

Totalrevision Nutzungsplanung

# **ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV**

Antrag an die Gemeindeversammlung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31113 – 10.9.2024

**Auftraggeber**

Gemeinde Niederhasli

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Bearbeitung Peter von Känel, Anita Suter,

**Titelbild**

Quelle: SKW

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>UMFELD</b>	<b>7</b>
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	7
2.2	Vorstellung Kanton Zürich	8
2.3	Gewässerraum	13
2.4	Vorstellungen Region	14
2.5	Grundlagen der Gemeinde	16
<b>3</b>	<b>ZIELE</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>QUANTITATIVE GRUNDLAGEN</b>	<b>18</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung	18
4.2	Bauzonenreserven und Bedarf	19
4.3	Verdichtung und Dichte	22
4.4	Regelung der Dichte	25
<b>5</b>	<b>KERNZONENPLÄNE</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>38</b>
6.0	IVHB und allgemeine Anpassungen	38
6.1	Zonenordnung	45
6.2	Bauzonen	45
6.2.1	Kernzonen	45
6.2.1B	Quartiererhaltungszone	51
6.2.2	Wohnzonen, WG und Zentrumszone	53
6.2.3	Gewerbe- und Industriezonen	58
6.2.4	Zone für öffentliche Bauten	59
6.2.4.1	Erholungszone	60
6.3	Besondere Institute	61
6.3.1	Arealüberbauungen	61
6.3.2	Baumschutz	63
6.3.3	Gestaltungsplanpflicht	64
6.4	Ergänzende Bauvorschriften	65
<b>7</b>	<b>ANPASSUNGEN ZONENPLAN</b>	<b>70</b>
7.1	Umzonungen	70
7.2	Aufzonungen	75
7.3	Erholungszone Seebad	75
7.4	Lärmempfindlichkeitsstufen OE	76
7.5	Technische Korrekturen	77
<b>8</b>	<b>QUARTIERERHALTUNGSZONENPLAN</b>	<b>79</b>
<b>9</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ</b>	<b>80</b>
<b>10</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER REVISION</b>	<b>81</b>
10.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	81
10.2	Orts- und Landschaftsbild	81
10.3	Umweltschutz	82
10.4	Zone für öffentliche Bauten	86
10.5	Störfallvorsorge	89
10.6	Kantonale Mehrwertabgabe	90
10.7	Kommunaler Mehrwertausgleich	91
10.8	Mehrwertprogose	93
10.9	Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung	93
10.10	Lokalklima	94
10.11	Fazit	95

<b>11 MITWIRKUNG</b>	<b>96</b>
11.1 Übersicht	96
11.2 Kantonale Vorprüfung	96
11.3 Öffentliche Auflage	101
11.4 Anhörung	101
11.5 Revisionsvorlage des PBG	102
11.6 Gemeindeversammlung	102
11.7 Genehmigung	102
<b>12 SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>102</b>
<b>ANHANG 1</b>	
<b>AUSZUG DATENEXPORT MEHRWERTPROGNOSE</b>	<b>103</b>
<b>ANHANG 2</b>	
<b>ARBEITSPLATZZONENBEWIRTSCHAFTUNG</b>	<b>105</b>

# 1 EINLEITUNG

## Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

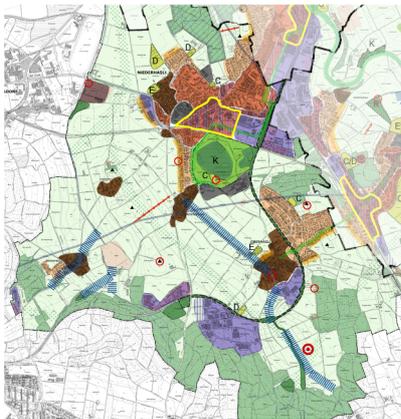
Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli stammt aus dem Jahr 2013. Im Jahr 2016 wurde ein einzelner Artikel im Rahmen einer Teilrevision punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt.

Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie der Umsetzung des "kommunalen Richtplan ONN" besteht nun Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Es geht insbesondere um folgende Themen:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, welche im Rahmen des kommunalen Richtplan ONN erarbeitet wurden
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten und des Verdichtungsbedarfs sowie Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Klärung von Einzonungsbegehren
- Anpassung auf neue Bedürfnisse und Behebung Vollzugsprobleme der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung des IVHB

## Kommunaler Richtplan ONN



Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer "urbanen Wohnlandschaft" zu untermauern, wurde unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich eine Entwicklungsstrategie sowie ein anschliessender Masterplan ONN erarbeitet.

Die Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt haben anschliessend in Zusammenarbeit mit dem Büro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG (SKW) soweit möglich die Inhalte des Masterplans im "kommunalen Richtplan ONN" verankert und dadurch behördenverbindlich festgelegt.

### **Totalrevision Nutzungsplanung**

Basierend auf dem kommunalen Richtplan sollen nun die nutzungsplanungsrelevanten Themen angegangen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

### **Bestandteile der Totalrevisionsvorlage Nutzungsplanung**

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Kernzonenpläne Niederhasli, Nassenwil, Oberhasli und Mettmenhasli
- Quartiererhaltungszonenplan Tolacher / Studacher
- Bericht zu den Einwendungen

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung.

## 2 UMFELD

### 2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

#### Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

#### ISOS

Für die Gemeinde Niederhasli bestehen keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

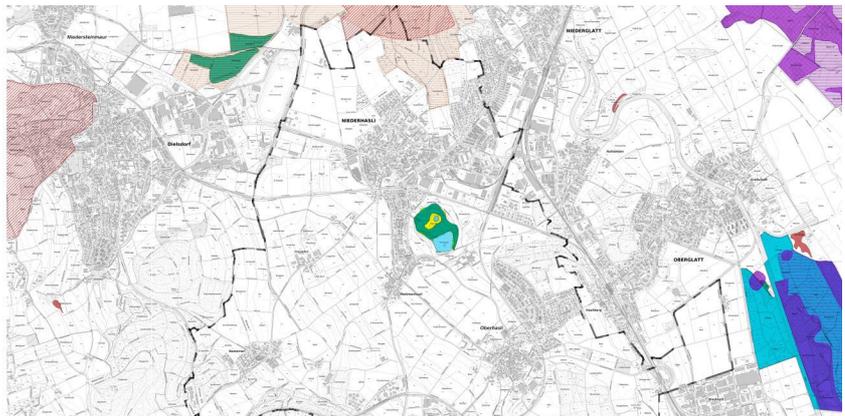
#### BLN

Der Inventareintrag BLN 1404 "Glaziallandschaft zwischen Neerach und Glattfelden" des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befindet sich zu Teilen in der Gemeinde Niederhasli.

#### Biotope von nationaler Bedeutung

In der Gemeinde sind Inventarobjekte von drei verschiedenen nationalen Biotopinventaren gemäss Art. 18a NHG vorhanden. Diese sind im nachfolgenden Plan abgebildet.

-  BLN-Gebiete
-  Moorlandschaften
-  Flackmoor-Inventar
-  Sekundäre Hochmoorfläche
-  Hochmoorumfeld
-  Offene Wasserfläche



#### Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

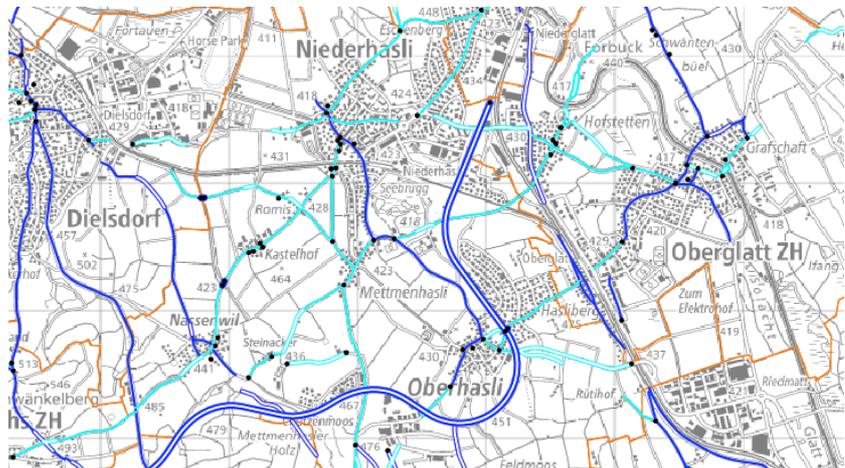
Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. In Niederhasli sind lediglich Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung vorhanden.

##### Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

##### Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz



## 2.2 Vorstellung Kanton Zürich

### ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



#### Handlungsräume

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

Quelle: Kantonales ROK  
Stand: 28. Oktober 2019

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

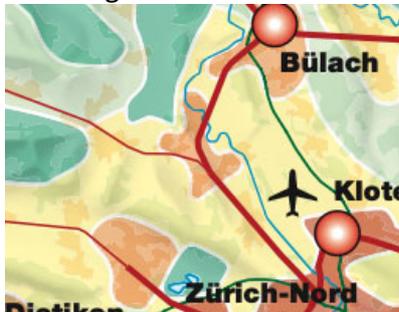
Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den «Stadtlandschaften» und den «urbanen Wohnlandschaften» vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

### Handlungsräume Niederhasli



ROK-ZH, Kantonales Raumordnungskonzept Stand: 11.3.2024, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung)

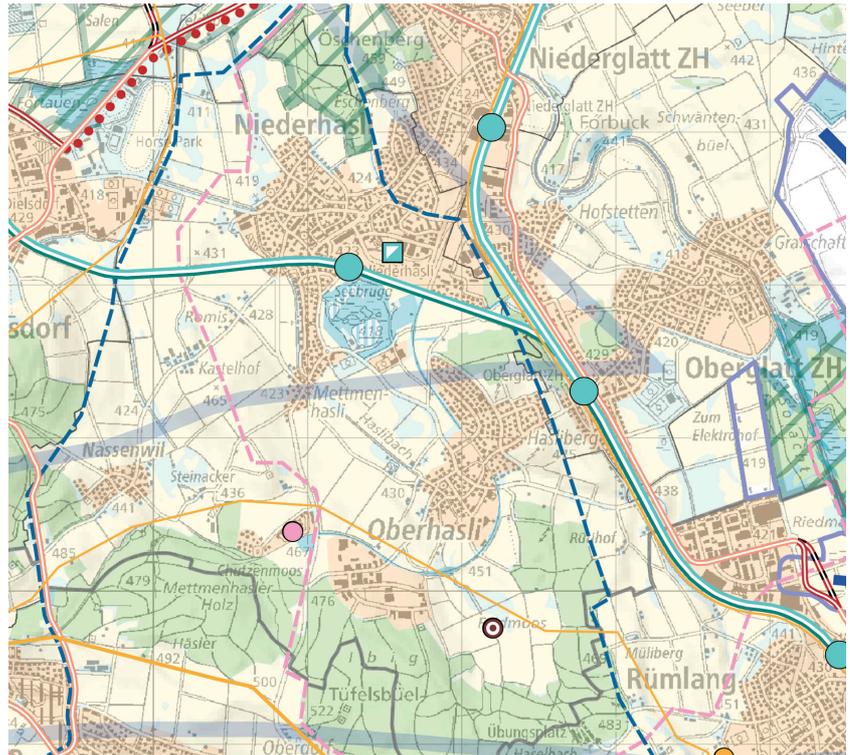
Niederhasli ist gemäss dem genehmigten kantonalen Richtplan dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Gemäss kommunalem Richtplan ONN soll jedoch eine Zuteilung zur "urbanen Wohnlandschaft" erfolgen. Der am 11. März 2024 festgesetzte kantonale Richtplan enthält die Zuweisung «urbane Wohnlandschaft» für das gesamte ONN-Gebiet. Trotz noch fehlender Genehmigung durch den Bund kann deshalb vom Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» ausgegangen werden. Es ergibt sich folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «massvoll entwickeln»:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

## Kantonaler Richtplan

Stand: 11.3.2024, Beschluss des  
Kantonsrates (Festsetzung)

bestehend	geplant	
		<b>Siedlung</b> Siedlungsgebiet
<b>Landschaft</b>		
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
<b>Verkehr</b>		
		Hauptverkehrsstrasse
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Station / Haltestelle
		Güterumschlag
		Abgrenzungslinie Flughafen
<b>Versorgung, Entsorgung</b>		
		Deponie



Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung von Niederhasli sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

Auftrag an die Gemeinden  
Quelle: kantonaler Richtplan

"Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potentials, dass in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen (...)."

- Siedlungsgebiet
- Abgrenzungslinie Flughafen
- Freihaltegebiete
- Landschaftsschutzgebiet

Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind zudem folgende Festlegungen wichtig:

- Ausbau Bahnlinie

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für  
Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebiets neue Bauzonen ausscheiden.

Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung. Dennoch sollte die Festlegung nicht parzellenscharf sein, sondern einen gewissen Anordnungsspielraum für die Gemeinde offenhalten.

## Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Für die Gemeinde Niederhasli bestehen keine Einträge im kantonalen Ortsbildinventar.

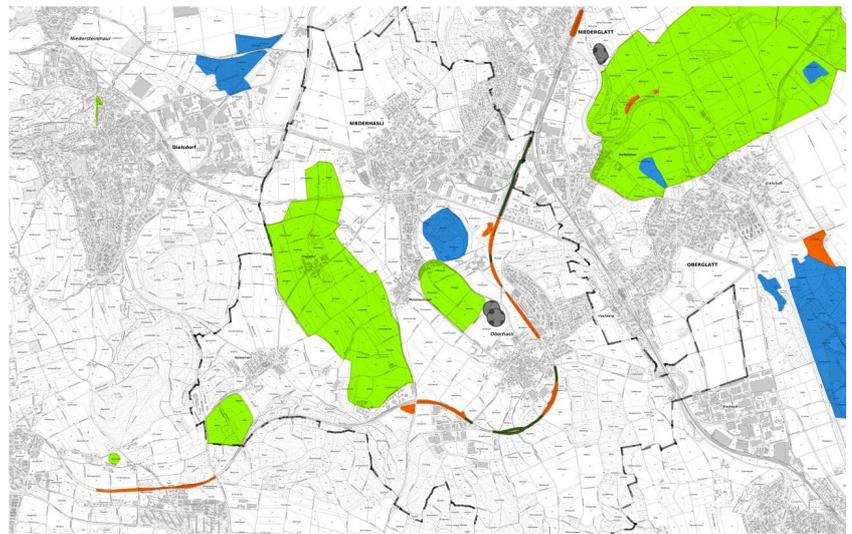
### Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung

Auf dem Gemeindegebiet sind im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 der Mettmehasli-See, die Trockenstandorte und Hecken im Bahneinschnitt Adlibogen – Rütisberg, das Ruderalgebiet Chilmis sowie die Rundhöckerlandschaft bei Mettmehasli und Nassenwil verzeichnet.

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenstandorte und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

#### Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

- Landschaftsschutzobjekt: Geolog. / Geomorphologisches Objekt
- Feuchtbiotop
- Kiesbiotop
- Trockenbiotop

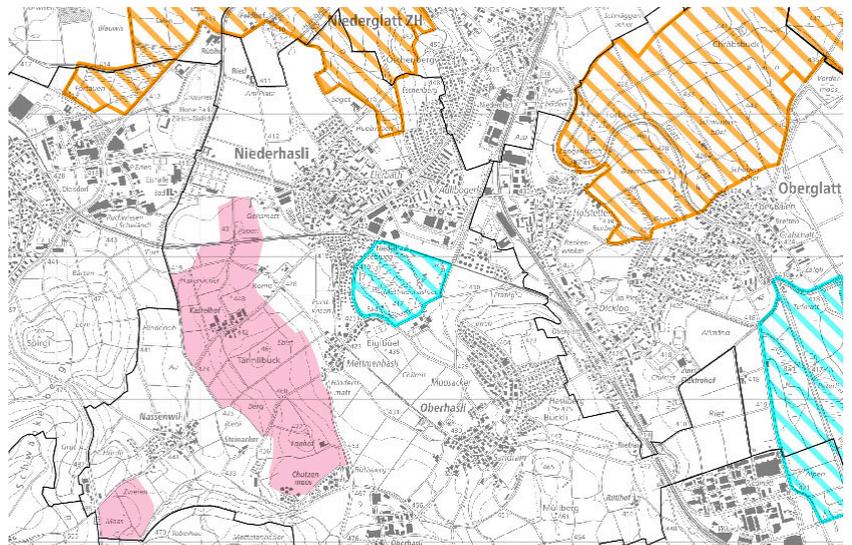


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

#### Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Der Teilbereich Landschaftsschutz wurde im Januar 2022 durch das „kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte“ abgelöst. Auf dem Gemeindegebiet von Niederhasli befinden sich die Objekte Nr. 1014 Riedlandschaft bei Neerach, Nr. 1523 Mettmehasli-See sowie Nr. 7078 Rundhöckerlandschaft bei Mettmehasli und Nassenwil.

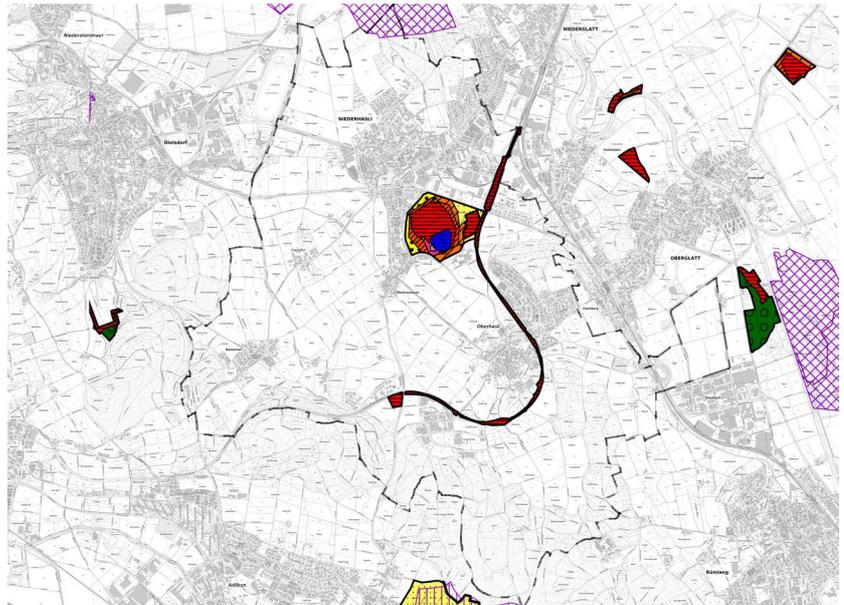
- Geologische Zeitzeugen
- Geomorphologisch geprägte Landschaften
- Gewässerlandschaften



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

### Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung

-  Rechtskräftiges Schutzgebiet (altrechtliche Schutzverordnung)
-  Naturschutzzonen
-  Naturschutzumgebungszonen
-  Landschaftsschutzzonen

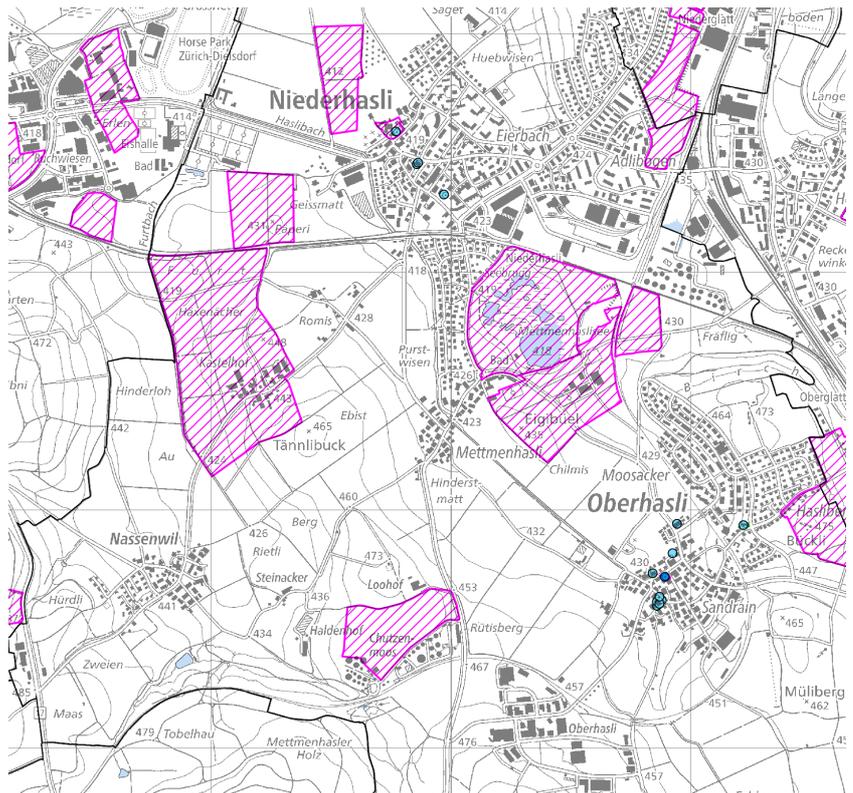


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

### Archäologische Zonen und

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

-  Archäologische Zonen
-  Bauten von kantonalen Bedeutung
-  Bauten von regionaler Bedeutung
-  Umgebungen von kantonalen Bedeutung
-  Umgebungen von regionaler Bedeutung



Quelle: GIS ZH 6.2024

### Inventar der Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung umfasst Objekte, welche in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen. Abgesehen vom Atelier Sigg in Oberhasli befinden sich alle im Bereich der Kernzonen.

In Niederhasli sind die beiden Kirchen als von regionaler Bedeutung aufgenommen. Die ehem. Zehntenscheune ist unter Schutz gestellt (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Ö)).

In Oberhasli sind ebenfalls mehrere Objekte eingetragen. Das Atelier Sigg ist mitsamt der Umgebung von regionaler Bedeutung eingetragen. Die ref. Kirche ist mit einer Personaldienstbarkeit belegt (P).

- Bauten von kantonaler Bedeutung
- Bauten von regionaler Bedeutung
- Umgebungen von kantonaler Bedeutung
- Umgebungen von regionaler Bedeutung



Niederhasli



Oberhasli



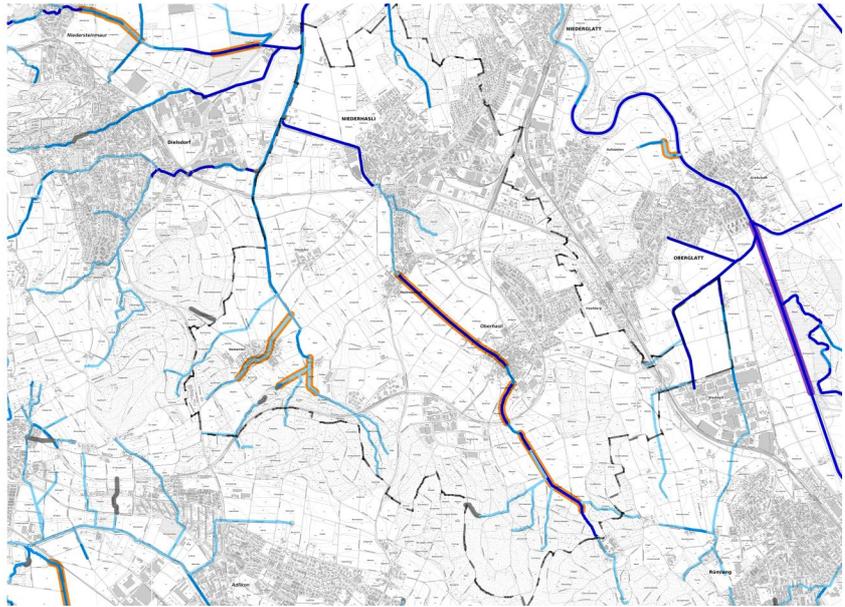
Atelierhaus Sigg



Quelle: GIS ZH 6.2024 & Inventarblätter

## 2.3 Gewässerraum

- Revitalisierungsnutzen**
- gross
  - mittel
  - klein
  - nicht klassiert
- Geplante Revitalisierung**
- kantonale Zuständigkeit
  - kommunale Zuständigkeit



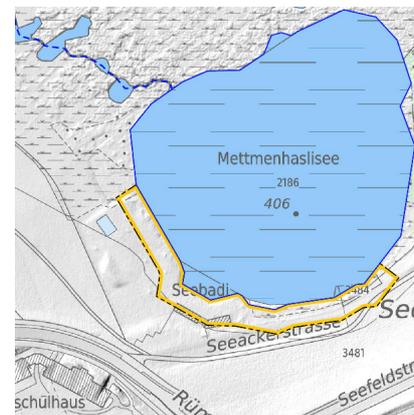
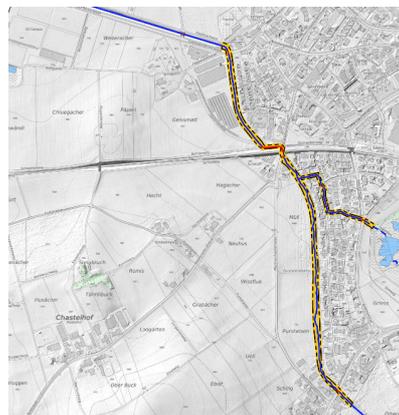
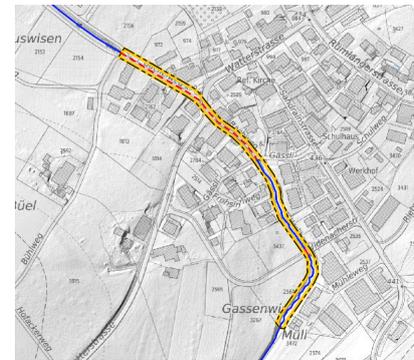
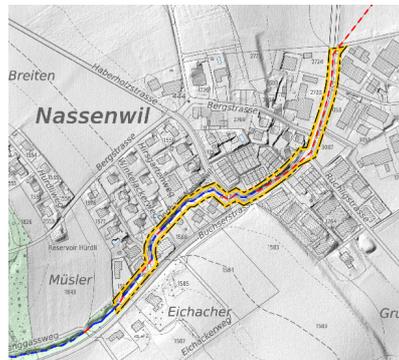
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

### Gewässerraum Niederhasli

In Niederhasli verlaufen verschiedene Gewässer im Siedlungsgebiet. Die Festlegung des Gewässerraums im Sinne von Art. 41a GSchV und gestützt auf § 15h HWSchV erfolgte für folgende Gewässer innerhalb des Siedlungsgebietes mit BDV Nr. 0397 / 18.12.2020:

- Dorfbach Nassenwil, öffentliches Gewässer Nr. 12
- Haslibach, öffentliches Gewässer Nr. 2.0
- Seegraben, öffentliches Gewässer Nr. 2.1
- Mettmenhaslisee

Festgelegter Gewässerraum

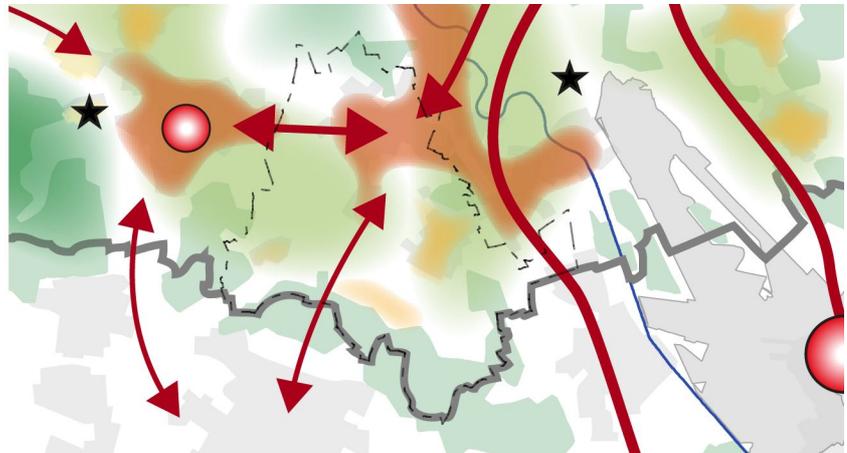


## 2.4 Vorstellungen Region

### Regionales Raumordnungs-konzept Zürcher Unterland

- Raumtypen**
- dynamisch städtische Räume
  - moderat verdichtete Räume
  - erneuerte ländliche Räume
- Landschaft**
- Priorität Natur und Erholung
  - Priorität Landwirtschaft
- Verbindungen**
- überregionale Bedeutung
  - regionale Bedeutung zwischen Zentren
  - regionale Bedeutung

Quelle: Regionales ROK Unterland  
Stand: 11. November 2020



### Regionaler Richtplan Zürcher Unterland

Allgemein

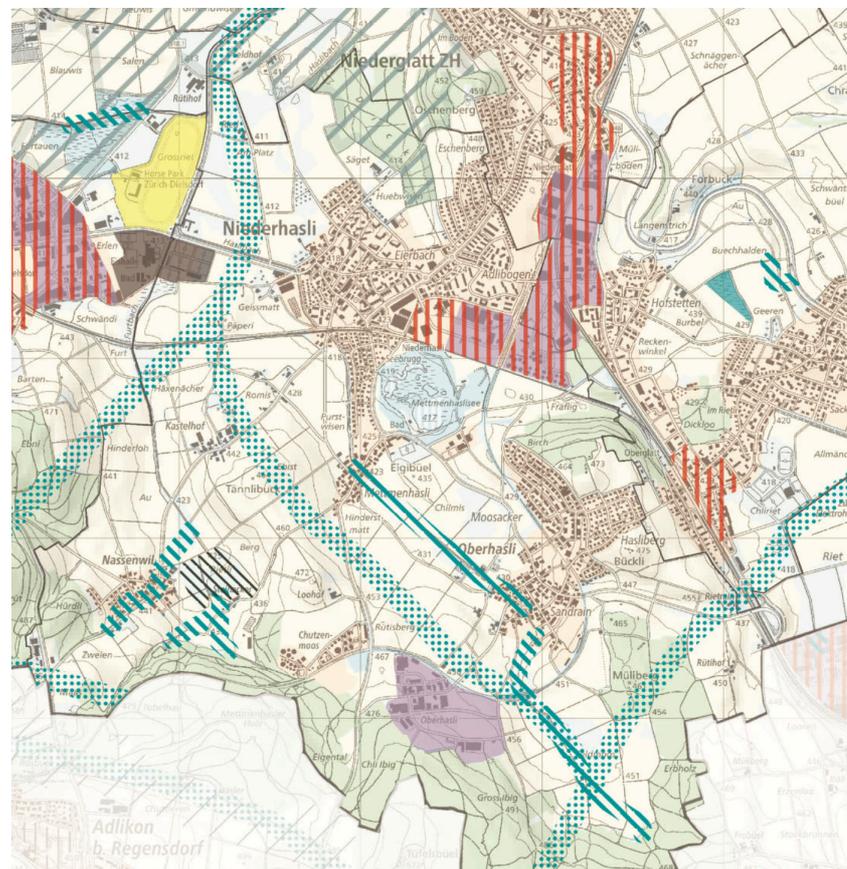
Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Der teilrevidierte regionalen Richtplan wurde am 25. Oktober 2023 durch den Regierungsrat festgesetzt.

Siedlung und Landschaft  
Stand: 25.10.2023, Beschluss des Regierungsrates (Festsetzung)

Im regionalen Richtplan Zürcher Unterland werden zur Siedlung und Landschaft folgende Einträge für die Gemeinde Niederhasli gemacht:

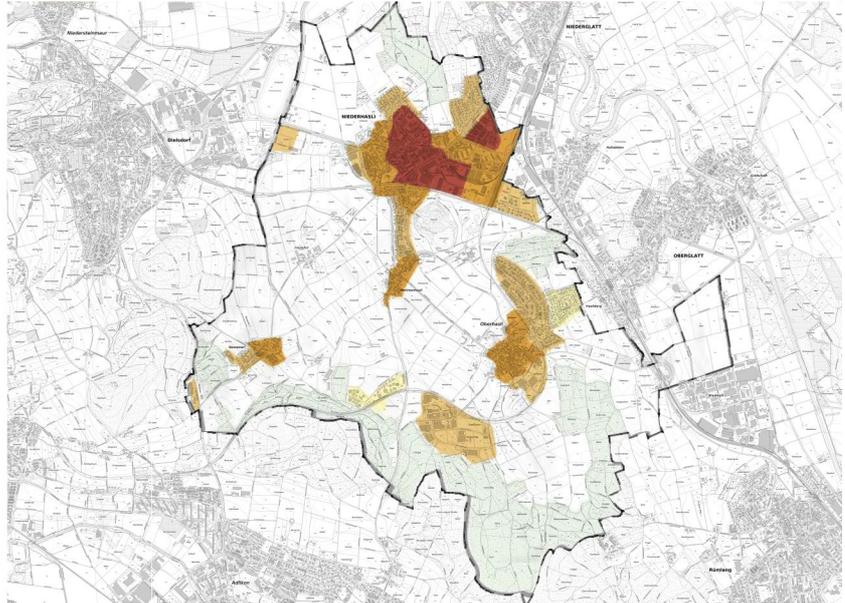
- Siedlung**
- Kantonale Siedlungsgebiet
  - Regionale Arbeitsplatzgebiet
  - Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
  - Hohe bauliche Dichte
  - Niedrige bauliche Dichte
- Landschaft**
- Erholungsgebiet
  - Naturschutzgebiet (in Gewässer)
  - Vernetzungskorridor
  - Landschaftsschutzgebiet



Dichtestufen und  
Siedlungsentwicklungsstrategie

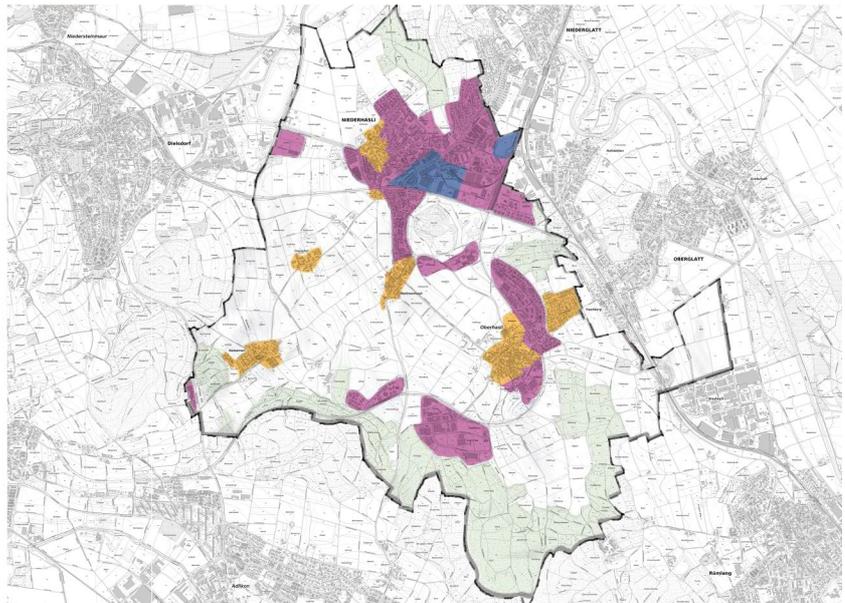
Im regionalen Richtplan Zürcher Unterland werden folgende Festlegungen zu den Dichtestufen und zur Siedlungsentwicklungsstrategie für die Gemeinde Niederhasli gemacht.

- Nutzungsichte**
-  Hohe Dichte
  -  Mittlere Dichte
  -  Geringe Dichte
  -  Sehr geringe Dichte



Quelle: Regionales ROK Unterland  
Stand: 11. November 2020

- Strategien zur Veränderung**
-  Umstrukturieren
  -  Weiterentwickeln
  -  Bewahren



Quelle: Regionales ROK Unterland  
Stand: 11. November 2020

## 2.5 Grundlagen der Gemeinde

### Schutzwürdige Gebäude kommunales Inventar 1982

Es besteht ein kommunales Inventar der schutzwürdigen Gebäude von 1982. Bei Bautätigkeiten an inventarisierten Gebäuden ist eine Schutzabklärung erforderlich. Je nach Resultat wird das Gebäude per Verfügung unter Schutz gestellt oder aus dem Inventar entlassen. Für geschützte Gebäude geht die Schutzverfügung / Vertrag den Bauordnungsvorschriften vor.

Die im Inventar enthaltenen Gebäude sind mehrheitlich auch in den Kernzonenplänen als rot bezeichnete Gebäude enthalten, weil sie auch für das Ortsbild von massgeblicher Bedeutung sind.

### Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte in der Gemeinde Niederhasli (GRB Nr. 14, 27.1.1998)

Die Gemeinde Niederhasli verfügt über ein kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Durch das Inventar weisen die Objekte einen gewissen Schutz auf. Im Inventar werden die Schutzziele und allfällige Massnahmen umschrieben.

Im Inventar sind verschiedene Bäume enthalten, welche sich teilweise innerhalb der Bauzone befinden. Soweit sie sich in der Kernzone befinden, werden sie in die Kernzonenpläne aufgenommen. Generell werden markante Bäume über einen Artikel in der Bauordnung bestmöglich gesichert.

Die weiteren im Inventar enthaltenen Objekte liegen mehrheitlich ausserhalb der Bauzone. Mit den Grundeigentümern könnten Verträge (Pflege etc.) abgeschlossen werden. Objekte der Kategorie C (Bäche, Bachgehölz) sind zudem über den Gewässerraum gesichert.

Nr.	Art	Standort	Eigentum	im kom.	
				Richtplan	Nutzungsplanung
A1	Feuchtgebiet	Schwändiboden	Gemeinde	ja	Ausserhalb BZ
A2	Trockenstandorte / Hecken	Bahndamm Schwändi	SBB	nein	Ausserhalb BZ
A3	Tobelteich	Lochwelher	Privat, keine Gefährdung	ja	Ausserhalb BZ
A4	Feuchtgebiet (Wald)	Rüti	Verein, keine Gefährdung	nein (Wald)	Ausserhalb BZ
B1	3 Einzelbäume	Erl	Gemeinde	nein	Ausserhalb BZ
B2	Einzelbaum	Dorfzentrum Niederhasli	Privat	nein	Kernzonenplan
B3	Einzelbaum	Nassenwilerstrasse	Privat	nein	Kernzonenplan
B4	Einzelbäume	Rossacker	Primarschulgemeinde	nein	ÖB
B5	Einzelbaum	Nassenwilerstrasse	Privat	nein	Kernzonenplan
B6	Hecke	Huebwiesen	Privat	nein	Ausserhalb BZ
B7	Einzelbaum	Eschenberg	Privat	nein	Bauzone
B8	Kleiner Wald,	Eschenberg	Privat, mehrere	nein	Bauzone
B9	Einzelbaum	Seestrasse	Privat	nein	entlassen
B10	Kleiner Wald	Tännibuck	Privat, mehrere	nein (Wald)	Ausserhalb BZ
B11	Hecken und Blumenwiese	Fräflig	SBB/Privat, mehrere	nein	Ausserhalb BZ
B12	Einzelbaum	Buchserstrasse	Privat	nein	Kernzonenplan
B13	Einzelbaum	Haberholzstrasse	Privat	nein	Kernzonenplan
B14	Hecken mit Halbtrockenwiese	Zweien	Bund	nein	Ausserhalb BZ
B15	Hecken	Chröpfler / Rütisberg	Privat, mehrere	nein	Ausserhalb BZ
B16	Hochstamm-Obstgarten (12 Bäume)	Rütisberg	Privat	nein	Ausserhalb BZ
B17	Hochstamm-Obstgarten (45 Bäume)	Brügglen	Privat, mehrere	nein	Kernzonenplan
B18	Einzelbaum	Dorfbrunnen Oberhasli	Gemeinde	nein	Kernzonenplan
B19	Hochstamm-Obstgärten	Oberhasli	Privat, mehrere	nein	Ausserhalb BZ
B20	Hecke	Halden	Kt. ZH	nein	Ausserhalb BZ
B21	Hecken	Gehen / Salen	Gemeinde / Kt. ZH	nein	Ausserhalb BZ
B22	Hochstamm-Obstgarten (26 Bäume)	Alte Reben	Privat, mehrere	nein	Ausserhalb BZ
B23	Hecke	Rümlangerstrasse	Kt. ZH	nein	Ausserhalb BZ
C1	Scheidbach	Riet - Rütihof	AWEL	nein	Gewässerraum
C2	Haslibach	Felchmoos - Scheidbach	AWEL	ja	Gewässerraum
C3	Furtbach / Scheidbach	Steinacker - Bahndamm	AWEL	nein	Ausserhalb BZ
C4	Seegraben	Haslisee - Haslibach	AWEL	nein	Gewässerraum
C5	Ostgraben (24 grosse Bäume)	Riedmatt - Hauptgraben	AWEL	nein	Ausserhalb BZ
C6	Westgraben	Riedmatt - Gemeindegrenze	AWEL	nein	Ausserhalb BZ
D1	Geländekammer	Feldmoos	diverse	nein	Ausserhalb BZ
E1	Rundhockerlandschaft	Hasliberg	diverse	nein	zt. BZ



## 4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2021

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Niederhasli liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 1.4 % pro Jahr. Dies entspricht etwa dem durchschnittlichen kantonalen Wachstum, liegt jedoch klar unter dem regionalen Durchschnitt.

2021 lag die Bevölkerungszahl bei 9'447 Einwohnern.

	Einwohner 2006	Einwohner 2021	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr
<b>Gemeinde Niederhasli</b>	7'768	9'447	+ 1'679	+ 111 1.4 %
<b>Region Unterland</b>	93'889	121'372	+27'483	+ 1'832 2.0 %
<b>Kanton Zürich</b>	1'274'384	1'562'345	+ 287'961	+ 19'197 1.5 %

#### Bevölkerungsentwicklung 1991 – 2021

**Einwohner**  
Niederhasli

**Bevölkerungsentwicklung**  
Niederhasli  
Region Unterland  
Kanton Zürich

© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich



#### Beschäftigte

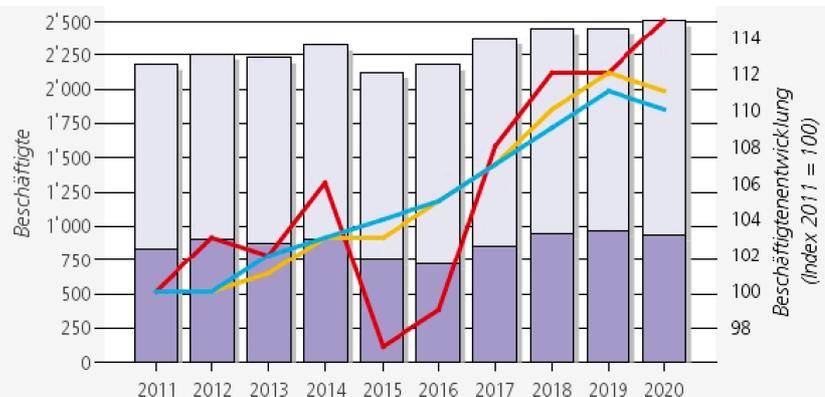
Die Anzahl der Beschäftigten hat zwischen 2011 und 2020 leicht zugenommen mit einem kurzen Einbruch im Jahr 2015, welcher auf die Umstellung der Basiswerte bei den statistischen Daten zurückzuführen ist. Im Jahr 2020 waren 2'562 Beschäftigte in der Gemeinde zu verzeichnen.

#### Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2020

**Beschäftigte**  
2. Sektor  
3. Sektor

**Beschäftigtenentwicklung**  
Gemeinde Niederhasli  
Region Unterland  
Kanton Zürich

© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich  
Quelle: BFS, Neuchâtel (STATENT)



## 4.2 Bauzonenreserven und Bedarf

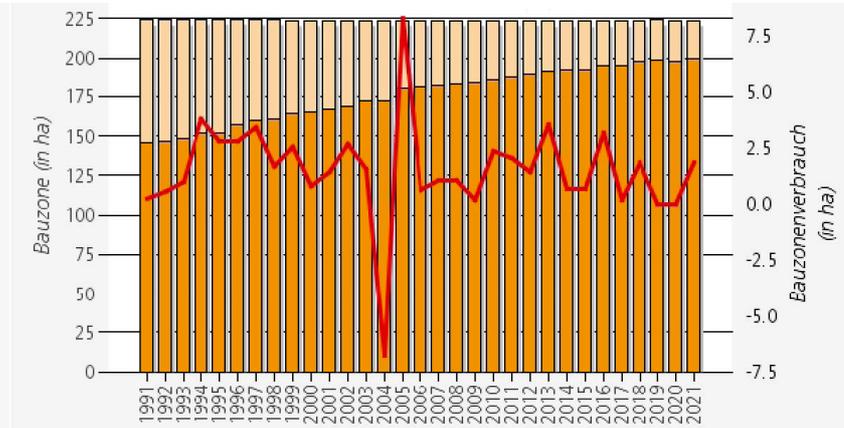
### Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren (2006–2021) praktisch konstant geblieben und lag im Jahr 2021 bei 223.5 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Niederhasli 19.9 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 1.3 ha.

#### Bauzonenentwicklung 1991 – 2021

- Bauzonen**
- überbaute Bauzone
  - nicht überbaute Bauzone
- Bauzonenverbrauch**
- Gemeinde Niederhasli

© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich



Bauzonenverbrauch 2006–2021 (ha)    Ø pro Jahr (ha)    Bauzonenreserven 2018 (ha)

	Bauzonenverbrauch 2006–2021 (ha)	Ø pro Jahr (ha)	Bauzonenreserven 2018 (ha)
<b>Wohnzone</b>	3.0	0.2	4.9
<b>Mischzone</b>	1.7	0.11	5.3
<b>Arbeitszone</b>	14.3	0.95	10.7
<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	0.8	0.05	2.8

Die Reserven in den Mischzonen sind zu grossen Teilen auf freie Kernzonenflächen im Ortsteil Oberhasli zurückzuführen. Diese liegen innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich. Aufgrund der zum Teil fehlenden Erschliessung ist die Bebaubarkeit dieser Flächen ungewiss.

### Ausbaugrad

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

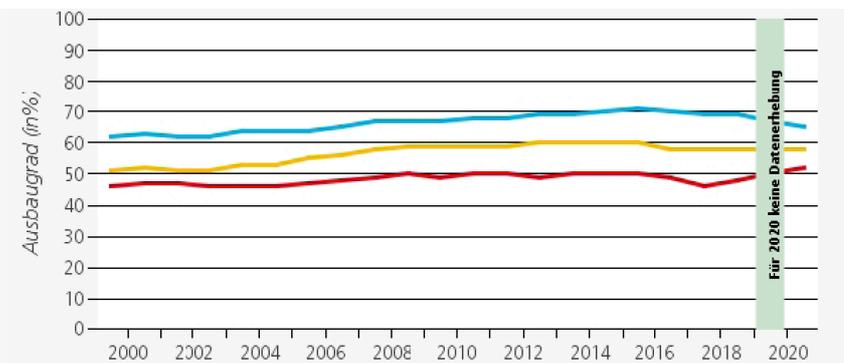
Die Bauzonen von Niederhasli sind zu rund 88 % überbaut. Der Ausbaugrad von Niederhasli ist schwierig zu bestimmen, weil keine Nutzungsziffern festgelegt sind. Das ARE weist folgende Werte aus: Mit Ausnahme der Arbeitszonen, welche im Jahr 2018 einen Ausbaugrad von 21.1 % aufwiesen, sind die Bauzonen mittelmässig genutzt. So liegt der Ausbaugrad in den Wohnzonen bei rund 70.0 % und in den Mischzonen bei rund 65.9 %. Dies entspricht einem Ausbaugrad von rund 46 % im Durchschnitt aller Zonen.

#### Ausbaugrad 2000 – 2021 \*

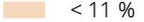
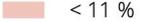
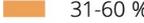
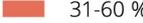
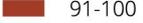
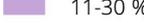
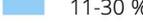
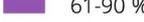
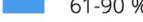
**Ausbaugrad** (gebaute Geschossfläche in % der zulässigen Geschossfläche in der überbauten Bauzone)

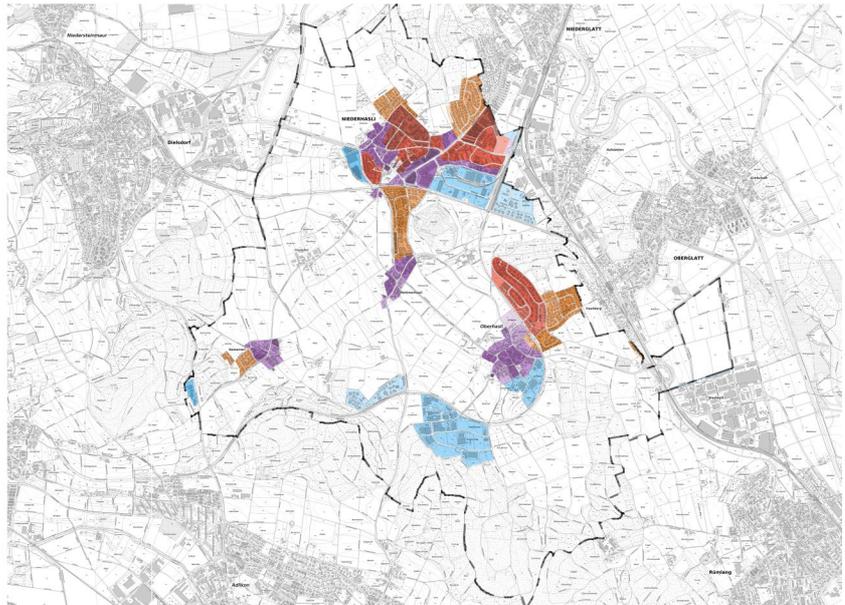
- Gemeinde Niederhasli
- Region Unterland
- Kanton Zürich

\* Ab 2021 Datenerhebung nach neuem Berechnungsmodell  
Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH



### Ausbaugrad in Prozent

Wohnzonen W1/W2		Wohnzonen W3 und höher	
	< 11 %		< 11 %
	11-30 %		11-30 %
	31-60 %		31-60 %
	61-90 %		61-90 %
	91-100 %		91-100 %
Mischzonen		Industriezonen	
	< 11 %		< 11 %
	11-30 %		11-30 %
	31-60 %		31-60 %
	61-90 %		61-90 %
	91-100 %		91-100 %



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

### Verdichtung / Veränderungsstrategie

Die Verdichtung in Niederhasli soll auf das zentrale und gut erschlossene Gebiet um den Bahnhof (das Schlüsselgebiet Bahnhof (Richtplan ONN)) konzentriert werden.

Die Möglichkeiten und Zweckmässigkeit einer besseren Ausschöpfung der übrigen Bauzonen wird in der vorliegenden Revision geprüft (mögliche Massnahmen Mindestdichte, Anpassung Anforderungen Arealüberbauungen etc.). Es muss jedoch festgestellt werden, dass die bestehenden Regelungen bereits heute sehr hohe Dichten zulassen.

### Kapazitätsreserven

Quelle: ARE ZH, GVZ ZH

In den bestehenden Zonen bestanden 2019 gemäss den Geschossflächenangaben des ARE folgende Kapazitätsreserven:

**Einwohner 2019: ca. 9'340 EW**  
davon ausserhalb Bauzone:  
ca. 120 EW

**Arbeitsplätze 2019: ca. 2'500 AP**  
davon ausserhalb Bauzone:  
ca. 50 AP

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000m <sup>2</sup>	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m <sup>2</sup>	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	690	40.0		1'408	121.1	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	803	46.6		1'667	143.4	
<b>Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2035)</b>	<b>1'493</b>	<b>86.6</b>		<b>3'075</b>	<b>264.5</b>	
<b>Bestand in Bauzonen 2019</b>	<b>9'220</b>	<b>542.6</b>	<b>58 m<sup>2</sup>/EW</b>	<b>2'450</b>	<b>209.7</b>	<b>86 m<sup>2</sup>/AP</b>
<b>Bestand 2021</b>	<b>9'327</b>			<b>2'500</b>		
<b>Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2035) rund</b>	<b>10'713</b>	<b>321.4</b>		<b>5'525</b>	<b>474.2</b>	
<b>Total Niederhasli</b>	<b>10'833</b>			<b>5'575</b>		
<b>Ziel</b>	<b>11'500</b>			<b>3'500</b>		

Hinweis Mischzonen:

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 80 % der Wohnnutzung und zu 20 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

#### Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossflächen.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven – insbesondere in der bereits überbauten Bauzone – bis 2035 vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % gerechnet. Bei den ungebauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann.

#### **Realistische Kapazitätsreserven 1'400 EW**

Entsprechend der Abschätzung kann ohne eine Anpassung der BZO eine realistische Einwohnerzunahme bis 2035 von rund 1'400 Einwohnern in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne Auf- oder Umzonungen vorzunehmen.

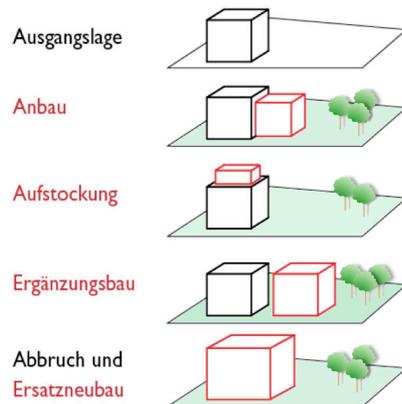
#### **Bauzonenbedarf für Arbeiten** gemäss bisherigem Verbrauch

Der Bedarf an Gewerbebezonen ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb ansiedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den folgenden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher kann aufgrund des bisherigen Verbrauchs keine Schätzung für die Bauzonen für Arbeiten gemacht werden.

Es bestehen mit 10.7 ha grosse unbebaute Arbeitszonenflächen sowie grosse Geschossflächenreserven im Bestand, welche sich für die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Neue Betriebe benötigen in der Regel ein auf ihr Bedürfnis zugeschnittenes Betriebsgebäude, um effiziente und damit wirtschaftliche Abläufe zu ermöglichen. Die bestehenden Reserven werden als angemessen und zweckmässig eingestuft.

## 4.3 Verdichtung und Dichte

### Definition bauliche Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebiets Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau)

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnützung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnützung zulassen (Arealbebauungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne)

### Funktionale Dichte – Nutzungsdichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen. In diesem Zusammenhang sind Mischzonen und Gesamtplanungen von Arealen zu prüfen.

### Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht alleine durch eine Aufzonung noch keine Verdichtung, dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzonung verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen sind:

- Zustand der Bausubstanz:  
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- Eigentumsstruktur:  
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrechts sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht unbedingt mehr Wohneinheiten.
- Parzellarstruktur:  
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

## Analyse Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Niederhasli wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Eigentumsstruktur und übergeordnete Vorgaben analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln.

### Ausbaugrad

Wie bereits im Kapitel 4.2 erwähnt, weist Niederhasli einen relativ geringen Ausbaugrad in den Wohn- und Mischgebieten auf. Entsprechend sind in verschiedenen Quartieren im Bestand noch Potenziale vorhanden.

### Gebäudealter

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

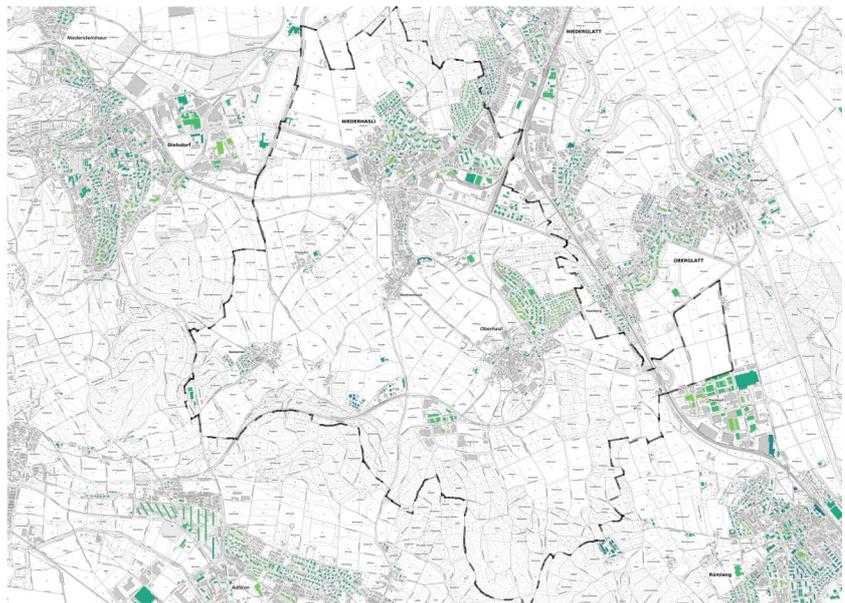
Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1985 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden konnte, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde.

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzbaus stellen. Der Entscheid dürfte massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem vorhandenen Nutzungspotenzial, der Lage im Siedlungsgebiet und von der Eigentumsstruktur beeinflusst werden.

In Niederhasli gibt es verschiedene Quartiere, in welchen mehrheitlich Gebäude aus den Baujahren 1945 bis 1985 vorhanden sind.

### Gebäudealter

- 1945 - 1950
- 1951 - 1960
- 1961 - 1970
- 1970 - 1980
- 1981 - 1985



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

## Gebiete mit Mehrfamilienhäusern

Die Eigentumsstruktur kann den Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken oder diese unterstützen. Bremsende Wirkung auf die Innenentwicklung haben sowohl Gebiete mit einem überwiegen- den Anteil an Einfamilienhäusern als auch Gebiete mit grossen Antei- len an Stockwerkeigentum. Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehr- familienhäusern sowie einem geringen Anteil an Stockwerkeigentum sind dagegen positiv für Strukturveränderungen.

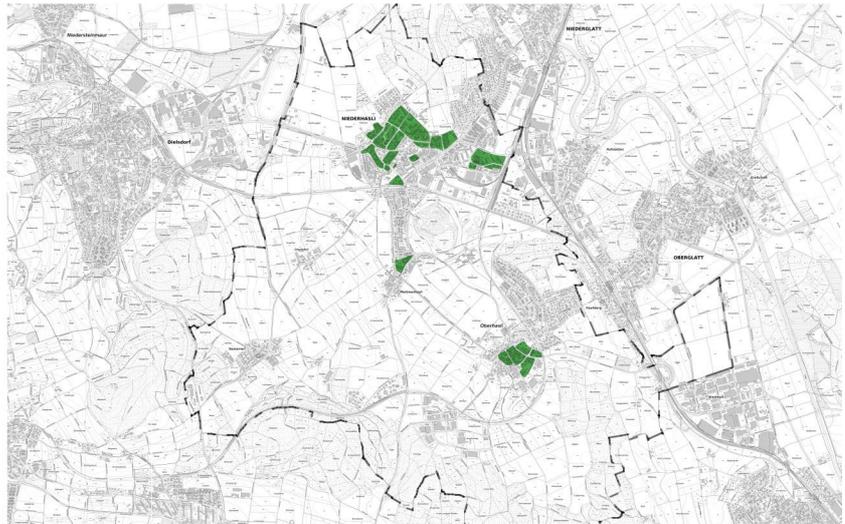
Besonders zwischen der Niederglatter- und Lindenstrasse, entlang der Adlibogenstrasse sowie im Ortskern von Oberhasli ist ein hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern mit einem geringen Stockwerkeigen- tumsanteil vorhanden.

### Eigentumsstruktur

 hoher MFH-Anteil sowie geringes Stockwerkeigentum

### Hinweis

Im nebenstehenden Plan werden die Gebiete mit einem Mehrfamilienhaus- anteil von über 50% sowie einen Stockwerkeigentumsanteil von unter 50% dargestellt



## ÖV-Erschliessung



Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter anderem auf den öf- fentlichen Verkehr (ÖV) abgestimmt werden. Die Verdichtung soll pri- mär in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen.

In Niederhasli verfügen die Gebiete rund um den Bahnhof sowie das Gebiet Hasliberg über eine mittelmässige bis gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse C). Zudem liegen grosse Teile des Siedlungsgebiets von Niederhasli in der Güteklasse D, was einer mittelmässigen Erschlies- sung entspricht. Weiter von den Bahnhöfen Niederhasli und Ober- glatt entfernt werden lediglich die Güteklassen E und F erreicht. Der Weiler Kastelhof und Teile von Mettmehasli verfügen über keine Güteklasse und gelten somit als nicht durch den ÖV erschlossen.

## Potenzial Siedlungserneuerung

Anhand dieser Angaben können nun diejenigen Gebiete bezeichnet werden, wo sich mittelfristig eine Siedlungserneuerung erwarten lässt und wo eine innere Verdichtung gefördert werden soll. In der Ge- meinde Niederhasli betrifft dies vor allem die Gebiete Adlibogen und Langacker. Die ÖV-Erschliessung ist in den Gebieten jedoch mit den Güteklassen D und E nur mittelmässig bis schlecht. Das Gebiet Lang- acker verfügt zudem bereits heute über eine sehr hohe Dichte von über 150 Pers./ha.

## 4.4 Regelung der Dichte

### Keine Dichteziffer

Die Gemeinde Niederhasli hat in ihrer Bauordnung keine Dichteziffer definiert. Die Beschränkung der Dimension von Gebäuden erfolgt lediglich über die Grundmasse (Längen und Höhe sowie Abstände).

### Problematik

Die Gemeinde sieht sich vermehrt damit konfrontiert, dass ältere Gebäude ersetzt und in der Folge deutlich grössere Gebäude erstellt werden. Es wird des Öfteren ein Neubau realisiert, welcher eine wesentlich höhere Dichte aufweist als dies bislang im Quartier üblich war. Eine gewisse Nachverdichtung ist grundsätzlich erwünscht, die heutige Regelung von Niederhasli erlaubt aber bereits in "wenig dichten" Zonen eine vergleichsweise hohe Dichte.

Durch das Unterschreiten von Grenzabständen entstehen teilweise sehr enge Situationen zwischen Gebäuden, was auch als problematisch für die Wohnqualität beurteilt wird.

Verschärft wird die Problematik, wenn das Nutzungsmass durch Näherbaurechte weiter erhöht werden würde.

### Näherbaurechte und Dichteregulierung über Abstände

Regelung der Dichte  
Beurteilung Dr. F. Huber

Die rechtliche Situation der Dichteregulierung über Abstände in Zusammenhang mit Näherbaurechten wurde mit Herr Dr. Felix Huber, Huber Rechtsanwälte AG geklärt.

Die Regelung der Nutzungsdichte lediglich über die Grundmasse ist ohne Weiteres zulässig. § 251 lit. b PBG in der harmonisierten Fassung hält fest, dass die erlaubte Ausnützung durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschosszahl sowie über den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite festgelegt werden kann. Das Bundesgericht stellte in BGE 119 Ia 113 E. 3 klar, dass in solchen Fällen der Grenzabstand eines der Kriterien darstellt, welches zur Bestimmung der zulässigen Baudichte massgebend ist.

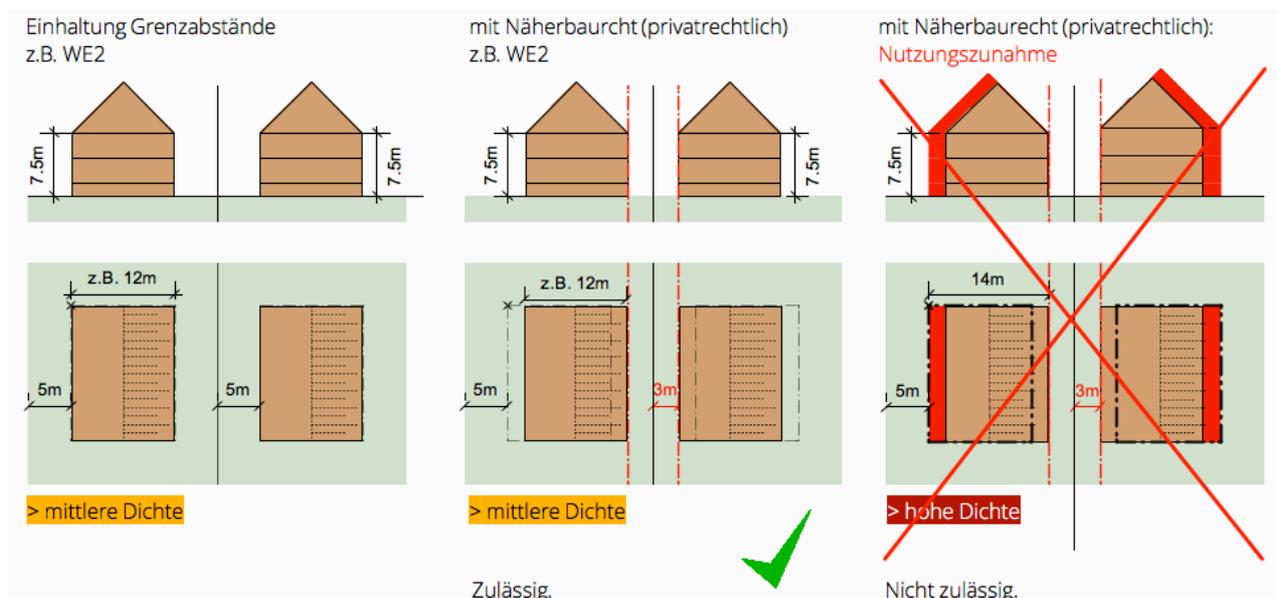
Die Gewährung eines Näherbaurechts zugunsten eines Baugrundstücks hat somit eine Erhöhung der Ausnützung zur Folge, welche der zonenrechtlichen Regelung widerspricht, welche davon ausgeht, dass die Ausnützung je Parzelle (unterschiedlich) definiert ist. Da die Ausnützung nicht der Privatautonomie von Nachbarn untersteht, muss die Gewährung von Näherbaurechten kompensiert werden.

Ein Näherbaurecht darf nur gewährt werden, wenn entweder eine infolge dessen alternative Setzung des Baukörpers nicht zu einer Mehrausnützung beim Baugrundstück gemäss den primären Baubeschränkungsvorschriften führt oder wenn die Ausnützungserhöhung durch eine Ausnützungsübertragung ab einem Nachbargrundstück kompensiert wird. Das Übertragungspotenzial des Spendergrundstücks ergibt sich aufgrund eines Vergleichsprojekts, wie es beispielsweise in VB.2003.00340 beschrieben wird.

**Vergleichsprojekt**  
 Fritzsche/Bösch

Auch in Fritzsche Bösch wird davon ausgegangen, dass die Ausnützung durch ein Vergleichsprojekt zu ermitteln ist, wenn Näherbaurechte begründet werden und keine Nutzungsziffer besteht.

"In Zonen, in denen das zulässige Mass der Ausnützung nicht mittels Nutzungsziffern, sondern ausschliesslich durch Bestimmungen über die Abstände, Grösse und Stellung der Bauten festgelegt wurde, kommt das vom Gesetz unverzichtbar vorgeschriebene Ausnutzungsmass abhanden, wenn Näherbaurechte begründet werden. In solchen Fällen ist deshalb die Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände nur zulässig, wenn anhand eines Vergleichsprojekts nachgewiesen wird, dass das Projekt die auf Grund der primären Baubegrenzungsnormen erlaubte Ausnützung einhält."



**Fazit**

Die bauliche Dichte kann durch Näherbaurechte folglich nicht verändert werden. Durch ein Näherbaurecht kann nur die Position des Gebäudes, nicht aber die zulässige Ausnützung verändert werden.

In den Erläuterungen zur Bauordnung und im vorliegenden Bericht wird ein entsprechender Hinweis angebracht. Die Regelung der Dichte wird hingegen nicht grundsätzlich angepasst.

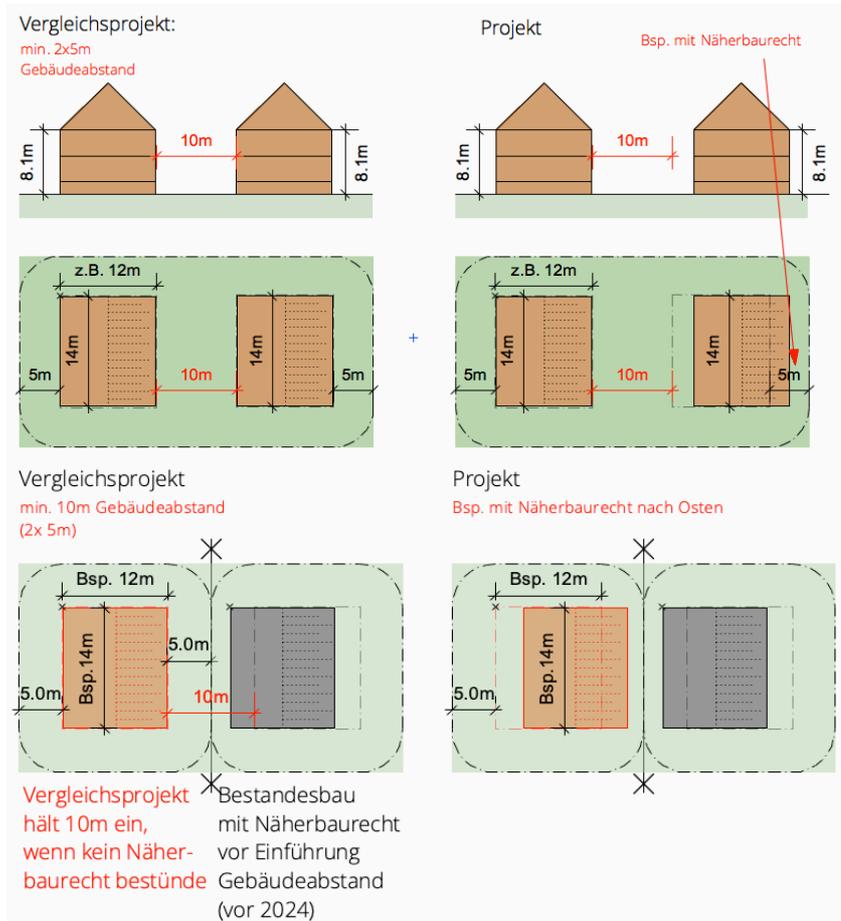
**Vergleichsprojekt mit Gebäudeabstand**

Zur Klärung der maximalen Dichte bei Vergleichsprojekten mit mehreren Gebäuden auf einem Grundstück wird der minimale Gebäudeabstand in der Bauordnung geregelt.

Es wird vom zweifachen minimalen kleinen Grundabstand ausgegangen, um Gebäude auf der gleichen Parzelle gegenüber Gebäuden auf mehreren Parzellen nicht zu bevorzugen und um eine Abparzellierung mit dem regulären Grundabstand zu ermöglichen.

Damit ergibt sich bei der Kernzone K2 ein Gebäudeabstand von mind. 7 m (2 x 3,5 m). Bei den übrigen Zonen ergibt sich ein Gebäudeabstand von 10 m (2 x 5 m).

Schema mehrere Bauten auf einem Grundstück



Schema mit Bestandesbau (vor 2024)

Eine gewisse Einschränkung der übermässigen Verdichtung, welche durch die Dichteregulierung lediglich über die Grundmasse denkbar wäre, erfolgt durch das Einführen des grossen Grundabstands in den Zonen WG3 und WG4.

Damit wird auch eine Verbesserung zu Gunsten der Wohn- und Siedlungsqualität erreicht, indem etwas grössere Abstände gefordert werden.

### Beispiel zur Regelung der Dichte

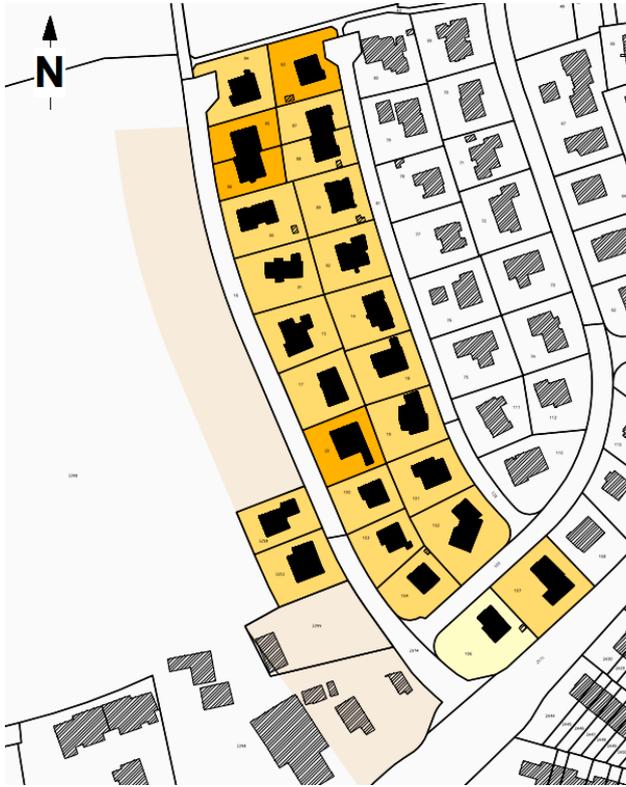
An folgendem Beispiel können die Problematik und der Lösungsansatz illustriert werden.

Das Quartier weist heute eine eher geringe Dichte auf. Möglich wäre jedoch aufgrund der heutigen Bauvorschriften eine bauliche Dichte, die teilweise eine hohe Nutzungsdichte erlaubt, welche regionalen Dichtevorgaben widerspricht.

Mit der Einführung eines Gebäudeabstands wird die Dichte auf grossen Grundstücken, welche mehrere Häuser erlauben, auf ein verträgliches Mass begrenzt und mit mehr Abständen werden die Platzverhältnisse im Aussenraum und damit auch die Wohnqualität verbessert.

Heutige bestehende Situation:

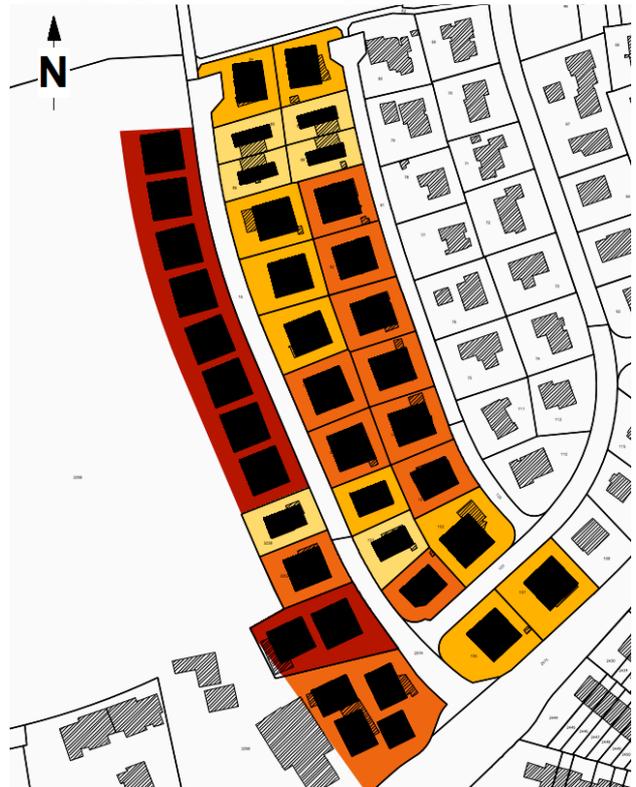
- geringe Dichte
- geringe - mittlere Dichte



Heute:

Einhaltung der Grundabstände, maximale Ausnutzung:

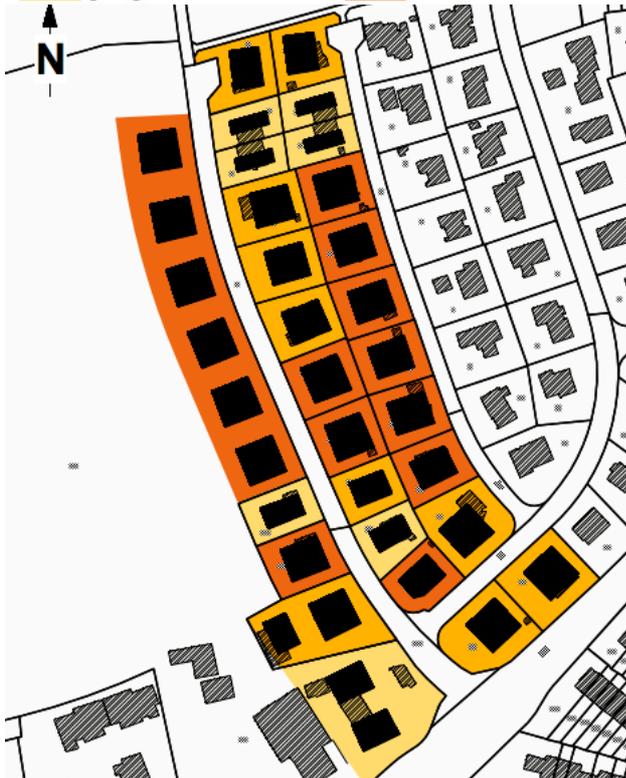
- geringe Dichte
- geringe - mittlere Dichte
- mittlere Dichte
- hohe Dichte



Neu:

Einhaltung Grundabstände und Gebäudeabstände,  
maximale Ausnutzung

- geringe Dichte
- geringe - mittlere Dichte
- mittlere Dichte



## 5 KERNZONENPLÄNE

### Kernzonenpläne

Niederhasli verfügt über vier Kernzonenpläne für die Gebiete Ortskern Niederhasli, Mettmenhasli, Oberhasli und Nassenwil. Sie bezeichnen die prägenden Bauten, welche in ihrer Lage, im Grundriss, in der kubischen Gestaltung und Ausbildung der Fassade erhalten werden sollen. Die bezeichneten Bauten dürfen durch Umbauten oder Ersatzbauten, welche die Anforderungen erfüllen, ersetzt oder verändert werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

### Kein überkommunales Ortsbildinventar

Niederhasli ist nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich aufgeführt.

### Gebäude-Inventar

Die Gemeinde Niederhasli verfügt über ein Inventar aus dem Jahr 1982. Ob ein inventarisiertes Gebäude im Rahmen einer Schutzabklärung als schutzwürdiges Gebäude klassiert wird und somit eine Schutzverfügung erhält, oder ob es entlassen werden kann, wird jeweils einzelfallweise geklärt. Es ist daher ungünstig, wenn Inventarobjekte im Kernzonenplan bezeichnet werden. Auf die Bezeichnung von Inventarobjekten im Kernzonenplan wird deshalb weiterhin verzichtet.

### Anpassung Kernzonenpläne

Die Kernzonenpläne werden mit weiteren Inhalten ergänzt, um den Erhalt und die Weiterentwicklung der Ortskerne zu fördern.

Es werden Elemente wie Brunnen und ortsbildprägende oder aufgrund des Standortes wichtige Bäume unabhängig von ihrem Stammumfang aufgenommen. Die Bäume sind teilweise auch im Naturschutzinventar enthalten.

Ausserdem werden Vorgärten, Platz- und Strassenräume sowie öffentliche Plätze und Umgebungsflächen von öffentlichen Bauten aufgenommen. Die Bauordnung wird mit entsprechenden Artikeln zu diesen Inhalten ergänzt.

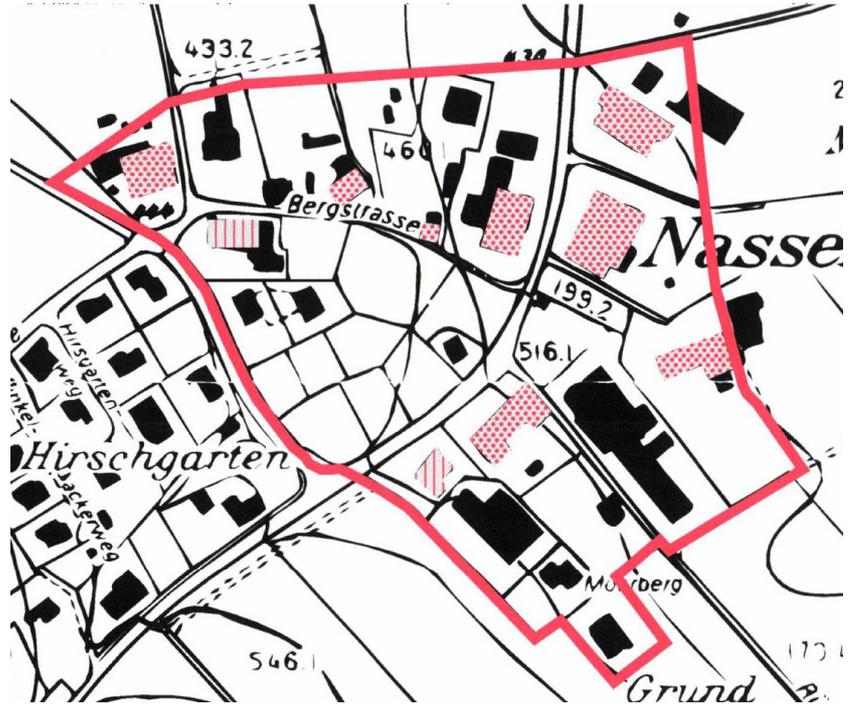
Die Kernzonen von Niederhasli liegen nicht im Bereich des kantonalen Ortsbildinventars. Die erschlossenen Gebiete in den Kernzonen sind weitgehend bebaut und der Ausbaugrad ist relativ hoch. Mit der Anpassung der Bestimmungen kann die Qualität verbessert werden.

## Kernzonenplan Nassenwil

Das Gebäude Bergstrasse 30 wird nicht mehr als rotes Gebäude bezeichnet, da es sich gezeigt hat, dass durch eine veränderte Positionierung eine ortsbaulich bessere Lösung gefunden werden kann.

### Kernzonenplan Nassenwil rechtskräftig

-  Kernzonenengrenze
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 1 wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude, die bei Abbruch als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 4 oder als Neubau gemäss Art. 5 wieder erstellt werden dürfen



### Kernzonenplan Nassenwil neu Festlegungen

-  Kernzonenengrenze K2
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 3 Abs. 3 BZO oder als Neubau gemäss Art. 4 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  Vorgärten
-  Brunnen
-  wichtiger Baum, Lage ungefähr
-  inventarisierte Baum, Lage ungefähr mit Inventarnummer



### Aufgenommene Vorgärten

Kat. Nr. 1757



Kat. Nr. 2720



Aufgenommene Bäume

Inventarierter Baum B13 (abgegangen, Ersatz vorsehen)

Inventarierter Baum B12



Jungbaum als neuer Hofbaum Kat. 3371



Prägende Linde Kat. Nr. 1740



Typischer Hofbaum Kat. Nr. 2720



### Kernzonenplan Niederhasli

Der Kernzonenplan des Ortsteils Niederhasli wird geringfügig in seinem Perimeter angepasst, da hier eine Umzonung von Kat. Nr. 484 von K3 nach W3 vorgesehen ist. Ausserdem wird im Bereich Kat. Nr. 3520 eine Umzonung von W2 in K3 vorgesehen, um hier eine Bebauung nach einheitlichen Bauvorschriften zu ermöglichen. Im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 3512, 3513 und 3290 war im Zonenplan eine Wohnzone eingetragen. Der Kernzonenplan sah hier fälschlicherweise eine Kernzone vor, so dass im OEREB nun eine Kernzone festgelegt ist. Die Parzellen werden wieder der Wohnzone zugewiesen.

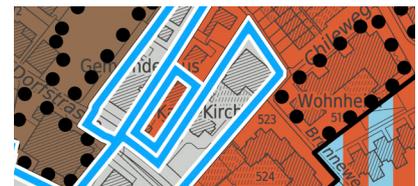
Ausschnitt Zonenplan



Bestehend: K3



Neu W3



Bestehend: W2



Neu K3



Ausschnitt Zonenplan gedruckt



Bestehend OEREB: K3

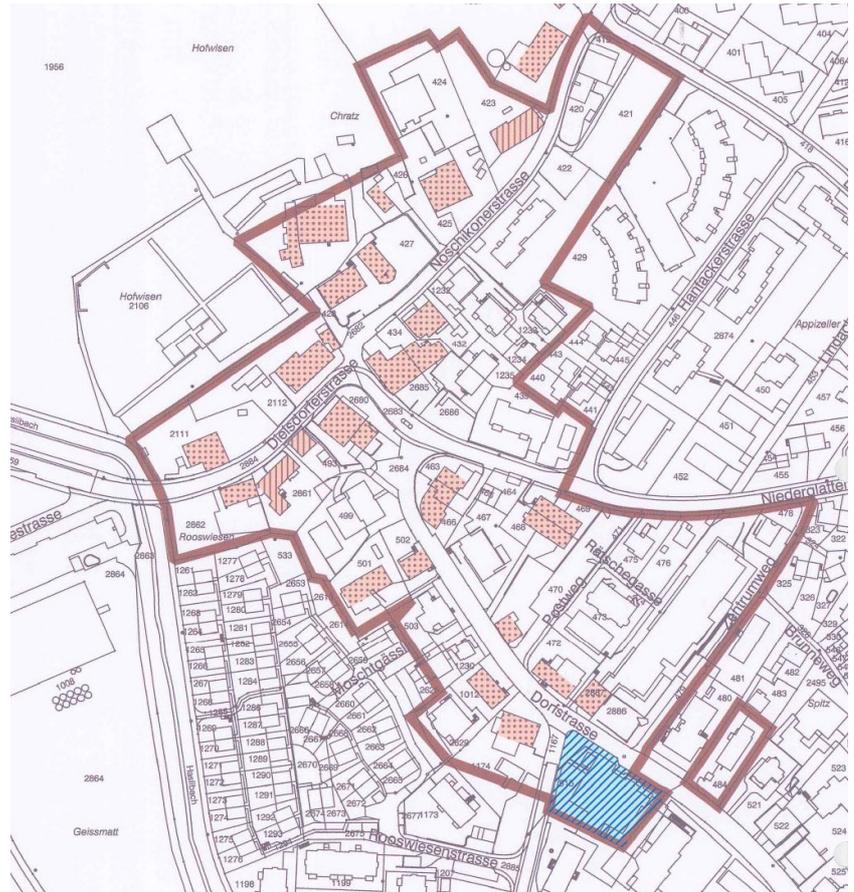
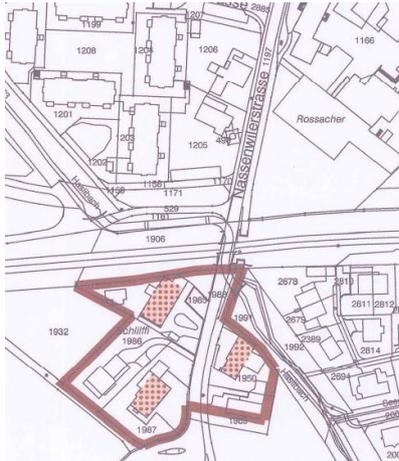


Neu W3



Kernzonenplan Niederhasli rechtskräftig

-  Kernzonenengrenze
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 1 wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude, die bei Abbruch als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 4 oder als Neubau gemäss Art. 5 wieder erstellt werden dürfen
-  Gestaltungsplan



Festlegungen

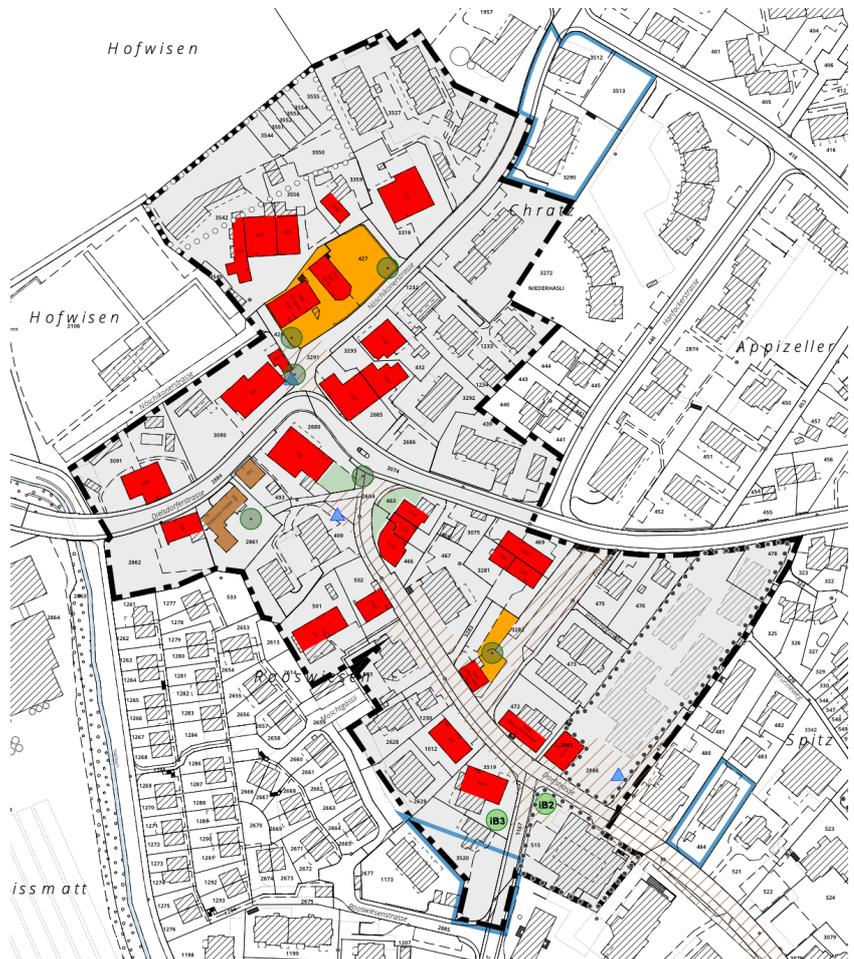
-  Kernzonenengrenze K3 / K2
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 3 Abs. 3 BZO oder als Neubau gemäss Art. 4 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  öffentlicher Platz, Umgebung öffentliche Baute
-  Vorgärten
-  Platz- und Strassenräume
-  Brunnen
-  wichtiger Baum, Lage ungefähr
-  inventarierter Baum, Lage ungefähr mit Inventarnummer

Informationsinhalte

-  Bestehendes Gebäude
-  Projektiertes Gebäude
-  Bestockte Fläche
-  Gewässer
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Gestaltungsplan bestehend

Temporäre Festlegung

-  Umzoning



Anpassung Kernzonenplan Niederhasli

Die Gebäude (Nöschikonerstrasse 13, 13a und 13b) werden als rote Gebäude gestrichen. Sie liegen seit der letzten Revision ausserhalb der Bauzone und können daher nicht als rote Gebäude bezeichnet werden.

Neben den Inhalten der anderen Kernzonenpläne sind hier zusätzlich die Plätze und Strassenräume mit Sitzelementen, Bäumen und Belägen im Bereich der Dorfstrasse ein wichtiges Strukturelement.

Aufgenommene Vorgärten

Kat. Nr. 2680



Kat. Nrn. 463/466



Aufgenommene Bäume

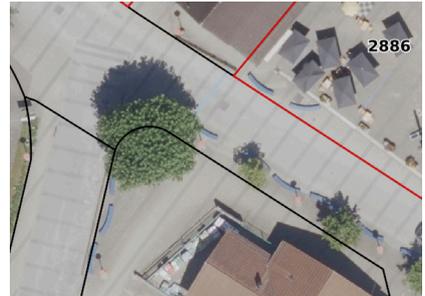
Inventarisierter Baum B5 (Schliiffi)



Inventarisierter Baum B3



Inventarisierter Baum B2 (Kat. Nr. 515)



Baum als Bestandteil des Aufenthaltsbereichs Postweg (Kat. Nr. 3282)



Relativ junger Baum, Auftackt Dorfstrasse Kat. Nr. 2684



Typischer Hofbaum Restaurant Frieden Kat. Nr. 2861



Baum als Bestandteil des Brunnenplatzes (Kat. Nr. 3291)



Baum als Teil der Umgebung Kirchgemeindehaus / Auftackt



Weide im Bereich der Kirche Kat. Nr. 2861

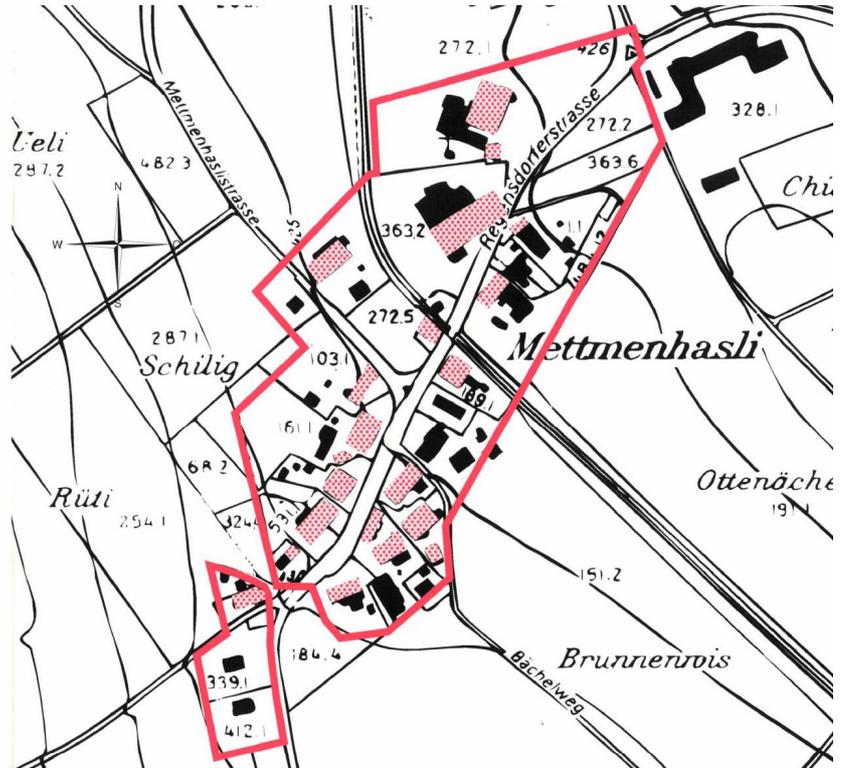


## Kernzonenpläne Mettmenhasli und Oberhasli

Die Kernzonenpläne Mettmenhasli und Oberhasli werden ebenfalls mit wichtigen Strukturelementen im Aussenraum ergänzt. Weitere Anpassungen wurden nicht vorgenommen.

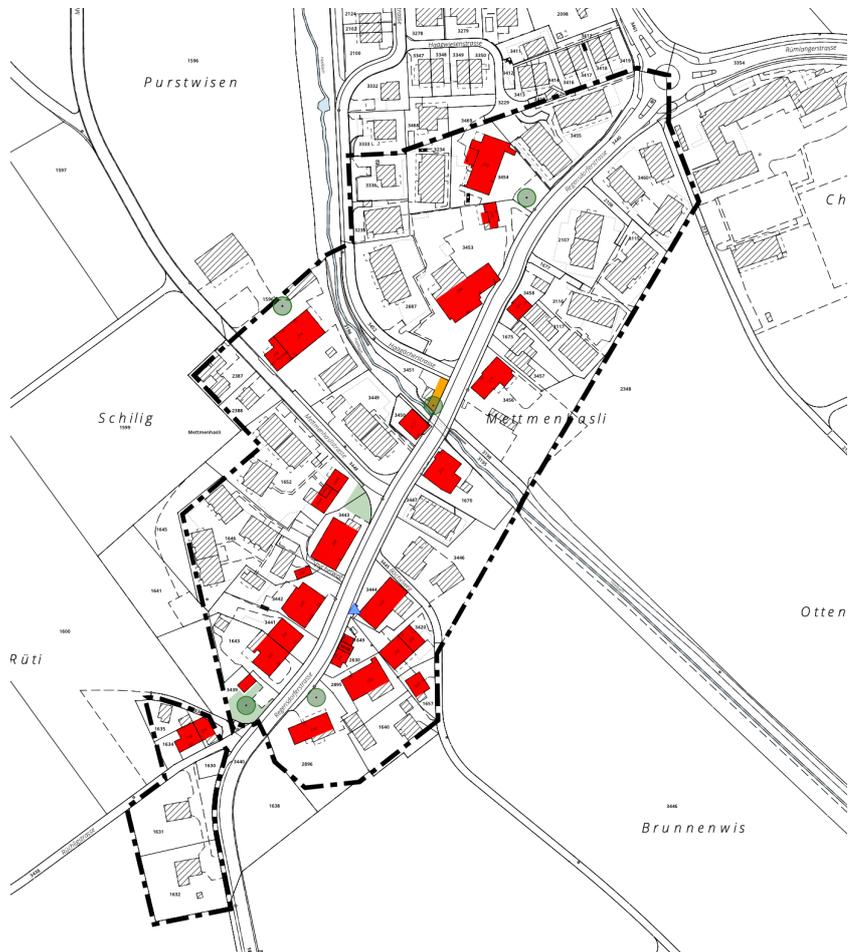
### Kernzonenplan Mettmenhasli rechtskräftig

-  Kernzongrenze
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 1 wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude, die bei Abbruch als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 4 oder als Neubau gemäss Art. 5 wieder erstellt werden dürfen



### Kernzonenplan Mettmenhasli neu Festlegungen

-  Kernzongrenze K2
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  öffentlicher Platz, Umgebung öffentliche Baute
-  Vorgärten
-  Brunnen
-  wichtiger Baum, Lage ungefähr



Aufgenommene Vorgärten

Kat. Nr. 3443/1652



Kat. Nrn. 3439



Aufgenommene Bäume

Typischer Hofbaum Kat. Nr. 3454



Jungbaum als Bestandteil des Plätzchens/  
Platzgestaltung (Kat. Nr. 3291)



Linde Restaurant Neuhaus (Kat. Nr. 1596)



Typischer Hofbaum Kat. Nr. 2896

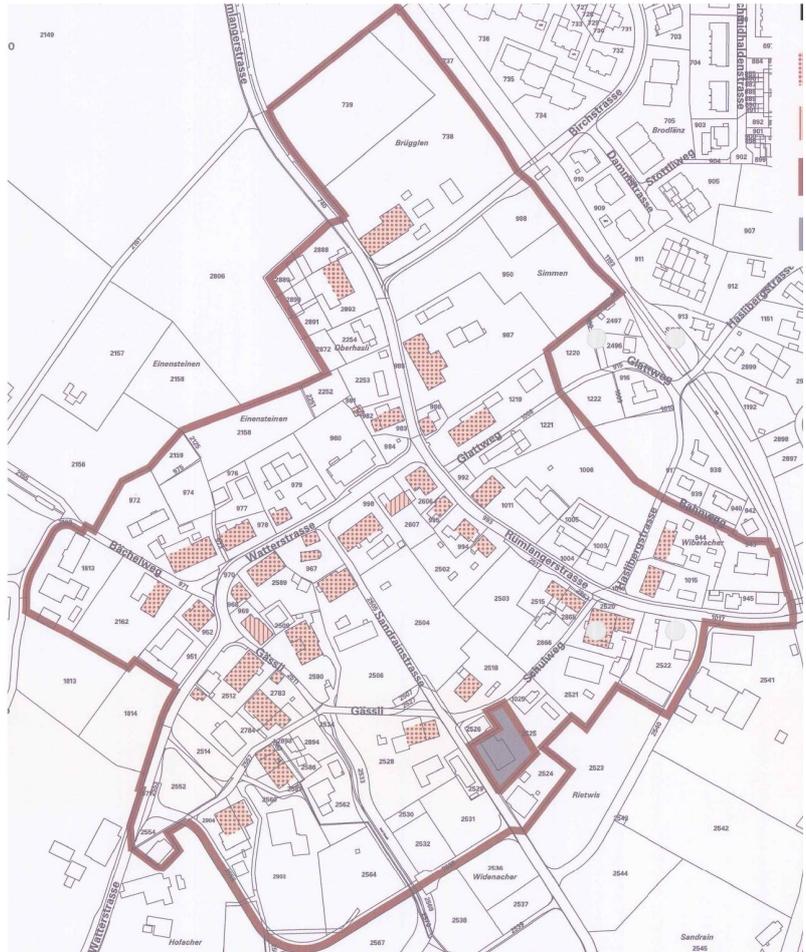


Prägender Baum Kat. Nr. 3439



Kernzonenplan Oberhasli rechtskräftig

-  Kernzonenengrenze
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 1 wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude, die bei Abbruch als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 4 oder als Neubau gemäss Art. 5 wieder erstellt werden dürfen

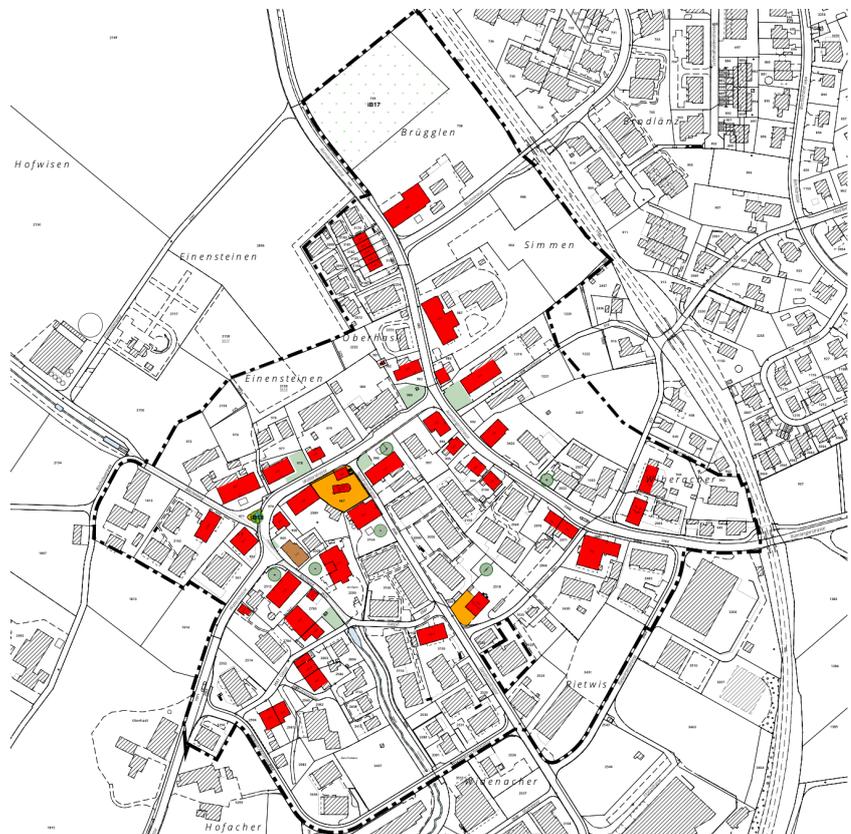


Kernzonenplan Oberhasli neu  
 Festlegungen

-  Kernzonenengrenze K2
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  öffentlicher Platz, Umgebung öffentliche Baute
-  Vorgärten
-  Brunnen
-  wichtiger Baum, Lage ungefähr
-  inventarisierte Baum, Lage ungefähr mit Inventarnummer

Informationsinhalte

-  Bestehendes Gebäude
-  Projektirtes Gebäude
-  Bestockte Fläche
-  Gewässer
-  Baumgruppe inventarisiert mit Inventarnummer



Aufgenommene Vorgärten  
Kat. Nr. 978/979  
bedeutsamer Vorgartenbereich



Kat. Nr. 1291  
Typischer Vorgarten zu rot bezeichnetem  
Gebäude, im Strassenabstand



Kat. Nr. 984  
Typischer Vorgarten in Strassenkreuzung



Kat. Nr. 2783  
Bauerngarten



Kat. Nr. 998  
kleiner Vorgarten mit Brunnen



Kat. Nr. 969  
kleiner Vorgarten mit Pergola



Aufgenommene Bäume  
Inventarisierter Baum B18



Informationsinhalt: Baumgruppe inventarisiert ca. 45 Bäume. Gemäss Inventar sind mindestens einzelne Bäume zu erhalten. Das Grundstück dürfte heute als unbebaubar gelten (fehlende Baureife/fehlende Erschliessung, Fluglärmbelastung).



Prägender Baum Kat. Nr. 2922



Jungbaum (Ersatzbaum zu typischem  
Hof/Platzbaum, abgegangen) Kat. 2512



Prägender Baum Kat. Nr. 998



Grosser Hofbaum Kat. Nr. 2590



Baum als Bestandteil des Pausenplatzes



Typischer Hofbaum Kat. Nr. 3164



## 6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

### Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden punktuell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

### Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

### Nummerierung

Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit halber, wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Genehmigung angepasst.

### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel 6.0 behandelt.

## 6.0 IVHB und allgemeine Anpassungen

### Grundabstand Korrektur

In der geltenden Bauordnung wird an diversen Stellen fälschlicherweise der Begriff Grenzabstand verwendet.

Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der korrekte Begriff Grundabstand verwendet. Inhaltlich ändert sich durch die Verwendung des Begriffs Grundabstand nichts.

### Bezeichnungen der Zonen Darstellungsverordnung

Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Darstellung der Nutzungsplanung, insbesondere des Zonenplans, zu erfolgen hat, werden die Zonenbezeichnungen angepasst. Es ist jeweils die Baumassenziffer anzufügen. Dies betrifft in Niederhasli, aufgrund der in den Wohnzonen fehlenden Baumassenziffer, lediglich die Gewerbe- und Industriezonen.

Beispielsweise:

Industriezone

I -> I 7

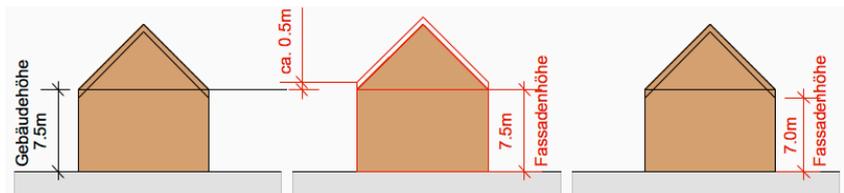
**Fassadenhöhe  
(traufseitige Messweise)**  
IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffs nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z. B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten.

Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

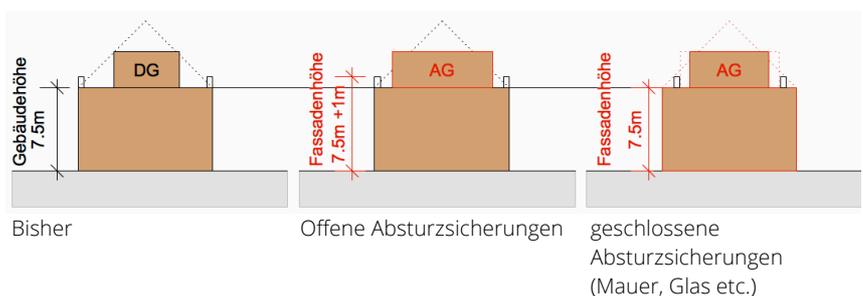
Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (mind. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.

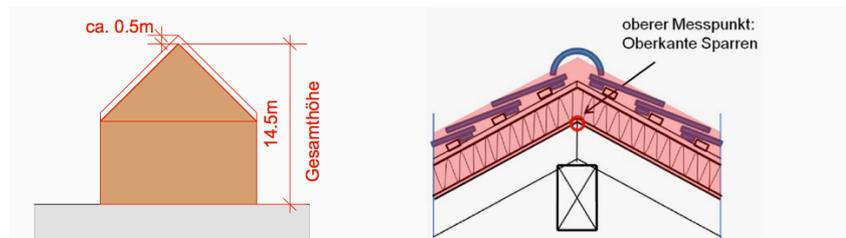
Entsprechend den Vorgaben des ARE wurde der Fassadenhöhenzuschlag zudem auf verglaste Absturzsicherungen beschränkt, um zu vermeiden, dass die Erscheinung der Gebäude durch geschlossene Geländer oder Brüstungen höher wird. Auf einen Fassadenhöhenzuschlag für verglaste Absturzsicherungen wurde verzichtet. Diese sind wie geschlossene Absturzsicherungen zugelassen, wenn sie zurückversetzt werden.



## Gesamthöhe IVHB

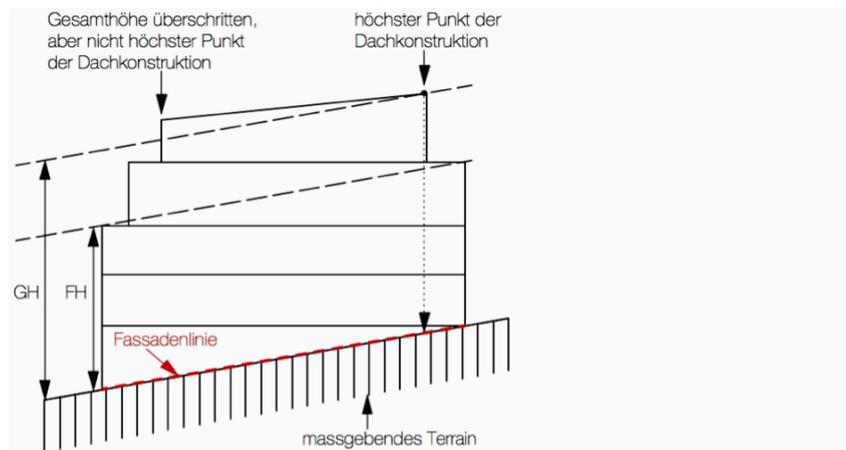
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Dachs gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe  
gemäss IVHB



## Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

<sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

<sup>2</sup> Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

## Flachdachbauten mit Attika

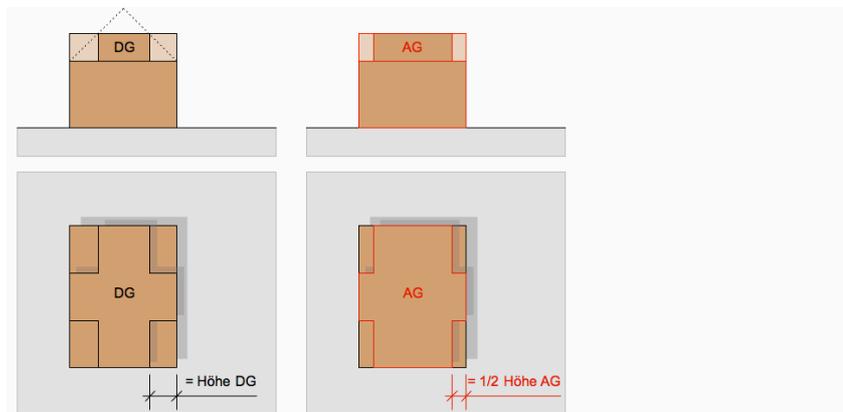
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

## Attikageschoss

IVHB

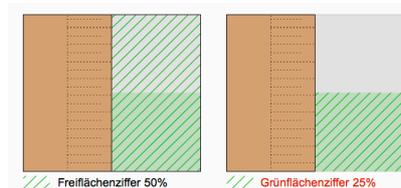
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch  $\frac{1}{2}$  der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 %).

## Ausdehnung des Attikageschosses



## Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden können, muss das Mass bei Industrie- und Gewerbebezonen reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden. Die Fläche, welche der Grünflächenziffer angerechnet werden kann, muss eine "natürliche und bepflanzte" Bodenfläche sein und darf nicht als Abstellfläche dienen (§ 257 Abs. 2 nPBG). Gemäss Beurteilung des Kantons Zürich ist die Definition als Aufzählung zu verstehen. Die Bodenfläche muss entweder natürlich oder bepflanzt sein, oder beides.

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Siedlungsökologie/des Ortsklimas hingegen kann eine Grünflächenziffer bewusst eingeführt oder das Mass vergrössert werden.

Die laufende Revision des PBG erlaubt in § 257 Abs. 4 PBG neu, dass die Bauordnung «den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen» kann. Im Sinne der Anliegen aus der Bevölkerung und einer flexiblen Lösung, wird dies in einem neuen Art. 30a1 zugelassen. Damit kann ein Teil der Grünfläche reduziert werden, wenn zum Beispiel zusätzliche Bäume gepflanzt oder andere Begrünungsmassnahmen vorgesehen werden. Die PBG-Revision dürfte voraussichtlich am 1.11.2024 in Kraft treten, so dass diese Regelung zulässig ist.

**Dachaufbauten**  
 IVHB

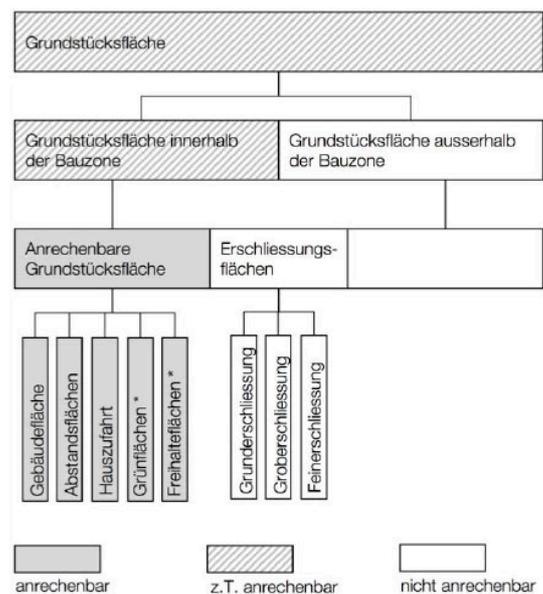
Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert. Bei der Kernzone wird an der bisherigen Beschränkung auf 1/3 festgehalten.

**Massgebendes Terrain**  
 IVHB

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

**Anrechenbare Grundstücksfläche**  
 IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen. Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z. B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.



\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

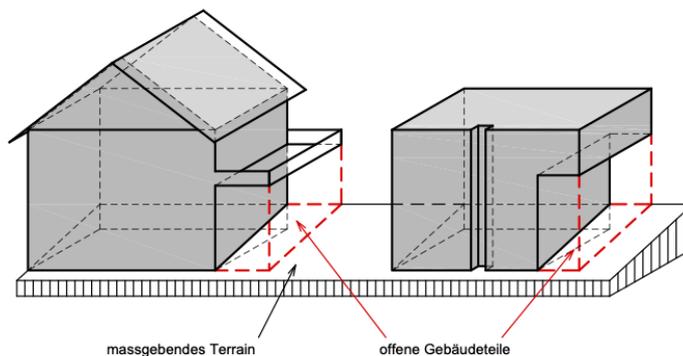
## Baumassenziffer (G / I)

IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.



## Weitere Begriffsanpassungen

IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

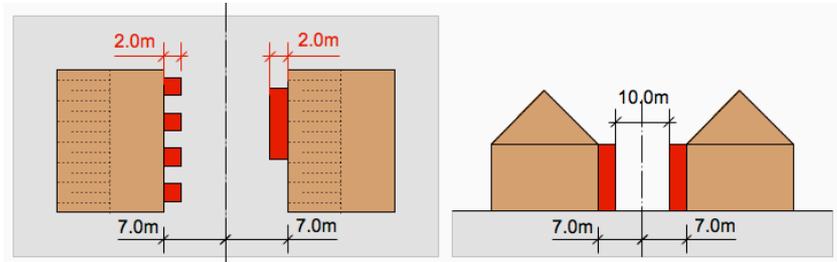
- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen "besonderen Gebäude" – nur Nebennutzflächen aufweisen. Die Formulierung "Besondere Gebäude bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche" erübrigt sich, da Kleinbauten pro Baute per Definition auf 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt sind.

## Grundabstand IVHB

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden als dies heute möglich wäre.



Hinweis Niederhasli:

Dies ist für Niederhasli umso bedeutender, weil die bauliche Dichte heute ausschliesslich über Grundmasse geregelt ist.

## Gemeinderat / zuständige Behörde

In der Bauordnung wird an einigen Stellen der "Gemeinderat" als zuständig erwähnt.

Grundsätzlich ist der korrekte Begriff für die oberste Gemeindebehörde heute der Gemeindevorstand.

In der Regel wird der Gemeindevorstand weiterhin als Gemeinderat bezeichnet, da dies der bekannte Begriff ist. Es wird daher in der Bauordnung weiterhin die Bezeichnung Gemeinderat anstatt Gemeindevorstand verwendet.

## Vorbemerkung

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es wird damit auch klargestellt, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdiensts des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

## 6.1 Zonenordnung

### Zonen Art. 1

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen wird eine neue Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG4) im erweiterten Bahnhofsumfeld eingeführt.

Zur besseren Differenzierung der verschiedenen Gewerbegebiete wird die bisherige Zone G6 in zwei Zonentypen GA6 und GB6 aufgeteilt.

Da eine Einfamilienhauszone gemäss PBG nicht mehr existiert, wird die Einfamilienhauszone E2 in die Wohnzone WE2 umbenannt.

Bei allen Zonen wird der Übersichtlichkeit halber bereits in der vorliegenden Tabelle die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) aufgeführt.

### Massgebende Pläne Art. 2

Der mit der Bauordnung zur Information abgegebene verkleinerte Plan ist nicht rechtsverbindlich. Es gilt der schliesslich vom Kanton gestempelte und im Staatsarchiv abgelegte Zonenplan 1:5000. Es werden die neu vorgesehenen Ergänzungspläne aufgenommen.

## 6.2 Bauzonen

### 6.2.1 Kernzonen

### Zielsetzung

Im Bereich der Kernzonen steht die Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der Ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik der Kerngebiete von Niederhasli, Mettmenhasli, Oberhasli und Nassenwil im Vordergrund. Die Bestimmungen zu den Kernzonen haben in der Vergangenheit baulich guten Lösungen geführt, welche bereits heute die Weiterentwicklung ermöglichen und den Erhalt der Qualitäten und der Charakteristik der Ortsteile gewährleistet. Allerdings haben die Grundmasse zu sehr dichten Situationen geführt. Durch die Sicherung von mehr Freiräumen kann die Qualität erheblich verbessert werden. Die Bestimmungen werden daher auch im Sinne dieser Zielsetzung angepasst (Gebäudeabstand, Grünflächenziffer, gut eingefügte Dachflächenfenster, Vermeidung von Kehrfirsten, Mehranforderungen an die Umgebung mit Terraingestaltung und Bepflanzung).

### Umbau und Ersatzbauten Art. 3

Aufgrund der Neuzeichnung der Kernzonenpläne werden die bisher als punktiert bezeichneten Gebäude neu rot bezeichnet. Die bisher schraffiert dargestellten Gebäude werden neu braun dargestellt. Inhaltlich ergibt sich keine Änderung.

### Art. 3 Abs. 2

Verschiedene rot bezeichnete Gebäude befinden sich innerhalb des Gewässerraumes. Es wird zugelassen, dass Abweichungen vom Gebäudeprofil auch aufgrund des Raumbedarfs der Gewässer möglich sind, wenn ein Ersatzbau erstellt wird. Es ist eine Interessenabwägung erforderlich.

Art. 3 Abs. 4

Ein neuer Absatz regelt neu den Umgang mit den im Kernzonenplan nicht bezeichneten Bauten. Nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Art. 4 ersetzt werden. An der Umsetzung ändert sich dadurch nichts.

### Neubauten

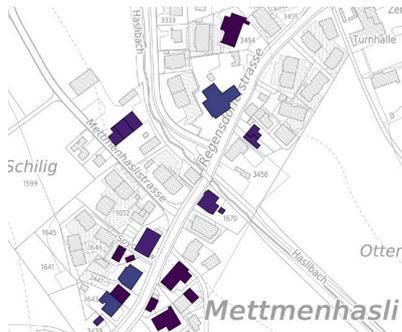
Art. 4  
Regelung der Dichte

Die Dichteregulation in den Kernzonen erfolgt wie heute lediglich über die primären Bauvorschriften. Die Gewährung von Näherbaurechten ist nur unter Einhaltung der Ausnutzung gemäss den primären Bau-beschränkungsvorschriften zulässig. Für die Ermittlung der zulässigen Ausnutzung ist bei Begründung von Näherbaurechten ein Vergleichsprojekt erforderlich.

Gebäudelänge

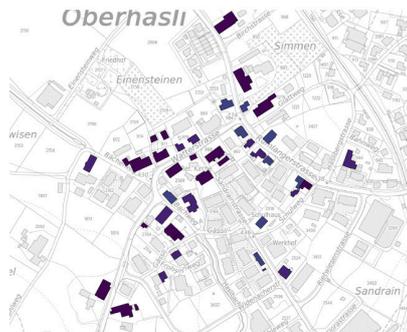
Im Rahmen der Revision wurde die Gebäudelänge überprüft, da diese als lang und gegebenenfalls wenig ortsüblich beurteilt wurde. Die Gebäudelänge von 30m wurde anhand der Altbausubstanz auf ihre Ortsüblichkeit überprüft. Betrachtet wurden Bauten in der Kernzone vor 1900.

Mettmenhasli



4 Bauten über 30m, 3 knapp unter 30m

Oberhasli



6 Bauten über 30m, 4 knapp unter 30m

Nassenwil



4 Bauten über 30m, 1 knapp unter 30m

Eine Vielzahl von Neubauten wurde in den letzten Jahren erstellt, welche die Gebäudelänge von 30m ausreizen. Eine Beschränkung der Gebäudelänge auf weniger als 30m wird als unzweckmässig beurteilt.

Gebäudeabstand

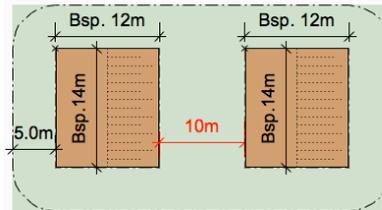
In den Kernzonen wird zur Klarstellung der Situation bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden ein minimaler Gebäudeabstand von 7.0 m festgelegt. Dieser entspricht zweimal dem kantonalen Mindestgrundabstand. Der Gebäudeabstand ist insbesondere für die Ermittlung des Vergleichsprojekts bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück von Bedeutung. Bei einem Bestandesbau auf einem Nachbargrundstück welcher vor 2024 erstellt wurde und welcher den ordentlichen Grundabstand unterschreitet, kann das Vergleichsprojekt auf die theoretische Lage mit ordentlichem Grundabstand Bezug genommen werden (siehe Skizze S. 27).

Sternchenvermerk (\*)

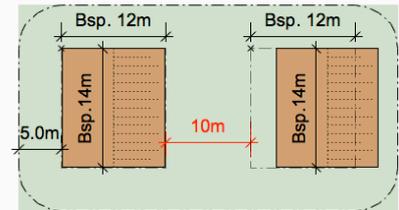
Im Projekt kann der Gebäudeabstand durch interne Näherbaurechte wohl unterschritten werden, wenn der Brandschutz gewährleistet ist, durch die Unterschreitung darf jedoch auch hier die Ausnutzung nicht vergrössert werden. Dies entspricht der rechtlichen Regelung (siehe auch Beurteilung Baurechtsjurist Kap. 4.4) und der Baubewilligungspraxis. Im Sinne einer Klarstellung für Bauwillige wird dies in einem Sternchenvermerk (\*) festgehalten.

Schema Vergleichsprojekt Kernzone

Vergleichsprojekt K3:  
min. 10m Gebäudeabstand  
(2x 5m)

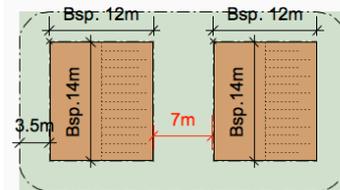


Projekt Beispiel K3:  
Bsp. mit Näherbaurecht nach Osten



Schema Vergleichsprojekt Kernzone

Vergleichsprojekt K2:  
min. 7m Gebäudeabstand  
(2x 3.5m)



Balkone

Balkone entsprechen den heutigen Bedürfnissen. Die Balkone sollen daher bei Neubauten in den Kernzonen mehr Tiefe aufweisen dürfen.

**Dächer**

Art. 7

In Absatz 4 sind neu Pultdächer mit geringer Neigung und Flachdächer nicht bloss in unbewohnten Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV möglich, sondern auch in eingeschossigen bewohnten Gebäudeteilen. Dies erhöht den Gestaltungsspielraum.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Art. 8

In der Kernzone 2 können im Sinne der Erleichterten der Nutzung und Belichtung von Dachgeschossen neu grössere Dachflächenfenster realisiert werden. Dachflächenfenster haben sich neu gut in die Dachgestaltung einzufügen.

Kehrfirste sind in der Kernzone unzulässig. Dadurch soll das historische Bild mit seinen einfachen Dachformen bewahrt werden. Dies war bislang schon der Fall, wird aber neu in der Bauordnung explizit erwähnt.

**Fassaden, Fenster**

Art. 9

Der zweite Absatz wird gestrichen und im separaten neuen Artikel 12a aufgenommen.

**Solaranlagen**

Art. 10

Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

Bei Neubauten werden nach Möglichkeit dachflächenbündige Lösungen (Indachanlagen) angestrebt, um eine gute Gestaltung zu erreichen.

Bei inventarisierten Bauten sind frühzeitig Abklärungen über die Verträglichkeit einer Solaranlage anzustellen.



Dachflächenfenster bei Indachanlage



Indachanlage



Aufdachanlage

Art. 10 Abs. 2

Es wird zugelassen, dass bei vollflächigen Solaranlagen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet werden. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. In der Nacht können sie jedoch sichtbar sein. Es wird daher verlangt, dass in Solaranlagen integrierte Dachflächenfenster im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen beurteilt werden müssen.

## Umgebung

Art. 11

Die Umgebungsgestaltung in Kernzonen trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Es wird daher grundsätzlich eine hohe Qualität im Sinne einer dem Ortskern entsprechenden traditionellen Umgebungsgestaltung mit den ortstypischen Gestaltungselementen gefordert.



Oberhasli



Beispiel Vorgärten



Beispiel Integration Carport

Öffentlicher Platz, Umgebung öffentliche Baute



Für die neu in den Kernzonenplänen enthaltenen Strukturelemente werden die entsprechenden Bestimmungen aufgenommen:

Die gestalteten öffentlichen Plätze und schönen Umgebungsgestaltungen von öffentlichen Bauten sollen mit ihren Gartengestaltungen, Mauern etc. erhalten werden. Um die Nutzung für die Öffentlichkeit zu verbessern oder ergänzende Nutzungen zu ermöglichen sind Weiterentwicklungen der Umgebungsgestaltung möglich.



#### Vorgärten



Vorgärten stellen ein wichtiges Element im Aussenraum gegenüber dem Strassenraum dar und tragen wesentlich zur Attraktivität des öffentlichen Aussenraumes im Ortskern bei.

Einzelne Vorgärten sind oftmals mit hohen Hecken eingefasst und stellen derzeit teilweise lediglich Abstandsgrün dar, was aus Sicht des Ortsbildes zu bedauern ist. Erwünscht wären in den bezeichneten Bereichen ortstypische, qualitativ hochwertige Grünflächen (z.B. Gärten im Sinne von Bauerngärten). Von Bedeutung ist, dass diese Flächen nicht für die Nutzung als Parkplätze verloren gehen und als Grünflächen erhalten und aufgewertet werden. Im Sinne der Projektierungsflexibilität wird jedoch die Möglichkeit gegeben, dass die Anordnung eines Vorgartens gegenüber der heutigen Lage angepasst werden kann, wenn eine gleich grosse zusammenhängende Fläche an der Strasse erhalten bleibt.

#### Platz- und Strassenräume



Die Platz- und Strassenräume umfassen im Wesentlichen die gestaltete Dorfstrasse, welche mit Ihren Elementen (Sitzelemente, Bäume, Beläge etc.) als Raum mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten werden soll.



#### Brunnen

Die in den Kernzonen bestehenden wichtigeren Brunnen werden im Kernzonenplan bezeichnet. Die Brunnen sind zu erhalten. Insbesondere im Rahmen von Strassenraumgestaltungen ist eine Verbesserung der Gestaltung der Brunnenbereiche anzustreben. Eine gewisse Verschiebung der Brunnen wird zugelassen.

#### Grünflächen

Im Bereich der Kernzone grenzen oftmals Plätze und Gassen direkt an die Bauten.



Eine Grünflächenziffer entsprechend der Wohnzonen mit einem fixen Mass wird in den alten Ortskernen als unzweckmässig beurteilt.

Es wird eine qualitative Umschreibung vorgesehen und ein angemessener Anteil Grünflächen mit einer der Kernzone entsprechenden Bepflanzung verlangt, um so situativ geeignete, kernzonengerechte Lösungen vorsehen zu können.

Bestehende Bäume, Baumneupflanzungen oder die festgelegten kernzonentypischen Vorgärten werden angerechnet.

Versiegelung

Im Sinne des Ortsklimas und des Wasserabflusses ist eine Versiegelung zu vermeiden. Wo möglich sollen unversiegelte Pflasterungen welche der Ortskernsituation entsprechen oder Chaussierungen vorgesehen werden.

Bäume

Inventarisierte Bäume und die für das Ortsbild wichtigen Bäume werden als Festlegungsinhalt unabhängig von ihrem Stammumfang aufgenommen.



Inventarisierte Baum



Wichtiger Baumstandort. Der Baum ist abgegangen, der heute bestehende Ersatzbaum hat ca. 20cm Umfang

### Besonders gute Projekte

Art. 12a



Wohnhaus K, Küsnacht

Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei solchen besonders guten Projekten – im Sinne einer herausragenden architektonischen Leistung – Abweichungen zulassen zu können und so das Ortsbild zu bereichern, verfügt die Gemeinde Niederhasli bereits über diesen Artikel.

Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, kann für solche Projekte neu ein zustimmendes Fachgutachten vorausgesetzt werden. Die Gemeinde bestimmt in Absprache mit der Bauherrschaft den Gutachter (unabhängige Fachinstanz). Es besteht zudem eine Modellpflicht.

## 6.2.1B Quartiererhaltungszone

### "Tolacher / Studacher"

Das Quartier "Tolacher / Studacher" weist durch seine hohen, abgestuften Bauten in parkartiger Umgebung mit vielen Bäumen besondere Quartiereigenschaften auf, welche als erhaltenswert und in ihrer Eigenheit als attraktiv beurteilt werden.

Perimeter



### Zweck

Art. 12b1

Unter den geltenden Bauvorschriften könnten die Bauten in der vorliegenden Form jedoch nicht wiederaufgebaut werden, wenn sie ersetzt werden müssten. Für das Quartier wird im Sinne des Erhalts der Quartierqualitäten eine Quartiererhaltungszone festgelegt.

### Grundmasse

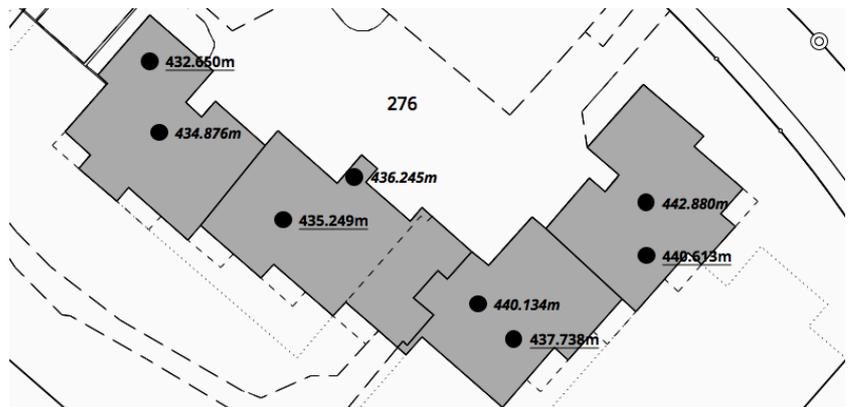
Art. 12b3

Die Quartiererhaltungszone basiert auf der vor der Totalrevision bestehenden Wohnzone W3. Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten daher die Bestimmungen der W3.

Höhen

Die maximal zulässigen Höhen wurden anhand des Bestands festgelegt und aufgerundet. Die heute bestehende Abstufung soll weitgehend erhalten bleiben.

Beispiel bestehende Höhen



Die Verteilung der Höhen hat anteilmässig weitgehend der heutigen Verteilung bezogen auf die Gebäudegrundflächen zu entsprechen. In obenstehenden entspricht die Verteilung 216m<sup>2</sup> / 263m<sup>2</sup> / 196m<sup>2</sup> / 216m<sup>2</sup> oder 24% / 30% / 22% / 24%. Der Projektierungsspielraum entsteht im Wesentlichen durch die Baubereiche, welche Raum für Mehrnutzung ermöglichen.

Ausnützung / Baumasse

Die zulässige Ausnützung / Baumasse bzw. die Überbauungsziffer ergibt sich aus den im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereichen und den festgelegten Höhenkoten.

### **Baubereiche**

Art. 12b4

Neubauten, Ersatzbauten, angebaute Bauteile und Erweiterungen sind nur innerhalb der im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereiche zulässig. Die Baubereiche beschränken damit die Erweiterungen. Die Baubereiche gehen damit den Abstandsvorschriften vor.

Der unterirdische Baubereich dient dazu, die prägende parkartige Umgebungsgestaltung zu sichern und zu verhindern, dass grössere Flächen nicht mehr durchlässig sind und dadurch nicht mehr für Bäume und Bepflanzung zur Verfügung stehen. Unterirdische Bauten sind darüber hinaus natürlich auch in den Baubereichen für die Hochbauten zulässig.

### **Gestaltung**

Art. 12b5

Der Charakter der Bebauung und damit die Gestaltung der Bauten soll weitgehend erhalten bleiben. Es werden daher die wesentlichen Merkmale aufgezählt und weiterhin Flachdächer verlangt.

### **Umgebung**

Art. 12b6

Von wesentlicher Bedeutung ist die charakteristische parkartige Umgebung mit dem bestehenden Bäumebestand, welche der Umgebung ihre Stimmung und Wert verleihen.

Die Baumbepflanzung als prägendes Element der Umgebung ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Es müssen nicht alle im Quartiererhaltungszonenplan eingetragenen Bäume als Einzelbaum erhalten bleiben, sondern es soll ein Baumbestand in der heutigen Ausprägung beibehalten oder wiederhergestellt werden. Im Quartiererhaltungszonenplan werden die Bäume daher als Baumbestand und nicht als Einzelbäume dargestellt.

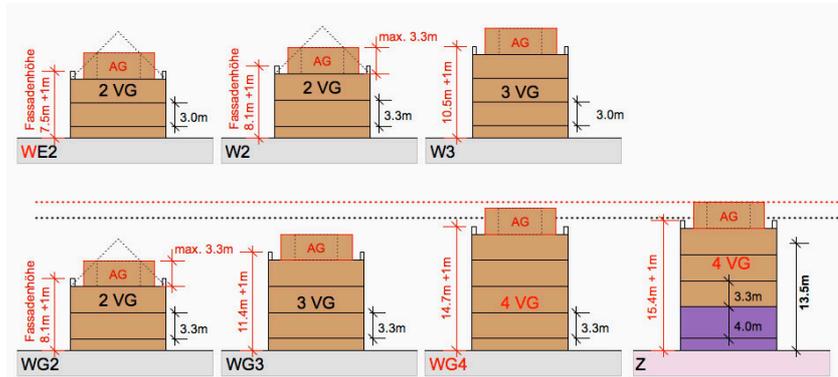


Um die Umgebung frei zu halten und zu schonen wird verlangt, dass Parkplätze, wenn möglich, unterirdisch anzuordnen sind.

## 6.2.2 Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und Zentrumszone

### Grundmasse

Art. 13



Regelung der Dichte

Die Dichteregulierung erfolgt wie heute lediglich über die primären Bauvorschriften. Die Gewährung von Näherbaurechten ist nur unter Einhaltung der Ausnutzung gemäss den primären Bauvorschriften zulässig. Für die Ermittlung der zulässigen Ausnutzung ist bei Begründung von Näherbaurechten ein Vergleichsprojekt erforderlich.

„Aufzoning“ Zentrumszone

Aufgrund der Situation, dass die Dichte lediglich durch die primären Bauvorschriften geregelt ist, stellt die Anpassung der Höhe in der Zentrumszone eine Aufzoning dar. Durch die Anpassung der Höhe kann auf einem fiktiven Grundstück von 2'000m<sup>2</sup> rund 2'200m<sup>3</sup> mehr Baumasse realisiert werden.

Gebäudeabstand

Zur Klarstellung der Situation bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden wird ein minimaler Gebäudeabstand festgelegt, welcher dem zweifachen kleinen Grundabstand entspricht.

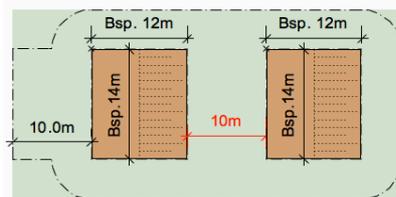
Im Projekt kann der Gebäudeabstand durch interne Näherbaurechte unterschritten werden, wenn der Brandschutz gewährleistet ist. Durch die Unterschreitung darf jedoch auch hier die Ausnutzung nicht vergrössert werden. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel Kernzone, Gebäudeabstand.

Grosser Grundabstand

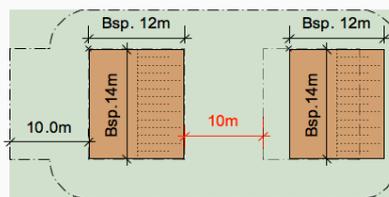
Die Zone W3 weist bereits in der aktuellen Fassung der Bauordnung einen grossen Grundabstand auf. Dies wird beibehalten. Für die Zonen WG3 und WG4 wird ebenfalls ein grosser Grundabstand von 10 m vorgesehen. Damit soll eine zu starke Verdichtung vermieden werden (siehe Kapitel 4.4).

Schema Vergleichsprojekt W3

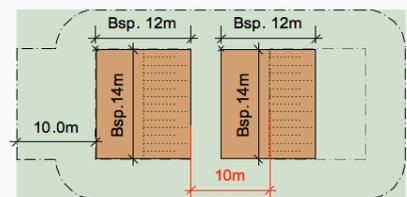
Vergleichsprojekt W3:  
grosser Grundabstand nach Westen  
min. 10m Gebäudeabstand



Projekt W3 Bsp. Variante 1:  
grosser Grundabstand nach Westen  
Näherbaurecht nach Nord/Ost



Projekt W3 Bsp. Variante 2:  
grosser Grundabstand nach Westen  
Bsp. mit internem Näherbaurecht  
Achtung Brandschutz



#### WE2, Einliegerwohnung

«Als «Einliegerwohnung» wird eine zusätzliche Wohnung in einem Eigenheim bezeichnet, die gegenüber der Hauptwohneinheit von untergeordneter Bedeutung ist. Die Einliegerwohnung entsteht durch Abtrennung von bestehendem Wohnraum oder durch Umbau des Dach-, Erd- oder Kellergeschosses in eine solche Wohnung. Sie muss einen separaten Zugang, eigene sanitäre Anlagen und mindestens eine Teeküche haben.»

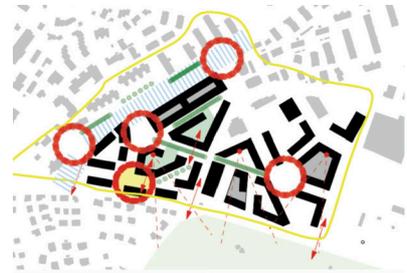
Zweck neue WG-Zone

Die WE2 zeichnet sich durch ihre Kleinteiligkeit aus. Diese Struktur dieser Aussenquartiere soll weitgehend erhalten bleiben. Die Möglichkeit einer «Einliegerwohnung» muss auf Basis der bestehenden Vorschriften situativ geprüft werden.

Eine nachträglich eingebaute «Einliegerwohnung» kann zum Beispiel zugelassen werden, wenn die Charakteristik des Gebäudes als «Einfamilienhaus» gewahrt wird. So kann nicht genutzter Wohnraum als Wohnmöglichkeit für ein Elternteil oder eine junge Person (Generationenwohnen) ermöglicht werden.

Der heute in der Industriezone gelegene Bereich in Bahnhofnähe soll entsprechend den Vorüberlegungen des Masterplans ONN und den Festlegungen im kommunalen Richtplan hin zu einem hochwertigen Mischgebiet entwickelt werden. Es wird daher eine neue Mischzone WG4 eingeführt, welche in diesem Bereich den Übergang zwischen Zentrumszone und den heute bestehenden W/WG3-Gebieten bildet.

Schlüsselgebiet Bahnhof gemäss  
kommunalem Richtplan ONN



Erhöhung Fassadenhöhe in der  
Zentrumszone von 13.5 auf 15.4 m

Im Bereich der Zentrumszone sollen Akzente gesetzt werden können. Hier soll am Bahnhof eine attraktive, belebte Zentrumszone mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss an geeigneten Lagen, mit öffentlichen Plätzen, Wegen und Strassen entstehen. Um die Spielräume und die Möglichkeiten für die Erdgeschossnutzungen zu verbessern, werden für die Zentrumszone ein überhohes Erdgeschoss sowie drei übliche Vollgeschosse vorgesehen. Für die Zentrumszone werden daher neu 15.4 m anstatt 13.5 m Fassadenhöhe zugelassen.

Fassadenhöhe giebelseitig bei  
Schrägdach

In der neuen WG4-Zone und der Zentrumszone sollen höchstens flache Schrägdächer entstehen. Die Fassadenhöhe darf daher giebelseitig nur um 5 m anstatt der üblichen 7 m erhöht werden.

Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas, wird in allen Wohn- und Mischzonen eine Grünflächenziffer eingeführt.

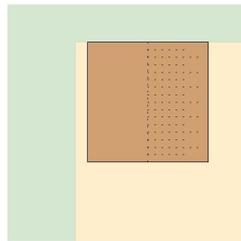
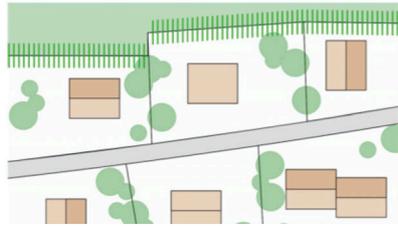
Das Mass der Grünflächenziffer wird für alle Wohn- und Mischzonen auf 40 % und für die Zentrumszone auf 10 % festgelegt.

Reduktion der Grünflächenziffer Art. 30a1 aufgrund der Nutzung: Es kann im Bereich der Mischzonen um den Gewerbeanteil reduziert werden, um dem Bedarf an Aussenflächen (Parkplätze für Lieferwagen, Lager etc.) von Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen (z.B. Gewerbeanteil 60%; GFZ = 40% - 40%\*60% = 16%).

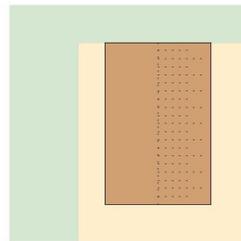
## Mass der Grünflächenziffer

Anhand von Untersuchungen über die Luftbilder zeigte sich, dass dieses Mass bei der Mehrheit der Grundstücke erreichbar ist. Dies bestätigte sich auch bei Stichprobenuntersuchungen bei Vollausschüttung. Es zeigte sich auch, dass grössere Grünflächen bei dichteren Wohnzonen teilweise eher einfacher erreichbar sind (Überbauung von Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlicher Tiefgarage) als bei kleinen Einfamilienhausparzellen – insbesondere Reihenhäuser – wo die Parkierung und Vorplatzgestaltungen je Wohneinheit erfolgen.

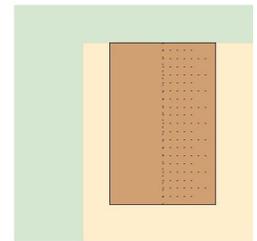
"Durchgrünte Wohnquartiere" gemäss Richtplan ONN



1'000 m<sup>2</sup>, WE2, 40%



1'000 m<sup>2</sup>, W2, 40%



1'000 m<sup>2</sup>, W3, 40%

Im Sinne der Flexibilität wird jedoch eine Reduktion der Grünflächenziffer zugelassen, wann als Ersatz andere Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden (Reduktion der Grünflächenziffer Art. 30a1).

## Hinweis zu Steingärten

Da Steingärten wenig zur Vermeidung von Überhitzung (Ortsklima) beitragen, sollen diese vermieden werden. Da dies mit dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) bereits genügend geregelt wird, wird keine Bestimmung zu Steingärten in die Bauordnung aufgenommen.

## Wohnzonen mit Gewerbe erleichterung und Zentrumszone

Art. 15

Für die neue Zentrumszone ist im Sinne des Zwecks einer Zentrumszone eine gute Mischung aus Wohnen und Gewerbe erwünscht.

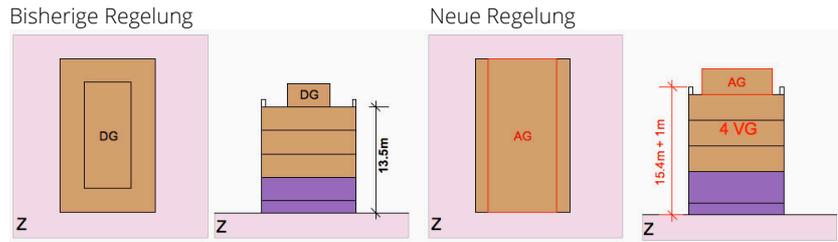
Es werden daher 20 % Gewerbe gefordert, wobei deren Anordnung über die Gestaltungsplanpflicht geregelt wird.

Verzicht auf den minimalen Wohnanteil, neu minimaler Gewerbeanteil

Heute besteht selten die Gefahr, dass der Wohnanteil in einer Mischzone zu tief ist. In diesem Sinne wird der Abs. 3, welcher eine Mindestwohnfläche von 25 % festlegt, gestrichen. Stattdessen wird neu ein minimaler Gewerbeanteil von 10 % festgelegt, so dass in den WG – Zonen keine reinen Wohngebiete entstehen.

Da bei Gewerbeflächen in Mischzonen die Gefahr besteht, dass Flächen nachträglich umgenutzt werden, wird Abs. 4, welcher dem Gewerbe Privilegien einräumt, gestrichen.

Die bisherigen Vorschriften sehen vor, dass in der Zentrumszone das Attika "allseitig von den Fassaden zurückversetzt" werden muss. Dies wird nicht als zweckmässig und nicht als erforderlich beurteilt. Auf die Regelung wird verzichtet. Aufgrund des Verzichts auf die Regelung und wegen der neuen Definition der Attikageschosse gemäss IVHB, kann gegenüber heute ein deutlich grösseres Attikageschoss realisiert werden.

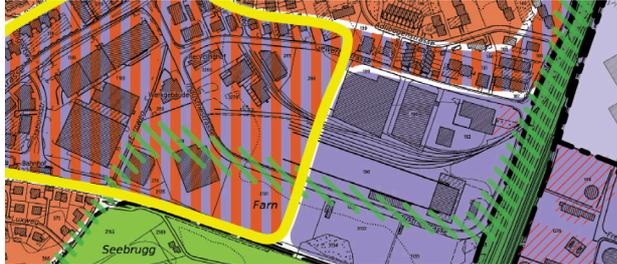


Grünkorridor/Baumreihen

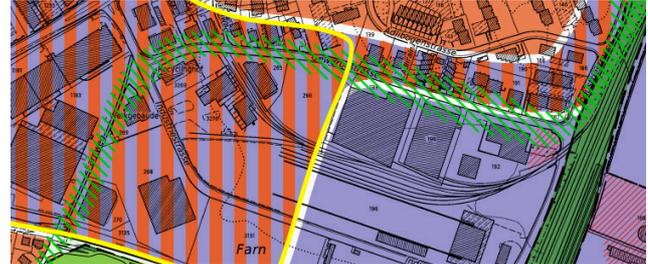
Entsprechend der Richtplanung ONN (Grünkorridore) wird eine Bestimmung aufgenommen.

Gegenüber der schematischen Festlegung im Rahmen der Richtplanung zeigte sich, dass der Grünkorridor sowohl im Sinne der Nutzung als auch im Sinne der städtebaulichen Gliederung zwischen der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung und der Industriezone sowie entlang der Fusswegverbindung Farnweg erstrebenswerter und wertvoller ist als im Industriegebiet. Im Sinne einer Konkretisierung wird der Grünkorridor daher an die Gewerbebrasse und den Farnweg verschoben. Eine Anpassung in der Richtplanung erfolgt bei Bedarf in der nächsten Revision.

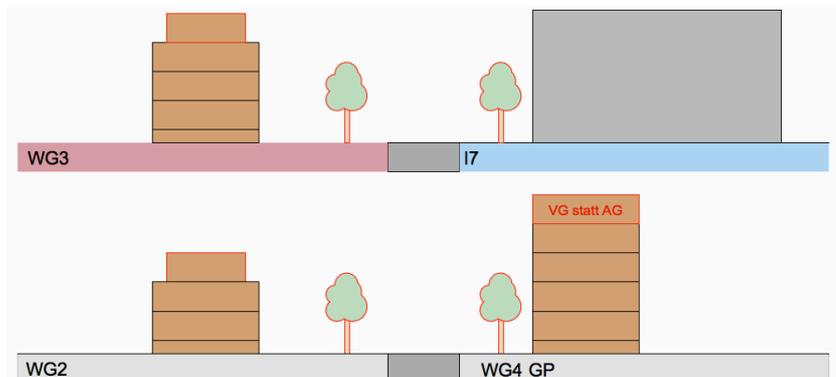
Auszug Richtplan Siedlung und Landschaft ONN



Verschiebung des Grünkorridors in der nächsten Revision der kommunalen Richtplanung



Dementsprechend wird zwischen Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung und der Industriezone entlang der Gewerbebrasse sowie am Farnweg (Gestaltungsplanpflicht) beidseitig eine Baumreihe vorgeschrieben. Seitens der Mischzone ist daher jeweils eine Baumreihe vorzusehen. Die gegenüberliegende Seite der Allee wird in der Industriezone festgelegt. Bei Bautätigkeiten in diesen Bereichen ist die Baumreihe durch die Grundeigentümerschaften zu erstellen.



Die Situation ist im Einzelfall zu prüfen. Im konkreten Fall und in Absprache mit der Gemeinde kann auch eine Strassenrandlage und ein abgesetztes Trottoir geprüft werden (Abtausch).



Quelle: Street View Sinslerstrasse Cham

#### Grundstücksnutzung

Es wird lediglich eine angemessene Dichte der Bepflanzung verlangt. Unter einer „angemessenen Dichte“ wird in der Regel ein Baumabstand von rund 15m verstanden, wobei der Abstand in Bereich von Zufahrten oder dergleichen unterbrochen werden kann. Damit wird auch Zufahrten sowie deren Sichtbereichen Rechnung getragen.

Gemäss § 76 PBG kann die BZO die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen vorschreiben.

Gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) Bäume einen Abstand von 4 m ab Mitte des Stammes zu Strassen einzuhalten haben (§ 27 Abs. 1 lit. a VErV). Zudem dürfen gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch grosse Bäume nicht näher als 8 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden (§ 171 Abs. 1 EG ZGB). Mit der laufenden PBG-Revision „Klimaangepasste Siedlungsentwicklung« sollen die Pflanzabstände reduziert werden.

Die Bestimmung enthält keine Angabe zu Abständen und widerspricht den Vorgaben gemäss VErV und ZGB daher nicht. In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung wird eine Grünflächenziffer von 40% festgelegt. Die Bäume können in den sowieso freizuhaltenden Grünflächen oder auch im Strassenabstandsbereich gepflanzt werden. Die ordentliche Grundstücksnutzung wird nicht übermässig erschwert.

### 6.2.3 Gewerbe- und Industriezonen

#### Differenzierte Gewerbebezonen

Im Rahmen der Überlegungen zur Nutzweise und zur Anordnung im Verhältnis mit den Nachbarzonen – insbesondere im Bereich Sandrain in Oberhasli – zeigt sich, dass eine Differenzierung der Gewerbebezonen vorteilhaft ist.

#### Grundmasse

Art. 16

Aufgrund der verschiedenen Ansprüche an die Gewerbegebiete wurde die Gewerbezone G6 in zwei Typen GA6 und GB6 unterteilt, welche sich jedoch in den Grundmassen nicht unterscheiden.

Nutzungsichte

Die Gewerbezone A und die Industriezone liegen sehr zentral. Hier sollen Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte angesiedelt werden. Grössere Betriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte (< 50 AP/ha) wie automatisierte Lagerbetriebe, grosse reine Ausstellungsflächen, automatisierte Produktion etc. werden daher ausgeschlossen. Solche unerwünschten Betriebe sind zum Beispiel grosse Lagerbetriebe bei welchen die Güter angeliefert und lediglich durch ein paar wenige Mitarbeitende über ein automatisiertes technisches System eingelagert werden (z.B. Pneu-lager, Werkteillager, welches nicht zu einem ansässigen Produktionsbetrieb gehört, etc.). Unerwünschte reine Ausstellungsbetriebe sind Ausstellungsräume (z.B. für Möbel) welche viel Fläche einnehmen jedoch nur wenige Arbeitsplätze haben und welche nicht mit der Produktion vor Ort in Zusammenhang stehen. Unter automatisierten Produktionsbetrieben werden grosse Produktionsbetriebe verstanden, bei welchen die Arbeiten im Wesentlichen durch Maschinen erfolgen und Arbeitsplätze hauptsächlich für Kontrollaufgaben vorhanden sind.

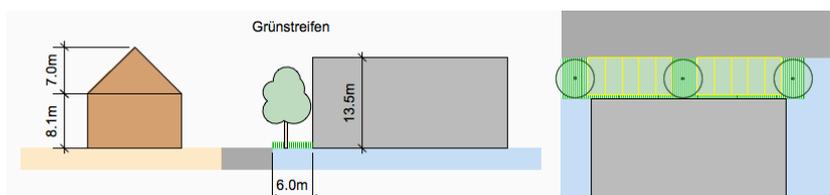
Kein Verkauf für Güter des täglichen Bedarfs

Läden für Güter des täglichen Bedarfs sollen zur Belebung des Zentrums im Ortszentrum liegen. Im Bereich der Zonen GB6 und IT7 werden diese daher ausgeschlossen.

Grünstreifen - Gliederung durch Bepflanzung GA6

Zwischen der Gewerbezone A und der Kernzone in Oberhasli besteht ein harter Übergang. Um diesen zu mildern, soll im Übergangsbereich der beiden Zonen, entlang der Strasse ein angemessener Grünstreifen in der Tiefe von 2/3 des Strassenabstandes bepflanzt werden.

Vorzugsweise werden hochstämmige Bäume und/oder Strauch- oder Staudenpflanzen verwendet.



Eine Unterbrechung für erforderliche Zufahrten ist erforderlich und möglich. Der Grünstreifen darf für die Anordnung von Parkplätzen verwendet werden, wenn dies die Abstandsvorschriften zulassen und wenn die Parkplätze mit einem versickerungsfähigen Belag (Kies, Rasengitter etc.) versehen werden. Es ist zudem Art. 28. Abs. 7 nBZO zu beachten.

Grünkorridor

Im Sinne der Zielsetzung der Grünkorridore aus dem Richtplan wird bei der Industriezone die andere Seite der Baumreihe als Bestimmung aufgenommen. Die Erläuterungen zu Art. 15 gelten auch in diesem Bereich (siehe Kap. 6.2.2).

Abstände und Grundstücksnutzung

Die Bestimmungen zur Baumreihe an der Gewerbestrasse (Grünkorridor) und zum Grünstreifen enthalten keine Angaben zu Abständen von Bäumen zu Grenzen und widersprechen daher den Vorgaben gemäss VErV und ZGB daher nicht. In den betroffenen Zonen besteht eine Freiflächenziffer von 10 bzw. 5%, welche zu Gunsten des Lokalklimas bei der Einführung der IVHB als Grünflächenziffer ohne Reduktion weitergeführt werden. In der Industriezone und in den Gewerbebezonen besteht zudem eine Überbauungsziffer von 65%. Die Bäume können in den sowieso freizuhaltenden Grünflächen und der aufgrund der Überbauungsziffer freizuhaltenden Fläche oder auch im Strassenabstandsbereich gepflanzt werden. Es wird lediglich eine angemessene Dichte der Bepflanzung verlangt. Damit wird auch Zufahrten sowie deren Sichtbereichen Rechnung getragen. Die ordentliche Grundstücksnutzung wird weder durch den Grünstreifen noch durch die Baumreihe übermässig erschwert.

Grünflächenziffer

Die bisherige Freiflächenziffer wird in den Industrie- und Gewerbebezonen ohne Anpassung des Masses durch die Grünflächenziffer ersetzt. Bereits bisher wurde der tiefe Ansatz von 10% bzw. 5% in der Bewilligungspraxis als Grünfläche beurteilt. Die Flächen können zudem in aller Regel in Abstandsbereichen angeordnet werden. Dennoch wird entsprechend der Wohnzonen zugunsten von mehr Flexibilität auch hier zugelassen, dass die Grünflächenziffer durch andere Begrünungsmassnahmen reduziert werden kann (siehe Art. 30a1).

#### **6.2.4 Zone für öffentliche Bauten**

Grundmasse

Die Zone für öffentliche Bauten ist bereits heute mit den kantonalen Mindestvorschriften geregelt (max. 3.5 m Grundabstand, max. 20 m Höhe). Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten müssen aufgrund der Kosten in der Regel sowieso der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Auf eine Anpassung der Regelung wird verzichtet.

## 6.2.4.1 Erholungszone

### Grundmasse

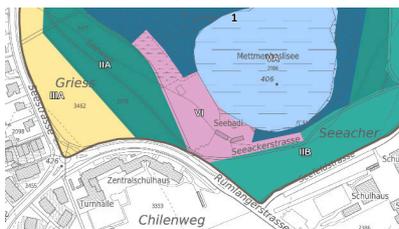
Art. 17a

Da im Zonenplan verschiedenste Gebiete der Erholungszone zugewiesen sind, müssen auch Bauvorschriften dazu bestehen.

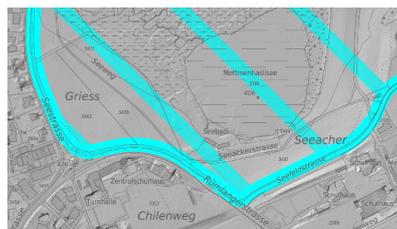
Für die Grundmasse wird auf die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften verwiesen. Ausgenommen ist das Gebiet Seebad am Mettmehaslisee. Hier werden aufgrund der empfindlichen Lage und zum Schutz des Naturschutzgebietes weitergehende Beschränkungen eingeführt. Bauten werden in der Höhe auf das Mass der bestehenden Bauten beschränkt und es wird eine Überbauungsziffer von 5 % eingeführt, welche ebenfalls weitgehend dem Bestand entspricht.

Das Seebad befindet sich in der Zone „VI Erholungszone“ gemäss Verordnung zum Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Niederhasli. Zudem liegt das Seebad im Objekt Nr. 1523 Mettmehaslisee des kantonalen Inventars der Landschaftsschutzobjekte. An Bauten und Anlagen im Bereich des Seebades werden daher hohe gestalterische Anforderungen gestellt und es wird eine harmonische Einordnung ins Landschaftsbild gefordert.

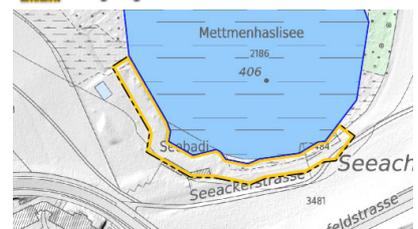
Schutzverordnung



Landschaftsschutzobjekt Nr. 1523



Festgelegter Gewässerraum



Die Erholungszone für das Seebad ist vom Gewässerraum betroffen. Das zum Seebad gehörende Gebäude liegt teilweise im Gewässerraum. Der Gewässerraum ist grundsätzlich von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Es sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV zulässig.

### Nutzung

Art. 17b

Die Art und Weise der Nutzung wird abschliessend aufgelistet. Sie beinhaltet die Nutzungen Friedhof, Familiengärten, Seebad und Spielplatz. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die mit einer dieser Nutzung in Verbindung stehen.

Für die Familiengärten besteht eine separate Familiengartenordnung, welche die erlaubte Nutzung sowie Anforderungen an Gestaltung und zulässiger Masse genauer umschreibt.

## 6.3 Besondere Institute

### 6.3.1 Arealüberbauungen

#### Arealüberbauungen

Arealüberbauungen müssen erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

#### § 71 PBG

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- 2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.
- 3 Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

#### Zulässigkeit, Fläche

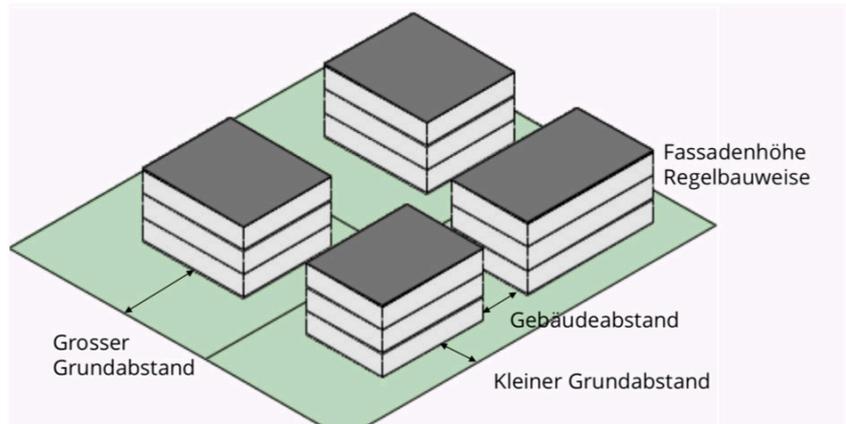
Art. 18

Dadurch, dass das Mass der Mindestarealfläche in den Zonen W3 und WG3 herabgesetzt wird, kann in mehr Gebieten, unbebauten Parzellen oder Arealen eine Arealüberbauung erstellt werden. Hier wird zudem die neue Zone WG4 ergänzt.

Für die Arealüberbauungen wird ein Ausnützungsbonus von 10 % gewährt, wobei für die Ermittlung der zulässigen Ausnützung zwingend ein Vergleichsprojekt erforderlich ist, welches die primären Bauvorschriften der Regelbauweise einhält.

Mit einer qualitativ besseren Überbauung kann somit eine höhere Dichte im Sinne der massvollen Verdichtung und der Schaffung von Qualität erzielt werden.

Vergleichsprojekt und Arealüberbauung  
Regelbebauung 3 VG Vergleichsprojekt  
> 2'700 m<sup>2</sup> Geschossfläche

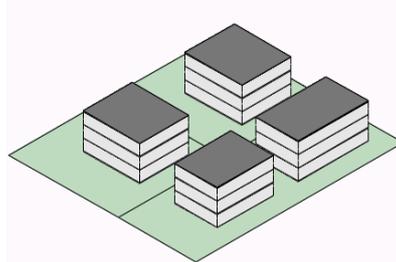


In dargestelltem Beispiel ergibt sich eine Geschossfläche von 2'700 m<sup>2</sup> im Vergleichsprojekt nach Regelbauweise. Damit sind in der Arealüberbauung aufgrund des 10 %-Zuschlages 2'970 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, wenn das zulässige zusätzliche Geschoss realisiert wird.

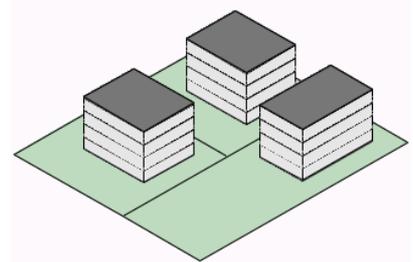
Mehrhöhe zu Gunsten von Umgebung  
 nutzen

Durch die Nutzung der gemäss Art. 19 zulässigen Mehrhöhe als  
 zusätzliches Vollgeschoss wird gewährleistet, dass mehr Umgebungs-  
 fläche von Bebauung freigehalten werden.

Regelbebauung 3 VG



Arealüberbauung 4VG



### Ergänzende Anforderungen

Art. 18a

Die Vorschriften werden mit den Anforderungen an eine Arealüber-  
 bauung mit den bereits bestehenden separaten Richtlinien für Bau-  
 eingaben in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und Arealüber-  
 bauungen ergänzt. Diese Richtlinien wurden in der Praxis bereits  
 angewendet.

Aussenräume

Hochwertige private und gemeinschaftliche Aussenräume für die  
 Bewohner sind ein wesentlicher Aspekt einer guten Wohnqualität.  
 Daneben ist auch auf eine gute Durchwegung für die Öffentlichkeit zu  
 achten, um die Quartiere gut miteinander zu vernetzen.

Parkierung / Velos

Für die Parkierung und die Veloabstellplätze werden ebenfalls er-  
 höhte Anforderungen gestellt, um einerseits die Aussenräume von  
 Parkplätzen freizuhalten und andererseits zur Nutzung der Elektro-  
 mobilität oder des Velos beizutragen.

Energiesparende Bauweise

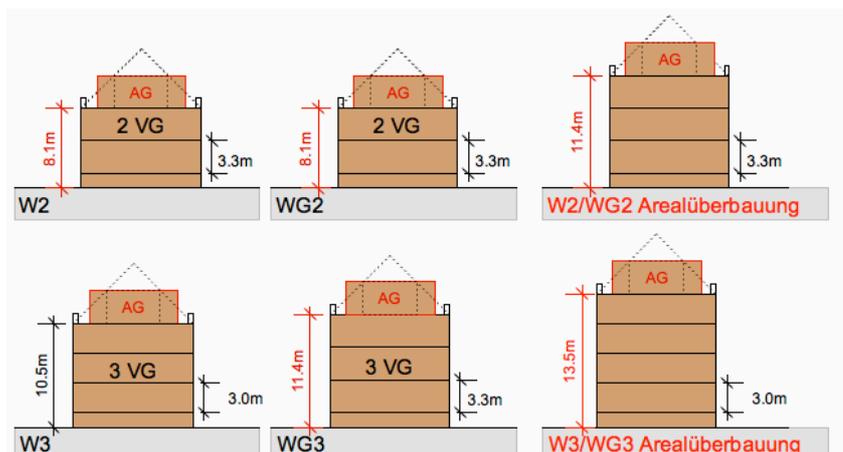
Im Sinne der Nachhaltigkeit ist eine energiesparende Bauweise  
 gefordert. Mit den neuen Energievorschriften seit 1.9.2022 gelten  
 jedoch bereits erhöhte Anforderungen an Gebäudehüllen, so dass  
 auf zusätzliche Vorgaben verzichtet wird.

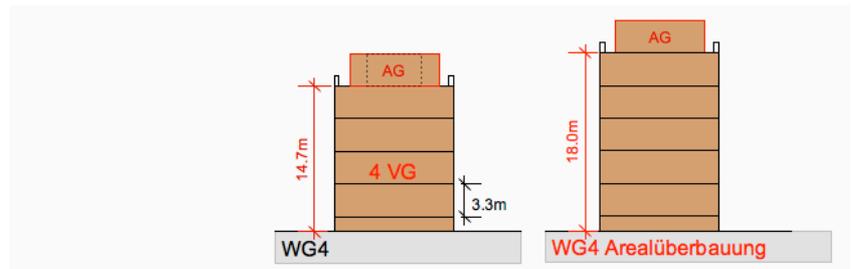
### Massvorschriften

Art. 19

Im Sinne des Freihaltens von Grün- und Freiflächen wird explizit da-  
 rauf hingewiesen, dass ein zusätzliches Geschoss in den Zonen W2,  
 W3, WG3 und WG4 erlaubt und zu nutzen ist.

Da in Niederhasli keine Geschosszahlen definiert sind, war dies  
 bereits heute zulässig. Allerdings war die zusätzliche Höhe relativ  
 gering. Diese wird nun um das Mass einer Geschosshöhe erhöht.





### 6.3.2 Baumschutz

#### Baumschutz Art. 20

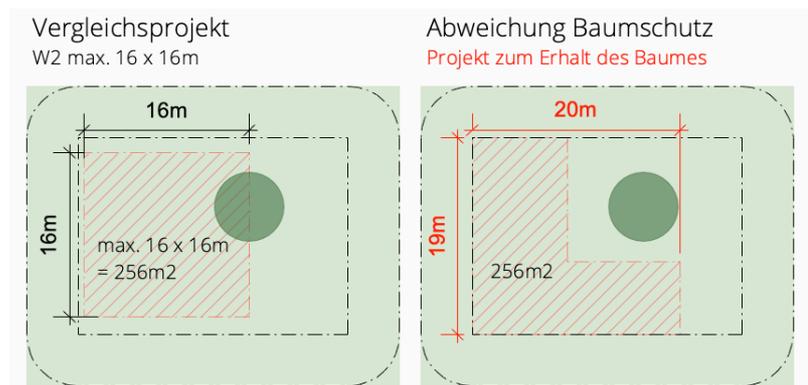
Bäume sind ein wichtiges Element für das Lokalklima und prägen zudem auch die Erscheinung eines Ortes oder Strassenzuges. Wichtige Bäume zeichnen sich in der Regel durch ihre Grösse und ihr Alter aus. Sie werden daher durch ihren Stammumfang definiert (>1m, auf 1m Höhe ab Boden). Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die ökologisch wertvollen Bäume aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte sind bereits über die Inventarisierung gesichert und werden in die Kernzonenpläne aufgenommen.

Darüber hinaus werden in den Kernzonenplänen und im Quartier-erhaltungszonenplan andere wichtige Bäume festgelegt, um ihrem Erhalt mehr Bedeutung zu verleihen.

Abweichungen an den Bauvorschriften zum Erhalt der Bäume

Um die Grundstücksnutzung trotz Erhalt der Bäume nicht übermässig zu erschweren, werden die heute bereits zulässigen Abweichungen von den Bauvorschriften weiterhin zugelassen, wenn dies erforderlich sein sollte. § 238a PBG bildet dazu die erforderliche Rechtsgrundlage.



### 6.3.3 Gestaltungsplanpflicht

#### Allgemeine Anforderungen

Art. 21

Die bestehenden separaten Richtlinien für Baueingaben in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und Arealüberbauungen wurden in der Praxis bereits angewendet. Sie werden neu in der Bauordnung als ergänzende Anforderungen bei den Arealüberbauungen Art. 18a aufgenommen. In den allgemeinen Anforderungen an Gestaltungsplanpflichtgebiete wird auf Art. 18a verwiesen, so dass die Anforderungen der bisherigen Richtlinien auch für Gestaltungsplanpflichtgebiete gelten.

Die Gemeinde strebt im Sinne des Klimaschutzes und der Luftreinhaltung sowie auch aus Lärm- und Platzbedarfsgründen generell eine Verschiebung des Modal Split weg vom motorisierten Individualverkehr und hin zum öffentlichen Verkehr an, wie dies auch auf übergeordneter Stufe angestrebt wird. Darüber hinaus ist auch die Förderung des Veloverkehrs eine wichtige Zielsetzung der Gemeinde.

Im Bereich der Gestaltungsplanpflichtgebiete können höhere Anforderungen geltend gemacht werden. Hier wird daher explizit verlangt, dass ressourcenschonende Mobilitätssysteme zu fördern sind. In Gestaltungsplänen ist folglich eine Aussage zu machen, welche Massnahmen oder Bestrebungen im Hinblick auf eine ressourcenschonende Mobilität (Velo, ÖV, sowie in dezentraleren Gebieten auch Car Sharing, e-Mobilität etc.) vorgesehen sind.

#### Gestaltungsplanpflichtgebiete

Neben den bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebieten "Bahnhof" und "Hofwisen", besteht auch am Gebiet "Bahnhof Ost" ein wesentliches öffentliches Interesse im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG.

##### § 48 Abs. 3 PBG

*Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.*

Bisherige Gestaltungsplanpflichtgebiete

Die Gestaltungsplanpflichtgebiete Bahnhof/Farn und Hofwisen bestanden bereits. Die bisherige Formulierung der Zielsetzung der Gestaltungsplanpflichten wird umformuliert und konkretisiert. Im Bereich Hofwisen wird insbesondere der Siedlungsrandlage zusätzliches Gewicht beigemessen.

Begründung § 48 Abs. 3 PBG  
Gebiet Bahnhof Ost

Das Gebiet Bahnhof Ost liegt im Schlüsselgebiet gemäss kommunalem Richtplan ONN. Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung an dieser Lage. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

Schlüsselgebiet Bahnhof gemäss  
kommunalem Richtplan ONN

- Erstellung einer gestalterisch hochwertigen, dichten Bahnhofsoberbauung mit angemessenem Anteil publikumsorientierten Nutzungen an geeigneten, gut zugänglichen Lagen in den Erdgeschossen im Sinne einer sanften Urbanisierung;



- Stärkung des Ortszentrums
- In Art. 21a.3 zur Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Ost werden die wesentlichen Elemente zur Sicherung der gewünschten Struktur und Entwicklung gemäss Richtplan und Masterplan aufgenommen.

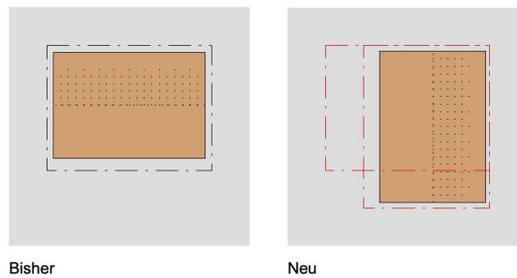
## 6.4 Ergänzende Bauvorschriften

### Grundabstand

Art. 22

Um einen grösseren Projektierungsspielraum zu ermöglichen, kann der grosse Grundabstand neu auf der am meisten nach Süden oder Westen gerichteten Hauptwohnseite angeordnet werden. Neu ist in allen Wohnzonen ein grosser Grundabstand gefordert.

Schemaskizze



### Wohnanteil

Art. 25

Da die Gefahr eines zu geringen Wohnanteils heute nicht mehr besteht, wird der Artikel gestrichen.

### Motorfahrzeugabstellplätze

Art. 28

Die Anzahl erforderliche Autoabstellplätze soll sich grundsätzlich gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 des Kantons richten.

Grenzbedarf

Die bisher festgelegte Anzahl hat sich weitgehend bewährt. Im Sinne der Luftreinhaltung wird die erforderliche Mindestzahl an Parkplätzen bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 1.5 auf min. 1 PP reduziert. Die bisherige Anzahl Autoabstellplätze wird neu als «Grenzbedarf» festgelegt. Dies bedeutet, dass diese Anzahl für die Ermittlung des massgeblichen Bedarfs je nach ÖV-Gütekategorie reduziert werden kann.

An der Regelung für Einfamilienhäuser und einfamilienhausähnlichen Gebäuden (Doppeleinfamilienhäuser, Reihenhäuser etc.) wird festgehalten und weiterhin 2 Parkplätze je Wohneinheit verlangt.

Für andere Nutzungen und besondere Verhältnisse wird auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons oder die Richtlinien des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verwiesen.

Massgeblicher Bedarf

Ebenfalls im Sinne der Luftreinhaltung wird neben dem Grenzbedarf auch der massgebliche Bedarf in Abhängigkeit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklassen) festgelegt. Für die ÖV-Güteklassen wird direkt auf die jeweils aktuellen Angaben des Kantons verwiesen. Als Information kann eine Interpretation mit parzellenscharfer Darstellung als Beilage zur BZO abgegeben werden, welche jedoch durch den Gemeinderat jeweils bei Fahrplanwechseln oder Einführung neuer Buslinien und Haltestellen etc. anzupassen ist.

Reduktionsfaktoren

In den bezeichneten Gebieten kann der Grenzbedarf um folgende Faktoren reduziert werden:

ÖV Güteklasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	--	60	--	70	--
Klasse E - übrige	100	--	90	--	90	--

Beispiel Überbauung  
mit 50 Wohnungen  
à je 80 m<sup>2</sup> aGF

Grenzbedarf	Massgeblicher Bedarf
50 Wohnungen: Bewohner 1 PP/W. 50 PP	Im Reduktionsgebiet Güteklasse C Bewohner min. 70% Besucher min. 50% = min. 35 max. 50 PP = min. 3 max. 4 PP <b>mind. 38 PP max. 54 PP</b>

Insgesamt müssen weniger Parkplätze erstellt werden als heute. Damit wird der Förderung des Langsamverkehrs und des ÖV Rechnung getragen.

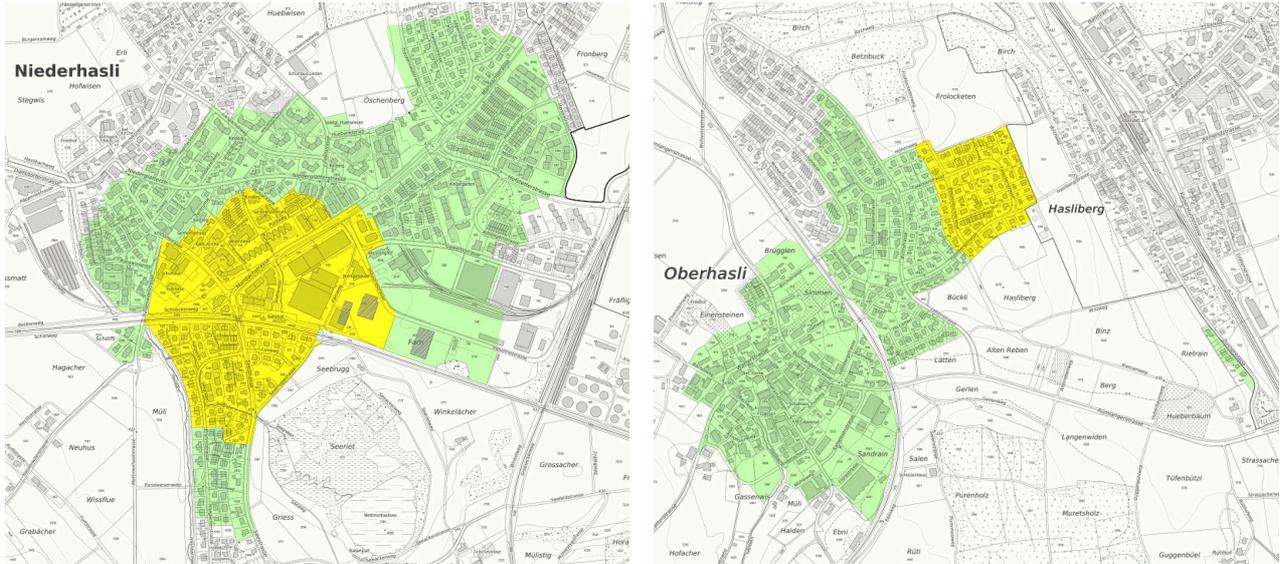
ÖV-Güteklassen

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

Parzellenscharfe Interpretation 2022  
(Information)



Autoarme Nutzungen

Kann mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden, dass der tatsächliche Bedarf tiefer als der Grenzbedarf liegt, kann ganz oder teilweise auf die Umsetzung der Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte verzichtet werden. Mit einem Controlling muss dies dauerhaft sichergestellt werden. Die Abstellplätze für Kunden und Besucher müssen unabhängig davon erstellt werden. Damit wird es möglich, beispielsweise autofreie Siedlungen zu errichten oder das Mobilitätsverhalten der Bewohner durch Sharing-Programme oder alternative Verkehrsmittel nachhaltiger zu gestalten.

Gestaltung und Abmessung

Die Vorgaben für die erforderlichen Abmessungen sind in den Normen festgelegt und müssen daher in der Bauordnung nicht wiederholt werden.

Vermeidung der Versiegelung

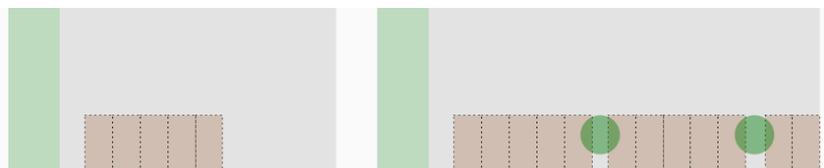
Eine übermässige Versiegelung durch Parkplätze soll vermieden werden. Es wird daher für oberirdische Parkplätze nach Möglichkeit ein durchlässiger Belag (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickerasphalt oder Rasengittersteine etc.) verlangt. Aufgrund des Grundwasserschutzes kann jedoch teilweise eine Versiegelung erforderlich sein, um bei Ölverlust der Fahrzeuge oder Ähnlichem eine Wasserverschmutzung zu verhindern.

Bäume

Im Sinne der Siedlungsökologie wird vorgeschrieben, dass bei ungedeckten Parkieranlagen von mehr als 5 Parkplätzen pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter grosskroniger Baum vorzusehen ist. Die Bäume dienen neben dem allgemeinen Beitrag zum Ortsklima auch der Beschattung der Fahrzeuge. Dennoch wird zugelassen, dass die Bäume auch unregelmässig oder am Rand angeordnet werden können.

5 Parkplätze

mehr als 5 Parkplätze, 1 Baum pro 5 PP



## Fahrräder, Motorfahräder, Kinderwagen

Art. 29

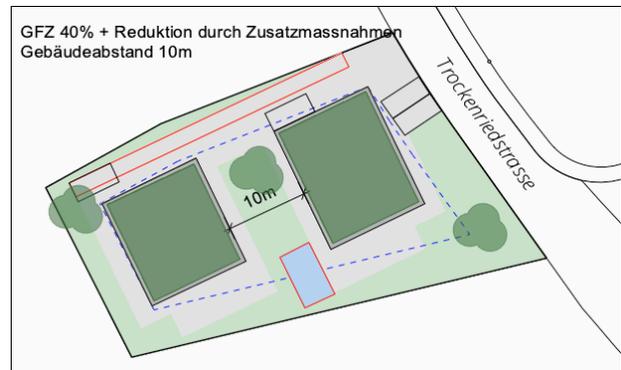
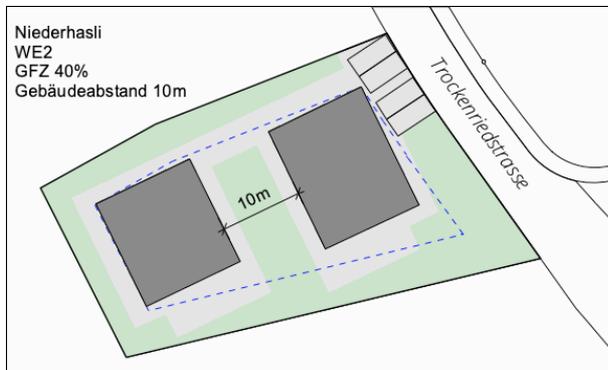
Zur Förderung der Nutzung des Velos sind genügend grosse und gut zugängliche Veloabstellplätze wichtig. Bisher wurden zwar Veloabstellplätze gefordert, eine minimal erforderliche Anzahl war jedoch nicht festgelegt.

Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung) in der Regel etwa 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5- bis 2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo) und dass Veloabstellräume teilweise auch für Veloanhänger usw. genutzt werden und Elektrowelos (e-Bike) oft mehr Platzbedarf haben. Dementsprechend wird in Abweichung zur VSS Norm zugelassen, dass bei «halben Zimmern» eine Abrundung erfolgt (d.h. 3.5Zimmer = 3 Velo-PP). Ausserdem wird bei Spezialnutzungen wie Alterswohnungen oder dergleichen zugelassen, dass der Gemeinderat weniger oder auch mehr Veloabstellplätze verlangen kann.

## Reduktion Grünflächenziffer

Art. 30a1

Die laufende Revision des PBG erlaubt in § 257 Abs. 4 PBG neu, dass die Bauordnung «den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen» kann. Im Sinne der Einwendungen, wird dies zugelassen. Damit kann ein Teil der Grünfläche reduziert werden, wenn zum Beispiel zusätzliche Bäume gepflanzt werden oder andere Begrünungsmassnahmen gemäss Art. 30a1 umgesetzt werden.



## Flachdachbegrünung

Art. 30a2

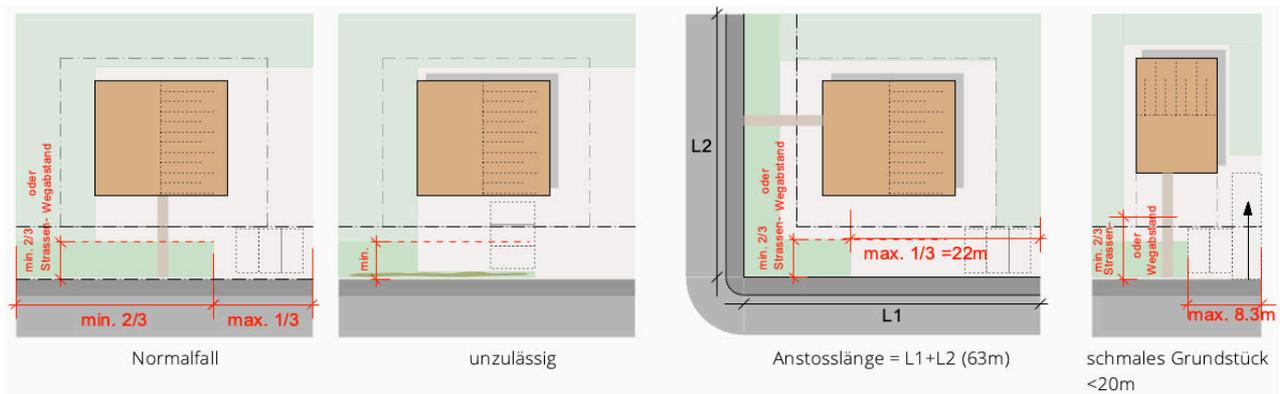
Dachflächen sollen im Sinne der Siedlungsökologie begrünt werden. Da jedoch derartige Flächen in der Regel nur über eine Ruderalbegrünung verfügen und da sie im öffentlichen Aussenraum wenig wahrgenommen werden können, dürfen sie nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

**Grünflächen mit Strassenanstoss**  
 Art. 30a3

Die Grünflächen mit Strassenanstoss sind die dem öffentlichen Grund zugewandten privaten Grünflächen die den Strassenraum prägen. Sie sind ein wichtiger Qualitätsfaktor durchgrünter Quartiere. Weil diese Grünflächen stärker als andere Teile der Umgebungsgestaltung privater Bauten von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, wird das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Flächen höher bewertet als jenes der strassenabgewandten Gartenbereiche. Es wird daher verlangt, dass 2/3 der Anstosslänge an die Strasse oder den Weg als Grün- oder Gartenfläche bei Neubauten zu begrünen sind.

Schmale Zugangswege bis 1.50 m Breite dürfen im Vorgartenbereich liegen, wenn sie eine gewisse Durchlässigkeit für Wasser aufweisen (z. B. Chaussierung, Gartenplatten mit durchlässigen Fugen etc.).

Die Grünflächen mit Strassenanstoss umfassen 2/3 der Fläche zwischen der Strassenkante und der Baulinie bzw. die 2/3 der Tiefe des Strassenabstands (i.d.R. 6 m \* 2/3 = 4m) oder bei Wegen der Wegabstand (i.d.R. 3.5 m \* 2/3 = 2.3m). Eine Pflanzrabatte oder eine Hecke parallel zur Strasse reicht dementsprechend nicht aus. Maximal ein Drittel der Anstosslänge an Strassen oder Wegen darf als Verkehrsfläche, also für Zufahrten und Parkplätze, genutzt werden. Für schmale Grundstücke wird eine Erleichterung vorgesehen, um hier die Zufahrt und Parkierung zu ermöglichen.



**Siedlungsränder**  
 Art. 30a4

Entsprechend den Vorgaben der kommunalen Richtplanung werden Vorgaben für Siedlungsränder aufgenommen. Insbesondere bei Siedlungsrändern, welche nicht durch Strassen von der Landwirtschaftszone getrennt sind oder bei Gebieten, die an Landschaftsschutzgebiete angrenzen, wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft angestrebt.

geschlossener Siedlungsrand X



offener Siedlungsrand ✓



**Mehrwertausgleich**  
Art. 30b

Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich wurden an der Gemeindeversammlung vom Juni 2021 festgesetzt. Die Bestimmungen wurden 2021 genehmigt und sind in Kraft getreten. Für die vorliegende Totalrevision werden sie dementsprechend als "gültige Fassung" aufgeführt.

Mehrwerte / Mehrwertprognose

Für die vorliegende Totalrevision der Nutzungsplanung kommt damit für die von Auf- und Umzonungen betroffenen Flächen eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> und ein Abgabesatz von 40 % zur Anwendung.

Die Mehrwertprognose findet sich in Kapitel 10.

Fondsreglement

Das erforderliche Fondsreglement wird gleichzeitig mit der vorliegenden Totalrevision der Gemeindeversammlung vorgelegt.

## 7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

### 7.1 Umzonungen

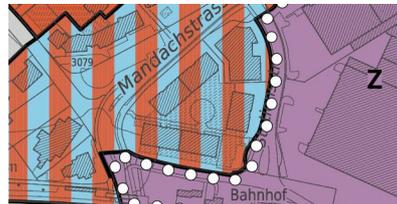
**Stationsstrasse / Bahnhof**

Entsprechend der vorhandenen Zentrumszone und den Vorgaben des kommunalen Richtplans, wird das Gebiet in direkter Bahnhofsnähe von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in die Zentrumszone umgezont.

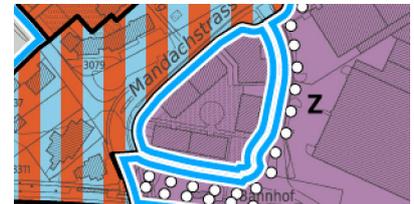
Die Flächen sind vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen (siehe Kap. 10.7).



Bestehend: WG3



Neu: Z



**Dorfstrasse**

Im Sinne einer zusammenhängenden, einheitlichen Zonierung und aufgrund des geringen Gebäudealters wird die Kernzonenexklave in die angrenzende Wohnzone W3 umgezont. (siehe auch Kernzonenplan)

Die Fläche ist vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen (siehe Kap. 10.7).



Bestehend: K3



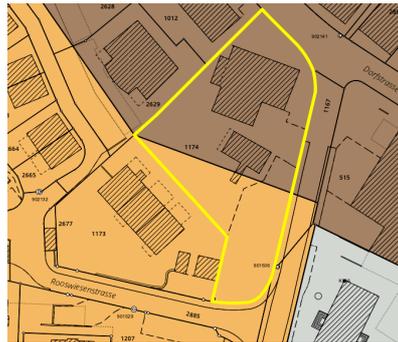
Neu W3



### Anpassung Kernzone

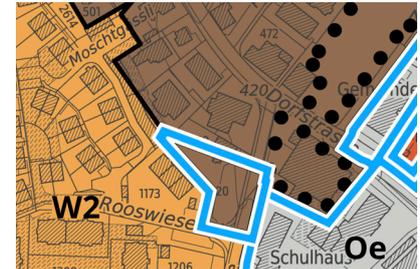
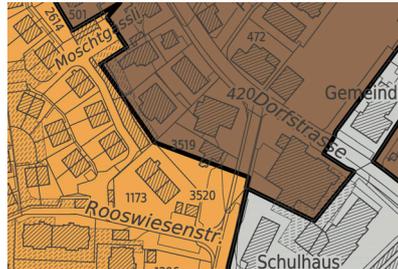
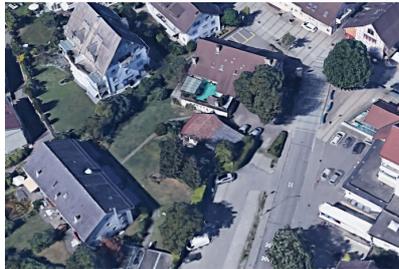
Im Bereich der ehemaligen Parzelle Kat. Nr. 1174 erfolgte kürzlich eine Abparzellierung. Mit der bestehenden Zonengrenze quer durch das Grundstück wäre die neue Parzelle Kat. Nr. 3520 kaum bebaubar. Es wird eine Zuweisung des ganzen Grundstücks in die Kernzone K3 vorgesehen. Die Kernzone verlangt eine ortsbildgerechte Bebauung unmittelbar angrenzend an die Kernzone und würde an dieser Ortskernlage auch einen gewerblichen Anteil zulassen, was im Sinne der Belebung des Zentrums durchaus erwünscht ist.

Die Fläche ist gegebenenfalls vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen (siehe Kap. 10.7).



Bestehend: K3 /W2

Neu K3



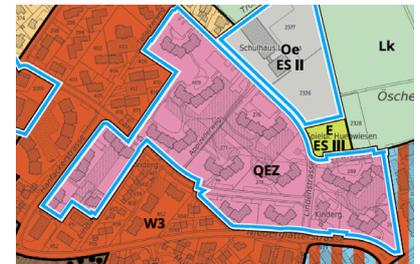
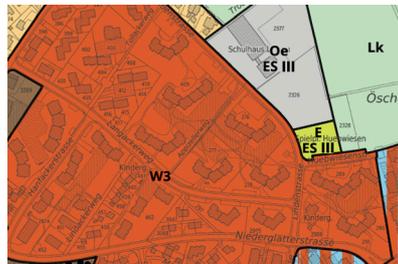
### Tolacher / Studacher

Im Sinne des Erhalts dieses für Niederhasli einzigartigen Quartiers wird das Gebiet von der Wohnzone W3 in eine Quartiererhaltungszone umgezont.

Die Flächen sind gegebenenfalls vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen (siehe Kap. 10.7).

Bestehend: W3

Neu: QEZ



## Bahnhof Ost

Die bahnhofsnahe Industrieflächen sowie die Zone für öffentliche Bauten, in welcher sich heute der Recyclinghof befindet, werden entsprechend dem kommunalen Richtplan und dessen Überlegungen bezüglich dem Schlüsselgebiet Bahnhof von der Industriezone in eine Mischzone mit Gewerbeerleichterung mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

Die Flächen in der heutigen I7 sind vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen (siehe Kap. 10.7). Die Flächen im Bereich der heutigen Oe sind vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffen (siehe Kap. 10.8).

Entwicklungsabsicht gemäss  
Entwicklungsstrategie / Masterplan ONN  
mit Entwicklung gemäss Gestaltungsplan  
«Im Farn/Bahnhof»



Bestehend: I7, Oe ES IV



Neu: WG4 GP



Verlagerungsmöglichkeiten Recyclinghof

Im Bereich Bahnhof Ost geht durch die Umzonung im Sinne der ortsbaulichen Entwicklung die vorhandene Zone für öffentliche Bauten verloren. Grundsätzlich wird eine Verlagerung ins Zentrum zwischen Niederhasli, Niederglatt und Oberglatt angestrebt, um eine Lösung für alle drei Gemeinden zu finden. Die Fläche kann derzeit jedoch nicht in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont werden, weil sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. Die vorhandenen Reserven in Niederhasli in der Zone für öffentliche Bauten sowie auch alternativ Flächen im Eigentum der Gemeinde in der Arbeitsplatzzone sind jedoch ausreichend (siehe Kapitel 10.5).

## Seeblerstrasse

Im Sinne der Vorgaben der kommunalen Richtplanung und in Abstimmung mit den Entwicklungen in Niederglatt, wird das Gebiet von der Wohnzone W2 und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 um- und aufgezont.

Die Flächen sind vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen (siehe Kap. 10.7).

### Bebauungsstudie

Für die Gemeinde Niederglatt wurde im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision eine Bebauungsstudie für die Seeblerstrasse erstellt. Diese behandelt auch den Teil des Gebiets, welches in Niederhasli liegt. Die Zonenplananpassungen orientieren sich an dieser Studie.



Bestehend: WG2 / W2

Neu: WG3



Erschliessungsstand



Die erforderlichen Medien sind vorhanden. Das Gebiet im Bereich der Seeblerstrasse ist durch die Seeblerstrasse, die Hofstetterstrasse und die Heiselstrasse strassenseitig hinreichend erschlossen. Die Strassen weisen keinen Ausbaubedarf auf. Die gemäss Richtplanung geplante Strasse, dient nicht der Erschliessung der Grundstücke in diesem Bereich, sondern stellt lediglich eine Optimierung dar. Naturgefahren, welche eine zusätzliche Erschliessung bedingen würden, bestehen nicht.

Stand: 2021

Überbaut

Sofort baureif

bestehend

geplant

Strasse (kommunal)

Buslinie mit Haltestelle

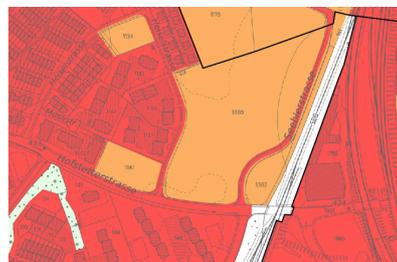
anzustrebende Buslinie

Aufwertung Zentrumsbereich

Aufwertung übergeordnete Strassen

wichtige Kreuzung

Erschliessungsstand GIS



Kommunaler Richtplan



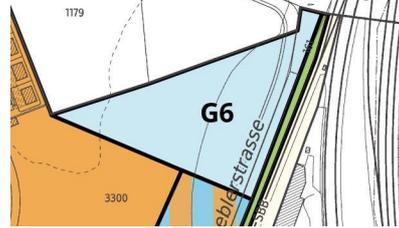
**Gewerbebezonen**

Die Gewerbezone wird in zwei Typen aufgeteilt. Die zentralen Lagen im Umfeld von Wohnnutzungen oder Ortskernen werden der Gewerbezone A zugeteilt. Die abgelegeneren Gewerbegebiete werden der Gewerbezone B zugeteilt.

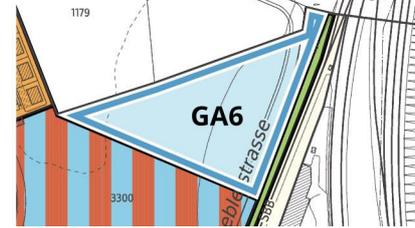
**Gewerbezone A**



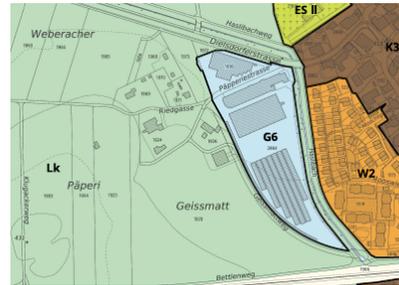
Bestehend: G6



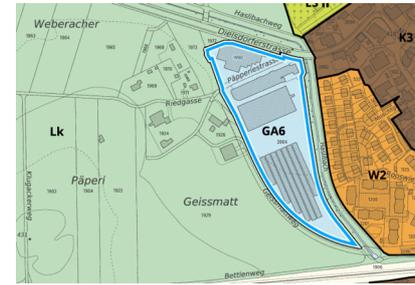
Neu: GA6



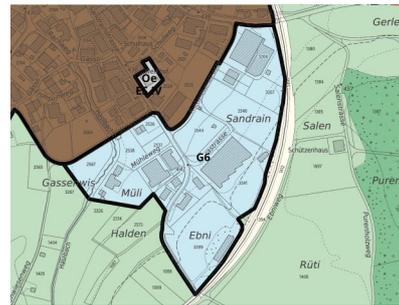
Bestehend: G6



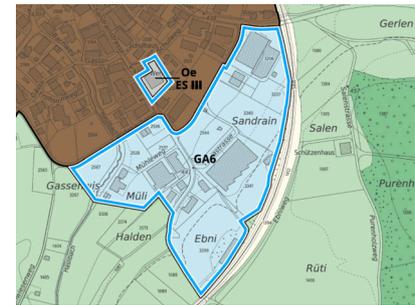
Neu: GA6



Bestehend: G6



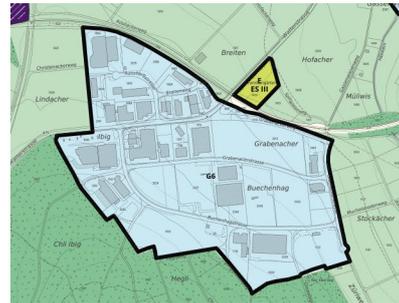
Neu: GA6



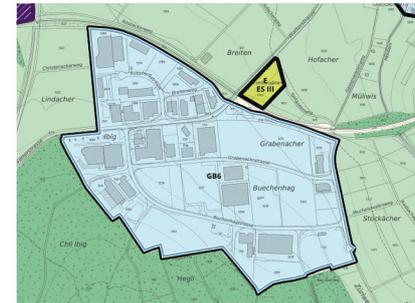
**Gewerbezone B**



Bestehend: G6



Neu: GB6



Bestehend: G6



Neu: GB6



## 7.2 Aufzonen

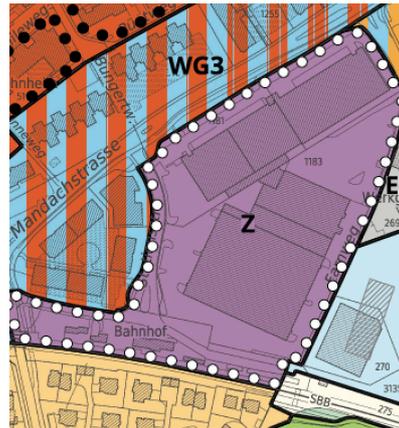
### Zentrumszone Bahnhof

Weil sich das Nutzungsmass in Niederhasli lediglich durch die primären Bauvorschriften definiert, wird durch die in den Bauvorschriften festgelegte Erhöhung der Gebäudehöhe von 13.5m auf eine Fassadenhöhe von 15.4 m eine Nutzungszunahme zugelassen, welche einer Aufzoning entspricht.

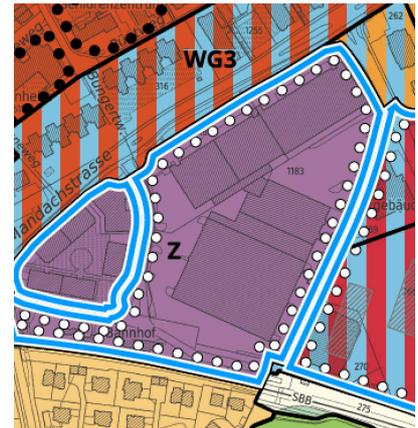
Die Flächen sind vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen (siehe Kap. 10.7).



Bestehend: Z GP



Neu: Z GP



## 7.3 Erholungszone Seebad

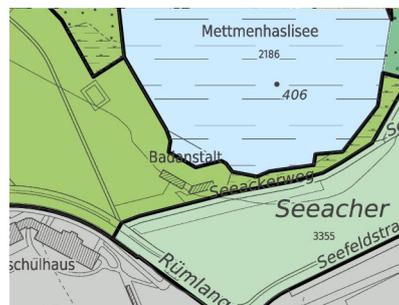
### Erholungszone Seebad

Das Areal des Seebads Haslisee wird von der Freihaltzone und der kantonalen Landwirtschaftszone in die Erholungszone umgezont. Damit wird die Zonierung bereinigt und es befinden sich künftig sämtliche üblichen Nutzungen (Friedhof, Familiengärten, Spielplatz etc.) in der Erholungszone. Das Seebad befindet sich in der Zone „IV Erholungszone“ gemäss Verordnung von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Niederhasli.

Es handelt sich bezüglich Mehrwertausgleich um eine Umzoning, welche im Sinne einer Einzoning unter den kantonalen Mehrwertausgleich fällt.



Bestehend: F und Lk



Neu: E



## 7.4 Lärmempfindlichkeitsstufen OE

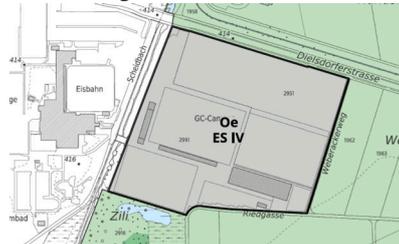
### Lärmempfindlichkeitsstufen der Zone für öffentliche Bauten

Die Lärmempfindlichkeitsstufen werden in der Zone für öffentliche Bauten direkt im Zonenplan angegeben.

Das ARE des Kantons Zürich verlangt eine „nutzungsadäquate“ Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen. Für Kirchen, Schulhäuser/Kindergärten und Bauten der Verwaltung wird eine ES II als nutzungsadäquat angenommen. Für Sportanlagen in der Regel eine ES III. Die rechtskräftigen Lärmempfindlichkeitsstufen werden dementsprechend angepasst. Dies schafft für die Gemeinde im Bereich der Fluglärmbelastung erhöhte Anforderungen und stellt einen Mehraufwand beim Erstellen von neuen öffentlichen Bauten dar

GC Campus (Sportanlage)

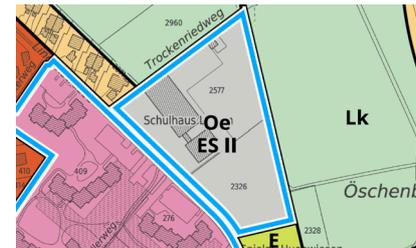
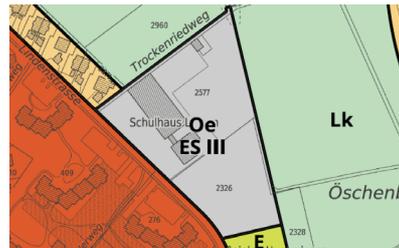
rechtskräftige ES



Neue ES

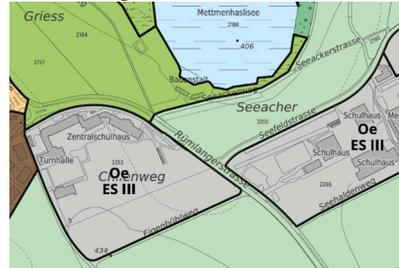


Schulhaus Linden

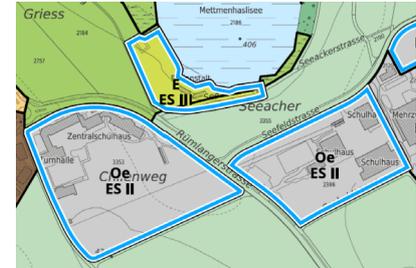


Zentralschulhaus

rechtskräftige ES

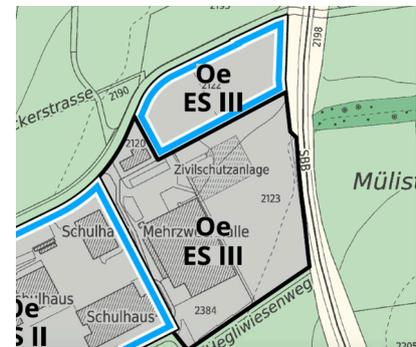


Neue ES

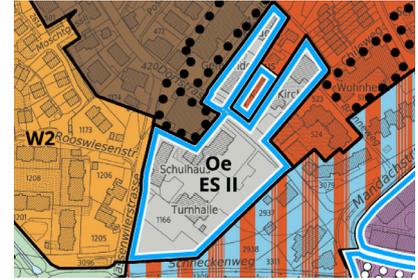
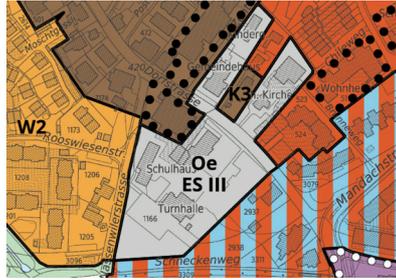


Mehrzweckhalle und Zivilschutz

Die Mehrzweckhalle wird in ES III belassen, da hier eine ES III aufgrund der Veranstaltungen etc. nutzungsadäquat ist. Ausserdem handelt es sich um eine Reservefläche für einen allfälligen Standort des Werkhofes.



Schulhaus Rossacker, Gemeindehaus,  
Kirche



Werkhof Oberhasli



## 7.5 Technische Korrekturen

### NZ - "nicht zonierte" Flächen

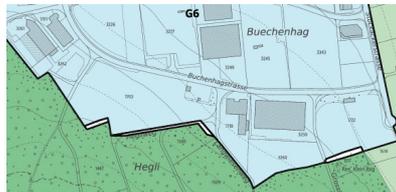
Im Rahmen der Revision der kantonalen Nutzungszone wurde der Wald neu festgelegt. Der Kanton hat Flächen aus dem Wald "entlassen", diese Flächen jedoch nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dadurch sind Flächen entstanden, welche als "nicht zonierte" klassiert sind. Die Flächen sind einer Zone zuzuweisen.

Weil die Flächen nicht nutzbar sind und nicht zu eingezonten Parzellen gehören, werden diese im Sinne der Freihaltung des Waldsaums und der ökologischen Aufwertung dieser Flächen der Freihaltezone zugewiesen.

Wehntalerstrasse

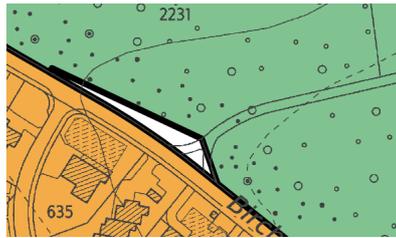


Chli Ibig

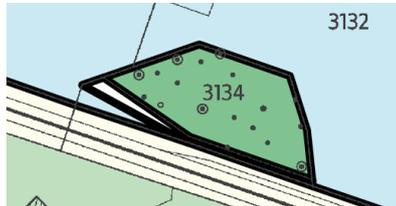


Im Bereich Kat. Nr. 1517 ist der Ausbau der Quellwasserfassung (Reservoir Klein Ibig) geplant. Dies widerspricht der Zonierung nicht.

Birch Oberhasli

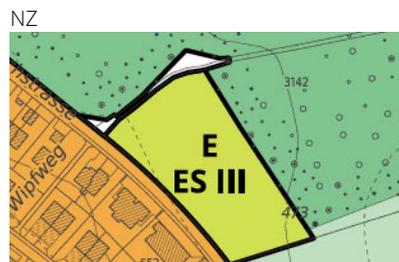


Farn



Betzibuck Oberhasli

Die an die bestehende Erholungszone angrenzende nicht zonierte Wegfläche wird in die Erholungszone eingezont.



### Nöschikonerstrasse

Im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 3512, 3513 und 3290 war im Zonenplan eine Wohnzone eingetragen. Der Kernzonenplan sah hier fälschlicherweise eine Kernzone vor, so dass im OEREB nun Kernzone festgelegt ist. Die Parzellen werden im Sinne einer Korrektur wieder der Wohnzone zugewiesen.

Ausschnitt Zonenplan gedruckt



Bestehend OEREB: K3



Neu W3



## 8 QUARTIERERHALTUNGS- ZONENPLAN

### Quartiererhaltungszonenplan Tolacher / Studacher

Für die Quartiererhaltungszone ist ein Quartiererhaltungszonenplan erforderlich, welcher Baubereiche und die zulässige Höhe wiedergibt sowie die Umgebungsgestaltung mit dem bestehenden Baumbestand sichert.

#### Quartiererhaltungszonenplan

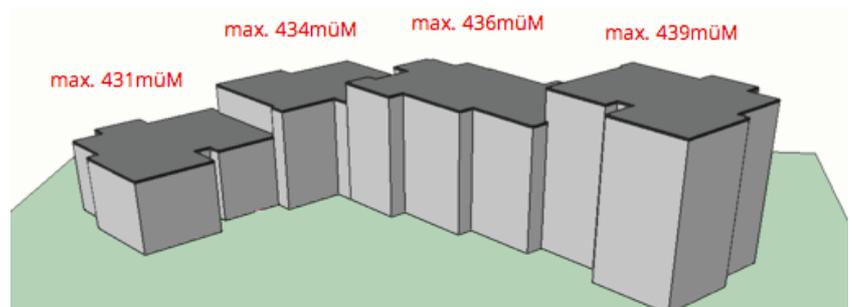


### Baubereiche

Den bestehenden Bauten wird jeweils ein Erweiterungsspielraum von 1–2 m ermöglicht. An einzelnen Stellen wird zudem ein grösseres Potenzial zugelassen. An der Abstufung wird zu Gunsten der Quartiercharakteristik festgehalten. Die zulässigen Höhen werden im Plan festgelegt. Liftschächte dürfen die Höhen überschreiten.

Die Abgrenzung zwischen den Höhenbereichen wird im Sinne des Planungsspielraums offengehalten. Es wird lediglich festgehalten, dass die Verteilung weitgehend den heutigen Anteilen zu entsprechen hat.

#### Beispiel Höhenstaffelung Bestand



Weitergehende Erläuterungen finden sich in Kap. 6, in welchem die zugehörigen Bauordnungsbestimmungen erläutert werden.

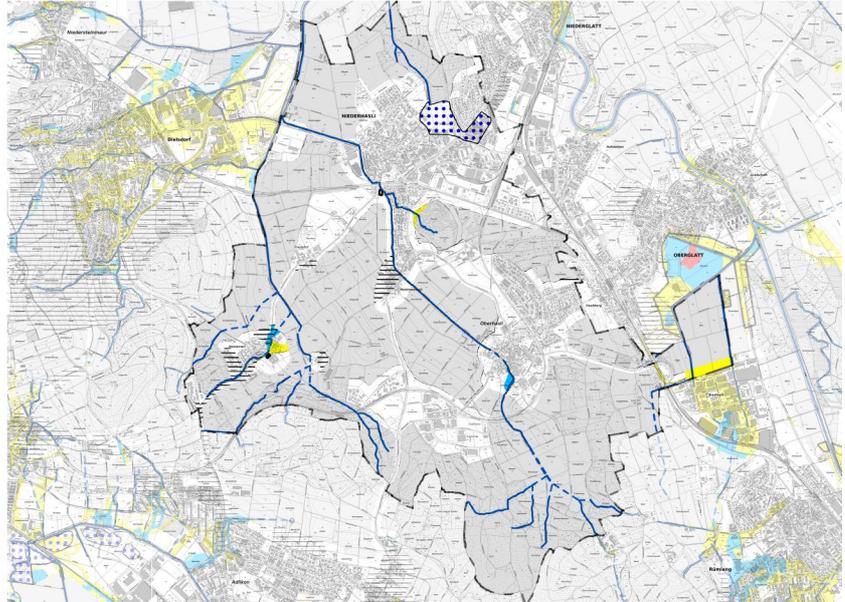
## 9 HOCHWASSERSCHUTZ

### Allgemeines

Aus Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG), aus § 22 Abs. 3 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) sowie aus § 9 Abs. 1 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) ergibt sich, dass bei Revisionen der Nutzungsplanung die Anforderungen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden.

#### Gefährdete Bereiche

-  erhebliche Gefährdung
-  mittlere Gefährdung
-  geringe Gefährdung
-  Restgefährdung
-  keine oder vernachlässigbare Gefährdung



### Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

In Niederhasli sind die Gewässerräume im Siedlungsgebiet bereits festgelegt.

#### "Rote" Bereiche

Es bestehen keine Bereiche mit erheblicher Gefährdung.

#### "Blaue" Bereiche und weitere Gefahren

Es bestehen wenige Gebiete mit mittlerer Gefährdung und weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss, Grundwasseranstieg).

-  Oberflächenabfluss / Vernässung
-  Grundwasseranstieg

Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass ein Grossteil durch Bäche verursacht sind, welche durch Hochwasserschutzprojekte und Objektschutzmassnahmen individuell lösbar sind. Das Gefahrenpotenzial ist gering und kann im Rahmen von Bauprojekten/Baubewilligungsverfahren behandelt werden

## 10 AUSWIRKUNGEN DER REVISION

### 10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

#### Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Durch die Umzonungen an gut erschlossener Lage im Bahnhofumfeld kommt es zu einer Zunahme der Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität. Dies entspricht der Zielsetzung einer Verdichtung an gut erschlossenen Lagen. Auch mit den Anpassungen für die Arealüberbauungen kommt es zu einer gewissen Zunahme der Kapazität. Dies jedoch nur, wenn die angestrebte Qualität erreicht und die Vorgaben erfüllt sind.

Durch die Einführung des Gebäudeabstands wird entsprechend der Dichtevorgaben des kommunalen Richtplans und der Region eine gewisse Begrenzung der möglichen Dichte erreicht. Dies auch im Sinne der Wohnqualität, welche durch mehr Abstände verbessert werden kann.

### 10.2 Orts- und Landschaftsbild

#### Ortsbild

Die neuen dichteren Zonen im Zentrum um den Bahnhof sowie die angestrebte Entwicklung an der Seeblerstrasse können das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen und vor allem auch durch die Gestaltungsplanpflichten, wird jedoch eine hochwertige Entwicklung gefordert.

#### Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten, die erhöhten Abstandsvorschriften und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

#### Siedlungsentwicklung nach innen

Mit den Aufzonungen um den Bahnhof und der anvisierten Dichte sowie der Förderung der Arealüberbauungen wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

#### Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Einzonungen werden – abgesehen von der Einzonung des bestehenden Seebads – nicht vorgenommen.



## Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Abgesehen von der Erholungszone für das effektiv bereits bestehende Seebad werden keine neuen Flächen eingezont. Die zulässige Dichte in Niederhasli ist aufgrund der fehlenden Nutzungsziffer bereits sehr hoch. Durch die Bestrebungen hin zu einer qualitativen Verdichtung wird dem haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen. Insbesondere auch durch die Verkleinerung der Arealfläche für Arealüberbauungen und das Ermöglichen von Mehrnutzung trotz Freihaltung von Freiräumen im Siedlungsgebiet wird eine Massnahme in diese Richtung getroffen.

## Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 9 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf den Hochwasserschutz erwartet.

Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde im Siedlungsgebiet mit BDV Nr. 0397 vom 18. Dezember 2020 festgelegt, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum künftig gesichert ist.

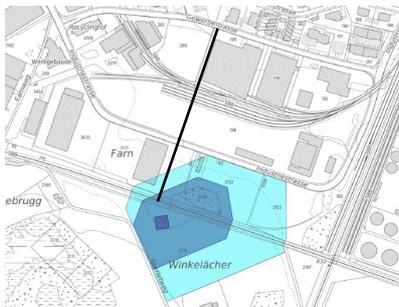
Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Niederhasli befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Ao und Au, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.

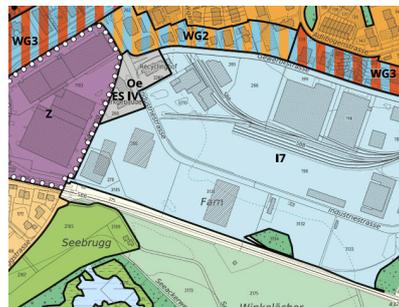
Grundwasserschutzzone

Das Gebiet Farn befindet sich teilweise im Bereich der Grundwasserschutzzone S2 und S3 der Grundwasserschutzzone der Grundwasserfassung Farn (Grundwasserrecht m 7-2). Ein kleiner Teil der Schutzzone S3 ist von der Umzonung von I7 in WG4 betroffen.

Grundwasserschutzzone



Bestehend: I7



Neu: WG4 GP



Die rechtskräftigen Schutzzone wurden mit der Baudirektionsverfügung Nr. 0375 vom 20. Februar 2008 genehmigt. Im Schutzzonereglement sind die Nutzungseinschränkungen festgehalten.

Für die Projektierung von Bauten und Anlagen in der bestehenden Industriezone I7 ist zu beachten, dass in der Grundwasserschutzzone S2 unter anderem das Erstellen neuer und das Erweitern bestehender Hoch- und Tiefbauten verboten ist. Der grösste Teil der S2 liegt allerdings innerhalb des Waldabstandes.

In der Grundwasserschutzzone S3 sind beispielsweise bauliche Eingriffe (inklusive Verankerungen und Injektionen) unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels (liegt im östlichen Bereich ca. 5.3 m und im westlichen Bereich ca. 3.7 m unter Terrain) bzw. in den Bereich der wasserführenden Schichten grundsätzlich nicht zugelassen.

Im Sinne einer Ausnahme können Tiefbauten (Kanalisationen oder Pfählungen) unter dem höchsten Grundwasserspiegel zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen erforderlich sind und keine qualitativen und quantitativen Verschlechterungen der Grundwasserhältnisse bewirken.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

#### Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Die Veränderung der Nutzung im Umfeld des Bahnhofs sowie an der Seeblerstrasse kann zu einer veränderten Situation betreffend Siedlungsentwässerung führen. Gegebenenfalls ist eine Anpassung am GEP erforderlich.

#### Verkehr und Lärm

Bei Umzonungen und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Um- und Aufzonungen wurden daher im Bereich des Bahnhofs mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Die Gemeinde arbeitet zudem auf eine weitere Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hin. Zudem wurde die Parkplatzzahl in den Verdichtungsgebieten beschränkt, was zu weniger Verkehr und Lärm führt.

Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Revision ist nicht zu rechnen.

#### Mobilitätsbedürfnisse

Tendenziell wird damit gerechnet, dass die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung eher weiter zunehmen wird. Im Umfeld des Flughafens und der Stadt Zürich kann davon ausgegangen werden, dass auch Personen zuziehen, welche diese Nähe suchen und die entsprechenden Mobilitätsbedürfnisse haben. Die Gemeinde arbeitet weiterhin auf eine Verbesserung der Anbindung an den Flughafen und die Stadt Zürich mit dem öffentlichen Verkehr hin (siehe Richtplanung ONN, kommunaler Verkehrsplan).

Dementsprechend wurde die Siedlungsentwicklung (Umzonung von Arbeitsplatzzone zu Mischzone) auf den Nahbereich des Bahnhofes beschränkt.

Innerhalb der Gemeinde ist auch die Veloförderung von Bedeutung. Es wurden daher klarere und grosszügigere Anforderungen an Veloabstellplätze in die Bauordnung aufgenommen.

Durch ein gutes zentrales Angebot auf kurzen Wegen soll das Angebot für den täglichen Bedarf im Zentrum gesichert werden. In diesem Sinne wurde eine Anpassung der Nutzungen in den verschiedenen Gewerbebezonen vorgesehen und dezentrale Angebote für den täglichen Bedarf und den damit zusammenhängenden Verkehr vermieden werden.

Die Gemeinde ist bestrebt im Bereich des motorisierten Individualverkehrs zumindest eine ressourcenschonende Mobilität zu fördern. Für eine Verpflichtung für Elektroanschlüsse in Tiefgaragen zu Gunsten der Elektromobilität bei Mietwohnungen, fehlt jedoch im die rechtliche Grundlage.

### **Bäume**

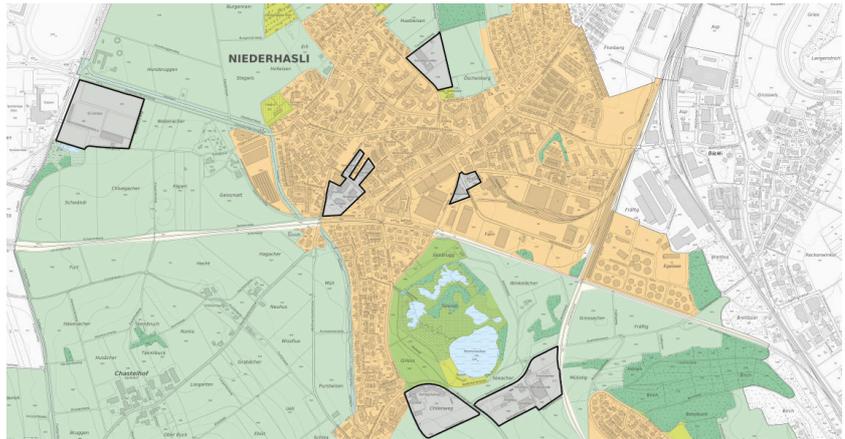
Die gemäss Inventar erhaltenswerten Bäume sind bereits aufgrund des Inventars gesichert. Zudem werden diese Bäume soweit sie in der Kernzone liegen in die Kernzonenpläne aufgenommen. Die markanteren Bäume (ab 1m Stammumfang) werden neu über die Bauordnung stärker gesichert. An einzelnen Stellen werden neue Baumreihen verlangt. Dies auch mit dem Ziel die für das Ortsbild wichtigen und auch für die Biodiversität (Vögel) und das Lokalklima (Beschattung) bedeutsamen Bäume zu erhalten oder mindestens gleichwertigen Ersatz zu schaffen.

### **Naturschutzobjekte**

Die übrigen Objekte des kommunalen Inventars der Natur- und Landschaftsschutzobjekte in der Gemeinde Niederhasli können über Verträge in Zusammenhang mit der Inventarisierung bestmöglich gesichert werden.

## 10.4 Zone für öffentliche Bauten

### Gesamtschau Zone für öffentliche Bauten



### Bestehende Reserven und bisheriger Verbrauch

Gemäss ARE bestehen Stand 2022 rund 2.8ha unbebaute Bauzonenflächen. Der 15 Jahresverbrauch lag bisher bei 0.8ha, so dass statistisch gesehen die vorhandenen Reserven für rund 50 Jahre reichen würden. Die Entwicklung im Bereich der Zone für öffentliche Bauten erfolgt jedoch in der Regel schubweise, dann wenn ein zusätzlicher Bedarf für ein Schulhaus oder dergleichen besteht. Im Detail zeigt sich folgende Situation:

- Zone für öffentliche Bauten GC Campus:  
Bestehende Reserven sind für die vorhandene Nutzung erforderlich. Für Verwaltung, Schule oder Werke der Gemeinde ist die Lage ungeeignet und die Verfügbarkeit ist nicht gegeben. Das Areal weist eine andere Zweckbestimmung auf.
- Ortszentrum Niederhasli (Verwaltung, Schule, Kirche):  
Die Flächen reichen langfristig für die vorhandenen Nutzungen. Eine Ausbaumöglichkeit besteht höchstens für einen Kindergarten.
- Schulhaus Linden:  
Es besteht eine grosse Reserve (5'930m<sup>2</sup>), welche heute auch nicht für Aussenräume der Schule genutzt wird.
- Zentralschulhaus:  
Auch beim Zentralschulhaus bestehen grosse Reserven (rund 14'000m<sup>2</sup>), welche heute nicht genutzt werden.
- Mehrzweckhalle und Schulanlage Seehalde:  
Auch in dieser Anlage bestehen genug Reserven für einen Schulraumausbau oder auch eine Erweiterung für die Verwaltung.
- Zivilschutz:  
Die Parzelle Kat. Nr. 2122 steht für weitere öffentliche Nutzungen frei. Heute besteht hier teilweise ein Parkplatz.
- Werkhof/Recycling:  
Die Fläche weist keinen Erweiterungsspielraum auf. Hier besteht gewisser Bedarf im Falle einer Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden.
- Werkhof Oberhasli:  
Die Fläche reicht für den Bedarf.

## Bedarf

- **Schulraum:**  
Mit der Schülerprognose und der Schulraumplanung wird der Bedarf regelmässig überprüft. Ein allfälliger langfristiger Bedarf kann auf dem Areal der Schule Linden oder beim Zentralschulhaus vorgesehen werden. Für einen Kindergarten besteht aktuell Bedarf. Auch für einen solchen bestehen jedoch Möglichkeiten.
- **Verwaltung:**  
Mittelfristig besteht kein Bedarf für einen Ausbau.
- **Werke:**  
Der aktuelle Werk- und Recyclinghof reicht für den Bedarf von Niederhasli, ermöglicht jedoch keine Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden. Zudem soll das Areal im Nahbereich des Bahnhofes in eine Wohn- und Gewerbenutzung umgezont und zu einem hochwertigen zentralen Mischgebiet aufgewertet werden.

## Recyclinghof und Werkgebäude

Für die Nutzung Recyclinghof und Werkgebäude muss Ersatz geschaffen werden. Auch Niederglatt und Oberglatt haben Bedarf nach einer derartigen Anlage. Der durch Oberglatt gewünschte Standort Erlenstrasse neben der geplanten Schulhausnutzung kann nicht aktiviert werden, da die Bevölkerung diese ablehnte. Niederglatt hat derzeit ebenfalls keine geeignete Option auf seinem Gemeindegebiet in Aussicht.

Für die Anlage wurde von bestehenden Flächenlayouts ausgegangen, um den Platzbedarf abzuschätzen. Es zeigt sich, dass eine Anlage wie jene von Basserdorf (Ufmatten für 12'000 EW) einen gewissen Spielraum ermöglichen würde. Für eine Gemeinschaftsanlage wäre von einer Anlage entsprechend Illnau-Effretikon oder Cham auszugehen.



Basserdorf Ufmatten

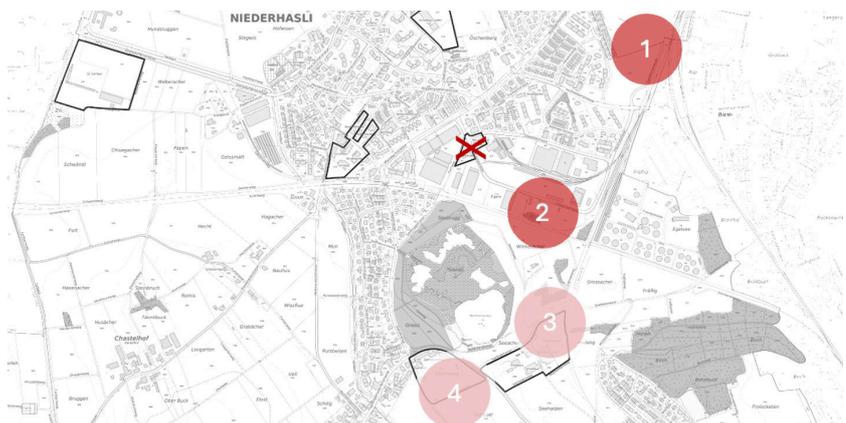


Cham Furenmatt

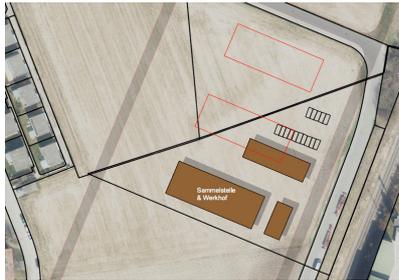


Illnau-Effretikon

Es wurden daher verschiedene Standortoptionen geprüft:



Standortoption 1  
Kat. 3300



Layout Bassersdorf (Erweiterungsansatz  
gemäss Illnau-Effretikon)

Die im Zentrum der drei Gemeinden gelegene Gewerbezonefläche im Bereich der Seeblerstrasse bietet sich für die Nutzung an. Sie grenzt an die Industriezone in Niederglatt und ist über die im Bereich der Gewerbezone von Oberglatt gelegene Wehntalerstrasse erschlossen, so dass die Nutzung zentral für alle drei Gemeinden angeordnet werden könnte und auch zu keinen wesentlichen Belastungen von Wohngebieten führt. Mit der Gemeinde Niederglatt wurde im Rahmen der laufenden Anhörung der Kontakt gesucht und eine Erweiterung der Zone auf Gemeindegebiet Niederglatt angestrebt. Die Fläche auf Gemeindegebiet Niederhasli würde den Bedarf von Niederhasli decken und ausreichend Fläche für die Nutzung Recyclinghof. Eine Erweiterung für eine grosse Gemeinschaftsanlage auf Gemeindegebiet Niederglatt wäre zudem aufgrund der Lage möglich. Der Standort wird daher von der Gemeinde als Bestvariante betrachtet.

Die Fläche befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Umzonung in Zone für öffentliche Bauten derzeit nicht vorgesehen werden kann. Mit Niederglatt und der Grundeigentümerschaft werden Gespräche geführt.

Standortoption 2  
Kat. 3132



Layout Bassersdorf, gewisse Erweiterung  
möglich

Die Gemeinde verfügt im Bereich der Industriezone über eine Fläche von rund 7'500m<sup>2</sup> wobei ein Teilbereich von der Waldabstandslinie betroffen ist. Auch diese Fläche würde sich aufgrund der Erschliessung über die Industriezone und die relativ zentrale Lage zwischen den drei Gemeinden für den Ersatzstandort eignen. Die Fläche ist rund 2'500m<sup>2</sup> grösser als die bestehende Fläche, so dass ein gewisser Spielraum bestehen würde, um eine kleinere Gemeinschaftsanlage erstellen zu können.

Es besteht jedoch eine Grundwasserschutzzone, so dass für die Erstellung eines Werkhofes Einschränkungen bestehen und ein hoher Sicherheitsaufwand (Kosten) erforderlich wäre. Weil es sich nicht um die Bestvariante handelt, wird aktuell keine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten vorgesehen. Die Option ist ohnehin gesichert, weil sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde Niederhasli befindet.

Standortoption 3  
Kat. 2122



Layout Bassersdorf

In der Zone für öffentliche Bauten bestehen genug Reserven, welche für keine andere Nutzung (Schule, Verwaltung etc.) erforderlich sind. Als am geeignetsten hat sich die Fläche neben der Zivilschutzanlage erwiesen. Die Fläche entspricht mit rund 5'200m<sup>2</sup> in etwa der Fläche des Bestandes und ist damit genügend gross für den Bedarf für Niederhasli.

Bezüglich Parkierung bieten sich hier Synergien mit der Mehrzweckhalle an. Ausserdem können auch gewisse Synergien mit der Zivilschutzanlage angedacht werden.

Die Lage und Fläche ist für eine Gemeinschaftsanlage nicht ideal. Ausserdem befindet sich das Areal im Nahbereich des Mettmensees (Naturschutz, Landschaft) und die Erschliessung führt entlang des Schulareals, so dass der Standort lediglich als dritte Priorität vorgesehen ist.

Standortoption 4  
Zentralschulhaus

Die Fläche wurde als wenig geeignet für den Werk- und Recyclinghof beurteilt. Die Fläche soll weiterhin als langfristige Reserve für eine Schulraumerweiterung zur Verfügung stehen.

Fazit

Die Fläche im Zentrum der drei Gemeinden und im besten Fall zusammen mit Niederglatt wird weiterverfolgt kann derzeit jedoch nicht gesichert werden.

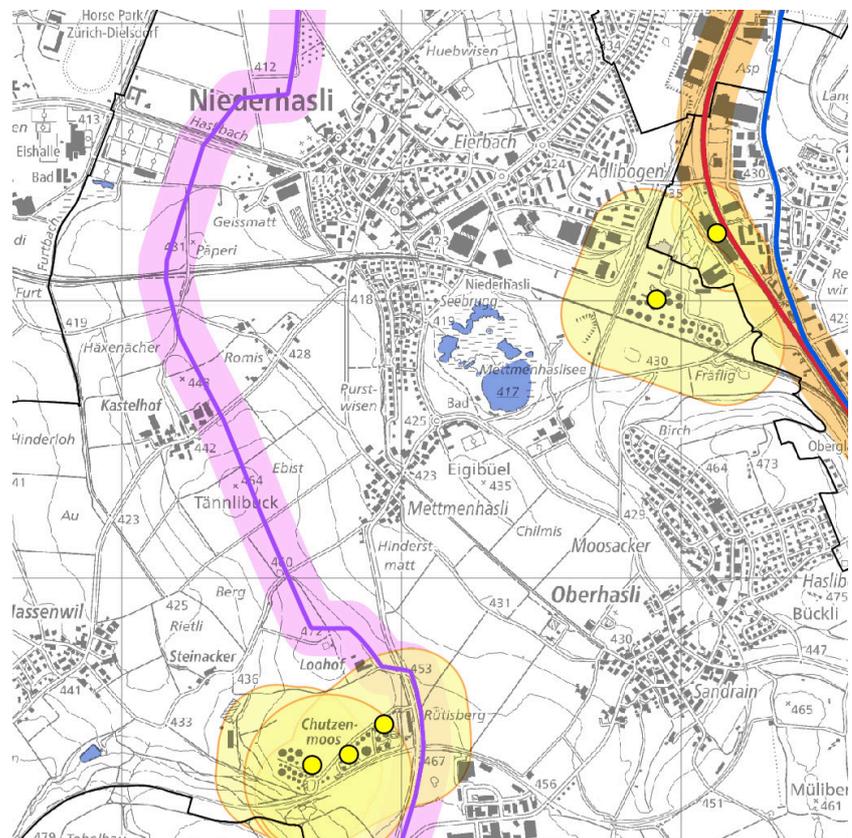
Die Flächenreserven und Standortoptionen für eine Verlagerung bestehen, so dass die Umzonung des bestehenden Areals in die WG Zone im Sinne der baulichen Entwicklung gemäss kommunalem Richtplan ONN keine negativen Auswirkungen hat und keinen Flächenbedarf ausserhalb der heute eingezonten Flächen aufweist.

## 10.5 Störfallvorsorge

### Risikokataster

- Eisenbahnen**
-  Störfallrelevante Strecken
- Betriebsstandorte**
-  Betriebe mit chemischen Risiken
- Erdgasleitungen**
- Konzessionsdruck
-  über 25 bar
- Konsultationsbereiche**
-  Konsultationsbereich Betriebe
-  Konsultationsbereich Eisenbahnen
-  Konsultationsbereich Erdgasleitungen

Der Risikokataster enthält folgende störfallrelevante Anlagen:

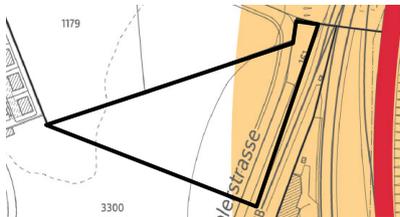


Folgende störfallrelevanten Anlagen weisen einen Konsultationsbereich auf:

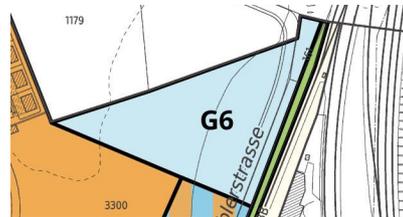
- Eisenbahnstrecke 760 ZH Hardbrücke- Bülach
- Erdgasleitung EGO Strecke 24
- Frevlig AG
- Eberhard Recycling AG EBIPARK

### Abstimmung Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge

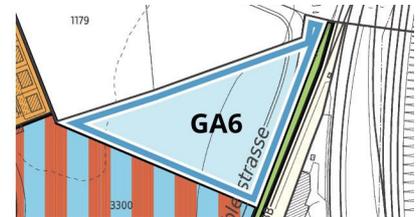
Konsultationsbereich



Bestehend: G6



Neu: GA6



Die Zonenplanänderung von der Gewerbezone «G6» zur «GA6» an der Seeblerstrasse liegt im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen. Betroffen ist allerdings nur eine Fläche von knapp 1000m<sup>2</sup>, da der grösste Teil der Fläche innerhalb des Konsultationsbereichs bereits durch die angrenzende Gleisanlage, deren Abstand, die Strasse und den Strassenabstand belegt ist.

Die Änderung führt zu keiner massgebenden Veränderung betreffend Personenaufkommen innerhalb des Konsultationsbereichs. Zwar wird durch die Einschränkungen für Betriebe mit einer geringen Arbeitsplatzdichte eine gewisse Nutzungsdichtenerhöhung im Sinne der regionalen Vorgabe (mittlere Nutzungsdichte) der angestrebt.

Eine Erhöhung auf über 100 Personen pro Hektare sind jedoch nicht gefordert und Objekte mit erschwerter Evakuierbarkeit sind nicht vorgesehen. Zur Reduktion des Störfallrisikos werden an dieser Stelle jedoch provisorische Gemeinschaftsunterkünfte ausgeschlossen.

## 10.6 Kantonale Mehrwertabgabe

### kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Seebad Haslisee  
Erholungszone

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Es ist eine Umzonung des bestehenden Seebads am Haslisee von der Freihaltezone und Landwirtschaftszone in die Erholungszone vorgesehen. Da es sich bezüglich Mehrwert um eine Einzonung handelt, könnte eine kantonale Mehrwertabgabe fällig werden.

Werkgebäude und Recyclinghof,  
Umzonung Zone für öffentliche Bauten

Die Parzellen des Werkgebäudes und Recyclinghofs werden von der Zone für öffentliche Bauten in eine Mischzone umgezont. Es wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

### Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

### Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

**Prognose kantonaler Mehrwert  
Stand öffentliche Auflage**  
(siehe auch Anhang)

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt:

**rund Fr. 1'737'767.-**

**Information Grundeigentümer**

Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

**10.7 Kommunalen Mehrwertausgleich**

**Auf- und Umzonungen –  
kommunalen Mehrwertausgleich**

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % fällig.

Im Rahmen der vorliegenden Revision sind in diversen Bereichen Auf- und Umzonungen vorgesehen.

**Freifläche**

Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche (2'000 m<sup>2</sup>) oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.

**Information Grundeigentümer**

Während der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über die Mehrwertprognose informiert (§ 11 Abs. 4 MAV).

**Eröffnung**

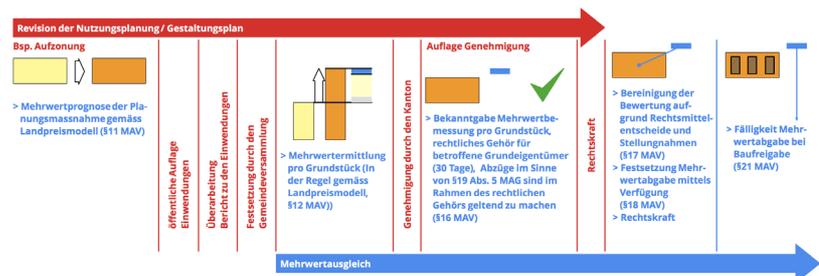
Sobald die Revision der Nutzungsplanung in Kraft tritt, wird die Mehrwertbemessung den betroffenen Grundeigentümerschaften während der Auflage des Genehmigungsentscheids des Kantons bekanntgegeben und kann angefochten werden.

**Fälligkeit siehe § 21 MAV**

Die Mehrwertabgabe muss jedoch erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m<sup>2</sup> sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus.

Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird keine Unterscheidung gemacht, ob das volle Potenzial der Planungsmassnahme ausgenutzt worden ist oder nicht. Das Gesetz enthält keine Ausnahmeregelung hierzu (siehe § 10 MAG). Bei Fälligkeit wird die ganze Mehrwertabgabe fällig, dabei ist es unerheblich, ob die Mehrnutzung ganz, teilweise oder nicht genutzt wird.

**Verfahrensablauf**



## Landpreismodell oder Schätzung

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell des kantonalen Amts für Raumentwicklung.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 1 lit. A MAV).

Mehrwert

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z. B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Der Bewertung erfolgt nach dem kantonalen Landpreismodell.

## Prognose kommunaler Mehrwert Stand öffentliche Auflage

Die Prognose des kommunalen Mehrwerts wurde mit dem kantonalen Landpreismodell eMWA ermittelt.

Für die Planungsmassnahme der vorliegenden Revision (alle beschriebenen Um- oder Aufzonungen) ergibt sich basierend auf den Berechnungen des Landpreismodells insgesamt folgender Mehrwert:

**rund Fr. 23'885'508.-**

Information Grundeigentümer

Während der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde schriftlich über die Mehrwertprognose informiert (§ 11 Abs. 4 MAV).

## Fazit zur Mehrwertabgabe

Die möglichen maximalen Einnahmen zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gemäss Mehrwertprognose belaufen sich demzufolge aufgrund der Mehrwertprognose der vorliegenden Totalrevision auf rund Fr. 9 Mio.

## Keine Abgabe bei Arealüberbauungen

Bei Realisierung von Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe zusätzliche Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, welche zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind, abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

## Gestaltungsplanpflichtgebiete

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden und gegenüber den Arealüberbauungen noch weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selber entsteht jedoch noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwertabgaben werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

## Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen

Mehrwert Gestaltungsplanpflicht-  
perimeter GP Bahnhof/Farn –  
städtebaulicher Vertrag

Es besteht immer die Möglichkeit, private Gestaltungspläne auszu-  
arbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnützung/Baumasse von  
der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert  
generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemein-  
deversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei  
privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungs-  
planverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finan-  
zielle Abgabe geregelt werden.

Für das Gebiet des Gestaltungsplanes Bahnhof/Farn wurde ein städ-  
tebaulicher Vertrag erarbeitet, in welchem der Mehrwert, welcher  
aufgrund des Gestaltungsplanes entsteht und die Leistungen, welche  
die Grundeigentümerschaften erbringen gegenübergestellt und ge-  
genverrechnet werden. Die Mehrwertberechnung im Rahmen des  
Gestaltungsplanes Bahnhof/Farn bezieht sich auf die rechtskräftige  
Bauordnung, so dass Mehrwerte, welche in der vorliegenden Re-  
vision entstehen könnten, bereits abgegolten sind. Der Mehrwert im  
Bereich des Gestaltungsplanes Bahnhof / Farn ist daher in der vor-  
liegenden Mehrwertprognose nicht enthalten.

## 10.8 Mehrwertprognose

Die Mehrwertprognose ergab folgenden Wert (Stand öffentliche  
Auflage):

Kommunaler Mehrwert	Fr.	23.8 Mio.
Kantonaler Mehrwert	Fr.	1.7 Mio.
<b>Mehrwertprognose</b>	<b>Fr.</b>	<b>25.6 Mio.</b>

## Beurteilung

Bahnhof Ost

Gewerbezone

Regionale Arbeitsplatzgebiete "Farn,  
Eqelsee" und „Kein Ibiq-Rütisberg“

## 10.9 Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung

Die Berichterstattung der Planungsgruppe Zürcher Unterland zur  
„Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung“ ergab folgendes Fazit:

Aufgrund der Erfüllung aller Kriterien steht aus Sicht der PZU der Um-  
zonung des Gebiets Bahnhof Ost nichts entgegen.

Eine Differenzierung der Vorgaben aufgrund der Lage der  
Arbeitsplatzgebiete ist aus Sicht der PZU nachvollziehbar.

Die beschriebenen neuen Vorgaben, welche in den regionalen  
Arbeitsplatzgebieten gelten, sind aus Sicht der PZU nachvollziehbar  
und erfüllen die übergeordneten Vorgaben. Vorgaben zur baulichen  
Dichte sind durch die vorliegende Revision nicht tangiert, da sich die  
Grundmasse in den regionalen Arbeitsplatzgebieten nicht ändern.

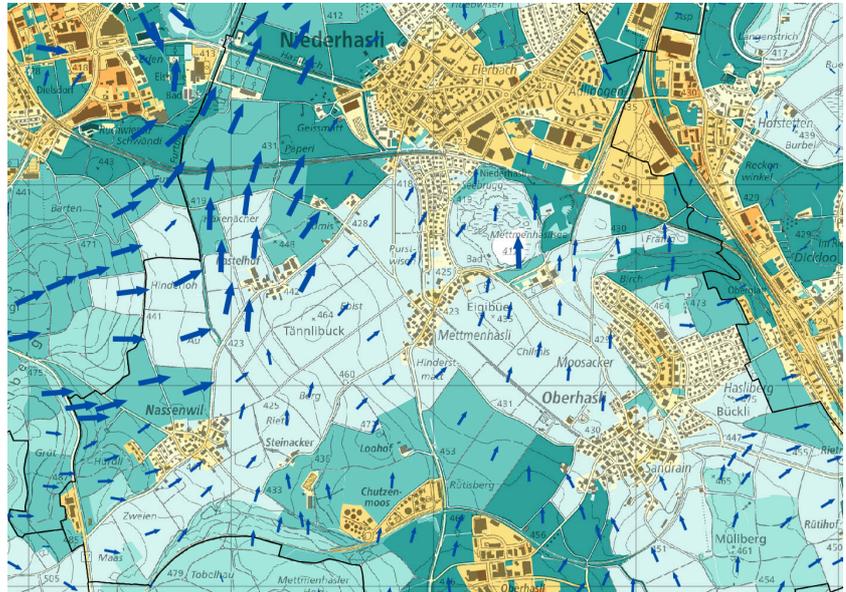
## Berichterstattung

Die Berichterstattung der PZU findet sich im Anhang.

## 10.10 Lokalklima

### Ausgangslage

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich in Niederhasli wie folgt:



### Auswirkungen der vorliegenden Revision

Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen (PBG Revision) mussten verschiedene vorgesehene Massnahmen zur Verbesserung des Ortsklimas auf eine spätere Revision der Nutzungsplanung zurückgestellt werden.

Folgende neue Vorgaben der Bauordnung wurden bereits umgesetzt, um eine weitere Überwärmung bestmöglich zu verhindern:

- Einführung der Grünflächenziffer und Reduktionsmöglichkeit bei zusätzlichen Begrünungsmassnahmen
- Spiel und Ruheflächen, Grünflächen mit Strasseanstoss & Vorgärten
- Vorgaben zu Gestaltung von Parkplätzen (mehr Schatten durch 1 Baum pro 5 Parkplätze)
- Forderung nach Pflanzungen (Bäume, Grünstreifen) und Sicherung der markanten Bäume
- Ergänzende Anforderungen an Arealüberbauungen
- Erhalt der Bepflanzung und der Grünfläche im Gebiet Tolacher/ Studacher durch die neue Quartiererhaltungszone

Neu wurde zudem mit den Reduktionsfaktoren bei der Anzahl Parkplätze die Möglichkeit gegeben, in Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weniger Parkplätze zu realisieren und es wurden Verbesserungen für die Velonutzung vorgesehen. Dies im Sinne der Luftreinhaltung und damit des Klimaschutzes.

## Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des  
kantonalen ROK



### Handlungsräume

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

Vorgaben überkommunale Richtpläne,  
Abstimmung mit in Überarbeitung be-  
findlichen regionalen Richtplänen

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /  
Bauvolumen

Auswirkungen Nutzungsdichte

Gesamtschau und Ausschöpfung ande-  
rer Möglichkeiten

## 10.11 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Niederhasli wird neu dem Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet.

- Mit der Anpassung der Bauordnung im Bereich Arealüberbauungen, Gestaltungsplanpflichtgebiete und weiterer Inhalte sollen Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickelt werden.
- Die Potenziale im Bahnhofsumfeld werden aktiviert und erhöht.
- Durch die Siedlungsrandbestimmungen und durch die Abstufung am Siedlungsrand werden klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestaltet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzepts wird entsprochen.

Die vorliegende Revision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraums der Gemeinde erfüllt. Ebenfalls entspricht die Totalrevision der Nutzungsplanung der kommunalen Richtplanung in Abstimmung mit den Nachbargemeinden Niederglatt und Oberglatt (ONN).

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert. Durch die dichten Zonen beim Bahnhof wird ein etwas höheres Bauvolumen zugelassen. Mit den Gestaltungsplanpflichten wird zudem eine differenzierte bauliche Entwicklung an geeigneten Lagen gefördert.

Der Gebäudeabstand stellt eine geringfügige Einschränkung der Dichte zu Gunsten der Wohn- und Siedlungsqualität dar. Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume zuzulassen, soll hingegen eine Verdichtung nach innen und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird dadurch moderat zunehmen.

Mit dem Masterplan ONN und der nachfolgenden umfassenden Erarbeitung der kommunalen Richtplanung ONN wurde eine Gesamtschau gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

# 11 MITWIRKUNG

## 11.1 Übersicht

### Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- 1. Vorprüfung 12.7.2022 – 11.10.2022
- Öffentliche Auflage der Totalrevisionsvorlage Nutzungsplanung vom 1. Dezember 2023 bis 15. März 2024 (60 Tage und 30 Tage Verlängerung) und Orientierungsveranstaltung am 1. Februar 2024 sowie 2. Vorprüfung
- Gemeindeversammlung

## 11.2 Kantonale Vorprüfung

### 1. Vorprüfung - Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2022

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 4.5.2022 / 30.6.2022 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 12.10.2022 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

#### Zonenplan

- Auf dem Zonenplan wurden sämtliche Ergänzungspläne (Gewässerabstandslinienpläne und Waldabstandslinienpläne) aufgelistet
- Für die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten im Bereich Bahnhof Ost wurde im Bereich Seeblerstrasse Ersatz geschaffen. Der mittel- bis langfristige Bedarf ist damit gedeckt.
- Für die Umzonung des Gebietes Seeblerstrasse, zwischen Hofstetterstrasse und Heiselstrasse wurde die lärmrechtliche Erschliessung abgeklärt. Das Gebiet ist vollständig erschlossen.
- Auf die Zuweisung des Naherholungsgebietes Mettmenhaslisee zur Freihaltezone wurde auf Wunsch des Kantons verzichtet.
- Die lärmempfindlichkeitsstufen der Zonen für öffentliche Bauten wurden entsprechend den Vorgaben der Vorprüfung angepasst, obschon dies grundsätzlich keine Anpassung, sondern eine rechtskräftige Festlegung war.

#### Kernzonenpläne

- In den Kernzonenplänen wurde weitere „traditionelle oder ortstypische Einzelementen“ wie Brunnen, Umgebung, Plätze, Strassenraum etc. aufgenommen. Für den Schutz und Erhalt der Bäume wurde ein Ergänzungsplan erstellt, welcher auch Bäume ausserhalb der Kernzonen umfasst und damit ein umfassendes Instrument darstellt. Die Bäume werden im Kernzonenplan als Informationsinhalt abgebildet.

#### Berichterstattung Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung

- Der Bericht zur Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung der Planungsgruppe Zürcher Unterland wurde eingeholt, in vorliegendem Bericht zusammengefasst und als Anhang angefügt.

## Bauordnung

- In Art. 2 wurde der Absatz zum ÖV Güteklassenplan gestrichen, weil kein solcher erstellt werden soll. Als Beilage zur BZO soll ein parzellenscharfer ÖV Güteklassenplan gemäss jeweils gültigem Fahrplan abgegeben werden können.
- Die Vorgaben für Bauten und Anlagen des Seebades in der Erholungszone wurden entsprechend der Schutzverordnung verschärft.
- Artikel 3 wird mit der Möglichkeit Abweichungen am Gebäudeprofil aufgrund des Gewässerraumes ergänzt. Um eine Interessenabwägung zu provozieren wurde allerdings eine Verbindung zum Ortsbild hergestellt.
- Auf den Satz „Steingärten können nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden“ wurde verzichtet.
- Der Begriff punktierte Gebäude in Art. 5 wurde korrigiert (rote Gebäude)
- Der Artikel zu Solaranlagen in Kernzonen wurde angepasst.
- Die Verteilung der Höhenabstufung der Bauten in der Quartiererhaltungszone wurde in der Bauordnungsbestimmung präzisiert und im Bericht erläutert.
- Auf den Begriff giebelseitig wurde bei Flachdachbauten verzichtet.
- Der Fassadenhöhenzuschlag für Brüstungen von 1m wurde auf offene Absturzsicherungen beschränkt. Es wurde darauf verzichtet diesen auch für verglaste Absturzsicherungen zuzulassen.
- Die Überschrift für die WG Zonen wurde entsprechend dem Zonenplan korrigiert (Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung)
- Art. 15 und 16 Abs. 2 zur Nutzweise wurden angepasst.
- In der Gewerbezone GA6 und der I7 wird auf das Festlegen der Nutzungsdichte von mehr als 50 AP/Ha verzichtet und es werden die nicht zulässigen Betriebe umschrieben.
- Im Bereich der Arealüberbauungen wurde auf die Anforderung zur Energieversorgung und den Hinweis zu den Richtlinien des Gemeinderates verzichtet.
- Art. 8 Abs7 welcher Elektroanschlüsse für Elektrofahrzeuge forderte wurde gestrichen.
- Art. 30a2 welcher einen Höhenzuschlag für Solaranlagen vorsah wurde gestrichen.
- Die Artikel zur Vermeidung von Neophyten und zur Förderung des vogelfreundlichen Bauens wurde gestrichen.

## Bericht

- Im Bericht wurde der geforderte Hinweis zu Bauten und Anlagen im Gewässerraum bei Seebad angebracht.
- Die Gebäudelänge von 30m in der Kernzone wurde überprüft und die Ortsüblichkeit wurde dargelegt.
- Für die Klärung der Berechnungsweise bei Reduktion der Grünflächenziffer aufgrund des Gewerbeanteils wurde ein Berechnungsbeispiel im Bericht eingefügt.

- Die Erläuterungen zum Grünkorridor (Baumreihen) wurden betreffend Abweichungen zum kommunalen Richtplan ergänzt und für die Baumreihen wurden Erläuterungen zu den Abständen und der Grundstücksnutzung eingefügt.
- Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof Süd wurde aus dem Bericht gelöscht (Fehler).
- Im Bericht wurde das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte dargestellt.
- Die Mehrwertprognose wurde ergänzt.
- Der Bericht wurde mit weiteren Inhalten zur Störfallvorsorge, dem Lokalklima und zum Bodenschutz ergänzt.
- Das kommunale Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte in der Gemeinde Niederhasli GRB Nr. 14 vom 27.2.1998 wurde in den Bericht aufgenommen.

Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE geforderten oder empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Parzellenscharfer ÖV-Güteklassenplan:  
Die Situation der ÖV Güteklassen als Grundlage für die Reduktion der Parkplatzzahlen, soll nicht in einem parzellenscharfen ÖV Güteklassenplan fixiert werden, sondern diese sollen den effektiven ÖV Güteklassen entsprechen, wie sie im GIS ZH wiedergegeben werden. So reagieren die ÖV Güteklassen auf den Fahrplanwechsel und allfällige neue Buslinien etc. Als Beilage zur BZO soll ein parzellenscharfer ÖV Güteklassenplan gemäss jeweils gültigem Fahrplan abgegeben werden können. Dieser kann jedoch nicht von der Gemeindeversammlung abgesegnet werden, weil eine Nutzungsplanungsrevision bei jedem Fahrplanwechsel unverhältnismässig und unzweckmässig wäre.
- Art. 11 Umgebung:  
Der Empfehlung des ARE den Umgebungsgestaltungsartikel hinsichtlich stärkerer Regulierung von Terrainveränderungen und bezüglich Sichtschutzstrukturen zu ergänzen wurde nicht entsprochen. Eine generelle Regelung über alle Kernzonen wird als unzweckmässig beurteilt, um passende angepasste Lösungen zu finden. Entsprechend Art. 11 ist die Terraingestaltung im Umgebungsplan darzustellen, wo die individuelle Lösung dann entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Ortes individuell geprüft werden kann. Probleme mit Sichtschutzstrukturen oder deren Einordnung bestanden in der Vergangenheit nicht. Für Gestaltungsvorgaben zu Mauern fehlt laut ARE die Rechtsgrundlage weil dies abschliessend in der VErV und § 178 EG ZGB geregelt sei.

- Art. 12a Abs. 2: Modell bei besonders guten Projekten:  
Der Auflage den Satz „Solche Vorhaben sind in einem Gelände-  
modell mit der angrenzenden baulichen Umgebung volumet-  
risch darzustellen“ zu streichen, wurde nicht entsprochen. Ähn-  
lich lautende Artikel wurden mehrfach genehmigt und es wird  
als wichtig beurteilt, den Bauherrn in der BZO über derartige  
Rahmenbedingungen in Kenntnis zu setzen.
- Anforderungen an Arealüberbauungen:  
Bei Arealüberbauungen hat der Grundeigentümer bzw. Bauherr  
eine Wahlmöglichkeit. Er kann wählen, ob er nach der Regelbau-  
weise baut und nur die üblichen gesetzlichen Anforderungen er-  
füllen muss, oder ob er mehr bauen will und dafür Mehranfor-  
derungen akzeptieren muss. In den Bestimmungen zu den  
Arealüberbauungen sollen die Bedingungen (mehr Grünfläche,  
grössere Reduits etc.) nach welchen eine Mehrnutzung zuge-  
lassen wird möglichst klar kommuniziert werden. Die Anforder-  
ungen wurden daher entgegen der Auflage des ARE nicht  
gestrichen. Die grössere Grünfläche ist eine Präzisierung des  
Umfangs der Umgebungsanlagen und die grösseren Reduits  
sind eine Mehranforderung gegenüber der Mindestanforderung  
gemäss BBV I und die Anforderung für Elektrofahrzeuge ist eine  
Mehranforderung zu Gunsten des Klimaschutzes. Sie definieren  
Art und Grad von Ausrüstungsbestandteilen.
- Überdachte und abschliessbare Veloabstellplätze:  
Da in Art. 29 BZO Veloabstellräume verlangt werden, wird die  
Auflage als erfüllt betrachtet. Räume sind in der Regel ab-  
schliessbar und haben eine Überdachung.
- Grünflächen mit Strassenanstoss (gemäss Vorprüfung  
„Vorgärten“):  
Die Regelung wurde andernorts in der Vorprüfung nicht kritisiert  
und wurde entspricht einer Regelung der Stadt Zürich.

## 2. Vorprüfung - Vorprüfungsbericht vom 13. Februar 2024

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2.11.2023 wurde dem ARE während der öffentlichen Auflagen zu einer 2. Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 13. Februar 2024 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Auf die Umzonung von Kat. Nr. 3300 in die Zone für öffentliche Bauten wurde verzichtet, der betriebliche Umweltschutz (Störfallvorsorge) wird abgehandelt.
- Die Reserven im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und die Verlegungsmöglichkeiten des Werkgebäudes resp. Recyclinghofes wurden abgehandelt.
- Die Artikelverweise der Kernzonenpläne wurden kontrolliert und angepasst.

- Im Bericht wurde die angemessene Dichte der Baumreihen beschrieben und die Realisierbarkeit dargelegt. Es wird klargestellt, dass die Baumreihen im Rahmen von Bauprojekten durch die betroffenen Grundeigentümer auf Privatgrund zu pflanzen sind.
- Art. 3 «Kernzonen Umbauten und Ersatzbauten» wurde korrigiert.
- Art. 18a Abs. 2 zu den Grünflächen in Arealüberbauungen wurde angepasst.
- Mit Art. 18a Abs. 4 wollte die Gemeinde in Arealüberbauungen für die künftigen Bewohnenden und deren Wohnqualität bessere, grössere Einstellmöglichkeiten vorsehen, als das Minimum, welches gemäss BBI vorgesehen ist. Dies auch im Hinblick auf den Modalsplit damit zB. auch Sportvelos etc. gut untergebracht werden können. Gemäss Vorprüfung musste auf den Artikel verzichtet werden.
- Art. 18a Abs. 5 zweiter Satz wurde gestrichen, obschon auch die Elektromobilität zur Schonung der Ressourcen beitragen würde und die Vorschrift durchaus eine griffige Anforderung wäre.
- Der Empfehlung im Bereich der Gestaltungsplanpflicht Ziele und Anforderungen zu einem ressourcenschonenden Modalsplit zu ergänzen wurde entsprochen.
- Der Bericht wurde mit dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung ergänzt. Der Umgang mit den inventarisierten Gebäuden wird beschrieben und es wird auf allfällige Schutzmassnahmen hingewiesen.
- Im Bericht wurde der Abschnitt Naturschutz ergänzt.
- Es wurden Ausführungen zum Umgang mit den zusätzlichen Mobilitätsbedürfnissen, welche aus den Entwicklungstätigkeiten entstehen, ergänzt.

Ergänzungsplan «Baumschutz und Begrünung»

Aufgrund der Einwendungen wurde auf den Ergänzungsplan «Baumschutz und Begrünung» verzichtet und eine Abgrenzung der markanten Bäume über den Stammumfang gewählt. Damit haben sich die Hinweise des ARE zum Ergänzungsplan erübrigt.

Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE geforderten oder empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- VDNP / Darstellung der Nutzungsziffer im Zonenplan:  
Weil die Gemeinde keine Nutzungsziffer hat, kann diese nicht dargestellt werden. Das ARE hat dies auf Anfrage bestätigt.
- Der Empfehlung im Bereich der Güteklasse «D» und «E bis übrige» ein Maximalwert für Parkplätze festzulegen wurde nicht entsprochen. Es wird als unzweckmässig beurteilt in diesen mit dem ÖV weniger gut erschlossenen Bereichen Maximalwerte festzulegen.
- Der Artikel 20 BZO «Baumschutz» wurde angepasst. Am Zulassen von Abweichungen zu Gunsten einer Erleichterung des Baumerhalts und der Grundstücksnutzung wurde jedoch im Sinne von § 238a PBG festgehalten.

- Grünflächen mit Strassenanstoss und Grünstreifen  
Das ARE hat die Regelung «Grünflächen mit Strassenanstoss» in der 1. und 2. Vorprüfung mangels Rechtsgrundlage abgelehnt, obschon der identische Artikel andernorts 2023 genehmigt wurde. Auch der Grünstreifen zwischen Kernzone und Gewerbezone Oberhasli wurde als nicht genehmigungsfähig beurteilt. In der laufenden PBG Revision dürfte zudem mit §238a Abs. 4 (§ 238a Begründung im Besonderen, Abs. 4 Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten) eine neue Rechtsgrundlage geschaffen werden, welche den Artikel zulassen könnte obschon hier nicht explizit ökologische Flächen verlangt werden. Auch wenn die Revision des PBG zum Zeitpunkt der Verabschiedung zu Händen der Gemeindeversammlung (GV) noch nicht in Kraft ist, sollte dies zum Zeitpunkt der GV sowie zum Zeitpunkt der kantonalen Genehmigung (Anfang 2025) der Fall sein. An der Bestimmung wird daher festgehalten. Aufgrund der Einwendungen wurde das Ausmass bei beiden Bestimmungen statt auf die volle Tiefe des Strassenabstandsbereichs auf 2/3 des Strassenabstandsbereichs reduziert und es wurde eine Erleichterung für schmale Grundstücke eingeführt.

### **11.3 Öffentliche Auflage**

#### **Einwendungen**

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2.11.2023 wurde vom 1. Dezember 2023 bis 16. Februar 2024 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde am 9. Februar 2024 um vier Wochen verlängert. Die öffentliche Auflage erfolgte somit bis am 15. März 2024.

Sämtliche Einwendungen werden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen kann, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

### **11.4 Anhörung**

#### **Zustimmende Stellungnahmen**

Während der öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und nebeneordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Die Revisionsvorlage vom 2.11.2023 wurde von den Nachbargemeinden Rümlang, Buchs, Dielsdorf und Niederglatt haben die Vorlage zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Einwände vorgebracht. Die anderen Gemeinden haben auf eine Rückmeldung verzichtet.

Die PZU bereits im Rahmen der ersten Vorprüfung zur Erstellung der Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung eingeladen (siehe Anhang 2). Die Anhörung fand im Nachgang zur öffentlichen Auflage statt.

Stellungnahme PZU 22.7.2024

Die PZU hat folgende Anträge gestellt:

- Die Zone für öffentliche Bauten, Standort Recyclinghof im Bereich des Entwicklungsgebietes Bahnhof Ost sein nicht umzuzonen, da kein Ersatzstandort gesichert ist.  
> Dem Anliegen wurde nicht entsprochen. Im Bericht wurde der Nachweis erbracht, dass genügend Ersatzstandorte für den Recyclinghof bestehen, die gesichert sind.
- Die Gewerbezonefläche im Bereich Seeblerstrasse sei nicht in die Zone für ÖB umzuzonen.  
> Dem Anliegen wurde entsprochen.

Die PZU würdigt die Inhalte zur Förderung der Biodiversität und Siedlungsökologie (Schutz markanter Bäume, Siedlungsränder, Grünflächenziffer 40%, Grünflächen mit Strassenanstoss).

## 11.5 Revisionsvorlage des PBG

Voraussichtliches Inkrafttreten  
1.11.2024

Die Revisionsvorlage des PBG zu den Klimathemen liegt vor. Es wurde kein Referendum ergriffen. Das Inkrafttreten wird voraussichtlich am 1.11.2024 erwartet, so dass die Klima-Revision des PBG bei einer Gemeindeversammlung im Winter 2024 zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung wie auch der Genehmigung in Kraft sein dürfte.

## 11.6 Gemeindeversammlung

Festsetzung

Die Revision der Nutzungsplanung wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt.

## 11.7 Genehmigung

Genehmigung ARE

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

## 12 SCHLUSSBEMERKUNG

Revision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Totalrevision zweckmässig und rechtmässig ist.

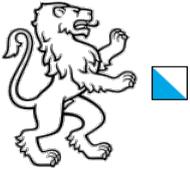
# **ANHANG 1**

## **AUSZUG DATENEXPORT**

### **MEHRWERTPROGNOSE**

Stand öffentliche Auflage





Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Niederhasli
Mutationsnummer	0090-NP-0011
Projektname	
Datum (Export)	18.10.2023
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



**Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)** 5

**Anzahl Fälle (abgeschlossen)** 5

**Mehrwert in Fr.** 1'737'767

### Bemerkungen kantonal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.  
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

### Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



## Summarische Übersicht Mehrwertprognose

### Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Niederhasli
Mutationsnummer	0090-NP-0011
Projektname	
Datum (Export)	18.10.2023
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



**Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)** 21

**Anzahl Fälle (abgeschlossen)** 21

**Mehrwert in Fr.** 23'885'508

#### Bemerkungen kommunal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

#### Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



## **ANHANG 2**

# **ARBEITSPLATZZONEN- BEWIRTSCHAFTUNG**



# Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau  
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

---

Gemeinderat Niederhasli  
Dorfstrasse 17  
8155 Niederhasli

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 8. Februar 2023

## **Totalrevision Nutzungsplanung Niederhasli – Berichterstattung Arbeitszonenbewirtschaftung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 23. Dezember 2022 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, die Berichterstattung zur Arbeitszonenbewirtschaftung im Rahmen der Totalrevision der Nutzungsplanung in Niederhasli zu erstellen. Grundlage dafür bildet der Entwurf Stand Arbeitsfassung vom 19. Dezember 2022. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 8. Februar 2023 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

### **Ausgangslage**

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli stammt aus dem Jahr 2013. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie der Umsetzung des «kommunalen Richtplans ONN» bestand Bedarf an einer Überarbeitung der Nutzungsplanung. Der kommunale Richtplan wurde 2019 durch die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt auf Basis des unter der Federführung des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) erarbeiteten «Masterplans ONN» erstellt.

Der Gemeinderat hat die Revisionsvorlage zur Nutzungsplanung im Mai 2022 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Im Rahmen dieser Vorprüfung verlangte das ARE die Berichterstattung zur Arbeitszonenbewirtschaftung durch die PZU. Sobald die Gemeinde diese erhalten und die Vorlage im Nachgang zur Vorprüfung bereinigt hat, wird die revidierte Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt und der PZU zur Anhörung unterbreitet.

### **Inhalt der Vorlage**

Bei der Vorlage handelt es sich um eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit folgenden Bestandteilen:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Kernzonenplan Niederhasli und Nassenwil. Die Kernzonenpläne Oberhasli und Mettmenhasli bleiben unverändert.
- Quartiererhaltungszonenplan Tolacher / Studacher
- Ergänzungsplan «Baumschutz und Begrünung»

Für die vorliegende Berichterstattung zur Arbeitszonenbewirtschaftung sind jedoch nur die Anpassungen an den Arbeitsplatzgebieten relevant. Es handelt sich dabei um folgende Anpassungen:

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

### Bahnhof Ost: Umzonung I7 in WG4 mit GP-Pflicht

Die bahnhofsnahen Industrieflächen, welche ausserhalb des regionalen Arbeitsplatzgebietes «Farn, Egelsee» (vgl. Abbildung 5) liegen, werden entsprechend dem kommunalen Richtplan ONN und dessen Überlegungen bezüglich Schlüsselgebiete Bahnhof von einer Industriezone IZ in eine Mischzone mit Gewerbebeileichterung mit Gestaltungsplanpflicht WG4 GP umgezont. Die Umzonung betrifft rund 5.8 ha.



Abbildung 1: Umzonung der Industriezone I7 in eine Mischzone mit Gewerbebeileichterung mit Gestaltungsplanpflicht WG4 GP (Quelle: Totalrevision Nutzungsplanung Niederhasli, Erläuternder Bericht vom 19.12.22).

### Gewerbebezonen: Umzonungen in Gewerbezone A und Gewerbezone B

Eine weitere Anpassung an den Arbeitsplatzgebieten ist die Aufteilung der Gewerbezone G in zwei Typen. Gewerbebezonen an zentralen Lagen im Umfeld von Wohnnutzungen oder Ortskernen werden neu der Gewerbezone A zugeteilt. Das heisst, die heutigen Gewerbebezonen an der Seeblerstrasse, im Geissmatt und im Sandrain werden in eine Gewerbezone A umgezont.

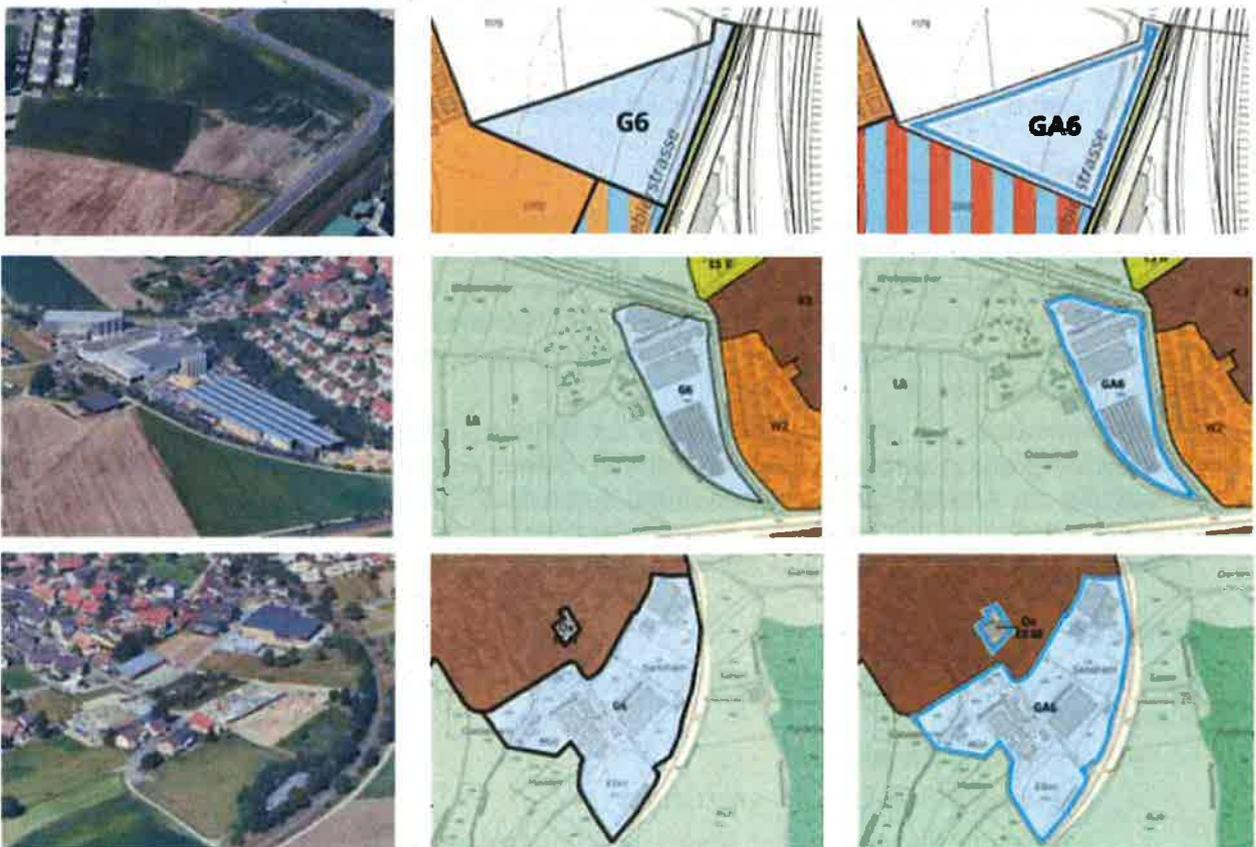


Abbildung 2: Umzonungen in Gewerbebezonen A an der Seeblerstrasse (oben), im Geissmatt (Mitte) und im Sandrain (unten) (Quelle: Totalrevision Nutzungsplanung Niederhasli, Erläuternder Bericht vom 19.12.22).

Die abgelegeneren Gewerbebezonen im Gebiet Grabenacher/Buechenhag und an der Wehntalerstrasse werden der Gewerbezone B zugeteilt.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

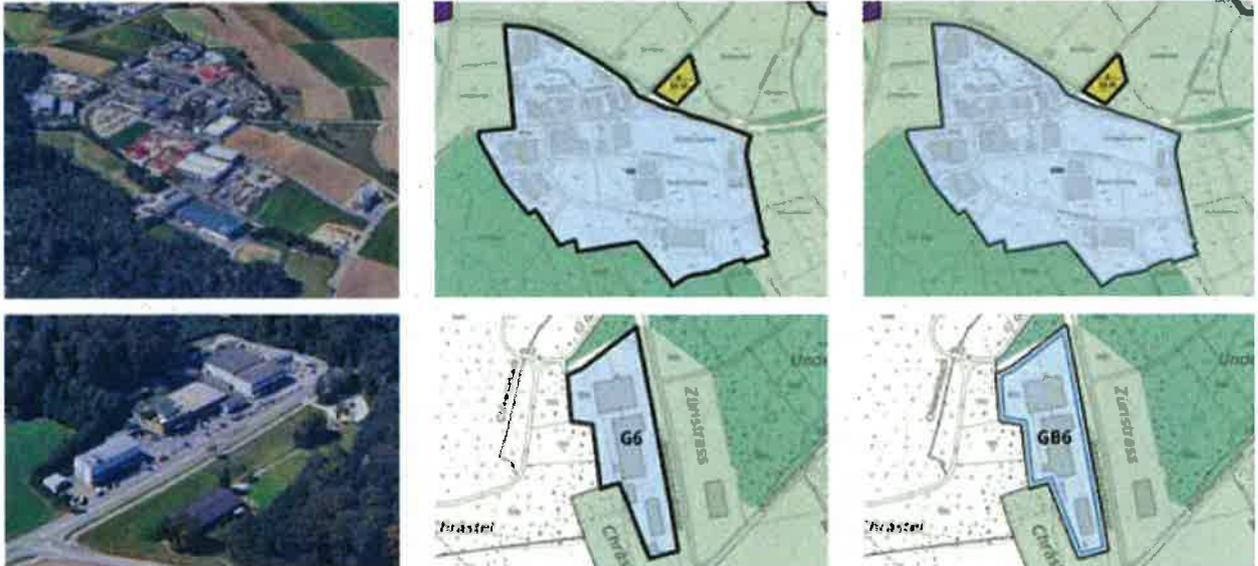


Abbildung 3: Umzonungen in Gewerbezone B im Gebiet Grabenacher/Buechenhag (oben) und an der Wehntalstrasse (unten) (Quelle: Totalrevision Nutzungsplanung Niederhasli, Erläuternder Bericht vom 19.12.22).

Mit der Unterteilung in zwei Gewerbezonentypen wird die Nutzung differenzierter geregelt. In den zentraleren Gewerbezone A und der Industriezone I7 sollen Betriebe mit einer mittleren Arbeitsplatzdichte angesiedelt werden. Entsprechend werden in der Gewerbezone A und der Industriezone I7 Lagerbetriebe, reine Ausstellungsflächen, automatisierte Produktionsbetriebe und dergleichen, welche eine sehr geringe Arbeitsplatzdichte aufweisen, ausgeschlossen. Ausgenommen sind derartige Betriebe, wenn sie über einen direkten Bahnanschluss verfügen und diesen für den Gütertransport nutzen. In der Gewerbezone B und der Industriezone IT7 sind hingegen Verkaufsflächen mit Gütern für den täglichen Bedarf von mehr als 500 m<sup>2</sup> ausgeschlossen. Für eine Stärkung der Ortskerne soll der Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht in den abseitsgelegenen Arbeitsplatzgebieten möglich sein.

#### Auswirkungen auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete

Der regionale Richtplan bezeichnet in der Gemeinde Niederhasli zwei Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung. Das regionale Arbeitsplatzgebiet Nr. 9 «Farn, Egelsee» bleibt mit der Revision der Nutzungsplanung nach wie vor in der Industriezone I7 (westlicher Teil der Bahnlinie) respektive IT7 (östlicher Teil der Bahnlinie). Mit der geänderten Bauordnung sind jedoch in der I7 Lagerbetriebe, reine Ausstellungsflächen, automatisierte Produktionsbetriebe udgl. nicht zulässig. In der IT7 sind hingegen Verkaufsflächen mit Gütern für den täglichen Bedarf von mehr als 500m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

Mit der Umzonung des regionalen Arbeitsplatzgebietes Nr. 10 «Klein Ibig-Rütersberg» von einer Gewerbezone in eine Gewerbezone GB6 sind neu Verkaufsflächen mit Gütern für den täglichen Bedarf von mehr als 500 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

Nr.	Gemeinde	Gebiet	Nutzung	Koordinationshinweis Nutzungsplanung
9	Niederhasli	Farn, Egelsee	Arbeitsplatzgebiet	Dienstleistungen zulässig, Anschlussgleis, Abstimmung mit Entwicklung Arbeitsplatzgebiete in Niederglatt und Oberglatt
10		Klein Ibig-Rütisberg	Arbeitsplatzgebiet	Dienstleistungen zulässig

Abbildung 4: Vorgaben zu den regionalen Arbeitsplatzgebieten in Niederhasli (Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Stand 15.9.21).

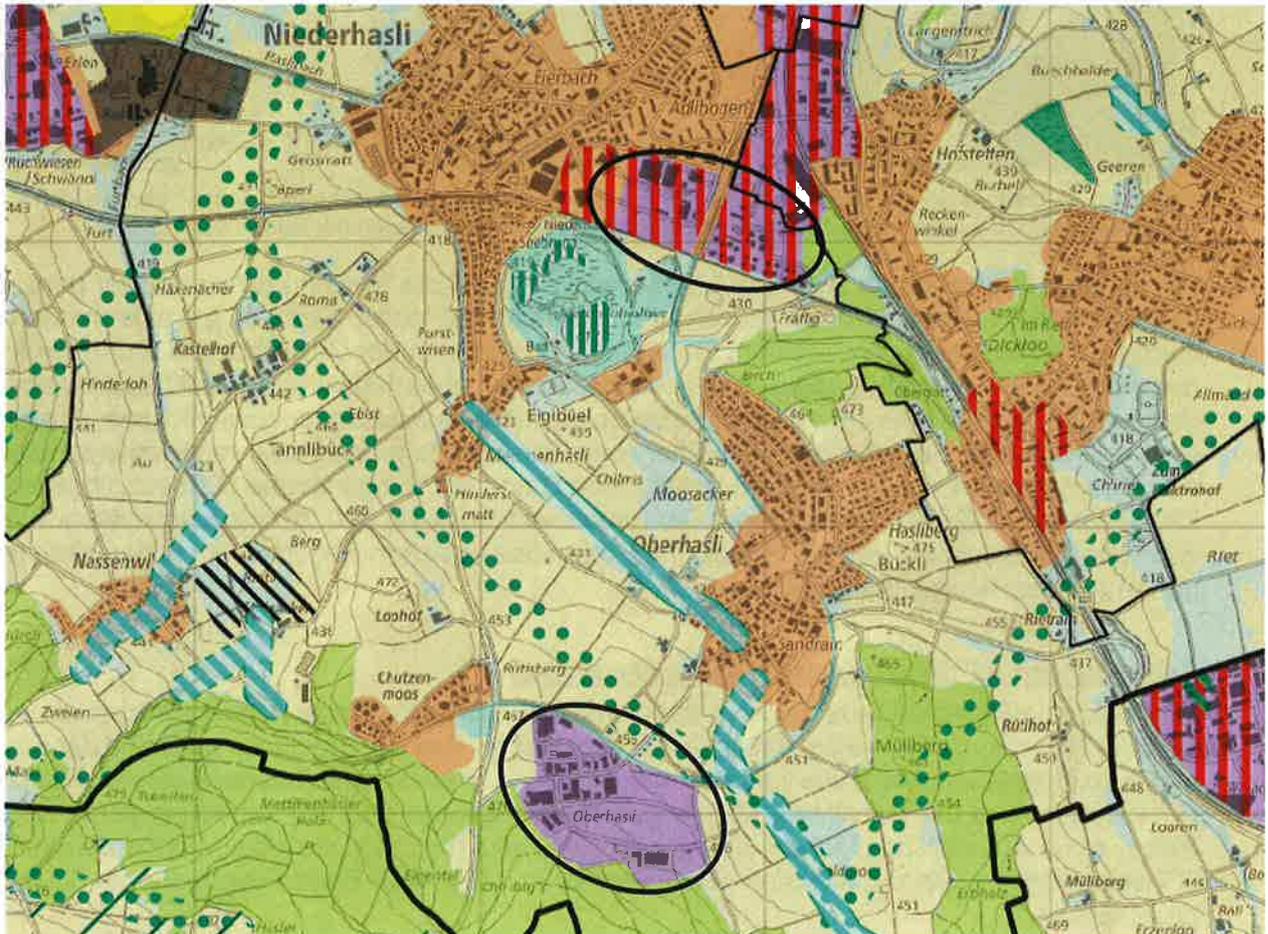


Abbildung 5: Regionale Arbeitsplatzgebiete "Farn, Egelsee" (nördlich) und "Klein Ibig-Rütisberg" (südlich) (Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Stand 15.9.21).

### Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021). Zudem wurde insbesondere die Umzonung des Gebiets Bahnhof Ost gemäss den Zielen und Grundsätzen der PZU zur Arbeitszonenbewirtschaftung (vgl. Positionspapier der PZU vom 28. Januar 2020) beurteilt. Im Anhang zum vorliegenden Dokument findet sich eine quantitative Auswertung zu den Arbeitsplatzgebieten in der PZU und der Subregion ONN im Speziellen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

### Gebiet Bahnhof Ost

Das von der Umzonung betroffene Gebiet liegt in einem bestehenden kommunalen Arbeitsplatzgebiet. Für eine Öffnung solcher Gebiete für Mischnutzungen müssen gemäss dem genannten Positionspapier der PZU folgende Kriterien erfüllt werden:

1. Öffnung erfolgt an einem Ort, der gut für Wohn- und Mischnutzungen geeignet ist und angemessen mit dem ÖV erschlossen ist.
2. Keine erhebliche Verknappung des Angebots an Arbeitszonen und Arbeitszonenreserven in der entsprechenden Subregion.
3. Der Verlust von sehr grossen zusammenhängenden unüberbauten Flächenreserven (>20'000 m<sup>2</sup>) ist zu vermeiden.
4. Öffnung basiert auf einer kommunalen Gesamtbetrachtung (räumliche Entwicklungsstrategie, kommunaler Richtplan).
5. Öffnung bewirkt keinen erkennbaren Bedarf für Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Aus Sicht der PZU sind alle Kriterien erfüllt:

1. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Niederhasli. Ein grosser Teil des Gebiets verfügt über eine ÖV-Gütekategorie C, ein kleiner Teil über die ÖV-Gütekategorie D. Es handelt sich somit, zusammen mit dem Siedlungsgebiet im östlichen Teil der Gemeinde nahe des Bahnhofs Oberglatt, um das besterschlossene Gebiet der Gemeinde.
2. Wie im Anhang dargelegt, verfügt die Subregion ONN über die grössten Arbeitszonen in der PZU. Im Jahr 2021 betragen diese 174.1 ha, davon waren 41.8 ha unüberbaut. Bei gleichbleibendem Verbrauch wie seit 2010 reicht dies für die nächsten 23 Jahre. Eine Umzonung von rund 5.8 ha bedeutet somit keine erhebliche Verknappung des Angebots, sondern lediglich eine Abnahme der Arbeitszonenflächen um 3.3%.
3. Die Umzonung betrifft lediglich eine Parzelle mit einer unüberbauten Fläche von rund 5'800 m<sup>2</sup>. Grosse zusammenhängende unüberbaute Flächen von mehr als 20'000 m<sup>2</sup> sind nicht betroffen. Es bleiben in der Subregion ONN insgesamt 33 unüberbaute Flächen mit jeweils mehr als 2'000 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtfläche von rund 41.2 ha bestehen.
4. Die Umzonung folgt den Inhalten des kommunalen Richtplans ONN, welcher das betroffene Gebiet als mögliches Transformationsgebiet dem «Zentralen Mischgebiet» zuordnet. Diese Gebiete sollen neben Wohnen auch hochwertige Arbeitsplätze und Gewerbeanlagen im Bahnhofumfeld bieten.
5. Aufgrund der erheblichen Reserven in der Subregion ONN bewirkt die Öffnung des Gebiets Bahnhof Ost keinen erkennbaren Bedarf für Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Aufgrund der Erfüllung aller Kriterien steht aus Sicht der PZU der Umzonung des Gebiets Bahnhof Ost nichts entgegen.

### Gewerbezone

Eine Differenzierung der Vorgaben aufgrund der Lage der Arbeitsplatzgebiete ist aus Sicht der PZU nachvollziehbar.

### Regionale Arbeitsplatzgebiete «Farn, Egelsee» und «Klein Ibig-Rütisberg»

Die beschriebenen neuen Vorgaben, welche in den regionalen Arbeitsplatzgebieten gelten, sind aus Sicht der PZU nachvollziehbar und erfüllen die übergeordneten Vorgaben. Vorgaben zur baulichen Dichte sind durch die vorliegende Revision nicht tangiert, da sich die Grundmasse in den regionalen Arbeitsplatzgebieten nicht ändern.

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Erstellung der Berichterstattung und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung der Totalrevision der Nutzungsplanung. Gerne wird die PZU im Rahmen der Anhörung auch zu den weiteren Inhalten der Revision aus regionaler Sicht Stellung nehmen.

Freundliche Grüsse

**PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND**

Die Präsidentin:



Rebekka Bernhardsgrütter

Der Sekretär:



Lucas Müller

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

# Anhang Berichterstattung Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemäss dem Merkblatt des Kantons Zürich zur Arbeitszonenbewirtschaftung wird bei Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, eine Einschätzung der Region erwartet. Gefordert wird unter anderem ein Überblick über die Arbeitszonen der Region mit Angaben zu Flächen, Kapazitäten und Nutzungsvorgaben sowie zur aktuellen Nutzung und eine Beurteilung der Zweckmässigkeit der Anpassungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen. Zudem muss geprüft werden, ob die Vorgaben des regionalen und kantonalen Richtplans sachgerecht berücksichtigt werden.

## Überblick über die Arbeitsplatzgebiete und Arbeitszonen in der PZU

Im Folgenden wird ein allgemeiner Überblick über die Arbeitsplatzgebiete und Arbeitszonen in der PZU gegeben. Die Arbeitsplatzgebiete werden in der PZU gemäss untenstehender Abbildung jeweils einer von sechs Subregionen zugeteilt. Die betroffenen Gebiete in der Gemeinde Niederhasli befinden sich in der Subregion ONN.



Abbildung 6: Einteilung Subregionen

### Beschäftigte

Rund ein Drittel der Beschäftigten in der PZU befinden sich in den Arbeitszonen. Die Mehrheit der Beschäftigten sind dementsprechend nicht in Arbeitszonen tätig, sondern in anderen Zonen (v.a. Mischzonen). Von den Beschäftigten, welche in den Arbeitszonen tätig sind, entfällt ein Grossteil auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete.

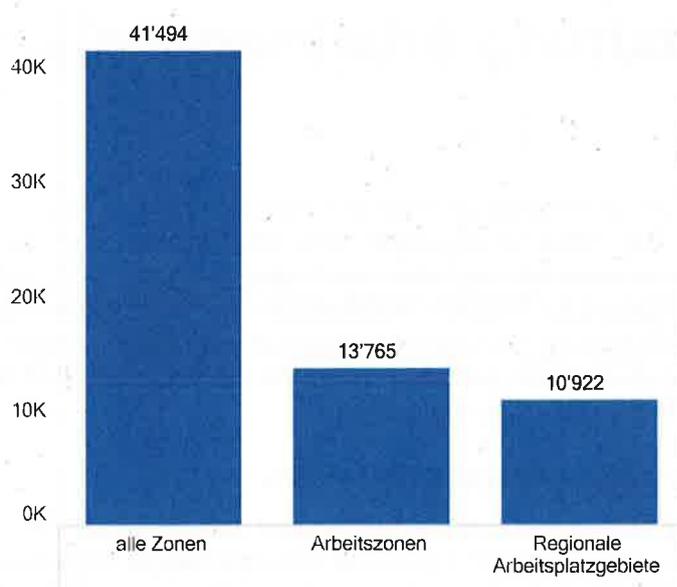


Abbildung 7: Anzahl Beschäftigte 2020 (Quelle: STATENT, BFS, Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

### Beschäftigtenentwicklung

Während zwischen 2011 und 2020 das Bevölkerungswachstum 15.4 Prozent betrug, lag das Beschäftigtenwachstum bei rund 12.7 Prozent. Die Subregion ONN verzeichnete mit 19.9 Prozent das grösste Wachstum aller Subregionen. Die PZU ist vor allem eine Wohnregion, was am Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohnern erkennbar ist: Pro 1000 Einwohnerinnen oder Einwohnern gibt es in der PZU nur 350 Beschäftigte. Im Kanton Zürich insgesamt sind es dagegen rund 680 Beschäftigte. Die Entwicklung der Beschäftigten lag in der PZU jedoch über der gesamtkantonalen Entwicklung, wobei teilweise grössere subregionale Unterschiede erkennbar sind. Die untenstehende Abbildung zeigt die Entwicklung nach Vollzeitäquivalent, weshalb das Wachstum für die PZU leicht abweicht von der genannten Zahl.

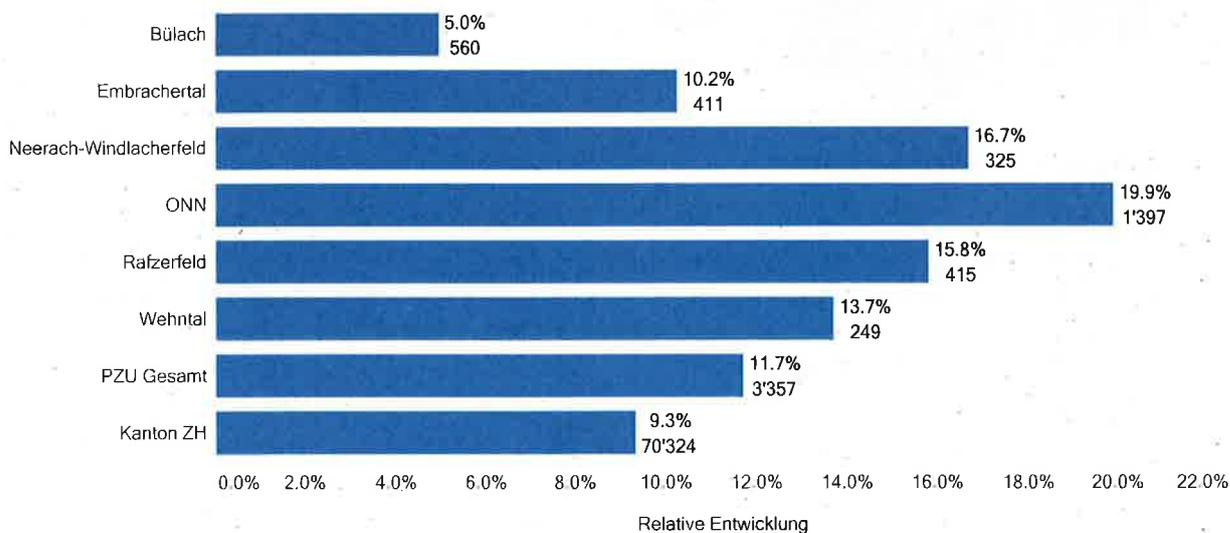


Abbildung 8: Relative und absolute Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent von 2011 bis 2020 in allen Zonen, der PZU und dem Kanton Zürich (Quelle: STATENT, BFS)

### Arbeitszonenflächen

Insgesamt gibt es im Gebiet der PZU etwas unter 400 ha Arbeitszonenflächen (sowohl bebaute als auch unüberbaute, Stand 2022). Der Grossteil der Arbeitszonenflächen liegt in den regionalen Arbeitsplatzgebieten, der kleinere Teil entfällt auf die kommunalen Industrie- und Gewerbezonnen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

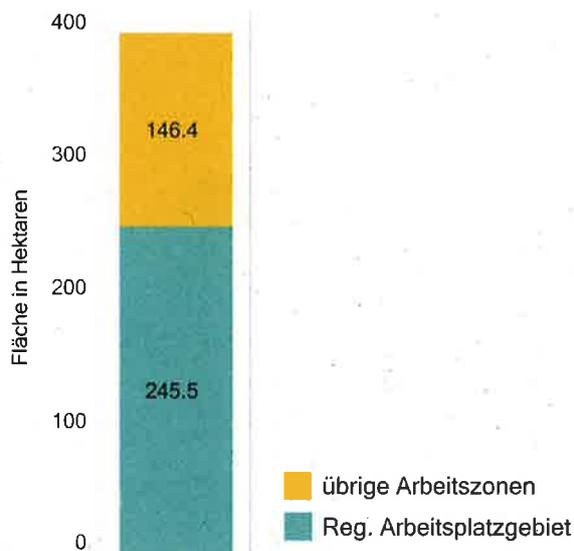


Abbildung 9: Fläche der Arbeitszonen, Stand 2022 (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

### Arbeitszonenreserven

Rund ein Fünftel der bestehenden Arbeitszonenflächen (regionale und kommunale Arbeitsplatzgebiete) im Unterland sind unüberbaut. Dies entspricht 88.8 ha. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich sind lediglich 13.5 Prozent der Arbeitszonen unüberbaut.

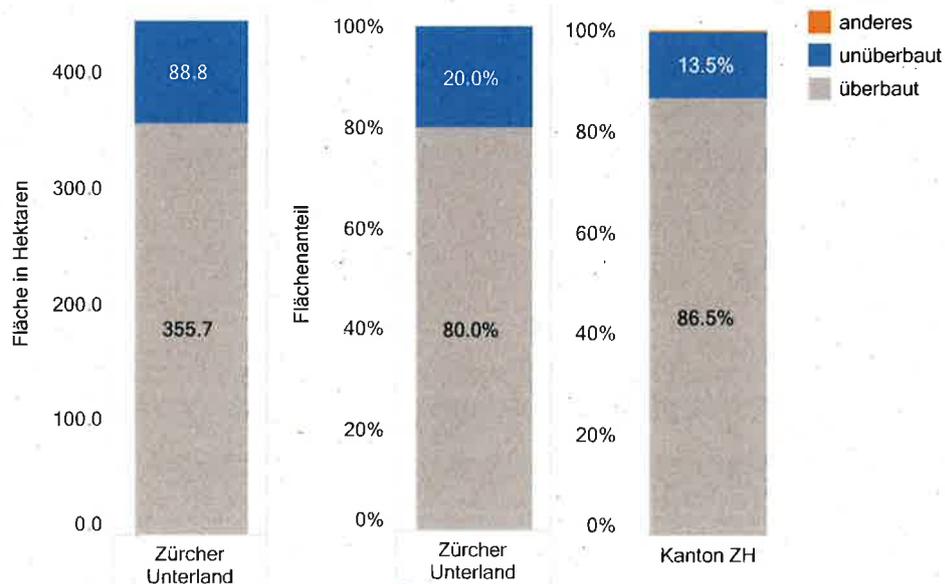


Abbildung 10: Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand (Fläche in Hektaren absolut und Flächenanteil in Prozent, 2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

In der Subregion ONN befinden sich nicht nur die grössten Flächen an Arbeitszonen sondern auch knapp die Hälfte der unüberbauten Flächen (41.8 ha). Der Anteil an unüberbauten Flächen beträgt damit knapp 32 Prozent und liegt deutlich über dem kantonalen Durchschnitt.

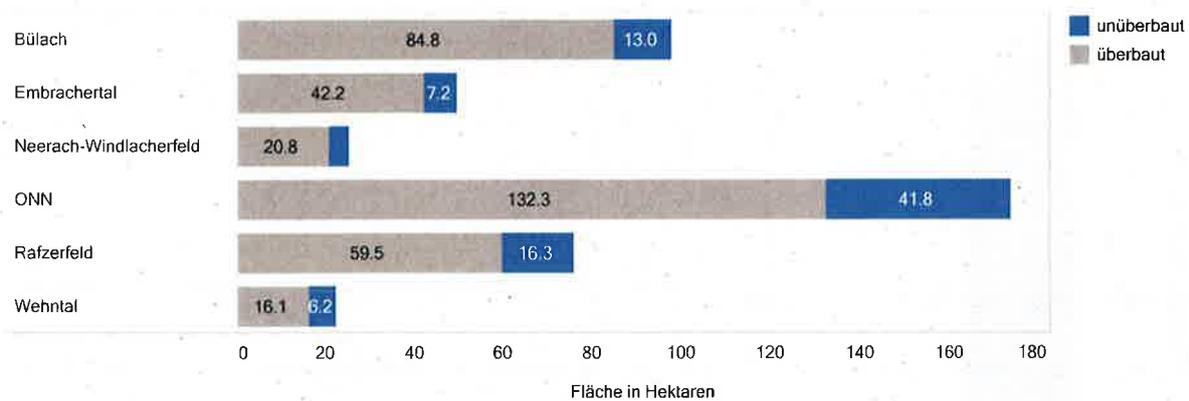


Abbildung 11: Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand und Subregion (Fläche in Hektaren, 2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

In der Subregion ONN finden sich insgesamt 136 unüberbaute Parzellen. Die Parzellen weisen je nach Subregion unterschiedliche Erschliessungsqualitäten mit dem ÖV auf. Die Mehrheit der unüberbauten Parzellen in der PZU weist eine ÖV-Güteklasse C oder D auf. Die Erschliessungsqualität der unüberbauten Parzellen widerspiegelt die Erschliessungsgüte der Arbeitszonen generell. In der Subregion ONN weist die grosse Mehrheit der Parzellen die ÖV-Güteklasse D auf. Das in eine Mischzone mit Gewerbebeileichterung umzuzonende Gebiet Bahnhof Ost weist mehrheitlich eine ÖV-Güteklasse C, teilweise eine ÖV-Güteklasse D auf. Damit weist das Gebiet innerhalb der Subregion ONN eine leicht überdurchschnittliche ÖV-Erschliessungsgüte auf. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Niederhasli.

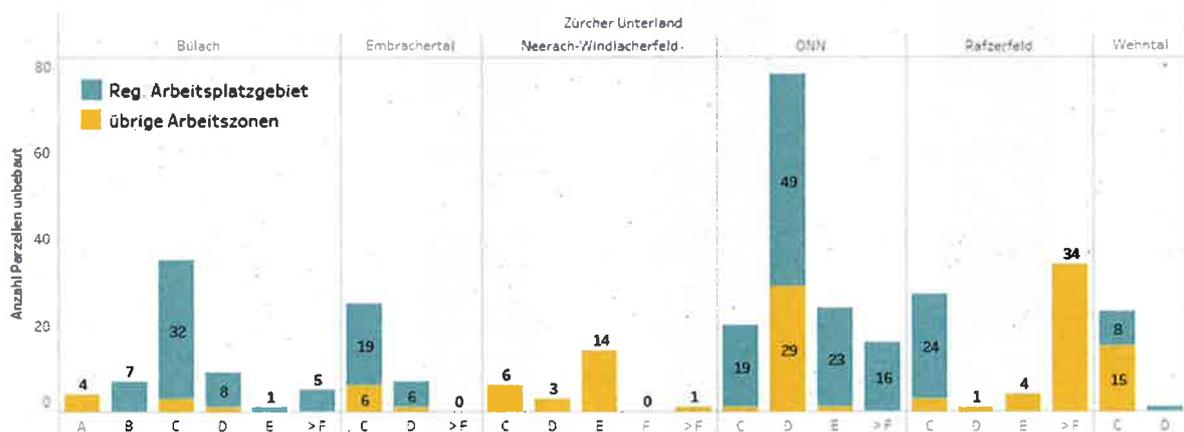


Abbildung 12: Anzahl unüberbaute Parzellen nach ÖV-Güteklasse und Subregion, 2019 (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich).

Da unüberbaute Gebiete teilweise aus zahlreichen einzelnen Parzellen bestehen, werden mehrere aneinander angrenzende unüberbaute Parzellen zu grösseren Flächen zusammengefasst. Betrachtet man die Grösse der so gebildeten Flächen, zeigt sich, dass in sämtlichen Subregionen ein differenziertes Angebot vorhanden ist. In allen Subregionen sind grosse bis sehr grosse Flächen (> 10'000 m<sup>2</sup>) vorhanden.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

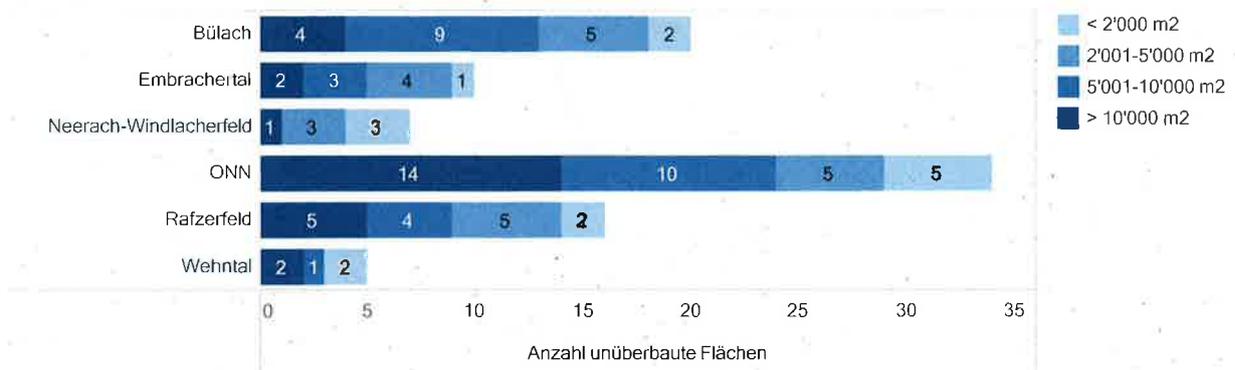


Abbildung 13: Anzahl unüberbaute Flächen nach Grössenklasse und Subregion, Absolute Anzahl, 2021 (Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

### Entwicklung der Arbeitszonenreserven

Die Nettoveränderung der unüberbauten Flächen in der PZU betrug zwischen 2010 und 2021 -46 ha. Dies entspricht einer jährlichen Nettoveränderung um -4.2 ha. Die Nettoveränderung beinhaltet auch Aus- oder Umzonungen. Sie kann aus diesem Grund nicht mit dem Umfang der tatsächlich überbauten Fläche gleichgesetzt werden. Die Nettoveränderung zeigt jedoch an, wie sich das Flächenangebot verändert hat und kann als Indikator für die Nachfrage nach Arbeitszonen verwendet werden. Die Nettoveränderung der unüberbauten Flächen in der Subregion ONN betrug von 2010 bis 2021 im Schnitt jährlich rund -1.8 ha bzw. insgesamt -19.9 ha, was einer prozentualen Abnahme von insgesamt rund 32 Prozent entspricht. Damit liegt sie über der Gesamtabnahme in der PZU (diese liegt bei rund 26 Prozent).

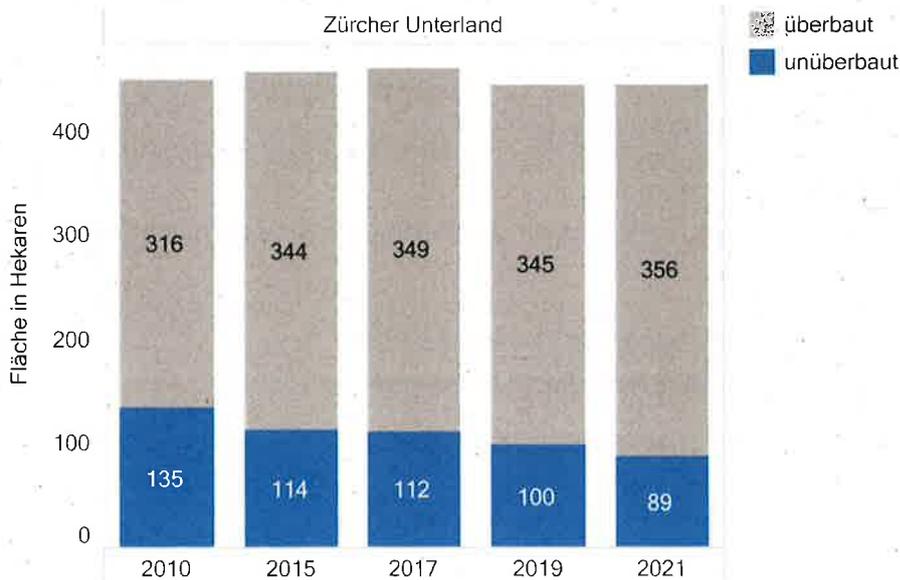


Abbildung 14: Entwicklung der Arbeitszonen in der PZU nach Überbauungsstand (Absolute Fläche in Hektaren, 2010-2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Nachfolgende Hochrechnung zeigt, wie lange die Arbeitszonenreserven bei gleichbleibender Abnahme in den einzelnen Subregionen noch ausreichen würde. In allen Subregionen ausser dem Embracherthal und Neerach-Windlacherfeld sind so betrachtet noch weit über den nächsten Nutzungsplanungshorizont von 15 Jahren Arbeitszonenreserven vorhanden.

	Arbeitszonenreserve in m2		Jährliche Diff	Anzahl Jahre
	2010	2021		
Bülach	184'581	129'965	-4'965	26
Embrachertal	135'648	71'910	-5'794	12
Neerach-Windlacherfeld	88'622	43'356	-4'115	11
ONN	617'155	417'872	-18'117	23
Rafzerfeld	253'210	163'007	-8'200	20
Wehntal	70'764	61'608	-832	74
Alle	1'349'980	887'718	-42'024	21

Abbildung 15: Jährliche Nettoveränderung der Arbeitszonenreserven 2010–2021 und Anzahl Jahre bis sämtliche Reserven bei gleichbleibender Nettoveränderung aufgebraucht sind (Verbrauch inkl. Ein-, Aus- oder Umzonungen. Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

### Zusammenfassung

- Die Mehrheit der Beschäftigten sind nicht in Arbeitszonen tätig, sondern in anderen Zonen (v.a. Mischzonen). Von den Beschäftigten, welche in den Arbeitszonen tätig sind, entfällt jedoch ein Grossteil auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete.
- Die Anzahl der Beschäftigten hat sich in der PZU insgesamt und insbesondere der Subregion ONN sehr dynamisch entwickelt.
- Der Anteil unüberbauter Reserven in der Subregion ONN ist mit 32 Prozent stark überdurchschnittlich. Allerdings war auch die Nettoveränderung in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den Reserven hoch.
- Der Anteil der unüberbauten Arbeitszonen ist in der PZU flächenmässig von 135 ha auf 88.7 ha zurückgegangen. In der Subregion ONN gingen die unüberbauten Arbeitszonen von 61.7 auf 41.8 ha zurück.
- In der Subregion ONN sind mit den 41.8 ha unüberbauten Flächen nach wie vor substantielle Arbeitszonenreserven vorhanden.
- Der Umfang der Reserven kann im Vergleich zur Nachfrage als ausreichend beurteilt werden.
- Das Angebot in der PZU ist ausgewogen bezüglich unterschiedlicher Lage (ÖV-Erschliessungsqualität) und vorhandener Grössenklassen.
- Insgesamt sind keine Engpässe oder Defizite erkennbar.