

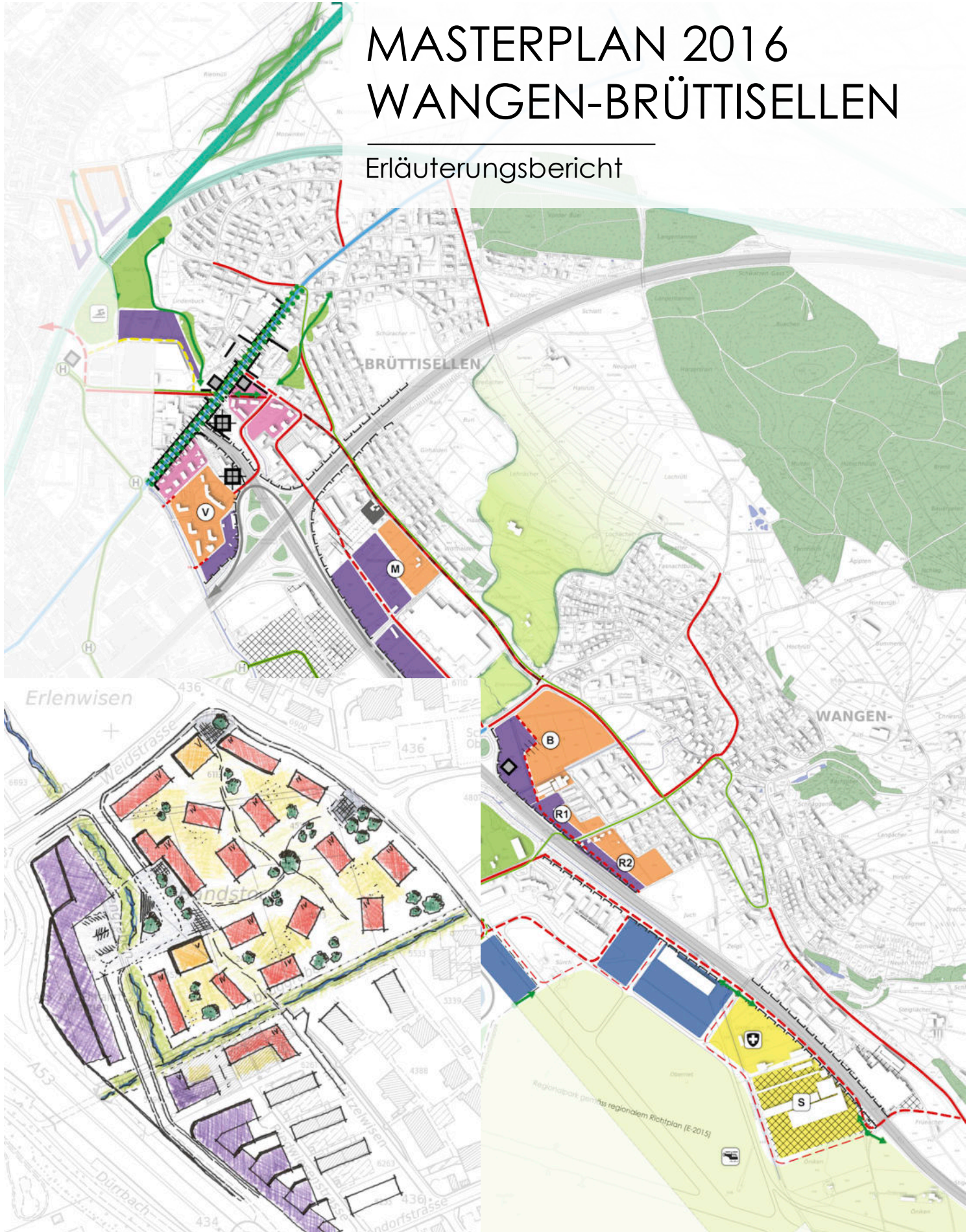


Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

MASTERPLAN 2016 WANGEN-BRÜTTISELLEN

Erläuterungsbericht





BEZUGSQUELLE

Ansprechpartner

Claus Wiesli, Leiter Planung und Infrastruktur

Druck

Gemeindeverwaltung Wangen-Brüttisellen,
Abteilung Planung und Infrastruktur,
Stationsstrasse 10, 8306 Brüttisellen,
Tel. +41 44 805 91 21

Download

<https://secure.i-web.ch/gemweb/wangenbruettisellen/de/verwaltung/online-schalter/>

INHALT

1	Zusammenfassung	5
1.1	Zielbild 2030	5
1.2	Zielbild 2050	7
1.3	Umsetzung	7
2	Allgemeines	8
2.1	Einleitung	8
2.2	Inhalt und Gliederung Masterplan	8
2.3	Grundlagen	8
2.4	Planungsstrategie	9
3	Statistik und Analyse	11
3.1	Entwicklungsziele	11
3.1.1	Entwicklungsziele Masterplan 2016	11
3.1.2	Entwicklungsvorgaben RegioROK Glattal	11
3.2	Bauzonenbestand und -reserven	12
3.2.1	Zurückliegender 5- bzw. 15-Jahresverbrauch	12
3.2.2	Einwohnerdichten und Kapazitäten	13
3.2.3	Statistik Geschossflächenreserven 2014	15
3.3	Ausblick Bauvorhaben	15
3.3.1	Fazit	16
3.4	Empirische Raubeobachtung	17
4	Übergeordnete Vorgaben	18
4.1	Flugplatz Dübendorf	18
4.2	Kantonaler Richtplan	19
4.2.1	Teilrevision – Glattalbahn, Gebietsplanung Nationaler Innovationspark und Heliport mit Bundesbasis	20
4.2.2	Teilrevision Kapitel 4 Verkehr (2014)	21
4.3	RegioROK / Regionaler Richtplan (Entw. 2015/16)	21
4.4	Kulturlandinitiative (KLI)	23
5	Kommunale Grundsätze	25
5.1	Entwicklungsdynamik	25
5.2	Arbeitsplatzmanagement	26
5.2.1	Aktive Bodenpolitik	26
5.2.2	Weiteres Zonenmanagement	27
5.2.3	Gewerberiegel entlang der Autobahnen	28
5.3	Verdichtungen	29
5.4	Verkehrsregime	30
5.4.1	Hauptstossrichtungen	30
5.4.2	Umfahrung Brüttisellen	31



5.5	Umsetzung Masterplaninhalte	32
6	Übergeordnete Vorhaben	33
6.1	Gebietsplanung Grossinfrastrukturen Raum Bassersdorf, Dietlikon, Wangen-Brüttisellen	33
6.1.1	Brüttenertunnel und Glattalautobahn	33
6.2	Innovationspark	36
6.3	GlattalbahnPLUS	39
6.4	Ertüchtigung Brüttiseller Kreuz A1 / A53	42
7	Zielbild 2030	44
7.1	Kurzfristige Vorhaben – Horizont 5 Jahre	44
7.1.1	Entwicklungsgebiet Bandstock	44
7.1.2	Zentrum Brüttisellen – Zürichstrasse / Stationsstrasse (Flamingo-Kreuzung und Dreieckareal)	45
7.1.3	Förliwisen- / Halden- / Stationsstrasse (Lückenschluss / flankierende Massnahmen Innovationspark)	47
7.1.4	Südstrasse	49
7.1.5	Gestaltungspläne GP 5 Stierwisen / GP 6 Hätzelnwisen	51
7.1.6	Werkhof / Feuerwehrgebäude Haldenstrasse	54
7.1.7	Revision Ortsplanung Teilschritt 2	55
7.2	Mittelfristige Vorhaben – Horizont 5 - 10 Jahre	56
7.2.1	Arrondierung Gewerbestandort Faisswisen (Ersatz Fussball- / Sportfelder)	56
7.2.2	Sportanlagen Eglshölzli	57
7.2.3	Revision Ortsplanung Teilschritt 3	59
7.3	Langfristige Vorhaben – Horizont > 10 Jahre	60
7.3.1	Ringstrassenquartier (Umstrukturierung / Verdichtung)	60
7.3.2	Flugplatzrand	63
7.3.3	Revision Ortsplanung Teilschritt 4	65
7.4	Gebiet Mitte, bedarfsabhängige Nutzungsplanung für besondere hochwertige Arbeitsnutzungen	65
8	Zielbild 2050	67
8.1	Zentrumsentwicklung Bahnhofgebiet / Faisswisen	67
8.2	Vision Überdeckung Autobahn A1	69
8.3	Weitere Siedlungsentwicklungsgebiete	70
8.3.1	Schüracher	70
8.3.2	Juch + Zelgli	70
8.3.3	Lei	70
8.3.4	Buri / Büelacher	71
8.3.5	Altswisen	71
8.3.6	Sportanlagen – Schwimmbad Faisswisen	71
	Glossar	72



A	Anhang	73
A1	Übersichtskarten Masterplan	73
A1.1	Zielbild 2030	73
A1.2	Zielbild 2050	74
A1.3	Themenkarte Verkehr 2030	75
A1.4	Themenkarte Verkehr 2050	76
A2	Übersicht Meilensteine Zielbild 2030	77
A3	Karte Entwicklungsstrategie 2030	78
A4	Karte Risiko Kulturlandinitiative	79
A5	Raumbeobachtung Glattal	80
A6	Städtebauliche Ideenskizze Gebiet Bandstock	81
A7	Städtebauliche Ideenskizzen Ringstrasse	82

1 ZUSAMMENFASSUNG

Zur Definition der Massnahmen hat der Gemeinderat die Vorhaben nach den Horizonten *Zielbild 2030* und *Zielbild 2050* gegliedert.

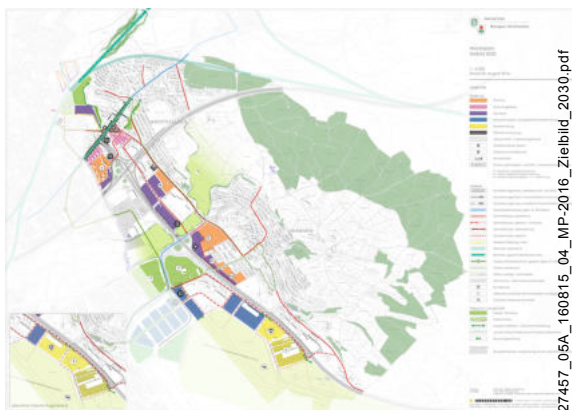


Abb. 1: Zielbild 2030, vgl. Anhang A1.1



Abb. 2: Zielbild 2050, vgl. Anhang A1.2

Der Gemeinderat nimmt nachfolgende wesentliche siedlungsplanerische Massnahmen in Aussicht, um der Wachstumsprognose von 9'400 E und 6'700 B auf den Zielhorizont 2030 gerecht zu werden und somit den Auftrag gemäss Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans zu erfüllen:

1.1 Zielbild 2030

Entwicklung Gebiet **Bandstock**
durch Einzonung (vgl. Kap. 7.1.1)

Schaffung eines städtebaulichen Bindegliedes zwischen den Ortsteilen sowie dem Innovationspark

Entwicklung des **Zentrums Brüttisellen** durch Umzonung in die Zentrumszone (vgl. Kap. 7.1.2)

Transformation des verkehrsorientierten Raumes zu einem baulich und funktionell zusammenhängenden Zentrum an einem urbanen Boulevard

Lückenschluss im kommunalen Strassennetz im **Gebiet Mitte** (vgl. Kap. 7.1.3)

Ertüchtigung des kommunalen Strassennetzes zur Entlastung der Wohnsiedlungsgebiete und zur vorbereitenden Vorhaltung für besondere Arbeitsplatznutzungen

Revision der Gestaltungspläne

GP 5 Stierwisen und GP 6 Hätzelwisen (vgl. Kap. 7.1.5)

Schaffung von Reserven für die kurzfristige Wohnraumentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet als nutzungsplanerische Alternativen wegen der Blockade sonstiger Entwicklungsgebiete durch die Kulturlandinitiative und in logischer Fortsetzung des städtebaulicher Bindegliedes Bandstock

Umzonung für Werkhofarrondierung Haldenstrasse (vgl. Kap. 7.1.6)

Arrondierung des Werkhofareals zur Kapazitätssteigerung und Optimierung der Betriebsabläufe

Teilrevision der Ortsplanung Schritt 2 (vgl. Kap. 7.1.7)

planungsrechtliche und grundeigentümerverbindliche Sicherung kurzfristiger Masterplanvorhaben und Umsetzung weiterer raumplanerischer Aufträge

Arrondierung des Gewerbestandortes Faisswisen (vgl. Kap. 7.2.1)

Schaffung Entwicklungs- und Erweiterungsflächen zugunsten zentral gelegener Arbeitsplatzstandorte

Teilumsetzung MP Sportstätte Dürrbach (vgl. Kap. 7.2.2)

bedarfsorientierte Schaffung von überkommunalen Sportflächen und Ersatz / Verlagerung Anlagen Faisswisen

Teilrevision der Ortsplanung Schritt 3 (vgl. Kap. 7.2.3)

planungsrechtliche und grundeigentümerverbindliche Sicherung langfristiger Masterplanvorhaben und Umsetzung weiterer raumplanerischer Aufträge

Umstrukturierung und Verdichtung Ringstrassenquartier (vgl. Kap. 7.3.1)

Fortsetzung des Zentrums mit urbanem Boulevard (Zürichstrasse) und Steigerung Siedlungsqualität und -kapazität im Innenbereich – vorbereitende Planungsarbeiten

Bezeichnung von potenziellen Entwicklungsflächen am Flugplatzrand (vgl. Kap. 7.3.2)

Schaffung einer markanten Stadtkante zum Regionalpark in logischer Fortsetzung zum Innovationspark für die Ansiedlung synergetischen Nutzungen

Teilrevision der Ortsplanung Schritt 4 (vgl. Kap. 7.3.2)

planungsrechtliche und grundeigentümerverbindliche Sicherung langfristiger Masterplanvorhaben und Umsetzung weiterer raumplanerischer Aufträge

Einzonung Arbeitsplatznutzungen im **Gebiet Mitte** (vgl. Kap. 7.4)

bedarfsabhängige Einzonung mit Erschliessungsvertrag für hochwertige und standortgebundene Arbeitsplatznutzungen

1.2 Zielbild 2050

Zentrumsentwicklung Bahnhofgebiet Dietlikon / Faisswisen (vgl. Kap. 8.1)

Fortsetzung der Zentrumsplanung im Bahnhofumfeld gestützt auf die Ergebnisse der Gebietsplanung Bassersdorf – Dietlikon – Wangen-Brüttisellen

Vision Autobahnüberdeckung A1 (vgl. Kap. 8.2)

Reduktion der unterbrechenden Einschnitte und der Belastung in der von Infrastrukturanlagen stark belasteten Gemeinde zugunsten einer höheren Siedlungsqualität und sehr langfristiger Entwicklungsoptionen

zukünftige potenzielle Einzonnungsgebiete (vgl. Kap. 8.3)

Identifizierung von potenziellen Entwicklungsgebieten für den Zeithorizont ab 2030 auch im Zusammenhang mit der Realisierung der GlattalbahnPLUS

1.3 Umsetzung

Die Umsetzung in der Richt- und Nutzungsplanung sowie in Projekten erfolgt schrittweise.

Die Gemeinde wird nach Vorliegen der kantonalen Gesetzgebung das Mehrwertausgleichsgesetz unverzüglich in der BZO verankern und dessen Verhältnis zu Erschliessungsverträgen definieren sowie die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) innerhalb der Frist von acht Jahren in zweckmässig umsetzen.

Der Masterplan zeigt, wie sich die Gemeinde im Handlungsraum „Stadtlandschaft“ entwickeln will.

2 ALLGEMEINES

2.1 Einleitung

Ausgangslage	Die Ortsplanung wurde mit der Teilrevision 2014 (BZO, Zonenplan, Parkplatzverordnung) aktualisiert. Derzeit laufen verschiedene Teilrevisionen des kantonalen Richtplans, welche das Gemeindegebiet Wangen-Brüttisellens direkt betreffen (vgl. Kap. 4.2). Ebenso wird aktuell der regionale Richtplan Glattal revidiert (Stand Freigabe zur 2. Vorprüfung / 2. Anhörung und öffentlichen Auflage, vgl. Kap. 4.3).
Stellenwert Masterplan	Der Masterplan ist ein vorbereitendes behördenverbindliches Leitbild. Er bildet die Basis für Politik und Verwaltung Vorhaben / Zielsetzungen betreffend ihrer Umsetzung zu priorisieren und entsprechende Planungen und Projekte auszulösen. Der Masterplan hat sich als raumrelevantes Steuerungsinstrument der Exekutive bewährt und soll daher im Sinne geänderter Vorgaben und aktuellen Planungen in der Region fortgeschrieben werden.

2.2 Inhalt und Gliederung Masterplan

- Statistik und Analyse zur Siedlungsentwicklung (Kap. 3)
- Identifizierung der Rahmenbedingungen aufgrund übergeordneter Vorgaben (Kap. 4)
- kommunale Grundsätze geben die Stossrichtungen für die Masterplanvorhaben vor (Kap. 5)
- ungeachtet der Zielbilder im Masterplan ist die Gemeinde über verschiedene Schnittstellen von übergeordneten Planungen betroffen und positioniert sich dort aktiv (Kap. 6)
- die Masterplanvorhaben sind nach Zeithorizont 2030 und 2050 differenziert, jede Massnahme wird in den planerischen Gesamtkontext eingeordnet und in Abhängigkeit zur Dimension des Vorhabens halten Massnahmen die Zielsetzung und Handlungsanweisungen fest (Kap. 7 und 8)

2.3 Grundlagen

Masterplan	- Masterplan 2002 auf Basis Grundlagenstudie «Leitbild Wangen-Brüttisellen» - Revision Masterplan 2005 – Nachführung aufgrund dynamischer Planungs- und Bauentwicklung, geänderte kantonale und regionale Vorgaben
------------	---

- Revision Masterplan 2007 – Nachführung aufgrund dynamischer Planungs- und Bauentwicklung, Berücksichtigung geänderte Situation und Entwicklungsplanung Flugplatz Dübendorf, Aktualisierung Programm der Bauzonenbeanspruchung
- Revision Masterplan 2012 – aufgrund Kulturlandinitiative 2012 sistiert

2.4 Planungsstrategie

Revision Ortsplanung in Teilschritten

In Folge der Auswirkungen der Kulturlandinitiative wurde die Strategie beschlossen, die Ortsplanung kurz- bis mittelfristig in drei Teilschritten aktualisieren. Teilschritt 1 erfolgte mit der Revision 2011 bis 2014. Revisionsgegenstand waren von der Kulturlandinitiative unabhängige Fragestellungen:

- Fortschreibung Bauordnung
- Ergänzung Parkplatzverordnung
- Einführung Zentrumszone für Entwicklungsgebiete entlang Zürichstrasse (mit GP-Pflicht)
- diverse Zonenplananpassungen
- Anpassung Kernzonenplan

Bestandteile der weiteren Teilschritte der Ortsplanung

Der zweite Teilschritt ist für einen Zeitraum innerhalb von 3 - 5 Jahren nach dem ersten Teilschritt vorgesehen. Dementsprechend wird der Masterplan als Exekutivinstrument vorbereitend nachgeführt. Der anschliessende zweite Teilschritt der Ortsplanungsrevision soll als planungsrechtliche Grundlage für den Horizont bis 2030 dienen. Als Bestandteile wurden zum Zeitpunkt des ersten Teilschritts der Ortsplanungsrevision folgende Inhalte identifiziert:

- Überprüfung Verkehrsplan – Abstimmung mit übergeordneten Instrumenten (Region und Kanton)
- Bauordnung – Überprüfung der Baubegriffe im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB (Kanton Zürich will die Harmonisierung IVHB ohne Beitritt zum Konkordat vollziehen)
- Einzonung Bandstock
- Zonenarrondierung Faisswisen (Coca-Cola)
- Überprüfung Zonenbedarf für Sport (Dürnbach / Eglshölzli, Einzonung Erholungszone Sportanlagen)
- Gewässerabstandslinien im Sinne der neuen eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der kantonalen Umsetzungsplanung
- Aussichtsschutz

Der dritte Teilschritt der Ortsplanungsrevision wurde für einen Zeitraum innerhalb von 5 - 15 Jahren in Aussicht genommen. Dafür wurden keine konkreten Revisionsinhalte identifiziert.

3 STATISTIK UND ANALYSE

3.1 Entwicklungsziele

dynamische Entwicklung steuern,
um Schulraumplanung einzuhalten

Die dynamische Entwicklung der zurückliegenden Jahre soll langfristig auf ein nachhaltiges und verträgliches Mass ausgerichtet werden. Die Schulraumplanung aus dem Jahr 2010 zeigte Ausbaubedarf, welcher aktuell abgeschlossen ist. Die Schulraumplanung berücksichtigte die angestrebte Entwicklung im Gebiet Bandstock. Zukünftig soll eine Entwicklung vermieden werden, welche weiteren Ausbaubedarf des Schulraumangebots generiert.

3.1.1 Entwicklungsziele Masterplan 2016

Einwohner / Beschäftigte

Ausgehend von den aktuellen Einwohner- (7'632, Stand 2014) und Beschäftigtenzahlen (5'671, Stand 2013) wurden die Entwicklungsziele gemäss Masterplanentwurf 2012 im Rahmen der Gemeindegespräche zur Revision des regionalen Richtplans (März 2015) bestätigt:

- Gemeindegespräche Revision RRP 2015

• Ziel 2030	Einwohner	Beschäftigte
Oberwert	9'400	6'700
Mittelwert	9'000	6'200
Untervert	8'600	5'700

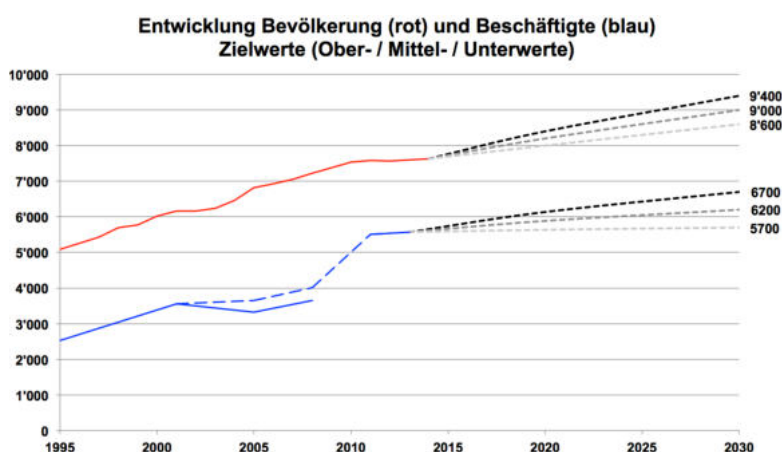


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung und Zielsetzung, Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Kantonale Bevölkerungserhebung, Quelle: Bundesamt für Statistik, Betriebszählung bis 2008 und STATENT 2011-2013 (gestrichelt)

15103_WAN_bS_160407_Bev_1990-2014.xlsx

3.1.2 Entwicklungsvorgaben RegioROK Glattal

regionale Dichtestufen

In Wangen-Brüttisellen sind gemäss RegioROK und RRP (Entwurf 2015) folgende Dichtestufen festgelegt:

- geringe Dichte (ca. 50 - 100 Köpfe¹ / ha)
- mittlere Dichte (ca. 100 - 150 Köpfe / ha)
- hohe Dichte (ca. 150 - 300 Köpfe / ha)
- sehr hohe Dichte (mehr als 300 Köpfe / ha)

Die Auswertung der adresscodierten Einwohner und Beschäftigten zeigt, die Abweichung zwischen dem IST-Zustand und den angestrebten Dichtewerten in den RegioROK-Gebieten.

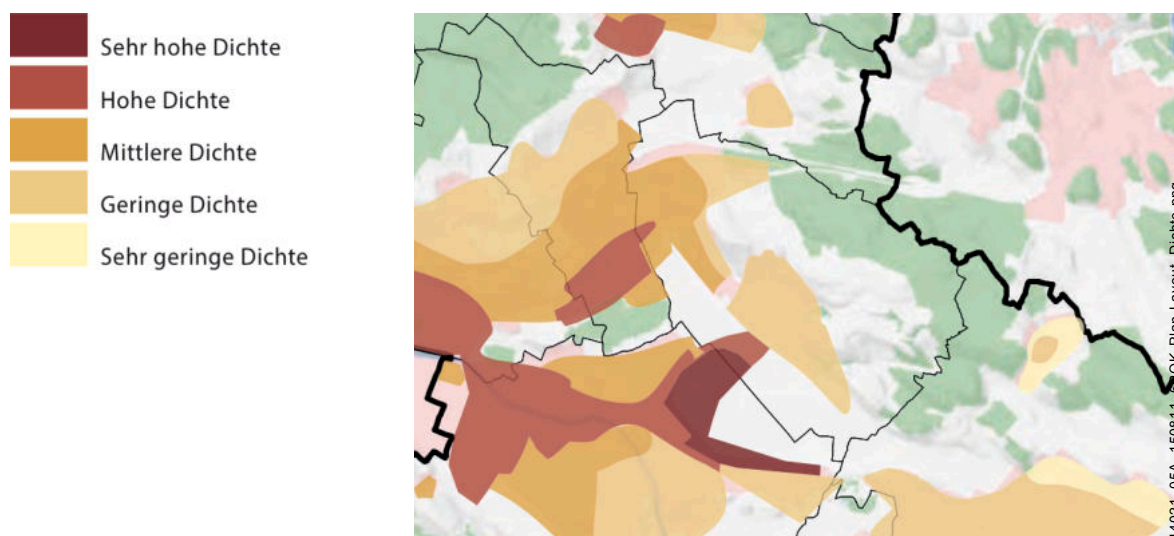


Abb. 4: Auszug Dichtestufen RegioROK (E-2015)

Dichte- stufen	in K/ha		Beschäftigte	Einwohner	Fläche in ha	tatsächliche Dichte in K/ha	Differenz zur Unter- grenze
	min.	max.					
2 - gering	50	100	1'204	3'944	144,3	36	-14
3 - mittel	100	150	3'095	2'855	77,9	77	-23
4 - hoch	150	300	1'134	139	15,1	84	-66

Abb. 5: Vergleich Dichtestufen RegioROK tatsächliche Nutzungsdichte in Köpfe / ha (Beschäftigte – Bundesamt für Statistik, STATENT prov. 2013, Einwohner – Statistisches Amt, ZH 2015)

14021_15A_160613_Dichtestufen_E-B.xlsx

3.2 Bauzonenbestand und -reserven

3.2.1 Zurückliegender 5- bzw. 15-Jahresverbrauch

Bauzonenstatistik (Stand 2014)
weist gesamthaft genügend
Bauzonenreserven für den
nächsten 15-Jahresbedarf aus

Die kantonale Statistik weist für 2014² einen Bestand von gesamthaft 170 ha Bauzonen aus. Davon sind ca. 25 ha oder ca. 12 % unbebaut. Ungefähr 7 ha entfallen auf Reserven in Gestaltungsplänen, überwiegend für Landwirtschaftsbetriebe oder

¹ Einwohner (E) und Beschäftigte (B)

² Quelle: Baudirektion, Abteilung Raumplanung

andere Arbeitsnutzungen (Bsp. Skyguide). Je nach Nutzungsart und zurückliegendem Bauzonenverbrauch (5-Jahresverbrauch und 15-Jahresverbrauch) können verschiedene Verbrauchsprognosen abgeleitet werden. Die gesamten Bauzonenreserven inkl. Reserven in Gestaltungsplänen würden in etwa den 15-Jahresbedarf bis 2030 decken. Deutlich zeigt sich, dass die Reserven in der Wohnzone den Bedarf lediglich auf sieben bis acht Jahre decken könnten. In den Mischzonen und in den Arbeitszonen sind ausreichende Reserven für ca. 23 Jahre vorhanden.

	Wohnzone	Zentrumszone³	Mischzone	Arbeitszone⁴	Zone für öffentliche Bauten	Bauzonen total
Bauzonenreserven	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha
Total	7,7	0,8	4,2	9,5	2,7	24,9
Anteil in GP	0,1	0,0	0,0	4,7	1,9	6,7
Anteil ohne GP	7,6	0,8	4,2	4,8	0,8	18,2
Verbrauch (Median 1991-2014)	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha
5-Jahresverbrauch	5,2	0,9	0,9	2,0	0,3	8,2
15-Jahresverbrauch	13,8	2,7	2,7	7,3	0,9	28,9
Prognose⁵ (Bezug Median 1991 - 2014)	in Jahren	in Jahren	in Jahren	in Jahren	in Jahren	in Jahren
5-Jahresverbrauch Median 1991-2014	ca. 7 - 8	ca. 4 - 5	ca. 23	ca. 23	ca. 45	ca. 15
15-Jahresverbrauch Median 1991-2014	ca. 8	ca. 4 - 5	ca. 23	ca. 20	ca. 45	ca. 13

Abb. 6: Bauzonenstatistik 1991 - 2014 (nicht bebaute Bauzone) und Verbrauchsprognose Bezugsjahr 2014, Quelle: Flächennutzung 2014 / ARE, Zürich und Verbrauchsprognose Zielhorizont 2030 (Auswertung Planpartner AG)

15103_WAN_bS_160410_BauzonenStat_2014.xlsx

3.2.2 Einwohnerdichten und Kapazitäten

Bauzonenreserven in Zonen mit geringen Dichten

Eine genaue Auswertung der Einwohnerdichten über adressencodierte Werte je Zonenart (Stand 2015) lässt eine theoretische Einwohnerkapazität ableiten. Die Bauzonenreserven befinden sich in den Wohnzone 2 30 % (Brüttisellen) und Wohnzone 2 30 % Hanglage (Wangen). Insbesondere die Zonen in Hanglage weisen die geringsten Dichten und aufgrund ihrer Typologie und Baustruktur sowie ihres Quartiercharakters das geringste Verdichtungspotenzial auf. Gemessen an den bisherigen Einwohnerdichten ergibt sich in den Bauzonenre-

³ Verbrauchsprognose analog zu Mischzonen

⁴ inkl. GP 15 Altwisen, 3.57 ha

⁵ inkl. Anteil Reserven in GP

serven ein theoretisches Potenzial für ca. 540 Einwohner (vgl. Abb. 7).

Zonenart	Fläche in ha	Einwohner E	Dichte E/ha	Reserve ha	Kapazität E
Wohnzonen					
W2 30 %	8,1	412	51	4,3	219
W2 30 % Hanglage	32,8	1'314	40	3,0	120
W2 50 %	17,8	1'404	79	0,0	0
W3 60 %	18,0	1'912	106	0,2	21
Quartiererhaltungz.	6,1	639	105	0,0	0
Zwischentotal	82,8	5'681		7,6	360
Mischzonen					
WG2 50 %	3,6	212	59	0,1	6
WG3 60 %	0,6	49	82	0,1	8
Kernzone A Brütt.	6,8	430	63	0,2	9
Kernzone B Brütt.	3,8	499	131	0,2	26
Kernzone A Wangen	11,3	225	20	1,2	23
Kernzone B Wangen	9,2	315	34	2,4	82
Zentrumz. Z4 130 %	7,5	149	20	0,8	16
Zwischentotal	42,8	1'879		4,9	171
Arbeitszonen					
Gewerbezone 4	15,9	34	2	1,1	2
Gewerbezone 5	6,6	2	0	1,7	1
Gewerbezone 6	3,2	2	1	0,0	0
Zwischentotal	25,7	38		2,8	3
Weitere Zonen					
Zone f. öff. B+A	8,3	44	5	0,8	4
Landwirtschaftszone	390,7	120	0,3	n.a.	n.a.
Total	550,3	7'762			538

Abb. 7: Prognose theoretische Einwohnerkapazität aufgrund Auswertung adresscodierter Einwohnerdichten je Zonenart
15103_WAN_bS_160419_Einw_je_Zone.xlsx

Entwicklungspotenzial Zentrums-
zone

Diese Aufstellung vernachlässigt insbesondere das Potenzial in den Zentrumszonen, welche seit der Revision BZO 2014 bisher keine Entwicklung erfahren haben. Legt man in den gesamten 7,5 ha Zentrumszone eine Dichte von ca. 70 E / ha zugrunde, weist die Zentrumszone ein theoretisches Gesamtpotenzial von ca. 520 E auf.

theoretisches Fassungsvermögen Zonenplan und Differenz zu Entwicklungszielwerten auf Horizont 2030

Fasst man diese zwei Potenzialwerte zusammen, ergibt dies eine theoretische Kapazität für ca. 900 Einwohner⁶. Berücksichtigt man eine Entleerung aufgrund der Komfortsteigerung von jährlich 1 % und stellt dieser eine jährliche Verdichtungsrate von ca. 0,5 % (Aktivierung Geschossflächenreserven) gegenüber, erzielt man auf den 15-Jahreshorizont (Jahr 2030) ein theoretisches Fassungsvermögen des Zonenplans für ca. 7'900 Einwohner (Nettozuwachs ca. 260 Einwohner). Daraus ergibt sich ein Kapazitätsdefizit von ca. 1'500 Einwohner gegenüber den Zielwerten 2030 von ca. 9'400 Einwohnern (Oberwert).

3.2.3 Statistik Geschossflächenreserven 2014

Der Kanton Zürich erhebt jährlich die theoretischen Geschossflächenreserven der Gemeinden. Die leiten sich ab aus der je Zonentyp maximalen Ausnutzung und des Ausbaugrads. Der Kanton nimmt an, dass die Reserven innert 10-Jahresfrist konsumiert werden. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen erachtet dies als unrealistisch und beurteilt die Aktivierung als eine fortlaufende Aufgabe, welche mehrere Generationen beanspruchen wird.

	GF-Reserven (überbaute Bauzone) in 1'000 m²	GF-Reserven (nicht überbaute Bauzone) in 1'000 m²	GF-Reserven (total) in 1'000 m²
Wohnzone	58,2	36,8	95,0
Mischzone	153,0	38,7	191,7
Arbeitszone	87,2	53,2	140,4
Total	298,4	128,6	427,0

Abb. 8: Geschossflächenreserven in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen 2014, Quelle: Flächennutzung 2014 / ARE, Zürich, Gebäudedaten 2014 / GVZ, Zürich

14018_15A_160308_5_GF-Reserv_2014.xlsx

3.3 Ausblick Bauvorhaben

Kommunale Annahmen

Als durchschnittliche Haushaltsgrösse werden für Neubauten 2.3 P bzw. 1.5 P (Alterswohnen) angenommen. Diese Zielgrösse entspricht dem regionalem Durchschnitt von 2.28 P⁷.

⁶ abzgl. des Bestands in der Zentrumszone von 150 Einwohnern
⁷ Die durchschnittliche Haushaltsgrösse von 2.41 Personen in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen liegt höher als der regionale Vergleichswert von durchschnittlich 2.28 Personen (Quelle: BfS, Stand 31.12.2014).

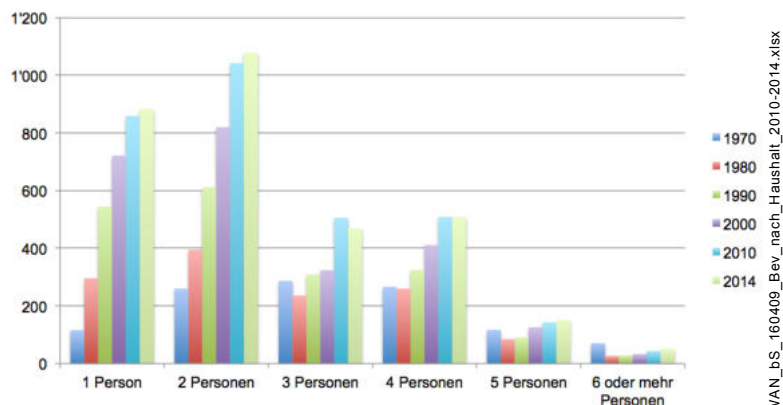


Abb. 9: Entwicklung der Haushaltsstruktur von 1970 - 2014, Quelle Bundesamt für Statistik (Volkszählung bis 2000 und STATPOP ab 2012)

bewilligte Bauprojekte für ca. 280 Einwohner mit erwarteter Realisierung bis 2020

Ende 2015 waren ca. 100 Wohneinheiten (WE) bewilligt, davon entfielen ca. 30 WE auf Alterswohnen. Dies entspricht einer Einwohnerkapazität von ca. 280 E. Zuzüglich zu diesen WE wird für den Zeitraum bis ca. 2020 schätzungsweise die Realisierung von weiteren 70 WE angenommen. Somit entsteht bis 2020 Wohnraum für ca. 430 Einwohner.

voraussichtliche Bauvorhaben bis Zielhorizont 2030

Bis 2030 werden nach aktuellem Kenntnisstand Projekte mit einem gesamthaften Potenzial für ca. 400 - 500 Einwohner in Angriff genommen.

Wohnraumdefizit bis 2030

Bei Realisierung aller voraussichtlichen Vorhaben wird in den Bauzonenreserven Wohnraum für ca. 800 bis 900 Einwohner bis zum Jahr 2030 geschaffen. Gemessen am oberen Zielwert für das Jahr 2030 verbleibt ein geringes Wohnraumdefizit für 500 bis 600 Einwohner.

3.3.1 Fazit

kantonaler Auftrag an die Gemeinden im Handlungsraum Stadtlandschaft verstärkt den Druck auf die Baulandreserven und deren Verbrauch

Ausgehend von der Verbrauchsstatistik der vergangenen Jahrzehnte verfügt die Gemeinde über zu wenig Wohnbaureserven auf den 5- bzw. den 15-Jahreshorizont. Diese Situation wird um so herausfordernder da Wangen-Brüttisellen im Handlungsraum Stadtlandschaft gemäss Raumordnungskonzept des Kantonalen Richtplans liegt und daraus Auftrag resultiert, einen Beitrag zu leisten, mindestens 80 % des zukünftigen kantonalen Bevölkerungswachstums aufzunehmen.

ausreichend Reserven für Arbeitsplatznutzungen

Inklusive der Anteile in Gestaltungsplänen sind ausreichende Reserven in Gewerbezone vorhanden. Untergeordnete Umzonungen Gewerbezone in Wohnzone / Mischzone (Bsp. geplante Revisionen Gestaltungspläne 5 Stierwisen und 6 Hätzelwisen) beeinträchtigen die Vorhaltung / Sicherung von Flächen für Arbeitsnutzungen nicht.

Ausnahmsweise Einzonungen für Arbeitsplatznutzungen für den konzeptionellen Lärmschutz mit Lärmriegel zur A53 sollen die Einwohnerentwicklung bei hoher Siedlungsqualität stützen und allfällige Umzonungen kompensieren.

3.4 Empirische Raumbeobachtung

Analog zu der stetigen Einwohnerentwicklung und der starken Zunahme der Beschäftigten stellt sich das Planungs- und Baugeschehen in der Gemeinde dar:

- Von den Wohnbaureserven (21 ha im Jahr 2000) wurden in den letzten 15 Jahren ca. zwei Drittel überbaut. Im Ortsteil Wangen fand dies überwiegend im Einfamilienhaussektor statt, während im Ortsteil Brüttisellen überwiegend Mehrfamilienhaussiedlungen realisiert wurden (vgl. Ziff. 12.1, 12.43 und 12.57)
- Die Anreize der BZO-Revision 2013 (Zentrumszone Z4 entlang der Zürichstrasse) haben sich bisher noch nicht im Baugeschehen niedergeschlagen.
- Durch die Kulturlandinitiative ist Entwicklungspotenzial derzeit knapp. Daher werden Optionen genutzt, Reserven im bestehenden Siedlungsgebiet zu aktivieren. So besteht z.B. grosses Interesse an den Gestaltungspläne 5 Stierwisen und 6 Hätzelnwisen, welche bisher nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden. Mit der Revision dieser Instrumente wird trotz des kantonalen Moratoriums Entwicklungsspielraum geschaffen.
- Im Gebiet Pünten werden laufend gewerblich / industrielle Bauten errichtet.
- Mit dem Ausbau / Neubau des Schulhauses Wangen wurde der Bedarf aus der Schulraumplanung 2010 gedeckt.

4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

4.1 Flugplatz Dübendorf

Bundesinteresse Sicherheit und Zivillaviatik	Mit dem Entscheid des Bundesrats vom 3. September 2014 wurde das Bundesinteresse an der Nutzung des Flugplatzes Dübendorf als ziviles Flugfeld mit Bundesbasis bekundet. Vorgesehen ist der Weiterbetrieb der bestehenden Piste durch einen zivilen Flugplatzbetreiber. Zudem ist eine militärisch und zivil genutzte Helikopterbasis vorgesehen mit gemeinsamen Helikopterstartpunkt ⁸ für Militär, Polizei und Rega (zusammengefasst unter dem Begriff Sicherheit) sowie zivilen Nutzern (gewerblich und privat).
Vernehmlassung zukünftige Fluglärmkurven	Im August 2015 wurden den Behörden die Entwürfe der zukünftigen Fluglärmkurven zur Vernehmlassung unterbreitet. Der Bund berücksichtigt neben den Flugbewegungen der Sicherheit auch zivilaviatische Flugbewegungen mit «Übergangslärmkurven» im Sinne einer Umhüllenden und beabsichtigt diese im Sachplan Militär festzulegen. Diese würden zu einer deutlich reduzierten Planungswertkurve führen, welche keine Entwicklungsgebiete der Gemeinde Wangen-Brüttisellen tangieren. Die subjektive Wahrnehmung der grösseren Anzahl an Flugbewegungen (ideelle Immissionen) wird mit den Kurven nicht abgebildet. Aber gerade diese beeinflussen die Lagegunst der Gemeinde Wangen-Brüttisellen als Wohnstandort. Daher positioniert sich die Gemeinde wie bisher und lehnt die Zivillaviatik und einen siedlungsnahen Helikopterstandort auch zukünftig ab.

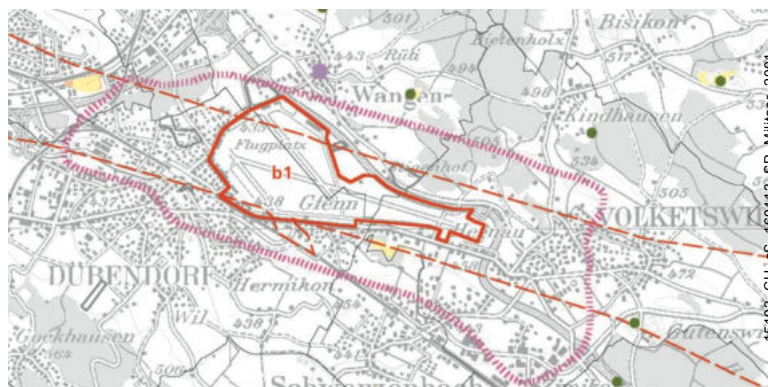
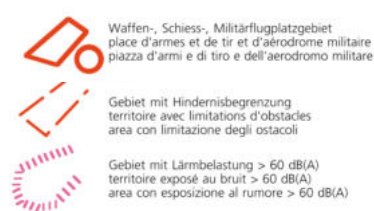


Abb. 10: Sachplan Militär vom 28. Februar 2001, Anlage D 01.31

⁸ Der Helikopterstartplatz wurde mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans (Festsetzung vom Kantonsrat am 29. Juni 2015) als Eintrag «Sicherheit geplant» siedlungsnah festgelegt. Der Bundesrat hat die Teilrevision bisher nicht genehmigt.

- Planungswert ES II
- Planungswert ES III
- Gebiet mit Lärmbelastung ES II / ES III (SPM 28.2.2001)
- Gemeindegrenzen

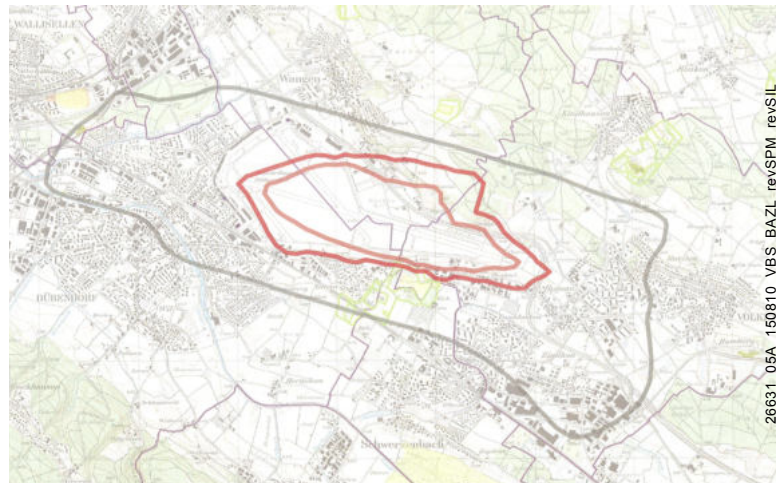


Abb. 11: Sachplan Militär, Anpassung Teil D, Anlagen, Objektblatt Militärflugplatz Dübendorf, Entwurf zur Anhörung vom 06.08.2015

4.2 Kantonaler Richtplan

kantonaler Auftrag in den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft

Mit dem Raumordnungskonzept definiert der kantonale Richtplan Handlungsräume (Ziff. 1.3), welchen unterschiedliche Bedeutung bei der zukünftigen Entwicklung zuteil wird. Die Handlungsräume und die entsprechenden Zielsetzungen sind ungeachtet von Gemeindegrenzen zu verstehen. Die definierten Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften sind besonders wichtig, da auf diese künftig mindestens 80 % des Bevölkerungswachstums entfallen sollen. Die Siedlungsgebiete in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen liegen im Handlungsraum Stadtlandschaft. Aus dem kantonalen Auftrag und der Zielsetzung der Handlungsräume ist für die Gemeinde Wangen-Brüttisellen abzuleiten, dass eine Entwicklung über den 15-Jahresbedarf hinaus in der Planung berücksichtigt werden muss.

- Handlungsräume**
- Stadtlandschaft
 - urbane Wohnlandschaft
 - Landschaft unter Druck
 - Kulturlandschaft
 - Naturlandschaft

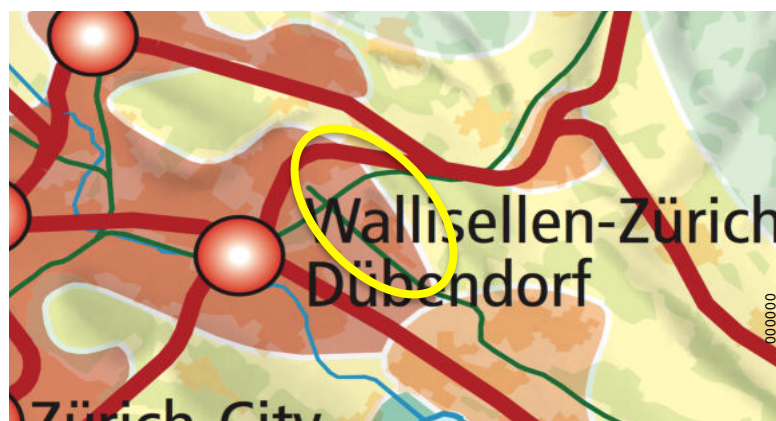


Abb. 12: Handlungsräume im Grossraum Zürich, ROK Kap. 1.3 kantonaler Richtplan, 18.09.2015, Lage Wangen-Brüttisellen – gelb

4.2.1 Teilrevision – Glattalbahn, Gebietsplanung Nationaler Innovationspark und Heliport mit Bundesbasis

geänderte Linienführung GlattalbahnPLUS erschliesst Siedlungsreserven Altwisen und Arbeitsplatzgebiet Dietlikon Süd

Mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans (vom Kantonsrat festgesetzt am 29. Juni 2015) ist die Linienführung der GlattalbahnPLUS nicht mehr auf direkter Linie vom Flugplatz Dübendorf entlang des Altbachs zum S-Bahnhof Dietlikon vorgesehen. Der Richtplaneintrag verzeichnet den zukünftigen Verlauf der Glattalbahn innerhalb der Gebietsplanung Innovationspark und von dort entlang der Gebiete Dürrbach und Altwisen durch das Arbeitsplatzgebiet Dietlikon Süd und durch die Pappelstrasse zum S-Bahnhof Dietlikon.

Gebietsplanung Nationaler Innovationspark, Hubstandort Dübendorf

Ebenfalls wird mit der Teilrevision der Eintrag der Gebietsplanung Nationaler Innovationspark, Hubstandort Dübendorf festgesetzt. Dadurch wird die planungsrechtliche Grundlage für den kantonalen Gestaltungsplan Innovationspark geschaffen.

Heliport Sicherheit, Wangen-Brüttisellen

Als weiteres Element auf dem Flugplatz Dübendorf und gestützt auf das Bundesinteresse am Heliport Sicherheit (Militär, Kantonspolizei und Rega) wird neu ein Eintrag Standort «Sicherheit geplant» festgesetzt. (Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen unterstützt den Heliport, sofern dieser lediglich von Militär, Kantonspolizei und Rega genutzt wird und der Standort des Abflugplatzes weiter von der Siedlung abgerückt wird)⁹



Abb. 13: Auszug Teilrevision kantonalen Richtplan, vom Kantonsrat festgesetzt 29. Juni 2015

⁹

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen reichte beim Bundesgericht, BG eine Beschwerde gegen die Festsetzung des Heliports Sicherheit ein. Das Bundesgericht trat nicht auf die Beschwerde ein. Laut BG müsse die Teilrevision des kantonalen Richtplans erst durch den Bundesrat genehmigt sein, um angefochten zu werden. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird alle verfügbaren Mittel ausschöpfen, um den Standort des Abflugplatzes zu optimieren und die zivile Mitbenutzung des Heliports abzuwenden.

geänderte Linienführung Glattal-
autobahn ab Raum Baltenswil via
Dietlikon und Wallisellen

4.2.2 Teilrevision Kapitel 4 Verkehr (2014)

Mit einer weiteren Teilrevision des kantonalen Richtplans (Antrag des Regierungsrates vom 8. April 2015 an den Kantonsrat, Behandlung in der Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt, KEVU) ist beabsichtigt, die Linienführung der geplanten Hochleistungsstrasse (Glattalautobahn) zu verändern. Diese soll zukünftig nicht mehr über Bassersdorf und Kloten sondern via Dietlikon und Wallisellen geführt werden (Variante G1b).

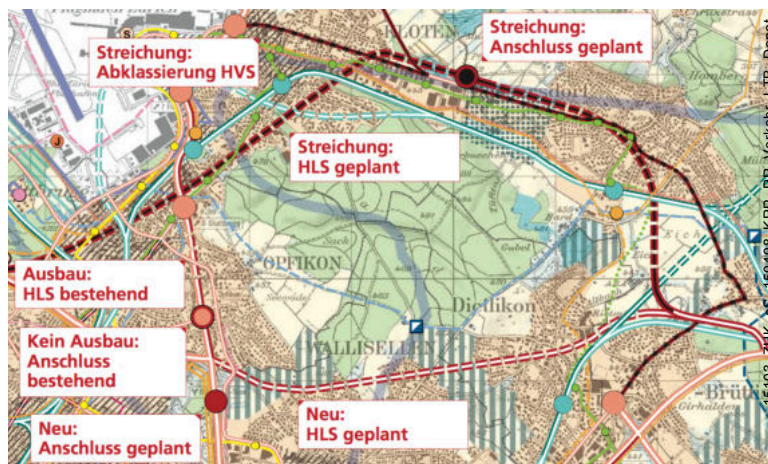


Abb. 14: Auszug Teilrevision kantonalen Richtplan, Antrag Regierungsrat an Kantonsrat vom 8. April 2015, Behandlung in der Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt, KEVU

4.3 RegioROK / Regionaler Richtplan (Entw. 2015/16)

Gesamtrevision Der regionale Richtplan Glattal wird aufgrund diverser geänderter Vorgaben / übergeordneter Planungsinstrumente einer Gesamtrevision unterzogen (1. Vorprüfung und 1. Anhörung Oktober 2015 - Januar 2016). Nach verschiedenen Bereinigungen aufgrund von Anträgen der Verbandsgemeinden und Vorgaben des Kantons (Vorprüfung) gab die Geschäftsleitung der Zürcher Planungsgruppe Glattal, ZPG den regionalen Richtplan am 29.06.2016 frei für die 2. Vorprüfung / 2. Anhörung sowie für die öffentliche Auflage (Start 19.08.2016).

Anhörung und kantonale Vorprüfung

Eine für Wangen-Brütisellen wesentliche Rückmeldung des ARE im Rahmen der Vorprüfung betrifft die Nutzungsdifferenzierung der Arbeitsplatzgebiete. Diese soll noch stärker in die Gemeindeautonomie als die bisher vorgesehene strenge Regelung eingreifen. Die Delegierten der ZPG haben sich jedoch gegen einen stärkeren Eingriff Regelung zugunsten einer flexiblen und zukunftsorientierten Handhabung ausgesprochen.

Eine weitere wesentliche Thematik ist der im Entwurf festgelegte Regionalpark Flugplatz Dübendorf. Der Kanton empfahl nur

den Teil regional festzulegen, welcher deckungsgleich mit den Parkanlagen des kantonalen Gestaltungsplans Innovationspark ist. Die Delegierten der ZPG haben sich zugunsten eines gesamthaften Eintrags ausgesprochen.



Abb. 15: RegioROK, Zielbild 2030, E-2015 (Stand 23. September 2015)

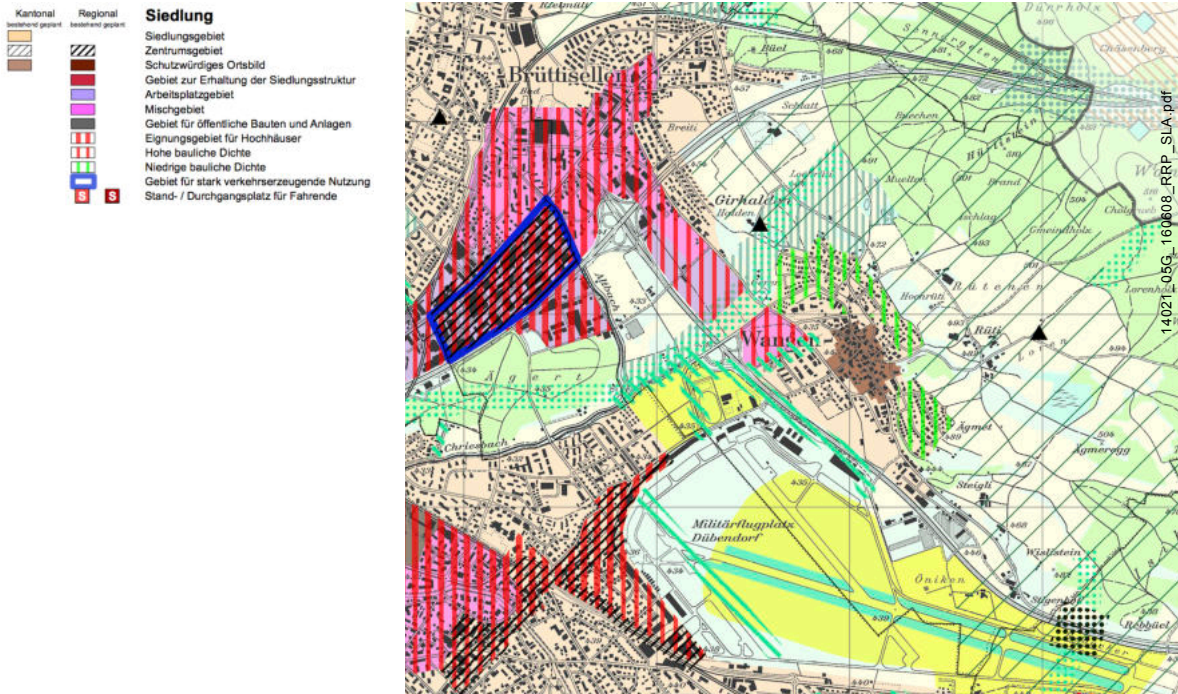


Abb. 16: Regionaler Richtplan, Karte Siedlung+Landschaft, E-2015 (Stand öffentliche Auflage 29. Juni 2016)

4.4 Kulturlandinitiative (KLI)

Volksinitiative zum Schutz des Kulturlandes Die Volksinitiative (in Form einer allgemeinen Anregung) zum Schutz des Kulturlandes wurde im Dezember 2010 lanciert. Dies geschah aufgrund der zunehmend aktuellen Debatte betreffend die steigenden Siedlungsflächen. Die Initiative zielte darauf ab, wertvolle Landwirtschaftsflächen und Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung wirksam zu schützen.

Moratorium und Umsetzung Die Baudirektion verfügte nach Annahme der Kulturlandinitiative ein Moratorium für Einzonungen. Die Umsetzungsvorlage des Regierungsrats wurde vom Kantonsrat im Juni 2014 abgelehnt – dem Ansinnen der Initiative sei mit dem kantonalen Richtplan hinreichend Rechnung getragen.

BG-Entscheid Mai 2015 Gegen den Kantonsratsentscheid reichten die Initianten beim Bundesgericht Stimmrechtsbeschwerde ein. Das Bundesgericht hiess Stimmrechtsbeschwerde gut (27. Mai 2015) und verfügte eine Umsetzungspflicht – Auswirkung: tendenziell besteht Unsicherheit über alle Einzonungsgebiete.

Der Kantonsrat hat am 29.02.2016 contrecour der Umsetzungsgesetzgebung zugestimmt. Bis Ende 2016 wird aufgrund eines Referendums eine zweite Volksabstimmung durchgeführt.



Abb. 17: Entwicklungsgebiete Zielbild 2050 mit KLI-Risiko rot schraffiert, vgl. Anhang A4

5 KOMMUNALE GRUNDSÄTZE

5.1 Entwicklungsdynamik¹⁰

Ausgangslage Wangen-Brüttisellen ist eine Gemeinde mit dualer Entwicklungsdynamik – dynamische und stabile Gebiete. Das heterogene Siedlungsbild korrespondiert mit den Strategien zur Siedlungsentwicklung gemäss RegioROK und RRP (Entwurf 2015)

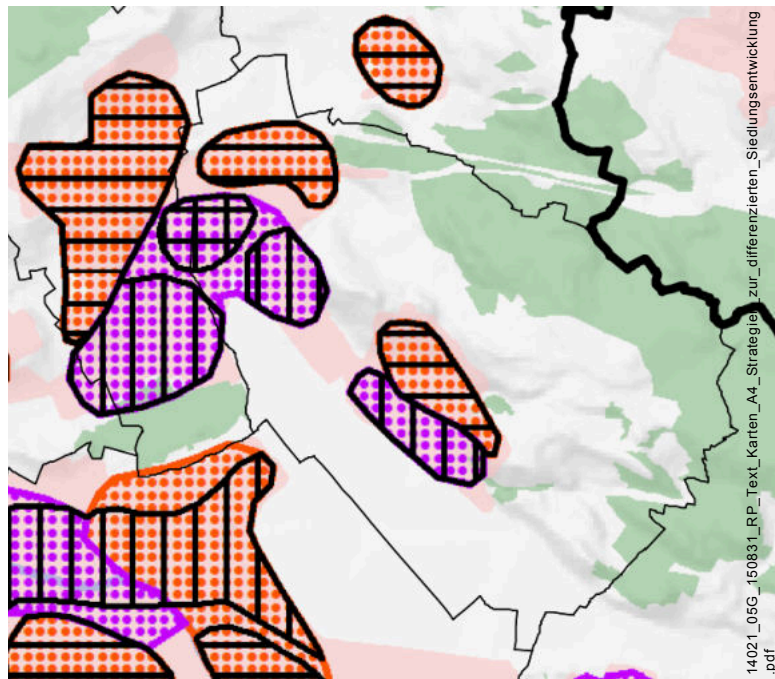
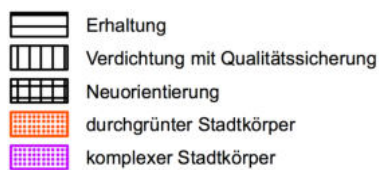


Abb. 18: Duale Siedlungsstruktur + Strategien Siedlungsentwicklung gemäss regionalem Richtplan Glattal E-2015 (Stand 16. September 2015)
Gemeindegrenze rot dargestellt

Zielsetzung Mit dem Masterplan werden die regionale Vorgaben konkretisieren, um die Entwicklung räumlich zweckmässig zu lenken. Dadurch werden die Entwicklung je nach Intensität auf gewünschte Räume fokussiert (Kriterien: Lage- und Wohnqualität, Erschliessungsqualität mit dem ÖV, enge räumliche Verflechtung funktionaler Synergien, städtebauliche Akzentuierung) und siedlungstypologischen Diversität erhalten.

Zentrale Lagen in Brüttisellen (zwischen der Zürichstrasse und der S-Bahnlinie) wurden erst in den letzten 3 - 4 Jahren umfassend saniert und kommen daher nicht für eine umfassende Umstrukturierung in Frage.

¹⁰ Grundsatz von der Thematik KLI sehr stark betroffen: Entwicklungsflächen Bandstock, Juch-Zelgli, Schüracher, Büelacher und Buri-Girhalden sowie Innovationspark und Flugplatzrand



Abb. 19: Veränderungsstrategie 2030, vgl. Anhang A3

5.2 Arbeitsplatzmanagement

5.2.1 Aktive Bodenpolitik

Einzonungen grundsätzlich nicht
auf Vorrat

Die Gemeinde verfolgt grundsätzlich die Haltung, keine weiteren Reserven für Arbeitsnutzungen auf Vorrat einzuzonen. In der Regel werden diese Einzonungen auf Bedarf vorgesehen wie zum Beispiel für die Sondernutzungen Skyguide (privater Gestaltungsplan) und Blumenmarkt (privater Gestaltungsplan). Untergeordnete Einzonungen hingegen werden massvoll vorgenommen, sofern sie der strategischen Ausrichtung dienen, entlang der Autobahn einen „Lärmrücken“ durch Gewerbenutzungen auszubilden, welcher die Siedlungsqualität dahinterliegender Wohnstandorte sichern soll (vgl. Kap. 5.2.2).

gezielte Interventionen stützen die strategische Ausrichtung der kommunalen Entwicklungsabsichten

Zudem nimmt die Gemeinde ihre Aufgabe zur aktiven Bodenpolitik durch gezielte Entwicklungen wahr. So wurde im Gebiet Mitte die am Standort erwünschte Ansiedlung eines Bauunternehmens auf gemeindeeigenem Grundstück ermöglicht.

Im Gebiet Stierwisen wurde mit dem Erwerb des Schlüsselgrundstück (Nr. 6289) Möglichkeiten für Ausbildung des Lärmrückens bekräftigt und Optionen für die Erschliessung des langfristigen Entwicklungsgebietes Juch / Zelgli gesichert.

Die gezielten Interventionen zeigen sich auch in der Platzierung von solitären Sondernutzungen wie Skyguide und Blumenmarkt.

empirische Raumbesichtigung als Überblick der Entwicklung

5.2.2 Weiteres Zonenmanagement

Mit der empirischen Raumbesichtigung wird die Entwicklung kontinuierlich verfolgt und möglichst antizipiert. Aus dieser Beobachtung lässt sich auch die Entwicklung der Gewerbenutzung analysieren: Im Schnitt der letzten Jahre wurde jährlich 1 Gewerbebau realisiert. Davon ausgenommen sind Sondernutzungen wie Skyguide. Vielmehr geht es um Gewerbebauten kleiner und mittlerer Grösse. Beispielsweise wurden im Gebiet Pünten in Regelbauweise und mittels Gestaltungsplan mehrere Arbeitsplatzgebäude für Produktion und Dienstleistung realisiert.

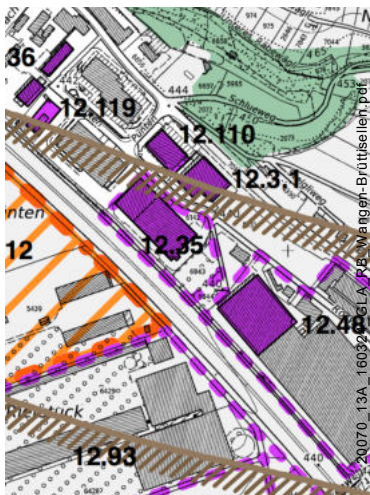


Abb. 20: Gebiet Pünten, Ausschnitt empirische Raumbesichtigung, Stand März 2016



Abb. 21: Gebiet Pünten, Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)

Für Sondernutzungen stehen durch individuelle Planungsinstrumente (privater Gestaltungsplan) hinreichend Steuerungsmöglichkeiten, um genügend Reserven für Erweiterungen zu berücksichtigen (Bsp. Skyguide, Flück Holzbau Zürich AG).

langfristige Zwischennutzungen durch Gärtnereibetriebe

In Wangen-Brüttisellen sind traditionell grosse Gärtnereibetriebe ansässig. Die Produktionsstandorte sind mit privaten Gestaltungsplänen planungsrechtlich gesichert. Diese Standorte besitzen strategische Bedeutung für die langfristige Gemeindeentwicklung. Sie werden daher als langfristige Zwischennutzung verstanden.

Strukturmassnahmen als Vorbereitung zur Schwerpunktentwicklung

Daneben werden mit Strukturmassnahmen Vorbereitungen getroffen, Schwerpunktgebiete zu entwickeln. Dies steigert die Flexibilität, im Bedarfsfall Nutzungen an erwünschte Standorte anzusiedeln. Als solche Massnahme ist der Lückenschluss zwischen Förliwiesen- und Ruchstuckstrasse im Gebiet Mitte zu verstehen. Die flankierende Massnahmen zum kantonalen Gestaltungsplan Innovationspark dienen parallel der vorbereitenden Entwicklungsplanung im Gebiet Mitte.

5.2.3 Gewerberiegel entlang der Autobahnen

starke Prägung durch lärmige Infrastrukturen

Das Gemeindegebiet ist von lärmigen Infrastrukturen u.a. den Autobahn A1 (Nationalstrassennetz) und A53 (HLS, Kantonalstrassennetz) geprägt. Potenzielle Entwicklungsgebiete (Bandstock, Juch / Zelgli) sind mit der Hauptwohnseite (Südwesten) insbesondere zur Autobahn A53 orientiert. Dies bedingt erhöhte Anforderungen an Wohnraumentwicklungen.

Grenzbau mit geschlossener Bauweise

Die Gemeinde verfügt mit Art. 40 der BZO (Grenzbau mit geschlossener Bauweise) über eine verpflichtende Bestimmung, um einen möglichst durchgehenden konzeptionellen Lärmschutz herbeizuführen.

Grundsatz: Keine Wohnnutzung direkt entlang der Autobahn.

Der Lärmschutz und die Sicherung der Siedlungsqualität durch die vorgeschriebene geschlossene Bauweise wird mit dem Grundsatzentscheid¹¹ gestärkt, kein Wohnen direkt entlang der Autobahn zuzulassen, da zu starke Qualitätseinbussen zu erwarten bzw. städtebaulich unerwünschte Lärmschutzanlagen erforderlich wären. Der Lärmschutz ist demnach durch einen gewerblich genutzten Gebäuderiegel in erster Bautiefe vorzusehen. Erst nach dessen Realisierung dürfen die rückwärtigen Wohnbaureserven überbaut werden.

¹¹ Gemeinderatsbeschluss vom 08.12.2014, bekräftigt durch Entscheidung anlässlich der Gemeinderatsklausur vom 23.09.2015



Abb. 22: Beispielsituation Gewerberiegel: UMB AG - Paninfo AG, Standort Brüttisellen, Haldenstrasse, Quelle: <http://www.bing.com/maps> (28.05.2015)

Verstetigung Wohnungsbau zu-
gunsten einer kontrollierten Be-
völkerungsentwicklung

Die empirische Raumbewachung zeigt auf, dass durchschnittlich 1 Gewerbebau pro Jahr realisiert wird. Daran gemessen führt der Grundsatzentscheid zu einer Verstetigung des Wohnungsbaus. Dies hilft, die sehr dynamische Entwicklung der vergangenen Jahre zu steuern. Durch eine kontrollierte und stetige Entwicklung werden insbesondere steigende Infrastrukturkosten (Bsp. Schulausbau) vermieden.

Einzonungen im Sinne des
Grundsatzes unabhängig der
Kapazitätsreserven

Gestützt auf den Grundsatz des konzeptionellen Lärmschutzes entlang der Autobahn mittels Gewerbebauten werden Einzonungen unabhängig der Kapazitätsreserven vorgesehen, sofern dadurch Wohnnutzungen im Rahmen der Entwicklungsziele realisiert werden können (Bsp. Gebiet Bandstock).

5.3 Verdichtungen

Nutzungsintensivierungen nur in
ausgewählten und städtebaulich
begründeten Fällen

Im Rahmen der letzten BZO-Revision im Jahre 2013 / 2014 wurden in einzelnen zentralen Gebieten Anreize für eine Innenentwicklung geschaffen – Umzonungen in die Zentrumszone Z4 entlang der Zürichstrasse. An dieser Strategie wird festgehalten: Aufzonungen sind nur in den im Masterplan bezeichneten Fokusgebiete vorgesehen. Wangen-Brüttisellen verfügt allein dadurch über hinreichend dynamische Gebiete, in denen auf kurz-, mittel- und langfristiger Sicht umfangreiche Umstrukturierungs- und Entwicklungsprozesse anstehen.

Es besteht kein öffentliches Interesse und keinen Bedarf ausserhalb der Fokusgebiete der Masterplanung mit nutzungsplanerischen Massnahmen Entwicklungen anzustossen. Die rechtskräftige BZO erlaubt stetige und lagegerechte Nachverdichtung.

Eine darüber hinaus gehende planerische Verdichtung würde das Risiko bergen, stabile Strukturen zu stören oder gar zu zerstören. Dies würde sich in der Folge auch negativ auf die Attraktivität Wangen-Brüttisellens als beliebten Wohnstandort auswirken.

5.4 Verkehrsregime

5.4.1 Hauptstossrichtungen

wenige Kapazitätsreserven im übergeordneten Verkehrsnetz

Das innerörtliche, übergeordnete Verkehrsnetz verfügt nicht über nennenswerte Kapazitätsreserven. Vornehmlich führen Überlastungen des übergeordneten Hochleistungsstrassennetzes (Autobahnen) zu Ausweichverkehr bei Stauereignissen zu starkem Verkehrsaufkommen ab den Anschlüssen Hegnau und Wangen. Dies belastet insbesondere die Hegnaustrasse, die Brüttisellenstrasse und die Haldenstrasse bzw. Stationsstrasse. Über den Dorfkern Wangen und die Stiegstrasse / Obere Wangenstrasse ist nur ein untergeordneter Ausweichverkehr festzustellen.

zusätzliche Auswirkungen durch regionale Entwicklungen

Das Netz ist generell ausgelastet. Hinzu kommen zukünftige Auswirkungen durch regionale Entwicklungen (Bsp. Innovationspark) deren Mehrverkehr bei Stauereignissen voraussichtlich ebenfalls das kommunale Strassennetz belasten wird.

3 Hauptstossrichtungen

Das Verkehrsregime wird auf drei Hauptstossrichtungen ausgerichtet:

- neben übergeordneten Massnahmen wie Kapazitätssteigerung der Autobahnen (PUN) das innerörtliche Strassennetz mittels flankierenden Massnahmen ertüchtigen
- Verkehr gezielt durch das Gebiet Mitte leiten (Lückenschluss Förliwiesen- und Ruchstuckstrasse)
- regionale Verbindungen abseits von empfindlichen Nutzungen wie Wohnquartieren führen (Lückenschluss und Südstrasse)



Abb. 23: Themenkarte Verkehr 2030, vgl. Anhang A1.3



Abb. 24: Themenkarte Verkehr 2050, vgl. Anhang A1.4

5.4.2 Umfahrung Brüttisellen

Entlastung im Umfeld der Zürichstrasse beabsichtigt

Die Zürichstrasse in Brüttisellen ist neben der A1 die direkte Hauptzufahrtsroute aus dem Raum Bassersdorf / Winterthur in den Raum Zürich. Entsprechend hoch ist das Verkehrsaufkommen. Mit der Umfahrung Brüttisellen verfolgt die Gemeinde bisher die Entlastung der angrenzenden Wohngebiete. Das Vorhaben wurde geprüft und für nicht realisierbar befunden.

hohe Komplexität aufgrund Überschneidung mit geplanten Grossinfrastrukturen

Eine besondere Abhängigkeit besteht aufgrund der Überschneidung mit den geplanten Grossinfrastrukturen (Brüttenertunnel und Glattalautobahn). Im Bereich der anvisierten Anbindung im Bereich der Bahnunterführung Riedmühlestrasse ergibt sich eine hohe Komplexität der Bauwerke. Zudem stellt die parallele Führung zur zukünftigen Option Glattalbahn (Zusammenschluss Bassersdorf - Bahnhof Dietlikon) eine weitere Herausforderung hinsichtlich Integration ins Siedlungs- und Landschaftsbild dar.

Verlagerung der Belastung auf andere Gebiete steigert Betroffenheit

Weiterhin wäre aus der Verkehrsführung eine gesteigerte Betroffenheit sowohl auf dem Gemeindegebiet Dietlikon als auch im Bereich der bestehenden Siedlung entlang der Riedmühlestrasse zu erwarten. Voraussichtlich würde dies durch zusätzliches Verkehrsaufkommen aus den angrenzenden Wohnquartieren Dietlikons verstärkt.

fehlende regionale Unterstützung

Nicht zuletzt wird dieses Vorhaben nicht von der Region unterstützt. Somit wäre es eine kommunale Strasse mit allen Verpflichtungen hinsichtlich Erstellungskosten und Unterhalt.

5.5 Umsetzung Masterplaninhalte

geeignete Instrumente für die Realisierung der Zielsetzungen erforderlich	Der Masterplan bezeichnet verschiedene Nutzungsschwerpunkte. Diese betreffen zum Teil bestehende Siedlungsflächen, welche im Sinn einer Neuorientierung oder Umstrukturierung entwickelt werden sollen. Zum Teil sind Flächen bezeichnet, welche als neue Siedlungsflächen entwickelt werden sollen. Für diese Gebiete werden geeignete Instrumente benötigt, welche die Entwicklung steuern und für die Umsetzung verbindlich sind.
bisherige Strategie zur schrittweisen Umsetzung beibehalten	Die Gemeinde behält die bisherige Strategie zur schrittweisen Umsetzung in grundeigentümergebundene Instrumente wie BZO, GP oder Sonderbauvorschriften bei. Bei erheblichen Infrastrukturaufwendungen wird mit Erschliessungsverträgen ein Interessenausgleich gesichert.
in Aussicht stehende kantonale Regelung der Mehrwertabgabe	Im Kanton Zürich wird auf Basis des revidierten Raumplanungsgesetzes von 2012 eine Vorlage zur planerischen Mehrwertabgabe erarbeitet. Ab 2019 ist auf kantonaler als auch auf kommunaler Ebene mit rechtlichen Grundlagen zur Mehrwertabgabe zu rechnen.
städtebauliche Schlüsselstellen vertiefen	Darüber hinaus sollen für städtebauliche Schlüsselstellen bzw. Areale von besonderem öffentlichen Interesse mittels Vertiefungen Aussagen erarbeitet werden zur städtebaulichen Erscheinung / Akzentuierung sowie Einbindung ins Umfeld, zum Freiraum, zur Erschliessung als Basis für die Umsetzung in der Nutzungsplanung (GP, BZO etc.). Dies soll im Dialog mit den betroffenen Grundeigentümern geschehen und mittels geeigneter vertraglicher Lösungen als Entwicklungsgrundlage fixiert werden.

6 ÜBERGEORDNETE VORHABEN

6.1 Gebietsplanung Grossinfrastrukturen Raum Bassersdorf, Dietlikon, Wangen-Brüttisellen

6.1.1 Brüttenertunnel und Glattalautobahn

stark exponierte und grosse Infrastrukturbauten im Siedlungs- und Landschaftsbild zu erwarten

Gestützt auf die Einträge im kantonalen Richtplan wird der Landschaftsraum Baltenswil (nördlich Brüttisellen) voraussichtlich stark von den geplanten Infrastrukturen geprägt werden. Im Falle der langfristigen Realisierung aller Vorhaben sind vier Grossinfrastrukturen auf engstem Raum aneinander vorbei zu führen:

- geplante Bahnstrecke St. Gallen-Zürich-Bern (Brüttenertunnel)
- geplante Glattalautobahn
- bestehende S-Bahnstrecke Winterthur-Kempthal-Dietlikon
- geplante Option Glattalbahn Dietlikon-Bassersdorf (Ringbahn)

Durch die beengten Platzverhältnisse werden verschiedene Anlagen oberridisch in Erscheinung treten und sich je nach Umsetzung / Streckenführung kreuzen:

- Südportal Brüttenertunnel mit anschliessend oberirdischem Trasse der zukünftigen Bahnstrecke St. Gallen-Zürich-Bern
- Überwerfung für niveaufreie Kreuzung der zukünftigen Bahnstrecke St. Gallen-Zürich-Bern mit bestehender S-Bahnstrecke Winterthur-Kempthal-Dietlikon (eine Alternative in Form eines Tunnels mit unterirdischem Bahnhof Dietlikon ist unverhältnismässig)
- favorisierte Streckenführung der Glattalautobahn bedingt Überkreuzung mit der zukünftigen Bahnstrecke St. Gallen-Zürich-Bern
- vorgesehener Anschluss Baltenswil (Anschlussvariante G3/1b vom Regierungsrat priorisiert) liegt in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet mit weitreichenden Terrainveränderungen und bedingt Höhenlage aufgrund der Überkreuzung mit der bestehenden S-Bahnstrecke Winterthur-Kempthal-Dietlikon
- Überkreuzung der zukünftigen Bahnstrecke St. Gallen-Zürich-Bern mit der Linienführung der Option Glattalbahn Dietlikon-Bassersdorf (Ringbahn)

Nach heutigem Kenntnisstand betreffend die Projekte sind flankierende Massnahmen für eine verträgliche Einbindung der

Grossinfrastrukturprojekte in Siedlung und Landschaft zwingend erforderlich.



Abb. 25: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)

- Hochleistungsstrasse (HLS) best.
- HLS geplant
- Tunnel HLS bestehend
- Tunnel HLS geplant
- Ausbau HLS
- Bahnlinie mehrspurig best.
- Bahnlinie mehrspurig geplant
- Bahnlinie Ausbau geplant
- Station / Haltestelle bestehend



Abb. 26: Raum Baltenswil, Auszug Teilrevision kantonaler Richtplan, Antrag Regierungsrat vom 8. April 2015 nach öffentlicher Auflage 2014



Abb. 27: Glattalautobahn, Anschluss Baltenswil, Anschlussvariante G3/1b gemäss Autobahn N1, Region Glattal – Winterthur, Synthesebericht der Zweckmässigkeitsbeurteilung, Bundesamt für Strassen, März 2013, Auszug Raumbearbeitung Glattal, Stand 24.03.2016, vgl. Anhang A5

Gebietsplanung unter Federführung des Kantons

Ausgelöst durch die Gemeindegespräche im Rahmen der Revision des regionalen Richtplans Glattal (März 2015) wurde die

Notwendigkeit ersichtlich, die siedlungs- und landschaftsverträgliche Integration der Vorhaben Brüttenertunnel (Tunnelportal und Überwerfung Bahnanlagen Dietlikon), Glattalautobahn sowie der Option Glattalbahn (Ringbahn) zu überprüfen. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) und die Standortgemeinden sind diesbezüglich im Gespräch mit dem Kanton und streben an eine Gebietsplanung 2016 zu initiieren sowie 2017 mit einer Testplanung abzuschliessen. Aufgrund eines Orientierungsgesprächs zwischen der ZPG und den Standortgemeinden am 9. September 2015 wird im Masterplan festgehalten, die Glattalautobahn möglichst frühzeitig in Tunnellage zu führen und den Anschlusses Baltenswil möglichst weit nach Osten zu verschieben.

Im Masterplan werden abstrakt-konzeptionelle Ansätze aufgezeigt, wie die Integration der Bahn (Brüttenertunnel) aus landschaftsgestalterischem Verständnis der Gemeinde Wangen-Brüttisellen bewältigt werden kann. Dies ist im Rahmen der Gebietsplanung vertieft zu prüfen.



Abb. 28: Auszug Masterplan, Zielbild 2050

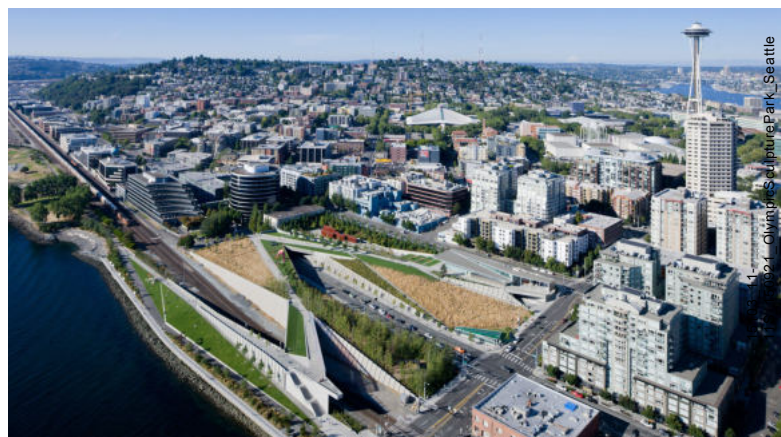


Abb. 29: prinzipielles Referenzbild zur landschaftsarchitektonischen / städtebaulichen Einbettung von Grossinfrastrukturen, Olympic Sculpture Park, Seattle 2013 (Quelle: Weiss/Manfredi Architecture/Landscape/Urbanism, New York)

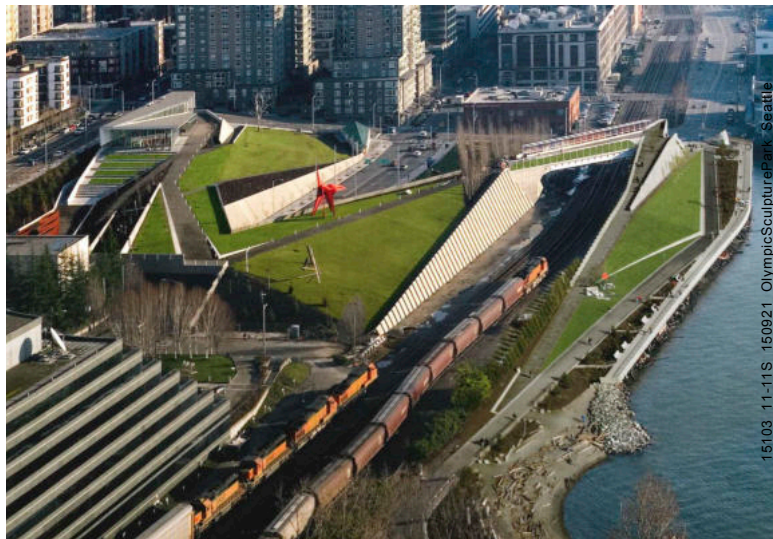


Abb. 30: prinzipielles Referenzbild zur landschaftsarchitektonischen / städtebaulichen Einbettung von Grossinfrastrukturen, Olympic Sculpture Park, Seattle 2013 (Quelle: Weiss/Manfredi Architecture/Landscape/Urbanism, New York)

6.2 Innovationspark¹²

Forschungs- und Innovationsförderung des Bundes

Auf Grundlage des Forschungs- und Innovationsförderungsgesetzes (FIFG) des Bundes vom Dezember 2012 kann der Bund Grundstücke (wie im Fall des Flugplatzes Dübendorf) im Bundesbesitz an Innovationsparks abgeben und weitere Unterstützungen in Aussicht stellen.

Standortwahl Kanton Zürich –
Flugplatz Dübendorf

Im Kanton Zürich ist auf Teilflächen des Flugplatzes Dübendorf ein solcher Innovationspark vorgesehen, um die räumliche Verbindung von Forschung und Wirtschaft an einem Ort zu konzentrieren und mit Hilfe spezifischer Infrastrukturen ideale Voraussetzungen für den Innovationsprozess zu schaffen.

planungsrechtliche Sicherung
mittels Gebietsplanung und kantonalem Gestaltungsplan

Der kantonale Richtplaneintrag einer Gebietsplanung sichert ein Areal von ca. 70 ha. Auf einer Teilfläche wird der kantonale Gestaltungsplan Innovationspark vom Kanton erarbeitet und festgesetzt.

nach öffentlicher Auflage: geänderter Perimeter, neuer Ansatz zur Verkehrsführung sowie deutlichere städtebauliche Geste

Der Kanton überarbeitet den Entwurf des kantonalen Gestaltungsplans Innovationspark u.a. unter Mitwirkung der Standortgemeinden Dübendorf und Wangen-Brüttisellen. Daraus resultierten ein geänderter Perimeter, ein neuer Ansatz zur Verkehrsführung sowie eine deutlichere städtebauliche Geste (Hochhausstandort) am Auftakt des Parkway. Der Perimeter wurde zweckmässig arrondiert. Der Knoten Wangenstrasse –

¹² Hauptstossrichtung von der Fragestellung KLI betroffen: Entwicklungsflächen Innovationspark

Weidstrasse – Dübendorfstrasse – Parkway wird entflochten. Die Dübendorfstrasse wird für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Öffentlichen Verkehr (ÖV) vom Knoten abgehängt und neu entlang der zu verlegenden Halle 1 geführt und über den zukünftigen Knoten Parkway / Innovation Mall angebunden. Das verbleibende Strassenstück der Wangenstrasse bleibt dem Langsamverkehr vorbehalten. Die Buslinie kann zu gegebenem Zeitpunkt in die neue Achse der Innovation Mall verlegt werden.¹³

Die geänderte Vorlage des kantonalen Gestaltungsplans wird aus ortsplanerischer Sicht für gut befunden. Daher ist der Masterplan auf diese neue Ausgangslage abgestimmt.

Projekt mit hohem funktionalem und städtebaulichem Stellenwert für die Positionierung der Region

Das gemeindeübergreifende kantonale Leuchtturmprojekt (Stadt Dübendorf, Gemeinde Wangen-Brüttisellen) wird städtebaulich markant in Erscheinung treten. Der Entwicklungs- und Nutzungsschwerpunkt liegt auf dem Gebiet der Stadt Dübendorf. Die städtebauliche Adressbildung wird durch einen Auftakt mit Hochhäusern am Knoten Wangenstrasse – Weidstrasse vorgesehen.

Potenzialfeld für synergetische Nutzungen und als städtebauliches Scharnier im Übergang zum Siedlungskontext Wangen

Das Areal im Bereich des Swissair-Gebäude (zwischen kantonalem GP Innovationspark, Dübendorfstrasse und Skyguide) ist nicht Bestandteil der funktionalen und städtebaulichen Studien, jedoch im städtebaulichen Spannungsfeld grosser Typologien von Skyguide und dem zukünftigen Innovationspark. Eine langfristige Ansiedlung möglicher, synergetischer Nutzungen ist daher plausibel.

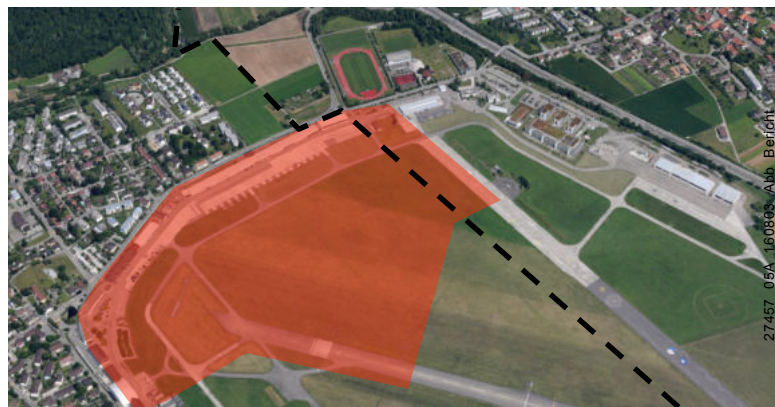


Abb. 31: Flugplatz Dübendorf, Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016), schematische Lage Perimeter kantonalen Gestaltungsplan – rot, Gemeindegrenze – schwarz gestrichelt

¹³ Der kantonale Gestaltungsplan wurde nach der öffentlichen Auflage (03.01. bis 23.03.2015) bereinigt und von der Projektoberleitung am 19.10.2015 für die Festsetzung verabschiedet.

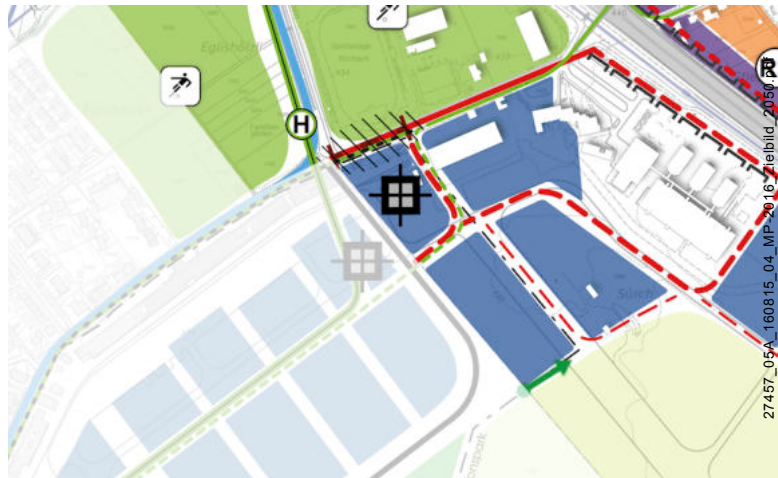


Abb. 32: Auszug Masterplan, Zielbild 2050

	Bestand	Geplant
Staatstrassen	— (dashed red)	--- (dashed red) (Parkway)
Gemeindestrassen	— (dashed brown)	--- (dashed brown) *
Übrige Strassen	— (dashed orange)	--- (dashed orange)
Autobahn	— (dashed purple)	— (dashed purple)



Abb. 33: Erschliessungskonzept MIV, End-Zustand (Quelle: IBV Hüsler), Stand 26.11.2015



Abb. 34: Visualisierung städtebauliches Richtprojekt (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG), Stand 26.11.2015



Abb. 35: Visualisierung städtebauliches Richtprojekt (Quelle: Hosoya Schaefer Architects AG), Stand 26.11.2015

6.3 GlattalbahnPLUS

geänderte Linienführung GlattalbahnPLUS erschliesst Siedlungsreserven Altweisen und Arbeitsplatzgebiet Dietlikon Süd

Gemäss Teilrevision des kantonalen Richtplans (vom Kantonsrat festgesetzt am 29. Juni 2015) verläuft die Linienführung der GlattalbahnPLUS nicht mehr entlang des Altbachs auf direkter Linie vom Flugplatz Dübendorf zum S-Bahnhof Dietlikon. Der Richtplaneintrag verzeichnet den zukünftigen Verlauf der Glattalbahn innerhalb der Gebietsplanung Innovationspark und von dort zentraler durch die Gebiete Dürrbach und Altweisen sowie weiter in das Arbeitsplatzgebiet Dietlikon Süd (vgl. Kap. 4.2).

kantonaler Auftrag und bisherige Auswirkung auf Bewilligungspraxis im Alltag

Der kantonale Richtplan (Ziff. 4.3.3 lit. c) beauftragt die Gemeinden die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen, um die bezeichneten Trassees für Stadtbahnen im Bereich kommunaler Strassen freizuhalten. Die bisherige Streckenführung tangierte das Planungsgebiet der Gemeinde Wangen-Brüttisellen nur peripher – planungsrechtliche Trasse-Sicherungen waren nicht zwingend erforderlich.

raumplanerischer Auftrag

Die neue zentralere Linienführung durch das Gebiet Altweisen und abschnittsweise entlang der Weidstrasse bedingt, dass die Gemeinde bei zukünftigen Planungen, das Trasse stufengerecht hinreichend sichern muss. Entsprechend wurde im privaten Gestaltungsplan Nr. 15 Altweisen (von der Baudirektion genehmigt am 21.05.2015) mit der Ziff. 1.2 bereits eine Beschränkung festgelegt, welche die Gültigkeit des Erlasses nur bis zur Realisierung der Bahnanlage begrenzt. Bei ähnlichen Planungsvorhaben entlang des Korridors ist analog zu verfahren.

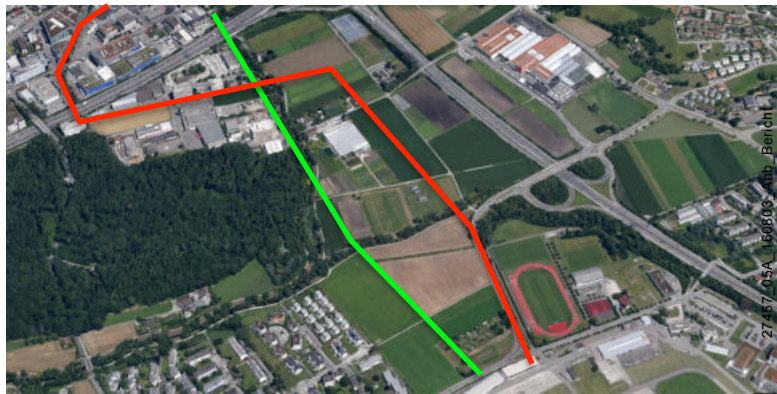


Abb. 36: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)
alte Linienführung – grün, neue Linienführung – rot

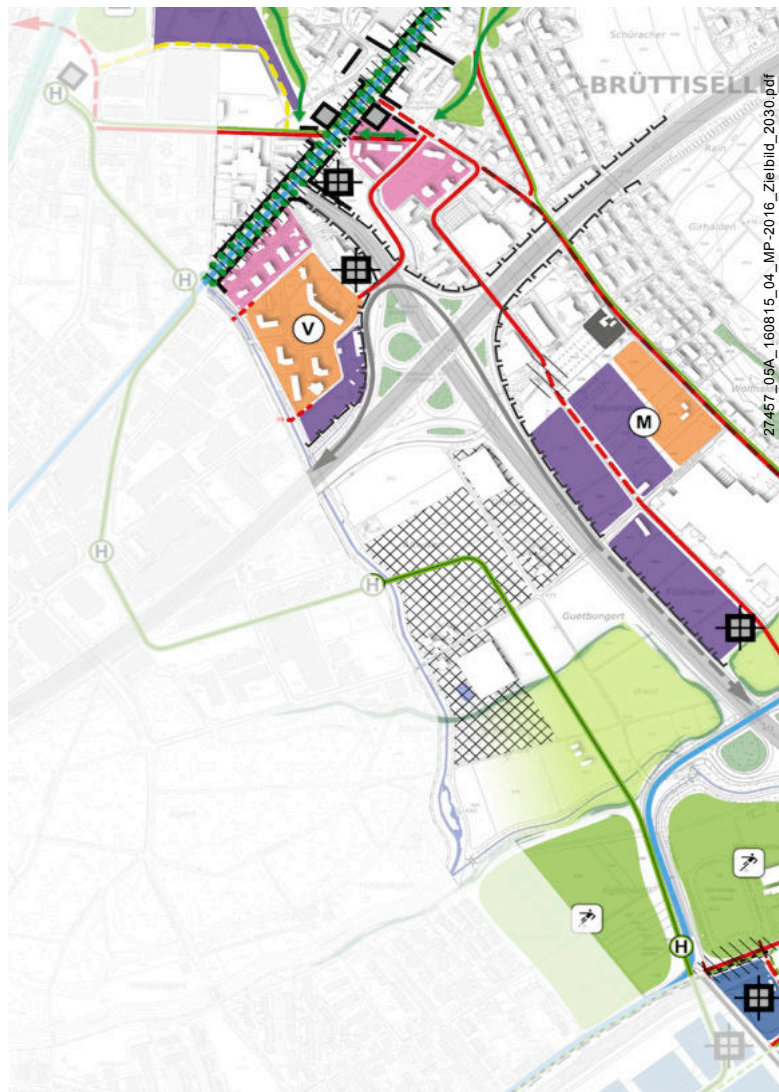


Abb. 37: Auszug Masterplan, Zielbild 2030



Abb. 38: prinzipielles Referenzbild zur Stadtbahn im Grünraum (Quelle: <http://signalarchiv.de/Meldungen/10003820>, © Artur Frenzel)

Trasseesicherung	Im Rahmen der Nutzungsplanung muss im Einzugsbereich der geplanten Streckenführung das Trassees gesichert werden. Dies betrifft insbesondere die Areale der langfristigen Zwischennutzungen der Gärtnereien, wie bereits im Fall des privaten Gestaltungsplans Nr. 15 Altwisen. Das Trassees kann mittels Baulinien (projektierte Baulinien), öffentlich-rechtlichen (GP) oder privat-rechtlichen (Vereinbarungen) Instrumenten gesichert werden.
gemeindeübergreifende städtebauliche und landschaftliche Einbindung konzipieren	Mittel- bis langfristig bietet sich ein Gebietsrahmenplan an, um in Koordination mit Kanton, Trägerschaft und den Gemeinden Dietlikon und Dübendorf die Gestaltungsanforderungen als Basis für das Stadtbahnprojekt zu definieren (Integration im städtischen und im landschaftlichen Umfeld). Dabei dient der Masterplan Sportstätten Dürnbach (2011) ¹⁴ als Grundlage.
Anpassung kommunaler Verkehrsplan	Im kommunalen Verkehrsplan (Stand 2006) ist die Linienführung gemäss kantonalem Richtplaneintrag vor dessen Teilrevision vom 29. Juni 2015 abgebildet. Im Zusammenhang mit einer kurzfristigen Fortschreibung des kommunalen Verkehrsplans sollte die aktuelle Linienführung der GlattalbahnPLUS ebenfalls korrigiert werden.

¹⁴ Der Masterplan Sportstätte Dürnbach vom 23.11.2011 erbringt einen Nachweis für die Trassesicherung verschiedener Streckenvarianten: Seitenlage (Var. 1 und 3) und Mittellage (Var. 2).

	Strassenabstand [6m] (Lage schematisch)
	Bachabstand [ab Sole + Sohlenbreite + 8m (Lage schematisch)]
	Trassee GlattalbahnPLUS
	Fussgängerverbindungen
	Standortoptionen Dreifachturnhalle
Bestand	Dürnbach A und B, Sport-Halle
Potenzial	Feld 1 - 15, Multifunktionsfläche, Garderobe, Sport-Hallen

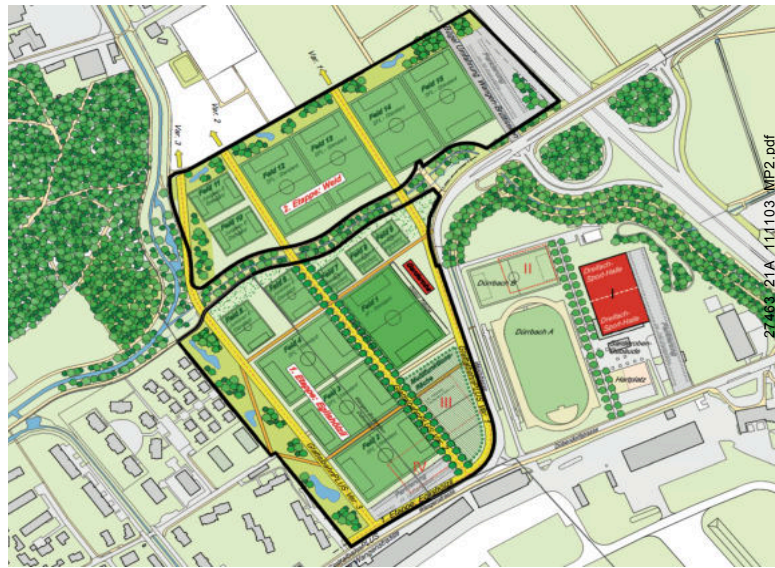
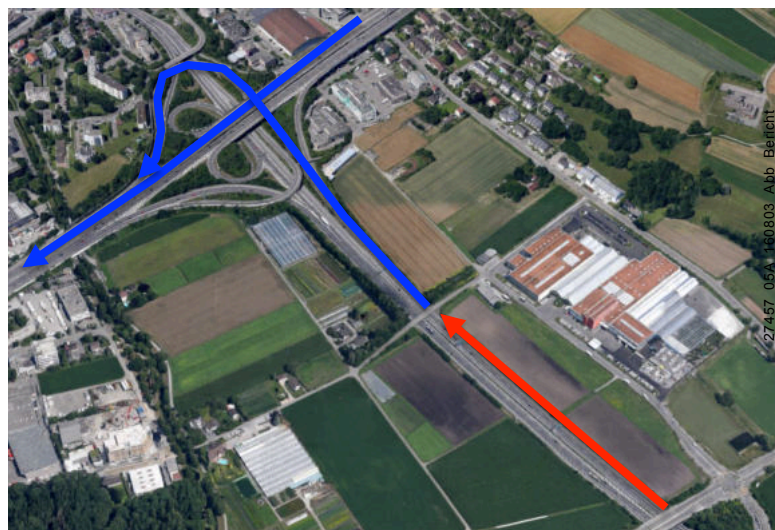


Abb. 39: Auszug Masterplan Sportstätte Dürnbach, 23.11.2011

6.4 Ertüchtigung Brüttiseller Kreuz A1 / A53

Kapazitätssteigerung und Sanierungsmassnahmen Lärmschutz

Im Rahmen von erforderlichen Sanierungsmassnahmen sind verschiedene Eingriffe zu Kapazitätssteigerung rund um das Brüttiseller Kreuz geplant. Das ASTRA plant das Brüttiseller Kreuz mittels der Pannestreifenumnutzung (PUN) für ein höheres Verkehrsaufkommen zu ertüchtigen. Diese Massnahme ist aus Richtung St. Gallen und Oberes Glattal in Richtung Zürich vorgesehen. Zudem besteht Sanierungs- / Ausbaubedarf an bestehenden Lärmschutzanlagen aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens.

Abb. 40: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)
PUN gemäss Planung ASTRA – blau, ergänzende Massnahme – rot

Optimierung zur nachhaltigen Entlastung des Gemeindestrassennetzes anstreben	Mit den Massnahmen soll eine optimale Kapazitätssteigerung zugunsten einer nachhaltigen Entlastung des Gemeindestrassennetzes von Ausweichverkehr gesichert werden. Dies schützt zudem bestehende Siedlungsgebiete vor Immissionen. Zu diesem Zweck sind die vorgesehenen Massnahmen zur PUN ab dem Anschluss Wangen umzusetzen.
Einflussnahme auf den Umfang der PUN	Die Gemeinde setzt sich beim Kanton (Träger der A53) und darüber beim ASTRA für die erweiterte PUN ab Anschluss Wangen ein, um das zukünftige Verkehrsaufkommen inkl. der Mehrfahrten aus dem Innovationspark ableiten zu können. Zudem wirkt die Gemeinde auf eine Begrünung der Lärmschutzmassnahmen siedlungsseitig hin, um ein möglichst hochwertiges Erscheinungsbild der Anlagen zu erreichen. Der kommunale Grundsatz betreffend den gewerblichen Lärmrücken ersetzt die Sanierungspflicht gemäss Umweltschutzgesetzgebung nicht.

7 ZIELBILD 2030

7.1 Kurzfristige Vorhaben – Horizont 5 Jahre

7.1.1 Entwicklungsgebiet Bandstock

vom Fluglärm (Flugplatz Dübendorf) unbelastete Reserve mit räumlichem Bezug zum zukünftigen Innovationspark Dübendorf

Das Gebiet Bandstock liegt in der kommunalen Reservezone und ausserhalb der Lärmkurven gemäss Anlage D 01.31 Sachplan Militär 2001. Es ist topografisch eben und kann unmittelbar an das übergeordnete Strassennetz angebunden werden. Aufgrund der genannten Punkte eignet sich das Gebiet mehrheitlich für Wohnungsbau, was als Gegengewicht zu den Arbeitsplatzreserven erwünscht ist. Gemäss dem Grundsatz des Lärmrückens ist eine gewerbliche genutzte Schicht entlang der A53 erforderlich. Das Gebiet war schon Bestandteil des Masterplans 2007 und das strukturelle Pendant zur starken Innenverdichtung durch die Zentrumszone an der Zürichstrasse, wurde im Rahmen der BZO-Revision 2013 aber aufgrund der Kulturlandinitiative zurückgestellt.



Abb. 41: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)
Gebiet Bandstock – rot, kantonaler GP Innovationspark (Teil) – pink, Skyguide (Teil) – gelb

strukturelle und funktionelle Logik im Siedlungskontext zum Gebiet Hätzelwisen und zum Innovationspark / Skyguide

Die Einzonung von der Reservezone R in eine Wohnzone W4 70% (mit GP-Pflicht) und der Einzonung von der Reservezone R in eine Gewerbezone G5 (mit GP-Pflicht) hat erste Priorität. Dieses Vorhaben steht städtebaulich strukturell und funktionell im Zusammenhang mit den aktuellen Entwicklungen zum GP Nr. 6 Hätzelwisen und weitreichender mit dem zukünftigen Innovationspark Dübendorf sowie der Baustruktur Skyguide. Insbesondere die angestrebte Wohnnutzung ist als funktionelle Synergie zum nahe gelegenen Innovationspark zu verstehen, da in diesem keine Wohnnutzung zulässig sein wird.



Abb. 42: Auszug Masterplan, Zielbild 2030

Lage und Funktion der Feinerschliessung

Die genaue Lage der geplanten Quartierstrasse Bandstock mit dem Anschluss an die Weidstrasse, dem erwünschten urbanen Platz / -verbindungsraum und der Renaturierung des Erlengraben muss unter Berücksichtigung einer zweckmässigen Bautiefe zur Autobahn eruiert werden. Dabei gilt es nach Realisierung auch den Verkehr aus GP 6 Hätzelsweiden (Stand GP-Revision 2015) aufzunehmen.

Nutzung und Arealerschliessung

Das Wohngebiet Bandstock kann in auf unterschiedliche Weise für die Bebauung und die gebietsinterne Erschliessung etappiert werden. Der Streifen zwischen der neuen Quartierstrasse und der A53 ist für einen lärmwirksamen Gewerbebereich vorzusehen und soll mit einem baulichen Merkmal an der Autobahneinfahrt betont werden.

Einzonung mit GP-Pflicht

Im Rahmen der Einzonung (mit GP-Pflicht) soll sichergestellt werden, dass das erforderliche Land für die Quartierserschliessung und die Bachrevitalisierung ohne Ausnutzungsverlust durch Nutzungskonzentration umgelegt werden kann. Die GP-Pflicht bezweckt neben der Landbereinigung insbesondere eine zweckmässige Sicherung des Lärmschutzes und eine vorzügliche Siedlungs- und Freiraumgestaltung.

7.1.2 Zentrum Brüttisellen – Zürichstrasse / Stationsstrasse (Flamingo-Kreuzung und Dreieckareal)

anspruchsvolle Situation

Der Knoten Zürichstrasse / Stationsstrasse ist aufgrund des generell hohen Verkehrsaufkommens, der Anbindung von Coca-Cola Schweiz und der spitzwinkligen Geometrie konfliktträchtig. Die Komplexität des Raums wird aufgrund des engen räumlichen Bezugs zum A1-Anschluss Brüttisellen zusätzlich gesteigert.

Gebiet Zürichstrasse ist das städtebauliche Fokusgebiet in der Gemeinde

Das Gebiet Zürichstrasse ist das städtebauliche Fokusgebiet in der Gemeinde. Mit dem Erwerb des Grundstücks Nr. 6090 durch die Gemeinde eröffnet sich die Möglichkeit, den Knoten zu entflechten (senkrechte Einmündung der Stationsstrasse).

von Süden). Dies birgt zudem das Potenzial, die Flächen zwischen der Zürichstrasse und der Bruggwiesenstrasse neu zu strukturieren. Aufgrund der teilweise kleinteiligen Eigentümerstruktur erscheinen Teilplanungen zielführend. An den bisherigen Festlegungen, Gestaltung Boulevard sowie Bildung baulicher Kanten und Merkmale wird festgehalten. Mit einer Ausdehnung der Zentrumszone Z4 130 % mit GP-Pflicht können entsprechende Anreize bzw. planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden.

Dynamik durch Hochhausvorhaben führt zu voranschreitender Urbanisierung

Zusätzliche Dynamik entsteht durch die aktuelle Absicht, an der Einmündung des Autobahnzubringers in die Zürichstrasse ein Hochhaus zu errichten. Neben dem Hochhausvorhaben an der Birkenstrasse im Ringstrassenquartier würde dies eine weitere starke städtebauliche Akzentuierung des zunehmend urbanen Raums entlang der Zürichstrasse bedeuten. Dies ist aus städtebaulicher Sicht erwünscht und wird daher neu im Masterplan festgehalten. Zudem entsprechen die Hochhausvorhaben den Festlegungen im aktuellen Entwurf des regionalen Richtplans.



Abb. 43: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)
Zürichstrasse – gelb, Stationsstrasse bestehend – blau, Stationsstrasse vorgesehen – grün, Dreieckareal – rot



Abb. 44: Auszug Masterplan, Zielbild 2030



Abb. 45: städtebauliche Konzeptskizze Zürichstrasse, (Quelle: Planpartner AG Okt. 2010)

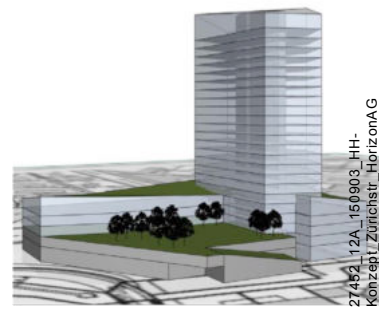


Abb. 46: Visualisierung Hochhauskonzept Zürich- / Bruggwiesstrasse, (Quelle: Horizon AG, Stand 08/2015)

7.1.3 Förliwisen- / Halden- / Stationsstrasse (Lückenschluss / flankierende Massnahmen Innovationspark)

Lückenschluss bildet das Rückgrat des gesamthaften Verkehrsregimes der Gemeinde

Der Lückenschluss zwischen der Förliwiesenstrasse und der Ruchstuckstrasse ist zwingender Bestandteil flankierender Massnahmen zum Innovationspark. Der Lückenschluss bildet in Verbindung mit der Südstrasse das Rückgrat der Verkehrstrategie zur Entlastung der Wohnsiedlungen von Durchgangs- / bzw. Ausweichverkehr von der A53. Daher strebt die Gemeinde Wangen-Brüttisellen an, den Lückenschluss beschleunigt zu realisieren (in Verbindung mit einer Teilschliessung und einem differenzierten Verkehrsregimes der Haldenstrasse¹⁵).

¹⁵ Verkehrs- und Machbarkeitsstudie Förliwiesen- / Ruchstuck- / Haldenstrasse, SNZ Ingenieure und Planer AG, 09.09.2015

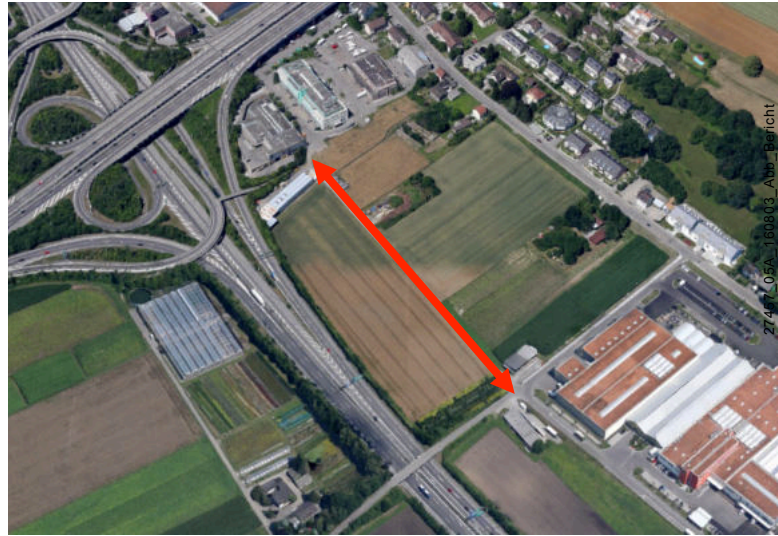


Abb. 47: Gebiet Mitte, Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016), Abschnitt Lückenschluss – rot



Abb. 48: Konzeptskizze, Entwicklungsszenario Gebiet Mitte, Planpartner AG, Januar 2015



Abb. 49: Ausschnitt Masterplan, Karte Verkehr

Abkehr von bisheriger Praxis
betreffend Erstellung von Feiner-
schliessungen – strategische
Intervention der Gemeinde

Zu diesem Zweck ist von der bisherigen Praxis abzuweichen, Strassen als Feinerschliessung von Bauland unter direkter Kostenbeteiligung angrenzender Vorhaben / begünstigter Grundeigentümer zu erstellen, später als Sammelstrasse aufzuklassieren und in kommunalen Besitz zu nehmen. Das Gebiet Mitte zählt als Reservezone zu den Risikogebieten aufgrund der KLI und kann derzeit nicht der Bauzone zugeführt werden. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb in Vorleistung zu gehen. Die Kostenbeteiligung begünstigter Grundeigentümer soll im Fall möglicher zukünftiger Einzonungen im Gebiet Mitte vorab vertraglich gesichert werden.¹⁶

¹⁶ Kostenschätzung Landis Bauingenieure und Planer, 06.11.2015

Gestaltungs- und Qualitätsanspruch

Aus städtebaulicher Sicht und im Sinne eines ganzheitlichen Qualitätsanspruchs an das Siedlungsbild soll der Strassenraum Mitte ansprechend gestaltet werden. Die Schnittstelle zur Ruchstuckstrasse sollte bspw. als überfahrbare Platzfläche gestaltet werden, um durch die räumlich-optische Qualität auch das Fahrverhalten des zukünftigen Durchgangsverkehrs positiv zugunsten einer siedlungsorientierten Fahrweise zu beeinflussen.

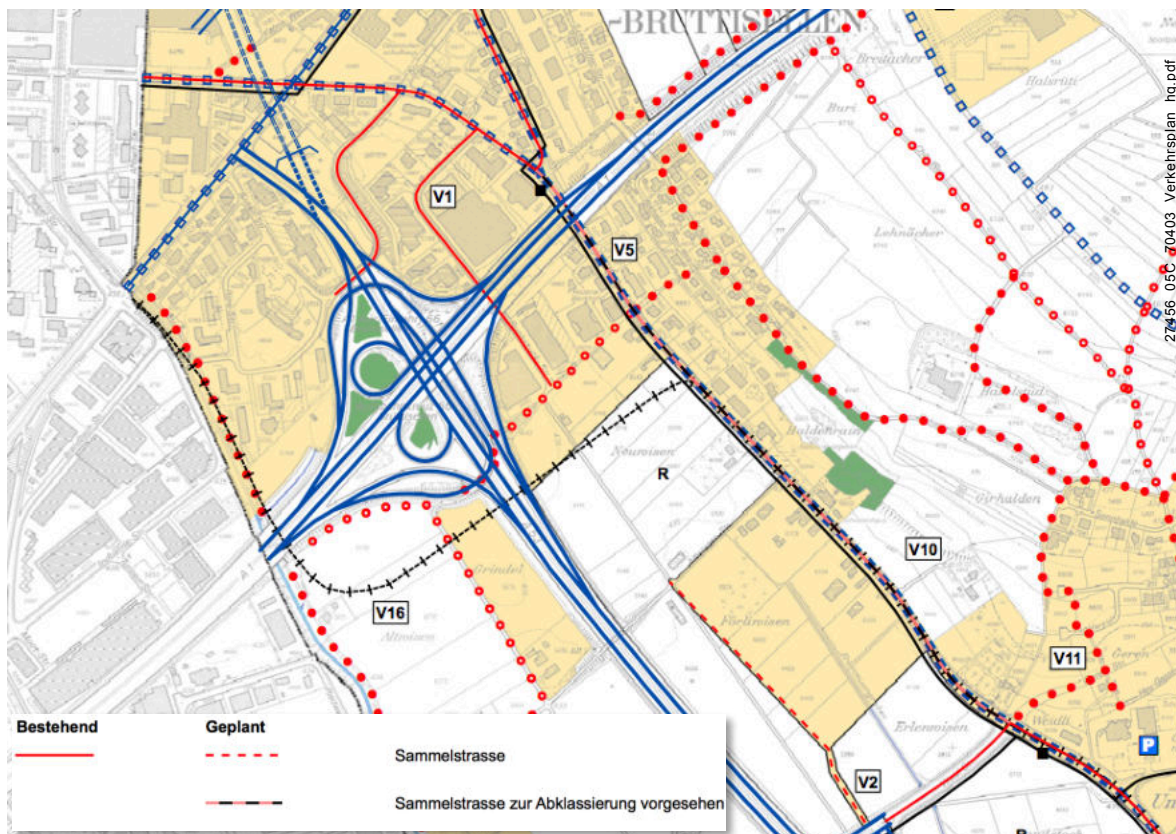


Abb. 50: Auszug kommunaler Verkehrsplan 2006

7.1.4 Südstrasse

kommunale Sammelstrasse im Verkehrsplan 2006

Im Verkehrsrichtplan (genehmigt 2007) ist die Südstrasse als geplante kommunale Sammelstrasse festgelegt. Der früher angedachte Eintrag als regionale Verbindungsstrasse im regionalen Richtplan Glattal wird von der Region nicht mehr unterstützt. Dies erfordert eine besondere Strategie, um die Strasse basierend auf dem kommunalen Richtplaneintrag zu erstellen.



Abb. 51: Auszug kommunaler Verkehrsplan 2006

Fragestellung der raumplanerischen Erschliessung

Wegen der aktuellen Entwicklungen «Innovationspark» und «Neubau Bundesbasis / Heliport» ergeben sich vier Abschnitte der Südstrasse. Grundsätzlich ist festzustellen, dass zumindest die Nutzungen Heliport (Rega, Kantonspolizei) derzeit im raumplanerischen Sinn nicht erschlossen sind. Die Bundesbasis ist je nach Auslegung auf dem Areal des Militärflugplatzes (im Sinne des Luftfahrtrechts) ab der Wangenstrasse (Götterbogen) erschlossen. Mit dem Neubau des Innovationsparks ist diese Situation neu zu bewerten, da gemäss den Bestimmungen zum kantonalen Gestaltungsplan ab einer GNF von 50'000 m² ein realisierter Anschluss für die MIV-Verbindung ab der Wangenstrasse / Weidstrasse (Knoten Parkway) vorliegen muss.

abschnittsweise Realisierung auf Basis des kommunalen Verkehrsplans	Weil die ZPG die südliche Umfahrungsstrasse nicht in den regionalen Richtplan aufnehmen will, soll diese im Sinne des rechtskräftigen kommunalen Verkehrsplans weiter verfolgt
---	--

Weil die ZPG die südliche Umfahrungsstrasse nicht in den regionalen Richtplan aufnehmen will, soll diese im Sinne des rechtskräftigen kommunalen Verkehrsplans weiter verfolgt werden. Die Strategie zielt darauf ab, die Finanzierung der Südstrasse abschnittsweise von den jeweils betroffenen zukünftigen Nutzern auf Basis von Erschliessungsverträgen zu sichern. In ersten Gesprächen mit zukünftigen Anstössern (arma suisse immobilien) am 02.12.2015 nahmen diese die Strategie zur Kenntnis.

Der Variantenfächer der Linienführungen der Südstrasse soll vorerst offen bleiben.¹⁷

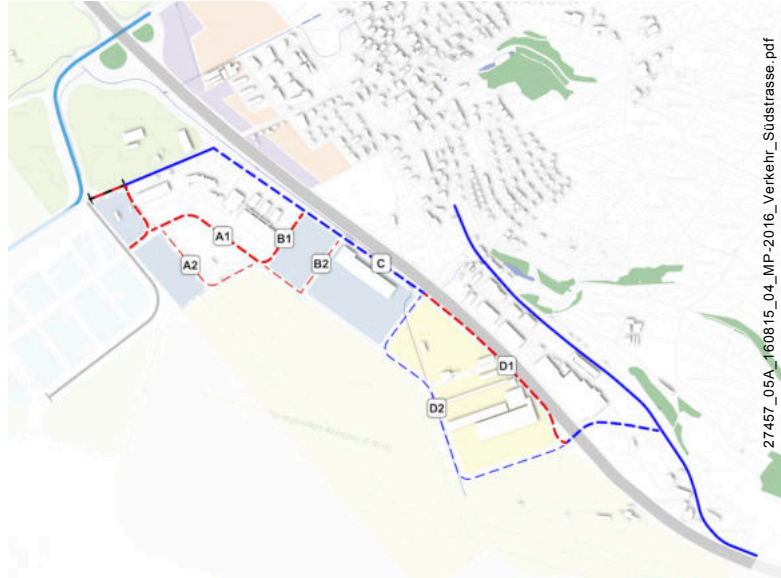


Abb. 52: Variantenschema Südstrasse, rechtskräftige Festlegungen kommunaler Verkehrsplan Sammelstrasse – blau (gestrichelt = geplant), Abschnitte Masterplan in Verkehrsplan zu übernehmen – rot

starke Belastungen beeinträchtigen Realisierung

7.1.5 Gestaltungspläne GP 5 Stierwisen / GP 6 Hätzewisen

Die Gebiete Stierwisen und Hätzewisen entlang der A53 sind den rechtskräftigen Gestaltungsplänen Nrn. 5 und 6 zugewiesen. Die Gebiete sind stark von Lärmemissionen (Autobahn und Fluglärm) betroffen. Die bisherigen Planungen sind bis heute trotz Baureife nicht oder nur teilweise umgesetzt. Beide Gebiete werden heute ab der Dübendorfstrasse erschlossen.



Abb. 53: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)
GP Nr. 5 Stierwisen – blau, GP Nr. 6 Hätzewisen – rot

¹⁷ Beschluss Gemeinderat anlässlich der Klausur vom 23.09.2015

Revision GP Nr. 6 Hätzeln
und Umzonung Gewerbezone G4
in Mischzone WG 3 60 %

Der Gestaltungsplan Hätzeln wurde im Sinne der neuen kantonalen Praxis inkl. einer Umzonung erarbeitet und vom 28.08. bis 26.10.2015 der öffentliche Auflage unterstellt (keine Einwendungen) sowie zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das ARE bescheinigte der Umzonung die Recht- und Zweckmässigkeit und stellt die Genehmigung in Aussicht. Der Gestaltungsplan ist hinsichtlich Lärmschutz und Gewässerfragen zu überarbeiten und für eine zweite Vorprüfung einzureichen. Der Lärmschutz ist insbesondere im Baubereich A1 durch Festlegung der Hotelnutzung und der minimale Gebäudehöhe auf gesamter Länge ausreichend zu sichern. Die Gemeindeversammlung vom 07. Juni 2016 stimmte dem revidierten Gestaltungsplan zu.

Richtprojekt Revision GP Nr. 6
Hätzeln

Der revidierte GP Nr. 6 lässt 28'500 m² BGF auf 18'964 m² GSF zu, was einer AZ von ca. 150 % entspricht. Das Richtprojekt (gesamt 20'048 m² BGF) zur Revision des GP Nr. 6 Hätzeln besteht aus einem Gebäudekomplex mit Hotelnutzung mit 275 Zimmern (14'405 m² BGF), gewerblicher Nutzung (1'750 m² BGF) und 39 Whg. mit 3'893 m² BGF - plus 214 PP (gem. PPV mind. gesamten 211 nötig). Im Gestaltungsplanperimeter werden inkl. 3'990 m² BGF der bestehenden MFH 24'038 m² BGF vorgesehen, was einer Ausnützung von ca. 130 % entspricht. Das Richtprojekt inkl. Bestand nutzt den GP nicht vollumfänglich aus.

Übereinstimmung mit Grundsätzen und Stossrichtung Masterplan

Der revidierte Gestaltungsplan berücksichtigt die Grundsätze des Masterplans. Es sind keine besonderen Handlungsanweisungen im Masterplan erforderlich.

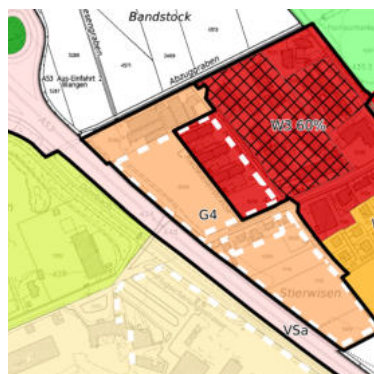


Abb. 54: rechtskräftiger Zonenplan
(Quelle: Landis AG, 10.07.2015)

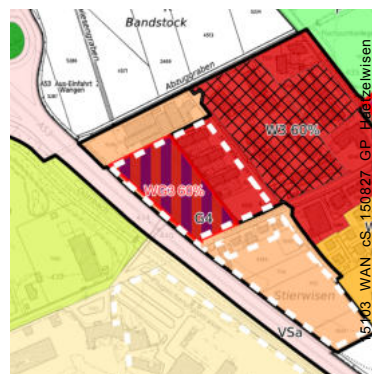


Abb. 55: projektierte Umzonung
(Quelle: Landis AG, 10.07.2015)

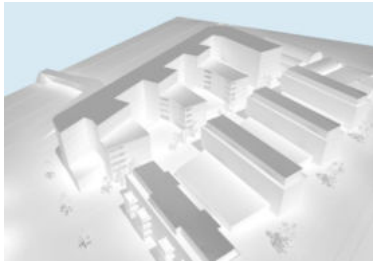


Abb. 56: Visualisierung Richtprojekt
(Quelle: Architekten Team Zürich AG,
10.06.2015)



Abb. 57: Privater Gestaltungsplan Nr. 6 Hätzelsen, Stand öffentliche Auflage
(Quelle: Landis AG, 28.07.2015)

Revision GP Nr. 5 Stierwisen

Für den Gestaltungsplan Nr. 5 Stierwisen ist auf kurzfristige Sicht ebenfalls eine Revision vorgesehen, sofern das Richtprojekt, welches als Grundlage dienen soll, wie beim GP Nr. 6 Hätzelsen die Grundsätze der Ortsplanung (Masterplan und BZO) betreffend die geschlossene Bauweise / den Lärmrücken berücksichtigt.

Sicherung der Erschliessung in Abhängigkeit zur Entwicklung des Areal Bandstock

Nebst der zu sichernden geschlossenen Bauweise zu Lärmschutzzwecken, der entsprechenden Nutzweise (Gewerbe in erster Bautiefe entlang Autobahn A53) soll die Erschliessung in etappierter Weise erfolgen: In einer ersten Phase ist die Erschliessung wie bisher ab der Dübendorfstrasse vorgesehen. Ab der Entwicklung / Einzonung des Areals Bandstock wird die Erschliessung gemäss Masterplan Zielbild 2030 mit einer neuen Quartierstrasse ab der Weidstrasse durch die Gebiete Bandstock, Frieden, Hätzelsen erfolgen. Die Nutzungsdichte ist analog der Dichte im GP Nr. 6 Hätzelsen anzustreben. Dies dient einem hinreichenden Lärmschutz und der städtebaulichen Korrespondenz mit dem den Arealen Hätzelsen, Bandstock und als Pendent zu den städtebaulichen Strukturen auf dem Flugplatzareal (Innovationspark und Skyguide).

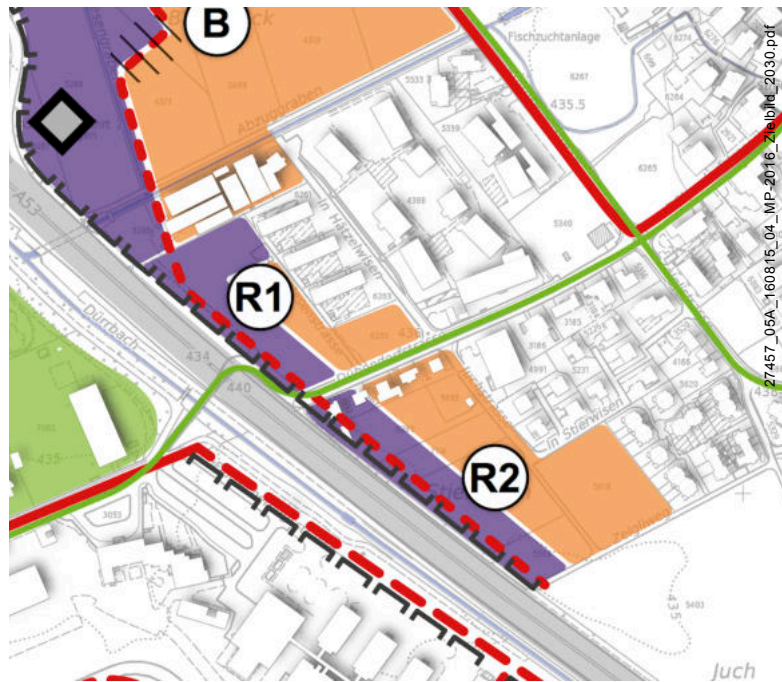


Abb. 58: Auszug Masterplan, Zielbild 2030

7.1.6 Werkhof / Feuerwehrgebäude Haldenstrasse

beengte Verhältnisse des Werk-
hofs arrondieren

Der Werkhof an der Haldenstrasse ist auf sehr beengten Verhältnissen organisiert. Dies erschwert den Betrieb und den Umschlag. Das angrenzende Grundstück Nr. 4543 ist im Grundeigentum der Gemeinde. Zum Zweck eines optimierten Betriebsablaufs soll die erste Bautiefe ab der Haldenstrasse von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 60 % in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.



Abb. 59: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)



Abb. 60: Auszug Masterplan, Zielbild 2030

Umsetzung kurzfristige Masterplanvorhaben

7.1.7 Revision Ortsplanung Teilschritt 2

Die Gemeinde verfolgt die Strategie, die Ortsplanung in Teilschritten zu revidieren. Nachdem der erste Teilschritt mit der Revision 2011 - 2014 abgeschlossen wurde, wird eine weitere Teilrevision erforderlich sein. Diese hat zum Zweck, einerseits die in Aussicht genommenen Revisionsinhalte gemäss Planungsstrategie 2013 und eventuell von der Teilrevision 2014 zurückgestellte Inhalte raumplanerisch zu prüfen / zu sichern sowie andererseits die neuen Masterplanvorhaben des Zielbilds 2030 im kurzfristigen Horizont (5 Jahre) planungsrechtlich vorzubereiten. Die Revision betrifft die Bau- und Zonenordnung inkl. Zonenplan sowie den Verkehrsplan. Gestützt auf den ersten Revisionsschritt 2013 und die Masterplanvorhaben gemäss Fortschreibung 2016 ergeben sich folgende mögliche Revisionsinhalte für den Teilschritt 2:

- | | |
|------------------------|--|
| Änderungen Zonenplan | <ul style="list-style-type: none"> - Einzonung Bandstock (von Reservezone R in Wohnzone W4 70 % und Gewerbezone G5, GP-Pflicht) - Umzonung Dreieckareal Stationsstrasse (von Zone für öffentliche Bauten ZöB in Zentrumszone Z4 130 %, GP-Pflicht) - Umzonung Grundstücke Linth-Escher-Weg (von Wohnzone W3 60 % in Zentrumszone Z4 130 %, GP-Pflicht) - Ausscheidung Hochhausgebiete gestützt auf den Entwurf des regionalen Richtplans (Stand Verabschiedung Delegierte vom 29.06.2016) – deckungsgleich mit der Zentrumszone Z4 130 % mit GP-Pflicht - Umzonung für Erweiterung Werkhof, Haldenstrasse (von Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 60 % in Zone für öffentliche Bauten ZöB) |
| Ergänzungen Bauordnung | <ul style="list-style-type: none"> - neuer Zonentyp Wohnzone W4 70 % (aufgrund KLI und unzureichender Plangrundlagen im Teilschritt 1 verworfen und zurückgestellt) |

- Zulassung Hochhäuser:
 - gestützt auf die differenzierten Vorgaben zu Hochhausgebieten im regionalen Richtplan (Eignungs- und Eventualgebiete) sind maximale Höhen (bis 40 m in Bereichen der regionalen Eventualgebiete) vorzusehen
 - Festlegung Gestaltungspläne für HH in der BZO als Exekutivinstrument
- Festlegungen zum Mehrwertausgleich im Sinne des kantonalen Gesetzes, um möglichst zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Gesetzes die Bestimmungen anwenden zu können und damit auch das Verhältnis zum bewährten Instrument des Erschliessungsvertrages zu klären
- Überprüfung Aussichtsschutz - Überprüfung des Aussichtsschutzes Hagenbuchenweg generell bzw. der Bauhöhenbegrenzung
- Änderungen Verkehrsplan - Festlegung des Lückenschlusses Förlwiesenstrasse als Sammelstrasse
- Festlegung der neuen Linienführung der Stationsstrasse am Knoten zur Zürichstrasse
- Abklassierung Haldenstrasse
- Festlegung des Variantenfächers Südstrasse als Sammelstrasse
- Festlegung der Fusswege im Bereich Innovationspark / Skyguide

7.2 Mittelfristige Vorhaben – Horizont 5 - 10 Jahre

7.2.1 Arrondierung Gewerbestandort Faisswisen (Ersatz Fussball- / Sportfelder)

- | | |
|--|--|
| eingeschränkte Entwicklung | Am bestehenden Gewerbestandort Faisswisen war der Produktionsbetrieb der Coca-Cola Amatil AG Mitte der 1990er Jahre in der Entwicklung eingeschränkt. Mit dem gemeindeübergreifenden privaten Gestaltungsplan Nr. 8 Zischtigwisen wurde Freihaltezone für die Gewerbenutzung umgenutzt. |
| Wegfall Planung Hochleistungsstrasse (HLS) | Nach der Streichung der geplanten Hochleistungsstrasse (HLS) im kantonalen Richtplan steht der bisher blockierte Korridor für andere Nutzungen und deren Arrondierung zur Verfügung. |
| Arrondierungspotenzial Gewerbestandort | Im Zusammenhang mit den Flächen in der Erholungszone Sportanlagen (2 Rasenfelder) ergibt sich Potenzial für eine Arrondierung des Arbeitsplatzstandortes in zentraler Lage mit guter Anbindung an das ÖV-Netz (S-Bahnhof Dietlikon) und das übergeordnete Strassennetz (Autobahnzubringer / Brüttiseller Kreuz). |

Konzentration Sportanlagen ge-
mäss Masterplan Sportstätte
Dürnbach

Gestützt auf den gemeindeübergreifenden Masterplan Sportstätte Dürnbach, Dübendorf / Wangen-Brüttisellen (2011) ist die Verlegung der Rasenfelder zur Sportanlage Dürnbach vorgesehen. Diese Standortverlagerung ermöglicht Spielraum, für die generelle Arrondierung des Standortes und für allfälligen Umstrukturierungsbedarf der industriellen Anlage von Coca-Cola.



Abb. 61: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)
GP Nr. 8 Zischtigwisen – rot, gestrichener Korridor HLS – blau



Abb. 62: Auszug Masterplan, Zielbild 2030

7.2.2 Sportanlagen Eglishölzli

Die Sportanlage Dürnbach soll im Gebiet Eglishölzli erweitert werden, damit das Sportangebot konzentriert und vermehrt werden kann.

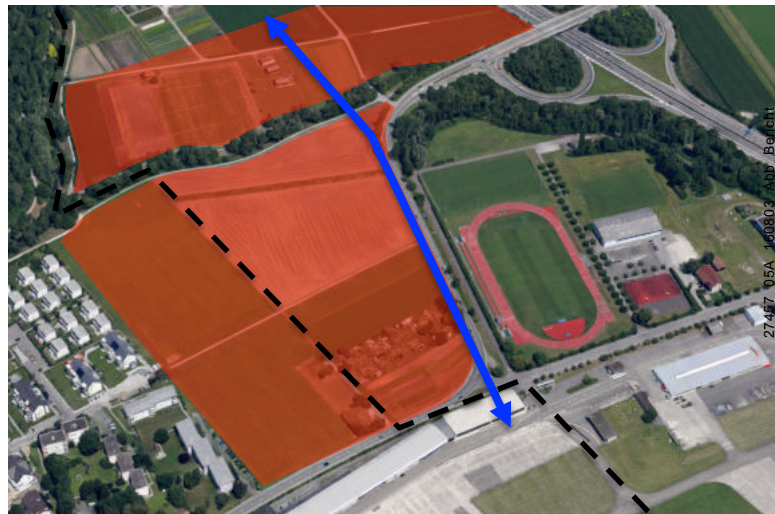


Abb. 63: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)
 Potenzialflächen Sportanlagen – rot transparent, geplante Streckenführung
 GlattalbahnPLUS – blau, Gemeindegrenze – schwarz gestrichelt

Masterplan Sportstätte Dürrbach für ein regional konzentriertes Sportanlagenangebot

Das Sportstättenkonzept sieht vor, die Zweckverbandsportanlage Dürrbach mit dem Gebiet Eglischölzli (ca. 6,2 ha) zu erweitern. Die Stadt Dübendorf hat in Aussicht genommen, das direkt angrenzende Gebiet ebenfalls einer Erholungszone für Sport zuzuordnen. Der gemeinsame Masterplan „Sportstätte Dürrbach“ weist nach, dass hier unter Berücksichtigung der geplanten Streckenführung der GlattalbahnPLUS (Teilrevision kantonaler Richtplan, Antrag des RR vom 08.04.2015) zweckmässig konzipierte und flexibel etappierbare Spielfelder in genügender Anzahl realisiert werden können für eine erwünschte Konzentration von sportlichen Aktivitäten.

Der Masterplan Sportstätte Dürrbach basiert auf der Idee einer abgestuften Nutzungsintensität¹⁸

- Hauptfeld auf heutiger Anlage
- Nebenfelder daran angrenzend
- Weitere Felder zum Siedlungsrand

¹⁸ Die Stadt Dübendorf hat die Überlegungen zur Nutzungsintensitätsverteilung gemäss Protokoll der Sitzung vom 21.02.2013 zustimmend zur Kenntnis genommen.



Abb. 64: Auszug Masterplan Sportstätte Dürrbach, 23.11.2011

regionaler Richtplaneintrag

Gestützt auf den Masterplan ist im regionalen Richtplan ein allgemeines Erholungsgebiet C festgelegt (von der Delegiertenversammlung der ZPG am 04.12.2013 z.H. der kantonalen Festsetzung beschlossen).

Zonenplanänderung von der Teilrevision 2013 zurückgestellt

Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen hat die Zonenplanänderung mit Beschluss vom 05.11.2013 abgelehnt. Mit dem nächsten Teilschritt wird es erforderlich, den Zonenbedarf für Sportanlagen zu überprüfen, auch hinsichtlich der geplanten Verlagerung der Rasenfelder Faisswissen.

Zusammenhang mit Zonenarrondierung Gebiet Faisswissen

Im Zuge der nächsten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und in zeitlicher Abhängigkeit zur geplanten Zonenarrondierung Faisswissen soll der gesamthafte Zonenbedarf für Sportanlagen geprüft werden, auch um den gemeindeübergreifenden Bedarf mit der Stadt Dübendorf zu bestimmen. Gegebenenfalls ist die Umzonung eines Teilgebiets Eglshölzli der Gemeindeversammlung erneut zur Abstimmung zu unterbreiten.

7.2.3 Revision Ortsplanung Teilschritt 3

Umsetzung mittelfristiger Masterplanvorhaben

Mit dem Teilschritt 3 sollen eventuell von der Teilrevision 2014 zurückgestellte Inhalte raumplanerisch geprüft / gesichert sowie Masterplanvorhaben des Zielbilds 2030 im mittelfristigen Horizont (5 - 10 Jahre) planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Revision betrifft primär die Bau- und Zonenordnung inkl. Zonenplan. Abweichend zur bisherigen Absicht, die IVHB mit dem zweiten Teilschritt umzusetzen wird dies für den dritten Teilschritt in Aussicht genommen. Gestützt auf die Masterplan-

vorhaben gemäss Fortschreibung 2016 ergeben sich folgende mögliche Revisionsinhalte für den Teilschritt 3:

- | | |
|------------------------|--|
| Änderungen Zonenplan | <ul style="list-style-type: none"> - Einzonung Gebiet Faisswisen (von Erholungszone Sportanlagen ESP in Gewerbezone G6) - Umzonung / Einzonung Eglshölzli (von Erholungszone Familiengärten Efa und Landwirtschaftszone in Erholungszone Sportanlagen ESP) - in Abhängigkeit einer gefestigten kantonalen Umsetzungspraxis fristgerechte Festlegung der Gewässerräume im Sinne der Gewässerschutzverordnung |
| Ergänzungen Bauordnung | <ul style="list-style-type: none"> - fristgerechte Anpassung der Baubegriffe im Sinne der IVHB nach kantonomer Vorlage |

7.3 Langfristige Vorhaben – Horizont > 10 Jahre

7.3.1 Ringstrassenquartier (Umstrukturierung / Verdichtung)

Gebiet mit heterogener Baustruktur mit grossem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage

Das Areal ist geprägt durch eine heterogene Baustruktur, insbesondere stellt die kleinteilige Bauweise entlang der Zürchstrasse ein Relikt vergangener Zeiten dar. Trotz der Lage im Spannungsfeld der prominenten und stark frequentierten Verkehrsinfrastrukturen Brüttiseller Kreuz und Zürichstrasse sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zum Einkaufsschwerpunkt Dietlikon Süd fokussiert der Masterplan auf dieses Gebiet und die darin erwarteten Potenziale.

umfangreiche Umstrukturierung an den Rändern und Strukturergänzungen im Zentrum

Im Mittelpunkt steht weniger eine vollständige Neustrukturierung, sondern vielmehr ein Mix aus neuen Strukturen entlang der Verkehrsachsen und den Bestand ergänzende Strukturen im Zentrum (vgl. Variante A1).



Abb. 65: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)



Abb. 66: Auszug Masterplan, Zielbild 2030

gesamthafte Neustrukturierung
nur mit modifiziertem Verkehrs-
regime sinnvoll

Nichtsdestotrotz sind intensivere Umstrukturierungsvarianten denkbar, welche jedoch nur mit einem geänderten Verkehrsregime funktionieren (vgl. Variante B). Ein entsprechendes Vorhaben mit modifiziertem Verkehrsregime ist mit der Gemeinde Dietlikon zu koordinieren.



Abb. 67: städtebauliche Konzeptskizze Variante A1, Planpartner AG, Januar 2015



Abb. 68: städtebauliche Konzeptskizze Variante B, Planpartner AG, Januar 2015

Brückenverbindung als Synergie zwischen den kommunalen Masterplanungen Dietlikons und Wangen-Brüttisellens

Am 29.10.2015 diskutierten die Gemeinden Dietlikon und Wangen-Brüttisellen verschiedene Anliegen und gemeinsame Interessen, um Synergien für die jeweiligen Masterplanungen aufzuzeigen und wenn möglich aufeinander abzustimmen. Im Rahmen dessen informierte die Gemeinde Wangen Brüttisellen über die Absichten / Zielsetzungen betreffend das Ringstrassenquartier. Die Gemeinde Dietlikon konnte sich darauf hin eine Strassenverbindung mit einer neuen Brücke vorstellen, was seitens der Gemeinde Wangen-Brüttisellen dankend zur Kenntnis genommen wurde.

verändertes Verkehrsregime im Zentrum Dietlikon Süd

Mit der Abstimmung vom 8. März 2015 stimmten die Stimmbürger Dietlikons der Einführung eines neuen Verkehrsregimes zu. Dieses sieht eine nach Fahrtrichtung differenzierte Führung von öffentlichem Verkehr und motorisiertem Individualverkehr vor. Dieser Ansatz beinhaltet das Risiko, die zukünftige Adressbildung betreffend das Ringstrassenquartier zu reduzieren, da der zufahrende Verkehr nicht direkt ab der Zürichstrasse über die Industriestrasse sondern zusätzlich über die Brandbachstrasse ins Quartier geleitet würde. Im Zusammenhang mit einer vertieften Nutzungskonzeption des Ringstrassenquartiers sind allfällige Auswirkungen zu prüfen.

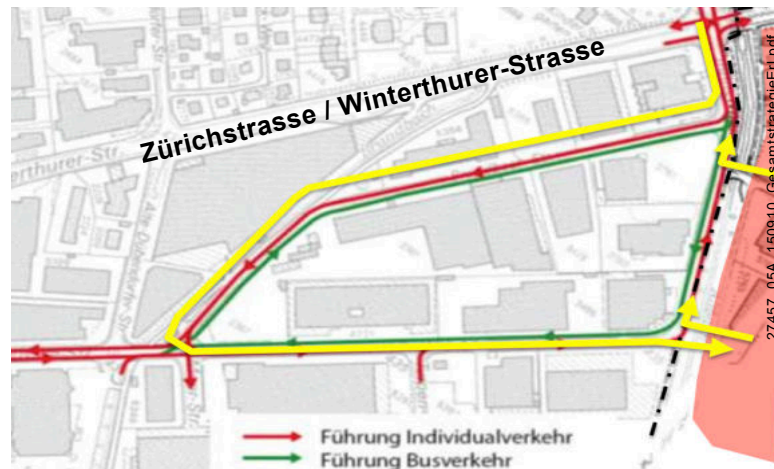


Abb. 69: Verkehrsregime gemäss Vorprojekt Zentrum Dietlikon Süd, (Quelle: ewp Juli 2011), Gebiet Mitte – transparent rot

Anreize in der Nutzungsplanung schaffen

Im Grundsatz sieht der Masterplan vor, entsprechende Anreize für die Erneuerung in der BZO zu schaffen. Darüber hinaus ist es an diesem neuralgischen Standort mit komplexen Fragestellungen erforderlich, zum Zweck der Qualitätssicherung insbesondere Anforderungen an die Architektur und die Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung mittels Gestaltungsplanverfahren zu sichern.

Erscheinung, Nutzungsänderung und Potenziale

7.3.2 Flugplatzrand

Das Gesamtareal liegt mehrheitlich in der Landwirtschaftszone. Der Flugplatzrand ist teilweise städtebaulich prägnant ausformuliert (Skyguide, privater GP Nr. 12) und weist teilweise eine ungenügende städtebauliche Präsenz auf (bestehende Bundesbasis und Gärtnereibetrieb). Ausgehend von der Nutzungsänderung des Flugplatzes, gestützt auf die Revision des Sachplans Militär und den darauf abgestimmten Festlegungen im kantonalen Richtplan (Teilrevision vom 29.06.2015) ist eine Erneuerung der Bundesbasis sowie ein Neubau Heliport gebündelter mit Stationierung der Luftwaffe, der Kantonspolizei und der Rega (bisher an der Überlandstrasse in Dübendorf) vorgesehen. Je nach Anordnung der Nutzungen bestehen Optionen für weitere ergänzende Nutzungen z.B. Arbeitsplatzstandorte in Synergie zum zukünftigen Innovationspark.

Die Lage der Bundesbasis und des Heliports beeinträchtigen die Siedlungsentwicklung der strategischen Reserven Juch + Zelgli je nach Flugbewegungen / -korridoren. Grundsätzlich wäre der Standort des Gärtnereibetriebs geeignet für den Neu- / Ausbau der Bundesbasis und des Heliport. Die Areale südöstlich Skyguide wären bei Verlegung der Bundesbasis und des Heliports geeignet für gewerbliche Nutzungen.

ungenügende Erschliessung im
raumplanerischen Sinn

Ein Grossteil der Flächen ist nach raumplanerischem Verständnis nicht hinreichend für die vorgesehenen Nutzungen erschlossen.



Abb. 70: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)

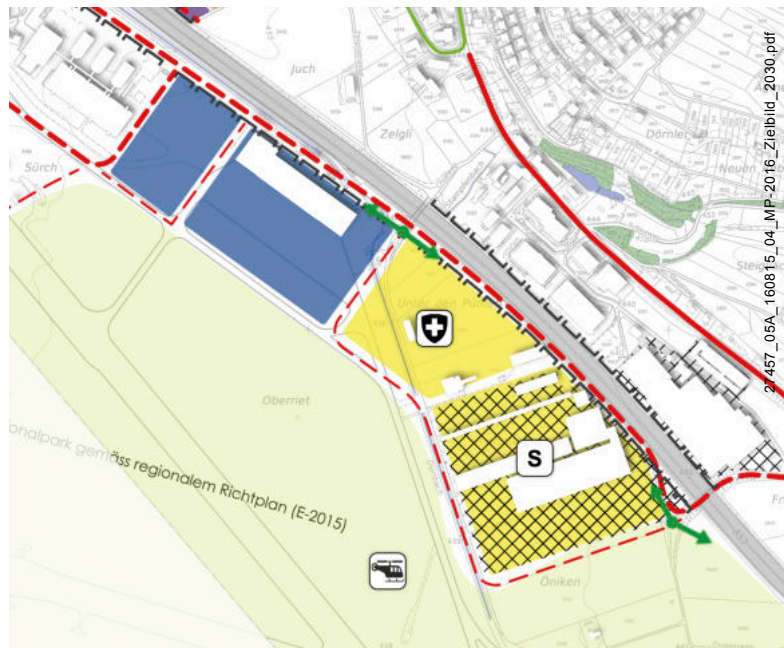


Abb. 71: Hauptvariante, Auszug Masterplan, Zielbild 2030

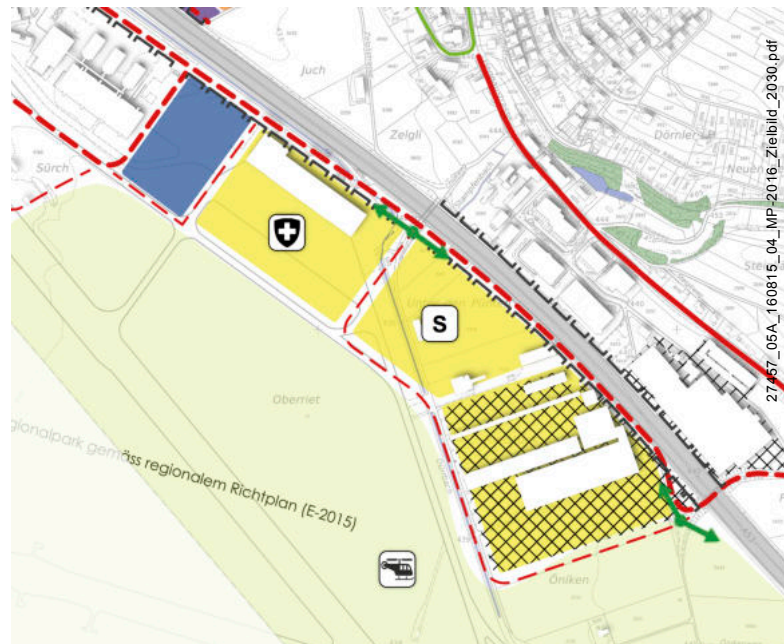


Abb. 72: Alternative Variante, Auszug Masterplan, Zielbild 2030

7.3.3 Revision Ortsplanung Teilschritt 4

Umsetzung langfristiger Masterplanvorhaben

Die Planungsstrategie sah nach der Ortsplanungsteilrevision 2014 zwei weitere Teilschritte vor. Aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans 2016 drängt sich eine weitere Differenzierung hin zu drei Teilschritten auf. Nach dem Teilschritt 2 im kurzfristigen Horizont (5 Jahre) ist der Teilschritt 3 neu für den mittelfristigen Horizont (5 - 10 Jahre) und der Teilschritt 4 für den langfristigen Horizont (länger 10 Jahre) vorgesehen. Daraus ergeben sich folgende mögliche Revisionsinhalte für den Teilschritt 4:

- Änderungen Zonenplan
- Umzonung / Aufzonung im Ringstrassenquartier (von Wohnzone W3 60 % in Zentrumszone Z4 130 %, öff. GP und in Wohnzone W4 70 %, GP-Pflicht / Sonderbauvorschriften und von Gewerbezone G5 in Gewerbezone G6, GP-Pflicht)
 - Einzonung Gebiet Mitte im Bereich Haldenstrasse (von Reservezone R in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 60 %)

7.4 Gebiet Mitte, bedarfsabhängige Nutzungsplanung für besondere hochwertige Arbeitsnutzungen

Entwicklungskosten / Erschliessungsbeteiligung bei Einzonung

Das Gebiet Mitte wird mit dem Lückenschluss Förliwisenstrasse vorstrukturiert. Die Gemeinde wird für die Erstellung der Strasse in Vorleistung gehen und die zukünftigen Nutzer zum

Zeitpunkt der Einzonung mittels Erschliessungsvertrag an den Kosten beteiligen.

Das Gebiet hat aufgrund seiner Lagequalität und der Grösse eine regionale Bedeutung. Auch aus diesem Grund sollen in dem Gebiet keine Einzonungen auf Vorrat erfolgen, sondern lediglich bedarfsabhängig für hochwertige Arbeitsnutzungen vorgenommen werden. Sofern Nachfrage seitens eines Betriebes besteht muss das Gebiet gesamthaft strukturiert werden.



Abb. 73: Konzeptskizze, Entwicklungsszenario Gebiet Mitte, Planpartner AG, Januar 2015

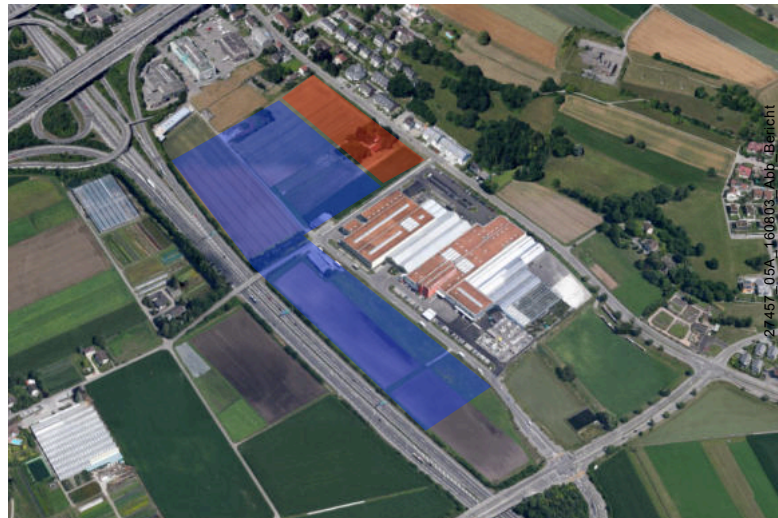


Abb. 74: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016), potenzielle Flächen für Arbeitsnutzungen – blau transparent, potenzielle Flächen für Wohn- / Mischnutzungen – rot transparent

8 ZIELBILD 2050

8.1 Zentrumsentwicklung Bahnhofgebiet / Faisswissen

Ansätze der kommunalen Strategien

Bereits im Masterplan 2007 war es Ziel der Gemeinde Wangen-Brüttisellen, im Dialog mit der Gemeinde Dietlikon und dem Kanton einen gemeinsamen Masterplan «Zürichstrasse / Umgebung Bahnhof» zu erstellen. Dies wurde bis heute nicht umgesetzt.

Das Leitbild Siedlungsentwicklung der Gemeinde Dietlikon aus dem Jahr 2011 formuliert das Ziel, das Gebiet Faisswissen zu entwickeln. Zu diesem Zweck soll mit einer Zentrumsüberbauung samt Platz, Parkhaus und Wendeschleife Glattalbahn eine urbane Verdichtung geschaffen werden. Zudem sollen zusätzliche Verbindungen Dietlikon Nord-Süd geprüft werden.

Bahnhofsumfeld – zentrale Lage mit städtebaulichem Potenzial

Das Umfeld des S-Bahnhofs Dietlikon bietet an interessanter Lage bedeutendes städtebauliches Entwicklungspotenzial. Das Gebiet ist geprägt von kleinteiliger Bebauung, einem oberirdischer P+R-Standort und dem Schwimmbad / den Sportfelder Faisswissen. Das bisher wenig beachtete Entwicklungspotenzial geht auf die historische Entwicklung des Bahnhofs im Zwischenraum der Dörfer Dietlikon und Brüttisellen zurück.



Abb. 75: Siegfriedkarte 1880 (Quelle: GIS-Browser, ZH, 12.04.2016)



Abb. 76: Luftbild, © 2016 Google (www.google.ch/maps, 12.04.2016)
Gemeindegrenze – gelb

Zielsetzung – Transformation zum städtischen Raum	Das städtebauliche Entwicklungspotenzial sollte langfristig zur Bildung eines städtischen Nucleus (hinsichtlich Nutzung und städtebaulicher Ausprägung) genutzt werden, um der Lage mit sehr guter ÖV-Erschliessung Rechnung zu tragen. Dies ist auch im Sinne der raumplanerischen Zielsetzung, die Innenentwicklung zu fördern. Mit der geplanten Streckenführung der GlattalbahnPLUS vom zukünftigen Innovationspark Dübendorf zum S-Bahnhof Dietlikon wird dieser als Umsteigebahnhof noch mehr an Bedeutung gewinnen.
Nutzungsanalyse und Nutzungs- konzept Implenia AG	Die Implenia AG erarbeitete für das Faisswissen-Areal (Kiesparkplatz) eine Nutzungsanalyse und ein Nutzungskonzept für eine Zentrumsüberbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Büro und Verkauf) ¹⁹ . Die Arbeiten sind aufgrund der initiierten Gebietsplanung Grossinfrastrukturen vorerst sistiert.
Zielbilder Masterplan Gemeinde Wangen-Brüttisellen	In Kenntnis der Planungsabsichten (Ansiedlung des Hauptsitzes der Implenia AG inkl. der Notwendigkeit die öffentlichen (Park+Ride)-Parkplätze zu integrieren) zeigt der Masterplan die Vision eines städtebaulichen Merkpunktes auf. Im Langfristhorizont (2050) ist es durchaus denkbar, die von Dietlikon anvisierte Zentrumsüberbauung fortzusetzen. Eine Verlagerung des Schwimmbads ist dann in Erwägung zu ziehen.
Auswirkungen auf das Verkehrs- regime	In Anbetracht der vorgesehenen Zentrumsüberbauung und der Entwicklungsabsichten im Gebiet Faisswissen Nord (Piatti), der Absicht Dietlikons, zusätzliche Querungen der Bahnlinie auch im Bereich Faisswissen zu prüfen sowie der langfristigen Option

¹⁹ Pressemitteilung des Gemeinderates Dietlikons vom 3. Juli 2015

der Ringbahn (Verbindung Dietlikon Bassersdorf), liegt eine Querung der Bahnlinie zwischen der Bahnhofstrasse und der Brüttisellerstrasse nahe.

Im Dialog mit der Nachbargemeinde Dietlikon gilt es die Verkehrserschliessung Coca-Cola zu klären sowie die Funktion der Riedmühlestrasse in Relation zur Zentrumsentwicklung Faisswisen zu überprüfen.

Zudem wird im Zuge der Gebietsplanung Bassersdorf – Dietlikon – Wangen-Brüttisellen der Umgang mit den Grossinfrastrukturen (Glattalautobahn, Brüttenertunnel, Glattalbahn-PLUS) mit dem Ziel einer optimalen Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild untersucht. Die angrenzenden Siedlungsteile werden auch in die Betrachtungen miteinzubeziehen sein. Von der Gebietsplanung sind Erkenntnisse / Ergebnisse zu erwarten, welche Ansätze für die zukünftige Bedeutung / den Umgang mit dem städtebaulichen Spannungsfeld Faisswisen darlegen.



Abb. 77: Ausschnitt Masterplan, Zielbild 2050

8.2 Vision Überdeckung Autobahn A1

Vision Die Autobahn A1 zerschneidet die Gemeinde und belastet die Wohn- und Erholungsgebiete mit Lärmimmissionen. Mit einer Überdeckung des Autobahneinschnittes zwischen den Brücken Schüracherstrasse und Baltenswilstrasse (Eignung aufgrund topografischer Verhältnisse) kann eine nachhaltige Sanierung erzielt werden.

Dies würde die Attraktivität der Potenzialgebiete für langfristige Siedlungsentwicklung steigern und den unverhältnismässig grossen Anteil Zäsuren im Gemeindegebiet reduzieren.

Dadurch könnte die Standortattraktivität Wangen-Brüttisellens zusätzlich gesteigert werden.

8.3 Weitere Siedlungsentwicklungsgebiete

Die nachfolgenden Gebiete sind aufgrund der konzentrierten Entwicklung im Zielhorizont 2030 für eine voraussichtliche spätere Entwicklung geeignet. Diese Gebiete sind aktuell alle von der unwägbaren Auswirkung um die Kulturlandinitiative betroffen.

8.3.1 Schüracher

Die kommunale Reservezone im Gebiet Schüracher eignet sich für Wohnungsbau. Die Entwicklung / Erschliessung soll etappiert erfolgen. Ein hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept inkl. ausgewogener Freiraumgestaltung ist vorzusehen. Entlang der Autobahn A1 sind Lösungen für den Lärmschutz vorzusehen, dies steht stark im Bezug zur Vision Autobahnüberdeckung.

8.3.2 Juch + Zelgli

Die Gebiete sind als Entwicklungsgebiete bereits Bestandteil des Masterplan 2007. Sie sind aufgrund Ihrer Lage im Siedlungskontext für eine Arrondierung des Ortsteils Wangen geeignet.

Sie liegen in der kommunalen Reservezone und sind durch die Lärmkurven des Flugplatzes Dübendorf (SPM 2001) belastet. Durch diese zwei Parameter ist das Gebiet in der Entwicklung blockiert. Trotzdem hält der Gemeinderat an der Option einer langfristigen Entwicklung fest, unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines konzeptionellen Lärmschutzes mit Gewerberiegel zur Autobahn.

8.3.3 Lei

Die Entwicklung dieses Gebietes steht stark im Zusammenhang mit der langfristigen Zentrumsentwicklung Bahnhofgebiet / Faisswisen und bietet sich an diese fortzusetzen. Zudem bietet sich die Chance die geplanten Grossinfrastrukturen städtebaulich zu integrieren (Bsp. Zwicky Süd, Dübendorf).

8.3.4 Buri / Büelacher

Das Gebiete Buri / Büelacher befinden sich heute in der Landwirtschaftszone. Unter der Voraussetzung der „Vision Überdeckung Autobahn“ erlaubt dieses Gebiet eine langfristige Option zur attraktiven Siedlungsarrondierung für Wohnungsbau niedriger bis mittlerer Dichte.

Mit der Einzonung gilt es die Qualität des Siedlungsrandes und den Übergang zum Erholungs- und Landwirtschaftsgebiet gut zu gestalten.

8.3.5 Altwisen

Das Gebiet Altwisen ist geprägt von Gartenbaubetrieben und auch durch drei grosse Gestaltungspläne strukturiert. Langfristig erfährt das Gebiet durch die geplante Streckenführung der GlattalbahnPLUS eine strukturelle Aufwertung. In Analogie zu den angrenzenden Nutzungen im Gebiet Mitte und im Arbeitsplatzstandort Dietlikon Süd (Bereich Riedwiesenstrasse) ist das Gebiet für eine langfristige Arbeitsplatzentwicklung geeignet. Inwiefern anderen Nutzungen etabliert werden können ist phasengerecht zu ermitteln.

8.3.6 Sportanlagen – Schwimmbad Faisswisen

Im Zuge der angestrebten langfristigen Fortsetzung der Zentrumsplanung Bahnhof Dietlikon / Faisswisen wird ein Ersatzstandort für das Schwimmbad Faisswisen (Zweckverband) erforderlich. Voraussichtlich ist die Anlage bis zum fraglichen Entwicklungshorizont ans Ende ihrer Lebensdauer angelangt bedürfte einer grosszyklischen Erneuerung. Dieser Zeitpunkt wäre geeignet, eine Standortverlegung in das Gebiet Dürrbach / Eglischölzli mit Synergiepotenzial zu überprüfen.

GLOSSAR

- ARE Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
- ASTRA Bundesamt für Strassen
- AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Kanton Zürich
- BGK Betriebs- und Gestaltungskonzept
- BZO Bau- und Zonenordnung, kommunal
- GP Gestaltungsplan
- IVHB interkantonale Vereinbarung zur
Harmonisierung der Baubegriffe
- KLI Kulturlandinitiative
- KRP kantonalen Richtplan Zürich
- LaRes Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton
Zürich
- MIV motorisierter Individualverkehr
- ÖV öffentlicher Verkehr
- PBG Planungs- und Baugesetz, Kanton Zürich
- P+R Park + Ride
- RegioROK regionales Raumordnungskonzept Glattal
- ROK kantonales Raumordnungskonzept, Kap. 1.3
kantonalen Richtplan Zürich
- RR Regierungsrat Kanton Zürich

A ANHANG

A1 Übersichtskarten Masterplan

A1.1 Zielbild 2030

Masterplan
Zielbild 2030

o.M. (Verkleinerung auf A3-Format)
Stand 22. August 2016

Legende

Siedlung

- Wohnen
 - Zentrumsgebiete
 - Gewerbe
 - Innovationspark / synergetische Sondernutzung
 - Spezialnutzung
 - Öffentliche Nutzung
 - Urbane Platz- / Verbindungsräume
 - Städtebaulicher Akzent
 - Gebäude als Merkpunkt
 - Raumkanten
 - Einzonungsstrategie / -priorität | ortsplanerische Ansätze
- B = Bandstock, prioritäre Einzonung
M = Mitte, bedarfsorientierte Einzonung
R = Revision Gestaltungsplan | V = Verdichtung

Verkehr

- Hochleistungsstrasse, bestehend (A1 und A53)
- Hochleistungsstrasse, Pannestreifenumnutzung (ASTRA)
- Hochleistungsstrasse, erweiterte Pannestreifenumnutzung
- Hauptverkehrsstrasse (gem. kt. Richtplan)
- Sammelstrasse, bestehend
- Sammelstrasse, geplant / Varianten
- Sammelstrasse, Abklassierung
- Quartierstrasse, geplant
- Arealerschliessung, intern
- Bahnlinie, bestehend
- Bahnlinie, geplant (Brüttentunnel)
- Trasse GlatthalbahnPLUS, geplant (gem. kt. Richtplan)
- Ortsbus bestehend
- Ortsbus verlegt / aufzuheben
- Lärmschutz – Geschlossene Bauweise
- Bundesbasis
- Helikopter Sicherheit (Kantonspolizei und Rega)
- Startplatz Helikopter Sicherheit

Freiraum/ Landschaft

- Freizeit / Erholung
- Freiraumzäsur
- Langsamverkehrs- / Grünraumvernetzung
- Landschaftsarchitektonische Einbettung Bahnlinie
- Boulevardgestaltung

Information

- Grossgärtnereien (Abgrenzung private Gestaltungspläne)



A1.2 Zielbild 2050

Masterplan
Zielbild 2050

o.M. (Verkleinerung auf A3-Format)
Stand 22. August 2016

Legende

Siedlung	
Wohnen	
Zentrumsgebiete	
Gewerbe	
Innovationspark / synergetische Sondernutzung	
Spezialnutzung	
Öffentliche Nutzung	
Urbane Platz- / Verbindungsräume	
Städtebaulicher Akzent	
Gebäude als Merkpunkt	
Raumkanten	
Einzonungsstrategie / -priorität ortsplanerische Ansätze	
B = Bandstock, prioritäre Einzoning 1: 2 = Reihenfolge Einzoning M = Mitte; bedarfsorientierte Einzoning R = Revision Gestaltungsplan V = Verdichtung	

Verkehr	
Hochleistungsstrasse, bestehend (A1 und A53)	
Hochleistungsstrasse, geplant (Glattalautobahn)	
Option Autobahnüberdeckung	
Hochleistungsstrasse, Pannestreifenumnutzung (ASTRA)	
Hochleistungsstrasse, erweiterte Pannestreifenumnutzung	
Hauptverkehrsstrasse (gem. kt. Richtplan)	
Sammelstrasse, bestehend	
Sammelstrasse, geplant / Varianten	
Sammelstrasse, Abklassierung	
Quartierstrasse, geplant	
Arealerschliessung, intern	
Bahnlinie, bestehend	
Bahnlinie, geplant (Brüttentunnel)	
Trasse Glattalbahnhof, geplant (gem. kt. Richtplan)	
Option Glattalbahnhof (S-Bhf. Dietlikon – S-Bhf. Bassersdorf)	
Ortsbus bestehend	
Ortsbus verlegt / aufzuheben	
Lärmschutz – Geschlossene Bauweise	
Bundesbasis	
Helikopter Sicherheit (Kantonspolizei und Rega)	
Startplatz Helikopter Sicherheit	

Freiraum/ Landschaft	
Freizeit / Erholung	
Freiraumzäsur	
Langsamverkehrs- / Grünraumvernetzung	
Landschaftsarchitektonische Einbettung Bahnlinie	
Boulevardgestaltung	

Information	
Grossgärtnereien (Abgrenzung private Gestaltungspläne)	



A1.3 Themenkarte Verkehr 2030

Masterplan
Verkehr 2030

o.M. (Verkleinerung auf A3-Format)
Stand 22. August 2016

Legende

- Hochleistungsstrasse, bestehend (A1 und A53)
- Hochleistungsstrasse, Pannestreifenumnutzung (ASTRA)
- Hochleistungsstrasse, erweiterte Pannestreifenumnutzung
- Hauptverkehrsstrasse (gem. kt. Richtplan)
- Sammelstrasse, bestehend
- Sammelstrasse, geplant / Varianten
- Sammelstrasse, Abklassierung
- Quartierstrasse, geplant
- Arealerschliessung, intern
- Bahnlinie, bestehend
- Bahnlinie, geplant (Brüttenerntunnel)
- Trasse GlatthalbahnPLUS, geplant (gem. kt. Richtplan)
- Ortsbus bestehend
- Ortsbus verlegt / aufzuheben



A1.4 Themenkarte Verkehr 2050

Masterplan
Verkehr 2050

o.M. (Verkleinerung auf A3-Format)
Stand 22. August 2016

Legende

- Hochleistungsstrasse, bestehend (A1 und A53)
- Hochleistungsstrasse, geplant (Glattalautobahn)
- Option Autobahnüberdeckung
- Hochleistungsstrasse, Pannestreifenumnutzung (ASTRA)
- Hochleistungsstrasse, erweiterte Pannestreifenumnutzung
- Hauptverkehrsstrasse (gem. kt. Richtplan)
- Sammelstrasse, bestehend
- Sammelstrasse, geplant / Varianten
- Sammelstrasse, Abklassierung
- Quartierstrasse, geplant
- Arealerschliessung, intern
- Bahnlinie, bestehend
- Bahnlinie, geplant (Brüttener tunnel)
- Trassee GlattalBahnPLUS, geplant (gem. kt. Richtplan)
- Option GlattalBahn (S-Bhf. Dietlikon – S-Bhf. Bassersdorf)
- Ortsbus bestehend
- Ortsbus verlegt / aufzuheben



A2 Übersicht Meilensteine Zielbild 2030

Gegenstand		2016		2017				2018			
		Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Flugplatz Dübendorf	Sachplan Militär	Festsetzung 									
	Sachplan Infrastruktur Luftfahrt	Festsetzung 									
Gebietsplanung Grossinfrastrukturen BAS/DIE/WAN		Kick off mit Kanton und Gemeinden Vorarbeiten / Zusammenstellung Grundlagen 		Bestimmung Inhalte / Ablauf und Durchführung Testplanung							
kantonaler Gestaltungsplan Innovationspark		Festsetzung durch Kantonsrat 									
Regionaler Richtplan Glattal		2. Anhörung / 2. Vorprüfung / öffentliche Auflage 		Verabschied. f. Festsetzung 	Festsetzung Baudirektion 						
Massnahmenpaket 1 Teilrevision BZO 2017		Ortspl.-gespräch mit ARE 	Vorbereitungsarbeiten 	Entw. / Berat. Vorlage 	Vorprüfung 	Bereinigung / Beschluss GR 	öff. Auflage / Anhörung + anschl. Bereinig. / Beschluss GR / GV 	Genehmigung Baudirektion 			
Massnahmenpaket 2 Revision GP Stierwisen		Vorbereitung + Entw. Vorlage 		Beratung GR / Vorprüfung 	Bereinigung / Beschluss GR 	öff. Auflage / Anhörung + anschl. Bereinig. / Beschluss GR / GV 	Genehmigung Baudirektion 				
Massnahmenpaket 3 Teilrevision Verkehrsplan 2017		Vorbereitungsarbeiten 		Entw. / Berat. Vorlage 	Vorprüfung 	Bereinigung / Beschluss GR 	öff. Auflage / Anhörung + anschl. Bereinig. / Beschluss GR / GV 	Genehmigung Baudirektion 			



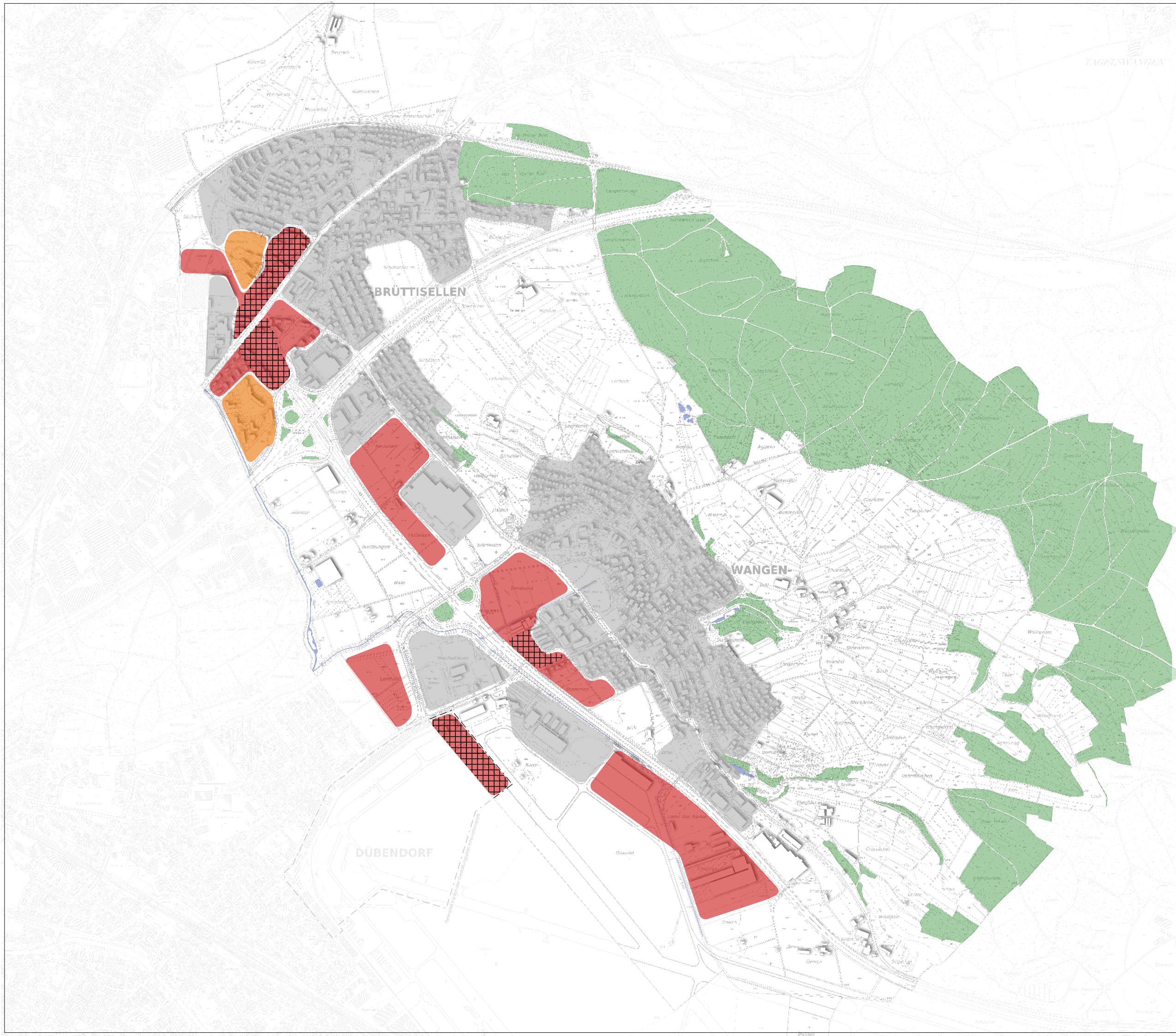
A3 Karte Entwicklungsstrategie 2030

Masterplan
Veränderungsstrategie 2030

o.M. (Verkleinerung auf A3-Format)
Stand 22. August 2016

Legende

- Bewahren
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Umstrukturierung initiiert durch BZO-Revision 2014, kGP Innovationspark, Revision priv. GP Nr. 6 Hätzelwisen
- GP Gärtnereien





A4 Karte Risiko Kulturlandinitiative

Masterplan
Konfliktkarte Kulturlandinitiative

o.M. (Verkleinerung auf A3-Format)
Stand 22. August 2016

Legende

 Entwicklungsgebiete von KLI betroffen



A5 Raumbeobachtung Glattal

Ausschnitt Wangen Brüttisellen
Teilgebiet Nr. 12

Legende: Bauten und Anlagen
(Auszug)

- | | |
|---|-------------------|
|  | Bestand / im Bau |
|  | konkretes Projekt |
|  | weiteres Projekt |

Dokument: 20070_13A_160324_GLA_RB.vwx
 Layoutebene: Wangen Brüttisellen
 Grundlage: Übersichtsplan (Rasterdaten 2012)

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



A6 Städtebauliche Ideenskizze Gebiet Bandstock





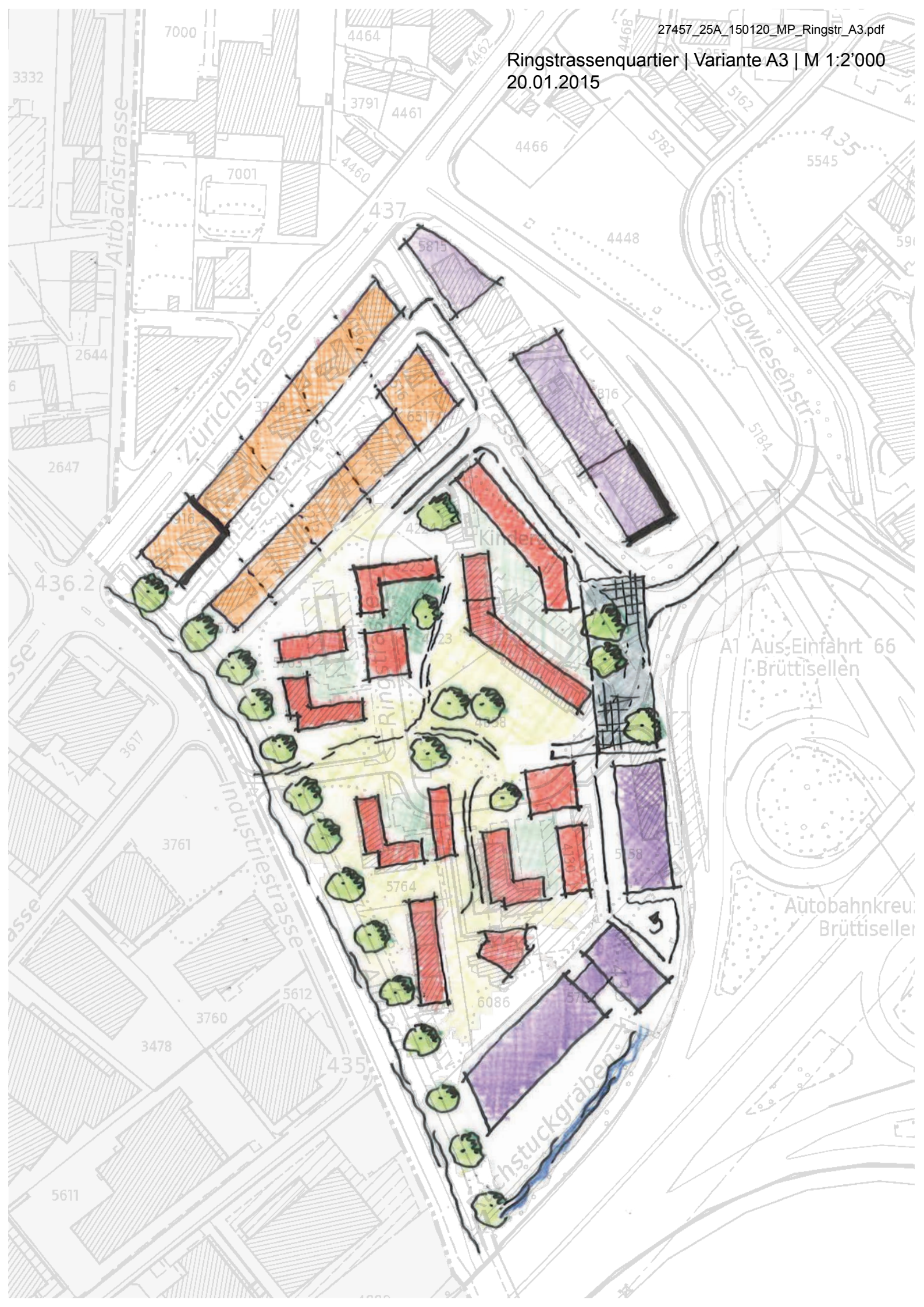
A7 Städtebauliche Ideenskizzen Ringstrasse

Ringstrassenquartier | Variante A1 | M 1:2'000
20.01.2015

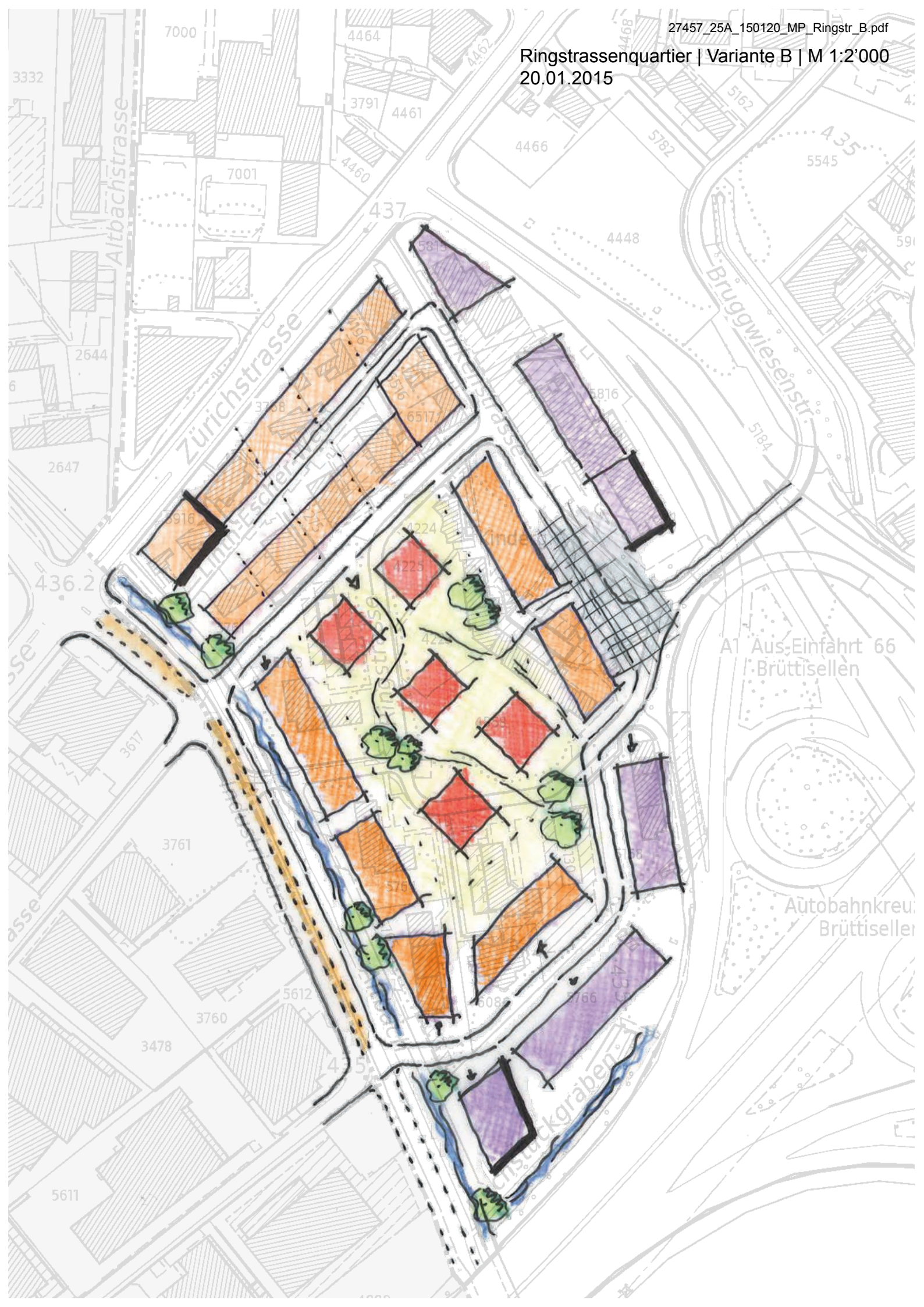




Ringstrassenquartier | Variante A3 | M 1:2'000 20.01.2015



Ringstrassenquartier | Variante B | M 1:2'000
20.01.2015



IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Wangen-Brüttisellen
vertreten durch:

Rolf Berchtold, Vorstand Hochbau und Planung (inkl. Öffentlicher Verkehr und Fluglärm)

Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, Dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A

Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU

Titelbild

Masterplan 2016, Zielbild 2030 (27457_05A_160815_04_MP-2016_Zielbild_2030.pdf)

städtebauliche Ideenskizze Gebiet Bandstock (27457_25A_160707_Skizze_MP_Bandstock.ai)

Ablage Bilder:

27457_05A_160815_Abb_Bericht