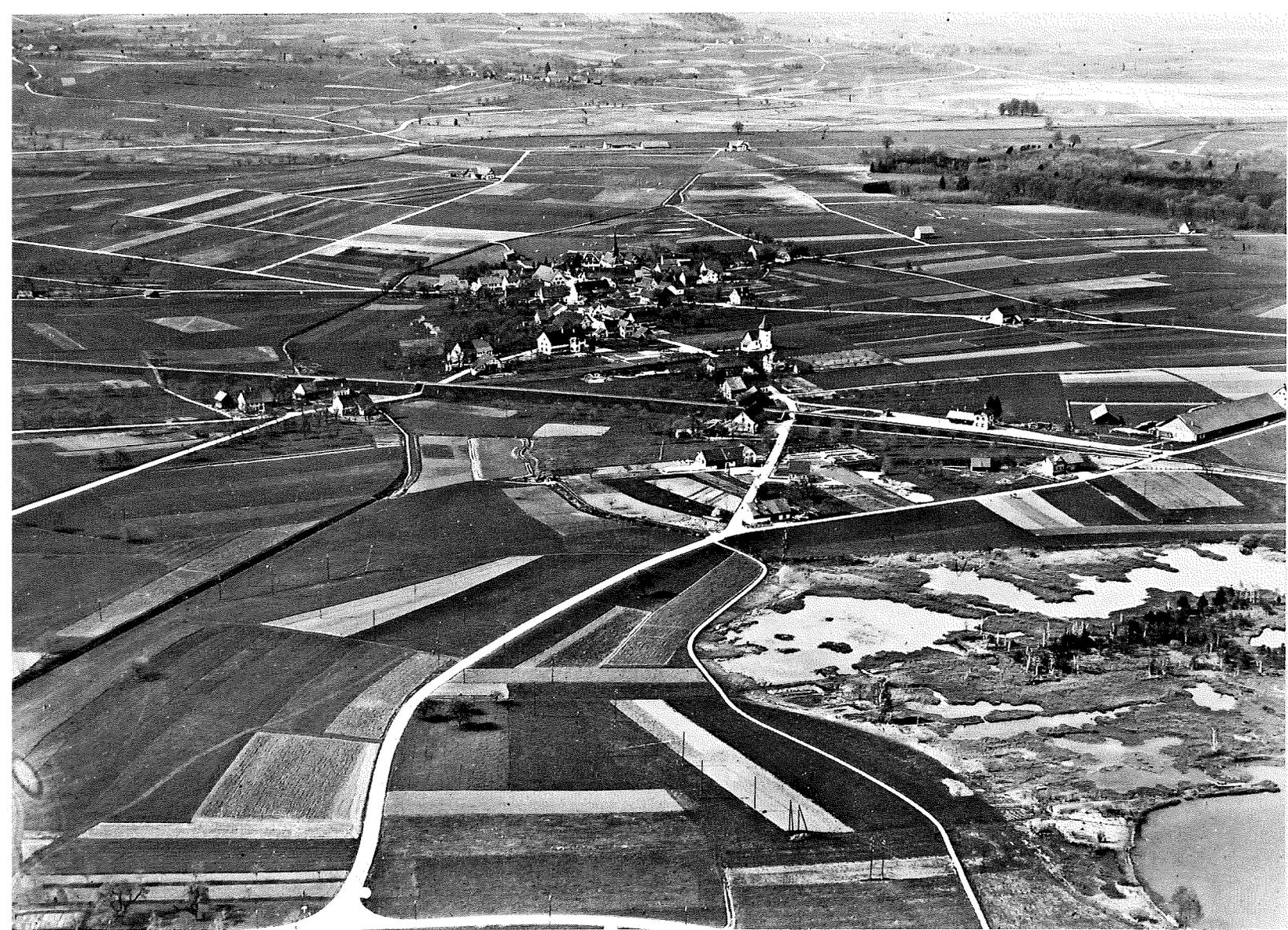


# Die bauliche Entwicklung



*Niederhasli 1931*

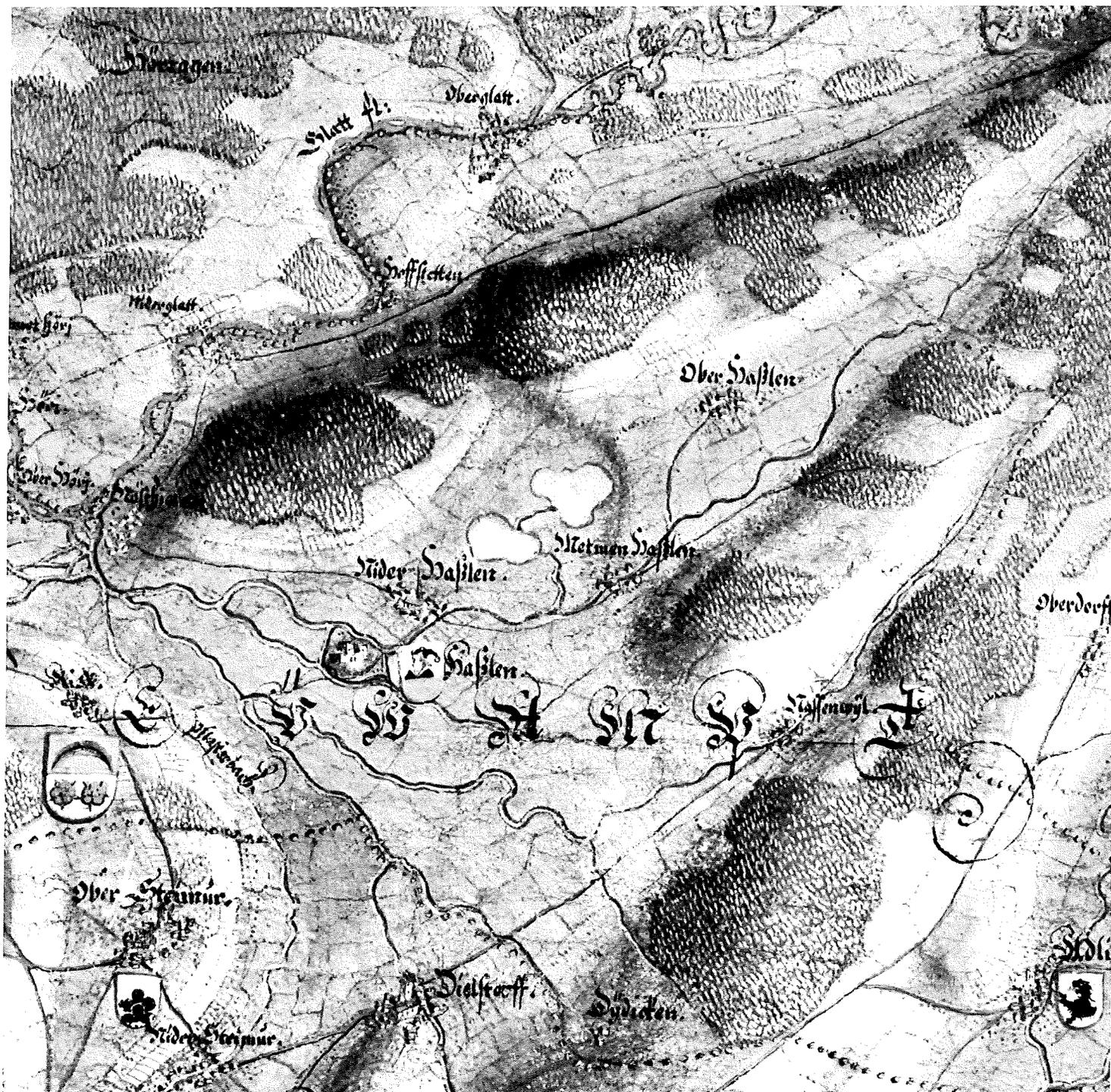


*Die «Skyline» von Niederhasli*

Dieses Kapitel führt die jüngere Geschichte Niederhaslis vor Augen: Es zeigt die enorme Entwicklung der Gemeinde vom kleinen Bauerndorf zur modernen Agglomerationsgemeinde. Einem geringen Wachstum bis um 1950 steht die anschliessend fast explosionsartige Entfaltung mit paralleler starker Zunahme der Einwohnerzahl (zum Beispiel von 1072 Personen im Jahre 1950 auf über 5000 im Jahre 1980) gegenüber. Seither bilden Bauernhäuser und moderne Wohnblöcke, wenig voneinander entfernt, scharfe Gegensätze. Während Nassenwil und Mettmenhasli nur einen geringen baulichen Aufschwung erlebten, vollzog sich das Wachstum in Ober- und besonders in Nieder-

hasli fast sprunghaft. Bald zeigte sich auch die negative Seite der rasanten Entwicklung, etwa durch den zeitweise sehr hohen Leerwohnungsbestand. Gleichzeitig schuf man in Nieder- und Oberhasli Industriegebiete.

Um die Entwicklung in einigermaßen geordnete Bahnen lenken zu können, mussten geeignete Planungsinstrumente erarbeitet werden. 1962 wurde für das Gebiet Klein-Ibig in Oberhasli mittels einer Teilbauordnung ein rund 7 ha grosses Industriegebiet geschaffen mit der Absicht, dass sich hier ein grösserer Industriebetrieb ansiedeln solle. Als wichtigerer Schritt folgte 1966 die



Auf der Gygerkarte von 1667 sind die wenigen Häuser in den einzelnen Dörfern zu erkennen



*Als Niederhasli noch ein reines Bauerndorf war  
(Aufnahme aus den 1940er Jahren)*

Aufstellung der ersten Bau- und Zonenordnung für die ganze politische Gemeinde Niederhasli, welche 1985 durch die an das Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasste Ortsplanung abgelöst worden ist. Seit 1965 werden Gemeinde und Private durch einen Gemeindeingenieur in Fragen des Hoch- und Tiefbaus sowie des Planungs- und Baurechts beraten.

### **Die Besiedlung bis 1950**

Zuerst entstand locker hingestreut das Netz der Höfe und kleinen Weiler. Noch auf der Gygerkarte von 1667 ist ersichtlich, dass zur ganzen Gemeinde Niederhasli nur etwa vierzig Häuser gehörten, davon rund ein Dutzend im Dorf Niederhasli, je etwa acht in Oberhasli und Nassenwil sowie etwa sechs in Mettmehasli.

Im Laufe der Jahrhunderte wuchsen die Hasli-Dörfer. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts hatte sich ihre Grösse gegenüber dem 17. Jahrhundert fast verdreifacht; bis zu einer weiteren Verdoppelung der Häuserzahl vergingen noch rund hundert Jahre



*Bauernhaus von Ulrich Sigg-Rüegg an der Rümmlangerstrasse 7  
in Oberhasli (Aufnahme 1964)*

(bis 1950). Eine erneute Verdoppelung benötigte aber nur noch gut zwanzig Jahre (für die nächste brauchte es sogar nur gut zehn Jahre), da ab 1950 die stürmische Bautätigkeit in den Dörfern anzulaufen begann, wobei die einzelnen Ortsteile je nach Lage unterschiedlich bevorzugt wurden. Von 1950 bis 1980 stieg die Zahl der belegten Wohnungen von 226 auf 1736.

Bis um 1950 wurden nur vereinzelte Einfamilienhäuser erstellt, die sich vom bisherigen Baubestand, meistens Bauernhäusern, stark absetzten.

Wenn auch einige Bauten in den gewachsenen bäuerlichen Dorfkernen der Spitzhacke im falsch verstandenen Fortschritts-glauben der letzten Jahrzehnte zum Opfer gefallen sind, gehört das Bauernhaus, vielfach mit Riegelwerk, früher mit Strohdach, nach wie vor zum traditionellen Baubestand der Gemeinde. Die ältesten Häuser reichen ins 17. und einige ins 18. Jahrhundert zurück. Gut vertreten ist das 19. Jahrhundert. Doch die Zahl der Bauten, welche der Landwirtschaft dienen, ist stark zurückgegangen; viele müssen nun als ehemalige Bauernhäuser bezeichnet werden.



*Bauernhaus von Ernst Derrer-Marthaler, Sandrainstrasse 4 in Oberhasli (Aufnahme 1964)*



*Ehemaliges Bauernhaus von Fritz Meier, Watterstrasse 17 in Oberhasli (Aufnahme 1964)*

Zu den ältesten datierten Gebäuden gemäss Inventarisierung der Kantonalen Denkmalpflege gehören:

- Ehemaliges Bauernhaus von Hans-Rudolf Gyr-Brack, Watterstrasse 5, Oberhasli, mit gemalter Jahreszahl 1659 an der Hauswand zur Kirche hin;
- Bauernhaus von Ernst Derrer-Marthaler, Sandrainstrasse 4, Oberhasli, mit dem Datum 1732 an der Kassettendecke in der Wohnstube;
- Bauernhaus von Ulrich Sigg-Rüegg, Rümplangerstrasse 7, Oberhasli, mit der Jahreszahl 1821 am hölzernen Sturz der Haustüre;
- Ehemaliges Bauernhaus von Fritz Meier, Watterstrasse 17, Oberhasli, mit der Jahreszahl 1830 auf der Südseite.

## **Die Entwicklung seit 1950**

### *Niederhasli*

In Niederhasli konzentrierte sich die Bautätigkeit ab 1950 hauptsächlich auf die drei Gebiete südlich und vor allem nördlich der

Niederglatterstrasse (Langacker, Hanfacker/Ehrli), im Adlibogen und nördlich der heutigen Mandachstrasse am Eschenberg. Eine Häuserzeile entstand auch entlang der Seestrasse gegen Mettmenhasli. In jüngster Zeit wurden im Dorfkern verschiedene grössere Gebäude erstellt, so der Hasli-Märt und das Gemeindehaus. Anfänglich beschränkte sich die Bautätigkeit auf die Erstellung von Einfamilienhäusern, verlagerte sich rund ein Jahrzehnt später auch auf Wohnblöcke. Im einzelnen lässt sich folgende Bauchronik für Einfamilienhäuser und Wohnblöcke aufstellen: Um 1950 wurden an der mittleren Niederglatterstrasse (südlich) erstmals sechs Einfamilienhäuser gemeinsam – durch die Baugenossenschaft Niederhasli – erstellt. Diesen Bauten folgten einige Jahre später gegen Osten beidseits der Niederglatterstrasse weitere sechs Einfamilienhäuser. Zwischen 1957 und 1968 errichtete man die Einfamilienhäuser an der Seestrasse.

Im Ehrli, wo am späteren Dreierweg das 1949 erbaute erste Einfamilienhaus etwa zehn Jahre lang allein gestanden hatte, wurden in verschiedenen Etappen bis 1972 fast siebzig Einfamilienhäuser realisiert. Um 1970 nahm man das Gebiet am Eschenberg in Angriff: In Abschnitten entstanden hier bis 1984



*Einfamilienhäuser im Ehrli*



*Blick auf den Eschenberg*

rund hundert Einfamilienhäuser. Den Höhepunkt im Bau von Einfamilienhäusern hatte Niederhasli zwischen 1970 und 1975 erlebt.

In bezug auf die Mehrfamilienhäuser ist die Entwicklung ab 1964 zu betrachten: Anfangs 1964 wurde in Niederhasli am Langackerweg 1 der erste Wohnblock bezogen, was damals ein Ereignis für die Gemeinde war. Bald setzte im Gebiet nördlich der Niederglatterstrasse und im Adlibogen der Bau von Blöcken in grossem Stil ein. Zwischen 1960 und 1970 wurden in der ganzen Gemeinde dreimal so viele Mehrfamilien- wie Einfamilienhäuser erstellt, deren Anteil sank von 41,7% (1960) auf 16,7% (1970), um nachher wieder anzusteigen: Von den 1260 erstellten Wohnungen der Jahre 1971 bis 1987 gehören 378 zu Einfamilienhäusern. Es gab Jahre, in denen – fast – nur Einfamilienhäuser gebaut wurden (1977–1979). Als Bauherren engagierten sich zahlreiche Private und die Baugenossenschaft Milchbuck.

Als markante Überbauung entstanden Mitte der 1960er Jahre an der Nöschikonerstrasse fünf Blöcke mit insgesamt hundert Wohnungen. Bald ergriff das Bauieber das Gebiet im Adlibogen, wo früher eine Hühnerfarm betrieben wurde: In sechs Mehrfamilienhäusern der Baugenossenschaft Milchbuck wurden im Jahr 1968 122 Wohnungen bezogen – ein Zuhause für rund 400 Personen. Nach wenigen Jahren folgten im Adlibogen wieder mehr als hundert neue Wohnungen. Inzwischen musste im Dorfkern die Infrastruktur angepasst werden: An der Dorfstrasse wurden eine neue Post und ein neuer VOLG-Laden erstellt; in ein Mehrfamilienhaus einbezogen, blieben beide Gebäude die einzigen Flachdachbauten im Dorfkern, nachdem die hier einmal geplante Ladenstrasse aufgegeben worden war.

Um die Mitte der siebziger Jahre folgte die Arealüberbauung mit den roten Häusern – im Volksmund als «Schlachthof» bezeichnet – als grösste einheitliche Überbauung in Niederhasli: zehn Häuser mit rund 330 Wohnungen am Langackerweg, an der Linden- und Huebwiesenstrasse. Die rege Bautätigkeit hatte eine neue Siedlung mit halbstädtischen Quartieren geschaffen, die an Ausmass und Volumen den alten Dorfkern um die Kirche weit übertrafen.



*Der erste Wohnblock in Niederhasli am Langackerweg 1*



*Blick auf die Überbauungen nördlich der Niederglatterstrasse*



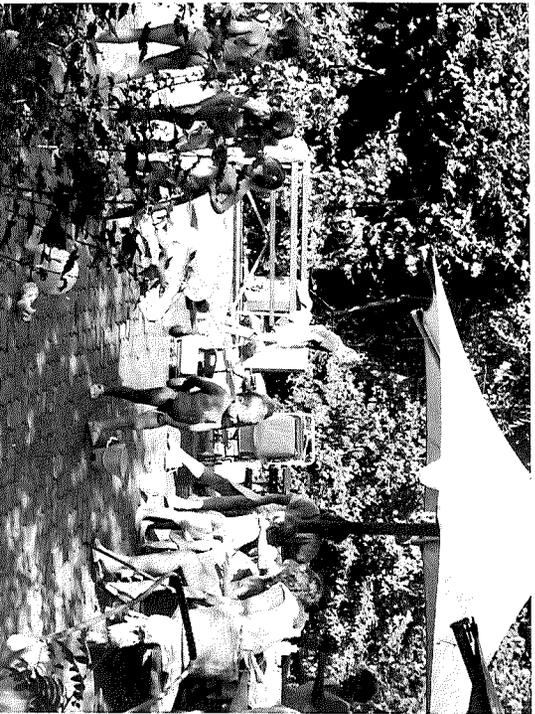
*Kranlandschaft 1974*



*Blaue Mehrfamilienhäuser an der Hanfackerstrasse*



*Zwischen den Wohnblöcken breiten sich grosse Grünflächen aus*



*Munteres Treiben auf einem Spielplatz*



*Neue Mieter . . .*

Der überhitzte Bauboom führte zu einem Überangebot an Wohnraum, so dass damals viele Wohnungen leerstanden, so auch in den roten Mehrfamilienhäusern, die ursprünglich als Siedlung mit Eigentumswohnungen geplant waren, welche dann aber nicht verkauft werden konnten. Doch das Bauen ging weiter: Bis 1982 wurden auf den noch freien Wiesen und Äckern weitere einzelne Mehrfamilienhäuser erstellt, unter anderen die drei braunen Blöcke der Baugenossenschaft Milchbuck und die blauen Blöcke einer privaten Immobilienunternehmung am Langackerweg und an der Hanfackerstrasse. 1985 konnten



*Moderne Piazza im Adlibogenquartier*

sodann Mehrfamilienhäuser beim Restaurant Frieden und an der Ecke Niederglatter-/Hanfackerstrasse bezogen werden. Schon war es wieder erforderlich, die Infrastruktur auszubauen: Das den Dorfkern wesentlich prägende Einkaufszentrum Hasli-Märt mit Marktplatz entstand und etwas später das neue Gemeindehaus.

Die bauliche Entwicklung ging dann im Spitz bei der katholischen Kirche weiter, wo 1985 ein erster Wohnblock mit 21 Eigentumswohnungen fertig wurde und sich 1987 zahlreiche Häuser mit Eigentums- und Mietwohnungen sowie auch Reiheneinfamilienhäuser im Bau befanden, die ab Sommer 1988 bezogen werden konnten. 1985 wurde ferner die Erschliessung des Einfamilienhausgebietes südlich des Bahnhofes Niederhasli in Angriff genommen, wo 1986/87 die ersten Häuser bezugsbereit waren. 1987 setzte auch eine weitere Bauphase im Farn ein. Damit wurden im Dorfteil Niederhasli erneut umfangreiche Bauvolumen realisiert, wobei die im Vergleich zu den verhältnismässig einfachen Wohnbauten der 1960er und frühen 1970er Jahre modernere und komfortablere Ausstattung mit vermehrter Verwendung von Holz abzulesen ist.



*Neue Reiheneinfamilienhäuser im Spitz*

Auch in der Gemeinde Niederhasli ist der Trend festzustellen, dass immer weniger Personen immer mehr Wohnraum beanspruchen. So nahm die Zahl der Bewohner pro Wohnung von fünf Personen (1960) auf 3,4 Personen (1970) und 2,8 Personen (1980) ab. Errechnete man 1970 1,14 Zimmer pro Person, so erreichte dieser Wert 1980 bereits 1,33.



*Holz als Baustoff wieder vermehrt gefragt*

### *Oberhasli*

In Oberhasli setzte die moderne bauliche Entwicklung etwas später ein als in Niederhasli. Eine markante Überbauung mit Wohnblöcken fehlt hier; dafür ist der Einfamilienhausbau sehr ausgeprägt, besonders im Birchquartier in prächtiger Südlage,



*Das erste Einfamilienhaus an der Haslibergstrasse*

der schönsten Wohngegend der Gemeinde, wo man vermehrt Reiheneinfamilien-, aber auch Terrassenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser antrifft.

Das erste Einfamilienhaus an der Haslibergstrasse reicht in die Mitte der 1920er Jahre zurück. Nach dem Zweiten Weltkrieg

kamen hier einige weitere dazu. Eine rege Bautätigkeit begann aber erst am Ende der 1960er Jahre und intensivierte sich bis Mitte der 1970er Jahre, um nachher wieder etwas abzuflauen. Vor allem der Fluglärm hat die Entwicklung einerseits etwas verzögert, andererseits aber auch verlängert; denn erst als das Bauland überall teurer wurde, gab man sich mit dieser Wohnlage



*Wohnquartier am Hasliberg*



*Das erste Mehrfamilienhaus in Oberhasli an der Haslibergstrasse*



*In den tieferen Lagen im Birch entstanden auch Wohnblöcke*



*Viel Grün im unteren Haslibergquartier*

zufrieden. Insgesamt schossen in diesen Jahren am Hasliberg gegen 300 Einfamilienhäuser aus dem Boden.

In den tieferen Lagen im Birch und im Dorfkern wurden auch einige Wohnblöcke mit Miet- und Eigentumswohnungen errichtet; der erste an der Haslibergstrasse mit acht Wohnungen entstand schon 1963. Auch im Dorf Oberhasli war eine Ladenstrasse geplant worden; der nach diesem Konzept gebaute Trube-Block blieb der einzige Flachdachbau. Die neue Post mit dem Restaurant Kornfäld konnte 1984 an der unteren Birchstrasse, also ausserhalb des Dorfkerns, eingeweiht werden. 1987/88 wurde das Gebäude, in dem früher die Post untergebracht war, zu einem 4-Familien-Haus umgebaut; gleichzeitig entstand daneben ein neues Mehrfamilienhaus. Am Schulweg wurde in dieser Zeit ein 3-Familien-Haus mit einer Autospenglerei erstellt.

#### *Mettmenhasli und Nassenwil*

Während Mettmehasli baulich sozusagen unberührt geblieben ist, entstanden in Nassenwil zwei kleine Wohnblöcke und etwa zwei Dutzend Einfamilienhäuser. Ausser vereinzelt Bauten sind die sechs Einfamilienhäuser von 1963 im Hirsgarten zu nennen und die von 1967 bis 1969 am Hürdliweg verwirklichten neun Einfamilienhäuser.



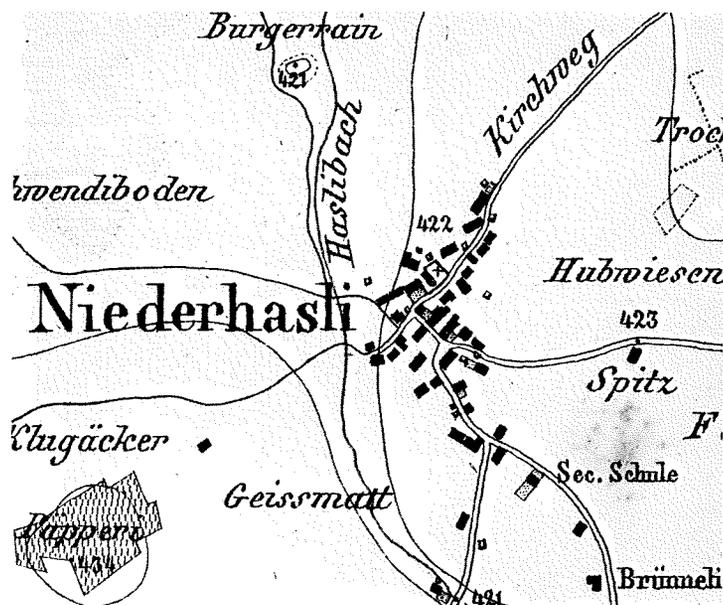
*Einfamilienhäuser am Hürdliweg in Nassenwil*

## Bestand an Häusern und Wohnungen

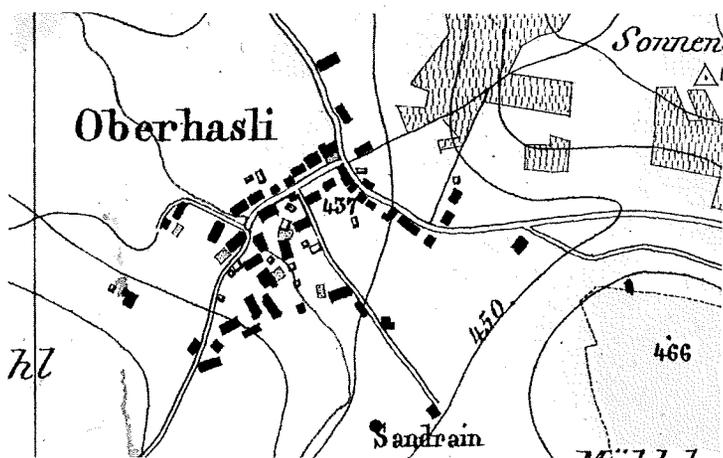
Der Bestand an Gebäuden im Mittelalter ist uns nicht bekannt. Gygers Karte von 1667 mit fast 40 Häusern in der Gemeinde gibt uns einen gewissen Anhaltspunkt. Minutiös trug der Kartograph und Panoramazeichner Heinrich Keller (1778–1862) die Häuser auf seinen Kärtchen von Oberhasli und Mettmenhasli ein: 13 Häuser in Mettmenhasli, 43 Häuser in Oberhasli. Auf der Topographischen Karte des Kantons Zürich von Wild und Eschmann aus der Mitte des 19. Jahrhunderts sind in Niederhasli etwa 35 Häuser notiert, in Mettmenhasli rund 15, in Nassenwil etwa 10 und in Oberhasli fast 50 Gebäude. Diese Zahlen decken sich ungefähr mit Friedrich Vogels «Memorabilia Tigurina» (Die alten Chroniken oder Denkwürdigkeiten der Stadt und Landschaft Zürich, Zürich 1845), in welcher von je rund 40 Häusern in Nieder- und Oberhasli sowie von etwa 8 Häusern in Nassenwil die Rede ist. In der Gemeinde standen also um die Mitte des 19. Jahrhunderts etwas über hundert Häuser.

Im Geschichtlich-Geographisch-Statistischen Handbuch des Kantons Zürich von 1872 sind in Niederhasli 117 Häuser registriert, und zwar 44 in Oberhasli, 39 in Niederhasli, 20 in Mettmenhasli, 10 in Nassenwil und 4 im Kastelhof. Auch in den folgenden Jahrzehnten stieg die Zahl der bewohnten Häuser jeweils um rund 10%: 1920 154, 1930 161, 1941 181, 1950 200, 1960 218. Mit dem Bau von Wohnblöcken sagt die Zahl des Wohnungsbestandes mehr aus, und sie zeigt auch den Boom der späten 1960er und der 1970er Jahre:

1950	225 Wohnungen	1978	1792 Wohnungen
1960	273 Wohnungen	1979	1811 Wohnungen
1965	383 Wohnungen	1980	1786 Wohnungen
1970	825 Wohnungen	1981	1842 Wohnungen
1971	906 Wohnungen	1982	1883 Wohnungen
1972	995 Wohnungen	1983	1915 Wohnungen
1973	1292 Wohnungen	1984	1966 Wohnungen
1974	1628 Wohnungen	1985	2010 Wohnungen
1975	1717 Wohnungen	1986	2046 Wohnungen
1976	1725 Wohnungen	1987	2065 Wohnungen
1977	1754 Wohnungen		



Niederhasli auf der Wildschen Karte aus der Mitte des 19. Jahrhunderts



Oberhasli auf der Wildschen Karte aus der Mitte des 19. Jahrhunderts

Die Entwicklung im Wohnungsbau geht auch aus der Anzahl der neuerstellten Wohnungen hervor. Während in den 1950er Jahren weniger als zehn Wohnungen pro Jahr erstellt worden waren, setzte Mitte der 1960er Jahre eine fast stürmische Bautätigkeit ein. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte sich die jährliche Bevölkerungszunahme im grossen und ganzen mit dem durchschnittlichen Gebäudezuwachs pro Jahr gedeckt. Doch nun zeichnete sich in der Gemeinde eine Entwicklung ab, wie sie bereits etwas früher in den Nachbargemeinden Rüm- lang, Oberglatt, Niederglatt und Regensdorf festzustellen war: Umwandlung der einstigen bäuerlichen Struktur, erhöhte Bau- tätigkeit, städtische Wohn- und Siedlungsformen und gleich- zeitig starke Bevölkerungszunahme. Mit 297 neuen Wohnungen im Jahr 1973 und 336 im Jahr 1974 erreichte die Bautätigkeit ihren Höhepunkt. Allein von 1960 bis 1970 wurde der Wohnungs- bestand um 202% gesteigert. Die Zahl der 1–2-Zimmer-Woh- nungen stieg in dieser Zeit um 570%, diejenige der 3–4-Zimmer- Wohnungen um 308%, diejenige der grossen Wohnungen um 55%. Die Entwicklung in den einzelnen Jahren zeigt die Tabelle der neuerstellten Wohnungen:

	Anzahl	davon in EFH		Anzahl	davon in EFH
1946	2	–	1976	8	3
1955	2	–	1977	19	17
1960	3	–	1978	38	38
1961	4	–	1979	16	15
1962	26	–	1980	52	19
1965	42	–	1981	57	40
1970	90	–	1982	40	14
1971	81	46	1983	32	11
1972	89	27	1984	51	13
1973	297	40	1985	44	9
1974	336	58	1986	36	5
1975	86	20	1987	19	12

Der bauliche Aufschwung geht auch aus den Basiswerten der Gebäude (Gebäudeversicherungswert 1939) von 1950 bis 1985 hervor (Umstellung auf Neuwert per 1. 1. 1979):

1950	Fr. 9 361 300.–	1975	Fr. 64 414 300.–
1960	Fr. 15 749 800.–	1980	Fr. 78 699 100.–
1965	Fr. 24 369 900.–	1985	Fr. 90 311 700.–
1970	Fr. 37 854 100.–		

Die durch die hektische Bautätigkeit ausgelöste Überpro- duktion an Wohnungen und die Rezession Mitte der 1970er Jahre hatten in Niederhasli grosse Leerwohnungsbestände zur Folge. Jahrelang waren in der Gemeinde praktisch keine freien Wohnungen zu finden gewesen; noch 1972 meldet die Statistik keine einzige leere Wohnung, gefolgt von drei im Jahre 1973. Doch dann springt die Zahl auf 172 (1974) und erreicht 1975 den absoluten Höchststand mit 192 leeren Wohnungen (= 11%), davon 142 in Neubauten von 1974 und 1975. Doch auch diese Wohnungen fanden mit der Zeit einen Mieter, wie der nachstehenden Leerwohnungstabelle zu ent- nehmen ist:

1972	0	1980	22 (= 1,2%)
1973	3	1980	0
1974	172 (= 10,5%)	1982	3
1975	192 (= 11,1%)	1983	keine Erhebung
1976	127 (= 7,3%)	1984	7
1977	53 (= 3,0%)	1985	6
1978	15	1986	1
1979	0	1987	0

#### Subventionierte Wohnbauten

Auch in Niederhasli subventionierte die öffentliche Hand ver- schiedene Wohnbauten. Zwischen 1945 und 1961 wurden an den Bau von 25 Wohnungen in 22 Einfamilienhäusern insge- samt Fr. 313 418.– ausgerichtet (Bund Fr. 70 088.–, Kanton Fr. 204 870.–, Gemeinde Niederhasli Fr. 17 260.–).

Bei weiteren 215 Wohnungen von zürcherischen Baugenossen- schaften übernahm die Stadt Zürich 1968, 1973 und 1974 die Pflichtleistungen von rund 2,5 Millionen Franken anstelle der Gemeinde Niederhasli.

## Baugenossenschaft Niederhasli

Die Baugenossenschaft Niederhasli wurde im Jahre 1949 gegründet. Nach den Statuten bezweckt sie, ihren Mitgliedern einfache und billige Wohnungen – vor allem durch die Erstellung von Einfamilienhäusern – zu beschaffen.

Am Ende der 1940er Jahre war Niederhasli noch ein reines Bauerndorf, und für Angestellte und Arbeiter standen keine Wohnungen zur Verfügung. Hauptinitianten zur Schaffung günstiger Wohnungen waren Heinrich Hefti, der kurz zuvor einen Sägereibetrieb mit Holzhandlung in der Gemeinde eröffnet hatte, und der damalige Gemeindepräsident Armin Gassmann.

In den Jahren 1950/51 kaufte die Baugenossenschaft Bauland an der Niederglatterstrasse und erstellte darauf sechs Einfamilienhäuser im subventionierten Wohnungsbau. Im Laufe der Jahre wurden diese Häuser an die Genossenschafter und Mieter verkauft. Ein Restgrundstück, das noch im Eigentum der Genossenschaft verblieben war, ging 1963 an die Primarschulgemeinde. Auf diesem Land entstand der Doppel-Kindergarten hinter dem Gemeindehaus. Seither hat die Genossenschaft, die formell noch besteht und ein kleines Vermögen aus dem erwähnten Landverkauf besitzt, keine Aktivitäten mehr entfaltet.

## Mitwirkung der Gemeinde

Vor dem eigentlichen Bauboom, im Hinblick auf die zu erwartenden höheren Landpreise, betrieb die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik. Damit konnte sie am ehesten die kommenden Überbauungen positiv beeinflussen, für sich rechtzeitig Freihalte- und Reserveflächen schaffen und die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben fördern.

Die Gemeindeversammlungen Ende der 1950er und anfangs der 1960er Jahre befassten sich immer wieder mit Grundstückskäufen. Daraus ist auch der Rückgang der Bauernbetriebe ersichtlich. Dazu einige Beispiele, welche vor allem die Schaffung von Landreserven betreffen: 1960 erwarb die Gemeinde 13 Aren



*Der Lindackerweg wird ausgebaut (1974)*

Wiesland im Haagacker für Fr. 7800.–, 160 Aren Wiesen und Acker im Zieli zu Fr. 7.–/m<sup>2</sup>. 1961 kamen dazu 2762 m<sup>2</sup> Wiesen in der Seebrugg zu Fr. 7.50/m<sup>2</sup>. 1962 kaufte die Gemeinde weiteres Land, so 7308 m<sup>2</sup> Wiesen im Kohlacken in Nassenwil für 17.–/m<sup>2</sup>. Um das Gebiet vor einer Überbauung zu schützen und die freie Sicht auf den See vom Hasliberggebiet aus zu erhalten, sicherte sich die Gemeinde 10 Aren (zu Fr. 25.–/m<sup>2</sup>) im obern Mühlesty. An der Gemeindeversammlung vom 31. Juli 1963 waren sieben Kaufverträge für Grundstücke in der Grösse von 32 m<sup>2</sup> bis 113 Aren zu genehmigen. Die Quadratmeterpreise bewegten sich zwischen 20 und 40 Franken.

Am 5. April 1966 übernahm die Gemeinde ein Grundstück von rund 53 Aren im Ehrli zum Pauschalpreis von 200 000 Franken. Anschliessend wurde dieses Land durch eine Quartierstrasse mit Kanalisation und Wasserleitung erschlossen. Zur Mittelbeschaffung teilte die Gemeinde 1967 das Grundstück in acht Parzellen auf und verkaufte es zu Fr. 60.– und 65.–/m<sup>2</sup>.

1969 erwarb die Gemeinde weiteres Land, zum Beispiel die Liegenschaft Rümmlangerstrasse 30 mit 12 Aren und Wohnhaus sowie an Landwirtschaftsland 12 Aren im Buck, 12 Aren im obern Mühlesty, 12 Aren im untern Mühlesty und 14 Aren Bauland im Birch.

Neben gelegentlichen Verkäufen tätigte die Gemeinde auch in den folgenden Jahren Landkäufe, um dadurch ihren Landbesitz zu erweitern. Aufgeführt seien: im Jahr 1972 13 027 m<sup>2</sup> Kulturland zu Fr. 45.–/m<sup>2</sup> zwischen Oberstufenschulhaus Seehalde und der Bahnlinie Niederglatt–Otelfingen (hier steht nun die Mehrzweckhalle Seehalde), dann Ende 1974 7659 m<sup>2</sup> Wiesen und Acker in der Freihaltezone am Mettmenhaslisee für Fr. 206 793.–.

Der 1960 von der Gemeinde für Fr. 127 000.– erworbene Landwirtschaftsbetrieb Regensdorferstrasse 18 mit rund 49 000 m<sup>2</sup> Land, der lange als Werkhof diente, wurde 1985 grösstenteils für Fr. 340 000.– wieder verkauft. – Ende 1987 besass die Gemeinde 15 Liegenschaften und rund 80 Grundstücke verschiedenster Grösse.

### **Schaffung von Industrie- und Gewerbebezonen**

Um von einer Schlafgemeinde wegzukommen und eine bessere finanzielle Basis zu schaffen, bemühte sich Niederhasli, arbeitsplatzintensive und steuerkapitalkräftige Industrie- und Gewerbebetriebe in der Gemeinde anzusiedeln. Dazu schuf man zwei grosse Industrie- und Gewerbebezonen, je eine in Nieder- und Oberhasli. Daneben wurden zwischen 1965 und 1975 in den beiden Tankzonen im Frevlig (Niederhasli) und Chutzenmoos (Oberhasli) die grössten Tanklager der Schweiz erstellt.

#### *Niederhasli*

Das Industriegebiet Farn nördlich der Bahnlinie Oberglatt–Niederweningen und südlich der Wohnsiedlungen im Adlibogen wurde zum grössten Teil in den Jahren 1958 bis 1962 von den Schweizerischen Bundesbahnen zu Fr. 8.–/m<sup>2</sup> erworben; ursprünglich für SBB-eigene Anlagen gedacht, wurde es während der Jahre 1964 bis 1966 für Gewerbe- und Industriebetriebe erschlossen. 1970 waren diese Arbeiten bis auf den Ausbau der Industriestrasse vollendet. In diesen Jahren waren hier nur die Getreidetrocknungsanlage sowie ein Lagerhaus entstanden. Das übrige Gebiet war noch 1980 weitgehend baulich ungenutzt, so dass

das Ziel der Gemeinde, Arbeitsplätze zu schaffen und zusätzliches Steuerkapital zu erhalten, bis zum Abschluss der Chronik nicht im erhofften Umfang erreicht worden ist. Der Grund dafür lag darin, dass die SBB beabsichtigten, ihr Areal lediglich im Bau-recht an Firmen mit der Bedingung abzugeben, einen gewissen minimalen Umsatz für die Bahn zu garantieren. In Frage kamen nur Betriebe mit Umschlag von Schrott, Kies oder ähnlichen Gütern, welche die Anwohner aus Immissionsgründen jedoch ablehnten. Appelle der Gemeinde, die Ansiedlungspolitik für Betriebe zu ändern, blieben bei den SBB ungehört. Es siedelte sich 1983 nur die Containerdepot AG an. Hingegen wurden die anschliessende Gewerbezone und die Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung teilweise überbaut (vgl. Kapitel Handwerk, Gewerbe und Industrie).

#### *Oberhasli*

Ähnlich verlief die Entwicklung anfänglich in Oberhasli: Zu Beginn der 1960er Jahre erwarb die Reishauer AG, Zürich, im Klein-Ibig ein Areal von gut sieben Hektaren Fläche. 1962 wurde das Land mit einer Teilbauordnung der Industriezone zugewiesen. Dennoch passierte jahrelang nichts. Die Reishauer AG hatte kein Interesse am Land im Klein-Ibig mehr, da sie zweckmässiger gelegenes Land in Wallisellen erwerben konnte, wo der Steuerfuss erst noch 50 Prozent tiefer lag. Sie veräusserte das Areal Anfang der 1970er Jahre an die Stadt Zürich. Immerhin floss der Gemeindekasse eine stattliche Summe an Grundsteuer zu.

Dafür setzte die bauliche Entwicklung zwischen dem Bahngleis der ehemaligen Linie Niederglatt–Otelfingen und der Watterstrasse, also im Breitenweg, ein. Hier wurde 1970 ein privates Quartierplanverfahren zum Abschluss gebracht. Sogleich meldeten verschiedene Firmen ihr Interesse an. Um zu verhindern, dass nur Lagerhäuser gebaut wurden, musste erneut die Gemeinde eingreifen; denn sie wollte Arbeitsplätze für die einheimische Bevölkerung schaffen und steuerkräftige Unternehmen ansiedeln. 1970 erwarb sie daher fast 2,9 ha Industrieland im Breitenweg zu Fr. 55.–/m<sup>2</sup>, das sie für rund Fr. 30.– pro Quadratmeter erschloss; der Verkaufspreis wurde auf Fr. 95.–/m<sup>2</sup> angesetzt.

Vom Industrieland im Breitenweg verkaufte die Gemeinde erstmals im Dezember 1971 rund 1917 m<sup>2</sup> an Carl Dürrmüller, Reise- und Transportunternehmen in Zürich. Bereits Mitte 1972 konnten weitere 2078 m<sup>2</sup> veräussert werden. Ende 1972 lagen vier neue Verkaufsprojekte vor, denen an der Gemeindeversammlung vom 19. Dezember 1972 grosse Opposition erwuchs. Die Stimmbürger befürchteten aus der Ansiedlung gewisser Gewerbebetriebe zu intensive Immissionen, insbesondere aus dem Zubringerverkehr mit Lastwagen. Nach langer Diskussion wurde sogar über einen Rückweisungsantrag mit dem Resultat 36:36 abgestimmt. Mit Stichentscheid des Gemeindepräsidenten stimmte die Versammlung nun über die Verkäufe einzeln ab: Ein erster Verkauf wurde zurückgewiesen, der zweite im Umfang von 4824 m<sup>2</sup> zu Fr. 100.–/m<sup>2</sup> gutgeheissen, der dritte und vierte abgelehnt. Daher hatte die Gemeindeversammlung vom 2. Mai 1973 über das Geschäft nochmals zu befinden. Nach ausgiebiger Diskussion wurde der erste Verkauf – 8984 m<sup>2</sup> zu Fr. 105.–/m<sup>2</sup> – mit offensichtlicher Mehrheit angenommen. Ohne Diskussion wurde der zweite Verkauf genehmigt: 1669 m<sup>2</sup> zu Fr. 105.–/m<sup>2</sup>. Ein dritter Verkauf von rund 4700 m<sup>2</sup> wurde dagegen zum zweiten Mal verworfen. Dafür konnten im Oktober 1973 drei Parzellen zu 2900 m<sup>2</sup>, 1800 m<sup>2</sup> und 2200 m<sup>2</sup> zum Quadratmeterpreis von Fr. 105.– veräussert werden. 1975 vergab die Gemeinde die letzte Industrieparzelle am Breitenweg, 2000 m<sup>2</sup> zu 113.–/m<sup>2</sup>.

Im südlichen Teil der Oberhasler Industriezone, im Klein-Ibig, blieb das Areal während vieler Jahre leer und wurde grösstenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Rezession der 1970er Jahre und der hohe Steuerfuss der Gemeinde Niederhasli machten sich auch hier bemerkbar. Das Land wurde 1982/83 erschlossen. Seither siedelten sich hier erst wenige Firmen an.

## Planung

Vor allem um ein Überborden der baulichen Entwicklung zu verhüten, mussten verschiedene Planungsgrundlagen erarbeitet werden. Es ging hauptsächlich um die Ausscheidung von Gewerbe-, Industrie- und Wohngebieten, aber auch von Erholungs- und Schutzgebieten.

1959 unterstellte man das ganze Gemeindegebiet den Planungs Vorschriften des kantonalen Baugesetzes. Damit wurde angestrebt, nur dort bauen zu lassen, wo die notwendigen Vorbereitungen wie Zonenplan, Bauordnung und Bau- und Niveaulinien vorhanden waren. Der Gemeinderat durfte überdies Baubewilligungen so lange verweigern, bis ein genehmigter Quartierplan vorlag. Als Grundlage für die Ausführung dieses Gesetzes musste die Gemeinde eine Bau- und Zonenordnung aufstellen.

Niederhasli setzte sich schon ab 1958 mit der ersten Ortsplanung auseinander. Am 29. September 1962 beschloss die Gemeindeversammlung, dass im Gebiet Ehrli gemäss dem aufgestellten Bauzonenplan nur Baubewilligungen für Einfamilienhäuser erteilt werden durften. Im Frühjahr 1966 lag dann ein Entwurf für eine Bau- und Zonenordnung über das ganze Gemeindegebiet vor. Im Spätherbst wurde sie, nach Änderung einzelner Paragraphen, an einer Gemeindeversammlung von den 67 anwesenden Stimmbürgern mehrheitlich gutgeheissen. Damit war die erste und wichtigste Stufe in der Ortsplanung abgeschlossen. Die Teilbauordnung für das Industriegebiet Klein-Ibig, Oberhasli, aus dem Jahre 1962 wurde aufgehoben. Zur Ortsplanung gehörten auch der Bebauungsplan, der Strassenrichtplan und das Generelle Kanalisationsprojekt, die etwas später folgten. Die Planungen für Ladenstrassen in Nieder- und Oberhasli wurden aufgegeben.

Bereits 1946 hatte Niederhasli den Haslisee durch gemeinderätliche Verordnung unter Schutz gestellt. 1968 schuf der damalige Ortsplaner Strickler den gleichnamigen Richtplan, welcher hinter dem See sowohl eine Freibadeanlage als auch ein Fussballfeld mit Garderoben vorsah. Schliesslich war auch eine Festhalle geplant. Doch fielen alle diese Vorhaben ins Wasser. 1973 folgte die Teilbauordnung Schwendiboden, welche einmal die Erweiterung der Sportanlage Erlen auf Gemeindegebiet Niederhasli ermöglichen soll.

Inzwischen waren verschiedene Quartierpläne entstanden, aus denen auch die unterschiedliche Standortgunst der einzelnen Ortsteile abzulesen ist: 1968 SBB (Tanklager, Niederhasli), 1969 Farn (Industriezone, Niederhasli), 1969 Eschenberg (Einfami-

lienhauszone, Niederhasli), 1969 Hasliberg-West (Einfamilienhauszone, Oberhasli), 1970 Breitenweg (Industriezone, Oberhasli), 1970 Birch (zweigeschossige Wohnzone, Oberhasli), 1971 Huebwiesen (Mehrfamilienhauszone, Niederhasli), 1972 Hasliberg-Ost I (Einfamilienhauszone, Oberhasli), 1972 Nassenwil (Einfamilienhauszone, Nassenwil), 1973 Hanfacker (Mehrfamilienhauszone, Niederhasli), 1973 Hasliberg-Ost II (Einfamilienhauszone, Oberhasli), 1977 Klein-Ibig (Gewerbezone, Oberhasli). Später folgten noch Seebrugg (Einfamilien-

hauszone, Niederhasli), im Spitz (Wohnzone, Wohnzone mit Gewerbebeileichterung, Kernzone, Niederhasli), Farn (Wohnzone, Wohnzone mit Gewerbebeileichterung, Industriezone, Niederhasli), Rietwiese (Kernzone, Gewerbezone, Oberhasli), Frohsinn (Kernzone, Gewerbezone, Oberhasli) und Rooswiesen (Kernzone, Wohnzone, Niederhasli).

Im Juni 1972 bewilligten die Hasler einen Kredit von Fr. 111 700.– für die vollständige Revision der Ortsplanung Niederhasli. Damit



sollten auch frühere Fehler korrigiert werden, zum Beispiel die geplante vierspurige Autobahnquerverbindung Niederglatt–Dielsdorf, die das Dorf Niederhasli völlig zerschnitten hätte. Weitere Gründe waren die neue Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes, die Berücksichtigung der Fluglärmmassnahmenpläne und eine zum Teil wesentlich andere öffentliche Meinung, wie sie aus der Volksbefragung in Niederhasli hervorgegangen war. Die beiden Zonenrichtplanentwürfe berücksichtigten 7500 Einwohner und 3400 Arbeitsplätze.

Die Planungsgrundlagen für die Revision wurden dann in den Jahren 1972 bis 1977 eingebracht. Am Werk war eine grosse Planungskommission, der Einwohner aller politischen Richtungen angehörten. Infolge des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mussten diese Arbeiten jedoch kurz vor deren Abschluss abgebrochen werden, und es wurde der Gemeindeversammlung nur eine Minirevision des Zonenplanes und der Bauordnung unterbreitet.

Auch wenn die Resultate der bisherigen Planungsarbeiten weitgehend übernommen werden konnten, so war es doch unerlässlich, sie im Rahmen der Anpassung an das PBG nochmals auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Am 15. Juni 1979 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Kredit von Fr. 107 000.– für die Erstellung des kommunalen Gesamtplanes und der Nutzungsplanung einschliesslich Bauordnung.

Zum ersten Mal wurde die Richtplanung öffentlich aufgelegt und allen Einwohnern die Möglichkeit eingeräumt, Einsprache zu erheben. 22 Einwendungen wurden abgegeben, wobei einige mehrere Begehren enthielten. Trotz dieser grossen Zahl war es möglich, fast alle zu berücksichtigen. Drei Wünsche von vier Einsendern konnten nicht, ein weiterer nicht vollständig erfüllt werden.

Im Spätsommer 1981 galt es dann, den kommunalen Gesamtplan, bestehend aus den zwei Teilrichtplänen «Siedlung und Landschaft» sowie «Verkehr, öffentliche Bauten und Anlagen», festzusetzen. Die beiden Pläne samt den Berichten dazu sowie zu den nicht berücksichtigten Einwendungen lagen wiederum

vorgängig zur Einsicht auf. Diese Planung richtete man auf einen Zeitraum von etwa 25 Jahren aus. Aufgrund der ausgeschiedenen Flächen wurde angenommen, dass am Ende des Planungszeitraums knapp 8000 Einwohner in Niederhasli wohnen werden, während es 1981 gut 5000 waren. Diese Richtpläne bestätigten weitgehend die bisherige Ortsplanung.

Anschliessend war die Nutzungsplanung, die Bau- und Zonenordnung, zu entwerfen; sie wurde im Spätsommer 1983 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Sie war einem freiwilligen öffentlichen Auflageverfahren unterworfen worden. An zwei weiteren Gemeindeversammlungen im Oktober 1986 und August 1987 wurden Änderungen und Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung vorgenommen, um die noch hängigen Rekurse gegen die ursprünglichen Festsetzungen auszuräumen. Seit der Gemeindeversammlung vom 31. August 1987 ist nun vor allem auch das Gebiet Eierbach/Asp eingezont worden, was für die Gemeinde eine beachtliche Baulandreserve, vorab als Wohnzone mit zwei Geschossen, darstellt. Mit Ausnahme einer definitiven Einzonung für die zweite Bautiefe entlang der See- strasse bis zum Haslibach war die Nutzungsplanung der Gemeinde Niederhasli 1987 abgeschlossen. Die erwähnte noch ausstehende Zonenfestsetzung wird durch das Bundesgericht im Rahmen einer staatsrechtlichen Beschwerde zu beurteilen sein.

Nachdem im Meliorationsverfahren die Auflage des Neuantrittes erfolgt war, wurde der Erlass von Schutzmassnahmen für den Mettmehasli-see wieder aktuell. Der Gemeinderat erhielt vom Kanton den Entwurf einer neuen Schutzverordnung mit entsprechendem Plan. Der Hasli-see und seine Umgebung stellen ein einmaliges Biotop dar. Einige Pflanzenarten gedeihen im Kanton Zürich nur noch hier und an wenigen anderen Stellen. Insbesondere für seltene und gefährdete Wasser-, Ried- und Moorpflanzen, Libellen, Amphibien und Vögel ist das Feuchtgebiet Mettmehasli-see mit dem Torfmoor-Föhrenwald im Zentrum, den verschiedenen Gewässertypen und Verlandungszonen, den Gehölzen und umgrenzenden Wiesen von sehr grosser Bedeutung. Dem Mettmehasli-see wird deshalb kantonale Bedeutung beigemessen. Er wurde im kantonalen Gesamtplan als Naturschutzgebiet bezeichnet.



Mettnenhasissee