

Gemeinderat Niederhasli

Mitteilungen aus dem Sitzungsbetrieb (08/2024)

Privater Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof"

Nach Ablauf des öffentlichen Auflageverfahrens hat der Gemeinderat dem privaten Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof", Niederhasli, zugestimmt und diesen zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Auf Basis dieser Planungsgrundlage soll das Gebiet in den nächsten Jahren in ein lebendiges, identitätsstiftendes Quartier transformiert werden.

Von Mitte April bis Mitte Juni 2024 sind die Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof" öffentlich aufgelegt. Parallel dazu wurde das Dossier den kantonalen Fachstellen zu einer zweiten Vorprüfung unterbreitet. Da während der Auflagefrist keine Einwendungen eingegangen sind und auch das kantonale Amt für Raumentwicklung den Gestaltungsplan im Rahmen der Vorprüfungsberichte insgesamt positiv gewürdigt hat, konnte der Gemeinderat die Unterlagen weitgehend unverändert zuhanden der Gemeindeversammlung verabschieden.

Das betroffene Areal befindet sich im Eigentum der HIAG Immobilien Schweiz AG (HIAG) und den Schweizerischen Bundesbahnen AG (SBB). In deren Auftrag hat das Raumplanungsbüro Planwerkstadt AG den privaten Gestaltungsplan aufgestellt. Der Perimeter befindet sich am Schnittpunkt zwischen Naturraum, Dorfkern und Industriegebiet und entspricht der im Zonenplan festgesetzten Zentrumszone (Z) mit Gestaltungsplanpflicht.

Die Grundstücke 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 möchten gemeinsam und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde 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.

Die geplanten Bauten und das Areal sollen neben Versorgungs- und Erholungsmöglichkeiten Wohnraum für rund 700 Personen bieten. Da die Stimmberechtigten bereits im Jahr 2013 mit der Umzonung in eine Zentrumszone die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebauliche Neunutzung geschaffen haben, konnten Schulraumplanung und andere Planungsinstrumente bereits auf diese Entwicklung und den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ausgerichtet werden. Dank frühzeitiger Einbindung und enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern konnte der Gemeinderat in den vergangenen Jahren auch bedeutenden Einfluss auf die Ausgestaltung dieses privaten Gestaltungsplans nehmen. Neben der allgemeinen Aufwertung des Bahnhofareals standen dabei unter anderem auch weitere Optimierungen der Mobilität im Fokus, wie beispielsweise das Realisieren eines Bushofs oder von überdachten Veloabstellplätzen.

Gemeindeverwaltung

Dorfstrasse 17
8155 Niederhasli

Geschäftsleitung
Patric Kubli

Tel. 043 411 22 50

www.niederhasli.ch
gemeinde@niederhasli.ch

Öffnungszeiten

Mo: 8.30-11.30, 14.00-18.30, Di: 8.30-11.30
Mi+Do: 8.30-11.30, 14.00-16.30, Fr: 7.00-13.30

Der gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz aufbereitete Gestaltungsplan bildet die planungs- und baurechtliche Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung. Für das Gebiet werden z.B. Zahl, Lage, äussere Abmessung, aber auch die Nutzweise und Zweckbestimmung von Gebäuden grundeigentümergebunden festgesetzt. Ziel ist es, die Voraussetzungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Gebiets zu schaffen. Neben einem Situationsplan und einem Planungsbericht umfasst das Gestaltungsplandossier konkrete Vorschriften, welche nach erfolgtem Erlass des Planungsinstrumentes öffentlich-rechtliche Wirkung erlangen. Der private Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Die abschliessende Genehmigung erfolgt durch die zuständige kantonale Direktion.

Ausführliche Projektdetails werden im Beleuchtenden Bericht zur Gemeindeversammlung vom 28. November 2024 publiziert. Die privaten Projektverantwortlichen werden am Strassenfest vom kommenden Samstag, 21. September 2024, mit einem Infostand präsent sein und dabei ihre verschiedenen Entwicklungsabsichten aufzeigen.

Budget 2025

Ausgehend von einem unveränderten Steuerfuss von 88 % weist das Budget 2025 der politischen Gemeinde einen Aufwandüberschuss von Fr. 557'100.— aus. In der Investitionsrechnung sind Ausgaben von Fr. 5.25 Mio. geplant. Der Gemeinderat hat seinen Budgetentwurf zuhanden der Rechnungsprüfung und der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Das Budget 2025 sieht in der Erfolgsrechnung einen Aufwand von Fr. 62.15 Mio. und einen Ertrag von Fr. 61.59 Mio. vor, womit ein Aufwandüberschuss von knapp Fr. 0.56 Mio. resultiert. Die Erträge der allgemeinen Gemeindesteuern und des Ressourcenausgleichs werden gegenüber dem Budget 2024 um total Fr. 1.10 Mio. höher geschätzt. Auch bei den Grundstückgewinnsteuern werden Mehrerträge von Fr. 0.50 Mio. budgetiert. Leider werden auf der Gegenseite in den meisten Bereichen höhere Aufwendungen erwartet. Am stärksten fällt der Bereich Bildung mit einem Mehraufwand von Fr. 1.18 Mio. ins Gewicht. Davon entfallen allerdings mindestens Fr. 0.75 Mio. auf kaum beeinflussbare Faktoren wie Beiträge an den Schulzweckverband, Platzierungen in Sonderschulen oder Schülertransporte. Weiter müssen hauptsächlich wegen höherer Pflegebeiträge an Heime im Gesundheitsbereich Mehrkosten von Fr. 0.44 Mio. budgetiert werden.

Bei unveränderten Gebührentarifen fallen die Rechnungsergebnisse unterschiedlich aus. Beim Wasserwerk wird wegen höherer Wasserbezugskosten bei der Gruppenwasserversorgung Furttal ein gegenüber dem Vorjahr tieferer Ertragsüberschuss von noch Fr. 231'000.— erwartet. Der bei der Abwasserversorgung ebenfalls tiefere Ertragsüberschuss von Fr. 455'000.— ist eine Folge des höheren Betriebsbeitrags an den Zweckverband ARA Fischbach-Glatt. Bei der Abfallwirtschaft fällt das Defizit mit Fr. 27'000.— gegenüber dem Vorjahr deutlich tiefer aus, da keine ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten anstehen.

Das Investitionsvolumen des allgemeinen Haushalts ist mit Fr. 4.45 Mio. um Fr. 0.42 Mio. höher als im Vorjahr. Eine erste Tranche für den Neubau eines Gebäudes für die Tagesstrukturen beim Zentralschulhaus sowie der Projektkredit für einen Um- oder Erweiterungsbau des Gemeindehauses sind mit Ausgaben von je Fr. 1 Mio. dabei die beiden grössten Investitionsvorhaben. Als weiteres grösseres Projekt ist die Sanierung der Hofstetterstrasse mit Kosten von Fr. 0.94 Mio. budgetiert.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung neben dem Budget 2025 den Steuerfuss unverändert auf 88 % festzusetzen. Detaillierte Informationen zum Budget und auch zur Finanzplanung des Gemeinderats werden wie üblich mit dem Beleuchtenden Bericht zur Gemeindeversammlung vom 28. November 2024 publiziert.

Gemeindeversammlung vom 28. November 2024

Für die Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 28. November 2024, stehen mit dem Budget, dem Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof" und der Kreditabrechnung zur Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Seehalde drei Geschäfte auf der Traktandenliste.

Am Donnerstag, 28. November 2024, 20.00 Uhr, findet in der Mehrzweckhalle Seehalde in Mettmenhasli die nächste Gemeindeversammlung statt. Neben dem Budget 2025 stehen der private Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof" sowie die Abrechnung des Investitionsbeitrags der politischen Gemeinde an die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Seehalde auf der Traktandenliste. Im Anschluss zur Versammlung wird wiederum ein Apéro serviert. Details zu den Geschäften sind dem Beleuchtenden Bericht zu entnehmen, welcher zu gegebener Zeit auf der Website aufgeschaltet und den registrierten Abonnentinnen und Abonnenten per Post zugestellt wird. Ab dem 31. Oktober 2024 liegen die vollständigen Akten bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung Präsidiales, zur Einsicht auf. Ab diesem Zeitpunkt werden die Erläuterungen auch auf der "Voteinfo-App" aufgeschaltet.

Der Gemeinderat freut sich, am 28. November 2024 eine grosse Zahl an Stimmberechtigten in der Mehrzweckhalle Seehalde begrüssen zu können. Das Geschäft zur Totalrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung wird den Stimmberechtigten am Mittwoch, 11. Dezember 2024, an einer zusätzlichen Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen Daniel Wüest, Gemeindepräsident, 076 238 39 11, oder Patric Kubli, Gemeindeschreiber, 043 411 22 50, gerne zur Verfügung.

18. September 2024/pk

Geht per E-Mail an:

- Pressestellen
- Politische Ortsparteien
- Gemeinderat
- Schulpflege
- Rechnungsprüfungskommission
- Personal Gemeindeverwaltung