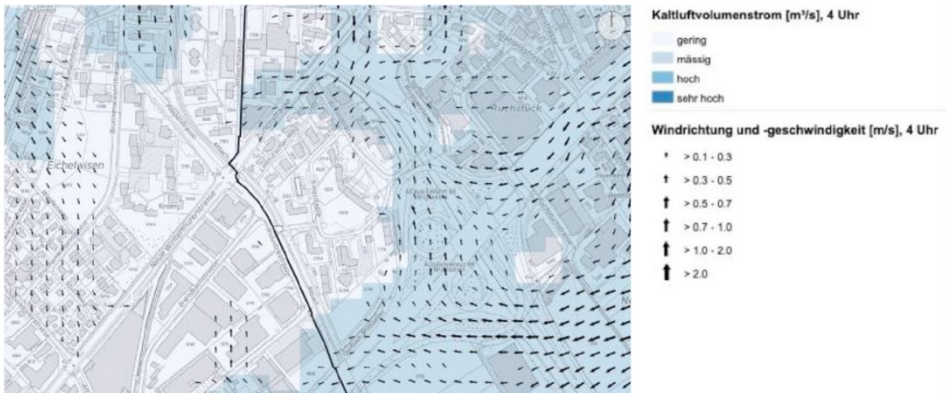


Abbildung 27 Auszug Klimaanalysekarte, Thema Wind (GIS-ZH)

Der Gestaltungsplan reagiert wie folgt auf die Auswirkungen des Klimawandels (vgl. Kap. 4.5):

- Eine min. Grünflächenziffer von 50% gemäss § 257 PBG wird festgelegt. Begrünte Flächen sind wichtig, um die Temperatur durch Verdunstung und Schatten zu regulieren, das Wasser zurückzuhalten und so das Risiko von Überschwemmungen zu reduzieren.
- Die Vorschriften fördern den Biodiversitätsschutz durch den Erhalt gewachsener Vegetationsstrukturen und die Ergänzung von klimaresistenten Bäumen und Sträuchern. Dazu wird eine min. Wurzelraum festgelegt.
- Die versiegelten Flächen sollten auf ein Minimum beschränkt werden, um städtische Hitzeinseln zu reduzieren.
- Die Implementierung von nachhaltigen Entwässerungssystemen, wie z.B. versiegelungmanagement, Versickerungsanlagen und grüne Dächer hilft Überschwemmungen zu verhindern und die Wasserqualität zu verbessern.
- Die Fassadenbegrünung wird zugelassen als integrativer Bestandteil einer nachhaltigen Gestaltung

Eine mögliche Art der Umsetzung wird im Richtprojekt aufgezeigt. (vgl. Kap.2, Anhang 2)

5.13 Oberflächenabfluss

Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist mit der weiteren Projektierung und mit der Baubewilligung zu erarbeiten und einzureichen. Grundsätzlich sind möglichst viel unversiegelte Flächen und begrünte Versickerungsflächen herzustellen. Die versiegelten Erschliessungsflächen sollen nach Möglichkeit in begrünte, versickerungsfähige Flächen eingeleitet werden. Wo dies nicht möglich ist, wird das Oberflächenwasser in Einlaufschächte geführt und in die Kanalisation abgegeben. Grundsätzlich ist das Oberflächengefälle von den geplanten Gebäuden weg zu führen.



Abbildung 26 Auszug Naturgefahrenkarte, Oberflächenabfluss (GIS-ZH)

6 Gestaltungsplanverfahren

5.1 Beratung Gemeinderat

Zum «privaten Gestaltungsplan Ringstrasse 14» wurde vom Gemeinderat am 10.03.2025 beraten. Der Gemeinderat beschloss, die Vorlage für die kantonale Vorprüfung einzureichen und für die öffentliche Auflage freizugeben. (vgl. Anhang 5)

5.2 Kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen Vorprüfung zugestellt.

Das ARE hat sich mit Stellungnahme vom 07.07.2025 zum Gestaltungsplan geäussert. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Anregungen und Hinweise im Gestaltungsplan, in den Vorschriften und im vorliegenden Bericht aufgenommen. (vgl. Anhang 6)

5.3 Planerische Beurteilung der Gemeinde

Mit dem Schreiben vom xx.xx.xxxx eröffnete die Gemeinde Wangen-Brüttisellen ihre planerische Beurteilung zum „privaten Gestaltungsplans Ringstrasse 14“. Darin wurden Anträge zu verschiedenen Punkten festgehalten. Die Mehrzahl der Anträge konnte berücksichtigt werden.

5.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 18.6.2026-17.8.2026.

Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Anliegen in einem «Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen» zu dokumentieren und deren Nichtberücksichtigung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen festzusetzen und Bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Stellungnahmen und drei Anträge ein. Im Bericht werden im Sinne der Transparenz alle eingegangenen Einwendungen und Anträge aufgeführt. (vgl. Anhang 7)

5.5 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Dem privaten Gestaltungsplan wurde entsprechend § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 8.12.2026 durch die Gemeindeversammlung zugestimmt.

7 Mehrwertausgleich

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

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

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

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

Die kommunale BZO-Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» (Vorlage an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 festgesetzt) regelt die Mehrwertabgabe für Tatbestände, in denen auf der Grundlage von Auf- und Umzonungen ein Planungsvorteil entsteht. Auf der Basis dieser kommunalen Regelung kann die Gemeinde Wangen-Brüttisellen nach Rechtskraft der Vorlage und nach erfolgter Einführung eines entsprechenden Fonds die Erhebung von Mehrwertabgaben verfügen. Nebst dieser zukünftigen Möglichkeit, Abgaben zum Ausgleich des Mehrwerts auf dem Verfügungsweg zu erheben, sind weiterhin städtebauliche Verträge zulässig.

Details zum Mehrwertausgleich sind in separaten Bau- und Finanzierungsverträgen (städtebaulicher Vertrag) festzuhalten. In den Verträgen sind auch die entsprechenden Etappierungen und Sicherheiten vorzusehen. (vgl. Anhang 8)

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

Vorabklärungen zu einem allfälligen Mehrwertausgleich auf der Basis des vorliegenden Gestaltungsplanes haben zwischen der Bauherrschaft und der

Abteilung Bau bereits stattgefunden und werden dem Planungsprozess entsprechend weiterverfolgt.

Anhänge

1 Checkliste Raumplanungsrecht

2 Richtprojekt «Ringstrasse 14»
(Plansammlung, Wohnungsspiegel, Berechnung Abstellplätze/Ausnützung)

3 Verkehrstechnische Abklärungen «Ringstrasse 14»

4 Lärmgutachten «Ringstrasse 14»

5 Protokollauszug Gemeinderat

6 Kantonale Vorprüfung

7 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

8 Städtebaulicher Vertrag

Beilagen

1 Zweistufiger Studienauftrag Ringstrassenquartier 2021 – Schlussbericht

2 Kommunaler Masterplan 2016. Vertiefung 2024 Ortsteil Brüttisellen

3 Machbarkeitsstudie Ringstrasse 14, 18.8.23