

Gemeinderat Niederhasli

Mitteilungen aus dem Sitzungsbetrieb (03/2024)

Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof" geht in öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den privaten Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof" zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der übergeordneten Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) verabschiedet. Rund um den Bahnhof Niederhasli sollen sich an bester Lage dichte, attraktive Mischgebiete entwickeln. Im Vordergrund stehen publikumsorientierte gewerbliche Angebote im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Ab Freitag, 19. April 2024 liegen die Unterlagen öffentlich auf. Innert 60 Tagen kann sich die Öffentlichkeit zum Planinhalt äussern.

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederglatt und Niederhasli (ONN) haben in den vergangenen Jahren gemeinsam einen Richtplan erarbeitet, der jeweils pro Gemeinde festgesetzt wurde. Der kommunale Richtplan Niederhasli macht behördenverbindliche Vorgaben für die zukünftige Entwicklung im Schlüsselgebiet "Bahnhofumfeld Niederhasli" gemäss Siedlungs- und Landschaftsplan. Das Bahnhofumfeld Niederhasli ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Für dieses Schlüsselgebiet werden im Grundsatz folgende Strukturen angestrebt:

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

Die beiden Grundeigentümer HIAG Immobilien Schweiz AG (HIAG), Zürich, und die Schweizerischen Bundesbahnen AG (SBB), Zürich, haben in den vergangenen Jahren den Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof" in Niederhasli aufgestellt. Gemäss Zonenplan befindet sich das Areal in der Zentrumszone (Z) mit Gestaltungsplanpflicht. Mit einem Gestaltungsplan darf gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) von den Bestimmungen über die Regelbauweise der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen werden. Für ein bestimmt umgrenztes Gebiet werden z.B. Zahl, Lage, äussere Abmessung, aber auch die Nutzweise und Zweckbestimmung von Gebäuden grundeigentümergebunden festgesetzt.

Die betroffenen Grundstücke in der Zentrumszone mit einer Fläche von rund 37'000 m² stellen ein Potenzial für die Umsetzung einer Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten mit einer erhöhten baulichen Dichte dar. Mit dem Gestaltungsplan soll das Gebiet in den nächsten Jahren in ein lebendiges, identitätsstiftendes Quartier transformiert werden. Das Gebiet hat eine wichtige Funktion in der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde sowie der Region Zürcher Unterland. Es liegt gut erschlossen direkt am S-Bahnhof Niederhasli, zwischen dem historischen Dorfkern mit seinen alltäglichen öffentlichen und publikumsorientierten Einrichtungen und dem Natur- und Erholungsraum Mettmenhaslisee. Im Zusammenhang mit der Entwicklung sollen am Bahnhof neue Bahnhofsgebäude, ein witterungsgeschützter Zugang zum Perron und ein Bushof entstehen, womit das Quartier zu einem attraktiven Ankunftsort und zur neuen "Visitenkarte" von Niederhasli werden soll. Das neue Quartier "Im Farn"

Gemeindeverwaltung

Dorfstrasse 17
8155 Niederhasli

Geschäftsleitung
Patric Kubli

Tel. 043 411 22 50

www.niederhasli.ch
gemeinde@niederhasli.ch

Öffnungszeiten

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

soll ein modernes, nachhaltiges, grünes und sozial durchmischtes Wohnquartier werden und eine hohe Lebensqualität bieten. Hochwertig gestaltete und öffentlich zugängliche Plätze und Grünräume und ein interessantes Angebot an Geschäften und Dienstleistern sollen nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Nutzerinnen und Nutzern einen Mehrwert bieten, sondern auch allen übrigen Einwohnerinnen und Einwohnern und Besucherinnen und Besuchern der Gemeinde.

Die gesteigerten Ausnutzungsmöglichkeiten führen zu einem planungsbedingten Mehrwert zugunsten der Grundeigentümerschaften innerhalb des Planungsperrimeters. Dementsprechend fallen die Planungsvorteile unter die Definition "abgabepflichtige Aufzoning/Umzoning" nach kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), auf die gemäss Bau- und Zonenordnung eine kommunale Abgabe zu erheben ist. Im vorliegenden Fall sollen die im öffentlichen Interesse liegenden Massnahmen in einem sogenannten «Städtebaulichen Vertrag» geregelt werden. Der diesbezügliche Vertragsentwurf wird zur Information mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

Am Samstag, 20. April 2024 organisieren die Eigentümerinnen HIAG und SBB einen öffentlichen Infotag im Mandachgebäude. Im Fokus stehen die Themen Nutzungen, Aussenräume und Erschliessung. Die Vertreter und Vertreterinnen der Eigentümerschaften sowie der Planungsbüros werden Interessierten das Projekt erläutern und Fragen beantworten. Vertreter des Gemeinderats und der Bau- und Planungskommission werden am Anlass ebenfalls präsent sein.

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Vorbehältlich des Verlaufs des nun lancierten Auflageverfahrens und der Vorprüfungsberichte der kantonalen Behörden soll das Geschäft am 28. November 2024 den Stimmberechtigten vorgelegt werden.

Stellungnahme zum ZVV-Verbundfahrplan 2025/26

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Verbundfahrplans nimmt der Gemeinderat mit konkreten Anträgen zu den Absichten der Verkehrsbetriebe Stellung. Es setzt sich dabei einmal mehr für bessere Anbindungen aller Dorfteile an den öffentlichen Verkehr ein.

Die Gemeinden Oberglatt, Niederglatt und Niederhasli mit gesamthaft rund 22'000 Einwohnerinnen und Einwohner haben einen gemeinsamen überkommunalen Richtplan erarbeitet. Der öffentliche Verkehr spielt in dieser Strategie eine zentrale Rolle. Das heutige Angebot ist stark auf die S-Bahn ausgerichtet. Die drei Gemeinden untereinander und wichtige regionale Zielorte sind insbesondere mit Bussen nur schlecht erreichbar. Zudem sind einzelne Ortsteile sowie die Entwicklungsgebiete ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Mit dem privaten Gestaltungsplan ist im Bereich des Schlüsselgebiets "Bahnhofumfeld Niederhasli" eine bedeutende und zukunftsorientierte Entwicklung geplant. Dementsprechend hat der Gemeinderat in seiner Stellungnahme zum Verbundfahrplanprojekt 2025/26 die bereits im Rahmen von früheren Verfahren platzierten Anträge an die marktverantwortlichen Verkehrsunternehmen nochmals bekräftigt. Im Fokus stehen dabei die Busanbindung des Bahnhofs Niederhasli durch die Linie 535, die Verbesserung der Verbindungen der einzelnen Dorfteile der Gemeinde Niederhasli durch den öffentlichen Verkehr, die Erschliessung des Industriegebiets Oberhasli, die direkte Verbindung von Oberglatt Bahnhof-Niederglatt Bahnhof-Niederhasli Bahnhof-Watt/Oberdorf-Watt-Regensdorf Bahnhof, Katzenrüti evtl. Bärenbohl und Rümlang Bahnhof sowie die mögliche Einführung eines

Ortsbusses. Bezüglich der Buslinie 797 wird zudem die Erweiterung der Betriebszeiten gefordert. Eine Weiterführung dieser Linie nach Mettmenhasli zum Bahnhof Niederhasli und eventuell gar zum Gebiet Oberhasli Industrie könnte diese Ortsteile verbinden.

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

15. April 2024/pk

Geht per E-Mail an:

- Pressestellen
- Politische Ortsparteien
- Gemeinderat
- Schulpflege
- Rechnungsprüfungskommission