

## Gemeinderat

### Protokollauszug der 14. Sitzung vom 17. September 2024

---

143/2024 04 Bauplanung

#### **Privater Gestaltungsplan "Im Farn/Bahnhof"**

#### **Genehmigung**

#### **Weisung und Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung**

---

### **Ausgangslage**

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederglatt und Niederhasli (ONN) haben basierend auf einem Masterplan gemeinsam einen Richtplan erarbeitet, welcher jeweils pro Gemeinde festgesetzt wurde. Der von den Niederhasler Stimmberechtigten am 9. September 2020 genehmigte kommunale Richtplan macht behördenverbindliche Vorgaben für die zukünftige Entwicklung im Schlüsselgebiet «Bahnhofumfeld Niederhasli» gemäss Siedlungs- und Landschaftsplan. Das Bahnhofumfeld ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Hier sollen sich an bester Lage dichte, attraktive Mischgebiete entwickeln. Im Vordergrund stehen publikumsorientierte gewerbliche Angebote im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen.

Für die betroffene Zentrumszone bzw. für dieses Schlüsselgebiet werden unter anderem 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

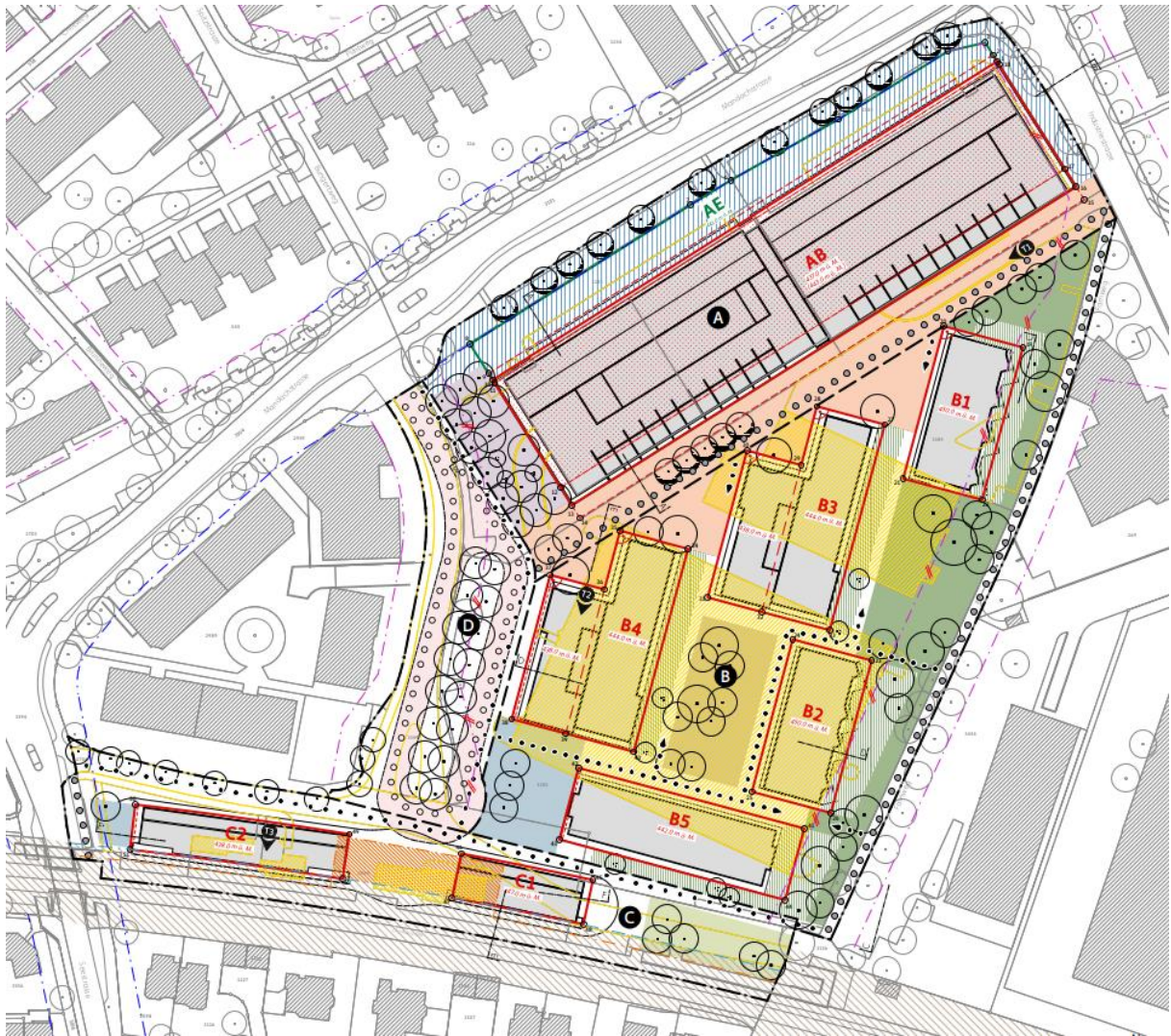
### **Gestaltungsplan**

Gemäss Zonenplan befindet sich das Areal in der Zentrumszone (Z) mit Gestaltungsplanpflicht. Mit einem solchen Gestaltungsplan darf gemäss §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) von den Bestimmungen über die Regelbauweise der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen werden. Für ein bestimmt umgrenztes Gebiet werden z.B. Zahl, Lage, äussere Abmessung, aber auch die Nutzweise und Zweckbestimmung von Gebäuden grundeigentümergebunden festgesetzt. Mit der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans gemäss § 85 PBG sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung eines Gebiets geschaffen werden.

### **Situation**

Das betroffene Areal befindet sich im Eigentum der HIAG Immobilien Schweiz AG (HIAG), Zürich, und den Schweizerischen Bundesbahnen AG (SBB), Zürich. In deren Auftrag hat das Raumplanungsbüro Planwerkstadt AG, Zürich, den privaten Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» in Niederhasli aufgestellt. Der Gestaltungsplanperi-

meter befindet sich am Schnittpunkt zwischen Naturraum, Dorfkern und Industriegebiet und entspricht der im Zonenplan festgesetzten Zentrumszone (Z) mit Gestaltungsplanpflicht. Die Zentrumszone wird durch die Mandachstrasse, den Farnweg sowie die Bahngleise der SBB bzw. das südlich angrenzende Quartier in der Einfamilienhauszone (E2) und die Bebauung in der Wohn- und Gewerbezone (WG3) im Dreieck zwischen Bahnhof, Stationsstrasse und Mandachstrasse begrenzt.



### Planungsziele

In den nächsten Jahren soll das Gebiet nördlich des Bahnhofs von Niederhasli in ein lebendiges, identitätsstiftendes Quartier transformiert werden. Die Grundstücke in der Zentrumszone mit einer Fläche von rund 37'000 m<sup>2</sup> stellen ein Potenzial für die Umsetzung einer Mischung von Wohnen und Arbeiten mit einer erhöhten baulichen Dichte dar. Das Gebiet hat eine wichtige Funktion in der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde sowie der Region Zürcher Unterland. Es liegt gut erschlossen direkt am S-Bahnhof Niederhasli, zwischen dem historischen Dorfkern mit seinen alltäglichen öffentlichen und publikumsorientierten Einrichtungen und dem Natur- und Erholungsraum Mettmenhaslisee. Die HIAG und die SBB möchten als Eigentümerinnen der betroffenen Grundstücke gemeinsam und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde sowie im Austausch mit den Menschen vor Ort ein neues Quartier entwickeln, welches beispielhaft und zukunftsweisend sein soll und sich als modernes

Stück von Niederhasli in Ergänzung zum bestehenden Zentrum im Dorfkern positioniert. Die geplanten Bauten und das Areal sollen neben Versorgungs- und Erholungsmöglichkeiten Wohnraum für rund 700 Personen bieten.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung sollen beim 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. Ein Bushof oder überdachte Veloabstellplätze werden das Areal hinsichtlich Mobilität weiter auf. Das neue Quartier «Im Farn» soll ein modernes, nachhaltiges, grünes und sozial durchmischtes Wohnquartier werden und eine hohe Lebensqualität bieten. Hochwertig gestaltete und öffentlich zugängliche Plätze und Grünräume und ein interessantes Angebot an Geschäften und Dienstleistern sollen nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Nutzerinnen und Nutzern einen Mehrwert bieten, sondern auch allen übrigen Einwohnerinnen und Einwohnern und Besucherinnen und Besuchern der Gemeinde.

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

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

### **Gestaltungsplanvorschriften**

Neben einem Situationsplan und einem Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) umfasst das Gestaltungsplandossier konkrete Vorschriften, welche nach erfolgtem Erlass des Planungsinstruments im Sinne von § 85 PBG öffentlich-rechtliche Wirkung erlangen. Diese sind unterteilt in verschiedene Abschnitte und lauten wie folgt:

#### **A Allgemeine Bestimmungen**

##### **Art. 1 Zweck**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die gestalterische Aufwertung und nachhaltige Weiterentwicklung des Gebiets Im Farn/Bahnhof.

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

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

## Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan Massstab 1:500 zusammen.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan als Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.

<sup>3</sup> Der Geltungsbereich gliedert sich gemäss den im Situationsplan eingetragenen Teilgebietsgrenzen in folgende Teilgebiete:

- a. Teilgebiet A: u.a. die Baubereiche AB und AE umfassend;
- b. Teilgebiet B: u.a. die Baubereiche B1 – B5 umfassend;
- c. Teilgebiet C: u.a. die Baubereiche C1 und C2 umfassend;
- d. Teilgebiet D: die Stationsstrasse umfassend.

## Art. 3 Geltendes Recht

<sup>1</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) keine Anwendung.

<sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup> Die Wirkung der kommunalen Verkehrsbaulinien ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

<sup>4</sup> Für den Gestaltungsplan gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.

## **B Bau- und Nutzungsvorschriften**

### **Art. 4 Nutzweise**

<sup>1</sup> Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche B1 – B3, B5 und C1 sind neben Wohnnutzungen ausschliesslich nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

### **Art. 5 Wohnanteil**

<sup>1</sup> In den Teilgebieten A und B gemeinsam sowie im Teilgebiet C ist jeweils ein Wohnanteil von mindestens 66 % und maximal 80 % der anrechenbaren Geschossfläche einzuhalten; wird mit einer Bauetappe der zulässige Wohnanteil unter- oder überschritten, ist aufzuzeigen, wie mit den weiteren Etappen der Wohnanteil eingehalten wird.

<sup>2</sup> Wird im Teilgebiet A kein Wohnanteil realisiert, gilt für die Teilgebiete A und B gemeinsam ein Wohnanteil von mindestens 50 %.

<sup>3</sup> Für die Baubereiche B1 – B3 und B5 gilt ein Mindestwohnanteil von 80 %.

### **Art. 6 Erdgeschossnutzung**

<sup>1</sup> In den Teilgebieten A und C sind in allen Baubereichen sämtliche Erdgeschosse zu gewerblichem Zweck zu nutzen; dem Wohnen dienende Nebenräume sind zulässig.

<sup>2</sup> Im Teilgebiet B ist ein Gemeinschaftsraum bzw. ein Siedlungslokal mit einer anrechenbaren Geschossfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> und mit direktem Zugang zum Quartierhof gemäss Art. 32 zu erstellen.

<sup>3</sup> Entlang der im Situationsplan bezeichneten Fassaden mit Erdgeschossnutzung sind in der ersten Raumtiefe ab dem Platz- oder Strassenraum:

- a. im Baubereich B4 ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zulässig;
- b. direkt an den öffentlichen Plätzen gemäss Art. 31 angrenzend ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen, wie z.B. Verkaufsgeschäfte und Gaststätten sowie quartierbezogene Dienstleistungen oder Nutzungen wie z. B. Co-Working-Räume zulässig;

<sup>4</sup> Die Räume gemäss Abs. 2 und Abs. 3 sowie die Erdgeschosse in den Baubereichen B5, C1 und C2 sind mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m auszubilden; die lichte Höhe bezeichnet den Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke im Rohbau.

### **Art. 7 Baubereiche mit Mantellinie**

<sup>1</sup> Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche und der Mantellinie zulässig; die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und Höhenkote.

<sup>2</sup> Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden; einzuhalten sind feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse.

#### Art. 8 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereichen

Folgende Bauten und Anlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig:

- a. Unterstände für Veloabstellplätze;
- b. Anlagen und Ausstattungen der Freiraumgestaltung, gedeckte Spiel- und Sitzplätze und dergleichen;
- c. besondere Gebäude in Zusammenhang mit Gartenunterhalt;
- d. feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspender und dergleichen) sowie für andere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe;
- e. temporäre Stände für den Verkauf von Lebensmitteln und Waren (Marktstand, Grill, Marroni-Häuschen und dergleichen);
- f. Anlagen in Zusammenhang mit der Energieversorgung oder sonstige technisch notwendige Anlagen;
- g. Reklameeinrichtungen;
- h. Anlagen des Bahnbetriebs.

#### Art. 9 Vorspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Mantellinie maximal um 1,5 m auf höchstens zwei Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.

<sup>2</sup> Gegenüber des Grünraums am Farnweg dürfen vorspringende Balkone die östlichen Mantellinien der Baubereiche B1 und B2 maximal um 2,5 m überragen.

#### Art. 10 Vordächer

<sup>1</sup> Im Baubereich AB dürfen frei auskragende oder abgestützte und allseitig offene Vordächer bis zu einer Höhe von 6 m ab dem gestalteten Boden die realisierte Erdgeschoss-Fassade bis zu einer Tiefe von maximal 5,5 m überragen; im gleichen Mass sind vertikale Elemente zur Sicherung des Lärmschutzes unter dem Vordach zulässig, sofern diese nicht auf der gesamten Länge geschlossen sind.

<sup>2</sup> Bei den Baubereichen C1 und C2 dürfen frei auskragende oder abgestützte und allseitig offene Vordächer bis zu einer Höhe von 6 m ab dem gestalteten Boden über die Mantellinie hinausragen, wobei sie die östliche Mantellinie des Baubereichs C1 bis zu einer Tiefe von maximal 4 m überragen dürfen.

#### Art. 11 Baubereichserweiterung

<sup>1</sup> Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichserweiterungen dürfen unbeheizte Gebäudeteile über dem Erdgeschoss die Mantellinie der Baubereiche AB und AE überragen; vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 9 über die Baubereichserweiterungen hinaus sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Im Erdgeschoss sind im Bereich der Baubereichserweiterung bauliche Elemente wie Stützen, Eingänge, Windfänge, Rampen, Bepflanzungen, Sonnenschutz und dergleichen zulässig.

<sup>3</sup> Im Falle eines Ersatzneubaus kann die Baubereichserweiterung südlich des Baubereichs AE ebenfalls gemäss Abs. 1 und Abs. 2 beansprucht werden.

#### Art. 12 Unterirdische Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, unter Berücksichtigung der Einschränkungen in Art. 16 und in Abschnitt D. «Freiraum» (vgl. Art. 25, Art. 28, Art. 29 und Art. 32).

<sup>2</sup> Die Erstellung von unterirdischen Bauten und Anlagen im Abstandsbereich von kommunalen Verkehrsbaulini-  
en ist zulässig.

<sup>3</sup> Unterirdische Anlagen zwecks Regenwassersammlung, Versickerung, Entsorgung und Energiegewinnung sind im gesamten Geltungsbereich ohne Einschränkungen zulässig.

#### Art. 13 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

#### Art. 14 Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Für Gebäude innerhalb der Baubereiche B1 und B2 gilt für die Messung der Gebäudehöhe das gestaltete Terrain als massgebendes Terrain.

<sup>2</sup> Das gestaltete Terrain darf in den Baubereichen B1 und B2 die Höhe von 425,0 m ü. M. nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Hochhäuser gemäss § 282 PBG mit einer Höhe von mehr als 25 m sind in den Baubereichen B1 und B2 nicht zulässig.

#### Art. 15 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

Teilgebiete / Baubereiche	Anrechenbare Geschossfläche max. [m <sup>2</sup> ]	Vollge- schosse max.	Höhenkote max. [m ü. M.]	Anzahl Hauptbauten max.
Teilgebiet A	23 500			
Baubereich AB; Abweichung möglich gemäss Art. 17		6	437.0	Bestand
Baubereich AE; mit Einschränkung gemäss Art. 18		7	443.0	Gemäss Art. 18
Teilgebiet B				
Baubereich B1	4 700	8	450.0	2

Baubereich B2	4 700	8	450.0	2
Baubereich B3	5 300	6	444.0	2
Baubereich B4	5 500	6	444.0	2
Baubereich B5	4 000	5	442.0	2
Teilgebiet C	4 500			
Baubereich C1		7	447.0	1
Baubereich C2		5	438.0	2

<sup>2</sup> Anrechenbare Untergeschosse und Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

<sup>3</sup> Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG sowie §§ 9 und 10 ABV.

<sup>4</sup> Gebäude in den Baubereichen B3 und B4 sind in der Höhe abzustufen; die im Situationsplan mit Höhenversatz bezeichneten Linien bezeichnen die ungefähre Lage der Höhenversätze.

<sup>5</sup> In Abweichung zu Abs. 1 gilt für Gebäudeteile in den Baubereichen B3 und B4, welche westlich des Höhenversatzes liegen, eine maximale Höhenkote von 438,0 m ü. M.; Überschreitungen gemäss Abs. 6 sind zulässig.

<sup>6</sup> Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässige Höhenkote hinausragen:

- a. technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Energieanlagen, Kamine, Oblichter, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;
- b. feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis zur gesetzlich vorgeschriebenen Höhe, sofern die Dachflächen der obersten Vollgeschosse begehbar gemacht werden; rahmenlose Ganzglasbrüstungen sind nicht zulässig;
- c. eingeschossige Dachaufbauten auf Neubauten in Zusammenhang mit der Nutzung der Dachflächen als Dachterrassen (Saunen, Unterstände für Mobiliar, Gartenhäuser, Schöpfe und dergleichen) bis zu insgesamt einem Viertel der gesamten Dachfläche und bis zu maximal 3 m Höhe über dem ausgeführten Terrassenboden;
- d. für den Aufenthalt genutzte Sitzplatzbedeckungen (Pergola, Schattenspender und dergleichen) bis zu 4 m Höhe ab dem ausgeführten Terrassenboden, ohne Beschränkung der Fläche und ohne Rücksprung von der Fassade.

#### Art. 16 Zentraler Bahnzugang

<sup>1</sup> Im Teilgebiet C ist der Flächenbedarf für die zentrale Erschliessung des Aussenperrons sicherzustellen; hierzu ist die entsprechende Fläche von unterirdischen Bauten und Anlagen sowie im Erdgeschoss von störenden Strukturen freizuhalten.

<sup>2</sup> Ausnahmen sind in Absprache mit der Infrastrukturbetreiberin der angrenzenden Bahnlinie möglich.

#### Art. 17 Aufstockung Mandachgebäude



- <sup>1</sup> Das bestehende Mandachgebäude im Baubereich AB kann um bis zu zwei Geschosse aufgestockt werden.
- <sup>2</sup> Die Aufstockung des bestehenden Gebäudes um zwei Geschosse ist ausschliesslich innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs für Aufstockung und, in Abweichung von Art. 15 Abs. 1, bis zu einer Höhenkote von max. 443,0 m ü. M. zulässig; Überschreitungen dieser max. Höhenkote gemäss Art. 15 Abs. 6 sind zulässig.
- <sup>3</sup> Die zusätzlichen Geschosse müssen als Längsbau parallel zur Mandachstrasse in Erscheinung treten und dürfen mit einer Tiefe von maximal 20 m ausgeführt werden.
- <sup>4</sup> Zusätzlich zum Längsbau gemäss Abs. 3 sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs für Aufstockung eingeschossige Bauten im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachflächen als Dachterrassen (Saunen, Unterstände für Mobiliar, Gartenhäuser, Schöpfe und dergleichen) bis zu einer Fläche von maximal einem Drittel der Dachfläche des obersten Geschosses innerhalb des Baubereichs AB zulässig.

#### Art. 18 Ersatzneubauten Mandachgebäude

- <sup>1</sup> Wenn das bestehende Mandachgebäude durch Ersatz- oder Teilersatzneubauten ersetzt wird, können diese im Baubereich AE erstellt werden.
- <sup>2</sup> Der Baubereich AE umfasst den Baubereich AB sowie den im Plan bezeichneten Baubereich für Ersatzneubauten; die Höhenkote gemäss Art. 15 gilt für den gesamten Baubereich AE.
- <sup>3</sup> Für Neubauten im Baubereich AE ist:
  - a. eine Gebäudelänge von maximal 70 m gemäss Art. 13 BZO einzuhalten;
  - b. ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, über welches u.a. die Zahl und die Lage der Gebäude bestimmt wird.

#### Art. 19 Ausnützungstransfers

Innerhalb des Teilgebiets B ist die Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche eines Baubereichs um bis zu 10 % zu Lasten der Geschossfläche eines oder mehrerer anderer Baubereiche zulässig.

### **C Gestaltung**

#### Art. 20 Bauten und Anlagen

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaften, Abgrabungen und Aufschüttungen.
- <sup>2</sup> In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten im Teilgebiet B sorgfältig aufeinander abzustimmen.
- <sup>3</sup> Die Überbauung des Teilgebiets C bedingt die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens; es sind mindestens drei Projektentwürfe von qualifizierten, voneinander unabhängigen Verfassern zu erarbeiten.

#### Art. 21 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Zur Gewährleistung einer ruhigen bzw. guten Dachgestaltung sind Dachaufbauten auf Neubauten gemäss Art. 15 Abs. 6 lit. c. von strassen- und platzseitigen Fassaden um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen. Technisch bedingte Dachaufbauten, feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung und für den Aufenthalt genutzte Sitzplatzbedeckungen müssen nicht zurückversetzt werden.
- <sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten sind, so weit möglich und aus wirtschaftlicher Sicht verhältnismässig, zusammenzufassen.
- <sup>3</sup> Die Gestaltung der Dachflächen als begehbare Terrasse für den Aufenthalt der Bewohnerschaft ist zulässig.
- <sup>4</sup> Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen.

#### Art. 22 Gebäude am Bahnhof

- <sup>1</sup> Ab einer Höhe von 443,5 m ü. M. im Baubereich C1 und ab einer Höhe von 434,5 m ü. M. im Baubereich C2 müssen die Geschosse nordseitig auf mindestens zwei Drittel ihrer Länge um das Mass ihrer Höhe von der Flucht der darunterliegenden Fassade zurückspringen.
- <sup>2</sup> Der Platz zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C1 und C2 ist zu überdachen.

#### Art. 23 Rechtwinkelregelung

- <sup>1</sup> In den Baubereichen B1, B3 und B4 müssen die Fassaden in den im Plan entsprechend bezeichneten Gebäudeecken im rechten Winkel zueinanderstehen und dieselbe Ausrichtung haben wie die entsprechenden Seiten der Baubereichsbegrenzungen.
- <sup>2</sup> Diese Regelung gilt auch für Fassaden, welche von der Baubereichsbegrenzung zurückversetzt sind.

### **D Freiraum**

#### Art. 24 Grundsatz

- <sup>1</sup> Der gesamte Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthalts-, Gestaltungs- und ökologische Qualität erreicht wird.
- <sup>2</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher Gestaltungsprinzipien definiert und differenzierte Aussagen über die Freiräume trifft.
- <sup>3</sup> Zusätzlich zum Umgebungsplan sind die Verantwortlichkeiten bzgl. Unterhalt der verschiedenen Freiräume aufzuzeigen.
- <sup>4</sup> Bei der Begrünung der Freiräume sind standortgerechte, nach Möglichkeit einheimische Arten zu pflanzen.

#### Art. 25 Baumpflanzpflicht und Baumschutz

- <sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Freiräume haben im Minimum folgende Anzahl Bäume aufzuweisen:
  - a. 20 mittel- bis grosskronige Bäume im Grünraum am Farnweg;
  - b. 5 mittel- bis grosskronige Bäume im Grünraum am Bahnhof;

- c. 6 mittel- bis grosskronige Bäume im Quartierhof;
- d. 2 grosskronige Bäume auf dem öffentlichen Platz im Teilgebiet B;
- e. 1 grosskroniger Baum auf dem öffentlichen Platz im Teilgebiet C.

<sup>2</sup> An den im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lagen sind Baumreihen vorzusehen.

<sup>3</sup> Hinsichtlich Baumschutz und Baumentwicklung gelten folgende Anforderungen:

- a. Bäume auf den öffentlichen Plätzen gemäss Abs. 1 lit. d. und e. dürfen nicht unterbaut werden; der Wurzelbereich ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.
- b. Für alle Bäume gemäss Abs. 1 und 2 ist ein Wurzelraum mit einer Aufbaustärke von mindestens 1,5 m sicherzustellen.
- c. Bestehende Strassenbäume entlang der Mandachstrasse sind soweit als möglich zu erhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

#### Art. 26 Ausstattung

<sup>1</sup> Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

<sup>2</sup> Innerhalb des im Plan bezeichneten öffentlichen Platzes im Teilgebiet B oder des im Plan bezeichneten Mandach-Vorplatzes ist ein Trinkwasserbrunnen zu erstellen.

#### Art. 27 Einfriedungen

<sup>1</sup> Zur Abgrenzung und Abschirmung von Bereichen im Freiraum ist das Erstellen von für Kleintiere durchlässigen Zäunen mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig; das Erstellen von Sichtschutzwänden ist nicht zulässig.

<sup>2</sup> Abgrenzungen und Abschirmungen durch Bepflanzung sind zulässig; die Bepflanzung darf dabei keinen durchgehenden Sichtschutz bilden und ist in der Höhe zu staffeln.

<sup>3</sup> Mauern zur Befestigung von Terrainversätzen sind zulässig.

#### Art. 28 Stationsstrasse

<sup>1</sup> Die Stationsstrasse im Teilgebiet D dient der Erreichbarkeit des Bahnhofs und hat eine repräsentative Funktion für das gesamte Gebiet.

<sup>2</sup> Im Bereich der Stationsstrasse ist eine Fahrbahn mit Wendeschleife und mindestens zwei Haltestellen für den Busverkehr zulässig.

<sup>3</sup> In der Mitte der Wendeschleife ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen, die ein zusammenhängendes Baumdach bilden.

<sup>4</sup> Unterirdische Bauten und Anlagen sind ausschliesslich im Bereich der Fahrbahnfläche, einschliesslich des Trottoirs, zulässig.

- <sup>5</sup> Die Stationsstrasse mit dem Bushof einschliesslich der Bepflanzung mit Bäumen ist spätestens mit Abschluss der letzten Bauetappe im Teilgebiet B oder C zu erstellen.

#### Art. 29 Grünraum am Farnweg

- <sup>1</sup> Der im Plan bezeichnete Grünraum am Farnweg dient als öffentlich zugänglicher Freiraum, der Verbesserung des Lokalklimas und der ökologischen Aufwertung für das gesamte Gebiet.
- <sup>2</sup> Mindestens 75 % des Grünraums am Farnweg sind von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten
- <sup>3</sup> Mindestens 25 % der Fläche sind als ökologische Lebensräume zu gestalten, die vorwiegend der Förderung der Biodiversität und der Vernetzung dienen; die Flächen sind mit überwiegend standortgerechten Arten zu bepflanzen und es sind Kleinstrukturen für Insekten und Kleintiere bereitzustellen.
- <sup>4</sup> An einem geeigneten Standort innerhalb des Grünraums ist eine Liege- und Spielwiese mit Sitzgelegenheiten zu erstellen.
- <sup>5</sup> Die privaten Aussenräume der an den Grünraum angrenzenden Gebäude sind mit gestalterischen Massnahmen vom Grünraum abzugrenzen und haben einen angemessenen Abstand zum Farnweg einzuhalten.

#### Art. 30 Grünraum Bahnhof

- <sup>1</sup> Der im Plan bezeichnete Grünraum am Bahnhof dient als öffentlich zugänglicher Freiraum und der ökologischen Aufwertung.
- <sup>2</sup> Es ist ein Grünflächenanteil von 75 % anzustreben, welcher in begründeten Fällen reduziert werden kann; in jedem Fall ist mindestens die Hälfte der Fläche zu begrünen.
- <sup>3</sup> Der Grünraum ist mit Sitzgelegenheiten auszustatten.

#### Art. 31 Öffentliche Plätze

- <sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten öffentlichen Plätze dienen als Begegnungs- und Aufenthaltsorte sowie der Gebäudeerschliessung und als Vorzone der angrenzenden Bauten.
- <sup>2</sup> Für die Nutzung der öffentlichen Plätze durch die daran angrenzenden Gewerbebetriebe ist ausschliesslich bewegliches Mobiliar zulässig; die öffentliche Nutzung hat Vorrang und die Ausstattung ist bei öffentlichen Veranstaltungen bei Bedarf zu entfernen.
- <sup>3</sup> Die Plätze sind mit Sitzgelegenheiten auszustatten.

#### Art. 32 Quartierhof

- <sup>1</sup> Der im Plan bezeichnete Quartierhof dient der Erholung und der Freiraumversorgung der Bewohnenden und ist als Spiel- und Erholungslandschaft zu gestalten.
- <sup>2</sup> Der Quartierhof ist mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten für verschiedene Altersgruppen auszustatten.
- <sup>3</sup> Der Quartierhof ist überwiegend mit sickerfähigem Belag auszustatten.

<sup>4</sup> Mindestens 25 % des im Situationsplan als Quartierhof bezeichneten Bereichs sind von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.

#### Art. 33 Gebäudevorzonen

Die im Plan bezeichneten Gebäudevorzonen dienen als gemeinschaftlich oder privat nutzbare Freiräume.

#### Art. 34 Awandelgasse

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichnete Awandelgasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Verkehrsfläche für Anlieferung und Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung.

<sup>2</sup> Die Freiräume vor den Gebäuden in den Baubereichen B3 und B4 dienen auch dem Aufenthalt; ein angemessener Anteil ist zu begrünen.

#### Art. 35 Vorzone Mandachstrasse

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichnete Vorzone Mandachstrasse dient als öffentlich zugängliche Verkehrsfläche zur Erschliessung und Parkierung.

<sup>2</sup> Im als Vorzone Mandachstrasse bezeichneten Bereich sind:

- a. in Nähe der Gebäudeeingänge Zweiradabstellplätze zu erstellen;
- b. die Zugänge zu den Gebäuden attraktiv und hindernisfrei zu gestalten;
- c. ungefähr in deren Mitte ein Durchgang vom Velo- und Fussweg entlang der Mandachstrasse quer über die Vorzone bis zum Mandachgebäude sicherzustellen;
- d. im Falle einer Neugestaltung die Parkfelder überwiegend sickerfähig zu gestalten.

<sup>3</sup> Im Falle eines Ersatzneubaus im Baubereich AE kann die Vorzone Mandachstrasse bis zur Verkehrsbaulinie überbaut werden. Die Funktion und Gestaltung der Vorzone wird in diesem Fall über das Konkurrenzverfahren gemäss Art. 18 Abs. 3 lit. b. bestimmt und kann von Abs. 1 und Abs. 2 abweichen.

#### Art. 36 Mandach-Vorplatz

<sup>1</sup> Der im Plan bezeichnete Mandach-Vorplatz dient als öffentlich zugänglicher Freiraum für die Nutzungen des angrenzenden Mandachgebäudes.

<sup>2</sup> Im als Mandach-Vorplatz bezeichneten Bereich sind:

- a. eine Bepflanzung mit Bäumen zu erstellen, die ein zusammenhängendes Baumdach bilden;
- b. die Flächen überwiegend mit sickerfähigem Belag auszustatten.

### **E Erschliessung und Parkierung**

#### Art. 37 Fuss- und Veloverkehr

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Velowege sind dauernd für die Benützung freizuhalten und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten.

<sup>2</sup> Ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist die arealinterne Erschliessung für den Fussverkehr sicherzustellen.

#### Art. 38 Motorisierter Individualverkehr / Anlieferung und Entsorgung

<sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge aus dem Geltungsbereich in das umliegende Strassennetz ist nur von der Stationsstrasse in die Mandachstrasse und von der Awandelgasse via Industriestrasse oder Stationsstrasse in die Mandachstrasse zulässig.

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichnete Stationsstrasse, die Vorzone Mandachstrasse und die Awandelgasse können durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung, zur Ver-/Entsorgung sowie zur Anlieferung befahren werden.

<sup>3</sup> Der Fuss- und Veloweg nördlich der Baubereiche C1 und C2 darf von Unterhaltsfahrzeugen und Anlieferungsfahrzeugen sowie zur Ver-/Entsorgung befahren werden.

#### Art. 39 Tiefgaragen

<sup>1</sup> Die Erschliessung zu unterirdischen Parkieranlagen hat direkt ab der Awandelgasse oder Stationsstrasse zu erfolgen; dabei sind für beide Teilgebiete A und B höchstens je eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig.

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichnete Zufahrt T1 im Teilgebiet A ist zwingend zu erstellen. Über diese Zufahrt wird die Mehrheit der unterirdischen Abstellplätze erschlossen.

<sup>3</sup> Zusätzlich zur Zufahrt T1 können die im Plan bezeichneten Zufahrten T2 im Teilgebiet B und T3 im Teilgebiet C erstellt werden; bei Erstellung sind diese in das Gebäudevolumen der Baubereiche B4 bzw. C2 zu integrieren.

<sup>4</sup> Über die Zufahrt T2 dürfen höchstens 100 unterirdische Abstellplätze erschlossen werden.

<sup>5</sup> Die Zufahrt T3 darf ausschliesslich für eine untergeordnete Anzahl an Abstellplätzen der Nutzungen innerhalb der Teilgebiete B und C genutzt werden.

#### Art. 40 Autoabstellplätze

<sup>1</sup> Die Anordnung der Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen; die oberirdischen Abstellplätze dienen ausschliesslich der Parkierung für Besucherinnen und Besucher der Wohnnutzungen, der Kundschaft und Beschäftigten von Gewerbe-, Verkaufs- und Gastroflächen sowie dem Park+Rail, Carsharing und Fahrdiensten.

<sup>2</sup> Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 485 Abstellplätze zulässig.

<sup>3</sup> Für Wohnnutzungen werden die minimal und maximal zulässige Anzahl an Autoabstellplätzen wie folgt berechnet:

- a. Für Bewohnerinnen und Bewohner zwischen 0.50 und 0.70 Abstellplätze pro Wohnung, für Besucherinnen und Besucher zusätzlich 10 % der Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner;

- b. Für Bewohnerinnen und Bewohner von Alterswohnungen 0.33 Abstellplätze pro Wohnung, für Besucherinnen und Besucher zusätzlich 10 % der Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner.

<sup>4</sup> Für weitere Nutzungen berechnet sich die minimal und maximal zulässige Anzahl Abstellplätze wie folgt:

- a. Für Alterszentren mit Pflegezimmern für Beschäftigte 45 bis 65 % des Grenzbedarfs von 0.5 Abstellplätzen pro Bett;
- b. Für Alterszentren mit Pflegezimmern für Besucherinnen und Besucher 50 bis 80 % des Grenzbedarfs von 0.3 Abstellplätzen pro Bett;
- c. Bei Verkaufsgeschäften (Lebensmittel) für Beschäftigte 45 bis 65 % des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 150 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
- d. Bei Verkaufsgeschäften (Lebensmittel) für Kundschaft 50 bis 80 % des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
- e. Bei Verkaufsgeschäften (Nicht-Lebensmittel) für Beschäftigte 45 bis 65 % des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 200 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
- f. Bei Verkaufsgeschäften (Nicht-Lebensmittel) für Kundschaft 50 bis 80 % des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 70 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
- g. Bei Gastbetrieben für Beschäftigte 45 bis 65 % des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 40 Sitzplätzen im Lokal;
- h. Bei Gastbetrieben für Kundschaft 50 bis 80 % des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 6 Sitzplätzen im Lokal;
- i. Bei Büro, Dienstleistung und weiterem Gewerbe für Beschäftigte 45 bis 65 % des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
- j. Bei Büro, Dienstleistung und weiterem Gewerbe für Kundschaft 50 bis 80 % des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche.

<sup>5</sup> Pro Teilgebiet ist maximal folgende Anzahl oberirdischer Autoabstellplätze zulässig:

- Teilgebiet A: 86 Abstellplätze
- Teilgebiet B: 2 Abstellplätze
- Teilgebiet C: keine Abstellplätze
- Teilgebiet D: 30 Abstellplätze

<sup>6</sup> Für die befristete Dauer einer Zwischennutzung oder einer Bauphase ist die Überschreitung der Maximalanzahl an oberirdischen Autoabstellplätzen gemäss Abs. 5 zulässig.

<sup>7</sup> Der Bedarf an unterirdischen Autoabstellplätzen eines Teilgebiets kann in einem anderen Teilgebiet gedeckt werden.

<sup>8</sup> Die Mindestanzahl an Abstellplätzen gemäss Abs. 3 und Abs. 4 kann mit einem Mobilitätskonzept unterschritten werden.

#### Art. 41 Zweiradabstellplätze

- <sup>1</sup> Die mindestens nachzuweisende Anzahl an Velo-Abstellplätzen (Grundbedarf) bemisst sich nach den Richtwerten der VSS-Norm 40 065.
- <sup>2</sup> Die Velo-Abstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen; mindestens 25 % der Abstellplätze des Grundbedarfs sind als Kurzzeit- Abstellplätze auszuführen und ebenerdig in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen.
- <sup>3</sup> Im Teilgebiet C sind zusätzlich zum Grundbedarf mindestens 150 bis maximal 200 Zweiradabstellplätze für die Benutzerinnen und Benutzer des Bahnhofs nachzuweisen; sämtliche dieser Abstellplätze sind oberirdisch und gedeckt sowie innerhalb der Baubereiche oder direkt an diese angrenzend anzuordnen.
- <sup>4</sup> In die Veloabstellanlage im Teilgebiet C gemäss Abs. 3 ist eine E-Bikestation mit Elektroanschluss bzw. Ladekasten für Batterien zu integrieren.
- <sup>5</sup> Für Motorräder ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze zu erstellen; oberirdische Abstellplätze für Motorräder sind zulässig, sofern sich diese gut in die Umgebung einfügen und eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet bleibt.

#### Art. 42 Abstellplätze für Kinderwagen

In den Wohngebäuden sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Rollstühle, Gehhilfen und dergleichen bereitzustellen.

## F Umwelt

#### Art. 43 Energie und Nachhaltigkeit

Bei der Konzipierung der Gebäude und der Energieversorgung im Geltungsbereich sind mindestens die Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040 vom 1. Mai 2017) einzuhalten oder der Standard für nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder ein gleichwertiger Standard zu erfüllen.

#### Art. 44 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren.

#### Art. 45 Lärmschutz

- <sup>1</sup> Der Geltungsbereich wird allgemein der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeordnet.
- <sup>2</sup> Ausgenommen sind die Baubereiche B1 – B3 und B5, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet werden.

#### Art. 46 Wasserversorgung

- <sup>1</sup> Die bestehende Ringleitung Mandachstrasse-Stationsstrasse-Farnweg ist zu erhalten; Umlegungen der Leitungen sind Sache der Grundeigentümerschaft der Grundstücke im Geltungsbereich.



<sup>2</sup> Es sind Zuleitungskorridore für die Wasserleitung festzulegen. Die Erschliessung ist mit der Wasserversorgung Niederhasli abzusprechen.

#### Art. 47 Entwässerung

<sup>1</sup> Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und aus wirtschaftlicher Sicht verhältnismässig ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

<sup>2</sup> Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) abzuleiten; allfälliges Meteorwasser ist möglichst in den Meteorwasserkanal Seeburg zu leiten.

<sup>3</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

#### Art. 48 Lichtemissionen

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen; die SIA-Norm 491 vom 1. März 2013 (Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum) gilt als Mindestanforderung.

### **G Schlussbestimmungen**

#### Art. 49 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich; der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

### **Mehrwertausgleich und Kosten**

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

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

### **Kosten**

Durch den Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» fallen bei der politischen Gemeinde unmittelbar keine direkten Kosten an.

## **Verfahren**

Gestaltungspläne, bestehend aus Vorschriften, Situationsplan und Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), sind vor ihrer Festsetzung öffentlich aufzulegen. Ebenso sind die Nachbargemeinden sowie die übergeordnete Planungsgruppe anzuhören (§ 7 Abs. 1 und 2 PBG). Nach der Bekanntgabe kann sich jedermann während 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

Der private Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» wurde am 19. April 2024 im amtlichen Publikationsorgan publiziert. Die Auflagefrist endete am 18. Juni 2024. Einwendungen gegen den Gestaltungsplan sind keine eingegangen. Von den sieben Nachbargemeinden haben fünf schriftlich mitgeteilt, dass ihre öffentlichen Interessen nicht tangiert werden und sie auf eine materielle Stellungnahme verzichten. Die beiden weiteren Gemeinden haben stillschweigend vom Gestaltungsplan Kenntnis genommen. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) stimmt dem Gestaltungsplan ebenfalls zu. Folglich erübrigt sich ein Bericht über die Einwendungen.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat mit Vorprüfungsberichten vom 28. Juli 2023 und 8. Juli 2024 den Gestaltungsplan positiv gewürdigt und festgehalten, dass mit den getroffenen Festlegungen eine qualitative Zentrumsentwicklung am Bahnhof Niederhasli sichergestellt werden kann. Die Auflagen und Empfehlungen der beiden Vorprüfungsberichte sind in die vorliegende Fassung eingeflossen.

Am 20. April 2024 organisierten die Eigentümerinnen HIAG und SBB einen öffentlichen Infotag. Im Fokus standen die Themen Nutzungen, Aussenräume und Erschliessung. Die Veranstaltung stiess bei der Bevölkerung auf reges Interesse. Vertreter und Vertreterinnen der Eigentümerschaften sowie der Planungsbüros standen für Fragen zur Verfügung. In einer Nebenrolle waren am Anlass auch Vertreter der Gemeinde präsent.

Der private Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Die abschliessende Genehmigung erfolgt durch die zuständige kantonale Direktion.

## **Schlussbemerkungen**

Mit dem Gestaltungsplan bietet sich für die Gemeinde die Gelegenheit, das Gebiet rund um den Bahnhof Niederhasli in vielerlei Hinsicht aufzuwerten. Das neu entstehende Quartier soll sich ergänzend zum bestehenden Zentrum im Dorfkern als modernes Stück von Niederhasli positionieren. Bereits im Jahr 2013 haben die Stimmberechtigten mit der Umzonung des Areals in eine Zentrumszone die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebauliche Neunutzung geschaffen. Schulraumplanung und andere Planungsinstrumente konnten daher bereits auf diese Entwicklung und den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ausgerichtet werden. Dank frühzeitiger Einbindung und enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern konnte der Gemeinderat in den vergangenen Jahren auch bedeutenden Einfluss auf die Ausgestaltung dieses privaten Gestaltungsplans nehmen. Im Fokus standen dabei die Schaffung eines identitätsstiftenden Ankunftsorts sowie einer gesamtheitlichen Aufwertung des ganzen Bahnhofgebiets für die Öffentlichkeit.

Die Bau- und Planungskommission und der Gemeinderat beantragen der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» zuzustimmen.

## **Beschluss**

1. Gestützt auf die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird dem private Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof», Niederhasli, über die Grundstücke der HIAG Immobilien Schweiz AG (Kat.-Nrn. 1181, 1182, 1183), der Schweizerischen Bundesbahnen SBB (Kat.-Nr. 2990) und der politischen Gemeinde Niederhasli (Kat.-Nrn. 271, 2706, 3149), bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den planungsrechtlichen Vorschriften und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 17. September 2024, zugestimmt.
2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, sie wolle gestützt auf den Antrag des Gemeinderats und in Anwendung von Art. Nr. 13 der Gemeindeordnung beschliessen:
  - 2.1 Dem privaten Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof», Niederhasli, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den planungsrechtlichen Vorschriften vom 17. September 2024 wird gestützt auf die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.
  - 2.2 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 17. September 2024 zum privaten Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» wird zur Kenntnis genommen.
  - 2.3 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» zu genehmigen.
  - 2.4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
  - 2.5 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Gestaltungsplans beauftragt.
3. Der städtebauliche Vertrag vom 17. September 2024 betreffend dem Mehrwertausgleich wird vorerst in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen. Der Vertragsentwurf wird den Stimmberechtigten mit der Auflage der Akten zur Kenntnis gebracht. Er wird nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans mit separatem Beschluss durch den Gemeinderat genehmigt.
4. Das Geschäft wird für die Gemeindeversammlung vom 28. November 2024 traktandiert.

## **Verteiler**

- HIAG Immobilien Schweiz AG (annette.hansen@hiag.com)
- SBB AG, Immobilien Development (natalie.pomer@sbb.ch)
- Planwerkstadt AG, Raumplanung-Prozesse-Städtebau (p.knecht@planwerkstadt.ch)
- Suter • von Känel • Wild, Planer und Architekten AG (anita.suter@skw.ch)
- RPK Niederhasli (Extranet)
- Bau- und Planungskommission
- Hochbau- und Planungsvorsteher

- Gemeindeschreiber
  - Abteilungsleiter Bau und Umwelt
- 

GEMEINDERAT NIEDERHASLI



Gemeindepräsident  
Daniel T. Wüest



Gemeindeschreiber  
Patric Kubli

Versand: 23. September 2024