



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0008 / 19

vom 4. Juni 2019

Referenz-Nr.: ARE 19-0008

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.ara.zh.ch

1/4

Wangen-Brüttisellen. Privater Gestaltungsplan Nr. 17 «Brüttiseller Tor» – Genehmigung

Gemeinde **Wangen-Brüttisellen**

Lage Kat.-Nrn. 4448, 4466, 5782 und 7292

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 24. August 2018
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 24. August 2018
 - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 24. August 2018
 - Bericht zur kantonalen Vorprüfung vom 24. August 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Angrenzend an die Zürichstrasse im Zentrum von Brüttisellen und nordwestlich des Verkehrsknotens Brüttiseller Kreuz strebt der Eigentümer, WBZ Immobilien AG, an, das weitgehend noch unbebaute Areal baulich zu entwickeln und entsprechend der übergeordneten Vorgaben stark zu verdichten. Der Perimeter umfasst rund 8500 m². Die bestehenden Bauten werden vollständig rückgebaut. Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung mit Hochhäusern und städtebaulichem Gesamtkonzept geschaffen, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die vorgesehenen Nutzungen nachgewiesen und die Entwicklungsziele der Gemeinde Wangen-Brüttisellen berücksichtigt werden.

Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen stimmte mit Beschluss vom 6. November 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Brüttiseller Tor» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 17. Dezember 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 ersuchte die Gemeinde Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.

Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen beschloss am 6. November 2018 auch die kommunale Nutzungsplanungsrevision Zürichstrasse Hochhausgebiet und Sonderbauvorschriften, mit welcher die planungsrechtlich notwendigen und demokratisch legitimierten Grundlagen für die Genehmigung des vorliegenden privaten Gestaltungsplans geschaffen werden. Beide Planungen liegen dem ARE zur Genehmigung vor.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der private Gestaltungsplan sichert die wesentlichen Eckwerte des aus einem Studienauftrag hervorgehenden Bebauungs- und Erschliessungskonzepts. Das daraus entwickelte Richtprojekt setzt sich aus einem gestaffeltem Riegel entlang des Autobahnzubringers und drei in der Höhe variierende Türmen zusammen. Die Türme gliedern eine offene und qualitätsvolle Freiraumstruktur. Insgesamt wird mit der dichten und identitätsstiftenden Neubebauung ein erster Teil der weiteren Entwicklung Brütisellens umgesetzt und am Autobahnzubringer ein markanter ortsbaulicher Auftakt gesetzt.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Der Situationsplan legt zwei Baubereiche für Hochhäuser fest. Während im Baubereich I mindestens zwei Hochhäuser zu erstellen sind, wird für den Baubereich II ein Gebäude vorgegeben, das als Lärm abweisender Riegel auf einer Länge von mindestens 50 m gestaffelt auszubilden ist. Die zulässigen Gesamthöhen bzw. die Mindesthöhen je Baubereich werden auf 74 m bzw. 30 m im Baubereich I und 40 m bzw. 15 m im Baubereich II begrenzt.

Als zulässige Nutzungen werden Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit und Sport festgelegt.

Die bauliche Ausnützung ist auf maximal gut 26'000 m² anrechenbare Fläche begrenzt, was einer Ausnützung von 300% entspricht. Gemäss der regionalen Vorgabe ist gesichert, dass 25% der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten vorbehalten sind.

Entsprechend der neu festgesetzten Sonderbauvorschriften, 15% der Freiflächen als öffentlich zugänglicher und zusammenhängender Freiraum auszugestalten, wird im Inneren der Überbauung ein Innenhof mit einer Aufenthaltsfläche von mindestens 750 m² festgelegt. Der Hof ist ebenerdig zu gestalten. Zudem ist eine geeignete Bepflanzung dieser Flächen sicherzustellen. Entlang der Zürichstrasse wird ein weiterer Freiraum als platzartiger, öffentlicher Aussenraum festgelegt, der durch seinen öffentlichen Charakter zugleich den öffentlichen Zugang in das Areal ausweist.

Um Hochhäuser in hoher Qualität sicherzustellen, wird vorgegeben, dass neben der architektonischen Einordnung ins Nahumfeld und der Gesamtkomposition auch die volumetrische Ausbildung und Materialisierung auf die Fernwirkung hin auszurichten sind.

Die Erschliessung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr ab der Bruggwiesenstrasse. Der Situationsplan verortet die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage parallel zur Bruggwiesenstrasse, die Feuerwehrnotzufahrten sowie die Standorte für öffentliche Veloabstellplätze. Das Areal ist für den Langsamverkehr durchlässig zu gestalten.

Aufgrund der guten Erschliessung und zentralen Lage wird die Gesamtparkplatzanzahl auf 320 Abstellplätze beschränkt. Zudem legt der Gestaltungsplan die Inhalte des zu erstellenden Mobilitätskonzepts sowie den Zeitpunkt dessen Einreichung fest.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 18. Juli 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Wangen-Brüttsellen sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Brüttseller Tor», welchem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttsellen mit Beschluss vom 6. November 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'014.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wangen-Brüttsellen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Zürichstrasse Hochhausgebiet und Sonderbauvorschriften zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Zürichstrasse Hochhausgebiet und Sonderbauvorschriften aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

V. Mitteilung an

- Gemeinde Wangen-Brüttisellen (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- WBZ Immobilien, Industriestrasse 6, 6300 Zug (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 04. JUNI 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Situation 1:500



Kanton Zürich
Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Privater Gestaltungsplan Nr. 17 Brüttiseller Tor

Von den Grundeigentümer festgesetzt:

WBZ Immobilien AG,
mit Sitz in Zug
Unterschriftsberechtigt:

Claude M. Juon und Thomas Juon
ASTRA
durch Vertrag mit Vollmacht vertreten:

Martin Döbeli
Grundstücksnummer 4448 und 5782

Martin Döbeli
Grundstücksnummer 4466 und 7292

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **- 6. Nov. 2018**

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen

Die Präsidentin:
Marlis Dürst

Der Schreiber Stv.:
Claus Wiesli

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am **0008/19**

- 4. Juni 2019

Für die Baudirektion:

landis 
bauingenieure + planer

Erstellungsdatum: 02.10.2017 Druckdatum: 24.08.2018
Format: 30x105
Gezeichnet: Iz/Ga/ni
Revidiert: .
Objekt Nr. 200.230.00
Plan Nr. 01

Situation 1:500



Kanton Zürich
Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Privater Gestaltungsplan Nr. 17 Brüttiseller Tor

Von den Grundeigentümer festgesetzt:

WBZ Immobilien AG, Claude M. Juon und Thomas Juon
mit Sitz in Zug ASTR
Unterschriftsberechtigt: durch Vertrag mit Vollmacht vertreten:

Martin Döbeli Martin Döbeli
Grundstücksnummer 4448 und 5782 Grundstücksnummer 4466 und 7292

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen
Die Präsidentin: Der Schreiber Stv.:
Marlis Dürst Claus Wiesli

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am

Für die Baudirektion:



Erstellungsdatum:
02.10.2017
Druckdatum:
24.08.2018

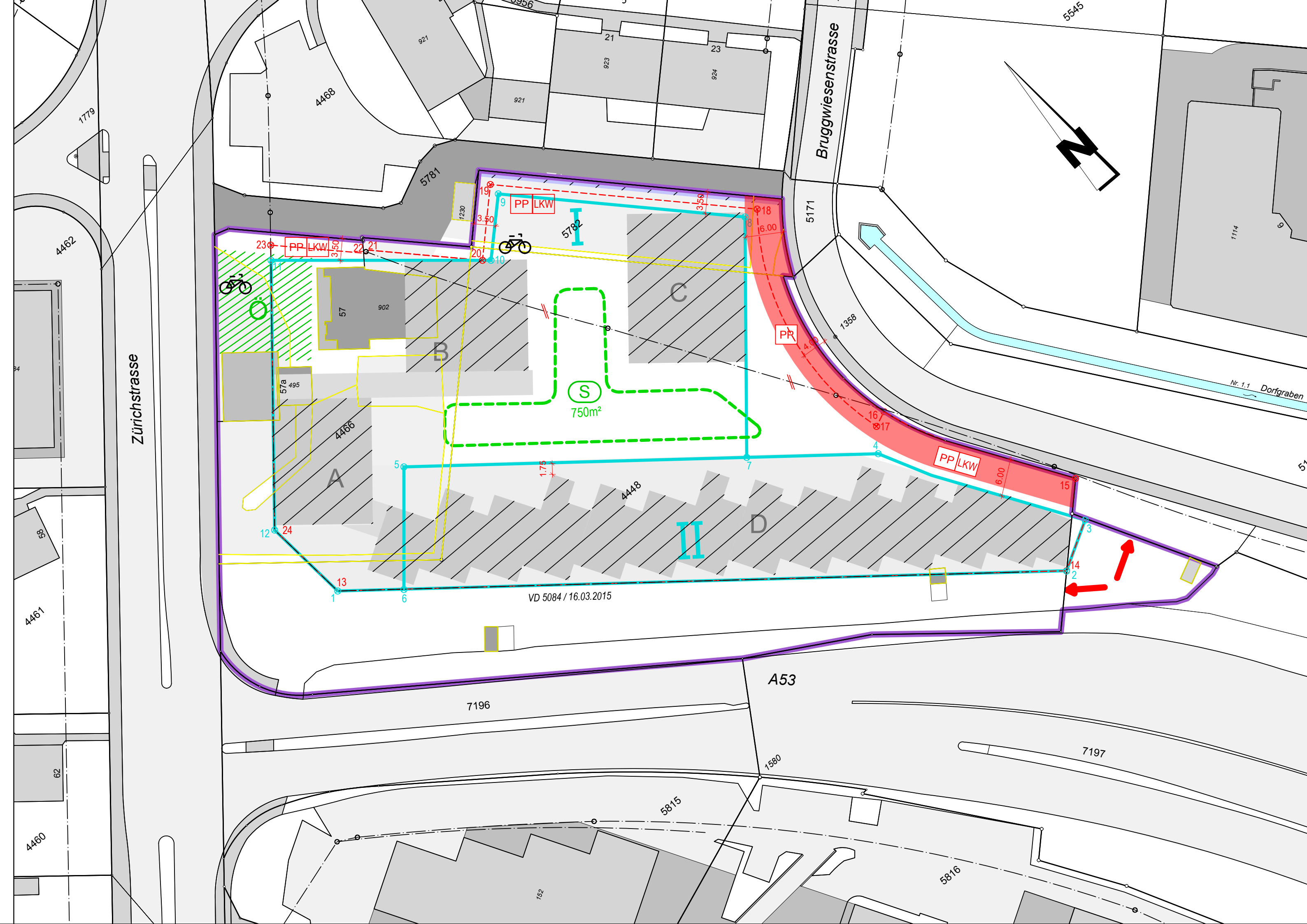
Format:
30x105

Gezeichnet:
Iz/Ga/nl

Revidiert:
-

Objekt Nr.
200.230.00

Plan Nr.
01



Legende:

- Festlegungen:**
- Perimeter Privater Gestaltungsplan (Geltungsbereich)
 - Baubereiche
 - I 517 max. Gesamthöhe (Kote m ü.M.)
467 min. Gesamthöhe (Kote m ü.M.)
 - II 477 max. Gesamthöhe (Kote m ü.M.)
452 min. Gesamthöhe (Kote m ü.M.)
 - Baubereich Unterirdisch
 - Hochhäuser zulässig (Lage schematisch)
 - Bereich für Strassenverbreiterung Wohnstrasse
 - Bereich für Ein-/ Ausfahrt (Sammelgarage)
 - PP LKW Oberirdische Besucherabstellplätze/ Anlieferung (Lage schematisch)
 - S Innenhof (Aufenthaltsfläche) mind. 750 m² Lage schematisch
 - Öffentlicher Aussenraum
 - ⊗ ⊙ Koordinaten-Punktnummer (Siehe Verzeichnis)
 - Feuerwehrtzufahrt (Lage schematisch)
 - 🚲 Standorte öffentliche Veloabstellplätze (Lage schematisch)
 - Verkehrsbaulinie
 - best. Gebäude / best. Erschliessungsstrasse
 - geplante Bauten (Richtprojekt)
 - abzurechende Gebäude
 - aufgehobene Baulinie (ASTRA)

Koordinaten Liste:

1: y = 1252777.198 m x = 2689610.251 m	8: y = 1252780.926 m x = 2689699.098 m	15: y = 1252714.463 m x = 2689712.527 m	22: y = 1252816.301 m x = 2689648.186 m
2: y = 1252704.040 m x = 2689701.827 m	9: y = 1252809.271 m x = 2689671.165 m	16: y = 1252742.577 m x = 2689695.925 m	23: y = 1252826.600 m x = 2689637.910 m
3: y = 1252708.358 m x = 2689709.351 m	10: y = 1252802.122 m x = 2689663.846 m	17: y = 1252741.494 m x = 2689693.478 m	24: y = 1252791.215 m x = 2689608.833 m
4: y = 1252737.967 m x = 2689690.842 m	11: y = 1252824.710 m x = 2689636.351 m	18: y = 1252780.553 m x = 2689701.353 m	
5: y = 1252839.410 m x = 2689631.544 m	12: y = 1252791.215 m x = 2689608.833 m	19: y = 1252811.253 m x = 2689671.155 m	
6: y = 1252770.330 m x = 2689618.847 m	13: y = 1252777.198 m x = 2689610.251 m	20: y = 1252802.767 m x = 2689662.330 m	
7: y = 1252751.258 m x = 2689674.757 m	14: y = 1252704.040 m x = 2689701.827 m	21: y = 1252816.622 m x = 2689648.507 m	



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 17 „BRÜTTISELLER TOR“

VORSCHRIFTEN

Die Grundeigentümerschaft:

WBZ Immobilien AG,
mit Sitz in Zug

Claude M. Juon und Thomas Juon
ASTRA

Unterschriftsberechtigt:

durch Vertrag mit Vollmacht vertreten:


.....
Martin Döbeli


.....
Martin Döbeli

Grundstücknummer 4448 und 5782

Grundstücknummer 4466 und 7292

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

- 6. Nov. 2018

Namens der Gemeindeversammlung:

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen
Die Gemeindepräsidentin, Marlis Dürst:

Der Gemeindegeschreiber Stv., Claus Wiesli:


.....


.....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am: 0008/19 - 4. Juni 2019

Für die Baudirektion:



VORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 17 „BRÜTTISELLER TOR“ WANGEN-BRÜTTISELLEN

INHALT

A	ALLGEMEINES.....	3
B	NUTZUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN	4
C	GESTALTUNG	7
D	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	9
E	LÄRMSCHUTZ.....	12
F	STÖRFALLVORSORGE	13
G	ETAPPIERUNG.....	14
H	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen (Gemeindeversammlung) erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (rev. am 1. März 2017), insbesondere dessen §§ 83 – 87, den nachstehenden Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“.

A Allgemeines

Art. 1

Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan bezweckt die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie lärmsituationsgerechte Überbauung des Areals „Brüttiseller Tor“ zu schaffen und die Erschliessung sicher zu stellen.
- ² Insbesondere sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, für
 - einen städtebaulich und architektonisch gut gestalteten markanten ortsbaulichen Auftakt (Hochhäuser) und eine ökonomisch, dichte Überbauung
 - eine offene Anbindung (Zugang, interne Verbindungen) zum übrigen Quartier
 - gemischte Wohnungsgrössen mit einem Anteil Gewerbe/Büro
 - attraktive Aufwertung des Freiraums (Innenhof) zwischen den Gebäuden und der Anbindung zur Hauptstrasse
 - unterstützende Massnahmen zur Reduktion des Verkehrszuwachses und Förderung des Velo- oder Fussverkehrs
 - ortsbaugerechter Lärmschutz und gute Wohnqualität trotz Lärmbelastung.

Art. 2

Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der vorliegende Gestaltungsplan besteht aus den Bestandteilen:
 - Vorschriften
 - Situationsplan im Mst. 1:500.
- ² Der Perimeter für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Brüttiseller Tor“ ist im Situationsplan 1:500 festgehalten. Er umfasst die Grundstücknummern 4448, 4466, 5782 und 7292.

Art. 3

Übergeordnetes Recht

- ¹ Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen, die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Gemeinde Wangen-Brüttisellen sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Der Gestaltungsplan basiert auf den IVHB-harmonisierten Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) mit Fassung vom 1. März 2017.
- ² Die Baubereiche gelten gegenüber festgelegten Baulinien während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans vorrangig.

Art. 4

orientierender Charakter

- ¹ Die im Gestaltungsplan unter „Informationsinhalt“ dargestellten Elemente haben nur orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung.

B Nutzungs- und Baubestimmungen

Art. 5

Nutzung

- ¹ Zulässig in den Baubereichen sind Wohnnutzung, mässig störende Gewerbe, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Verkauf, Büros sowie Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Gesundheit, Sport etc.

Art. 6

Ausnutzung

- ¹ Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine anrechenbare Fläche (aBGF) von maximal 26'043 m².
- ² Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Garderoben-/Sanitärräumen samt inneren Trennwänden.
- ³ Als nicht anrechenbar gelten die Flächen gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung ABV (nicht anrechenbare Nebenflächen) sowie gewerbliche Lagerflächen ohne festen Arbeitsplatz, gewerbliche Anlieferungsflächen, Flächen für den Betrieb des Gebäudes wie Leitungs- und Installationschächte und dergleichen.

Art. 7

Nutzungs- aufteilung

- 1 Ziel ist, mit dem Gestaltungsplan 25% der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Arbeiten sicher zu stellen.
- 2 Im Baubereich I sind im Bereich des Sockelgeschosses mit Ausrichtung zum öffentlichen Aussenraum (Ö) hin soweit sinnvoll und möglich, publikumsorientierte Nutzungen, dazu zählen auch Bildungsnutzungen, anzuordnen.

Art. 8

Baubereiche

- 1 Oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.
- 2 Im Baubereich I sind Hochhäuser zu erstellen; das bauliche Volumen ist auf mindestens zwei Hochhäuser zu verteilen.
- 3 Im Baubereich II sind Hochhäuser zulässig, wobei das Gebäude als Riegel auf einer Länge von mind. 50 m gestaltet werden muss.
- 4 Der Gebäudeabstand innerhalb der Baubereiche ist frei, soweit die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt werden.
- 5 Der Zusammenbau ist innerhalb der Baubereiche, unter Berücksichtigung des zu schaffenden Innenhofes (S), erlaubt und zwischen den beiden Baubereichen I und II als geschlossene Bauweise nur entlang der Zürichstrasse und A53 Autobahnzubringer zulässig.
- 6 Verbindungstunnels und –brücken sowie einzelne Kleinbauten / Anbauten können von der Baubehörde auch ausserhalb der Baufelder bewilligt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Kleinbauten / Anbauten (§ 2a ABV) dürfen eine Gebäudegrundfläche von je 40 m² nicht überschreiten; ausgenommen davon sind überdeckte Garagenrampen.
- 7 Die minimal und maximal zulässigen Gesamthöhen sind im Situationsplan Mst. 1:500 pro Baubereich eingetragen und in Art. 10 zusammen gefasst.

Art. 9

Abweichung von Baubereichen

- ¹ Folgende Gebäude- und Anlageteile dürfen unter Vorbehalt über den gemäss in Art. 8 definierten Baubereich hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:
- Unterirdische Bauten im Baulinienbereich bis zu einem Abstand von mindestens 3.50 m zur zukünftigen Strassengebietsgrenze; wobei die Erdüberdeckung der im Bauliniengebiet liegenden Baute mindestens 1.0 m ab entsprechendem Strassenniveau zu betragen hat. Die Deckenkonstruktion ist auf die erhöhten statischen Anforderungen zu dimensionieren.
 - Vereinzelt technisch-/betriebsnotwendige Gebäudeteile oder fassadengestaltende, erkerähnliche Fassadenteile ab dem 1. Obergeschoss bis zu 60 cm und aussen angebrachte untergeordnete gestalterische Fassadenelemente an Hauptgebäuden wie Lichtschächte, Auf- und Abgänge sowie Vordächer etc.
 - Vordächer auf der gesamten Fassadenlänge
 - einzelne Gebäudevorsprünge und Balkone bis max. 2.0 m auf höchstens $\frac{1}{2}$ der massgebenden Fassadenlänge
 - Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 6
 - Gebäudezugehörige Ausrüstungen wie z.B. Sammelstelle für Hauskehricht, Veloständer, Spiel- und Ruheflächen/-gerätschaften usw.
 - oberirdische Fahrzeugabstellplätze, unter Berücksichtigung der allgemein gültigen Verkehrssicherheit
 - Technische Aufbauten, Solaranlagen
- ² Für oberirdische Bauten und Anlagen im Baulinienbereich gelten die Anforderungen nach § 100 ff PBG.

Art. 10

Grundmasse

- ¹ In den Baubereichen des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	I	II
Bruttogeschossfläche (aBGF)	26'043 m ²	
Minimale Höhenkote (m.ü.M.), gemessen ab 437 m.ü.M.	467 (+30m)	452 (+15m)
Maximale Höhenkote (m.ü.M.), gemessen ab 437 m.ü.M.	511 (+74m)	477 (+40m)
Gebäudelänge	frei	mind. 50m
Gebäudebreite	frei	frei
Giebel- und traufseitige Fassadenhöhen	--	--

- ² Untergeordnete Gebäudeteile (Verbindungen, baulicher Lärmschutz usw.) sind davon ausgenommen.

- 3 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote frei.
- 4 Als massgebliches Terrain für die Bemessung der Höhen gilt für alle Baubereiche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Kote 437 m.ü.M.
- 5 Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei. Einzig im Baubereich II gilt eine Gebäudelänge von mind. 50 m. Es kommen keine Fassadenhöhen, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

C Gestaltung

Art. 11

Hochhaus

- 1 In den im Situationsplan definierten Baubereichen I und II können Hochhäuser gemäss §§ 282 ff PBG errichtet werden.
- 2 Neben der architektonischen Einordnung ins Nahumfeld, insbesondere die Erdgeschossgestaltung, ist die Gesamtkomposition, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung auf die Fernwirkung hin auszugestalten.
- 3 Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen gibt auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten zur Prüfung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität des Bauprojektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Auftrag.

Art. 12

Gestaltung, Bauweise

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind. Es gelten die erhöhten Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG, insbesondere Abs. 2.
- 2 Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt der Harder Haas Architekten. Die prägenden städtebaulichen Merkmale des Richtprojektes mit den Hochhaustürmen und dem Schild sowie dem geschützten zur Wohnumgebung offenen, ebenerdigen Hofraum und die Plaza an der Zürichstrasse sind im Bauprojekt weiterzuerfolgen.
- 3 Die Bauten sind nach Minergie oder analogem Standard zu realisieren. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie müssen sich gut in die Dachlandschaft einordnen und sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm zu gestalten.

Art. 13

Dachform, Dachaufbauten, Dachgestaltung

- 1 Die Dachform ist in allen Baubereichen nicht beschränkt.
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sind über der max. erlaubten Höhenkote erlaubt.
- 3 Die Flachdächer mit Neigungswinkel kleiner als 10° sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen oder mit Solarpanels zu bestücken; davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten.
- 4 Zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen sind die begrünten Dächer mit Retentionsvolumen zu gestalten und mit abflussregulierten Dachwasserabflusssystemen zu versehen.

Art. 14

Reklamen

- 1 Reklamen sind als Teil der Architektur aufzufassen und müssen insbesondere auf das Gesamtkonzept der Hochhäuser abgestimmt sein.

Art. 15

Freiflächen, Umgebung

- 1 Der zur Zürichstrasse hin ausgerichtete Platz ist als allgemein öffentlicher Aussenraum auszugestalten und dient als öffentlicher Zugang ins Areal. Er ist so zu gestalten, dass er einladend und durch einen öffentlichen Charakter überzeugt.
- 2 Es sind mindestens 15 % der Freiflächen im Sinne von § 257 PBG als öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum herzurichten.

Davon ist im Innenhof gemäss Situationsplan (S: Lage, Ausdehnung schematisch) eine Fläche von mind. 750 m² mit Aufenthaltscharakter zu schaffen. Diese Fläche ist ebenerdig zu gestalten. Eine geeignete Bepflanzung dieser Flächen mit Bäumen und Sträucher muss möglich sein.
- 3 Weitere Spiel-/Aufenthaltsflächen, in angemessenem Umfang, sind für die jüngeren Kinder auf die Nutzung abgestimmt zu erstellen. Sie sind lärmabgewandt sowie geschützt anzulegen.
- 4 Die innenhofseitige Aufenthaltsfläche darf nur für den Langsamverkehr und mit einer dem Unterhalt und Feuerwehr/Rettungsfahrzeugen dienenden Notzufahrt erschlossen werden. Die Beläge der Wege sind mit sickerfähigem Material auszugestalten.

Kleinbauten/Anlagen sind hier nur zulässig, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszweckes notwendig sind.

- 5 Es sind in der Umgebungsgestaltung nur Lärmschutzanlagen wie Lärmschutzwahl, Lärmschutzwand etc. zugelassen, wenn sie sich besonders gut einordnen und zweckbestimmt sind.
- 6 Mit der ersten Baueingabe ist ein von einem Landschaftsarchitekten entwickeltes Konzept zur Gestaltung der Aussenräume einzureichen.

D Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Art. 16

**Verkehrszu-/
wegfahrt**

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr grundsätzlich ab der Bruggwiesenstrasse zu erschliessen.
- 2 Die Anordnung der Zu- und Wegfahrten zu den Sammelgaragen erfolgt im dafür ausgeschiedenen Bereich gemäss Situationsplan 1:500.
- 3 Erschliessungsanlagen für den MIV haben die Planungswerte nach Anhang 6 der Lärmschutzverordnung (LSV) in Bezug auf die Lärmimmissionen von Tiefgaragen einzuhalten.
Begleitende Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen bei Tiefgaragenzufahrten und -rampen sind im Baubewilligungsverfahren mittels Lärmgutachten nachzuweisen (Einhausung, absorbierende Verkleidung etc.).
- 4 Die öffentliche Erschliessungsstrasse Grundstücknummer 5781 kann ab der Bruggwiesenstrasse für die oberirdische Anordnung von Besucherparkplätzen und die Anlieferung genutzt werden. Sie ist aufgrund der Nutzung, Erschliessungsfunktion und Zugänglichkeit entsprechend auszugestalten.
- 5 Nur eine beschränkte „Anlieferung“ kann mit Zufahrt ab der Zürichstrasse über den Gestaltungsplanperimeter in die Erschliessungsstrasse Grundstücknummer 5781 mit entsprechenden Massnahmen (z.B. beschränkte Anzahl Fahrten, Schranke, bedienbarer Absperrpfosten, Markierung, bestimmte Anlieferungszeiten o.ä.) geführt werden, sofern ausgewiesen werden kann, dass dies zu keiner Benachteiligung auf den Verkehrsfluss auf der Hauptstrasse führt.
Der verkehrstechnische Nachweis für diese Zufahrt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem konkreten Bauprojekt zu erbringen.
- 6 Der „Bereich für Strassenverbreiterung“ dient dem situationsgerechten Ausbau der öffentlichen Erschliessungsstrasse Grundstücknummer 5781 aufgrund der beschränkten Nutzung gemäss den vorstehenden Abschnitten Ziff. 4 (Besucherparkplätze) und 5 (Anlieferung). Die Anforderung an

eine rechtsgenügende Zufahrt ist im Rahmen eines Bauprojektes detailliert nachzuweisen; die Erstellung obliegt der privaten Grundeigentümerschaft. Die Zufahrtsstrasse kann als Wohnstrasse mit verkehrsberuhigenden Elementen ausgebildet werden.

- 7 Die Verbreiterung der Strasse innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verbleibt im Privateigentum. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Nutzung und der Unterhalt mittels Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch zu regeln. Auf Antrag der Gemeinde kann auch eine Abtretung der Fläche erfolgen.
- 8 Für die Feuerwehrezufahrt müssen alle befahrbaren Bereiche auf eine Tragfähigkeit von mindestens 18 Tonnen für Fahrzeuge ausgelegt sein.
- 9 Im südöstlichen Perimeterbereich ist gemäss Situationsplan 1:500 eine Manövriertfläche für den Feuerwehreinsatz mit Ein- oder Ausfahrt möglich.

Art. 17

Wendeplatz

- 1 Die Anlieferung für die LKWs ist so auszugestalten und zu dimensionieren, dass diese grösseren Fahrzeugen wie LKWs (Anlieferung) das Zu- und Wegfahren ermöglicht. Die Dimensionierung von Wendeanlagen kann unter Berücksichtigung von Art. 16 Abs. 5 erfolgen.

Art. 18

Langsamverkehr, Wegnetz

- 1 Das Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig auszugestalten. Die genaue Lage und Zweckbestimmung der Fusswegverbindungen wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 19

Abstellplätze

- 1 Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde (Fassung 2014) berechnet.
- 2 Bei der Festlegung des Parkplatzangebotes ist der Grad der ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen. Für den Gestaltungsplanperimeter wird die Güteklasse B festgelegt. Das Total der berechneten Gesamtparkplatzzahl ist aufgrund der guten Erschliessung und Lage im Gestaltungsplanperimeter auf max. 320 Abstellplätze beschränkt.
- 3 Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen können bei der Festlegung des Parkplatzbedarfes berücksichtigt werden. Die Abstellplätze für Wohnen und Beschäftigte sind von denjenigen für Kunden und Besucher zu trennen.

- 4 Grundsätzlich sind die gemäss Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze erforderlichen Abstellplätze für Neubauten und Gebäudeerweiterungen für Bewohner und Beschäftigte in einer unterirdischen Einstellhalle oder in geschlossenen Garagen anzuordnen.
- 5 Oberirdische Besucherabstellplätze sind an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig. Sie sind nahe der Gebäudezugänge anzuordnen und müssen sich in die Umgebung gut integrieren.
- 6 Auf dem Areal sind entsprechend der Nachfrage genügend Parkplätze für das Carsharing zur Verfügung zu stellen.
- 7 Es sind genügend Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge anzuordnen, wobei mindestens die Hälfte der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch und mehrheitlich gegen Witterung zu schützen ist.
- 8 Die genügende Anzahl von Veloabstellplätzen für Wohnen und Gewerbe ist im Baubewilligungsverfahren aufgrund der jeweiligen Nutzungen zu berechnen und nachzuweisen; es sind mindestens 1.5 Veloabstellplätze pro Autoabstellplatz zu erstellen und es sind entsprechend der Nachfrage genügend E-Bike-Ladestationen zur Verfügung zu stellen.
- 9 Mindestens 30 öffentliche Veloabstellplätze sind an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen gesamthaft zu realisieren.

Art. 20

Mobilitätskonzept

- 1 Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das mindestens die folgenden Inhalte umfasst:
 - Ziele
 - Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
 - Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung
 - Informationen / Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs (Leih-Velostationen, Ladestationen für E-Bike's etc.)
 - Nachfragegerechtes Carsharing-Angebot
 - Ladestationen für Elektroautos
 - Monitoring
 - Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden
- 2 Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Bei wesentlichen Änderungen ist es anzupassen.

- ³ Das Mobilitätskonzept kann sich auf den Gestaltungsplanperimeter beschränken oder Teil eines Gesamtkonzeptes für ein grösseres Planungsgebiet sein. Allfällige übergeordnete kommunale Vorgaben sind dabei zu berücksichtigen.

Art. 21

Versorgung / Entsorgung

- ¹ Sämtliche Neubauten sind über private Anschlüsse an die übergeordneten, öffentlichen Netze anzuschliessen.
- ² Dachwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser mittels Retention (50%) in eine Meteorwasserleitung oder in das nahe gelegene öffentliche Gewässer „Dorfgrabenbach“ (1.1) abzuführen.
- ³ Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.
- ⁴ Für den ganzen Gestaltungsperimeter sind die Hauskehrich-Abfälle, Grüngut, Altpapier etc. zentral, getrennt nach Nutzung, zu sammeln. Die Hauskehrichtsammelanlagen sind unterirdisch anzulegen. Die Lage und Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

E Lärmschutz

Art. 22

Lärmschutz

- ¹ Im Perimeter des Gestaltungsplanes gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) nachzuweisen.
- ³ Der Gewerbeanteil muss aufgrund der Lärmbelastungen mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen (aBGF) betragen.

Art. 23

Massnahmen Wohn- und Betriebsräume

- ¹ Sämtliche lärmempfindlichen Wohn- und Betriebsräume mit einer Überschreitung der massgebenden IGW am Lüftungsfenster sind mit einer regelbaren Wohn- resp. Betriebslüftung auszustatten.
- ² Im Baubereich I dürfen pro Wohnung maximal ein Drittel der lärmempfindlichen Wohnräume am Lüftungsfenster Belastungen über dem IGW aufweisen. Solche Räume sind mit einem ruhigen Raum (Belastung am Lüftungsfenster nicht grösser als 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) sowie ei-

nem ruhigen Aussenraum (Belastung nicht grösser als 60 dB am Tag) zu kompensieren.

- 3 Im Baubereich II sind sämtliche lärmempfindlichen Wohnräume lärmabgewandt zu belüften.
- 4 In den Baubereichen I und II sind entlang der Autobahnzufahrt und der Zürichstrasse die Bauten in der ersten Bautiefe in geschlossener Bauweise und mindestens 5-geschossig zu realisieren. Die Bauten der Baufelder I und II sind auch strassenseitig entlang der Autobahnzufahrt und Zürichstrasse im Zwischenbereich zueinander in geschlossener Bauweise zu realisieren.
- 5 Sämtliche Wohnungen verfügen über lärmempfindliche Räume entlang von Fassaden, bei denen der IGW der ES III nicht überschritten wird.

F Störfallvorsorge

Art. 24

Störfallvorsorge

- 1 In der ersten Bautiefe bei Gebäuden entlang der Zürichstrasse und des Autobahnzubringers sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (Kindergärten, Schulen, Kindertagesstätten etc.) nicht zulässig.
- 2 Für die Gebäude entlang der Zürichstrasse und des Autobahnzubringers sind Fluchtwegmöglichkeiten vorzusehen, die bei einem Störfall auf der Zürichstrasse bzw. auf dem Autobahnzubringer eine sichere Evakuierung gewährleisten.
- 3 Die Fassaden entlang der Zürichstrasse und des Autobahnzubringers müssen hitzeresistent und nicht brennbar sein.
- 4 Lüftungsansaugstellen sind wenn möglich auf der zur Zürichstrasse bzw. zum Autobahnzubringer abgewandten Gebäudeseite oder über Dach anzuordnen.
- 5 Der Zufluss von unfallbedingt frei gesetzten Flüssigkeiten ab der Zürichstrasse und dem Autobahnzubringer in die unteren oder ebenerdigen Geschosse der Gebäude ist mit geeigneten Massnahmen im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu verhindern.
- 6 Abweichungen davon erfordern einen Nachweis, wie der Gebäudeteil anderweitig zum Schutze der darin befindlichen Personen ertüchtigt werden kann. Solche Abweichungen sind vor Baueingabe mit der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge zu koordinieren und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend zu dokumentieren.

G Etappierung

Art. 25

Bauabschnitte

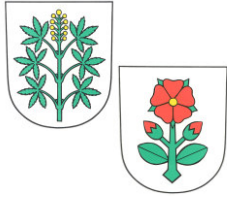
- ¹ Eine Etappierung ist grundsätzlich erlaubt.
- ² Nach Abschluss jeder Bauetappe müssen die notwendigen Pflichtparkplätze und Veloabstellplätze und allfällige Kinder-/ Spielflächen sowie die internen Fusswege bereitgestellt werden. Der Ausbau der Erschliessungsflächen für den motorisierten Verkehr hat mit der ersten Etappe vollständig zu erfolgen.
- ³ Ebenso muss innerhalb jeder Etappe der für die erstellten Bauten und Nutzungen erforderliche Lärmschutz nachgewiesen und eingehalten werden können.
- ⁴ Bauliche Veränderungen oder Zwischennutzungen bei bestehenden Gebäuden sind nur soweit zulässig, dass der Zweck des Gestaltungsplanes nicht nachteilig beeinflusst wird.
- ⁵ Bei Realisierung der einzelnen Baufelder in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

H Schlussbestimmungen

Art. 26

Inkrafttreten

- ¹ Der private Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
Nr. 17 „BRÜTTISELLER TOR“**

PLANUNGSBERICHT
nach Art. 47 RPV



Visualisierung Siegerprojekt Harder Haas Partner AG

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

IMPRESSUM

Grundeigentümerin	WBZ Immobilien AG, mit Sitz in Zug
Auftraggeberin	Rimaplan AG, Regensdorf
Auftragnehmerin	Landis AG, Geroldswil Abteilung Baurecht und Raumentwicklung Bearbeitung: Susanne Vetsch Stäheli, Projektleiterin
Lärmgutachten/Verkehr	SWR Infra AG, Dietikon Bearbeitung: Matthias Räber, Lärmschutz und Verkehr
Architektur, Richtprojekt	Harder Haas Partner AG, Eglisau

GRUNDLAGEN

Übersicht über die massgebenden, verbindlichen und verwendeten Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan „Brüttiseller Tor“ auf kommunaler Ebene:

BZO-Teilrevision zum Hochhausgebiet:	BZO-Teilrevision der Gemeinde Wangen-Brüttisellen (Vorlage gemäss GRB 17.09.2018) Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 06.11.2018
Verkehrsbericht	Verkehrsbericht zur BZO-Teilrevision, SNZ AG, dat. 24.01.2018, ergänzt 06.02.2018
Massnahmenplan Verkehr	ausgearbeitet durch Gemeinde und SNZ AG (genehmigt gemäss GRB 11.06.2018)
Abstellplatzverordnung	aktuell gültige Verordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen vom 24. Juli 2014

Hinweis:

Für die Baubegriffe in den Vorschriften und Erläuterungen gilt das „PBG ab 01.03.2017“ samt den entsprechenden Verordnungen.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Bebauungsabsicht.....	4
1.3	Bestehende Situation.....	5
2.	ZIELE	5
3.	RICHTPROJEKT	6
3.1	Umsetzung des Richtprojekts.....	7
3.2	Das Instrument des Gestaltungsplans.....	8
4.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.1	Kantonale Richtplanung.....	10
4.2	Regionale Richtplanung.....	11
4.3	Kommunale Festlegungen.....	13
4.4	Natur- und Umweltschutz.....	15
5.	ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN UND BESTIMMUNGEN	17
5.1	Situationsplan.....	17
5.2	Übergeordnetes Recht.....	17
5.3	Vorschriften.....	18
6.	AUSWIRKUNGEN	28
7.	GESTALTUNGSPLANVERFAHREN	29
A1.	RICHTPROJEKT „BRÜTTISELLER TOR“	30
A2.	LÄRMGUTACHTEN	31
A3.	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	32
A4.	FEUERWEHR / NOTZUFAHRTSKONZEPT	33
A5.	RISIKOBEURTEILUNG STÖRFALLVORSORGE	34

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die WBZ Immobilien AG ist Eigentümerin mehrerer zusammenhängender Parzellen nordwestlich des Brüttiseller Kreuz im Zentrum von Brüttisellen. Auf dem Areal befinden sich heute eine Tankstelle und ein Restaurant. Die früheren Kleingartenanlagen wurden zurück gebaut.

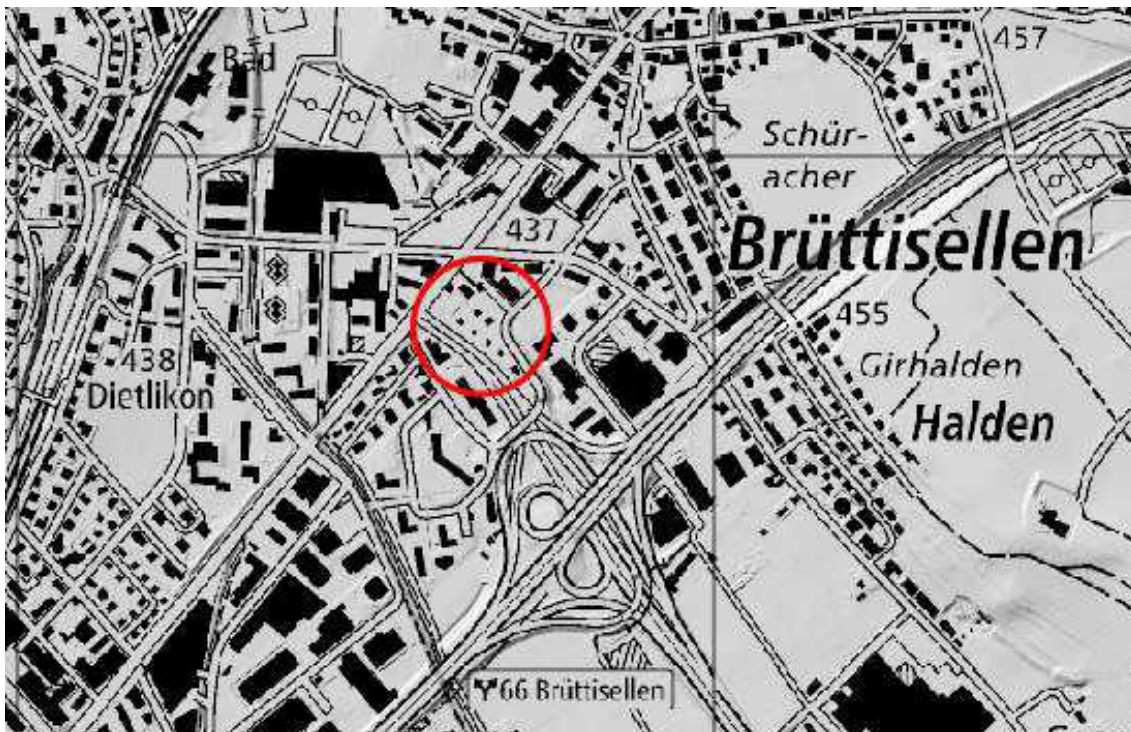


Abbildung 1 Übersicht / Lage des Areals Brüttiseller Tor in Brüttisellen

1.2 Bebauungsabsicht

Die WBZ Immobilien AG beabsichtigt das Areal gemäss kantonalem Richtplan, dem regionalen Richtplan und dem Masterplan der Gemeinde sowie der im Gang befindlichen Zonenplan- und BZO-Revision mit Neubauten zu entwickeln. Es wird eine bauliche Verdichtung mit einer wesentlich grösseren Nutzfläche angestrebt. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, welches den übergeordneten Zielen für das Areal - bauliche Verdichtung sowie Wahrzeichen Brüttisellens - entspricht.



Abbildung 2 Perimeter

1.3 Bestehende Situation

Der Planungsperimeter «Brüttseller Tor» umfasst die in der nachfolgenden Darstellung von einem roten Perimeter umrandete Fläche der Parzellen Nr. 4448, 4466 und 5782 mit einer Gesamtfläche von ca. 8'445 m² sowie eine Teilfläche von der Parzelle 7197 (Astra-Grundstück) mit 236 m² (neu Parz.-Nr. 7292) für die Feuerwehrezufahrt. Die heute bestehenden Bauten und Anlagen sollen im Rahmen einer neuen Gesamtbebauung vollständig zurück gebaut werden.

Umfasst wird das Areal im Norden / Nord-West von der Zürichstrasse, im Süd / Süd-Westen von dem Autobahnzubringer Brüttseller Kreuz (A1 / A53), im Osten von der Bruggwiesenstrasse und im Nord-Osten von einer parzellierten Nebenstrasse.



Abbildung 3 Planungsperimeter mit den Liegenschaften

2. Ziele

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffen einer planungsrechtlichen Grundlage für die Bebauung des Perimeters mit Hochhäusern und städtebaulichem Gesamtkonzept
- Nachweis der Einhaltung der IGW Lärmgrenzwerte für die angestrebten Bauten und Nutzungen
- Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Gemeinde Wangen-Brüttsellen (Masterplan 2016)

3. Richtprojekt

Die Bauherrin und Auftraggeberin hat im Vorfeld einen Studienauftrag durchgeführt. Das 2-Phasen-Verfahren diente der Erarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan. Insbesondere mussten die Ziele der baulichen Verdichtung mit Mischnutzung, die Freiraumgestaltung und ein markanter ortsbaulicher Auftakt am Autobahnzubringer erreicht werden.

Zudem hatte sich das Konzept mit der Lärmsituation und dem Schattenwurf auf bestehende Gebäude auseinanderzusetzen.

Im Juni 2017 erfolgte die Gesamt- bzw. Schlussbeurteilung des Studienauftrages für das Brüttiseller Tor. Am 6. Juli 2017 wurde das Projekt der Harder Haas Architekten AG, Eglisau, als Siegerprojekt gewählt.

Der Projektperimeter Brüttiseller Tor unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.



Abbildung 4 Umgebung Siegerprojekt



Abbildung 5 Platz u. Lobby Siegerprojekt

Das Richtprojekt für den Gestaltungsplan überzeugt durch nachstehende Merkmale:

Situation / Lärm

Ein gestaffelter Riegel und drei Türme zeichnen das Projekt aus. Ersterer steht entlang dem Brüttiseller Kreuz, schirmt den Lärm ab und weist durch die Staffelung und die abgedrehte Geometrie eine Gestalt mit Wiedererkennungswert auf. Die Türme sind in Höhe und Fussabdruck unterschiedlich und in ihrer Anmutung schlanke und elegante Volumen. Eine Qualität ist die Adressbildung entlang der Zürichstrasse. Trotz den Prämissen hinsichtlich Lärm entsteht eine räumliche und proportionale Komposition, die sowohl als Auftritt dient aber auch mit der angemessenen und selbstverständlichen Durchwegung ins Quartier führt. Folgerichtig sind die Eingänge zu den Büros zur Zürichstrasse und der urbanen Plaza orientiert, die Wohnungen hingegen werden über den begrünten Hof erschlossen.

Nutzung / Typologie / Lärm

Der Nutzungsmix wird im Rahmen der Vorgaben nachgewiesen. Insgesamt sind die Wohnungen der Lärmsituation berücksichtigend angeordnet. Die Wohntypologien wurden lärm-spezifisch entwickelt. Das Durchwohnen im Lärmriegelbau entlang dem Autobahnzubringer mit versetzt angeordneten, abgedrehten Zimmern und strassenseitigem Treppenhaus funktioniert gut. Im Erdgeschoss sind die Lobbys der Dienstleistungen sowie an geeigneter Stelle ein Café vorgesehen. Das Erdgeschoss ist wenn möglich durch gewerbliche Räume zu nutzen. In den Türmen wird in den obersten Geschossen eine Atriumtypologie entwickelt.

Architektur

Der architektonische Ausdruck ist vielfältig. Dies zeigt sich in der unterschiedlichen Behandlung der Bauten. Auch die Türme sind in ihrer differenzierten Gliederung mehr als eine einem Raster dienende Baumasse und scheinen die Absicht zu verfolgen, den Wohntürmen als solches ein bis zu einem gewissen Grad verspieltes Gesicht zu verleihen.

Wirtschaftlichkeit

Im Vergleich handelt es sich um das wirtschaftlichste Projekt und im Sinne eines robusten und auf allen Ebenen verträgliches und einleuchtendes Konzept mit vielen Qualitäten und somit in der Summe auch um das Überzeugendste.

Gesamtwürdigung

Das Projekt besteht auf Grund des städtebaulichen Vorschlages, der sowohl den Ort als dichte identitätsstiftende Neubebauung zu prägen vermag als auch mit der Konzeption einer offenen Bebauungsstruktur erster Teil der weiteren Entwicklung Brüttisellens werden kann. Die vielfältige und unterschiedliche Gestalt der Bauten, sowie der qualitätsvolle Umgang mit der Stadtebene sind wichtige Parameter für die Attraktivität der Gesamtanlage.

Weiterentwicklung

Das ausgewählte Richtprojekt wurde in der Folge intensiv in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft weiter entwickelt und optimiert; auch im Hinblick auf den Gestaltungsplan.

3.1 Umsetzung des Richtprojekts

Die wesentlichen positiv beurteilten Grundzüge des Richtprojektes sind in den privaten Gestaltungsplan zu überführen, damit die ausgewählte Qualität sichergestellt werden kann.

Aufgabe des Gestaltungsplans ist es aber auch, dass die hauptsächlichen Qualitäten des Studienprojekts projektunabhängig sichergestellt und eine gewisse Flexibilität gewährt werden können.

Im Gestaltungsplan sollen deshalb ausgeschieden werden:

- Bereich(e) für Hochbauten
- Grundzüge einer verkehrstechnischen Erschliessung
- gestaltete Freiflächen (mit Innenhof)

3.2 Das Instrument des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan nach § 83 ff PBG legt für bestimmte klar begrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden.

Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung - sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen - zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden.

Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümer aufgestellt. Sie werden gem. § 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.

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt.

3.3 Inhalt und Umfang des Gestaltungsplans „Brüttiseller Tor“

Dokumente

Der neue Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Vorschriften
- Situationsplan 1:500
- Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht nach § 47 RPV - inklusive der Anhänge – sowie der Bericht zur kantonalen Vorprüfung dient dem Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, dem Souverän und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücknummern 4466, 4448, 5782, sowie eine Teilfläche von der Parzelle 7197 (Astra-Grundstück) mit 236 m² (neue Parzelle 7292) für die Anordnung einer Manövriertfläche für die Feuerwehrnotzufahrt (mit Zu- oder Ausfahrt). Die Grenze der neuen Parzelle 7292 verläuft entlang der Kulturgrenze.

Die betroffene Perimeterfläche wird von der Zürichstrasse (Kantonsstrasse), der Oberlandautobahn A53 (Kanton Zürich) und der Bruggwiesenstrasse (Gemeindestrasse) umschlossen.

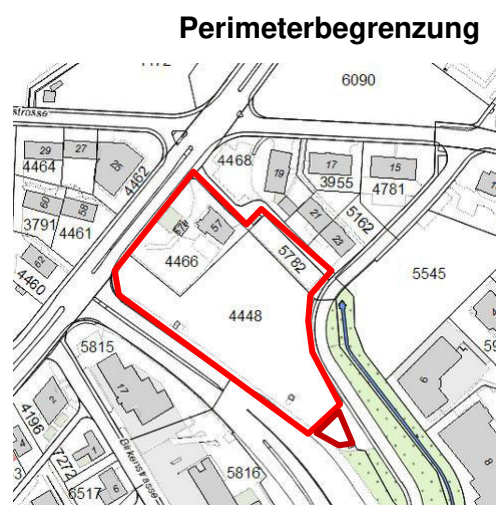


Abbildung 6 Perimeter Gestaltungsplan (rot umrandet)

Eigentumsverhältnisse

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst folgende Grundstücke:

Eigentümer Perimeter Gestaltungsplan			
Kat.-Nr.	Fläche (m ²)	überbaut	Eigentümer
Gestaltungsplanperimeter			
4448	5'818	unüberbaut	WBZ Immobilien AG
5782	618	unüberbaut	WBZ Immobilien AG
4466	2'009	überbaut	Zurzeit Fam. Juon / Erwerb durch WBZ Immobilien AG per Ende 2018 geplant
7292 (neu)	236	unüberbaut	Erwerb Teilfläche von Parzelle 7197 durch WBZ Immobilien AG vom ASTRA
Total	8'681		

Abbildung 7 Eigentümerangaben Perimeter

Der beabsichtigte Erwerb der Grundstücke mit Kat.-Nrn. 4466 und (neu) 7292 durch die WBZ Immobilien AG basiert auf schriftlichen Verträgen mit den Grundeigentümern.

Bestehende Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Im Grundbuch sind im Zusammenhang mit der bestehenden Tankstelle auf Grundstücksnummer 4466 verschiedene Anmerkungen eingetragen, die bei einem Rückbau hinfällig werden. Auf Grundstücksnummer 5782 sind keine Anmerkungen und Dienstbarkeiten vorhanden.

Auf Grundstücksnummer 4448 ist ein Durchleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen eingetragen.

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.

Im Rahmen der Umsetzung des neuen Gestaltungsplanes sind keine zusätzlichen Dienstbarkeiten notwendig.

4. Planerische Rahmenbedingungen

Der Gestaltungsplanperimeter ist von verschiedenen planerischen Vorgaben überlagert. Diese sind bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans soweit erforderlich zu berücksichtigen.

4.1 Kantonale Richtplanung

In der kantonalen Richtplanung bestehen keine Einträge mehr, welche das Gebiet des Perimeters unmittelbar betreffen (Perimeter: rot umrandet neben A53).

Der Autobahnzubringer ist als Hochleistungsstrasse inkl. Anschluss gesichert. Die rechtskräftigen Baulinien sichern einen späteren Spurausbau. Die Zürichstrasse (Staatsstrasse) ist zur Sanierung mittels BGK vorgesehen bzw. später bei einem Ersatz zur Abklassierung. Das künftige Trasse für die GlattalbahnPLUS ist im nah gelegenen Gewerbegebiet von Dietlikon vorgesehen (inkl. Haltestelle).

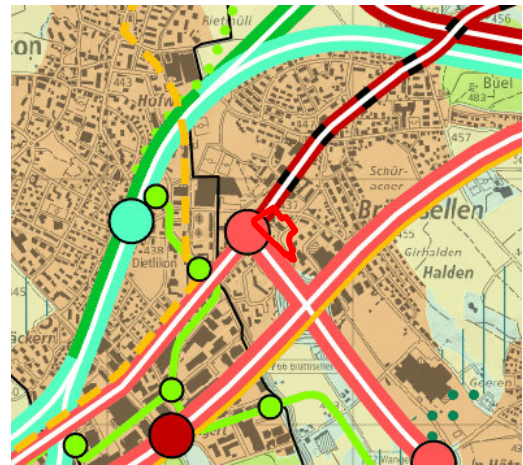


Abbildung 8 Kant. Richtplanauszug aus GIS ZH /
Stand: 20.06.2017

„Stadtlandschaft“

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss kantonaalem Richtplan dem Handlungsraum „Stadtlandschaft“ zugewiesen.

Für die Stadtlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren
- Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren
- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen, beispielsweise entlang von Gewässern, schaffen, sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen
- Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens steigern
- Zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an durch den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur integrieren
- Unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete vermeiden, begrenzen und vermindern
- Gewerbe- und Industriegebiete erhalten, insbesondere für weniger wertschöpfungsintensive Betriebe wie die produzierende Industrie und das Handwerk

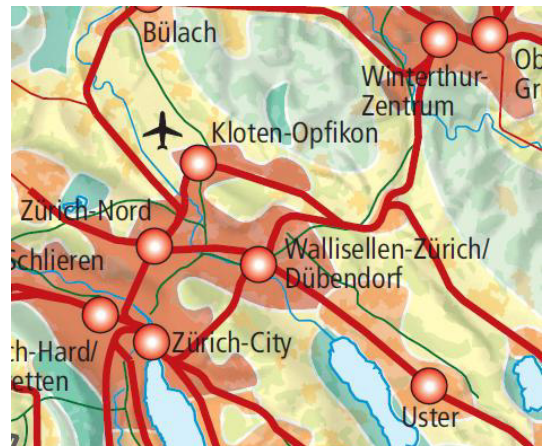


Abbildung 9 Kant. Richtplanauszug
Raumordnungskonzept /
genehmigte Fassung 18.09.2015

Flächen, die deutlich unter einer Hektare liegen, sind für eine Betrachtung in der Regel nicht geeignet. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Arealfläche von rund 8'600 m² und ist daher nicht isoliert zu betrachten. Die Nutzungsdichte ist für das ganze, von der Teilrevision des Zonenplans betroffene Gebiet, zu berechnen:

1.0 ha 468 K/ha
 1.7 ha 275 K/ha (< 300 K/ha)

Hochhausgebiet II

40 m Gebäudehöhe
 9.5 ha

Hochhausgebiet I

80 m Gebäudehöhe
 11 ha

GP Brüttiseller Tor

0.9 ha

Flamingoareal

1.7 ha

Birkenstrasse

1.5 ha

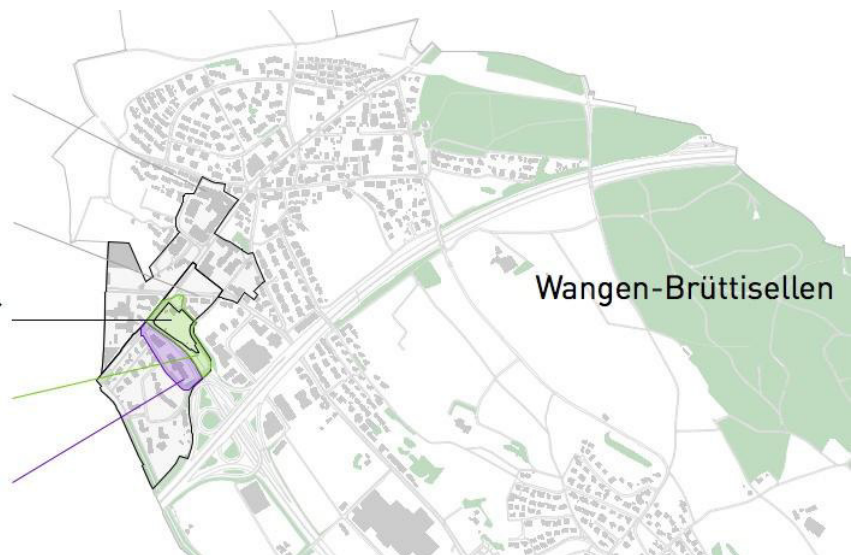


Abbildung 12 Übersicht Arealflächen
 Hochhausgebiet

Der Gestaltungsplan Brüttiseller Tor trägt nur einen kleinen Teil zur gesamten Nutzungsdichte bei.

Das Areal wird gesamtheitlich in der angestrebten Dichte überbaut. Dem Grundsatz der inneren Verdichtung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden wird somit Rechnung getragen.

Mischgebiet

Der vom Regierungsrat festgesetzte regionale Richtplan (Nr. 21: Bahnhofgebiet Dietlikon Süd / Brüttisellen Zürichstrasse, Brüttisellen, Haldenstrasse, Wangen-Brüttisellen) teilt das künftige Hochhausgebiet dem Mischgebiet zu. Mischgebiete eignen sich für eine Mischung der Nutzungen „Wohnen“ und „Arbeiten“. In den bezeichneten Gebieten ist die Mischung der Nutzungen langfristig zu sichern. Gebiete gelten als gemischt genutzt, wenn sie gesamthaft die in den einzelnen Festlegungen genannten minimalen Wohn- bzw. Arbeitsanteile erfüllen. Zur Entlastung der übrigen Lagen können einzelne Nutzungen auch an geeigneten Lagen konzentriert werden – die räumliche Anordnung der Nutzungsanteile innerhalb der jeweiligen Gebiete ist frei.

Die Gemeinden sichern auf Basis des regionalen Richtplanes in den Mischgebieten nutzungsplanerisch je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten. Vom Mindestwohnanteil ausgenommen sind Gebiete mit starker Fluglärmbelastung. Diese Vorgabe ist in den Gestaltungsplanvorschriften im Abschnitt Nutzungsaufteilung berücksichtigt.

4.3 Kommunale Festlegungen

Der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan Wangen-Brüttisellen wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005/06 ersatzlos aufgehoben.

Der kommunale Richtplan Verkehr wurde bei der letzten umfassenden Ortsplanungsrevision 2005/06 revidiert (RRB Nr. 1552 / 24. Oktober 2007). Er sieht im Gebiet des Gestaltungsplanes keine besonderen Massnahmen vor. Die Bruggwiesenstrasse ist als Sammelstrasse eingetragen. Entlang der Zürichstrasse ist ein Radweg vorgesehen, welcher mit dem kantonalen Strassenprojekt realisiert werden soll. Die früher geplante Hochleistungsstrasse ist zur Aufhebung vermerkt.

Kommunale Richtpläne

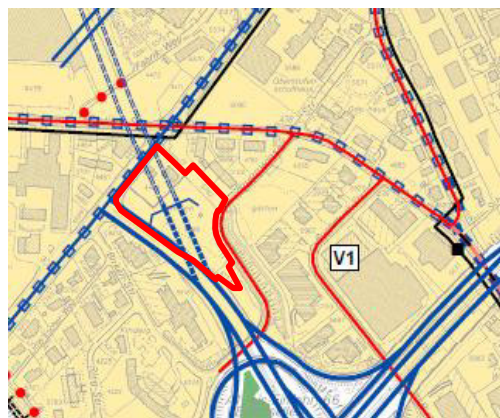


Abbildung 13 Kommunaler Verkehrsrichtplan, 2005/06

Gemäss aktuell gültiger kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gestaltungsplangebiet in der Zentrumszone 4-geschossig 130 % (Gebiet B, Zürichstrasse, Autobahnezubringer, mit Gestaltungsplanpflicht):

Zentrumszone		
Artikel 19:		
		Z 4 130 %c
Ausnutzungsziffer	max.a	130 %c
Untergeschosszahl	max.a	1c
Vollgeschosszahl	max.a	4c
Dachgeschosszahl	max.a	1c
Gebäudehöhe	max.a	17.5 mc
Firsthöhe	max.a	4.0 mc
Gebäuelänge	max.a	freic
Grenzabstand	min.a	3.5 mc

Zonenplan



Abbildung 14 Kommunaler Zonenplan, genehmigt BDV Nr. 88 vom 24.07.2014

Mit dem Gestaltungsplan ist gemäss Art. 31 Abs. 4 der Bauordnung nachzuweisen:

- Entlang den risikorelevanten Achsen (Autobahn A1 und A53, Abschnitt an Zürichstrasse) sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht bei Bedarf Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung zu treffen;
- bauliche Verdichtung mit Mischnutzung und Aufwertung der Gebäude an der Hauptstrasse und des Freiraums zwischen den Gebäuden und der Hauptstrasse, markanter ortsbaulicher Auftakt am Autobahnzubringer;
- ortsbildgerechter Lärmschutz.

Masterplan – Zielbild 2030

Massgebend für die Planung des Gestaltungsplangebiets ist aber vor allem der neue Masterplan der Gemeinde Wangen-Brüttisellen.

Im Masterplan der Gemeinde Wangen-Brüttisellen in der Fassung 2016 mit Zielbild 2030 ist in diesem Bereich des Gestaltungsplangebietes - nebst der festgesetzten Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht - ein markantes Eingangstor zu Brüttisellen definiert.



Abbildung 15 Kommunaler Masterplan 2016, Zielbild 2030
GRB vom 22.08.2016

Teilrevision BZO, Plan der Hochhausgebiete

Mit der beabsichtigten BZO-Teilrevision (Vorlage gemäss GRB 17.09.2018) schafft die Gemeinde Wangen-Brüttisellen die Grundlage, dass unter anderem im erwähnten Gebiet des Gestaltungsplanes gemäss „Hochhausgebiet I (rot schraffiert) Hochhäuser bis max. 80 m Höhe, unter Berücksichtigung von Sonderbauvorschriften, erlaubt sind. Die Revisionsvorlage lag vom 18.08.2017 bis 16.10.2017 öffentlich auf und wurde dem Kanton zur Vernehmlassung unterbreitet.

Ergänzend zur BZO-Teilrevisionsvorlage wurde gemäss der kantonalen Vorprüfung im Nachgang im Auftrag der Gemeinde durch das Verkehrsplanungsbüro SNZ AG ein Verkehrskonzept erarbeitet (Leistungsnachweis in Bezug auf die geplanten Nutzungsvolumen und das Strassennetz, Bericht dat. 24.01.2018, ergänzt 06.02.2018); insbesondere für den Bereich Bruggwiesen.

Der Gemeinderat beantragte die BZO-Revisionsvorlage bezüglich Hochhausgebiet der Gemeindeversammlung am 06.11.2018. Diese stimmte dem Antrag zu.

Bezüglich der Teilrevision BZO wird mit einer Rechtskraft innerhalb von ca. 3 Monaten gerechnet; **diese dient als massgebliche Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.**



Abbildung 16 Kommunaler Ergänzungsplan
der Hochhausgebiete,
Teilrevision akt. Fassung GRB 17.09.2018
(Festsetzung pendent)

Abwasserentsorgung Leitungsnetz

Gemäss dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wangen-Brüttsellen ist das Gebiet im Trennsystem zu entwässern.

Gemäss dem kommunalen Leitungskataster verläuft heute noch eine Abwasserleitung auf dem Grundstück Kat.Nr. 4448. Diese ist im Rahmen eines Bauprojektes oder vorgängig verlegen zu lassen.

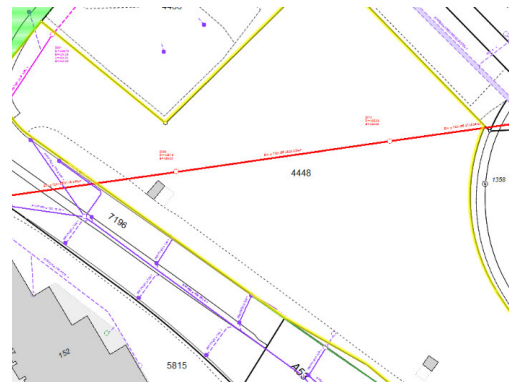


Abbildung 17 Auszug Leitungskataster
Wangen-Brüttsellen, rote Leitung: MW 700

4.4 Natur- und Umweltschutz

Im Gestaltungsplanperimeter existieren Flächen im Prüfperimeter für Bodenverschiebung.

Die violette Fläche gehört zur Kategorie „Verkehrsträger“.

Die Parzelle Kat.-Nr. 4448 ist im kantonalen Prüfperimeter PBV mit zwei verschiedenen Belastungshinweisen eingetragen. Entlang der Autobahnausfahrt ist ein 26 m breiter Grünstreifen mit dem Belastungshinweis 'Strasse' vermerkt. Die restliche Parzellenfläche ist grösstenteils mit dem Belastungshinweis 'Familiengartenanlage' versehen.

Ein Teil der Parzelle Nr. 4466 ist als belasteter Standort ausgewiesen (KbS / Tankstelle).

Im Rahmen der künftigen Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Auflagen hinsichtlich belasteter Standorte zu verfügen.

Unabhängig vom Gestaltungsplanverfahren prüft die Grundeigentümerin zurzeit, die Grundstücke bezüglich diesen Vorbelastungen allenfalls vorgängig zu sanieren.

Bodenbelastung

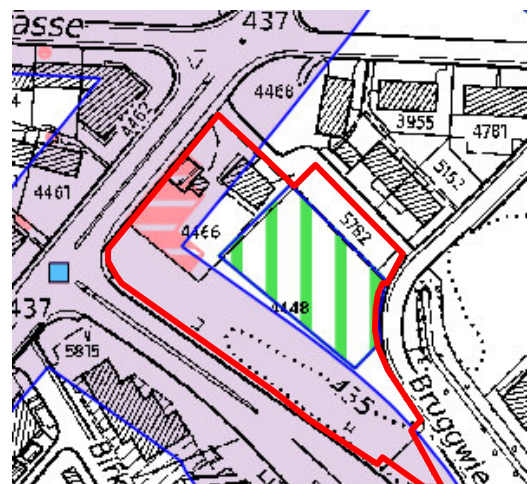


Abbildung 18 Ausschnitt Bodenbelastungs-
perimeter, www.gis.zh.ch

Störfallvorsorge

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Autobahn A53 bzw. beim Autobahnzubringer und der Staatsstrasse (Zürichstrasse). Die künftigen Störfallrisiken der Zürichstrasse liegen in der Mitte des sogenannten Übergangsbereichs gemäss Störfallverordnung. Die künftigen Störfallrisiken der Autobahnzufahrt liegen im oberen Übergangsbereich, nahe an der Akzeptabilitätslinie. Die Risiken sind daher speziell untersucht worden in Bezug auf das Richtprojekt und zuhanden des Gestaltungsplanes (vgl. Anhang A5). Aufgrund dieses Berichtes werden in den Gestaltungsplanvorschriften Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken aufgeführt.



Abbildung 19 Ausschnitt Chemie-Risikokataster
www.gis.zh.ch

Das Gestaltungsplangebiet (rot umrandet) befindet sich aktuell in der ÖV-Güteklasse C/D.

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2012/13)

	A
	B
	C
	D
	E
	F

Öffentlicher Verkehr, Güteklassen

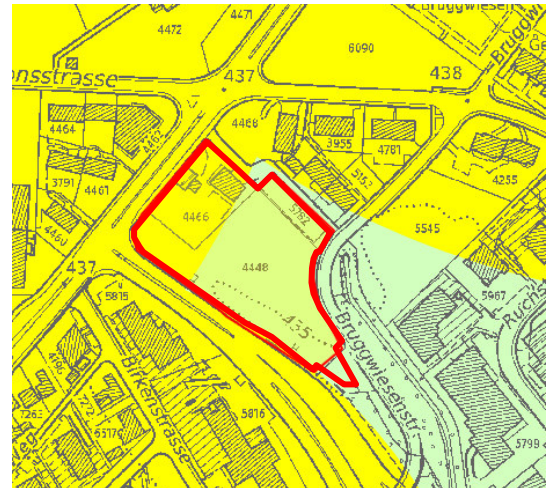


Abbildung 20 Ausschnitt aus dem ÖV-Güteklassenplan, Quelle: www.gis.zh.ch

Das Areal befindet sich gemäss Grundwasserkarte im Gebiet A⁰ und grundsätzlich im weissen Bereich ohne besondere Vorkommnisse. Das Areal ist jedoch in der Nähe des Gebietes mit artesisch gespanntem Grundwasser in tiefem Grundwasserstockwerk.

Ein geologisches Gutachten (Dr. Jäckli, dat. 24.03.2016) zum Baugrund liegt vor.

Das Wasser im tieferliegenden Grundwasserstockwerk könnte artesisch gespannt sein, was entsprechende Massnahmen (Druckentlastung etc.) bei tiefen Einbauten erfordert. Die Vorgaben des AWEL sind im Baubewilligungsverfahren bezüglich den unterirdischen Bauten zu berücksichtigen.

Gewässerschutz und Grundwasser

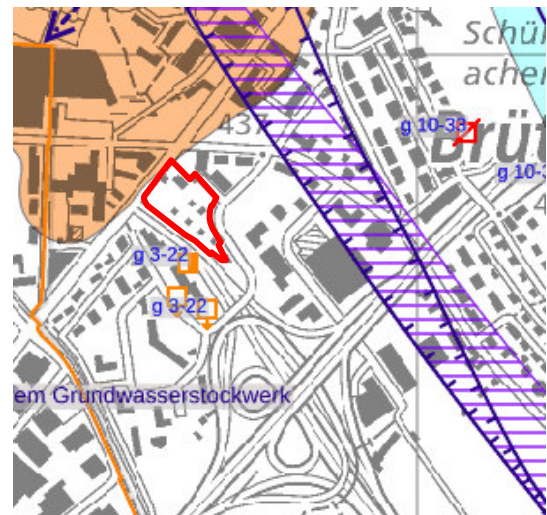


Abbildung 21 Ausschnitt Grundwasser, Quelle: www.gis.zh.ch

Für das Gebiet des privaten Gestaltungsplans sind keine relevanten Eintragungen vorhanden.

Das offene öffentliche Gewässer Nr. 1.1 „Dorfgraben“ befindet sich deutlich ausserhalb des Planungssperimeters, obwohl die Gewässerräume bei öffentlichen Gewässern in Brüttisellen noch nicht festgelegt wurden.

Hochwasserschutz



Abbildung 22 Ausschnitt Naturgefahrenkartierung, Quelle: www.gis.zh.ch

Gemäss Übersichtskarte der Kantonalen Fachstelle für Lärmschutz ist der gesamte Gestaltungsplanperimeter im IGW-Bereich. Die nötigen Massnahmen für Neubauten werden im Lärmgutachten zum Gestaltungsplan (Anhang A2) aufgezeigt.



Abbildung 23 Ausschnitt IGW-Bereich,
Quelle: www.gis.zh.ch

5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan und Bestimmungen

5.1 Situationsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke gemäss Abbildung 6. Als Festlegungen werden Baubereiche für Hochbauten, für unterirdische Bauten sowie eine Fläche für den Ausbau der „Zufahrtsstrasse“ ausgewiesen. Im Weiteren umfasst der Plan die Anknüpfungspunkte für die Unterniveaugaragen, die Standorte für oberirdische Besucherparkplätze und Bereiche für die Anlieferung für LKWs und für die Feuerwehr, einen öffentlich gestalteten Platz (Plaza) sowie eine Freifläche in Form eines Innenhofs.

Zusätzlich werden auch Informationsinhalte dargestellt. Diese zeigen Elemente auf, welche für das Verständnis des Gestaltungsplans wesentlich sind, aber in diesem Planwerk keine Rechtskraft entfalten. Es ist dies neben den bereits bestehenden Baulinien das Richtprojekt von Harder Haas Architekten AG als Grundlage für den Gestaltungsplan und die heute noch bestehenden Bauten auf dem Areal, die im Rahmen der Neubebauung zurück gebaut werden sollen.

5.2 Übergeordnetes Recht

Harmonisierte Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

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. Solange eine Gemeinde ihre BZO nicht harmonisiert hat, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden «historischen» Gesetzesfassung 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 Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ 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.

5.3 Vorschriften

Nutzweise

Die Nutzung wird grundsätzlich nicht eingeschränkt. Massgebend ist jedoch, dass im Perimeter mind. 25% der vermietbaren Flächen und nutzbaren Geschossflächen dauernd gewerblich genutzt werden müssen, um den Anforderungen bezüglich dem Lärmschutz in diesem heiklen Gebiet gerecht zu werden. Im Erdgeschoss/Parterre mit direkter Ausrichtung zur Zürichstrasse und A53 sind keine Wohnräume zugelassen.

Geplant sind auf dem Areal Wohnungen und Gewerbe/Büro mit Verkaufsflächen. Die maximale Fläche soll nicht beschränkt werden, um flexibel auf veränderte Bedürfnisse des Marktes reagieren zu können.

Ausnutzung

Die Sonderbauvorschriften der kommunalen Teilrevision BZO (gem. GRB 17.09.2018) geben vor, dass für eine Überbauung mit Hochhaus die Ausnutzungsziffer auf maximal 300% erhöht werden kann, wenn mindestens 15 % der jeweiligen Freiflächen im Sinne § 257 PBG als öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum hergerichtet und für die Gebiete jeweils eine gemeinsame Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr realisiert wird. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Gesamtfläche von 8'681 m². Zulässig ist damit eine anrechenbare Fläche (aBGF) von maximal 26'043 m², welche der Ausnutzung von 300% entspricht.

Baubereiche

Art. 8 der Bauvorschriften Gestaltungsplan (GPV) definiert die Baubereiche für Hochbauten sowie für unterirdische Bauten. Deren genaue Lage ist über Koordinaten fixiert. Durch die Festlegung von Baubereichen im Gestaltungsplan entfallen die Festlegungen über Grenzabstände, maximale Gebäudelängen und Mehrlängenzuschläge der Bauordnung. Einzig im Baubereich II für den Gebäuderiegel wird eine minimale Gebäudelänge vorgeschrieben.

Gegenüber der Gemeindestrasse Grundstück Kat. Nr. 5781 wird der Wegabstand von 3.50 m partiell mit dem Baubereich geringfügig geändert, was sich nicht nachteilig auf die allgemeine Verkehrssicherheit auswirkt (Nachweis Verkehrskonzept, Anhang A3).

Die oberirdischen Bauten sind in den im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereichen anzuordnen. In beiden Baubereichen sind Hochhäuser mit unterschiedlichen minimalen und maximalen Höhen zulässig, wobei im Baubereich I mögliche Bauvolumen auf mind. 2 Hochhäuser verteilt werden müssen. Die Gebäude dürfen – bis auf die Einschränkung

bezüglich dem ganzen Innenhof – aneinander gebaut werden, was vor allem dem Lärm-schutz dient. Darauf wird mit dem wegweisenden Richtprojekt reagiert. Um im Rahmen der Detailplanung bezüglich Lärmschutz, Schattenwurf, Brandschutz etc. projektbezo-gen reagieren zu können, grenzen die Baubereiche I und II unmittelbar aneinander. Überlagernd ist jedoch im lärmgeschützten Innenhof ein qualitativ hochstehender Frei-raum auszugestalten, welcher ebenerdig auszugestalten ist. Dabei wird Wert darauf ge-legt, dass dieser Freiraum so angelegt wird, dass er entsprechend begrünt (Bäume, Sträucher) werden kann. Mit dieser Vorgabe wird auch entgegen gewirkt, dass mittels anderer Gebäudestellung vom Richtprojekt und von der Idee mit dem offen gestalteten Innenhof markant abgewichen werden kann.

Die Zufahrtsbereiche zu den Sammelgaragen sind im Situationsplan 1:500 von deren Lage und Erschliessung her bezeichnet.

Je nach Nutzung und Anordnung der gewerblichen Flächen sind Anlieferungen vorge-sehen. Die Feuerwehrezufahrt (Manövrierfläche für Ersteinsätze, oder Zu- bzw. Wegfahrt) ist zusätzlich vorgesehen.

Kleinbauten oder Anlagen (§ 2 ABV) dürfen auch ausserhalb der Baubereiche für Hoch-bauten erstellt werden. Dabei dürfen sie eine Grundfläche von je 40m² nicht überschrei-ten. Davon ausgenommen sind allfällige überdeckte Garagenrampen.

Zur A53 (Autobahnzubringer) und Zürichstrasse hin bestehen rechtsgültige Verkehrs-baulinien. Diese werden mit den Baubereichen respektiert und können somit von den Hauptgebäuden nicht überstellt werden. Für unterirdische Bauten sind Überstellungen im Rahmen der Vorgaben der Kant. Baudirektion vorgesehen. Ansonsten gilt § 100 Abs. 3 PBG. Gegenüber der Bruggwiesenstrasse wird – bis auf einen Bereich für die unterir-dische Erschliessung - ein Abstand von 4 m zum Gehweg für unterirdische Bauten be-rücksichtigt.

Übrige kleinere Abweichungen von den Baubereichen für untergeordnete Belange und Ausrüstungen (technische Ausrüstungen, Balkone, Lärmschutzelemente etc.) sind in den Vorschriften aufgeführt.

Grundmasse

Das erarbeitete Richtprojekt auf den Grundstücknummern 4448, 4466, 5782 und neu 7292 (total 8'681 m²) beansprucht folgende anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF = Beschrieb gemäss Art. 6 GPV):

	Gewerbe Büro m ²	Wohnen m ²	Total m ²
aBGF (Ausnützung)		18'980 m ² (75%)	
aBGF (Ausnützung)	6'310 m ² (25%)		
Total Richtprojekt			25'290 m ²
			2.91 AZ
		ca. 190 WHG	max. 26'043 m ² 3.0 AZ

Aufgrund der kommunalen und regionalen Bestrebungen zu einer deutlich höheren Ver-dichtung in diesem Gebiet und aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen kann mit einer städtebaulich akzentuierten Bebauung eine höhere Nutzung generiert und ein Mehrwert für die Öffentlichkeit mit der Qualität der geschaffenen Wohn-/Gewerbeflächen im Zentrum von Brüttsellen erreicht werden.

Geschossigkeit

Im Gestaltungsplanperimeter ist die Anzahl Geschosse in den Baubereichen nicht beschränkt. Massgebend ist die festgelegte Gebäudehöhe pro Baubereich. Die zwei Baubereiche lassen Hochhausbauten zu.

Gebäudehöhe

Je Baubereich wird eine minimale und maximale Höhenkote bestimmt, welche im Wesentlichen auf das Richtprojekt und auf die Vorgaben des Lärmschutzes abgestützt ist. Ziel ist, dass die Hochhäuser den Haupteingang zu Brüttsellen markieren und zugleich auch den Auftakt für weitere Hochhäuser im Gebiet Brüttsellen bilden sollen.

Massgebliches Terrain

Das massgebliche Bezugsterrain für die Bemessung der Gebäudehöhen wird aufgrund der Terrainverhältnisse vor Ort im ganzen Perimeter auf die Kote von 437 m.ü.M. festgelegt.

Gestaltung Hochhaus

Der architektonischen Gestaltung und adäquaten Proportionierung des öffentlichen oder halböffentlichen Erdgeschosses kommt hohe Bedeutung zu. Sie ist ein entscheidender Faktor für den gelungenen Bezug zwischen Innen- und Aussenraum.

Die Schaffung von Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter ist von grosser Bedeutung. Das Hochhaus soll durch seine Erdgeschossgestaltung und durch seine Umgebung bestehende öffentliche Aussenräume bereichern oder aufwerten.

Entsprechend wird dem Innenhof und der Anbindung an den öffentlichen Raum im Rahmen des Gestaltungsplanes Beachtung geschenkt.

Nahwirkung

Die Fassadengestaltung soll Ausdruck des architektonischen Gesamtkonzeptes und deren konstruktiver Umsetzung sein. Dem wird mit den Gestaltungsvorschriften und dem Fachgutachten nachgekommen.

Ansicht

Das unterschiedliche Erscheinungsbild eines Hochhauses am Tag und in der Nacht ist in die Gestaltung einzubeziehen und architektonisch zu thematisieren.

Schattenwurf

Der 2-Stunden-Schatten an mittleren Wintertagen des Richtprojekts wird aufgezeigt und mit dem des Vergleichsprojektes abgeglichen. Das Vergleichsprojekt ist eine mögliche Überbauung gemäss Zonenreglement.

Der 2 Stundenschatten wurde in Bezug auf das Richtprojekt auch noch durch die Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, gemessen und nachgeprüft.

Für die Nachbargrundstücke wurden gemäss dem Richtprojekt keine Defizite gemäss § 30 ABV festgestellt und es liegt keine wesentliche Beeinträchtigung vor.



Schatten Vergleichsprojekt Z4
2 Stunden-Schatten Richtprojekt

Abbildung 24 2-Stunden-Schatten (in Bezug auf angrenzende Grundstücke)

Die Detailgestaltung und alle detaillierten Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingehend zu bearbeiten und zu beurteilen.

Gestaltung, Bauweise

An die Gestaltung der Gebäude und Umgebung stellt der Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind. Wegleitend ist das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt.

Im Weiteren wird im Gestaltungsplan vorgegeben, dass die Überbauung nach Minergie oder analogen Standard zu realisieren ist. Durch die Verwirklichung dieser Anforderung in der Gesamtüberbauung ist auch im Energie- und Umweltbereich eine gute Lösung möglich.

Der Gestaltung der Fassaden, insbesondere bezüglich der Hochhäuser, ist besondere Beachtung zu schenken.

Dachform, Gestaltung

Die Dachformen werden nicht eingeschränkt.

Gemäss BZO Wangen-Brüttisellen sind Flachdächer extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden.

Freiflächen, Umgebung

Das Richtprojekt sieht vor, dass rückseitig im Innenhof eine qualitätsvolle Aufenthaltsfläche erstellt wird. Die übrigen Freiflächen über das ganze Areal müssen mittels Bepflanzung und Gestaltungselementen aufgewertet werden.

Für die Wohnflächen sind geeignete Spiel- und Ruheflächen lärmabgewandt anzuordnen. Darunter fallen auch Gemeinschaftsräume etc. Auf ein fixes Mass in Bezug auf die Wohnflächen wird bewusst verzichtet. Aufgrund der Lage und Lärmproblematik wird einem zusammenhängenden Innenhof hohes Gewicht beigemessen. Dieser wird auf mind. 750 m² festgelegt. An diesem exponierten Ort wird die Anordnung und Erreichbarkeit eines zentralen, geschützten Platzes über Fusswege und eine geeignete Ausrüstung als zweckmässiger beurteilt und stärker gewichtet als bspw. ein pauschales Flächenmass in Bezug auf die realisierten Wohnflächen.

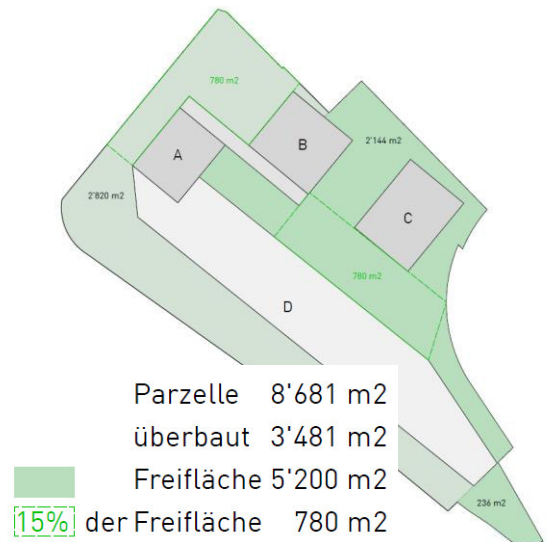


Abbildung 25 Freiflächen Richtprojekt, 06.09.2017

In Bezug auf die künftigen Nutzungen (Wohnungsmix etc.) können Spielflächen für Kleinkinder an ruhiger, geschützter Lage angeordnet werden. In Bezug auf die übergeordneten Rahmenbedingungen wird auf eine fixe (m²) Festlegung bewusst verzichtet. Die „Plaza“ zur Zürichstrasse hin ist mit öffentlichem Charakter und zugänglich zu gestalten. Sie dient als Zugang zur Überbauung.

Wert gelegt wird auf die arealinterne Fusswegverbindung, welche das Areal mit den übrigen öffentlichen Weganlagen (Gehwege etc.) verbindet. Dies wird mit der Vorgabe des Innenhofes (S) gesichert.

Für die Begrünung der Freiflächen und der Umgebung sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

Im Rahmen der ersten Baueingabe ist ein Landschaftsarchitekt beizuziehen.

Verkehrerschliessung

Die Erschliessung der Wohn- und Gewerbebauten erfolgt für den motorisierten Verkehr grundsätzlich ab der Bruggwiesenstrasse.

Die Bruggwiesenstrasse ist gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan eine Sammelstrasse.



Abbildung 26 Kommunalen Verkehrsrichtplan, OP-Revision 05/06

Das Richtprojekt basierte noch auf der Annahme, dass die Erschliessung ab der Bruggwiesenstrasse über die öffentliche Erschliessungsstrasse Grundstücknummer 5781 erfolgt. Die im Laufe der Vorprüfung festgestellten Voraussetzungen für eine lärmsituationsgerechte Anbindung des MIV führten zur Erkenntnis, dass die Erschliessung im Gestaltungsplan direkt ab der Bruggwiesenstrasse erfolgen soll. Dadurch wird ein kürzerer und wenig störender Weg von der Strasse zur Einfahrt gefunden.

Der MIV fährt rückseitig von der Bruggwiesenstrasse zu den Sammelgaragen (Tiefgarage). Im Gestaltungsplan ist der entsprechende Perimeter für die Anordnung der Zu-/Ausfahrt entlang der Bruggwiesenstrasse hierfür ausgewiesen.

Die öffentliche Erschliessungsstrasse Grundstücknummer 5781 dient nur der Erschliessung von oberirdischen Besucherparkplätzen und der Anlieferung (ohne Ausfahrt auf die Zürichstrasse).

Für die Anlieferung (z.B. beim Café) ist optional die Zufahrt (nur „Einfahrt“) ab der Zürichstrasse (Staatsstrasse) beschränkt vorgesehen für ca. 2 bis 3 Fahrten pro Tag (vgl. Anhang A3 Verkehrskonzept). Untersucht wurden verkehrstechnisch sowohl nur die „Ausfahrt“ auf die Zürichstrasse als auch nur die „Einfahrt“ von der Zürichstrasse her. Die Variante „Einfahrt“ mit Zufahrt ab der Zürichstrasse wird seitens des Kantons unter Vorbehalt und begleitenden Massnahmen im Rahmen eines konkreten Bauprojektes in Aussicht gestellt. Eine Ausfahrt vom Grundstück auf die Zürichstrasse darf nicht vorgesehen werden.

Durch die Neubebauung des gesamten Areals und die rückwärtige Erschliessung kann die heute bestehende Verkehrssituation wesentlich verbessert werden. Die Tankstelle und das Restaurant mit Zu-/Wegfahrt ab der Zürichstrasse wird aufgehoben. Die Einfahrt für einzelne LKW-Anlieferungen ab der Zürichstrasse in sehr bescheidenem und beschränktem Mass sind vertretbar und die technischen Anpassungen am Strassenwerk der Zürichstrasse verhältnismässig. Auf die neue Velowegführung entlang der Zürichstrasse ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Wie mit dem Schleppkurvennachweis im Verkehrskonzept Anhang A3 aufgezeigt, ist eine Einfahrt ab der Zürichstrasse mit LKW möglich. Dadurch wird zwar der offene Platz mitgenutzt, aber der Wartebereich vor der Lichtsignalanlage nicht weiter beeinträchtigt. Die geplante Schrankenanlage gemäss dem aktuellen Projektstand des Kantons (Durchgang nur für Fussgänger und Steuerungskasten für die LSA) im Bereich der Ausfahrt von der Gemeindeparzelle Kat. Nr. 5781 wird dadurch voraussichtlich nicht tangiert. Die technischen Details sind vor Ausführung mit den Projektverantwortlichen zu treffen.

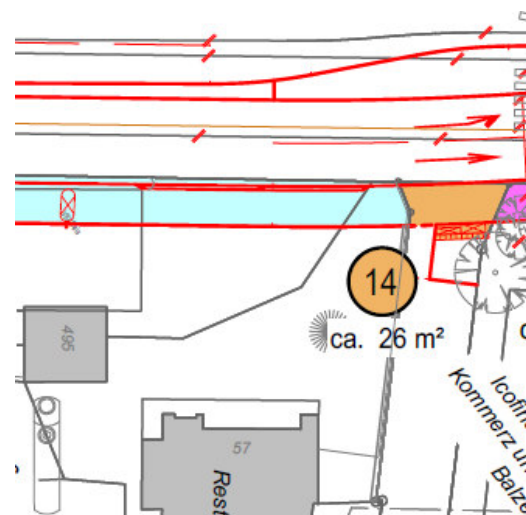


Abbildung 27 Planausschnitt Zürichstrasse / Kat.Nr. 5781,
Projekt TBA (akt. Stand Aug. 2017)

Mit dem vorliegenden Konzept kann aufgezeigt werden, dass das Gebiet gut erschlossen ist und die vorgesehene Nutzung und das Verkehrsaufkommen mit dem Gestaltungsplan aufgenommen werden kann. Die genaue Projektgestaltung muss mit dem konkreten Bauprojekt weiter bearbeitet werden.

Gewerbe, Anlieferung

Die Zufahrtsstrasse Grundstücknummer 5781 ist für die oberirdische Anlieferung oder die Anordnung der Besucherparkplätze voraussichtlich im vorderen Bereich von der Bruggwiesenstrasse her mit 6.0 m Querschnitt und im hinteren Bereich mit 4.5 m Querschnitt auszugestalten. Das privat genutzte Garagengebäude auf öffentlichem Grund ist zurückzubauen. Ein kleinerer Lastwagen kann vor dem Café wenden.

Für grössere Lastwagen (mit Anhänger) ist die Zufahrt von der Zürichstrasse erforderlich und betrieblich von Bedeutung.

Die Zufahrt ab der Zürichstrasse kann mit Begleitmassnahmen (vgl. Verkehrskonzept Anhang A3) so versehen werden, damit die Einfahrt nur für Berechtigte (Anlieferung) gewährleistet wird.

Die südliche gewerbliche Anlieferung ab der Bruggwiesenstrasse erfolgt separat über eine Zu-/Wegfahrt mit Lager- und Anlieferungsraum (in ein Untergeschoss). Die Anlieferung eines künftigen Ladens erfolgt über die südliche Zufahrt. Die Zufahrt wurde so dimensioniert, dass auch grössere Fahrzeuge wie LKW's zufahren und wenden können (vgl. Verkehrskonzept/Nachweis Anhang A3).

Parkierung, Parkplätze

Bei der Festlegung des Parkplatzangebotes ist der Grad der ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen. Das Areal liegt in der Kategorie C und D. Im Hinblick auf die geplanten zukünftigen Optimierungen im öffentlichen Verkehr (Glattalbahn, S-Bahn, Bus etc.) und in Abstimmung auf das Verkehrskonzept der Gemeinde wird im Gestaltungsplangebiet der Erschliessungsgrad für die Qualitätsstufe B festgelegt.

Die Berechnung der Parkplätze erfolgt nach der geltenden kommunalen Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen.

Gemäss der detaillierten Parkplatzberechnung (Anhang Richtprojekt A1) auf der Basis des Richtprojektes¹) gestützt auf die kommunale gültige Parkplatzverordnung werden für Wohnen und Gewerbe nach Güteklasse B

minimal ca. 262 und
maximal ca. 372

Parkplätze benötigt. Durch die Festlegung der Gesamtzahl für den Gestaltungsplanperimeter mit max. 320 Abstellplätzen wird den kantonalen und regionalen Vorgaben gefolgt. Und dadurch kann das Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet nachhaltig gelenkt werden. Mit dem Richtprojekt wird nachgewiesen, dass mit zwei Untergeschossen und oberirdisch mit ca. 12 - 15 Besucherparkplätze rund 265 Parkplätze realisierbar sind, was für die Vermarktung der Wohnungen und Gewerbeflächen realistisch ist.

Die Pflichtparkplätze müssen gemäss Gestaltungsplan unterirdisch angelegt werden. Einzelne oberirdische Besucher-Parkplätze sind im Richtprojekt angedacht und im Gestaltungsplan lagemässig berücksichtigt. Der Nachweis wird erbracht, dass die Realisierung auf dem Areal möglich ist. Die genaue Lage und das Ausmass haben im Bauprojektverfahren zu erfolgen.

Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkierungsanlagen können bei der Festlegung des Parkplatzbedarfes im Rahmen des konkreten Baugesuches berücksichtigt werden.

¹ Ausgehend von 190 Wohnungen und 5'000 m² Gewerbenutzung (aufgeteilt in Büro und Verkaufsfläche).

Veloabstellplätze, Kinderwagen

Es sind in Eingangsnähe zu den Hochbauten, bzw. wenn möglich im Gebäude, Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen, sodass Kurz- und Langzeitveloabstellplätze in ausreichendem Masse berücksichtigt sind. Der effektive Bedarf ist im Rahmen der konkreten Projekte aufgrund der Nutzung und Bedürfnisse an dieser Lage zu definieren und zu berechnen.

An dem im Situationsplan 1:500 vorgesehenen Bereich (Lage schematisch) ist ein Standort für mind. 30 öffentliche Veloabstellplätze zu realisieren. Mindestens pro Fahrzeugabstellplatz sind 1.5 Veloabstellplätze zu realisieren. Zu berücksichtigen sind die Wohnungsgrössen, die gewerblichen Nutzungen und der Umgang mit Hochhausbauten. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Als Ausgangslage wird im Richtprojekt von ca. 428 Veloabstellplätzen ausgegangen ($1.5/PP > 265 PP \times 1.5 = 398 + 30 \text{ öffentliche} = 428$). Gemäss wegweisendem Richtprojekt (Anhang A1, Plan EG Veloabstellplätze) wird nebst den oberirdischen Veloabstellplätzen (öffentliche und private bei den Hauseingängen) eine Fläche von mind. 500 m² im UG für Veloplätze vorgesehen. Abstellräume für Kinderwagen sind zusätzlich aufgrund der Wohnungsgrössen zu definieren und in den Gebäuden an geeigneter Lage unterzubringen. Wegweisend können zusätzlich kantonale oder städtische Merkblätter zur Bedarfsermittlung zugezogen werden.

Mobilitätskonzept

Mit dem Gestaltungsplan wird ein Mobilitätskonzept gefordert, welches die Erkenntnisse der Gemeinde (Verkehrsstudie des Büro SNZ zur BZO-Teilrevision 2017) weitgehend berücksichtigt. Das Konzept soll mindestens die folgenden Inhalte umfassen:

- Ziele
- Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
- Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung
- Informationen / Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs (z.B. Leihvelostationen, E-Bike-Ladestationen, Lastenvelo, öffentliche Veloabstellplätze etc.)
- Nachfragegerechtes Carsharing-Angebot (z.B. Standort für Mobility)
- Ladestationen für Elektroautos
- Monitoring
- Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden

Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen.

Das Mobilitätskonzept kann sich auf den Gestaltungsplanperimeter beschränken oder Teil eines Gesamtkonzeptes für ein grösseres Planungsgebiet sein. Unter Umständen macht es Sinn, dass sich das Mobilitätskonzept über mehrere zusammenhängende Gebiete im Bereich Brüttsellen erstreckt.

Langsamverkehr

Das mögliche Fusswegnetz aufgrund des wegweisenden Richtprojekts ist im Verkehrskonzept eingezeichnet. Die Velozufahrt kann über die Stichstrasse direkt zu künftigen Veloabstellplätzen führen.

Areal-Erschliessung

Die Haupteerschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt rückwärtig über die Bruggwiesenstrasse.

Bei Mitbenützung der öffentlichen Zufahrtsstrasse Grundstücknummer 5781 für die Anlieferung oder die Besucherabstellplätze muss diese entsprechend ausgebaut werden.

Der Knoten Bruggwiesen-/Stationsstrasse wird im Rahmen des kantonalen Projektes umgestaltet und kapazitätsmässig ausgebaut.

Die Zufahrt für Fahrräder erfolgt über die Erschliessungsstrasse Grundstücknummer 5781 bis zum Baubereich I (Haus B) auf den siedlungsinternen Platz. Der Fuss- / Radweg ist auf diesem Abschnitt gemäss den geltenden Normen mit 2.5 m auszubauen.

Im Richtprojekt kommen oberirdische Besucherabstellplätze im Baulinienbereich der Bruggwiesenstrasse bzw. im Strassenabstand der Zufahrtsstrasse zu liegen. Diese Abstellplätze tangieren die bestehenden Verkehrsträger nicht nachteilig und gewährleisten die Verkehrssicherheit.

Sie sind daher ohne weitere Auflagen (kein Beseitigungsrevers oder Verlegenachweis) im Rahmen des konkreten Baugesuches bewilligungsfähig, unter Berücksichtigung der dazumal geltenden Normen bezüglich Grundmasse, Sichtbereiche etc.

Weitergehende Massnahmen zur sicheren Knotengestaltung wie beispielsweise ein flächig aufmarkierter Radstreifen im Bereich der Trottoirüberfahrt, die Beschilderung sowie die Einhaltung der Sichtzonen ist im konkreten Bauprojekt zu prüfen.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung der Baugrundstücke mit den Ver- und Entsorgungsleitungen ist ab den vorhandenen Werkleitungen möglich. Mögliche Kapazitätsvergrösserungen bei bestehenden Leitungen können aufgrund der Nachverdichtung in diesem Gebiet soweit möglich im Rahmen von Strassenprojekten (Projekt TBA Flamingo-Kreuzung) durch die Gemeinde berücksichtigt werden.

Die Siedlungsentwässerungsverordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen schreibt vor, dass in erster Linie zu prüfen ist, ob Dachwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann. Dies ist gemäss dem aktuellen geologischen Gutachten voraussichtlich nicht möglich. In diesem Fall ist das Wasser mittels Retention (50% bei Einleitung in Schmutzwasserleitung, 70% bei Einleitung in Mischwassersystem) abzuleiten.

Die Abfallentsorgung ist für jede Nutzungseinheit separat und zentral zu lösen. Mit der Baueingabe ist ein geeigneter Standort für die Abfuhr von Kehricht, Grüngut, Altpapier etc. zu bezeichnen, getrennt für die Verkaufsfläche, Büro/Gewerbe und den Wohnbereich. Für die zentrale Abfallentsorgung der Wohnbauten (Hauskehricht) sind Unterflurcontainer zu erstellen. Sie sind so zu platzieren, dass eine gute Zugänglichkeit für die Leerung für das Transportunternehmen gegeben ist.

Ein Sammelstandort für Grünabfälle und allfällige Sondersammlungen (Papier, Karton, Altmetall etc.) kann zusätzlich an geeigneter Lage ausgeschieden werden. Die nötigen Flächen sind im Rahmen der Baubewilligungen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen bereitzustellen

Störfallvorsorge

Die Risiken sind im Störfallbericht (ebp, dat. 07.11.2017) beschrieben (siehe Anhang A5). Es werden folgende Schlussfolgerungen getroffen:

- Die Anordnung der Bauten und deren Nutzungen liegen aus der Sicht der Störfallrisiken günstig. Die Gestaltung aufgrund der Lärmsituation hat auch einen positiven Effekt auf die Störfallrisiken.
- Verschiedene Massnahmen, die das Störfall-Risiko reduzieren können, sind bereits im Richtprojekt berücksichtigt oder werden in das Bauprojekt einfließen.
- Entsprechende Vorgaben werden konkret mittels Gestaltungsplanvorschriften vorgeschrieben. Ziel ist es unter anderem auch, mit geeigneten Massnahmen ausgelaufe-

nes Gefahrgut zwischen Strasse und Gebäude zurückzuhalten z.B. mit Grünanlagen, sickerfähigen Böden oder auch Aufbordungen. Zu vermeiden sind ein abfallender Geländeverlauf von der Strasse zu den Gebäuden sowie ein hoher Versiegelungsgrad.

Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als feinerschlossen. Nach Art. 30 und 31 Lärmschutzverordnung kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte IGW für Strassenverkehrslärm zur Anwendung. Den Baufeldern werden im Gestaltungsplan gemäss kantonaler Praxis nach ihrer Nutzung die Empfindlichkeitsstufen zugeteilt. Unter der Voraussetzung, dass 20% der realisierten Mietflächen (anrechenbare Geschossflächen) dauerhaft gewerblich genutzt werden, wird der Perimeter der ES III zugeteilt. Dies wird sowohl mit den lärmrelevanten Vorschriften als auch mit den Nutzungsvorschriften im Gestaltungsplan sichergestellt.

Es wurde ein Studienauftrag durchgeführt, mit dem Ziel, das Siegerprojekt als Richtprojekt für diesen Gestaltungsplan zu verwenden. Über die überarbeitete Fassung des Richtprojektes (Siegerprojekt) der Firma Harder Haas Partner AG wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die Beurteilung der Lärmsituation und Massnahmen bezüglich des Lärmschutzes sind dem Lärmgutachten mit Datum vom 21. September 2017 im Anhang zu entnehmen. Massnahmen daraus sind in den Gestaltungsplanvorschriften berücksichtigt.

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass für die Wohn- und Gewerbenutzung die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) und gemäss den Gestaltungsplanvorschriften eingehalten werden können. Massgebend ist dabei nach kantonaler Praxis in diesem lärmvorbelasteten Gebiet, dass mind. 20% der aBGF gewerblich genutzt wird.

Für neue Tiefgaragenzufahrten (Anlagen) gelten die Planungswerte gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV). Für komplizierte Situationen und zwingend für Tiefgaragen mit mehr als 200 Parkplätzen wird ein Lärmgutachten nach SN 640 578 benötigt. Im Rahmen eines konkreten Baugesuches ist der Nachweis mittels Lärmgutachten nachzuweisen.

Etappierung

Die Erstellung der Bauten kann grundsätzlich etappiert werden.

Nach Abschluss jeder Bauetappe müssen insbesondere die notwendigen Pflichtparkplätze bereitgestellt und die Lärmschutzvorgaben eingehalten werden.

Brandschutz

Die Feuerwehrezufahrt und Notzufahrt kann auf der Basis des Richtprojektes gemäss dem separaten Konzeptplan (Anhang A4) aufgezeigt werden. Die Machbarkeit des Konzeptes wurde im Grundsatz mit der Feuerpolizei überprüft. Die wesentlichen Merkmale daraus sind in den Vorgaben im Gestaltungsplan (Baubereiche, Erschliessung, Notzufahrt Feuerwehr etc.) berücksichtigt. Insgesamt ist der gesamte Brandschutz im Rahmen eines Bauprojektes nach den dazumal geltenden Vorschriften der GVZ umzusetzen.

Zur Optimierung der Manövriertfläche für die Feuerwehr kann eine kleine Teilfläche von ca. 236 m² vom ASTRA (neu Kat. Nr. 7292) erworben werden. Diese kann als Feuerwehrnotzufahrt (Zu- oder Wegfahrt) für den Ersteinsatz oder als Feuerwehrstellplatz ausgebildet werden. Dadurch vergrössert sich der Gestaltungsplanperimeter südöstlich geringfügig.

6. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte	Es entsteht ein „Zeichen“ als Eingangstor ins Zentrum von Brüttsellen. Die Hochhäuser mit unterschiedlicher Höhe sind sorgfältig in die Nahumgebung eingebettet und stehen als Solitärbauten am richtigen Ort. Mit dem Gestaltungsplan wird die Überbauung des Grundstücks mit einem gestalterisch anspruchsvollen Konzept im Sinne einer verdichteten Siedlungsentwicklung gegen innen baurechtlich gesichert.
Bebauung und Nutzung	Die Hochhäuser und die „Plaza“ mit öffentlichem Charakter schaffen als urbane Typologien die Voraussetzung für ein lebendiges Quartier. Die Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil sorgt für eine ausgewogene Nutzung der Infrastruktur. Die sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Nähe zum S-Bahnhof Dietlikon ist ein entscheidender Standortvorteil.
Freiraum	Mit dem ruhigen, geschützten Innenhof, welcher aber mittels Fusswegen durchgängig ist, wird ein Raum geschaffen, der die Aufenthalts- und Lebensqualität im neuen Quartier stützen wird.
Verkehr	Die Nutzung des Baulands führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dieses ist im Vergleich mit dem Gesamtverkehrsaufkommen jedoch von untergeordneter Bedeutung und kann durch das vorhandene Strassennetz aufgenommen werden.
Umwelt	Die Luft wird nur geringfügig mehr belastet und die Lärmbelastung steigt nicht spürbar.

7. Gestaltungsplanverfahren

Vorprüfung ARE

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

Das ARE hat sich mit Stellungnahme vom 27. Februar 2018 zum Gestaltungsplan geäußert. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Anregungen und Hinweise im Gestaltungsplan, in den Vorschriften und im vorliegenden Bericht aufgenommen.

Die Gestaltungsplanvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 24. April 2018 erneut zur 2. Vorprüfung unterbreitet. Die 2. Stellungnahme liegt mit dem Datum vom 18. Juli 2018 vor. Die darin aufgeführten Anträge wurden aufgrund von klärenden Gesprächen umgesetzt. Einer Genehmigung sollte daher nichts im Wege stehen.

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Öffentliche Auflage:

Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 10. November 2017 bis 8. Januar 2018 ist ein Mitwirkungsbegehren mit verschiedenen Anträgen eingegangen.

Es wird auf den separaten Mitwirkungsbericht über die nicht oder teilweise berücksichtigten Begehren verwiesen.

Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Dem privaten Gestaltungsplan wurde entsprechend § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 06.11.2018 durch die Gemeindeversammlung zugestimmt.

A1. Richtprojekt „Brüttiseller Tor“

Richtprojekt Architektur Stand 01.09.2017 / rev. 06.04.2018

Parkplatzberechnung auf Basis Richtprojekt vom 06.04.2018 / rev. 24.08.2018

Berechnung Veloabstellplätze auf Basis Richtprojekt vom 06.04.2018



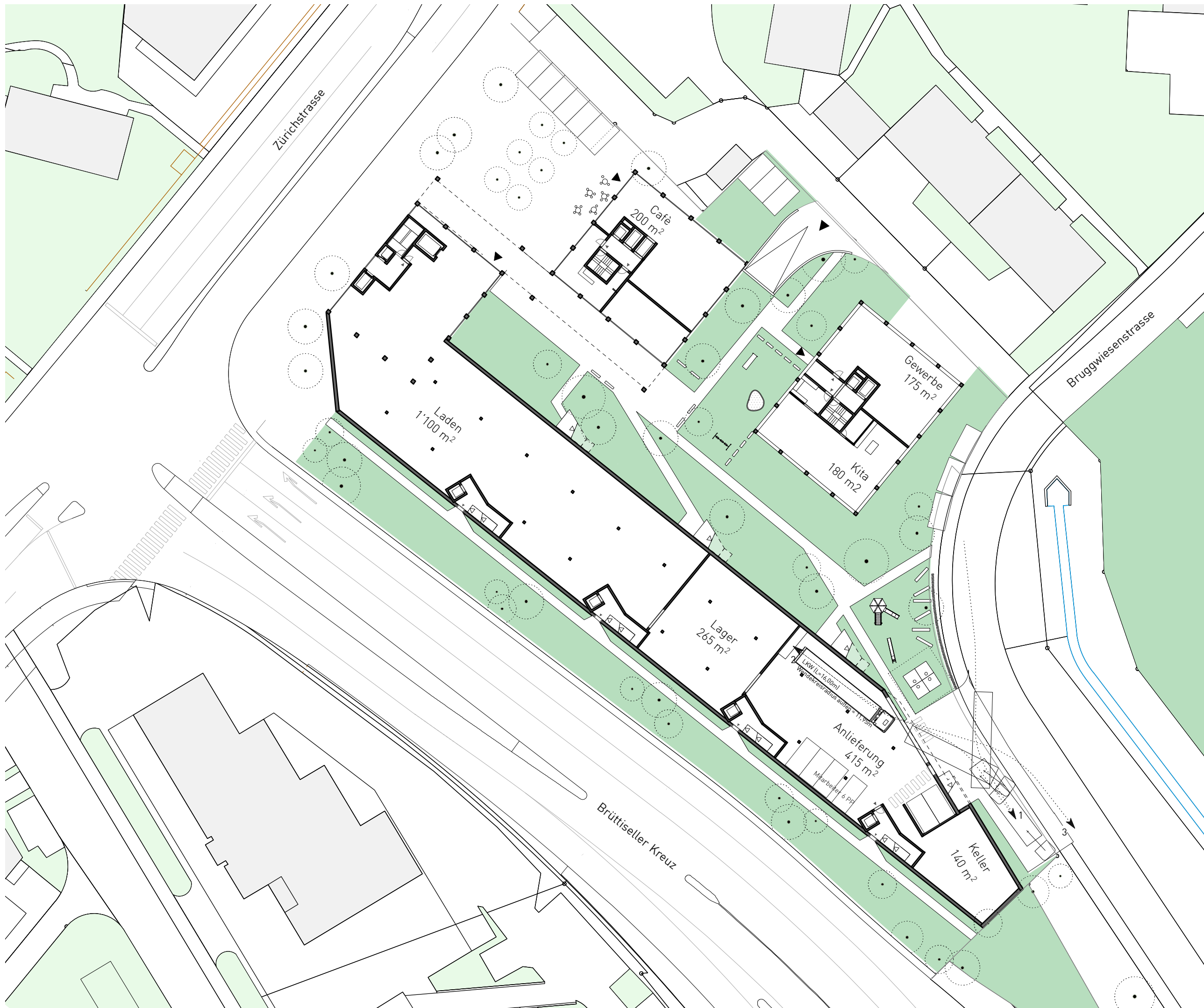
Harder Haas P. AG

WBZ Immobilien AG

Brüttiseller Tor Richtprojekt

1.9.2017 rev. 6.4.2018

EG



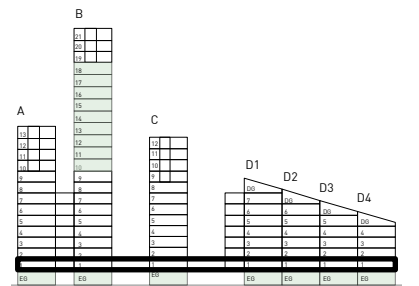
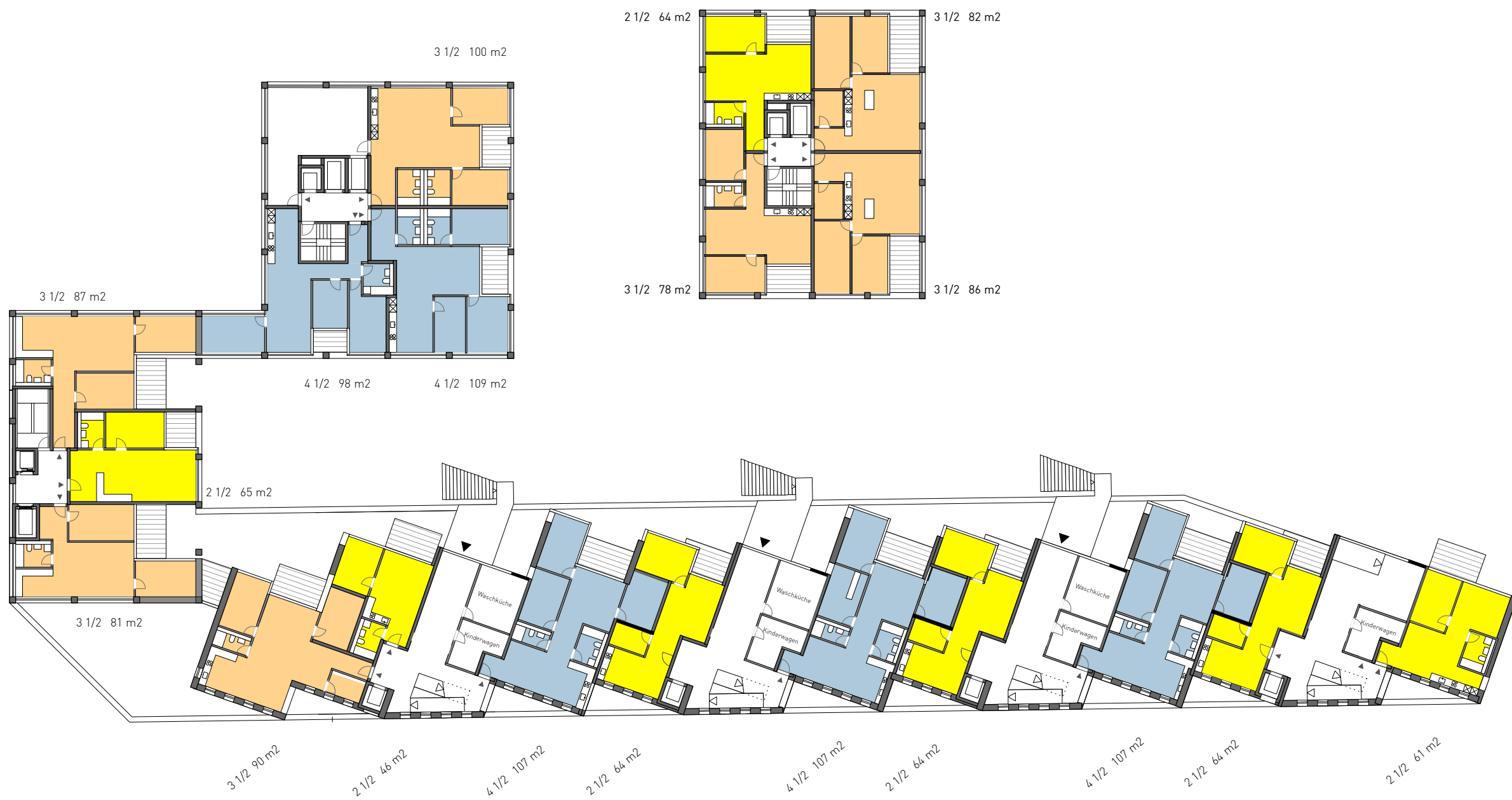


Brüttiseller Tor Richtprojekt

1.9.2017 rev. 6.4.2018

Plan 01

1. Obergeschoss

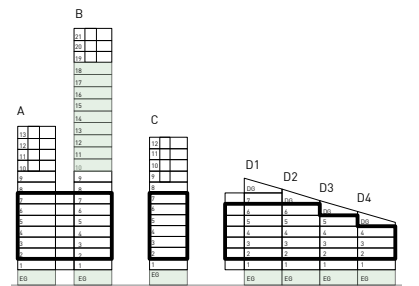
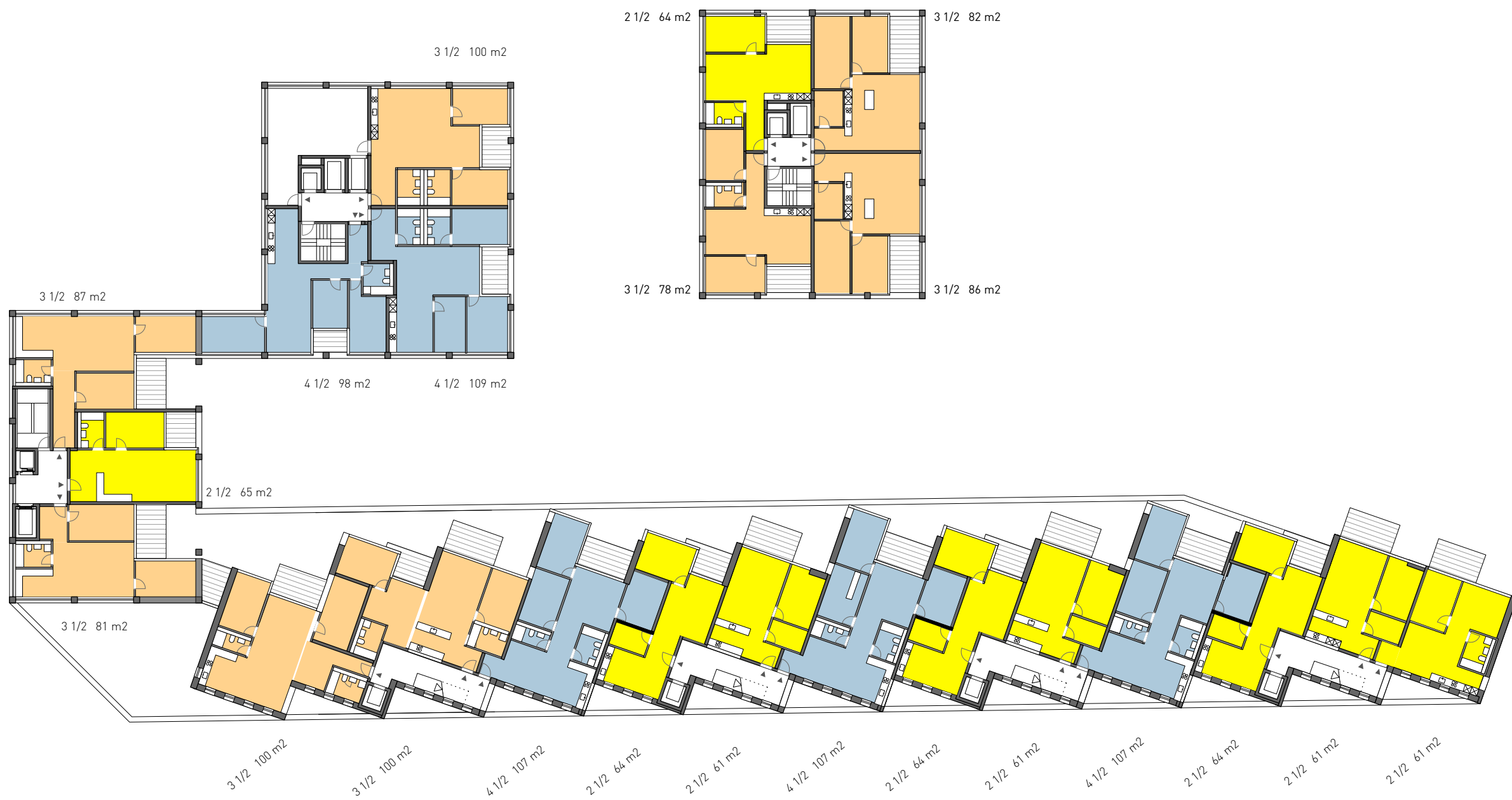




Brüttiseller Tor Richtprojekt

1.9.2017 rev. 6.4.2018

Plan 02 Obergeschoss 2 bis 7

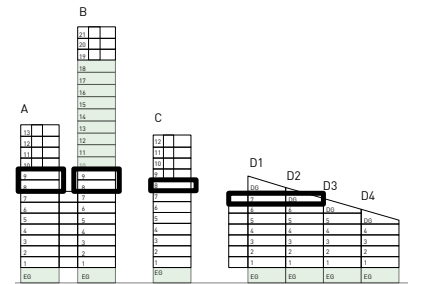




Brüttiseller Tor Richtprojekt

1.9.2017 rev. 6.4.2018

Plan 03 Obergeschoss 8 (bis 10)





Brüttiseller Tor Richtprojekt

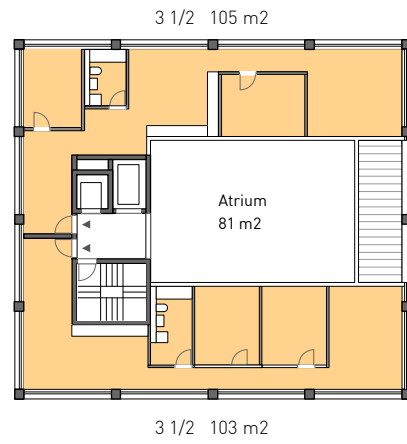
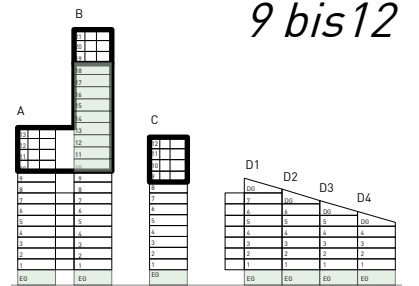
1.9.2017 rev. 6.4.2018

Plan 04

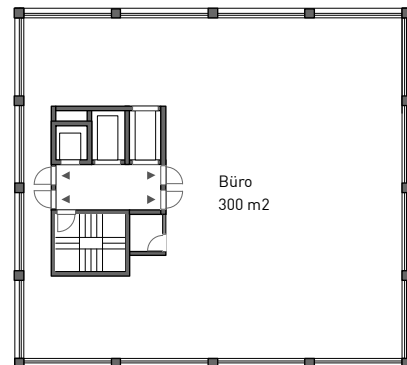
Obergeschosse

11 bis 21

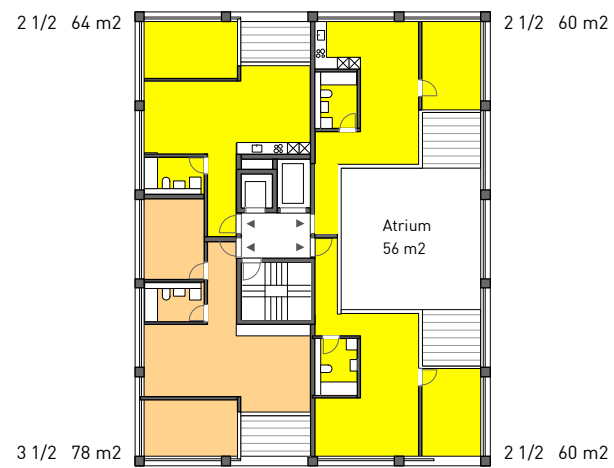
9 bis 12



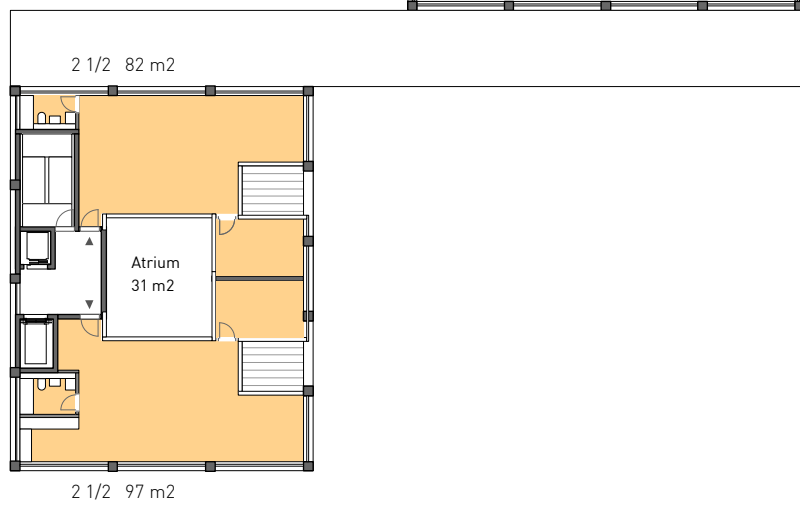
05 Obergeschoss 19-21 Hochhaus B



Hochhaus B



Hochhaus C

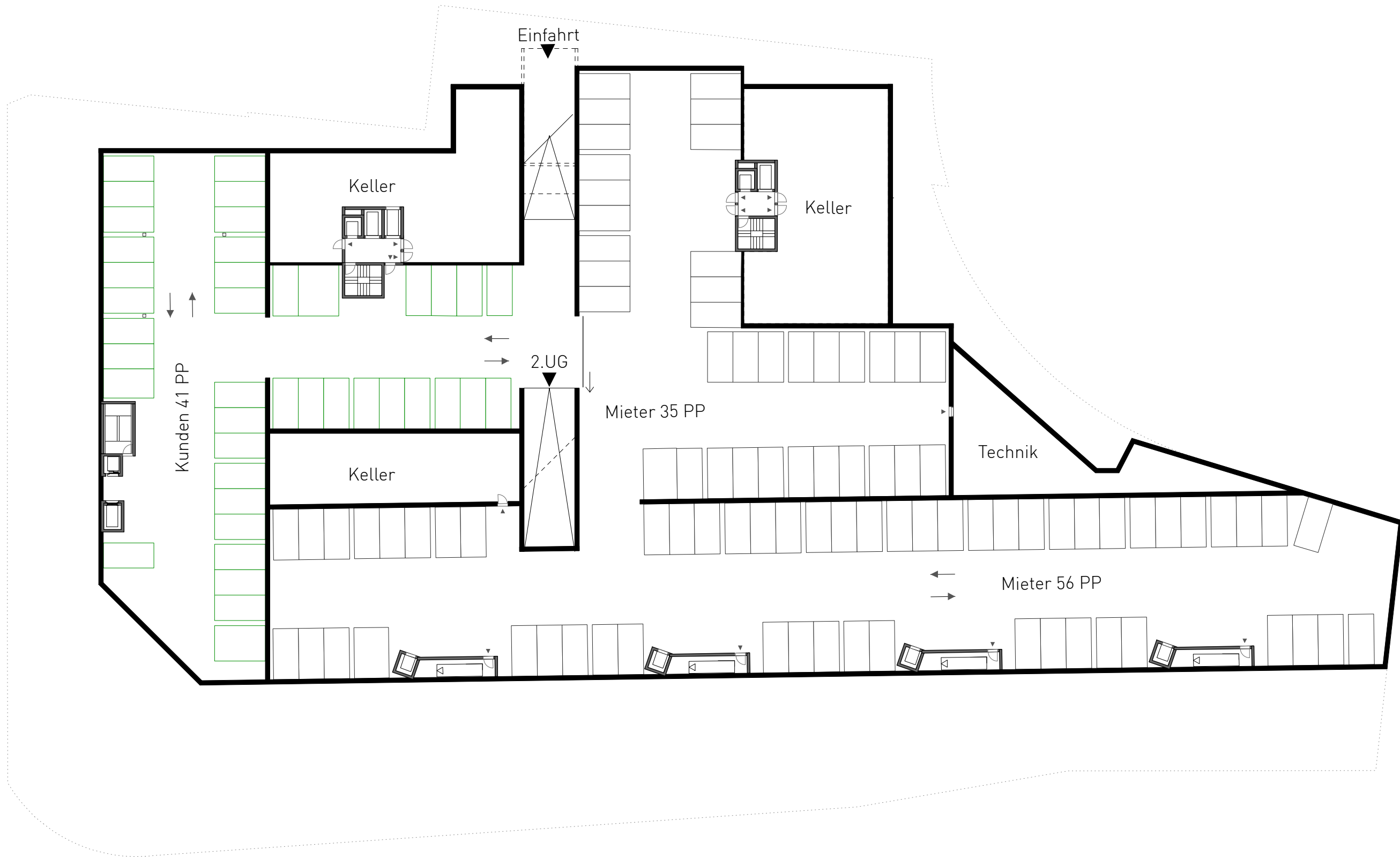


Hochhaus A



Brüttiseller Tor Richtprojekt

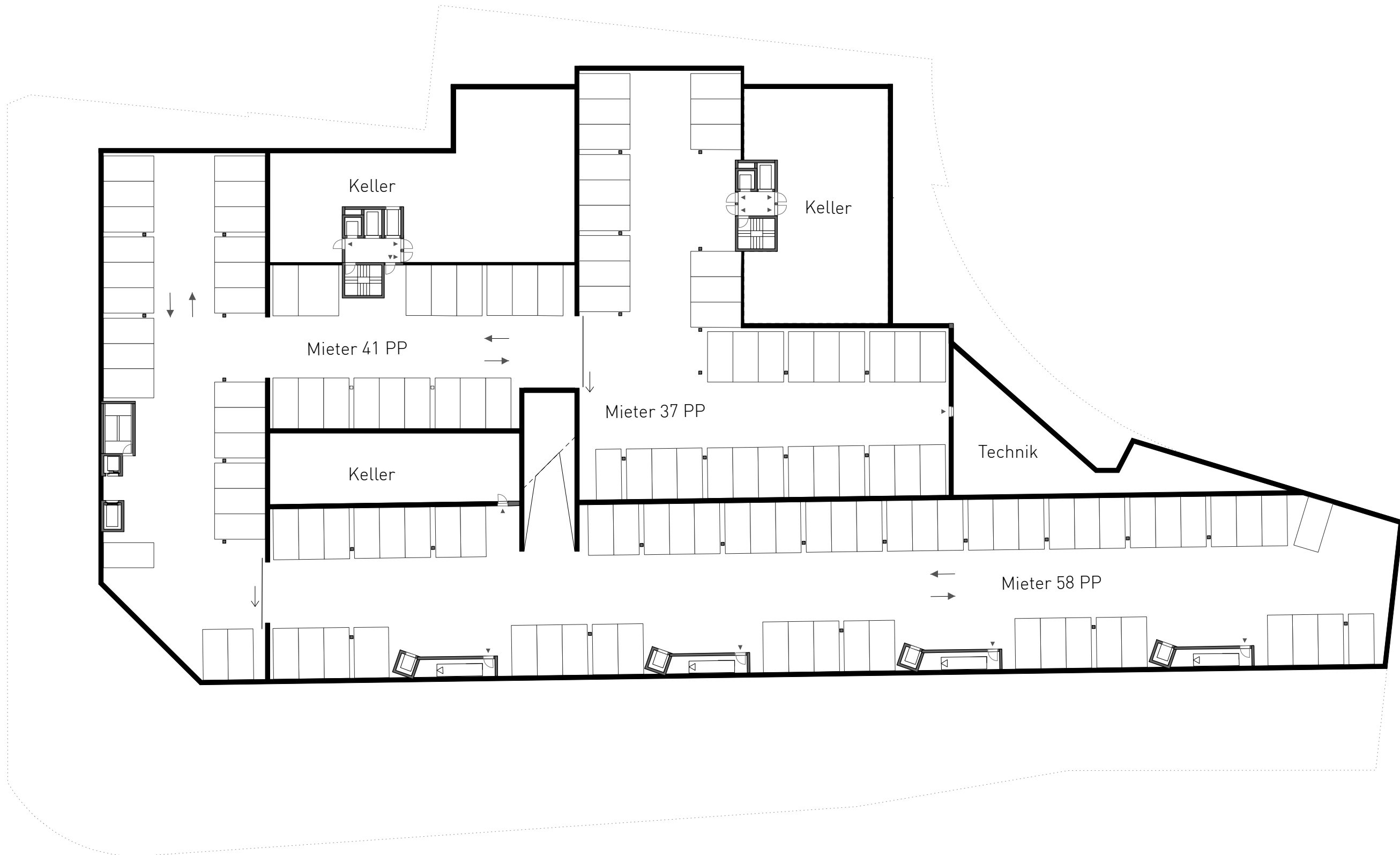
1. Untergeschoss





Brüttiseller Tor Richtprojekt

2. Untergeschoss





Brüttiseller Tor Richtprojekt

1.9.2017 rev. 6.4.2018

aGF Ausnützung

Brüttiseller Tor aGF

Haus A
Zürichstrasse

13	210
12	210
11	210
10	240
9	240
8	240
7	290
6	290
5	290
4	290
3	290
2	290
1	290
EG	200
	70
gesamt Wohnen	3'450
gesamt Gewerbe	200

Gewerbe Wohnen

Haus B

21	260
20	260
19	260
18	360
17	360
16	360
15	360
14	360
13	360
12	360
11	360
10	360
9	30
8	30
7	30
6	30
5	30
4	30
3	30
2	30
1	30
EG	350
	30
gesamt Wohnen	4'270
gesamt Gewerbe	3'860

Gewerbe Wohnen

Haus C
Hof

12	320
11	320
10	320
9	320
8	360
7	360
6	360
5	360
4	360
3	360
2	360
1	360
EG	400
	20
gesamt Wohnen	4'180
gesamt Gewerbe	400

Gewerbe Wohnen

Haus D
Riegel

8	100
7	400
6	700
5	1'000
4	1'200
3	1'200
2	1'200
1	1'200
EG	1'850
	80
gesamt Wohnen	7'080
gesamt Gewerbe	1'850

Gewerbe Wohnen

18'980 m2 aGF Wohnen 75%
 6'310 m2 aGF Gewerbe 25%
 25'290 m2 aGF gesamt

8'681 m2 Grundstück
 2.91 Ausnützungsziffer

gesamt Wohnen 3'450
 gesamt Gewerbe 200

Parkplatzverordnung Wangen-Brüttsellen

Erschliessungsqualität			C	B
Wohnen				
	190 Wohnungen, 18'900 m2	m2 GNF		
Bewohner	Wohnungen kleiner 80m2	4'800 1 PP / Whg	60	
	Wohnungen grösser 80m2	14'100 1 PP / 80 m2	176	
			236	
			min. 80%	70%
			189	165
			max. -	-
			236	236
Besucher				
		190 1 PP / 4 Whg	48	
			min. 65%	55%
			31	26
			max. 90%	75%
			43	36

Verkaufsfläche				
Beschäftigte	Lebensmittel	2'500 1 PP / 100 m2	25	
			min. 60%	40%
			15	10
			max. 80%	60%
			20	15
Kunden	Lebensmittel	2'500 1 PP / 40 m2	63	
			min. 65%	55%
			41	34
			max. 90%	75%
			56	47

Dienstleistung, Gewerbe				
Beschäftigte	nicht publikumsorientiert	3'800 1 PP / 80 m2	48	
			min. 60%	40%
			29	19
			max. 80%	60%
			38	29
Kunden	nicht publikumsorientiert	3'800 1 PP / 300 m2	13	
			min. 65%	55%
			8	7
			max. 90%	75%
			11	10

Parkplatzverordnung Wangen-Brüttsellen

Erschliessungsqualität	C	C-15%	Richtprojekt	B
gesamt	min. 312	265		262
			265	max. 320
	max. 405	344		372
			Mieter	190
			Beschäftigte	20
			Besucher, Kunden	55

Parkplatzverordnung Wangen-Brüttisellen

Wohnen	190 Wohnungen	18'900 m ²	
Bewohner	2.5 m ² /80m ² GNF		591 m ²
Besucher	Kinderwagen enthalten enthalten		

Verkaufsfläche		2'500 m ²	
Beschäftigte	Lebensmittel		genügend
Kunden	Lebensmittel		genügend

Dienstleistung, Gewerbe			
Beschäftigte	nicht publikumsorientiert	3'800 m ²	genügend
Kunden	nicht publikumsorientiert		genügend

Parkplatzverordnung Wangen-Brüttisellen

gesamt	hochgerechnet auf	25'200 m ²	788 m ²	
	Kinderwagen enthalten	88 m ²		
	ohne Kinderwagen		700 m ²	
	entspricht ca.	2 m ² /VP		350 VP
	im UG	500 m ²		
	im EG	200 m ²		

bezogen auf Anzahl PP	1.5 pro PP	265	398 VP
zusätzlich öffentliche Abstellplätze			30 VP inklusive Leihvelos
Richtprojekt			428 VP







Harder Haas P. AG

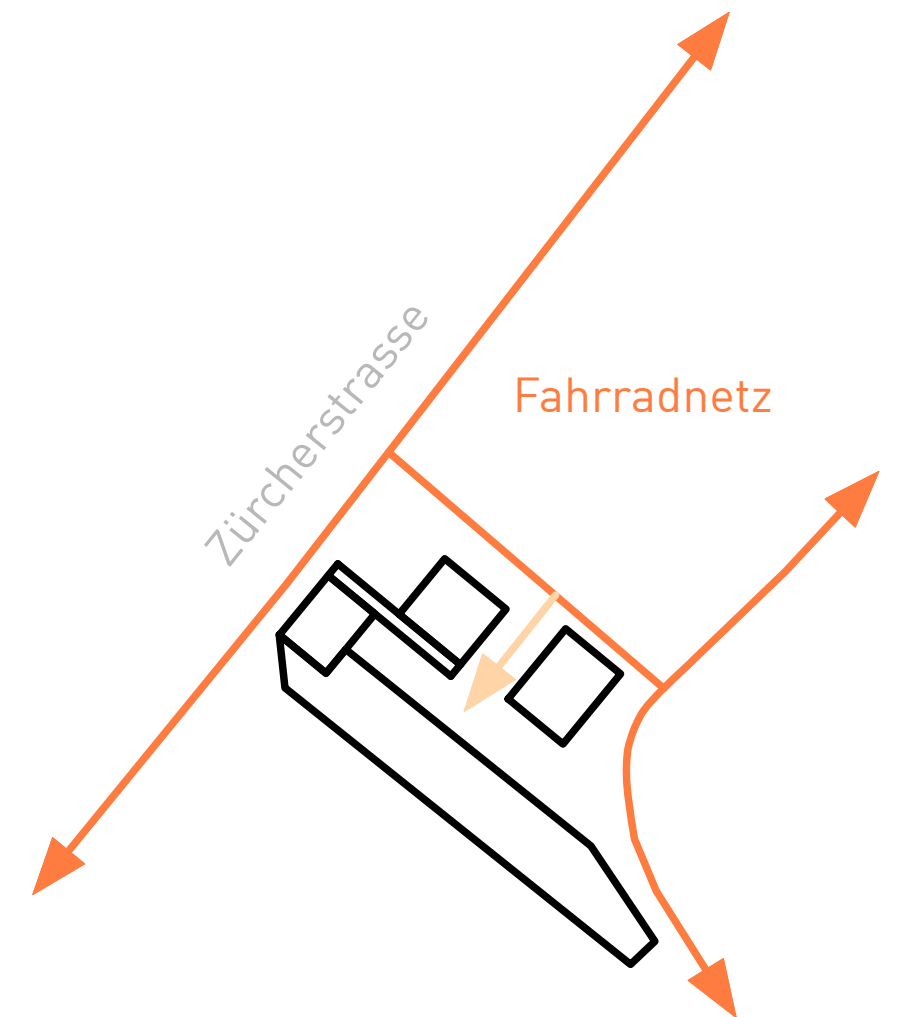
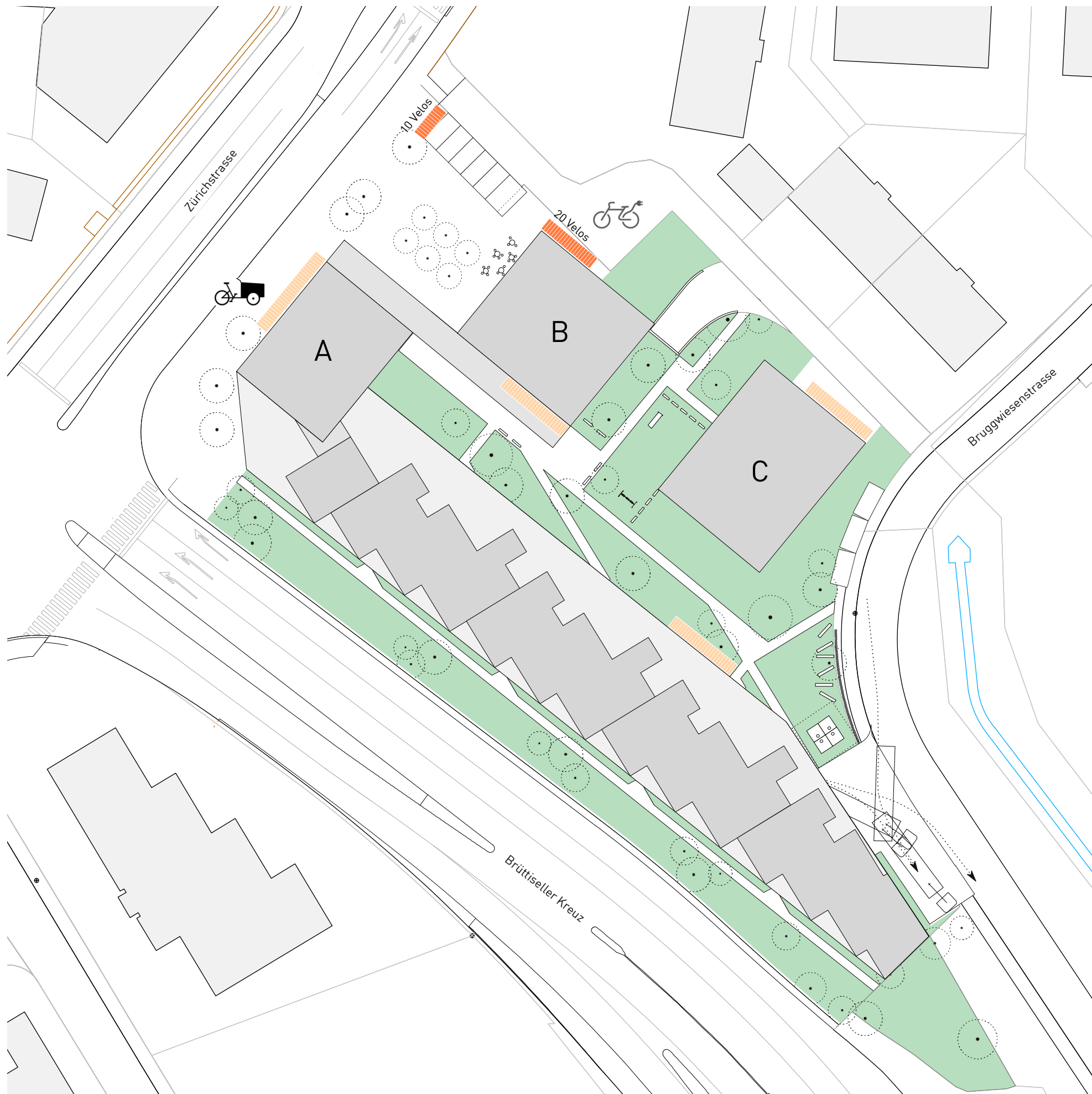
WBZ Immobilien AG

Brüttiseller Tor Richtprojekt

1.9.2017 rev. 6.4.2018

Veloabstellplätze

-  30 Veloabstellplätze öffentlich
-  mögliche Veloabstellplätze Mieter
-  ca. 2 E-Bike Ladestation
-  ca. 2 Lastenvelos
- 500 m² Veloplätze im UG



A2. Lärmgutachten

SWR Infra AG, Dietikon, Lärmgutachten zur Richtprojekt vom 21.09.2017



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	EINFÜHRUNG	1
2.	GRUNDLAGEN	1
3.	LÄRMQUELLEN.....	3
3.1	Strasse.....	3
4.	MODELLIERUNG	4
5.	IMMISSIONEN / LÄRMSITUATION.....	4
6.	BEURTEILUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	5
6.1	Allgemeines	5
6.2	Spezielles.....	5
6.3	Abschliessende Gesamtbeurteilung Richtprojekt.....	6
6.4	Minergie-Standard.....	7
	ANHANG A: GEBÄUDELÄRMKARTEN UND ANSICHTEN	1
	ANHANG B: LÄRMDATEN KANTON.....	7

1. EINFÜHRUNG

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag wird als Richtprojekt für den Privaten Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ verwendet. Zur lärmschutztechnischen Beurteilung wird für dieses Projekt ein Lärmschutzgutachten erstellt.

2. GRUNDLAGEN

Als Grundlage dienen die Projektpläne von Harder Haas Partner AG mit Datum vom 01.09.2017 sowie das Programm zum Studienauftrag „Brüttiseller Tor“ vom 01.03.2017 sowie die Beantwortung der Fragestellung der Studienteilnehmer vom 20.03.2017.

Im Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III, unter der Voraussetzung, dass mindestens 20% der realisierten Mietflächen dauernd gewerblich genutzt werden. Der Grenzwert liegt bei 65 dB(A) am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und bei 55 dB(A) in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr).

Lärmempfindliche Räume (z.B. Wohn- und Schlafräume) müssen entweder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet oder durch bauliche beziehungsweise gestalterische Massnahmen vom Lärm abgeschirmt sein (Art. 31 der eidg. Lärmschutzverordnung LSV).

Bauliche Massnahmen sind Hindernisse zwischen dem Gebäude und der Lärmquelle. Solche Massnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Gestalterische Massnahmen sind Massnahmen am Gebäude selbst, wie Erker, Atrien oder Loggien. An der lärmzugewandten Fassadenabschnitten ist durch solche Massnahmen keine genügende Wirkung erzielbar. Auf Loggien, welche nur aus Lärmschutzgründen und ohne Zusatznutzen geplant sind, ist zu verzichten.

Sollte die IGW der ES III / ES II nicht eingehalten werden, ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung notwendig. Zur einfacheren Beurteilung werden gemäss kantonaler **Vollzugspraxis** der Fachstelle für Lärmschutz FALS die Räume in Grundrissen mit einer Kennfarbe belegt:

- Grüne Räume, bei denen an allen Fenstern die IGW eingehalten werden
- Gelbe Räume, bei denen am Lüftungsfenster die IGW eingehalten werden
- Rote Räume, bei denen auch am Lüftungsfenster die IGW **überschritten** werden.

Es werden entlang von Autobahnen, Hochleistungsstrassen und Bahnlinien am Siedlungsrand **keine** Ausnahmen für rote Räume bewilligt. Jedoch liegt das Projekt in ausreichendem Abstand zur Autobahn, so dass Ausnahmen für rote Räume, unter Erfüllung der Voraussetzungen, bewilligt werden können.

Das Ziel der kantonalen Vollzugspraxis ist es, den Konflikt zwischen dem Gebot der Verdichtung im Siedlungsraum und den Interessen des Lärmschutzes sowie den orts- und städtebaulichen Anforderungen zu entschärfen. Daher können Ausnahmen bei überge-

ordnetem Interesse der kantonalen Behörde nur erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Vorgesehen sind Neubauten oder wesentliche Umbauten mit neuer Wohnnutzung in städtischen oder städtisch geprägten Siedlungsgebieten, also dort, wo aus raumplanerischen Gründen (haushälterische Nutzung, Verdichtung nach innen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr) trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll.
- Bei den Lärmquellen handelt es sich um Gemeinde- oder Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet, deren Strassenräume städtebaulich wichtig sind und deshalb nicht durch abweisende Lärmschutzbauten belastet werden sollen. Bei Bahnlinien trifft dies weniger zu, bei Autobahnen gar nicht.
- Der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzung entspricht dem raumplanerisch zulässigen oder zumindest zweckmässigen Mass.
- Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper auch die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse. Grundrisse mit Lüftungsfenstern ausschliesslich in Loggien oder Balkonen mit Fassadenbelastungen über den Immissionsgrenzwerten der Empfindlichkeitsstufe III gelten als nicht optimiert.
- Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen.
- Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, die jedoch nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden.

Sind alle oben beschriebenen Voraussetzungen erfüllt, so können für gelbe Räume Ausnahmen beantragt werden.

Soll für **rote Räume** (entlang der Zürichstrasse) eine Ausnahme erteilt werden, so gelten folgende zusätzliche Voraussetzungen:

- Pro Wohneinheit wird maximal für ein Drittel der Wohnräume eine Ausnahmebewilligung erteilt. (Beispiel 3.5-Zimmer-Wohnung: 1).
- Alle Wohneinheiten verfügen über Wohnräume, die lärmabgewandt orientiert sind und deren Belastungen am Lüftungsfenster die für eine akzeptable Wohnqualität angemessenen IGW der ES II nicht überschreiten.
- Die Wohnungen verfügen über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse; Mindestdiefe 2 m und Mindestfläche 6 m²), dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreitet (lärmexponiertester Empfangspunkt, 1.5 m über Boden).

Die gesetzlichen Grundlagen sowie weitere Unterlagen und Hilfsmittel finden sich unter folgenden Links:

www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm.html

www.tba.zh.ch/internet/audirektion/tba/de/laerm.html

3. LÄRMQUELLEN

3.1 Strasse

Für das betroffene Gebiet stehen von der Fachstelle Lärm gültige Strassenlärm-Emissionsdaten zur Verfügung. Diese wurden am **15.09.2017** aufgerufen. Die Emissionen der anliegenden Nationalstrassen wurden am **22.09.2016** vom Bundesamt für Strassen ASTRA in digitaler Form übermittelt. Die approximativen Lärmemissionen der Stationsstrasse wurden am **10.10.2016** seitens des Ingenieurbüros Andreas Suter aus Thalwil im Zuge eines kommunalen Strassenlärmsanierungsprojektes bekanntgegeben.

Alle relevanten Lärmquellen **inklusive** Planungszuschlag [ca. +1 dB(A)]:

Strasse	Abschnitt Nummer	Emission Tag [dB(A)]	Emission Nacht [dB(A)]
Stationsstrasse West Andreas Suter, 10.10.2016, +1dB(A)	-	72.5	59.4
Stationsstrasse Ost Andreas Suter, 10.10.2016, +1dB(A)	-	73.2	60.8
Zürichstrasse FALS, 15.09.2017, Gestaltungsplan	40980	84.3	74.3
Zürichstrasse FALS, 15.09.2017, Gestaltungsplan	40981	81.8	73.6
A53- F BR FALS, 15.09.2017, Gestaltungsplan	01130	82.4	77.4
A53+ F RP FALS, 15.09.2017, Gestaltungsplan	01300	84.1	79.1
A53- F BR FALS, 15.09.2017, Gestaltungsplan	01301	82.5	77.5
A53+ F RP FALS, 15.09.2017, Gestaltungsplan	01708	83.1	78.1
A53- F BR FALS, 15.09.2017, Gestaltungsplan	01709	81.7	76.7
A53+ F RP FALS, 15.09.2017, Gestaltungsplan	60130	85.9	80.9
EPLAN LOS1 2010 049 (Jahr 2030)		85.4	81.7
EPLAN LOS1 2010 050 (Jahr 2030)		82.8	77.6
EPLAN LOS1 2010 051 (Jahr 2030)		73.6	64.9
EPLAN LOS1 2010 052 (Jahr 2030)		79.8	74.7
EPLAN LOS1 2010 053 (Jahr 2030)		74.3	66.6
EPLAN LOS1 2010 054 (Jahr 2030)		74.9	67.7
EPLAN LOS1 2010 118 (Jahr 2030)		80.8	75.6
EPLAN LOS1 2010 120 (Jahr 2030)		80.0	76.2
EPLAN LOS1 2010 121 (Jahr 2030)		79.9	73.9
EPLAN LOS1 2010 122 (Jahr 2030)		79.9	73.9
EPLAN LOS1 2010 123 (Jahr 2030)		79.0	72.0
EPLAN LOS1 2010 124 (Jahr 2030)		77.2	70.2
EPLAN LOS1 2010 125 (Jahr 2030)		85.7	80.6
EPLAN LOS1 2010 242 (Jahr 2030)		91.0	85.9
EPLAN LOS1 2010 242 (Jahr 2030)		91.0	85.9
EPLAN LOS1 2010 243 (Jahr 2030)		89.2	84.1
EPLAN LOS1 2010 244 (Jahr 2030)		89.1	84.1
EPLAN LOS1 2010 245 (Jahr 2030)		89.5	84.5
EPLAN LOS1 2010 319 (Jahr 2030)		90.9	86.5
EPLAN LOS1 2010 319 (Jahr 2030)		90.9	86.5
EPLAN LOS1 2010 320 (Jahr 2030)		88.3	83.9
EPLAN LOS1 2010 320 (Jahr 2030)		88.3	83.9
EPLAN LOS1 2010 321 (Jahr 2030)		89.5	85.2
EPLAN LOS1 2010 322 (Jahr 2030)		89.5	85.2

4. MODELLIERUNG

Die Modellierung wurde mit der anerkannten Lärmberechnungs-Software CadnaA der Firma DataKustik GmbH, Version 2017 MR 1 vorgenommen. Das Terrain wurde gemäss dem digitalen Höhenmodell im Web-GIS modelliert. Die Gebäudehöhen wurden mittels einer visuellen Beurteilung eruiert.

Die Strassenlärmquellen wurden aufgrund der im Web-GIS zur Verfügung gestellten Daten modelliert.

Die Fassaden der umliegenden Häuser wurden als nicht gegliedert bzw. eher glatt, deren Absorptionsgrad Alpha deshalb mit 0.21 angenommen. Es wurden Reflexionen ersten Grades berücksichtigt.

In diesem Bericht:

- Wird das Erdgeschoss als Ebene 0 bezeichnet.
- Wird die Kote ± 0.00 als 437 m.ü.M. angenommen.
- Bedeutet „Ruhig“: Einhaltung der IGW ES II...
 - ... bei Lüftungsfenstern am Tag und in der Nacht.
 - ... auf Balkonen und Terrassen (Aussenräume) nur am Tag.

Der Einfachheit halber werden in diesem Bericht die Gebäude wie folgt unterschieden:

- Der Turm mit mittlerer Höhe direkt an der Kreuzung = Gebäude A
- Der höchste Turm an der Zürichstrasse = Gebäude B
- Der niedrigste Turm an der Bruggwiesenstrass = Gebäude C
- Der Gebäuderiegel mit Sheddach entlang der Autobahnauffahrt = Gebäude D

5. IMMISSIONEN / LÄRMSITUATION

Von Seiten der Autobahnauffahrt und der Zürichstrasse werden die Fassaden so stark beschallt, dass in der ersten Bautiefe die IGW ES III an lärmzugewandten Fassaden nicht eingehalten werden können.

Durch die Gebäudestellung der Gebäude A, B und D wird ein Innenhof gebildet, welcher vom Lärm der Autobahnauffahrt und der Zürichstrasse abgeschirmt wird. Der Lärm von Seiten der Autobahn A 53 wird, bis zu einer gewissen Höhe, durch die bestehende Lärmschutzwand abgeschirmt. Die Gebäude A, B und D stehen jeweils in einem Abstand zueinander. Damit die Lärmabschirmung des Innenhofes ausreichend ist, müssen diese Lücken durch bauliche Massnahmen geschlossen werden. Die Lücken werden im vorliegenden Siegerprojekt mittels Gebäudeteilen geschlossen. Die Lärmbelastungen im Innenhof können so stark verringert werden.

Das Grundstück wird von Seiten der Autobahn A 53 stark beschallt. Ab circa dem achten Obergeschoss verliert dabei die, der Autobahn folgende, Lärmschutzwand ihre abschirmende Wirkung. In den oberen Stockwerken ist daher mit hohen Lärmimmissionen von Seiten der Autobahn zu rechnen.

Die Analyse der Lärmsituation ergab, dass die zu erwartenden Immissionen jeweils in der Nacht zu grösseren Überschreitungen führen als am Tag. Bei der Darstellung der Lärmsituation wird daher das Augenmerk auf die Immissionen in der Nacht gelegt. In den Lärmkarten im Anhang sind die Immissionen am Tag ersichtlich.

6. BEURTEILUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

6.1 Allgemeines

Grundsätzlich dürfen bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes keine Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen erstellt werden. Gegen Überschreitungen können, wie im Kapitel 2 erwähnt, gestalterische, planerische und/oder bauliche Massnahmen ergriffen werden. Mit der geschlossenen Bauweise und der Schaffung eines lärmberuhigtem Innenhofes wird eine erste Massnahme ergriffen.

In zweiter Linie gilt es, die von Überschreitungen betroffenen Bereiche mit einer nicht bzw. weniger lärmempfindlichen Nutzung zu besetzen. Die besonders betroffenen Bereiche sind die oberen Bereiche der Türme, welche von drei bis vier Seiten her beschallt werden sowie die Eckverbindungen und die lärmzugewandten Gebäudeteile.

In dritter Linie gilt es, von Überschreitungen betroffene Wohneinheiten im Grundriss derart auszurichten, dass sämtliche lärmempfindlichen Räume über die lärmabgewandte Seite belüftet werden können (Durchwohnen).

In vierter Linie kann mittels gestalterischen Massnahmen eine Reduktion der Immissionen erreicht werden. Erfahrungsgemäss beträgt diese Reduktion durch Loggien oder Balkone circa 3 dB(A). An den lärmzugewandten Fassaden von Gebäude A und D entlang der Autobahnauffahrt und der Zürichstrasse bringen Loggien jedoch keine genügende Lärmreduktion um die geforderten IGW einhalten zu können. Die Lärmimmissionen an den der Zürichstrasse zugewandten Fassaden von Gebäude B liegen in der Nacht zwischen 51 dB(A) und 57 dB(A). Die Überschreitungen liegen also innerhalb des Bereiches, in welchem mittels einer gestalterischen Massnahme an betroffenen Lüftungsfenstern die IGW ES III eingehalten werden können. Das Lüften von **ganzen** Wohnungen durch Loggien ist nur erlaubt, wenn die daraus resultierende Lärmreduktion nicht benötigt wird, um die geforderten IGW einzuhalten.

Für die verbleibenden Überschreitungen können vom Kanton Ausnahmen nach Art. 31 Abs. 2 LSV gewährt werden. Die kantonale Vollzugspraxis ist in Kapitel 2 beschrieben.

6.2 Spezielles

Die verschiedenen Massnahmen zum Schutz vor Lärm stellen sich hierarchisch aufeinander ab. Es bilden sich unter der Berücksichtigung der kantonalen Vollzugspraxis folgende Priorität ab:

1) Gebäudeform und -anordnung: Lärmriegel und Innenhöfe

Die wichtigste Massnahme, nämlich die richtige Anordnung der Gebäude zur Schaffung von lärmabgewandten Fassaden und lärmberuhigten Aussenräumen, wurde mit der Ausarbeitung des Siegerprojektes bereits umgesetzt. In den stark beschallten obersten Stockwerken der Gebäude A, B und C werden mittels Dach-Atrien lärmberuhigte Aussenräume geschaffen. Die minimale Ausdehnung der Atrien richtet sich nach der Berechnungsmethode nach Stefan Hajeks "Untersuchungen zu mikroklimatischen Eigenschaften nach oben offener Räume".

2) Nutzung: Gewerbe statt Wohnen

Damit die IGW ES III angewendet werden dürfen, beträgt der minimale Anteil an Gewerbe 20%. Kleine und unzusammenhängende Gewerbeteile in Gebäuden sind zu vermeiden. Im Gebäude B werden auf mehreren übereinanderliegenden Stockwerken die IGW ES III auf drei Seiten überschritten. Dort ist eine Gewerbenutzung angedacht. Zu-

dem sind die stark lärmbelasteten und für Gewerbenutzung attraktiven Erdgeschosse grösstenteils dem Gewerbe zugeschlagen. In den Bereichen, wo die IGW an den Lüftungsfenstern überschritten wird, ist eine kontrollierte Belüftung als Lärmschutzmassnahme anzuwenden.

Die kleinräumigen Gewerbeflächen an der Nordecke im Gebäude B weisen in den Stockwerken EG bis 7. OG zur Nordostseite hin und in den darüber liegenden Stockwerken zur Nordwestseite hin Fassadenanteile auf, an welchen die IGW ES III eingehalten wird. Die Gewerberäume können also, aus Sicht des Lärmschutzes, den Wohnungen zugeschlagen werden.

3) Angepasste Wohnungsgrundrisse: Durchwohnen

Alle vier Gebäude weisen an Fassadenabschnitten Überschreitungen der geforderten IGW auf. Es sind daher zusätzliche Massnahmen zu treffen. Die Wohnräume können als gelbe Räume mit „Durchwohnen“ geplant sein. Rote Räume sind, wo möglich, zu vermeiden. Wo rote Räume nicht zu vermeiden sind, sind die Anforderungen gemäss kantonaler Vollzugspraxis zu erfüllen (Kompensation mit Räumen, welche die IGW der ES II einhalten).

4) Gestalterische Massnahmen: Erker, Balkone, Atrien und Loggien

Der Einsatz von gestalterischen Massnahmen soll nur genutzt werden, wenn daraus nicht nur die Einhaltung der IGW am Lüftungsfenster resultiert, sondern die Massnahme auch im Wohnen einen Mehrwert erzeugt.

5) Bauliche Massnahmen: Lärmschutzwände und Annexbauten

Der Einsatz von baulichen Massnahmen ist aus städtebaulicher Sicht unerwünscht.

6.3 Abschliessende Gesamtbeurteilung Richtprojekt

Insgesamt erfüllen nur vier Wohnungen die Lärmschutzvorgaben nicht. Es sind dies:

- Gebäude A: 3 ½ Zimmer-Wohnung und 2 ½ Zimmer-Wohnung im 10. OG
- Gebäude C: ostausgerichtete 3 ½ Zimmer-Wohnungen im 7. + 8. OG

Alle 4 Wohnungen weisen in der Nacht an den Lüftungsfenstern Überschreitungen der IGW ES III auf. Dabei sind für die Überschreitungen bei allen 4 Wohnungen die Immissionen von Seiten der Autobahn massgeblich. Die nächtlichen Überschreitungen liegen im Bereich zwischen 1 und 4 dB(A). Am Tag sind bei den Lüftungsfenstern die IGW ES III eingehalten.

Aus lärmschutztechnischer Sicht kann für das vorliegende Projekt, unter den nach genannten Voraussetzungen, eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden.

- Der Gewerbeanteil von mindestens 20% ist zwingend einzuhalten.
- Die in den Grundrissen im Anhang blau angezeichneten Balkone und Loggien sind lärmseitig lärm dicht zu verschliessen.
- Die vier Wohnungen, welche die Lärmschutzbestimmungen nicht einhalten, können, müssen bei der Eingabe eines konkreten Projektes überarbeitet werden.

6.4 Minergie-Standard

Bei lärmbelasteten Gebieten empfiehlt sich grundsätzlich die Minergie-Bauweise bzw. der Einsatz einer kontrollierten Lüftung. Es wird hier jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Minergie-Standard keine anerkannte Massnahme des Lärmschutzes darstellt, da die Beurteilung im rechtlichen Sinne am offenen Fenster zu erfolgen hat.

6.5 Vorgehen Gestaltungsplan

Aus diesem Lärmgutachten lassen sich lärmschutztechnische Vorschriften für den Gestaltungsplan ableiten. Die essentiellen Punkte, welche zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften im Bereich notwendig werden, sind:

- Die Einhaltung des minimalen Gewerbeanteils von 20%.
- Die Pflicht zum Nachweis der Einhaltung der Lärmschutzvorschriften im Baubewilligungsverfahren (Überarbeitung in einem konkreten Projekt).
- Der Verzicht auf lärmempfindliche Räume entlang der Autobahnauffahrt.
- Die kantonale Praxis zur Bewilligung von Ausnahmen.
- Die Anordnung der Gebäude, insbesondere die geschlossene Bauweise entlang der Autobahnauffahrt sowie der Zürichstrasse.
- Die Abschirmung der Aussenräume zwischen den Gebäuden (Innenhofsituation) durch schalldichte Schliessung der Baulücken zwischen den einzelnen Gebäuden.

SWR INFRA AG



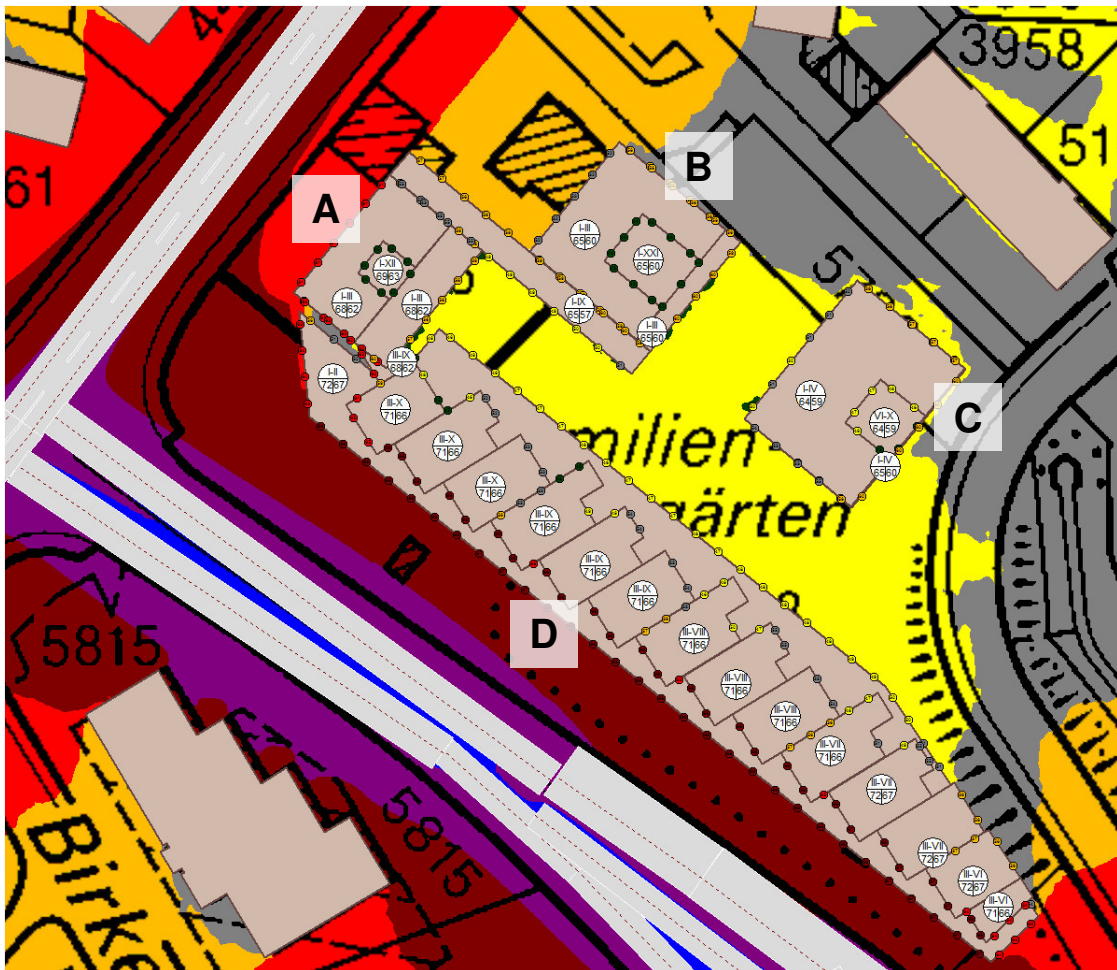
Matthias Räber
Abteilungsleiter



Andreas Ritter
Sachbearbeiter

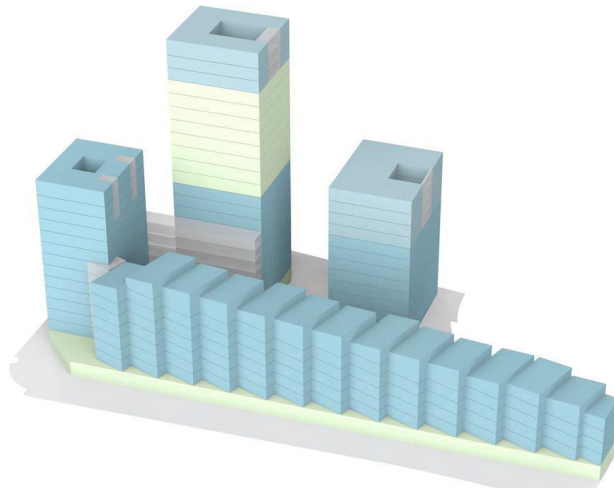
Bearbeitung: Andreas Ritter, Projektingenieur

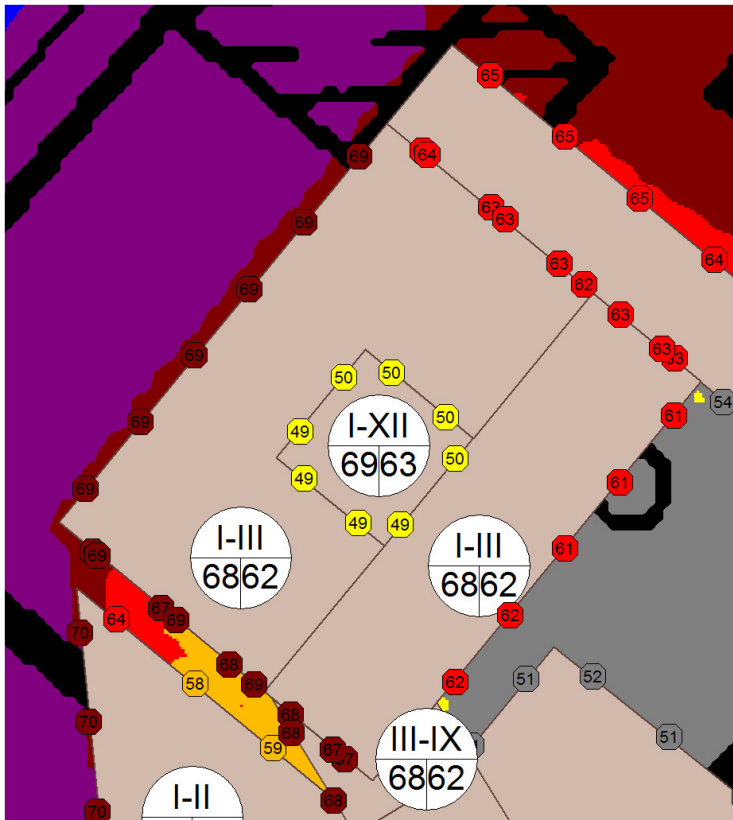
Anhang A: Gebäudelärmkarten und Ansichten



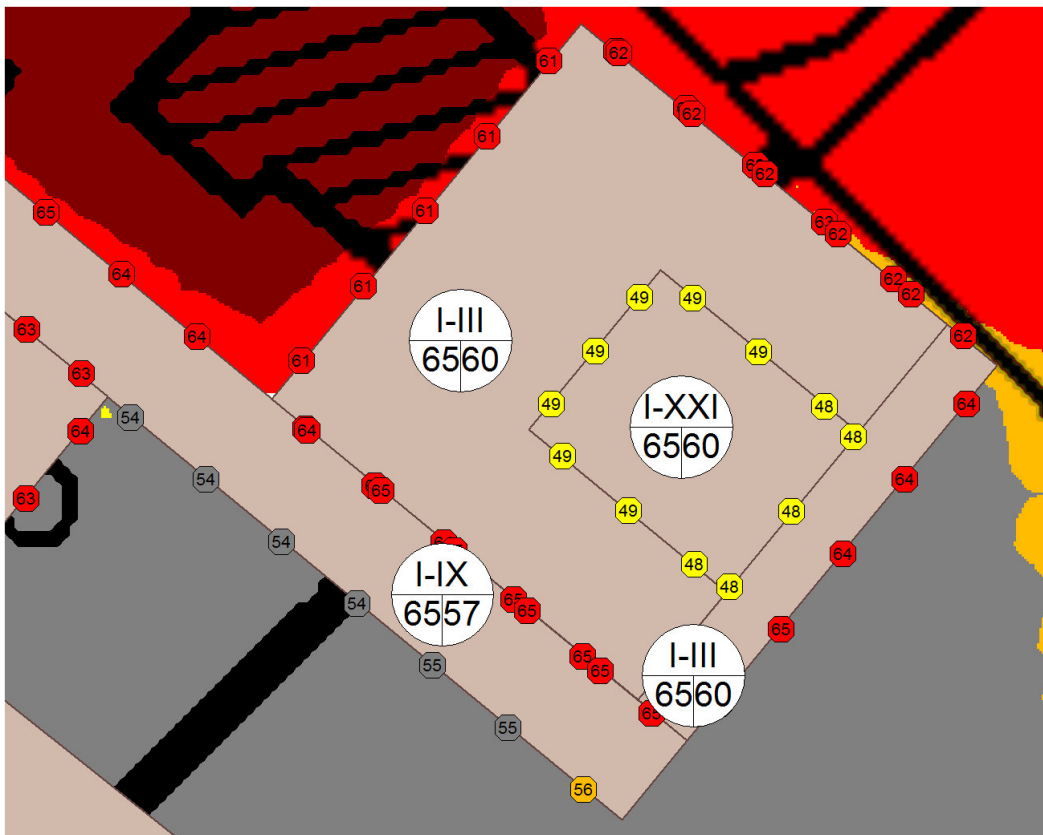
Situation **Übersicht**

- Gebäude A: Turm, mehrheitlich Wohnen, 14 Geschosse
- Gebäude B: Turm, Wohnen und Gewerbe, 22 Geschosse
- Gebäude C: Turm, reines Wohnen, 12 Geschosse
- Gebäude D: Riegel, mehrheitlich Wohnen, 5 bis 9 Geschosse

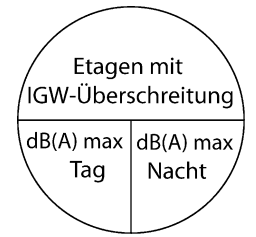
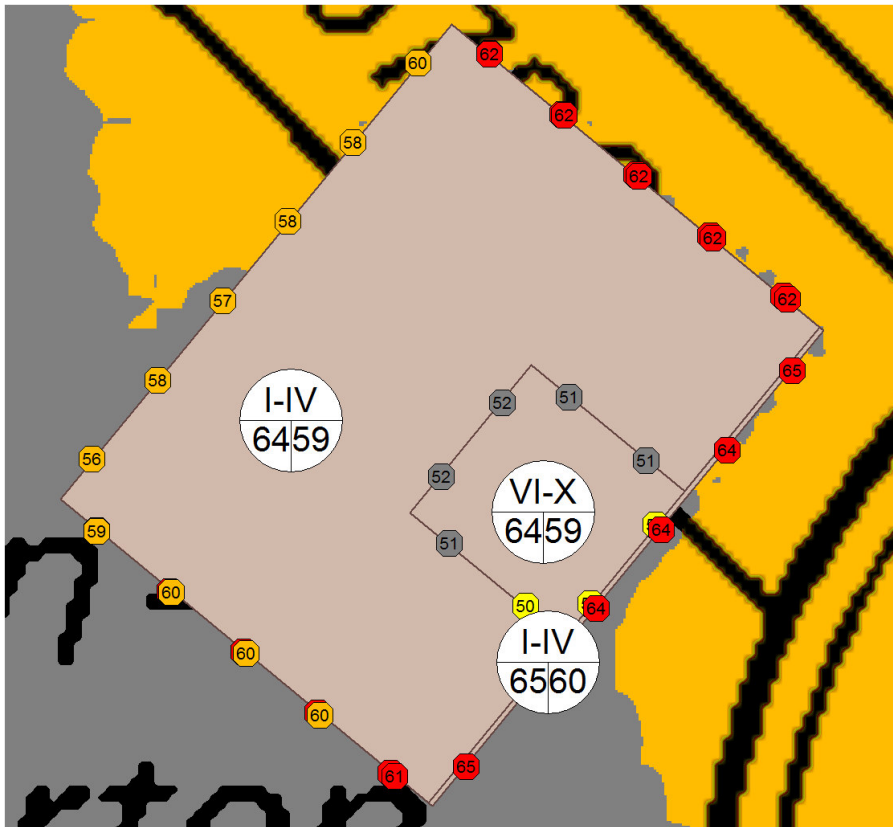




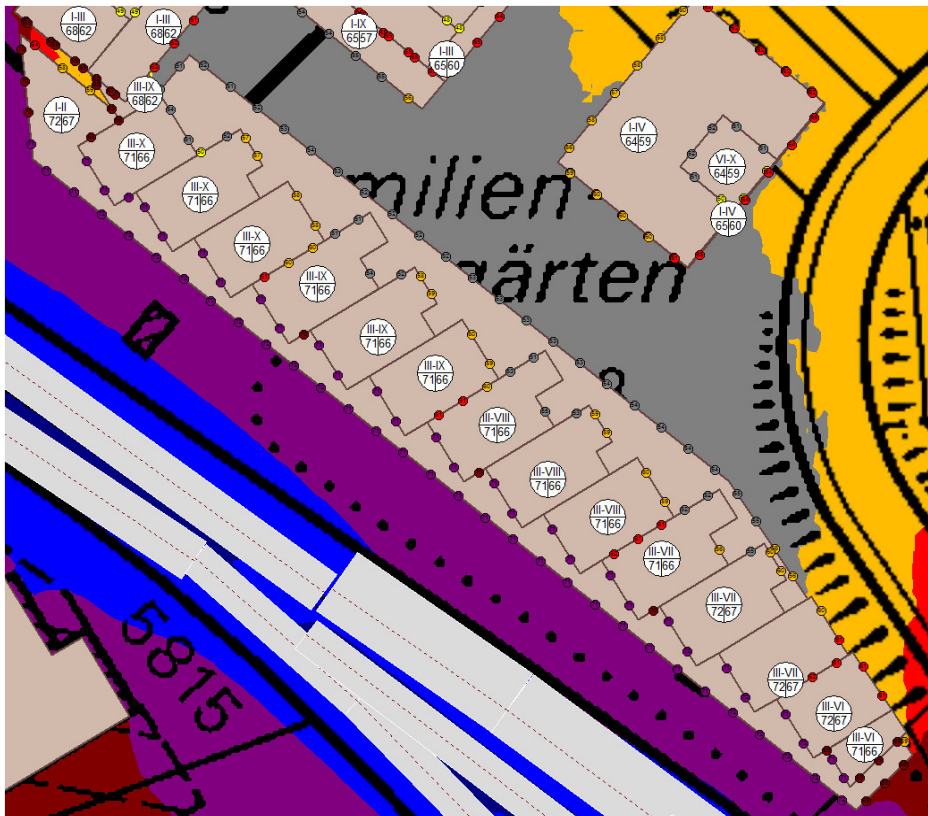
Situation Gebäude A mit Immissionspunkten, Maximalwerte am Tag



Situation Gebäude B mit Immissionspunkten, Maximalwerte am Tag

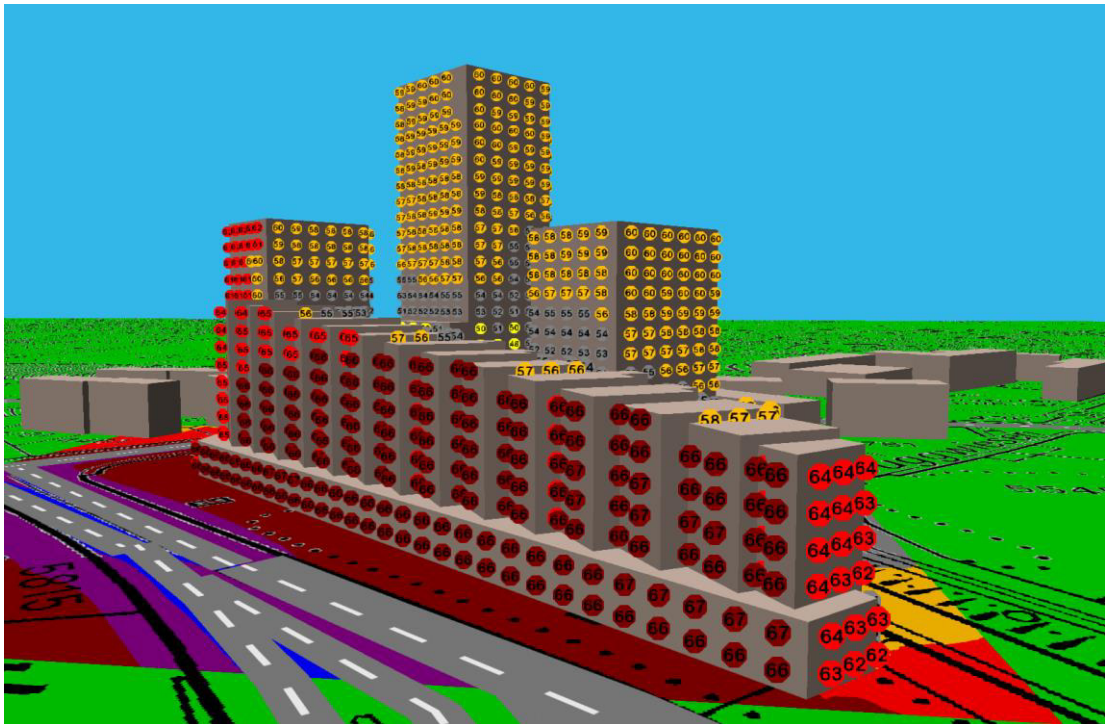


Situation Gebäude C mit Immissionspunkten, Maximalwerte am Tag

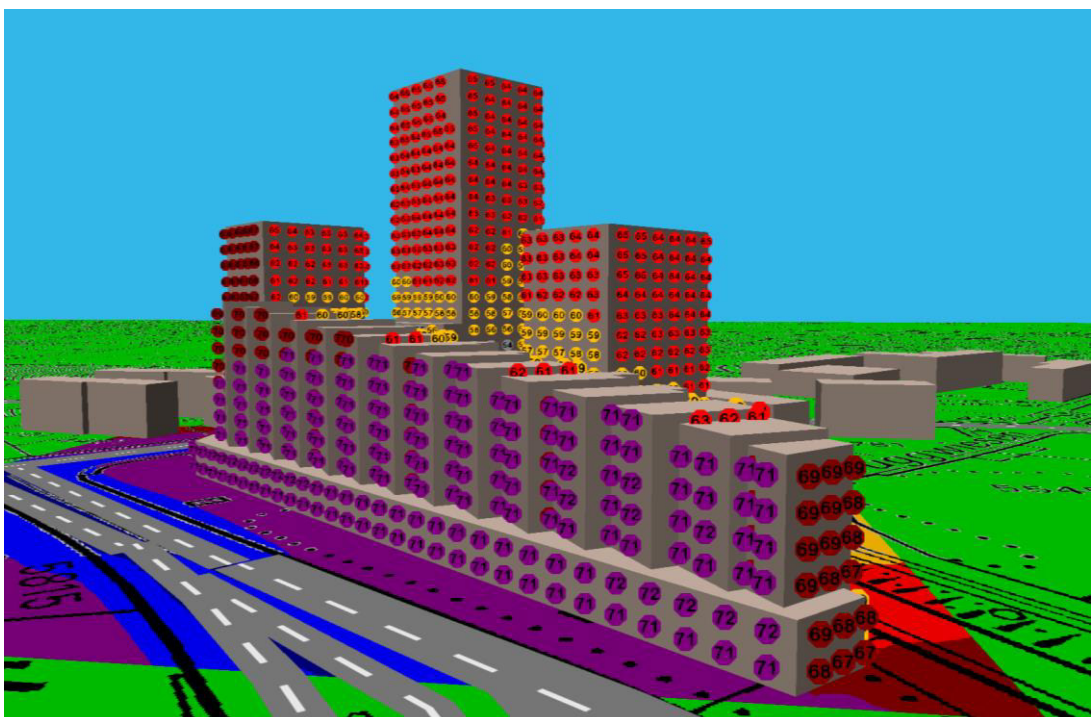


Situation Gebäude D mit Immissionspunkten, Maximalwerte am Tag

Ansichten mit Immissionswerten in dB(A)

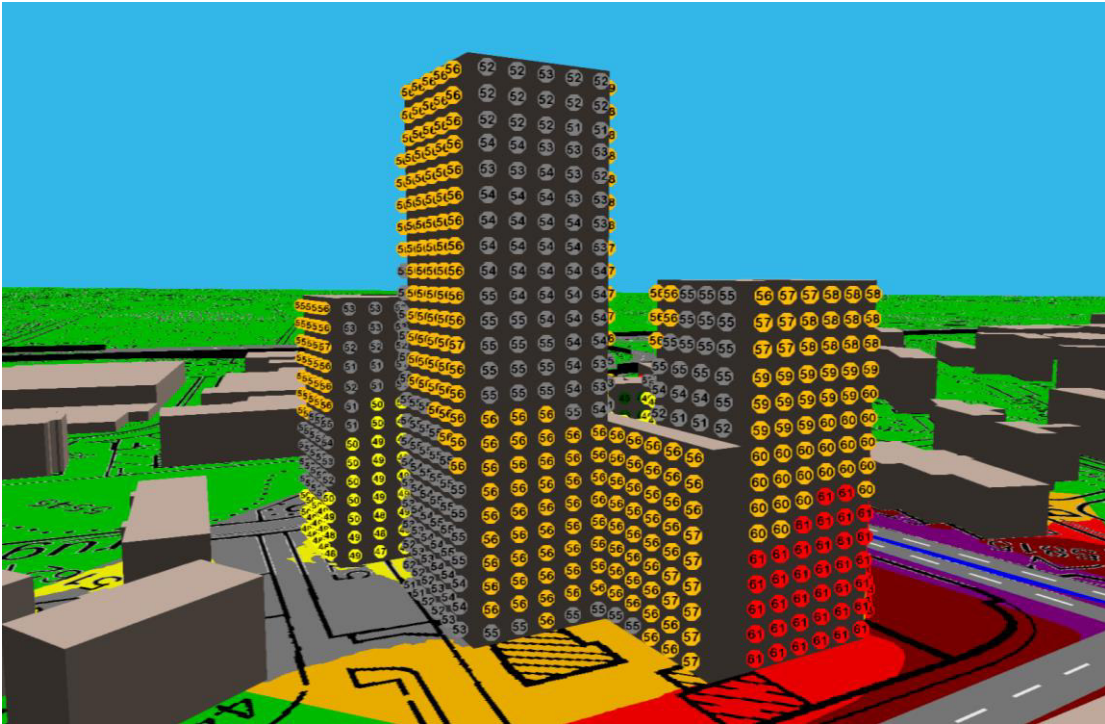


Südansicht, Nacht



Südansicht, Tag

Ansichten mit Immissionswerten in dB(A)

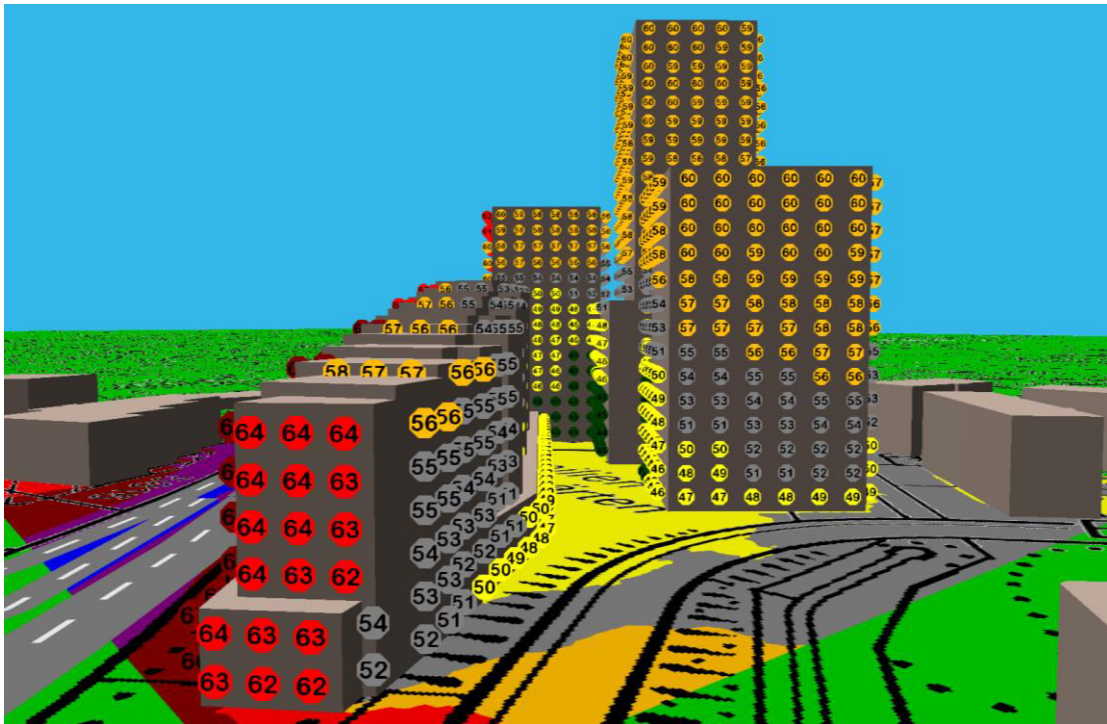


Nordansicht, Nacht



Nordansicht, Tag

Ansichten mit Immissionswerten in dB(A)



Ostansicht, Nacht



Ostansicht, Tag



Harder Haas P. AG

WBC Immobilien AG

Brüttiseller Tor

Richtprojekt

1.9.2017

Plan 01

Situation

Erdgeschoss

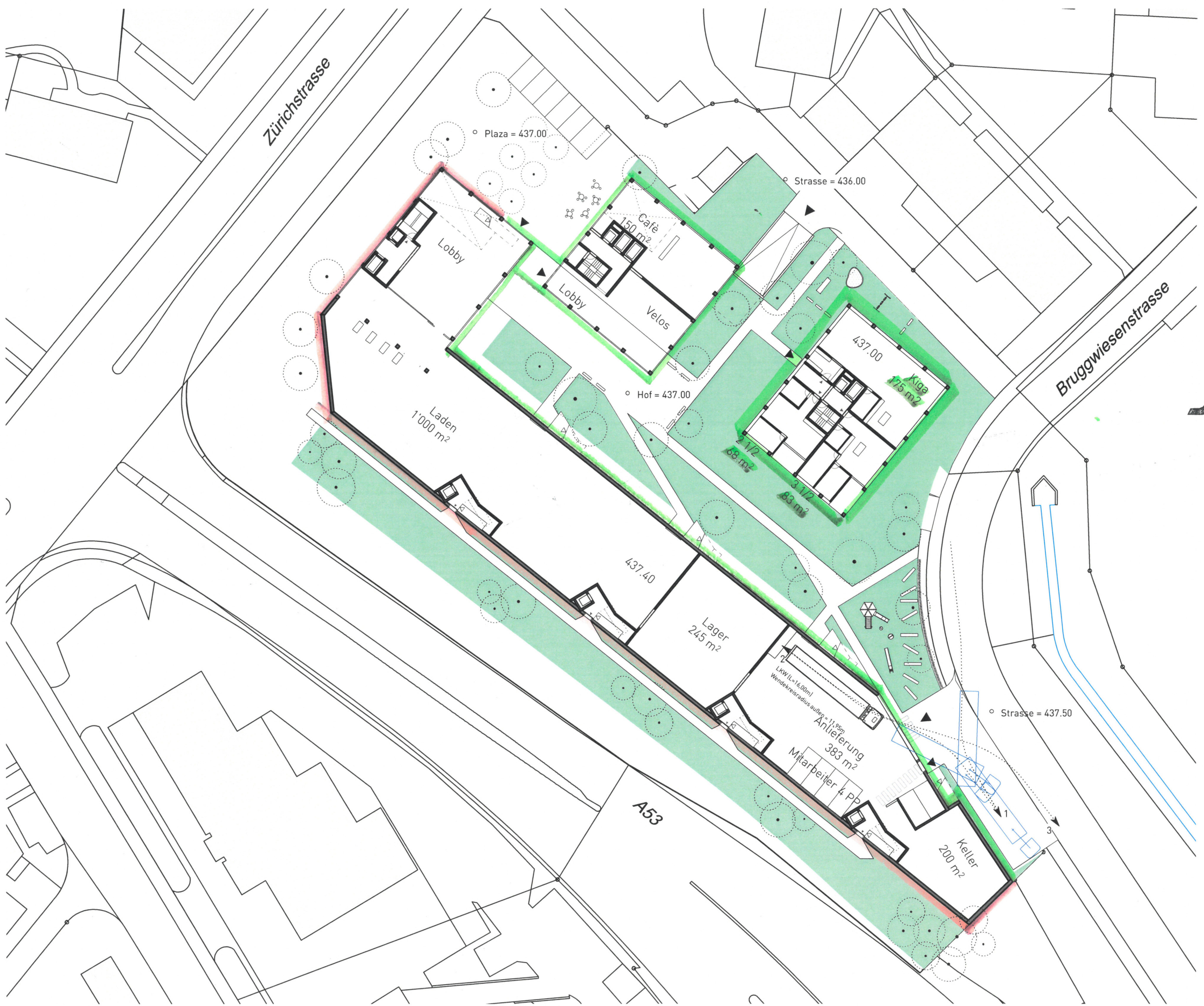


SWR INFRA AG

SCHÖNEGGSTRASSE 30 8953 DIETIKON

FON 043 500 45 00 FAX 043 500 45 01

21.9.17





Harder Haas P. AG

WBC Immobilien AG

Brüttiseller Tor

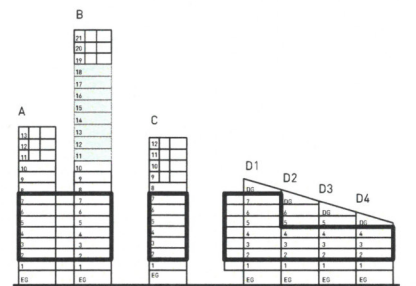
Richtprojekt

1.9.2017

Plan 02

Obergeschosse

2 bis 7



SWR INFRA AG

SCHÖNEGGSTRASSE 30 8953 DIETIKON

FON 043 500 45 00 FAX 043 500 45 01

21.9.17



02 Obergeschosse 2 bis 7



Harder Haas P. AG

WBC Immobilien AG

Brüttiseller Tor

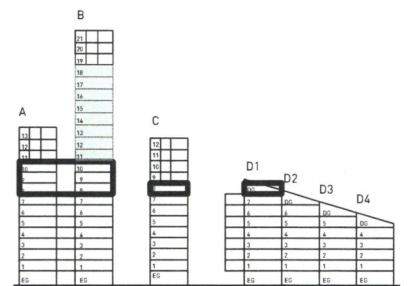
Richtprojekt

1.9.2017

Plan 03

Obergeschoss

8 (bis 10)



SWR SWR INFRA AG
SCHÖNEGGSTRASSE 30 8953 DIETIKON
FON 043 500 45 00 FAX 043 500 45 01

21.9.17





Harder Haas P. AG

WBC Immobilien AG

Brüttiseller Tor Richtprojekt

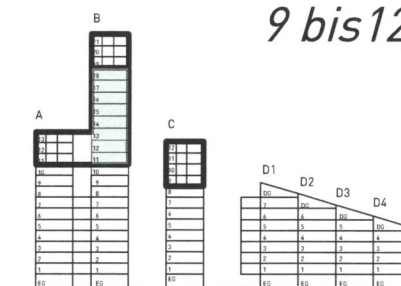
1.9.2017

Plan 04

Obergeschosse

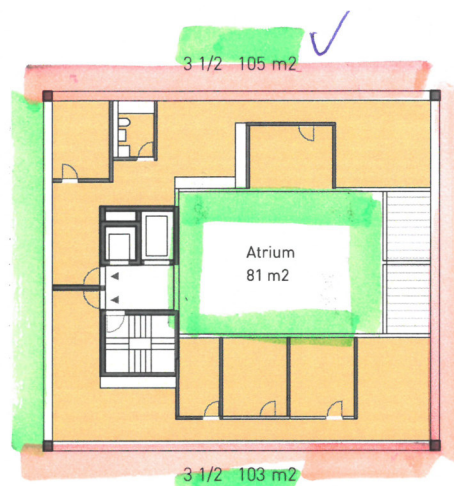
11 bis 21

9 bis 12

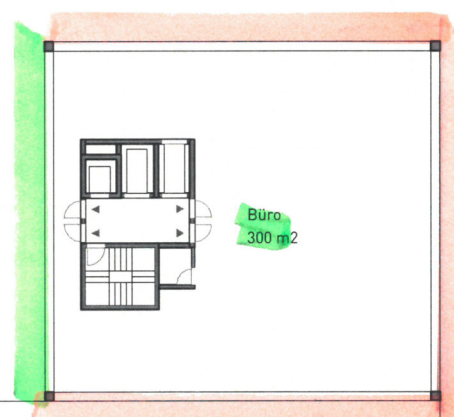


SWR INFRA AG
SCHÖNEGGSTRASSE 30 8953 DIETIKON
FON 043 500 45 00 FAX 043 500 45 01

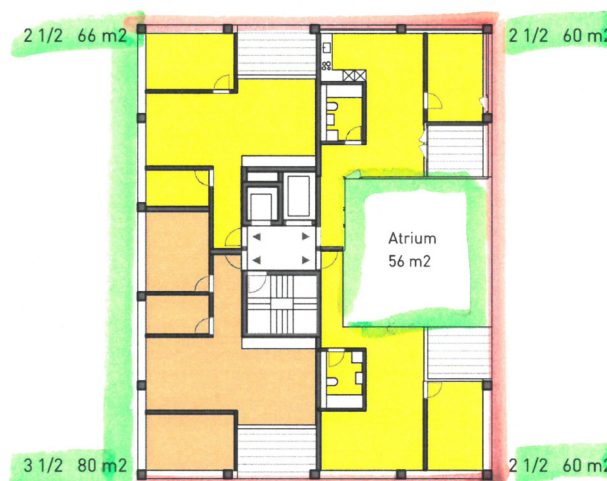
21.9.17



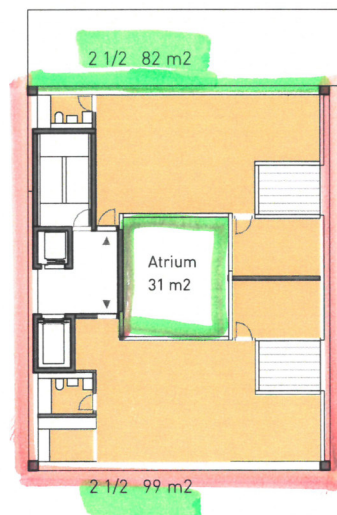
05 Obergeschoss 19-21 Hochhaus B ✓



Hochhaus B



Hochhaus C

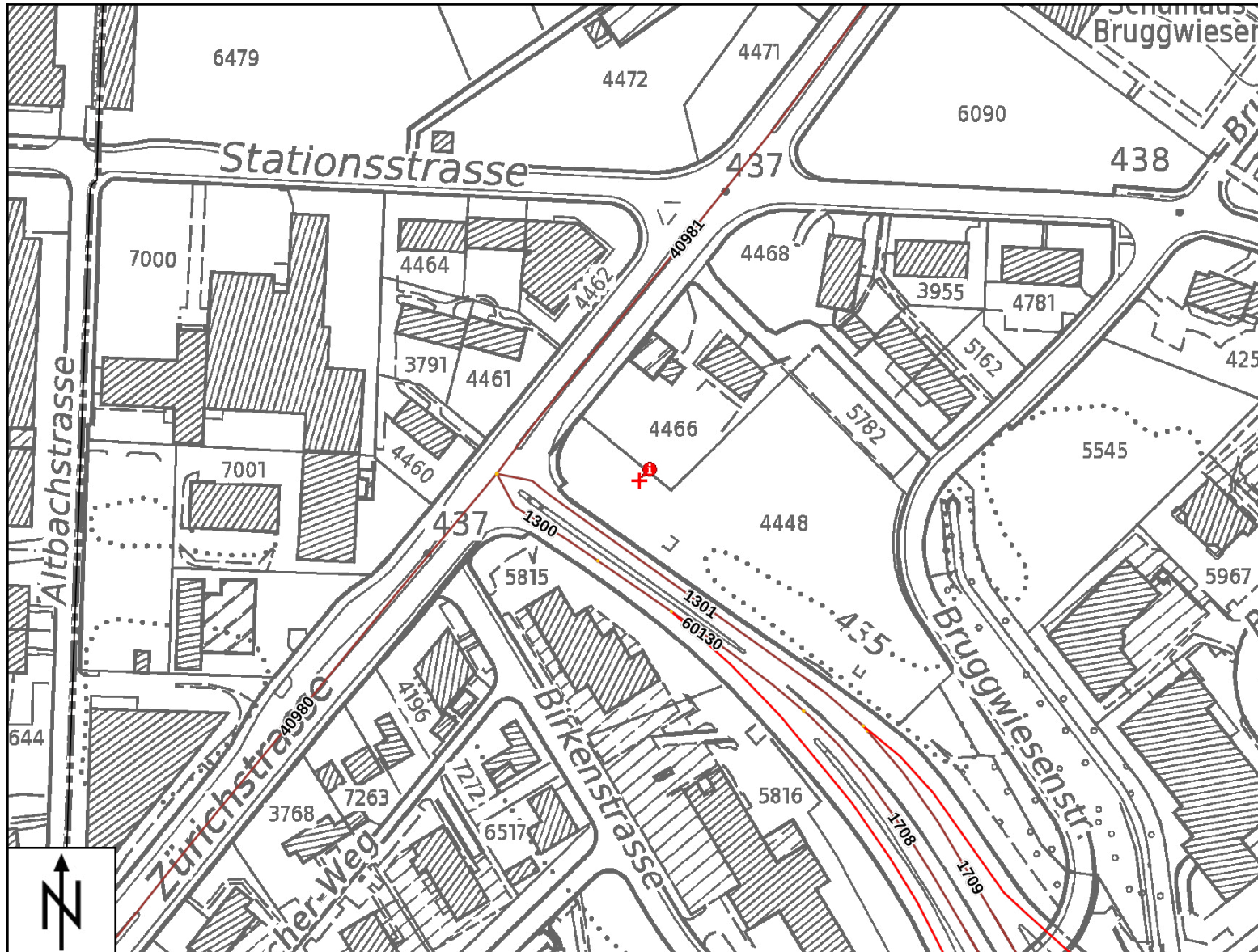
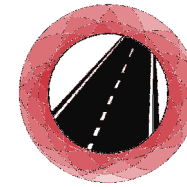


Hochhaus A

04 Obergeschoss 11-13 (-18) 9-12



Anhang B: Lärmdaten Kanton



Aktuelle Abfrage

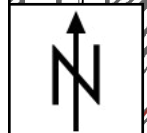
Gemeinde: Wangen-Brüttisellen
Koordinaten: 2689616 / 1252773
Verfahren: Gestaltungsplan
Empfindlichkeitsstufe: ES III
Nutzung: Wohnen

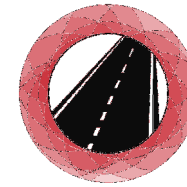
Strassenlärm-Emissionen

- Strasse mit gültigen Emissionswerten
- Tunnel mit gültigen Emissionswerten
- Strasse (Emissionswerte auf Anfrage)
- Tunnel (Emissionswerte auf Anfrage)

Administrative Grenzen

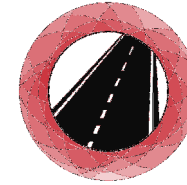
- Kantons Grenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen



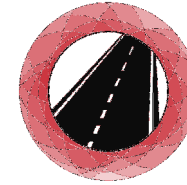


Strassenlärm – Emissionen

Emissions- abschnitt	Strassen- name	Routen- nummer	Kilometer Von	Kilometer Bis	Emissions- wert Tag [dB(A)]	Emissions- wert Nacht[dB]	Emissions- werte gültig	Bemerkung	Zuständigkeit	Tunnel	Brücke	Tram	Gültig seit
1130	A53- F BR	15301	14.524	14.659	82.4	77.4	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
1300	A53+ F RP	10530	14.300	14.322	84.1	79.1	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
1301	A53- F BR	15301	14.300	14.430	82.5	77.5	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
1708	A53+ F RP	10530	14.400	14.709	83.1	78.1	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
1709	A53- F BR	15301	14.430	14.524	81.7	76.7	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
38526	Neue Winterthurerstrasse	1 a	8.926	9.484	83.6	74.0	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
40980	Zürichstrasse	1 a	9.484	9.733	84.3	74.3	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
40981	Zürichstrasse	1 a	9.733	10.232	81.8	73.6	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
60130	A53+ F RP	10530	14.322	14.400	85.9	80.9	Ja		Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
N1- ,3070+226	N1-,3070+226	N1-	3070+226	3070+781	90.9	86.5	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N1+,3070+732	N1+,3070+732	N1+	3070+732	3080+1	89.2	84.1	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N1- ,3070+781	N1-,3070+781	N1-	3070+781	3080+5	88.3	83.9	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N1+,3080+1	N1+,3080+1	N1+	3080+1	3080+78	89.2	84.1	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N1+,3080+279	N1+,3080+279	N1+	3080+279	3080+885	89.5	84.5	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016



N1-,3080+360	N1-,3080+360	N1-	3080+360	3080+456	88.3	83.9	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N1-,3080+456	N1-,3080+456	N1-	3080+456	3080+527	89.5	85.2	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N1-,3080+5	N1-,3080+5	N1-	3080+5	3080+360	88.3	83.9	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N1-,3080+527	N1-,3080+527	N1-	3080+527	3080+928	89.5	85.2	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N1+,3080+78	N1+,3080+78	N1+	3080+78	3080+279	89.1	84.1	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N/BRUT,A00+0	N/BRUT,A00+0	N/BRUT	A00+0	A00+74	85.4	81.7	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N/BRUT,A00+74	N/BRUT,A00+74	N/BRUT	A00+74	A04+0	82.8	77.6	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N/BRUT,B03+12	N/BRUT,B03+12	N/BRUT	B03+12	B05+0	79.0	72.0	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N/BRUT,D00+2	N/BRUT,D00+2	N/BRUT	D00+2	D01+19	79.9	73.9	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N/BRUT,D01+19	N/BRUT,D01+19	N/BRUT	D01+19	D01+105	79.9	73.9	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N/BRUT,E00+0	N/BRUT,E00+0	N/BRUT	E00+0	E02+97	74.9	67.7	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N/BRUT,E02+97	N/BRUT,E02+97	N/BRUT	E02+97	E05+0	79.8	74.7	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N/BRUT,F00+0	N/BRUT,F00+0	N/BRUT	F00+0	F00+90	80.0	76.2	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016



N/BRUT,F00 +90	N/BRUT,F00+90	N/BRUT	F00+90	F05+0	80.0	76.2	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016
N/BRUT,H00 +0	N/BRUT,H00+0	N/BRUT	H00+0	H06+0	80.8	75.6	Nein	NICHT verwendbarer Datensatz!	ASTRA, Filiale Winterthur (052 234 47 11, winterthur@astra.admin.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	01.02.2016

A3. Verkehrserschliessung

Verkehrskonzept SWR Infra AG vom 01.11.2017

Arealerschliessung, Anlieferung Gewerbe

gemäss Grundlage Richtprojekt

Gestaltungsplan 'Brüttiseller Tor'

Verkehrskonzept

Variante Ausfahrt Anlieferung Zürichstrasse

- Grundlagen:**
- Richtprojekt Rimaplan AG
 - Entwurf Gestaltungsplan
 - Strassenprojekt Zürichstrasse Kanton Zürich vom 30. April 2016
- Massgebende Unterlagen:**
- Verkehrskonzeptplan SWR vom 01.11.2017
 - Nachweis Schleppkurve LKW vom 01.11.2017
- Vorgaben:**
- Projekt Zürichstrasse mit LSA darf nicht beeinträchtigt werden
- Kurzbeschreibung Variante:**
- Das Ausfahren auf der Gemeindestrasse Kat. Nr. 5781 wäre gemäss Prüfung der Schleppkurven für LKW's möglich. Die Ausfahrt käme jedoch unmittelbar vor dem Lichtsignal zu liegen, was aus Sicht Kanton verkehrstechnisch problematisch ist.
- Mit der hier aufgezeigten Lösung können ausfahrende Lastwagen bei der geplanten Lichtsignalanlage in die rechte Fahrspur einspuren, ohne die Links- Abbiegespur zu tangieren. Auf das bestehende Lichtsignal wird mit der Schleppkurve Rücksicht genommen.
- Auch die Aufstellbereiche der Fussgänger und der Velofahrer bei der Lichtsignalanlage werden nicht tangiert.
- Die geplanten Parkplätze beim Café müssen von der Südseite nach Norden verschoben werden (durch Vereinbarung mit Gemeinde oder Landabtausch) oder anderweitig realisiert werden.
- Gestalterisch kann die Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Plaza bspw. mittels Wasserstein vorgenommen werden, um den Platz nicht unnötig einzuschränken und trotzdem befahrbar zu machen.
- Um die Verkehrssicherheit beim Ausfahren zu vergrössern, empfiehlt es sich den Ausfahrbereich auf dem Velostreifen farbig zu markieren.
- Begleitmassnahmen:**
- beschränkte Fahrten
 - zeitliche Beschränkung Anlieferung
 - Schranke
 - Pfosten
- Fazit:**
- Der Nachweis für die Möglichkeit des Ausfahrens auf die Zürichstrasse mit einem LKW wird erbracht, unter Berücksichtigung des Kantonsstrassenprojektes. Die Aufstellfläche der Fussgänger und Velofahrer und die Linksabbiegespur werden nicht tangiert. Aufgrund der wenigen Fahrten wird der Verkehrsfluss kaum tangiert.
- Das Konzept kann für die weitere Projektierung als Grundlage dienen. Das detaillierte Projekt ist im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen.



Gestaltungsplan 'Brüttiseller Tor'
Verkehrskonzept - Variante Ausfahrt
Anlieferung Zürichstrasse

Situation 1:500
OL.200.230.00 01.11.2017 MRü Format: A3

SWR INFRA AG
BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA
8953 Dietikon, Schöneggstrasse 30, Tel. 043 500 45 00, Fax. 043 500 45 01

Legende:

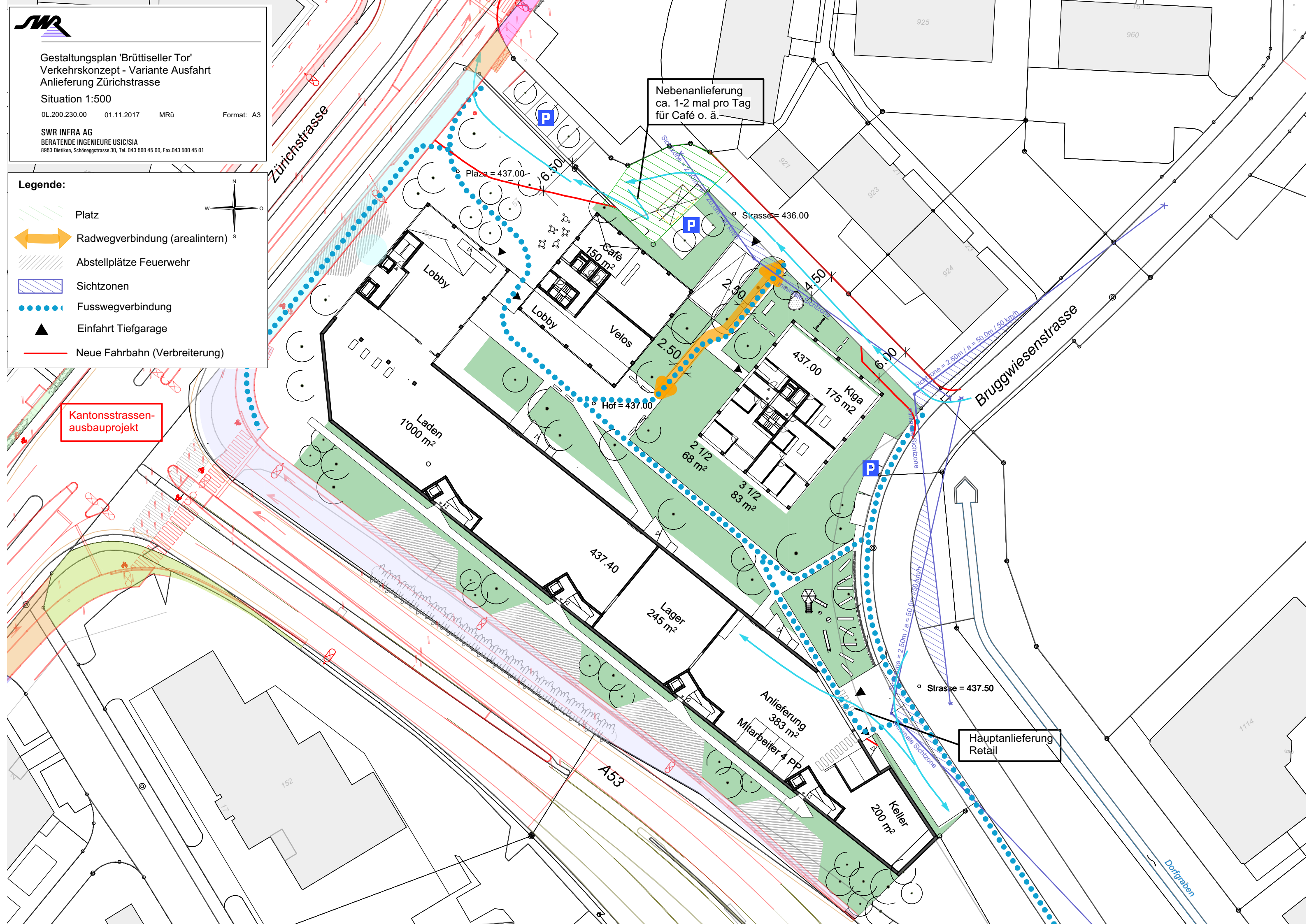
- Platz
- Radwegverbindung (arealintern)
- Abstellplätze Feuerwehr
- Sichtzonen
- Fusswegverbindung
- Einfahrt Tiefgarage
- Neue Fahrbahn (Verbreiterung)



Kantonsstrassen-
ausbauprojekt

Nebenanlieferung
ca. 1-2 mal pro Tag
für Café o. ä.

Hauptanlieferung
Retail

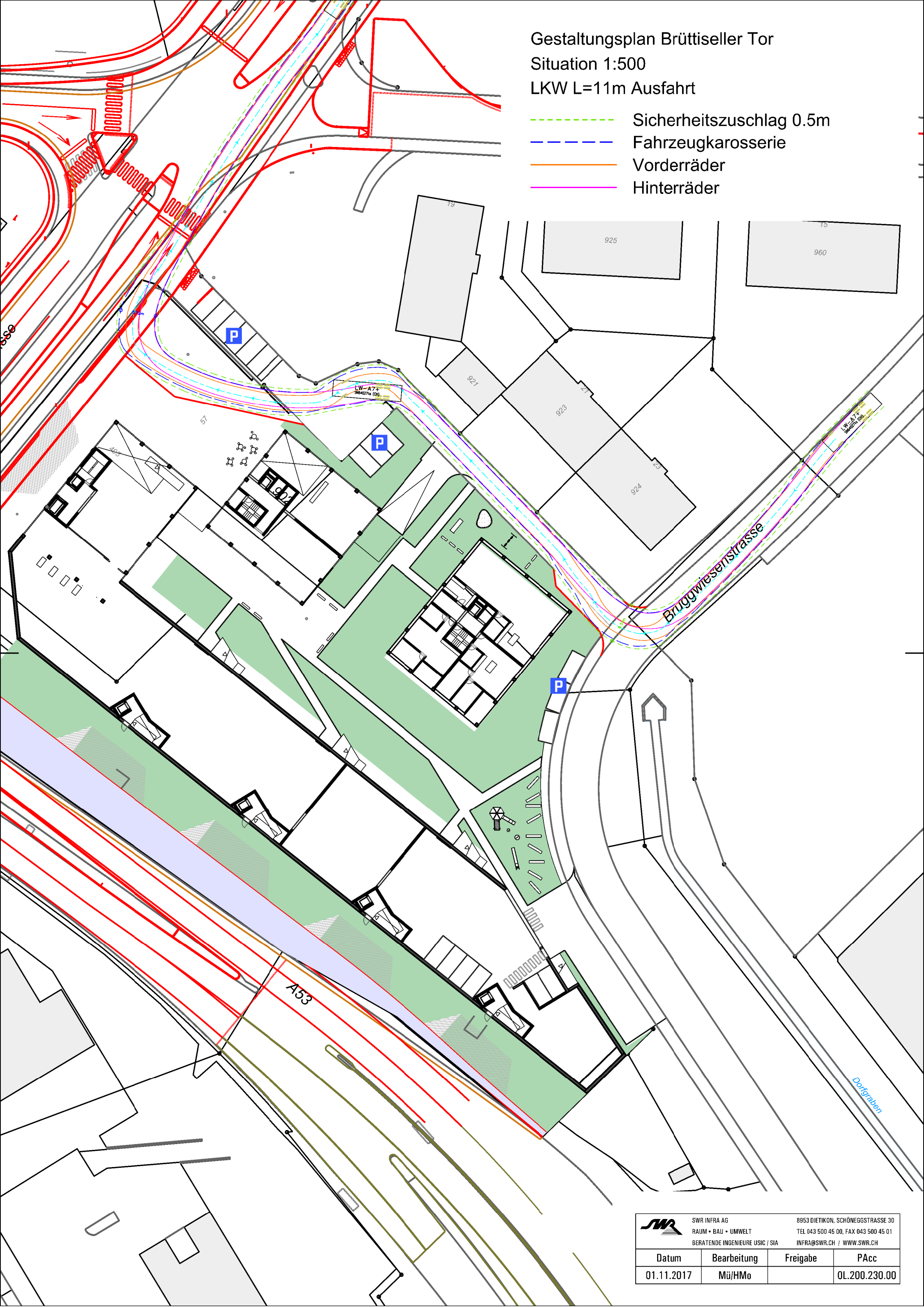



Gestaltungsplan Brüttseller Tor

Situation 1:500

LKW L=11m Ausfahrt

- Sicherheitszuschlag 0.5m
- Fahrzeugkarosserie
- Vorderräder
- Hinterräder



		SWR INFRA AG RAUM • BAU • UMWELT BERATENDE INGENIEURE USIC / SIA	8953 DIETIKON, SCHÖNEGGSTRASSE 30 TEL 043 500 45 00, FAX 043 500 45 01 INFRA@SWR.CH / WWW.SWR.CH
Datum	Bearbeitung	Freigabe	PAcc
01.11.2017	Mü/HMo		0L.200.230.00

Gestaltungsplan 'Brüttiseller Tor'

Verkehrskonzept








Variante Einfahrt Anlieferung Zürichstrasse


- Grundlagen:**
- Richtprojekt Rimaplan AG
 - Entwurf Gestaltungsplan
 - Strassenprojekt Zürichstrasse Kanton Zürich vom 30. April 2016
- Massgebende Unterlagen:**
- Verkehrskonzeptplan SWR vom 01.11.2017
 - Nachweis Schleppkurve LKW vom 01.11.2017
- Kurzbeschrieb Variante:**
- Einfahrende Lastwagen können bei der Einfahrt vor den wartenden Fahrzeugen vor der Lichtsignalanlage einbiegen.
Die Aufstellbereiche der Fussgänger und der Velofahrer bei der Lichtsignalanlage werden nicht tangiert.
Die Parkplätze beim Café müssen von der Südseite nach Norden verschoben werden (durch Vereinbarung mit Gemeinde oder Landabtausch) oder anderweitig realisiert werden.
Gestalterisch kann die Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Plaza bspw. mittels Wasserstein vorgenommen werden, um den Platz nicht unnötig einzuschränken und trotzdem befahrbar zu machen.
Um die Verkehrssicherheit beim Einfahren zu vergrössern, empfiehlt es sich den Einfahrbereich auf dem Velostreifen farbig zu markieren.
- Begleitmassnahmen:**
- beschränkte Fahrten
 - zeitliche Beschränkung Anlieferung
 - Schranke
 - Pfosten
- Fazit:**
- Der Nachweis für die Möglichkeit des Einfahrens von der Zürichstrasse mit einem LKW wird erbracht, unter Berücksichtigung des Kantonsstrassenprojektes. Die Aufstellfläche der Fussgänger und Velofahrer werden nicht tangiert.



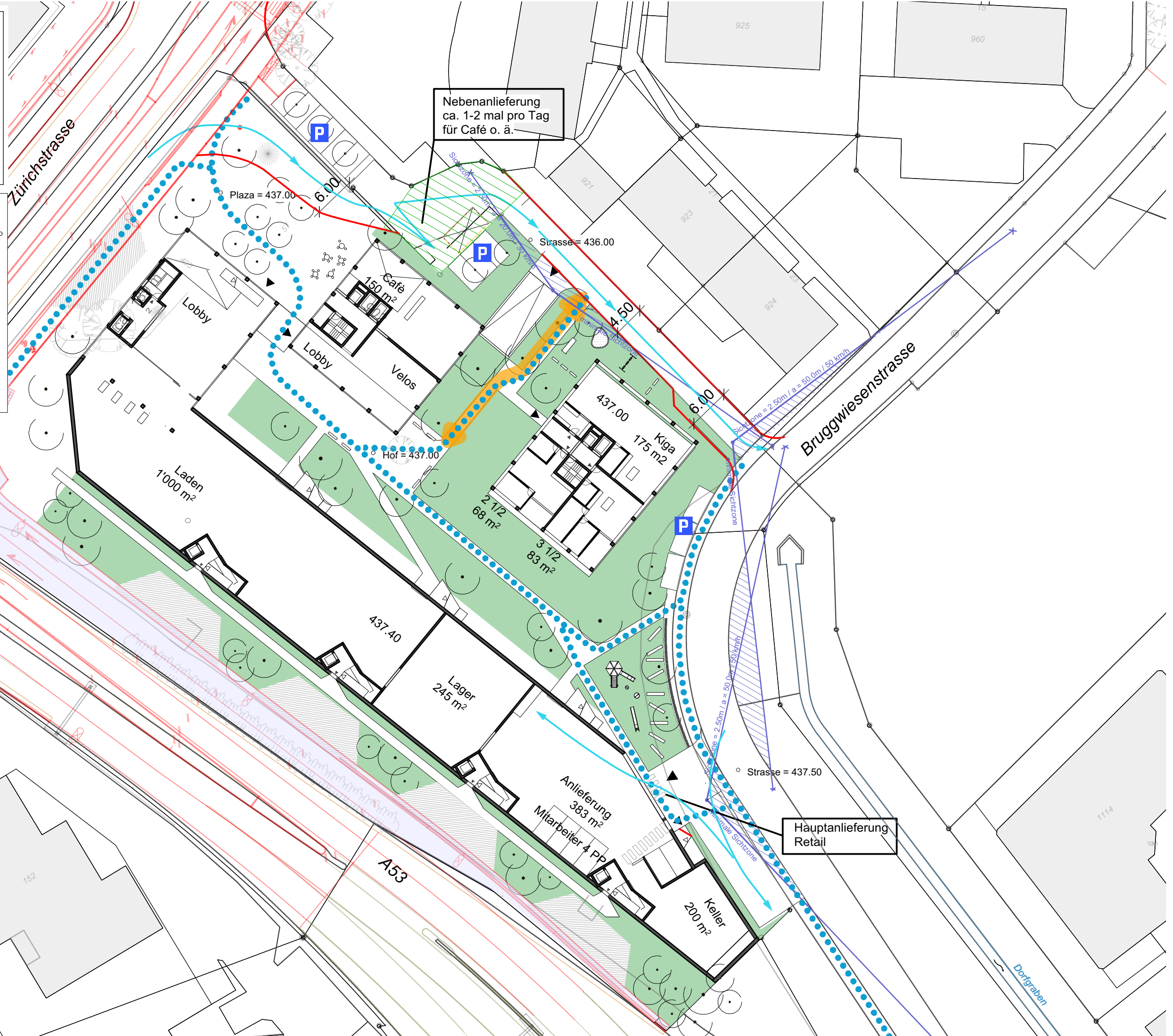
Gestaltungsplan 'Brüttiseller Tor'
 Verkehrskonzept - Variante Einfahrt Anlieferung
 Zürichstrasse
 Situation 1:500
 OL.200.230.00 01.11.2017 MRü Format: A3
 SWR INFRA AG
 BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA
 8953 Dietikon, Schöneggstrasse 30, Tel. 043 500 45 00, Fax. 043 500 45 01

Legende:

-  Platz
-  Radwegverbindung (arealintern)
-  Abstellplätze Feuerwehr
-  Sichtzonen
-  Fusswegverbindung
-  Einfahrt Tiefgarage
-  Neue Fahrbahn (Verbreiterung)



Kantonsstrassen-
ausbauprojekt

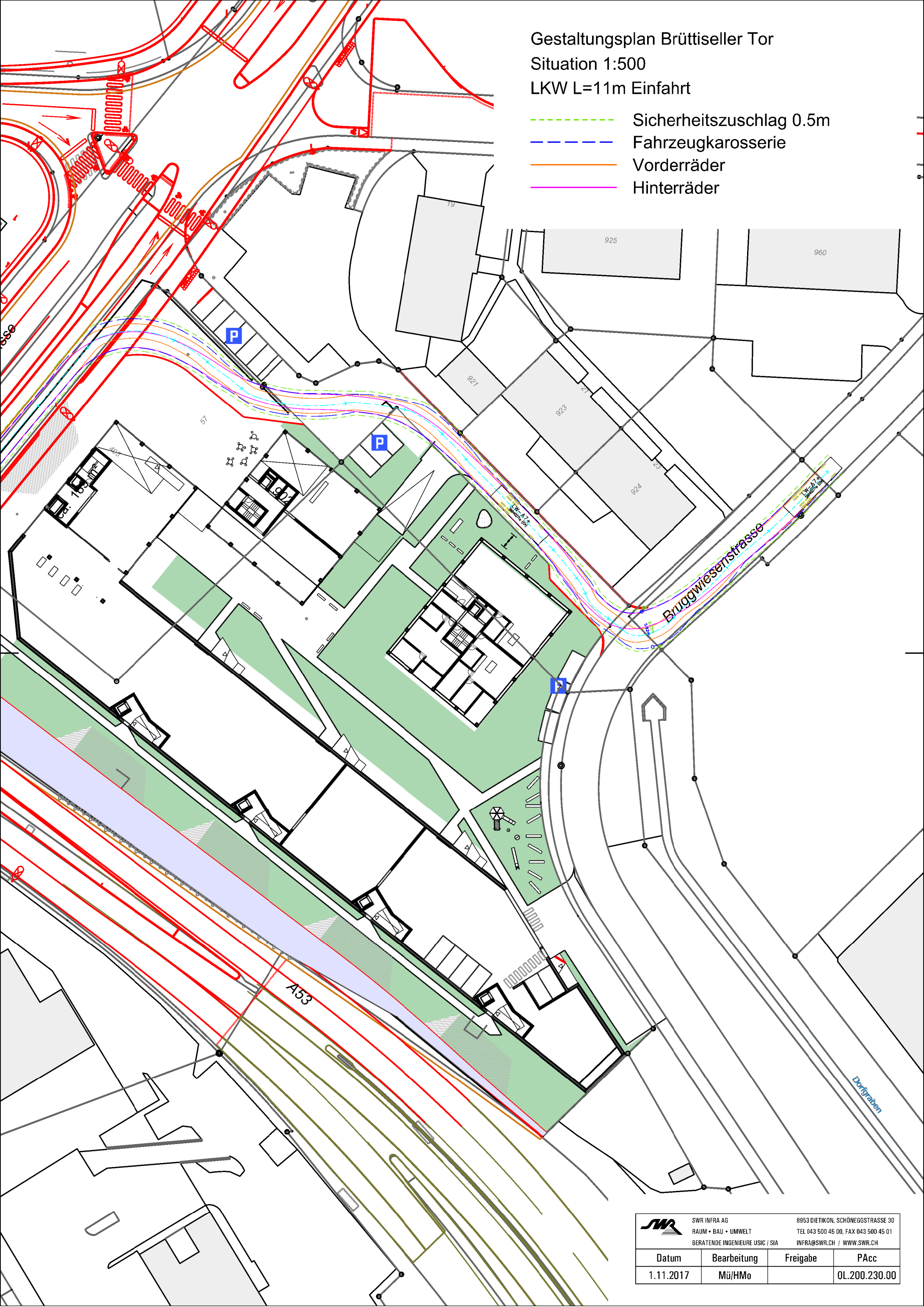


Gestaltungsplan Brüttseller Tor

Situation 1:500

LKW L=11m Einfahrt

- - - - - Sicherheitszuschlag 0.5m
- - - - - Fahrzeugkarosserie
- — — — Vorderräder
- — — — Hinterräder



Gestaltungsplan 'Brüttiseller Tor'

Verkehrskonzept

Anlieferung Bruggwiesenstrasse

Grundlagen:

- Richtprojekt Rimaplan AG
- Entwurf Gestaltungsplan

Massgebende Unterlagen: - Nachweis Schleppkurve LKW vom 02.10.2017

Kurzbeschrieb Variante:

- Ein- und Ausfahrt auf die Bruggwiesenstrasse
- Anlieferung zum Retailer

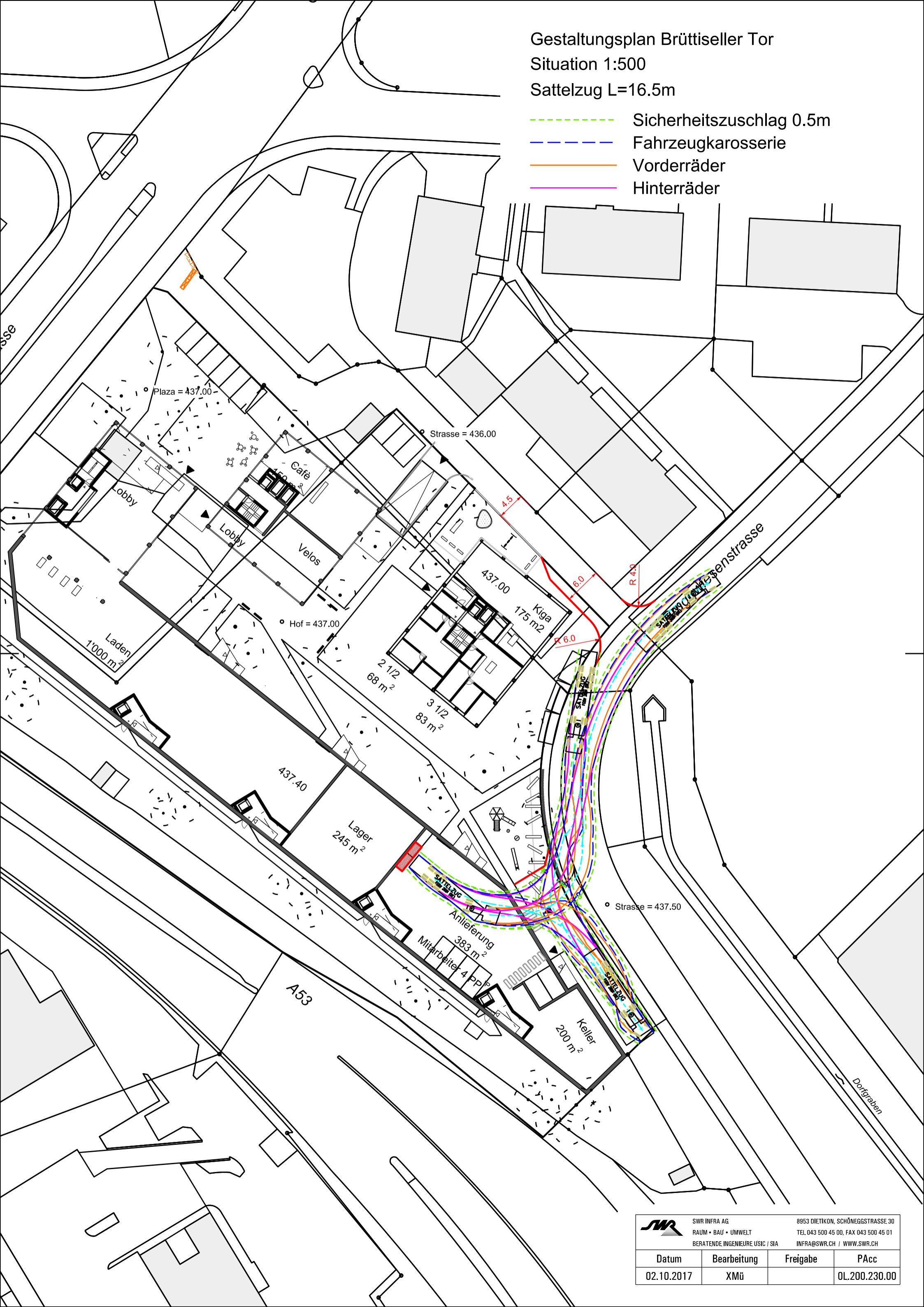
Fazit: Der Nachweis für die Möglichkeit des Ein- und Ausfahrens von der Bruggwiesenstrasse mit einem LKW wird erbracht.

Gestaltungsplan Brüttseller Tor

Situation 1:500

Sattelzug L=16.5m

- - - Sicherheitszuschlag 0.5m
- - - Fahrzeugkarosserie
- Vorderräder
- Hinterräder



A4. Feuerwehr / Notzufahrtskonzept

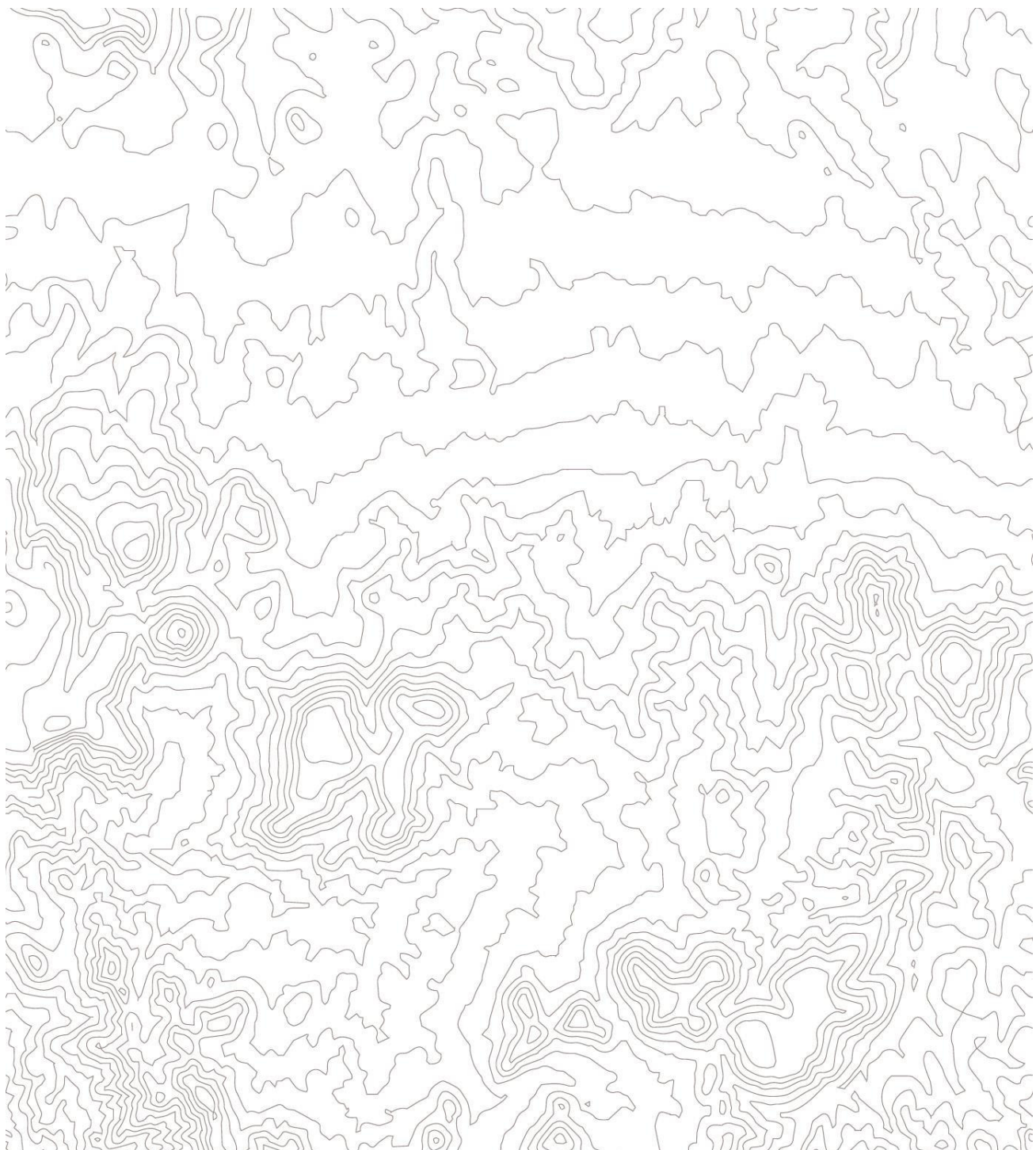
Situationsplan Harder Haas Partner AG vom 07.09.2017 / rev. 06.04.2018

A5. Risikobeurteilung Störfallvorsorge

Bericht EBP Schweiz AG vom 07.11.2017

Risikobericht zum Gestaltungsplan "Brüttiseller Tor"

Einfluss des Gestaltungsplans auf die Störfallrisiken der Zürichstrasse und des Autobahnzubringers
07. November 2017



Projektteam



Peter Locher
Lukas Vonbach

EBP Schweiz AG
Zollikerstrasse 65
8702 Zollikon
Schweiz
Telefon +41 44 395 11 11
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 07.11.2017
20171107_Risikobericht_GP-Bruettisellen.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2.	Grundlagen	1
3.	Situation	2
4.	Vorgehen	2
5.	Datengrundlagen	3
	5.1 Verkehrsaufkommen	3
	5.2 Unfallgeschehen	3
	5.3 Personendichten	4
6.	Ergebnisse	4
7.	Folgerungen	5

Anhänge

A1	Projektvorhaben	8
A2	Parameter der Modellrechnungen	13

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Landis AG erarbeitet im Auftrag der WBZ Immobilien AG den Gestaltungsplan für die Überbauung der Parzellen 4448, 5782 und 4466 im Bereich des Autobahnzubringers Brüttisellen – Zürichstrasse in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen. Die Parzellen weisen gesamthaft eine Fläche von rund 8'000 m² auf. Die derzeitige Planung sieht eine Überbauung der Parzellen mit Hochhäusern (bis 21 Stockwerke) und Reihengebäuden vor. Geplant sind Wohnnutzungen, Büro- und Gewerbeflächen. Der Gestaltungsplan ist in Erarbeitung.

Das Areal liegt im Konsultationsbereich des Autobahnzubringers und der Zürichstrasse. Diese Strassen sind vom Kanton als störfallrelevante Durchgangsstrassen eingestuft. Der aktuelle DTV des Autobahnzubringers liegt bei rund 30'000 Fahrzeugen. Die Zürichstrasse weist einen DTV von rund 26'000 Fahrzeugen auf. Gemäss der kantonalen Einschätzung wird das Projektvorhaben bzw. der Gestaltungsplan als risikorelevant eingestuft. Für das Projekt ist somit eine Koordination zwischen der Raumplanung und der Störfallvorsorge erforderlich. Massgebende Grundlage ist Artikel 11a der Störfallverordnung (StFV) und die Planungshilfe «Koordination und Raumplanung» des ARE vom Oktober 2013.

Die Aufgabenstellung umfasst die Erarbeitung einer einfachen Risikoabschätzung und die Empfehlung von risikomindernden Massnahmen für den Gestaltungsplan.

2. Grundlagen

Der vorliegende Risikobericht basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV, SR 814.012) vom 27. Februar 1991 (Stand am 1. Juni 2015).
- Bundesamt für Umwelt BAFU (ehem. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL)), Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung StFV, Richtlinie für Verkehrswege vom August 2001.
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Planungshilfe – Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Oktober 2013.
- Kanton Zürich, Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Privater Gestaltungsplan Nr. 17 «Brüttiseller Tor», Planungsbericht nach Art. 47 RPV, akt. Stand 24.10.2017).
- Kanton Zürich, Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Privater Gestaltungsplan Nr. 17 «Brüttiseller Tor», Vorschriften, akt. Stand 24.10.2017.
- Kanton Zürich, Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Privater Gestaltungsplan Nr. 17 «Brüttiseller Tor», Situation 1 : 500, 02.10.2017.
- Harder Haas Partner AG, Brüttiseller Tor, Konzept (Abgabeplaene).
- Harder Haas Partner AG, Brüttiseller Tor, Ausnützung, 01.09.2017.
- Harder Haas Partner AG, Brüttiseller Tor, Geometrie, Brandschutzkonzept, 07.09.2017.

3. Situation

Das Projektvorhaben besteht aus einer durchgehenden, bis 28 m hohen Wohnsiedlung entlang des Autobahnzubringers sowie aus drei Hochhäuser, welche hinter der durchgehenden Wohnsiedlung angeordnet werden und Höhen von 39 m, 42 m und 68 m aufweisen. Auch für die Hochhäuser sind mehrheitlich Wohnnutzungen vorgesehen. An einzelnen, der Zürichstrasse zugewandten Fassaden der Hochhäuser sind Büros und Gewerbe geplant. In der vorliegenden Risikostudie wird von der Anzahl Personen gemäss der nachfolgenden Tabelle ausgegangen. Basis dazu ist die geplante Geschossfläche (GF) des Projekts. Eine Übersicht der Lage (Situation), der Nutzung (Grundrisse) und der Ansichten findet sich im Anhang A1.

Nutzung	Geschossfläche GF [m²]	Dichte [Pers./m²]	Personen [Anzahl]
Wohnen (Wohnungen)	20'090	0.02	402
Arbeitsplätze (Büros, Läden)	5'040	0.10	504
Zusätzliche Personen Tag (Besucher aussen)	-	-	20
Total	25'130	-	926

Tabelle 1: Geschossfläche und angenommene Anzahl Personen (*kursive Werte = Annahmen*).

Weitere, störfallrelevante Projektvorhaben im Nahbereich des geplanten Projekts, die bei der Risikoabschätzung ebenfalls zu berücksichtigen sind, sind derzeit nicht bekannt.

4. Vorgehen

Das Vorgehen zur Koordination der Raumplanung und der Störfallvorsorge orientiert sich an der eingangs erwähnten Planungshilfe des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE. Der vorliegende Risikobericht entspricht dabei dem Schritt 3 gemäss Planungshilfe (allgemeine Sicherheitsmassnahmen Art. 3 StFV, einfache raumplanerische Massnahme, einfache Risikoabschätzung).

Die Abschätzung der Störfallrisiken erfolgt mittels der etablierten EDV-Applikation des Bundesamtes für Umwelt BAFU (Störfallrisiken auf Durchgangsstrassen, Version 1.0). Die methodischen Grundlagen dazu sind im Bericht "Störfallrisiken auf Durchgangsstrassen, Bericht zur Screening-Methodik vom 1. April 2010" des BAFU dokumentiert.

Als massgebende Strecken wird ein 300 m langer Abschnitt auf der Zürichstrasse (Segment 1) sowie ein 400 m langer Abschnitt auf dem Autobahnzubringer (Segment 2) angenommen (ausgehend jeweils von der Kreuzungsposition dieser beiden Strassen). In der Terminologie der Screening-Methodik entspricht dies drei Datenpunkten (Unfallorte) auf der Zürichstrasse und vier Datenpunkten (Unfallorte) auf dem Autobahnzubringer.

Stellvertretend für die Gesamtheit aller hinsichtlich Personenschäden relevanten Gefahrgüter werden die folgenden Leitstoffe und Gefährdungen untersucht:

Leitstoff	Eigenschaften	Gefährdung
Benzin	Flüssig, leicht brennbar	- Hitzeeinwirkung infolge Brand - Druckwirkung und Trümmerwurf infolge Explosion (VCE)
Propan	Druckverflüssigt, brennbar	- Hitzeeinwirkung infolge Brand - Druckwirkung und Trümmerwurf infolge Explosion (VCE, BLEVE)
Chlor	Druckverflüssigt, toxisches Gas	- Humantoxische Wirkung bei Aufnahme über die Atemwege

Tabelle 2: Untersuchte Leitstoffe und deren massgebende Gefährdung für Personen.

Die Darstellung der Störfallrisiken bezieht sich auf die künftige Situation nach der Realisierung des Projektvorhabens und mit Berücksichtigung einer deutlichen Verkehrszunahme auf der Zürichstrasse und dem Autobahnzubringer (Situation 2040 gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich).

5. Datengrundlagen

5.1 Verkehrsaufkommen

Die Daten zum Verkehrsaufkommen basieren auf dem Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich. Der Anteil Schwerverkehr basiert auf gerundeten Daten des Screenings der Störfallrisiken auf Durchgangsstrassen des Kantons Zürich.

Strasse	DTV ₂₀₄₀ [Fz/d]	SVA ₂₀₄₀ [%]
Zürichstrasse	32'000	10
Autobahnzubringer	42'000	10

Tabelle 3: Verkehrsaufkommen (DTV) und Schwerverkehrsanteil (SVA) am DTV.

Die Annahmen zur Verkehrsstruktur stützen sich auf schweizweite Mittelwerte (Standardwerte gemäss Screening-Methodik).

Strasse	AGV ₂₀₄₀ [%]	Anteil der SDR-Klassen		
		Benzin [%]	Propan [%]	Chlor [%]
Zürichstrasse	5	60	1.0	0.05
Autobahnzubringer	5	60	1.0	0.05

Tabelle 4: Annahmen Anteil Gefahrgutverkehr (AGV) am Schwerverkehrsanteil und Anteil der SDR-Klassen.

5.2 Unfallgeschehen

Für die massgebenden Abschnitte der Zürichstrasse und des Autobahnzubringers sind keine ortsspezifischen Unfallraten für den Schwerverkehr bekannt. Es wird daher auf schweizweite Mittelwerte abgestützt.

Bei der Zürichstrasse handelt es sich in der Terminologie der Screening-Methodik um eine Hauptstrasse mit Kreuzung, Gegenverkehr und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von ≤ 80 km/h. Beim Autobahnzubringer wird der Strassentyp Autobahn mit Richtungsverkehr angenommen. Für diese Streckentypen sind in der Screening-Methodik die folgenden Freisetzungs- bzw. Unfallraten festgelegt:

Strasse	Freisetzungen SDR-Verkehr	Unfälle SDR-Verkehr	Unfälle gesamter Schwerverkehr
	[pro Fzg-km]	[pro Fzg-km]	[pro Fzg-km]
Zürichstrasse	1.50E-08	3.1E-07	2.4E-06
Autobahnzubringer	9.00E-09	1.7E-07	1.0E-06

Tabelle 5: Ereignisraten gemäss Screening-Methodik.

In der vorliegenden Analyse werden für die Zürichstrasse und den Autobahnzubringer die in Tabelle 5 aufgeführten Ereignis- bzw. Unfallraten angenommen.

5.3 Personendichten

Die Daten zu den Personendichten in der Umgebung des Projektvorhabens basieren auf den Daten des Screenings der Störfallrisiken auf Durchgangsstrassen des Kantons Zürich. Basis dazu sind Daten des Bundesamtes für Statistik BFS für die Wohnbevölkerung und Arbeitsplätze (Vollzeit-Arbeitsplatzäquivalente).

6. Ergebnisse

Die Ergebnisse der Störfallanalyse sind nachfolgend anhand von Summenkurven¹ pro Leitstoff und als Gesamtsummenkurve über alle Leitstoffe dargestellt. Dabei wird die künftige Risikosituation (mit Projekt) dargestellt. Die eingesetzten Parameter für die Risikomodellierung finden sich im Anhang A2.

Personenrisiken Zürichstrasse

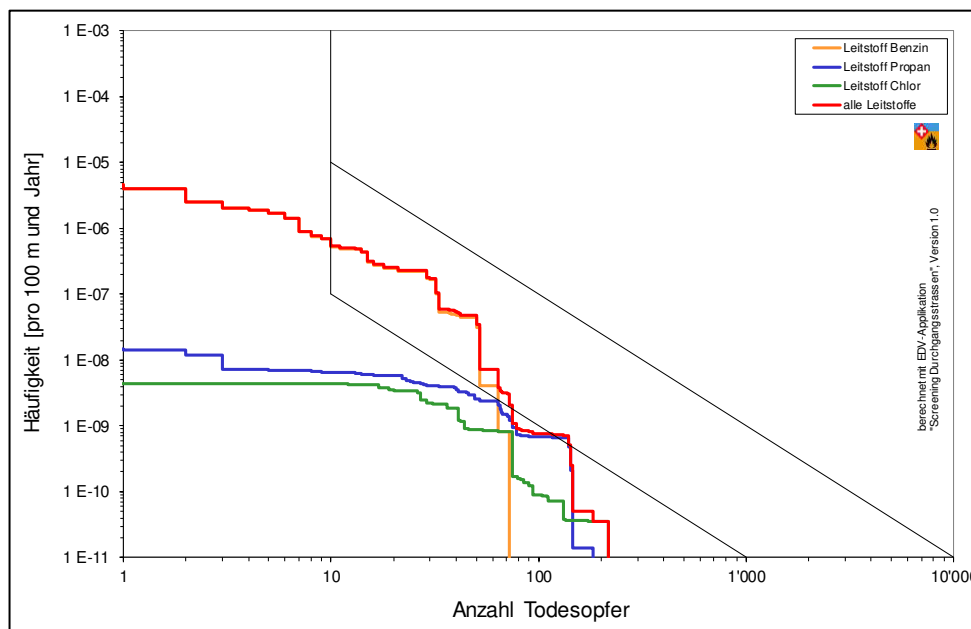


Abbildung 1: Künftige Störfallrisiken auf der Zürichstrasse (mit Realisierung Projektvorhaben).

1 Eine Summenkurve stellt in Form einer Treppenkurve dar, wie gross die jährliche, auf 100 m normierte Häufigkeit (y-Achse) ist, mit der ein vorgegebenes Schadenausmass (x-Achse) infolge eines Störfalls erreicht oder überschritten wird.

Personenrisiken Autobahnzubringer

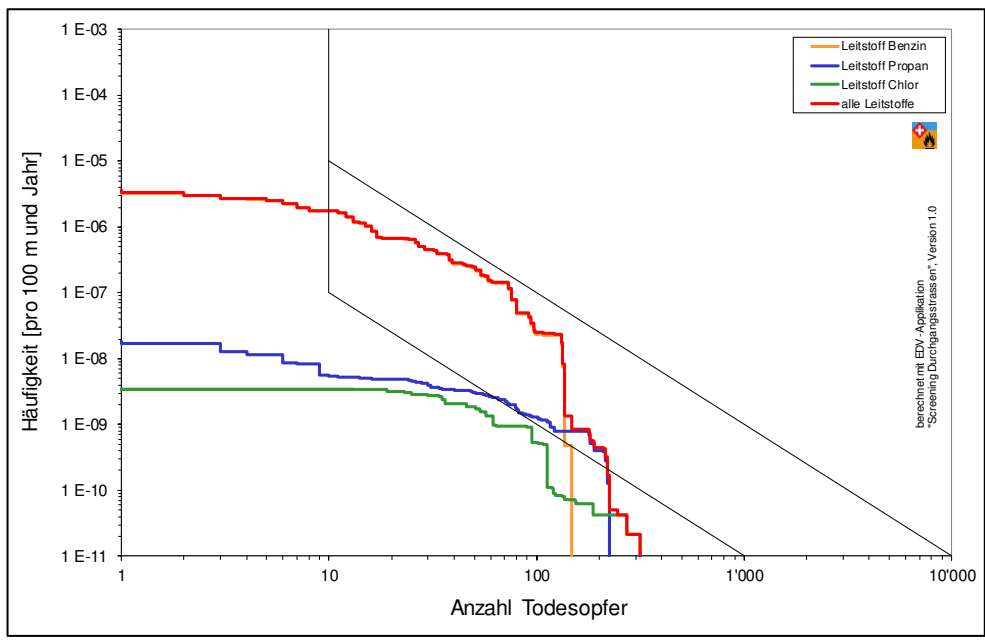


Abbildung 2: Künftige Störfallrisiken auf dem Autobahnzubringer (mit Realisierung Projektvorhaben).

Hinsichtlich der Koordination der Raumplanung und der Störfallrisiken kann aus den Ergebnissen Folgendes abgeleitet werden:

- Mit der Realisierung des Projektvorhabens gelangen die Störfallrisiken der Zürichstrasse und des Autobahnzubringers in den mittleren bzw. oberen Übergangsbereich. Massgebende Ursache ist in erster Linie der bedeutende, künftige Verkehr auf diesen Abschnitten wie auch die Zunahme der Personendichte im Nahbereich der Abschnitte durch das Projektvorhaben.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass spezifische Eigenschaften des Projektvorhabens in Bezug zur Schutzwirkung des Gebäudes, der Anordnung und Lage von Fluchtmöglichkeiten etc. bei den Modellrechnungen nur beschränkt berücksichtigt werden. Durch konkrete Eigenschaften des Projekts wie auch risikomindernde Massnahmen kann der Einfluss des Projektvorhabens auf die Störfallrisiken massgebend beeinflusst werden.

7. Folgerungen

Ausgehend von der Situation, des geplanten Projektvorhabens und den Ergebnissen können folgende Folgerungen abgeleitet werden:

- Mit der Realisierung des Projektvorhabens gelangen die Störfallrisiken der Zürichstrasse und des Autobahnzubringers in den mittleren bzw. oberen Übergangsbereich. Massgebende Ursache ist in erster Linie der bedeutende, künftige Verkehr auf diesen Abschnitten wie auch die Zunahme der Personendichte im Nahbereich der Abschnitte durch das Projektvorhaben.

- Liegen Teile der Summenkurve für einen Schadenindikator im Übergangsbereich, so nimmt die Vollzugsbehörde eine Interessenabwägung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a StFV vor. In der Umsetzung dieser Interessenabwägung werden Risiken im Übergangsbereich in der Regel akzeptiert. Es wird jedoch vorausgesetzt, dass am Projektvorhaben tragbare und verhältnismässige Massnahmen zur Reduktion der Störfallrisiken umgesetzt werden.

In Bezug zu den risikomindernden Massnahmen am Projektvorhaben sind insbesondere die folgenden Punkte zu beachten:

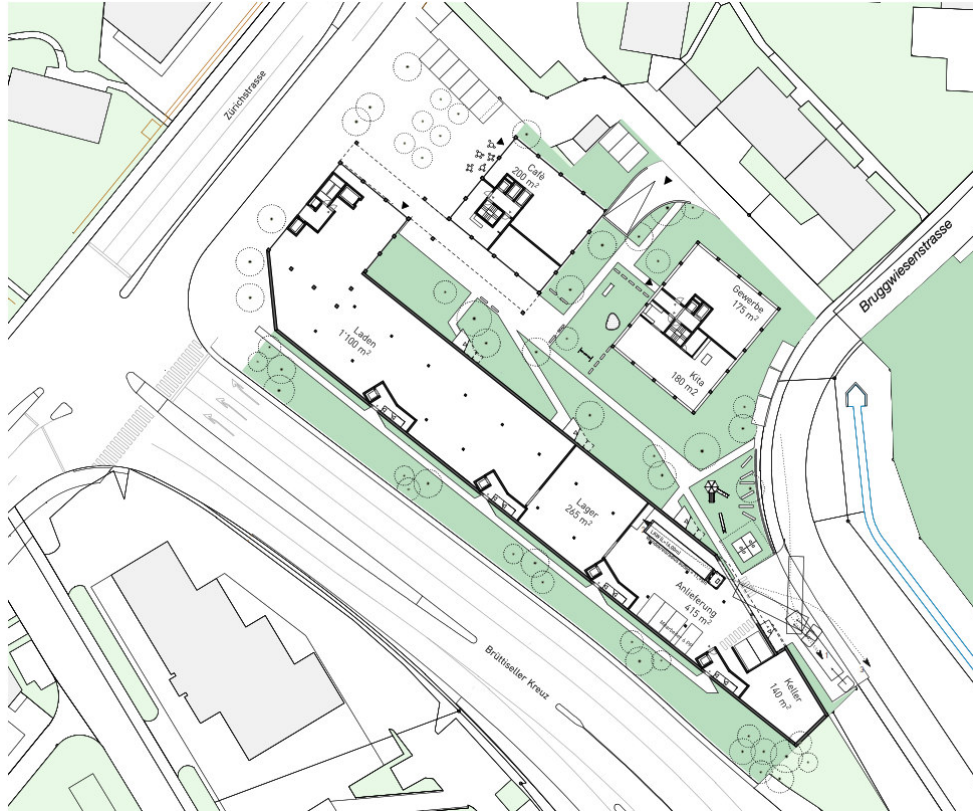
- Die Anordnung der Bauten und deren Nutzungen liegen aus der Sicht der Störfallrisiken günstig. Die Gestaltung aufgrund der Lärmsituation hat auch einen positiven Effekt auf die Störfallrisiken. Insbesondere die Anordnung von Ein- und Ausgängen sowie attraktive Aussenflächen sind zur Mitte des Areals hin orientiert.
- Ein- und Ausgänge der Gebäude wie auch attraktive Aussenflächen liegen in der Regel in einer Distanz von über 20 m zu den störfallrelevanten Strassen. Ab einer Distanz von rund 25 m zu den störfallrelevanten Strassen ist im Falle eines Gefahrgutunfalls mit brennbaren Stoffen nicht mehr mit relevanten Hitzeeinwirkungen zu rechnen. In der weiteren Projektplanung ist darauf zu achten, dass Ein- und Ausgänge wie auch attraktive Aussenflächen möglichst in einer sicheren Distanz angeordnet werden.
- Falls empfindliche Nutzungen wie beispielsweise Kindergärten oder Kindertagesstätten geplant werden, so ist darauf zu achten, dass diese nicht an exponierten Stellen (entlang der risikorelevanten Strassen) vorgesehen werden und wenn immer möglich an einem hinreichend geschützten Ort (z. B. im Schutz von dazwischenliegenden Gebäuden) geplant werden.
- Werden attraktive Aussenflächen wie Balkone, Spielplätze, Sitzplätze, stark frequentierte Gehwege, etc. geplant, so ist darauf zu achten, dass diese in hinreichender Distanz zu den risikorelevanten Strassen angeordnet werden oder durch dazwischenliegende Gebäude geschützt sind. Die hinreichende Distanz beträgt mindestens 20 bis 25 m.
- Fluchtwege sind so anzuordnen und auszulegen, dass eine Evakuierung der Gebäude bei Brandereignissen auf der Zürichstrasse oder des Autobahnzubringers möglich ist. Die Fluchtwege (Treppenaufgänge) des «Schildes» (Gebäudereihe entlang Autobahnzubringer) verlaufen gemäss den aktuellen Planungen an der exponierten Fassade. Hier ist es sinnvoll, die Fluchtwege so auszulegen, dass sie auch im Brandfall auf dem Autobahnzubringer benutzbar sind. Ebenfalls an exponierter Stelle verlaufen gemäss der aktuellen Planung die Fluchtwege beim Hochhaus an der Zürichstrasse. Die Fluchtwege verlaufen z. T. vom Innern des Gebäudes an die exponierte Fassade und von da nach unten/draussen. Eine Anpassung der Fluchtwege oder eine hitzeresistente Fassade in diesem Bereich ist zu empfehlen.
- Die exponierten Fassaden sind soweit möglich so auszugestalten, dass sie hinsichtlich der Störfallereignisse (primär Brandereignisse) günstige bzw. risikomindernde Eigenschaften aufweisen. Im Vordergrund stehen

dabei die Verwendung von nicht brennbaren Fassadenmaterialien und der Anteil sowie die Anordnung und Ausgestaltung von Schwachpunkten wie beispielsweise Fensterflächen.

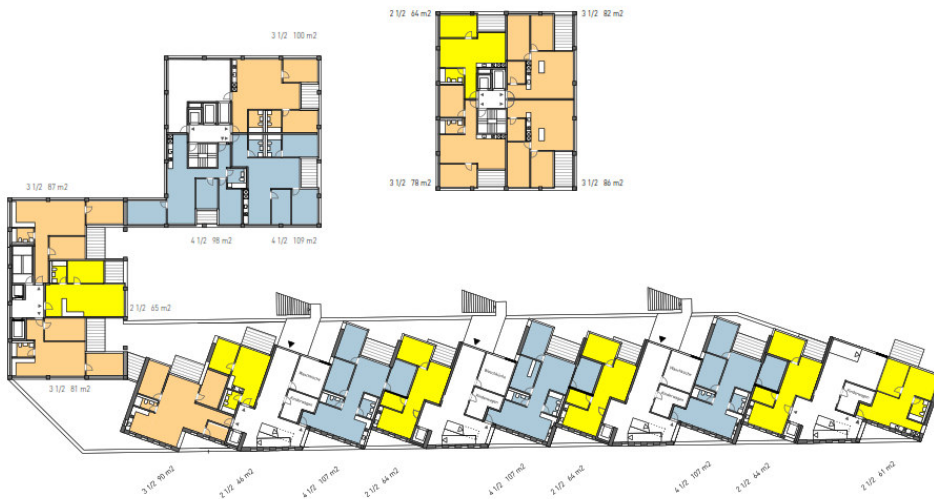
- Soweit möglich ist darauf zu achten, dass an den exponierten Fassaden möglichst wenige empfindlichere Nutzungen angeordnet werden. Empfindlichere Nutzungen sind beispielsweise Schlafzimmer. Zu den weniger empfindlichen Nutzungen gehören beispielsweise Büros, Küchen oder Korridore.
- Bei der Risikomodellierung ist eine Geschossfläche (GF) von 25'120 m² angenommen worden. Rund 80% davon sind für Wohnnutzungen und 20% für Büro/Gewerbe vorgesehen. Mit dem Projektvorhaben gelangen die Störfallrisiken des Autobahnzubringers in den oberen Übergangsbereich bzw. nahe an die Akzeptabilitätslinie. Anpassungen am Projektvorhaben, welche mit einer Zunahme der Personenzahl auf dem Projektperimeter verbunden sind, sind aus der Sicht der Störfallrisiken nicht akzeptabel. Bei sehr geringfügigen Anpassungen kann allenfalls mittels einer Aktualisierung der Risikoberechnung aufgezeigt werden, dass die Störfallrisiken die Akzeptabilitätslinie weiterhin nicht überschreiten.

A1 Projektvorhaben

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



11. – 21. Obergeschoss



05 Obergeschoss 19-21 Hochhaus B

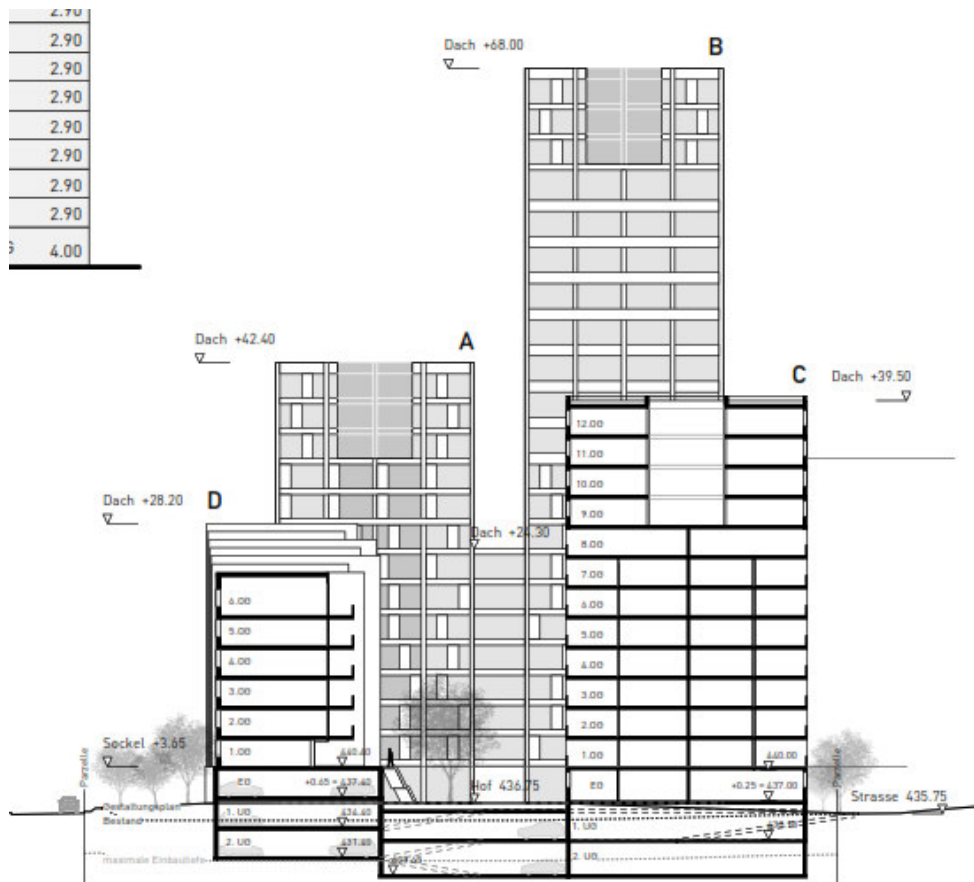
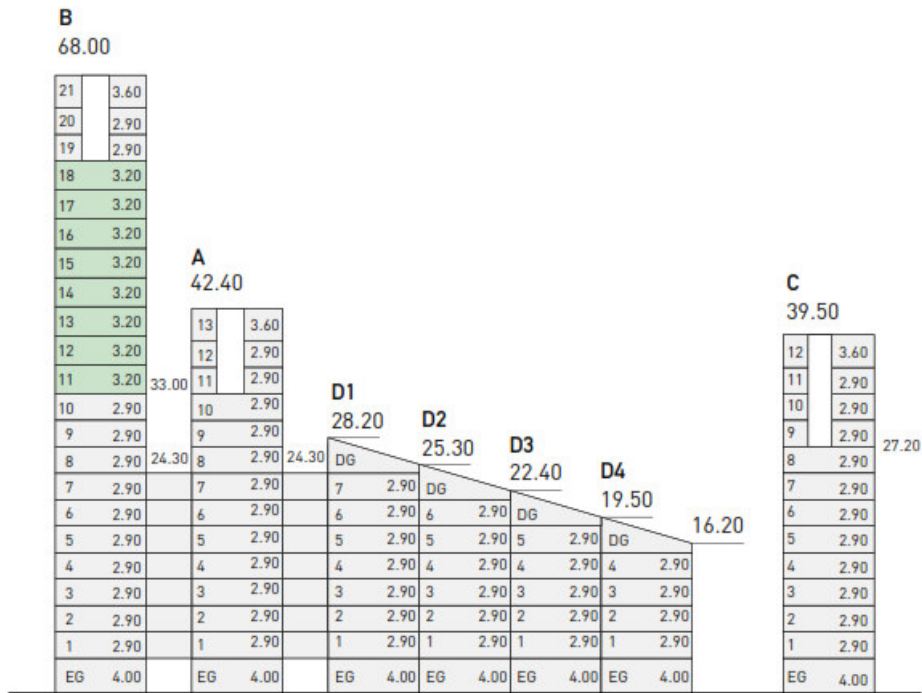


Hochhaus A

Hochhaus B

Hochhaus C

Schnitte



Ausnützung

Brütiseller Tor aGF

	Haus A Zürichstrasse	Haus B	Haus C Hof	Haus D Riegel		
	13 220	21 260	12 320	8 120		
	12 220	20 260	11 320	7 520		
	11 220	19 260	10 320	6 820		
	10 250	18 360	9 320	5 1'120		
	9 250	17 360	8 360	4 1'220		
	8 250	16 360	7 360	3 1'220		
	7 290	15 360	6 360	2 1'220		
	6 290	14 360	5 360	1 1'220		
	5 290	13 360	4 360	EG 1'300	50	
	4 290	12 360	3 360			
	3 290	11 360	2 360			
	2 290	10 340	1 360			
	1 290	9 340	EG 360			
	EG 200	8 340				
		7 440				
		6 440				
		5 440				
		4 440				
		3 440				
		2 440				
		1 440				
		EG 300				
		100				
gesamt Wohnen	3'440	4'980	4'160	7'510	20'090 m2 aGF Wohnen	80%
gesamt Gewerbe	200	3'180	360	1'300	5'040 m2 aGF Gewerbe	20%
	Gewerbe Wohnen	Gewerbe Wohnen	Gewerbe Wohnen	Gewerbe Wohnen	25'130 m2 aGF gesamt	25'335
					8'445 m2 Grundstück	
					2.98 Ausnützungsziffer	

A2 Parameter der Modellrechnungen

Zürichstrasse (Segment 1)

Grösse	Einheit	Eingabewerte Element 1	Eingabewerte Element 2	Eingabewerte Element 3
Bearbeiter	-	LVB	LVB	LVB
Bearbeitungsdatum	-	25.09.17	25.09.17	25.09.17
Kurzbezeichnung (z.B. Elementnummer)	-	8021550	8021450	8021350
Bezeichnung Strasse	-	Zürichstrasse	Zürichstrasse	Zürichstrasse
Ortsangabe (z.B. Kilometrierung)	-	21.55	21.45	21.35
Kanton	-	ZH	ZH	ZH
Zusatzangabe	-			
Segmentbezeichnung	-	SE10	SE10	SE10
Beurteilung aus Sicht Ausschlusskriterien	-	Nein	Nein	Nein
Elementlänge	km	0.1	0.1	0.1
Strassentyp	-	Hauptstrasse mit Kreuzung, v <= 80 km/h, Gegenverkehr	Hauptstrasse mit Kreuzung, v <= 80 km/h, Gegenverkehr	Hauptstrasse mit Kreuzung, v <= 80 km/h, Gegenverkehr
Anzahl Fahrspuren pro Richtung	-	1	1	1
DTV (beide Fahrrichtungen)	Fzg/Tag	32'000	32'000	32'000
Anteil Schwerverkehr (SV)	% des DTV	10.0%	10.0%	10.0%
Anteil Gefahrguttransporte (Ggt) am Schwerverkehr	% des SV	5%	5%	5%
Anteil LS Benzin an Gefahrguttransporten	% der Ggt	60%	60%	60%
Anteil LS Propan an Gefahrguttransporten	% der Ggt	1.0%	1.0%	1.0%
Anteil LS Chlor an Gefahrguttransporten	% der Ggt	0.05%	0.05%	0.05%
Anteil LS Epichlorhydrin an Gefahrguttransporten	% der Ggt	1.5%	1.5%	1.5%
Korrekturfaktor lokale Unfallrate	-	1	1	1
Transportanteil während Arbeitszeit (0800-1700 Uhr Mo-Fr)	-	70%	70%	70%
<i>Wohnbevölkerung</i>				
0 - 50 m	Pers./km2	1'019	3'310	18'806
50 - 200 m	Pers./km2	3'658	6'789	5'637
200 - 500 m	Pers./km2	5'266	4'620	4'220
<i>Anzahl Arbeitsplätze (Vollzeit-Äquivalent)</i>				
0 - 50 m	Pers./km2	2'250	127	16'790
50 - 200 m	Pers./km2	3'984	7'528	10'984
200 - 500 m	Pers./km2	3'018	3'451	2'852
<i>zusätzliche Personen Nahbereich</i>				
0 - 50 m im Freien, während Arbeitszeit	Pers./km2	0	0	637
50 - 200 m im Freien, während Arbeitszeit	Pers./km2	0	170	127
0 - 50 m in Gebäuden, während Arbeitszeit	Pers./km2	0	0	0
50 - 200 m in Gebäuden, während Arbeitszeit	Pers./km2	0	0	0
0 - 50 m im Freien, restliche Transportzeiten	Pers./km2	0	0	0
50 - 200 m im Freien, restliche Transportzeiten	Pers./km2	0	0	0
0 - 50 m in Gebäuden, restliche Transportzeiten	Pers./km2	0	0	0
50 - 200 m in Gebäuden, restliche Transportzeiten	Pers./km2	0	0	0
DTV-Anteil während Arbeitszeit (45 Std./Woche)	% des DTV	53%	53%	53%
DTV-Anteil während restlicher Transportzeit (57 Std./Woche)	% des DTV	38%	38%	38%
Fahrzeugrückhaltesystem	-	kein Fahrzeugrückhaltesystem	kein Fahrzeugrückhaltesystem	kein Fahrzeugrückhaltesystem
Strassenquerschnitt		mindestens einseitig offen	mindestens einseitig offen	mindestens einseitig offen
seitliche Zugänglichkeit Strasse		mindestens einseitig gut	mindestens einseitig gut	mindestens einseitig gut

Autobahnzubringer (Segment 2)

Grösse	Einheit	Eingabewerte Element 1	Eingabewerte Element 2	Eingabewerte Element 3	Eingabewerte Element 4
Bearbeiter	-	LVB	LVB	LVB	LVB
Bearbeitungsdatum	-	25.09.17	25.09.17	25.09.17	25.09.17
Kurzbezeichnung (z.B. Elementnummer)	-	363014300	363014350	363014450	363014550
Bezeichnung Strasse	-	Autobahnzubringer	Autobahnzubringer	Autobahnzubringer	Autobahnzubringer
Ortsangabe (z.B. Kilometrierung)	-	14.3	14.35	14.45	14.55
Kanton	-	ZH	ZH	ZH	ZH
Zusatzangabe	-				
Segmentbezeichnung	-	SE257	SE257	SE257	SE257
Beurteilung aus Sicht Ausschlusskriterien	-	Nein	Nein	Nein	Nein
Elementlänge	km	0.1	0.1	0.1	0.1
Strasstyp	-	Autobahn mit Richtungsverkehr	Autobahn mit Richtungsverkehr	Autobahn mit Richtungsverkehr	Autobahn mit Richtungsverkehr
Anzahl Fahrspuren pro Richtung	-	2	2	2	2
DTV (beide Fahrtrichtungen)	Fzg/Tag	42'000	42'000	42'000	42'000
Anteil Schwerverkehr (SV)	% des DTV	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
Anteil Gefahrguttransporte (Ggt) am Schwerverkehr	% des SV	5%	5%	5%	5%
Anteil LS Benzin an Gefahrguttransporten	% der Ggt	60%	60%	60%	60%
Anteil LS Propan an Gefahrguttransporten	% der Ggt	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Anteil LS Chlor an Gefahrguttransporten	% der Ggt	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%
Anteil LS Epichlorhydrin an Gefahrguttransporten	% der Ggt	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Korrekturfaktor lokale Unfallrate	-	1	1	1	1
Transportanteil während Arbeitszeit (0800-1700 Uhr Mo-Fr)	-	70%	70%	70%	70%
Wohnbevölkerung					
0 - 50 m	Pers./km2	28'571	38'465	12'822	0
50 - 200 m	Pers./km2	5'623	5'311	6'893	3'993
200 - 500 m	Pers./km2	3'755	3'685	3'292	3'706
Anzahl Arbeitsplätze (Vollzeit-Äquivalent)					
0 - 50 m	Pers./km2	33'722	49'445	15'852	0
50 - 200 m	Pers./km2	9'407	8'350	6'622	5'810
200 - 500 m	Pers./km2	3'524	3'495	4'145	4'861
zusätzliche Personen Nahbereich					
0 - 50 m im Freien, während Arbeitszeit	Pers./km2	1273	1910	637	0
50 - 200 m im Freien, während Arbeitszeit	Pers./km2	85	42	127	85
0 - 50 m in Gebäuden, während Arbeitszeit	Pers./km2	0	0	0	0
50 - 200 m in Gebäuden, während Arbeitszeit	Pers./km2	0	0	0	0
0 - 50 m im Freien, restliche Transportzeiten	Pers./km2	0	0	0	0
50 - 200 m im Freien, restliche Transportzeiten	Pers./km2	0	0	0	0
0 - 50 m in Gebäuden, restliche Transportzeiten	Pers./km2	0	0	0	0
50 - 200 m in Gebäuden, restliche Transportzeiten	Pers./km2	0	0	0	0
DTV-Anteil während Arbeitszeit (45 Std./Woche)	% des DTV	53%	53%	53%	53%
DTV-Anteil während restlicher Transportzeit (57 Std./Woche)	% des DTV	38%	38%	38%	38%
Fahrzeugrückhaltesystem	-	kein Fahrzeugrückhaltesystem	kein Fahrzeugrückhaltesystem	kein Fahrzeugrückhaltesystem	H1 ("normale Leitplanken")
Strassenquerschnitt	-	mindestens einseitig offen	mindestens einseitig offen	mindestens einseitig offen	mindestens einseitig offen
seitliche Zugänglichkeit Strasse	-	mindestens einseitig gut	mindestens einseitig gut	mindestens einseitig gut	mindestens einseitig gut



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
Nr. 17 „BRÜTTISELLER TOR“**

MITWIRKUNGSBERICHT
gemäss § 7 PBG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **- 6. Nov. 2018**

Namens der Gemeindeversammlung:

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen
Die Gemeindepräsidentin, Marlis Dürst:

Der Gemeindegeschreiber Stv., Claus Wiesli:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am: **0008/19 - 4. Juni 2019**

Für die Baudirektion:

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERANLASSUNG FÜR DIE ERSTELLUNG DES GESTALTUNGSPLANS.....	3
2.	ABLAUF, STAND DES VERFAHRENS	3
3.	BEHANDELTE EINWENDUNGEN	4

1. Veranlassung für die Erstellung des Gestaltungsplans

Die WBZ Immobilien AG beabsichtigt das Areal mehrerer zusammenhängender Parzellen nordwestlich des Brüttiseller Kreuz im Zentrum von Brüttisellen mit Neubauten zu entwickeln. Es wird eine bauliche Verdichtung mit einer wesentlich grösseren Nutzfläche angestrebt. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, welches den übergeordneten Zielen für dieses Gebiet - bauliche Verdichtung sowie Wahrzeichen Brüttisellens - entspricht.

Die Bauherrin und Auftraggeberin hat im Vorfeld einen Studienauftrag durchgeführt. Das 2-Phasen-Verfahren diente der Erarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan. Insbesondere mussten die Ziele der baulichen Verdichtung mit Mischnutzung, die Freiraumgestaltung und ein markanter ortsbaulicher Auftakt am Autobahnzubringer erreicht werden.

Zudem hatte sich das Konzept mit der Lärmsituation und dem Schattenwurf auf bestehende Gebäude auseinanderzusetzen.

Im Juni 2017 erfolgte die Gesamt- bzw. Schlussbeurteilung des Studienauftrages für das Brüttiseller Tor. Am 6. Juli 2017 wurde das Projekt der Harder Haas Architekten AG, Egglisau, als Siegerprojekt gewählt.

Die Aufgabe dieses Gestaltungsplans ist es, mit Hilfe von Festlegungen und Vorschriften sicherzustellen, dass eine zukünftige Überbauung die Qualitäten des Studienprojekts übernehmen muss.

2. Ablauf, Stand des Verfahrens

Der private Gestaltungsplan wurde von der Gemeinde Wangen-Brüttisellen am 30. Oktober 2017 für die Mitwirkung und Vorprüfung (§ 7 PBG) verabschiedet. Diese fand vom 8. November 2017 bis 8. Januar 2018 statt. Jedermann konnte sich innert 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung entschieden.

Parallel dazu ist der Gestaltungsplan der Vorprüfung durch den Kanton Zürich unterzogen worden. Die Akten wurden dem ARE zur Vorprüfung und Stellungnahme eingereicht.

Der private Gestaltungsplan wurde aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung überarbeitet. Die Eingaben sowie allfällige Auswirkungen auf das Planwerk sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt.

Der private Gestaltungsplan ist an der **Gemeindeversammlung vom 6. November 2018** festgesetzt worden. Die Genehmigung erfolgt durch die **Kantonale Baudirektion**.

3. Behandelte Einwendungen

Neben- und übergeordnete Planungsträger

Zur Mitwirkung wurden die angrenzenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glatttal (ZPG) eingeladen. Die Gemeinden Wallisellen, Dübendorf und Dietlikon nehmen den privaten Gestaltungsplan Brüttseller Tor ohne Anträge zur Kenntnis.

Die ZPG hat zum Gestaltungsplan in der ersten Stellungnahme vom 13. Dezember 2017 direkt keine Anträge gestellt; sie hat sich im Vorfeld zur Teilrevision der Gemeinde bezüglich Einführung des Hochhausgebietes vernehmen lassen. Der Gemeinderat Wangen-Brüttsellen hat sich dazu separat am 5. Februar 2018 vernehmen lassen. Ergänzend ging nach Ablauf der ordentlichen Auflagefrist seitens der ZPG die ergänzte Stellungnahme vom 15. März 2018 mit Feststellungen und Anträgen zum privaten Gestaltungsplan bei der Gemeinde ein. Die Behandlung der Anträge wird nachfolgend erläutert.

Der 1. Vorprüfungsbericht des ARE liegt mit Datum vom 27. Februar 2017 vor. Zur 2. Vorprüfung wurde am 18. Juli 2018 Stellung bezogen. Die Bauherrschaft haben im Dialog mit der Gemeinde sämtliche Anträge geprüft, mit kant. Ämtern Abklärungen getroffen und wo nötig die Anpassungen im Gestaltungsplan übernommen.

Bevölkerung

Innerhalb der Auflagefrist ist ein Mitwirkungsbegehren mit verschiedenen Anträgen eingegangen. Die Bauherrschaft hat sämtliche Anliegen geprüft. Die Behandlung der Einwendungen wird nachfolgend erläutert.

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
Einwendung Annelies & Jakob Buslinger Stationsstrasse 13 8306 Brüttsellen	Allgemeine Einwendung Die Bezeichnung „Brüttseller Tor“ in der Ausschreibung und Aktenaufgabe stelle keinen Bezug zur genauen Örtlichkeit des Gestaltungsplangebietes her.	Es ist im Kanton Zürich üblich, im Publikationstext den Namen des Privaten Gestaltungsplanes zu bezeichnen. Die Unterlagen wurden durch die Gemeinde online aufgeschaltet; aus den Gestaltungsplanunterlagen ist das betreffende Areal ersichtlich. Die Bauherrschaft hat sämtliche direkten Nachbarn persönlich über das Projekt orientiert. Das rechtliche Gehör im Mitwirkungsverfahren wurde damit sicher gestellt.	Kenntnisnahme
	Antrag 1 Relevante Grundlagen zum GP in Glossar Sämtliche relevanten Grundlagen, welche dem GP zu Grunde liegen und für die Umsetzung bindend sind, seien in den Vorschriften in einem Glossar zu bezeichnen. - Es wird beanstandet, dass auf wichtige Grundlagen, auf welchen der private GP basiere, in den Vorschriften nicht verwiesen werde.	Die Aufstellung der GP-Vorschriften richtet sich an allgemeine Standards im Kanton Zürich. Allgemein gilt, wo der GP nichts regelt, sind die übergeordneten Bestimmungen von kommunalen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen etc. massgebend. Diese können später auch ändern; massgebend ist in der Regel jeweils die aktuell gültige Fassung. Der Bericht dient speziell der Erläuterung der Vorschriften und soll zu Festlegungen in den GP-Vorschriften näher Auskunft geben (Systematik zwischen Vorschriften und erläuterndem Bericht).	Ergänzung RPV-Bericht mit den verwendeten Grundlagen auf kommunaler Ebene (Ergänzung S. 2 im Bericht)
	Antrag 2 Ausweisung Ausnutzungsziffer Es soll eindeutig darauf hingewiesen werden, dass die max. Ausnützung des GP-Perimeters 300 % AZ entspricht. - In den GP-Vorschriften werde lediglich	Die GP-Vorschriften legen die max. anrechenbare Fläche fest; dies stellt im Baubewilligungsverfahren eine praktikable und einfache Berechnung und Überprüfung sicher. Im erläu-	AZ 3.0 wird detaillierter im RPV-Bericht erläutert

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
Antrag 3	<p>die maximal anrechenbare Fläche von 25'335 m2 erwähnt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Ausnützung von 300% könne nur dem erläuternden Bericht abgeleitet werden. 	<p>ternden RPV-Bericht wird unter S. 12 der Bezug zu den künftigen Vorgaben der BZO-Teilrevision „Hochhausgebiete“ aufgezeigt und auf S. 16 des Berichtes in Zahlen ausgewiesen.</p>	
	<p>Abhängigkeit BZO-Grundlage und privater Gestaltungsplan</p> <p>Die Publikation des priv. GP basiere auf einer unklaren Rechtsgrundlage und könne nicht abschliessend beurteilt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Teilrevision der BZO mit der Zulassung von Hochhausgebieten unter gewissen Bedingungen sei zuerst vom Souverän genehmigen zu lassen; erst danach könne in einem zweiten Schritt basierend darauf der GP aufgelegt werden. 	<p>Aus dem erläuternden Bericht zum GP geht hervor, auf welchen Grundlagen und Voraussetzungen der GP basiert. Verschiedene Planungen, die eng miteinander verbunden oder voneinander abhängig sind, dürfen gemeinsam oder separat aufgelegt werden oder dem Souverän unterbreitet werden (gesetzliche Basis). Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Kant. Baudirektion muss die Teil-Revision der BZO in Kraft sein.</p>	<p>BZO-Teilrevision ist Voraussetzung für GP-Vorlage</p>
	<p>Keine Nutzungserhöhung durch ausgeschiedenen Platz</p> <p>Auf eine Nutzungserhöhung durch einen zufällig für die Zwecke des GP ausgeschiedenen Platzes ist zu verzichten. Es entspreche in keiner Weise einer prospektiven Entwicklung im Kern des Ortes Brütisellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der im GP ausgeschiedene öffentliche Platz grenze an die stark befahrene Kantonsstrasse. - Als öffentlicher Raum im Sinne der 	<p>Im regionalen Richtplan Glattal ist der zentrale Bereich Brütisellen als Eignungsgebiet für Hochhäuser oder als Gebiet hoher baulicher Dichte festgelegt. Der Grundstein für den Standort des Hochhausprojektes wurde mit dem Masterplan der Gemeinde Wangen-Brütisellen gelegt. Der Standort ist dafür ideal (baulicher Lärmschutz, besonders gute Erschliessung sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit der Anbindung an das über-</p>	<p>Nicht berücksichtigt; keine Massnahmen im Gestaltungsplan</p>

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
Antrag 5	<p>Orts- und Siedlungsentwicklung könne dieser Ort nicht als Begründung für eine erhöhte Nutzung zugezogen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zudem sei die Anlieferung über diesen öffentlichen Aussenraum möglich, was den Nutzwert beeinträchtige. 	<p>geordnete Strassennetz, zentrale Lage etc.).</p> <p>Der Platz mit öffentlichem Charakter stellt nicht die Grundlage dar für eine hohe bauliche Dichte. Es sind verschiedene städtebauliche Elemente, die der beabsichtigten Überbauung gemäss Gestaltungsplan Rechnung tragen. Wesentliche Merkmale des Siegerprojektes:</p> <p><i>Städtebaulich und architektonisch gut gestalteter markanter ortsbaulicher Auftakt, ökonomische, dichte Überbauung, eine offene Anbindung zum übrigen Quartier, gemischte Wohnungsgrössen mit Anteil Gewerbe/Büro, attraktive Aufwertung des Freiraums zwischen den Gebäuden und Anbindung zur Hauptstrasse sowie ortsbaugerechter Lärmschutz.</i></p> <p>Der ausgeschiedene Platz mit „öffentlichem Charakter“ stellt eine der begleitenden Massnahmen sicher, um einerseits die Merkmale des Richtprojektes zu sichern und andererseits die neue Bebauung nicht im Sinne einer „Blockrandbebauung“ ganz vom restlichen Dorfteil abzuschotten.</p>	
	<p>Höhenangaben gemäss Richtprojekt</p> <p>Die in den GP-Vorschriften formulierten Höhenangaben (Art. 10.1) sollen sich an den tatsächlichen Höhen gemäss Richtprojekt orientieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interpretationsspielraum sei zu vermeiden. - Die GP-Vorschriften sollen eine exakte Verbindlichkeit ausweisen. 	<p>Das Richtprojekt ist wegleitend für den GP. Die im GP festgelegten Höhenbeschränkungen knüpfen an die Vorgaben des kommunalen Hochhausgebietes und berücksichtigen das Richtprojekt. Sie müssen aber auch einen moderaten Spielraum zulassen können für Projektanpassungen im Rahmen von konkreten Bauprojekten. Die Bauherrschaft erachtet eine moderate Anpassung der Gesamthöhe im</p>	<p>Die Höhe im Baubereich I wird in den GPV auf 74 m festgesetzt (anstelle 80 m)</p>

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
Antrag 6		<p>Baubereich I als machbar. Die max. Höhe wird auf 74 m (anstelle 80 m) definiert.</p> <p>Dies wird mittels Schnitt und Mantellinie im RPV-Bericht dargestellt (aktuelles Richtprojekt, max. Höhe nach BZO, max. Höhe nach GP).</p>	<p>Im RPV-Bericht zum GP werden die GP-Höhen mit dem Richtprojekt mittels Schnitt/Mantellinie ergänzt</p>
	<p>Schattenschema ausweisen</p> <p>Es seien in Bezug auf das vorliegende Projekt ausgewiesene Schattenschemen aufzuzeigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf eine Beurteilung und Festsetzung des GP Nr. 17 sei solange zu verzichten, bis die Grundlagen eindeutig beurteilbar sind. 	<p>Das Thema Schattenwurf wird im erläuternden Bericht auf Stufe GP dargestellt. Es kann aufgezeigt werden, dass mit dem GP der Schattenwurf für das Richtprojekt eingehalten werden kann.</p> <p>Der Schattenwurf des Richtprojektes wurde durch die Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, nachgeprüft.</p> <p>Der Schattenwurf wird im Rahmen eines konkreten Bauprojektes relevant und muss dann erneut nachgewiesen werden.</p>	<p>Keine ergänzenden Massnahmen im Gestaltungsplan erforderlich, ergänzende Erläuterungen im RPV</p>
	<p>Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens</p> <p>Die Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, welches mit dieser Überbauung generiert wird, sei umgehend abzuklären und geeignete Massnahmen im GP seien aufzuzeigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausgehend von den zu bewirtschaftenden Parkplätzen und der Anlieferungen sei mit erheblichen Ein- und Ausfahrten pro Tag zu rechnen. 	<p>Das Verkehrsvolumen des neuen Hochhausgebietes gemäss separatem Planungsantrag der Gde. Wangen-Brüttisellen, unter Berücksichtigung des vorliegenden GP-Entwurfes, wurde durch das von der Gemeinde beauftragte Verkehrsplanungsbüro SNZ AG untersucht. Gemäss aktuellem Stand kann das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen, unter Berücksichtigung des kantonalen Strassenprojek-</p>	<p>Berücksichtigt; Aufnahme von wegleitenden Massnahmen im GP</p>

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
Antrag 8	<ul style="list-style-type: none"> - Dieses Verkehrsaufkommen belasten den Kreuzungspunkt Bruggwiesen-/ Stationsstrasse. 	<p>tes „Ausbau Flamingo-Kreuzung“, aufgenommen werden. Flankierende Massnahmen in Bezug auf die Parkplatzberechnung und – bewirtschaftung sollen im gesamten künftigen Hochhaus-Gebiet gemeinsam bzw. koordiniert gelöst werden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde werden ergänzende Massnahmen als Wegleitung für den GP aufgenommen. Die max. PP-Anzahl wird im GP auf 320 festgesetzt.</p>	
	<p>Information der Bevölkerung vor Abstimmung</p> <p>Mit der Umsetzung des GP resp. dem Antrag an die Gemeindeversammlung sei im Vorfeld der Abstimmung eine umfassende Information zu tätige.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Information soll auch eine Visualisierung des Brüttseller Tors im Kontext mit dem umliegenden Gemeindegebiet beinhalten. Die politischen Behörden tragen hierzu die Verantwortung. 	<p>Der Gemeinderat hat am 13. März 2018 zum aktuellen Planungsstand und zum Inhalt des GP eine Info-Veranstaltung durchgeführt.</p> <p>Die Veranstaltung wurde sehr zahlreich besucht. Auf Fragen aus der Bevölkerung konnte eingegangen werden.</p> <p>Das Richtprojekt wurde mit dem umliegenden Gebiet städtebaulich soweit möglich mittels Modell visualisiert und diente zur Beurteilung gemäss dem Leitbild der Gemeinde Wangen-Brüttsellen.</p> <p>Die Gemeinde wird im Hinblick auf die übergeordnete Teilrevision der BZO (Einführung Hochhausgebiet) eine mögliche Etappierung und Bebauung im Bereich des Hochhausgebietes aufzeigen.</p>	<p>Berücksichtigt; keine Massnahmen im Gestaltungsplan erforderlich</p> <p>Weiterbearbeitung durch Gemeinde</p>

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
Antrag 9	<p>Untersuchung Geologie und Hydrologie</p> <p>Vor Vergabe einer Baubewilligung sollen die Geologie und Hydrogeologie umfassend untersucht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Auswirkungen während der Bauphase sowie während der Lebensdauer des Brüttiseller Tors auf benachbarte Gebäude und Grundstücke sollen in einer Studie umfassend abgeklärt werden. - Die Studie soll unter anderem Setzungen, Erschütterungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, und mögliche Entstehung von Feuchtgebieten untersuchen. - Die Studienergebnisse sollen den Anstössern zur Verfügung gestellt werden und bei Bedarf auf Kosten der Projektinitianten von einem unabhängigen Ingenieurgeologiebüro überprüft werden. 	<p>Es wurden im Rahmen von Voruntersuchungen für den GP Baugrunduntersuchungen vorgenommen.</p> <p>Detaillierte geologische und hydrogeologische Untersuchungen werden im Rahmen von konkreten Bauprojekten vorgenommen. Die Bauherrschaft ist sich der Verantwortung nach dem Stand der Technik und der Baukunde bewusst und nimmt diese sehr ernst. Im Rahmen eines Bauprojektes werden vorgängig die nötigen Gutachten eingeholt sowie Bestandesaufnahmen und Rissprotokolle bei bestehenden Gebäuden durchgeführt.</p>	<p>Berücksichtigt; keine Massnahmen im Gestaltungsplan erforderlich</p>
Antrag 10	<p>Anpassung Höhengvorgaben GP-Vorschrift für Aussicht</p> <p>Die Höhengvorgaben in Art. 10 GP-Vorschriften sollen so angepasst werden, dass im Baubereich II die Aussicht von der Stationsstrasse 11 und 13 auf die Bergkette Adlisberg-Zürichberg weiterhin bestehen bleibt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bergkette Adlisberg-Zürichberg ist 	<p>Es ist nicht ganz klar, welche konkrete Bergkette mit „Adlisberg“ bezeichnet wird. Es wird davon ausgegangen, dass es sich generell um die südwestliche Aussicht handelt.</p> <p>Mit Einhaltung des Schattenwurfes und im Rahmen des künftig geltend GP wird dem allgemeinen nachbarlichen Immissionsschutz</p>	<p>Nicht berücksichtigt; keine Massnahmen im Gestaltungsplan</p>

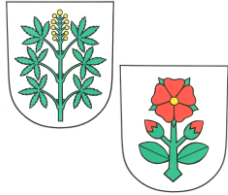
Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	<p>von der Stationsstrasse 11 und 13 sichtbar. Die geplanten Hochhäuser werden diese Aussicht teilweise verbauen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gebäuderiegel entlang der Autobahnausfahrt könnte jedoch so gestaltet werden, dass in diesem Bereich die Aussicht auf die Bergkette weiterhin bestehen bleibt. 	<p>rechtlich genüge getan. Ein weitergehender Aussichtsschutz ist per se und Gesetz nicht vorgesehen.</p> <p>Das noch unüberbaute Bauland (Kat. Nr. 5545) südwestlich von Stationsstrasse 11 und 13 würde bei einer späteren Bebauung ebenso die freie Sicht zumindest teilweise einschränken.</p>	

Ergebnis Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe ZPG (Regionalplanung)

gemäss Stellungnahme vom 13. Dezember 2017 / 15. März 2018

	Antrag	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
Feststellungen Zürcher Planungsgruppe Glattall (ZPG) Sekretariat: Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf	Feststellungen zu: Mindestanteil Wohnen/Gewerbe 25% Nutzungsdichte regionales Eignungsgebiet für Hochhäuser ÖV Güteklasse		Anpassung Vorschriften
Antrag 1	ÖV-Güteklasse B als Voraussetzung Die als besonders wirksam empfohlenen Massnahmen aus der Verkehrsstudie der Gemeinde zur BZO-Teilrevision seien folgendermassen umzusetzen: - ÖV-Güteklasse B als Voraussetzung - Parkfeldreduktion mit tieferen max. Anzahl Parkfelder gem. kantonaler Wegleitung und abgestimmt auf ÖV-Güteklasse B	Verschiedene Massnahmen aus der Verkehrsstudie der Gemeinde werden sinngemäss für den Gestaltungsplan übernommen. Der Kanton verlangt eine deutlich tiefere Parkplatzzahl gegenüber der kommunalen Parkplatzverordnung. Die Gemeinde sieht keinen sofortigen Systemwechsel zur kantonalen Wegleitung vor. Mit dem überarbeiteten GP wird eine orts- und projektverträgliche massgeschneiderte Lösung vorgesehen auf der Basis der Gemeindevorschriften. In Koordination mit der Gemeinde basiert der GP neu auf der ÖV-Güteklasse B, zusätzlich wird die max. Parkplatzzahl für den GP auf 320 festgelegt.	Berücksichtigt

Antrag 2	Mindestanteil Wohnen bzw. Arbeiten von 25 % der GNF Diese Vorgabe sei einzuhalten; mit dem festgelegten Gewerbemindestanteil von 20% erfülle der GP die regionale Vorgabe nicht.	Der regionale Richtplan sieht diese Vorgaben für die Mischgebiete vor, unter anderem auch für das Areal, in welchem sich der private Gestaltungsplan bewegt (Nr. 21 gem. regionalem Richtplan). Der regionale Richtplan wurde am 14.02.2018 durch den Regierungsrat festgesetzt (RRB Nr. 123). Die generelle Vorgabe mit mind. 25% für Wohnen bzw. Arbeiten wird bezüglich der Nutzungsaufteilung aufgenommen.	Berücksichtigt neue Regelung in GPV
Empfehlung 1	Erstellung Mobilitätskonzept im Rahmen der ersten Baueingabe Zur Sicherung einer zweckmässigen Anzahl Parkfelder und der zulässigen Mehrfachnutzung sei im Rahmen der Baubewilligung mit der ersten Baueingabe ein Mobilitätskonzept einzufordern.	Diese Empfehlung wird im Rahmen der kantonalen Vorprüfung aufgenommen.	Berücksichtigt Aufnahme in GPV (Mobilitätskonzept)
Empfehlung 2	Massnahmen aus Verkehrsstudie Gemeinde übernehmen Die Massnahmen aus der Verkehrsstudie zur Teilrevision BZO im Rahmen der weiteren Planungsschritte zur Revision der Nutzungsplanung seien weiter zu verfolgen.	Einzelne Massnahmen aus der Verkehrsstudie sollen in den GP aufgenommen werden, z.B. Angebot für Mobility, Verbesserung Veloangebot (Unterstände) etc.	Berücksichtigt Aufnahme in GPV (Mobilitätskonzept)



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
Nr. 17 „BRÜTTISELLER TOR“**

**Bericht zur kantonalen
Vorprüfung**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Vorprüfung.....	3
1.2	1. kantonale Vorprüfung	3
1.3	Anträge.....	3
1.4	2. kantonale Vorprüfung	3
2.	ERGEBNISSE KANTONALE VORPRÜFUNG	4
2.1	Erste und zweite Kantonale Vorprüfung.....	5

1. Einleitung

1.1 Vorprüfung

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat mit Verfügung vom 30. Oktober 2017 den Entwurf des privaten Gestaltungsplans dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

1.2 1. kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat das Amt für Verkehr (AfV), das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN) und die Fachstelle Lärmschutz (TBA/FALS) zum Mitbericht eingeladen. Mit Schreiben vom 27. Februar 2018 hat das ARE den Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan der Gemeinde zugestellt.

1.3 Anträge

Die Grundeigentümerin hat sämtliche Anträge geprüft. Zur Bereinigung der offenen Punkte fand u.a. am 29. März 2018 mit der kant. Amtsstelle AWEL betreffend Störfallvorsorge eine Sitzung statt.

Soweit die kantonalen Anträge und Hinweis als zielführend beurteilen konnten, wurden in den Planungsunterlagen entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die einzelnen Anträge und der Umgang damit sind im Kapitel 2 dieses Berichtes dokumentiert.

1.4 2. kantonale Vorprüfung

Am 24. April 2018 wurden die Unterlagen des Gestaltungsplans für eine 2. Vorprüfung bei der kant. Baudirektion eingereicht. Mit Schreiben vom 18. Juli 2018 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) den 2. Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan der Gemeinde zugestellt. Die Bauherrschaft haben im Dialog mit der Gemeinde sämtliche Anträge geprüft, mit kant. Ämtern Abklärungen getroffen und wo nötig die Anpassungen im Gestaltungsplan übernommen. Da sich wesentliche Anträge und Empfehlungen in der 2. Vorprüfung auf ähnliche Themen wie bei der 1. Vorprüfung stützen, werden diese zusammen gefasst nachstehend erläutert.

2. Ergebnisse Kantonale Vorprüfung

2.1 Erste und zweite Kantonale Vorprüfung

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
2.	Gesamtbeurteilung		
2.1	<p>Hohe Nutzungsdichte</p> <p>Die hohe Nutzungsdichte von etwa 435 Köpfen pro Hektar übersteigt die regionalen Vorgaben deutlich. Nachweis, dass die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.</p>	<p>Es wird u.a. auf die Stellungnahme des Gemeinderates (05.02.2018) mit Antrag an die ZPG und die anschliessende Stellungnahme der ZPG 13.12.2017 / ergänzt 15.03.2018) verwiesen.</p> <p>Flächen, die deutlich unter einer Hektare liegen, sind für eine Betrachtung in der Regel nicht geeignet. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Arealfläche von rund 8'600 m² und sollte daher nicht isoliert betrachtet werden. Die Nutzungsdichte ist für das ganze, von der Teilrevision des Zonenplans betroffene Gebiet zu beurteilen.</p> <p>Der Gestaltungsplan Brüttseller Tor beansprucht somit nur einen Teil der Nutzungsdichte in Bezug auf das Planungsgebiet.</p> <p>Das Areal wird gesamtheitlich in der angestrebten Dichte überbaut. Dem Grundsatz der inneren Verdichtung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden wird somit Rechnung getragen.</p> <p>Die angestrebte Dichte mit dem <i>Landmark</i> stützt sich auf den Masterplan der Gemeinde Wangen-Brüttsellen.</p>	Erläuterungen im Bericht RPV
3.	Situationsplan		
3.1	Titelblatt und Legendenblatt müssen sich an die Elemente der Darstellungsverordnung (VDNP) halten.	Die Anpassungen wurden im Sinne der Vorgaben vorgenommen.	Anpassung Titelblatt und Legende gemäss Vorgabe
3.2	Auf die MIV-Erschliessung ab Kat. Nr. 5781 ist zu verzichten (Lärmimmissionen Tiefgarage, PW ES II	Die durch die Erstellung der Tiefgarage erzeugten Lärmemissionen würden zu Überschreitungen der ge-	Anpassungen am GP und Art. 16 GPV betreffend Er-

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	bei Stationsstr. 21/23) oder es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden können.	<p>forderten Planungswerte PW an Fenstern von lärmempfindlichen Räumen führen.</p> <p>Aufgrund ergänzender Lärmberechnungen zur Tiefgaragenzufahrt (SWR Infra AG/04.04.2018) auf der Basis des Richtprojektes aus dem Studienwettbewerb und aufgrund der Vorgaben und Abklärungen mit dem FALS wird auf die Erschliessung des MIV im Rahmen des Gestaltungsplanes über die öffentliche Erschliessungsstrasse Grundstücknummer 5781 verzichtet.</p> <p>Gleichzeitig sind geeignete Massnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation bezüglich Tiefgarage/Rampenzufahrt im Rahmen des konkreten Bauprojektes gefordert (z.B. Einhausung, Seitenwände mit absorbierenden Flächen, lärmarme Regenrinnen etc.). Der detaillierte Nachweis (Lärmgutachten nach SN 640 578 „Lärmimmissionen von Parkieranlagen“) hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.</p>	schliessung MIV
3.3	Berücksichtigung Veloweg entlang Zürichstrasse im Zusammenhang mit der Ausfahrt Anlieferung auf die Zürichstrasse. <i>Empfehlung: Führung Veloverkehr im GP bereits regeln.</i>	Es ist unklar, mit welcher Vorgabe dem entsprochen werden kann. Der Veloweg entlang der Zürichstrasse ist bekannt und im Verkehrskonzept (Anhang zum erläuternden Bericht) berücksichtigt. Der Veloweg ist Bestandteil des kant. Strassenprojektes „Flamingo“.	Keine Anpassungen am GP
3.4	Empfehlung: Festsetzungsinhalte mit entsprechenden Vorschriften (Art.) ergänzen	Auf die Ergänzung in der Legende zu den jeweiligen Artikeln der Gestaltungsplanvorschriften wird zugunsten der Übersichtlichkeit verzichtet; dies wird aufgrund der klar aufgeführten Elemente in der Legende als nicht notwendig oder vorteilhaft angesehen..	Keine Anpassungen am GP
	Bestimmungen		
3.5	Erkenntnisse aus Verkehrsstudie SNZ sind in den Gestaltungsplan einfließen zu lassen: Anpassung Vorschriften A: Allgemeines und D: Er-	Die Erkenntnisse aus der Verkehrsstudie SNZ sind durch die erhebliche Reduktion der Parkplätze und durch das Einfordern eines Mobilitätskonzeptes berücksichtigt. Der ÖV ist zu fördern durch ein entspre-	Ergänzung in GPV und erläuterndem Bericht

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	<p>schliessung</p> <p>Die entsprechenden Schlüsse sind im Erläuterungsbericht RPV darzustellen.</p>	<p>chendes Angebot für den Langsamverkehr (Veloabstellplätze, Fusswegverbindungen etc.).</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet wird neu der ÖV Güteklasse B gemäss kommunaler Parkplatzverordnung zugewiesen und die max. Parkplatzzahl wird auf 320 begrenzt.</p>	
3.6	<p>In den Vorschriften und im Erläuterungsbericht RPV sind Aussagen zu Mobilitätszielsetzungen zu ergänzen.</p> <p>Die Erstellung eines Mobilitätskonzepts ist im Rahmen der Baueingabe einzufordern.</p>	<p>Es wird ein Mobilitätskonzept mit Zielen und Vorgaben mit der ersten Baueingabe eingereicht und mit dem Gestaltungsplan explizit verlangt.</p>	<p>Ergänzung in GPV und erläuterndem Bericht</p>
3.7	<p>Die Anzahl und Lage der benötigten Veloabstellplätze ist im Gestaltungsplan festzulegen.</p>	<p>Für die Berechnung (Bedarfsermittlung) werden aufgrund von Erfahrungswerten und aufgrund der Nutzung (Wohnen/Gewerbe) pro Fahrzeugabstellplatz 1.5 Veloabstellplätze verlangt.</p> <p>Für mind. 30 öffentliche Veloabstellplätze werden zudem im Situationsplan mögliche Standorte (Lage schematisch) vorgeschlagen.</p> <p>Für die Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze für die Bewohner gelten Vorgaben in den GPV.</p>	<p>In GPV und Situationsplan Anordnung für öffentliche Veloabstellplätze sicher gestellt</p> <p>Erläuterungen im Bericht</p>
3.8	<p>Die minimal erforderliche und maximal zulässige Anzahl Parkplätze ist deutlich unter der PP-Verordnung der Gemeinde sowie unter Berücksichtigung der Verkehrsstudie SNZ festzulegen</p>	<p>Mit dem Gestaltungsplan wird nun neu in Bezug auf die übergeordnete Nutzungsplanung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen die Güteklasse B festgelegt.</p> <p>Entsprechend wird eine Reduktion der Parkplätze aufgrund der guten bestehenden ÖV-Anbindungen gefordert. Die Berechnung des Parkplatzbedarfes basiert auf der gültigen kommunalen Parkplatzverordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen mit der zusätzlichen Festlegung für diesen Gestaltungsplan,</p>	<p>Ergänzung von Art. 19 GPV mit Erläuterung im Bericht RPV</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
		dass das Total der berechneten Gesamtparkplatzzahl auf max. 320 beschränkt wird.	
3.9	Anpassung GPV-Bestimmung Art. 22 Abs. 5, dass sämtliche Wohnungen über lärmempfindliche Räume verfügen entlang von Fassaden, bei denen der IGW der ES III nicht überschritten wird.	Anpassung Formulierung wird übernommen.	Anpassung Art. 23 Abs. 5 GPV
3.10	In den GPV-Bestimmungen sind Festlegungen zur Störfallvorsorge aufzunehmen: <ul style="list-style-type: none"> - Verbot Nutzung KiGa etc. entlang Zürichstr. und Autobahnzubringer - Fassaden entlang Zürichstr. und Autobahnzubringer müssen hitzeresistent und nicht brennbar sein - Fluchtmöglichkeiten für sichere Evakuierung entlang Zürichstr. und Autobahnzubringer - Lüftungsansaugstellen auf abgewandter Gebäudeseite zur Zürichstr. bzw. Autobahnzubringer - Zufluss von freigesetzten Flüssigkeiten ist zu verhindern 	Die Vorschläge der Fachstelle zur Störfallvorsorge im Rahmen der Gestaltungsplanvorschriften wurden geprüft und am 29. März 2018 mit der zuständigen Fachstelle besprochen. Die Vorschläge sind im Sinne der Vorbesprechung in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen und am 05.04.2018 durch die zuständige Fachstelle als für bewilligungsfähig beurteilt worden.	Ergänzung GPV mit Vorschriften zur Störfallvorsorge und Anpassung Erläuterungen im Bericht RPV
3.11	Letzter Artikel ist zu ergänzen bezüglich Eintritt der Rechtskraft am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum.	Ergänzungen zur korrekten Formulierung werden vorgenommen.	Ergänzung Art. 26 GPV
3.12	„Beschränkte Anlieferung“ via Zürichstrasse (nur Einfahrt / keine Ausfahrt); für allg. Anlieferung, Unterhalt und Feuerwehr/Rettung muss eine alternative Erschliessung im Rahmen des GP gefunden werden	Die Option für die Anlieferung von Gewerbe in einem Bereich wird mit der Möglichkeit einer Einfahrt ab der Zürichstrasse für Anlieferungen mit ca. 2 – 3 Fahrten pro Tag, unter Vorbehalt entsprechender Massnahmen aufgenommen (anstelle der Ausfahrt auf die Zürichstrasse). Für die Erschliessung für Unterhalt und Feuerwehr/Rettung wird der Nachweis im Rahmen des GP mit dem Brandschutzkonzept FW gewährleistet bzw.	Anpassung Art. 16 Abs. 5 GPV

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
		ist im Rahmen des konkreten Bauprojektes zu erfüllen.	
3.13	Anordnung Publikumsorientierte Nutzung (Art. 7 Abs. 2), unklar in welchen Bereichen	Diese Vorschrift wird in der Formulierung konkretisiert. Ziel ist, dass in Ausrichtung zum öffentlichen Aussenbereich (Ö) öffentliche Nutzungen entstehen zur Belebung und Attraktivität des Platzes. Auf eine konkrete Darstellung im Situationsplan kann verzichtet werden, da die Lage der Gebäude im Baubereich I noch variieren kann.	Anpassung Art. 7 Abs. 2 GPV
3.14	Formelle Anpassungen gemäss 2. Vorprüfung (Art. 4 Abs. 1 und 2, Art. 8 Abs. 5)	Anpassungen werden übernommen.	Anpassung Art. 4 Abs. 1 und 2, Art. 8 Abs. 5 GPV
3.15	Verteilung der Nutzung (Art. 11 Abs. 4) sei unklar bei Hochhäusern	Dieser Beisatz entstand aus Überlegungen bezüglich einer Etappierung. Er ist aufgrund einer Überprüfung nicht massgebend.	Streichung von Art. 11 Abs. 4 GPV
3.16	Begrünung der Dächer soll auf allen Hochhäusern erfolgen, unabhängig ihrer Höhe (Art. 13 Abs. 3)	Dieser Einwand wird aufgenommen. Flachdächer sollen auf allen Häusern begrünt oder mit Solaranlagen bestückt werden.	Anpassung Art. 13 Abs. 3 GPV
3.17	Unklare Definition betreffend Freiflächen, Umgebung (Art. 15 Abs. 2) in Bezug auf kein Sockelgeschoss	Ziel war sicher zu stellen, dass dieser Freiraum ebenerdig ausgeführt wird (und nicht auf einem Sockelgeschoss zu stehen kommt aufgrund von darunter befindlichen Bauten oder ähnliches). Wichtig ist, dass die Fläche auch geeignet begrünt und bepflanzt werden kann.	Anpassung Art. 15. Abs. 2 GPV
	Erläuternder Bericht		
3.12	Zielformulierung im Planungsbericht S. 5 bezüglich IGW und Planungswert ist anzupassen.	Anpassung wird vorgenommen.	Anpassung Bericht S. 5 (Ziele, Kap. 2)
3.13	Erläuterungen zu den planerischen Rahmenbedingungen (Kap. 4) sind zu ergänzen (gem. Vorprüfung)	Ergänzungen bezüglich Vorgaben der regionalen Richtplanung werden aufgenommen.	Ergänzungen im Bericht betr. regionalen Vorgaben (bauliche Dichte) und Mischgebiet

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
3.14	Unklare Begriffe wie z.B. „Lärmschutzfassade“ (S. 17) sind zu vermeiden.	Hinweis wird aufgenommen. Der Begriff Lärmschutzfassade wird durch Lärmschutzelemente ersetzt.	Anpassung Bezeichnung im Bericht
3.15	Ergänzung der Parkplatzberechnung mit dem Parkplatzbedarf aufgrund der Schlüsse aus der Verkehrsstudie SNZ. Differenzbereinigung zwischen Vorschriften und Erläuterungsbericht	Der Bericht wird ergänzt mit einer differenzierteren Berechnung bezüglich dem Parkplatzbedarf (min./max.) auf der Basis des Richtprojektes (aBGF) nach gültiger Abstellplatzverordnung der Gemeinde, ÖV-Güteklasse B, max. PP 320 und die Herleitung dazu im Bericht wird bereinigt.	Ergänzungen im Bericht
3.16	Die Ausführung und die Darstellung betreffend Schattenwurf sei zu überprüfen.	Der Schattenwurf wurde in Bezug auf das Richtprojekt eingehend rechtlich geprüft und durch die Abt. Geomatik + Vermessung der Stadt Zürich nachgeprüft.	Ergänzender Hinweis zur Prüfung im Bericht
4.	Weitere materielle Hinweise		
4.1	Verschiedene Hinweise zu Höhenbegrenzungen BAZL, Gewässer, Altlasten etc.	Kenntnisnahme. Sie sind teils für das spätere Baubewilligungsverfahren relevant.	Keine Massnahmen für den GP
4.2	Beleuchtung Aussenraum: Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften	Die Bauherrschaft prüft in der weiteren Planung diesen Hinweis.	Wird im Rahmen der Projektentwicklung berücksichtigt



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 08.08.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000379

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306
Brüttisellen

Neufestsetzung Privater Gestaltungsplan Nr. 17 "Brüttiseller Tor" Brüttisellen, Sondernutzungsplanung Wangen-Brüttisellen, Festsetzung

Betrifft: 8306 Brüttisellen

Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Die Neufestsetzung des privaten Gestaltungsplanes Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ in Brüttisellen, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen an der Gemeindeversammlung vom 6. November 2018 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 4. Juni 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 23. Juli 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Neufestsetzung des Privaten Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ in Brüttisellen tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen