

Gemeinderat

Protokollauszug der 6. Sitzung vom 9. April 2024

61/2024 04 Bauplanung

**Privater Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof", Niederhasli
Verabschiedung zuhanden 2. Vorprüfung Kanton
Freigabe zur öffentlichen Auflage und Anhörung**

Ausgangslage

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederglatt und Niederhasli (ONN) haben zusammen einen Richtplan erarbeitet, der jeweils pro Gemeinde festgesetzt wurde. Der kommunale Richtplan Niederhasli macht, gestützt auf den Masterplan ONN, behördenverbindliche Vorgaben für die zukünftige Entwicklung im Schlüsselgebiet "Bahnhofumfeld Niederhasli" gemäss Siedlungs- und Landschaftsplan. Das Bahnhofumfeld Niederhasli ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Hier sollen sich an bester Lage dichte, attraktive Mischgebiete entwickeln. Im Vordergrund stehen publikumsorientierte gewerbliche Angebote im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen.

Für die Zentrumszone bzw. das Schlüsselgebiet Bahnhofumfeld Niederhasli werden u.a. folgende Strukturen angestrebt:

- Kompakte durchlässige Bebauung
- Lärmschutz durch gewerbliche Nutzungen entlang der Bahn
- Hohe Qualität des Freiraumangebots (Plätze, Aussenräume, Strassenräume)
- Hoher Wohnanteil (ca. 80 %)
- Räumliche und visuelle Bezüge zum Naherholungsgebiet Mettmenhaslisee

Das Raumplanungsbüro Planwerkstadt AG, Zürich, hat im Auftrag der HIAG Immobilien Schweiz AG (HIAG), Zürich, und den Schweizerischen Bundesbahnen AG (SBB), Zürich, den Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof" in Niederhasli aufgestellt. Gemäss Zonenplan befindet sich das Areal in der Zentrumszone (Z) mit Gestaltungsplanpflicht. Mit einem Gestaltungsplan darf gemäss §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) von den Bestimmungen über die Regelbauweise der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen werden. Für ein bestimmt umgrenztes Gebiet werden z.B. Zahl, Lage, äussere Abmessung, aber auch die Nutzweise und Zweckbestimmung von Gebäuden grundeigentümergebunden festgesetzt. Mit der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans gemäss § 85 PBG werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Gebiets geschaffen. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich am Schnittpunkt zwischen Naturraum, Dorfkern und Industriegebiet und entspricht der im Zonenplan festgesetzten Zentrumszone (Z) mit Gestaltungsplanpflicht. Die Zentrumszone wird durch die Mandachstrasse, den Farnweg sowie die Bahngleise der SBB bzw. das südlich angrenzende Quartier in der Einfamilienhauszone (E2) und die Bebauung in der Wohn- und Gewerbezone (WG3) im Dreieck zwischen Bahnhof, Stationsstrasse und Mandachstrasse begrenzt.

Erwägungen

In den nächsten Jahren soll das Gebiet nördlich des Bahnhofs von Niederhasli in ein lebendiges, identitätsstiftendes Quartier transformiert werden. Die Grundstücke in der Zentrumszone mit einer Fläche von rund 37'000 m² stellen ein Potenzial für die Umsetzung einer Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten mit einer erhöhten baulichen Dichte dar. Das Gebiet hat eine wichtige Funktion in der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde sowie der Region Zürcher Unterland. Es liegt gut erschlossen direkt am S-Bahnhof Niederhasli, zwischen dem historischen Dorfkern mit seinen alltäglichen öffentlichen und publikumsorientierten Einrichtungen und dem Natur- und Erholungsraum Mettmenhaslisee. Die HIAG und die SBB, als Eigentümerinnen der Grundstücke in der Zentrumszone, möchten gemeinsam und in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat sowie im Austausch mit den Menschen vor Ort ein neues Quartier entwickeln, welches beispielhaft und zukunftsweisend sein soll und sich als modernes Stück von Niederhasli in Ergänzung zum bestehenden Zentrum im Dorfkern positioniert. Im Zusammenhang mit der Entwicklung entstehen am Bahnhof neue Bahnhofsgebäude, ein witterungsgeschützter Zugang zum Perron und ein Bushof, womit das Quartier zu einem attraktiven Ankunftsort und zur neuen "Visitenkarte" von Niederhasli werden soll. Das neue Quartier "Im Farn" soll ein modernes, nachhaltiges, grünes und sozial durchmischtes Wohnquartier werden und eine hohe Lebensqualität bieten. Hochwertig gestaltete und öffentlich zugängliche Plätze und Grünräume und ein interessantes Angebot an Geschäften und Dienstleistern sollen nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Nutzerinnen und Nutzern einen Mehrwert bieten, sondern auch allen übrigen Einwohnerinnen und Einwohnern und Besucherinnen und Besuchern der Gemeinde.

Der Gestaltungsplan bildet hierfür die planungs- und baurechtliche Grundlage. Konkret werden mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof" folgende Zwecke erfüllt, die auch die öffentlichen Interessen an einem attraktiven Ankunftsort beim Bahnhof berücksichtigen:

- Ermöglichung einer Bebauung mit einer massvollen baulichen Dichte und Sicherstellung von ortsbaulich, architektonisch und ökologisch hochwertigen Überbauungen nach einem Gesamtkonzept;
- Sicherstellung von guten ortsbaulichen Übergängen zwischen der Zentrumszone und den anschliessenden Wohn- und Gewerbebezonen und der Einfamilienhauszone;
- Aufwertung des Bahnhofs zu einem attraktiven Ankunftsort, inkl. Umsetzung der Anforderungen an eine regionale Verkehrsdrehscheibe mit einem ausbaufähigen Bushof;
- Förderung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung mit einem der Lage angemessenen Wohn- und Gewerbeanteil;
- Schaffung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen an geeigneten und gut zugänglichen Lagen;
- Schaffung von zwei öffentlichen Plätzen mit besonders guter Gestaltung, inklusive eines Bahnhofvorplatzes mit Bäumen;
- Schaffung von qualitativ hochwertigen, den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner, der Beschäftigten und der Öffentlichkeit entsprechenden Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung einer guten Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr;
- Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Bahnlinie und der Mandachstrasse;
- Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.

Vorprüfung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 65 vom 4. April 2023 dem ersten Entwurf des privaten Gestaltungsplans "Im Farn/Bahnhof" zugestimmt und diesen der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 1. Vorprüfung eingereicht.

Das ARE hat im 1. Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2023 den Gestaltungsplan positiv gewürdigt und festgehalten, dass mit den getroffenen Festlegungen eine qualitative Zentrumsentwicklung am Bahnhof Niederhasli sichergestellt werden kann. Die Auflagen und Empfehlungen gemäss dem Vorprüfungsbericht sind in die vorliegende, bereinigte Fassung eingeflossen.

Ebenso eingeflossen sind die Inputs der vorberatenden Bau- und Planungskommission.

Mehrwertausgleich

Die gesteigerten Ausnutzungsmöglichkeiten gemäss dem privaten Gestaltungsplan «ImFarn/Bahnhof» führen zu einem planungsbedingten Mehrwert zugunsten der Grundeigentümerschaften innerhalb des Planungsperrimeters. Dementsprechend fallen die Planungsvorteile unter die Definition "abgabepflichtige Aufzonung/Umzonung" nach § 19 Abs. 1 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), auf die gemäss Art. 30b BZO eine kommunale Abgabe zu erheben ist. Sie beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Der planungsbedingte Mehrwert kann entweder durch die Zahlung einer Mehrwertabgabe in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds oder gemäss § 19 Abs. 6 MAG durch Massnahmen mittels städtebaulichem Vertrag ausgeglichen werden. Im vorliegenden Fall sind die im öffentlichen Interesse liegenden Massnahmen in dem, im Entwurf vorliegenden städtebaulichem Vertrag geregelt. Der "Städtebauliche Vertrag" wird zur Information mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt, aber in der Kompetenz des Gemeinderats in einem separaten Verfahren vollzogen.

Verfahren

Der private Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof", bestehend aus Vorschriften, Situationsplan und Bericht nach Art 47 Raumplanungsverordnung (RPV), ist vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen und die Nachbargemeinden sowie die übergeordnete Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sind anzuhören (§ 7 Abs. 1 und 2 PBG). Nach der Bekanntgabe kann sich jedermann während 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Gestaltungsplan der Baudirektion Kanton Zürich zur 2. Vorprüfung eingereicht.

Am 20. April 2024 organisieren die Eigentümerinnen HIAG und SBB einen öffentlichen Infotag. Im Fokus stehen die Themen Nutzungen, Aussenräume und Erschliessung. Die Vertreter und Vertreterinnen der Eigentümerschaften sowie der Planungsbüros werden Interessierten das Projekt erläutern und Fragen beantworten. Vertreter und Vertreterinnen der Gemeinde Niederhasli werden in einer Nebenrolle präsent sein.

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Angestrebt wird der ordentliche Versammlungstermin vom 28. November 2024.

Beschluss

1. Gestützt auf die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird dem privaten Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof", bestehend aus:
 - Vorschriften vom 1. März 2024
 - Situationsplan 1:500 vom 1. März 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 27. März 2024
 - Beilagen: Richtprojekt mit Gutachten und Konzeptenzugestimmt. Er wird zuhanden der kantonalen 2. Vorprüfung verabschiedet und zur öffentlichen Auflage sowie zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger freigegeben.
2. Die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), wird um 2. Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans ersucht.
3. Dem im Entwurf vorliegenden "Städtebauliche Vertrag", der die Mehrwertabschöpfung regelt, wird zugestimmt. Dieser wird zur Information mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Der "Städtebauliche Vertrag" wird nach Rechtskraft des Gestaltungsplans in der Kompetenz des Gemeinderats in einem separaten Verfahren vollzogen.
4. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt, die weiteren formellen Prozesse durchzuführen.

Verteiler

- Baudirektion des Kanton Zürich, ARE, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (zur 2. Vorprüfung)
- HIAG Immobilien Schweiz AG (annette.hansen@hiag.com)
- SBB AG, Immobilien Development (natalie.pomer@sbb.ch)
- Planwerkstadt AG, Raumplanung-Prozesse-Städtebau (p.knecht@planwerkstadt.ch)
- Suter • von Känel • Wild, Planer und Architekten AG (anita.suter@skw.ch)
- Bau- und Planungskommission
- Hochbau- und Planungsvorsteher
- Gemeindeschreiber
- Abteilungsleiter Bau und Umwelt
- nach- und nebengeordnete Planungsträger
 - Gemeinderat Buchs (kanzlei@buchs-zh.ch)
 - Gemeinderat Dielsdorf (gemeinde@dielsdorf.ch)
 - Gemeinderat Oberglatt (gemeinde@oberglatt.ch)
 - Gemeinderat Niederglatt (marcel.peter@niederglatt-zh.ch)
 - Gemeinderat Regensdorf (kanzlei@regensdorf.ch)
 - Gemeinderat Rümlang (gemeinde@ruemlang.ch)
 - Gemeinderat Steinmaur (edith.lee@steinmaur.ch)
 - Planungsgruppe Zürcher Unterland (pzu@eglisau.ch)

GEMEINDERAT NIEDERHASLI



Gemeindepräsident:
Daniel T. Wüest



Gemeindeschreiber
Patric Kubli

Versand: 15. April 2024