

## Gemeinderat

### Protokollauszug der 16. Sitzung vom 22. Oktober 2024

---

163/2024 04 Bauplanung

Totalrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) Niederhasli

Festsetzung

Weisung und Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung

---

#### Ausgangslage

##### *Kommunale Richtplanung*

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. Die Baudirektion Kanton Zürich hat diesen mit Verfügung Nr. 0522/21 vom 15. Juni 2021 mit einer Ausnahme genehmigt. Der Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen raumplanerischen öffentlichen Aufgaben. Er verschafft der Gemeinde einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben, stimmt die verschiedenen Aufgaben aufeinander ab und legt die künftige «innere» Entwicklung der Gemeinde fest. Die Umsetzung der Ziele und Festlegungen im Richtplan ist als Auftrag für den Gemeinderat zu verstehen. Für die Grundeigentümer hat der Richtplan keine direkten rechtlichen Auswirkungen. Einträge im Richtplan bilden jedoch Basis für die Umsetzung der Nutzweise in der Nutzungsplanung, sprich in der Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Gemeinden sind verpflichtet, eine BZO zu erlassen. Dabei sind sie an die kantonalen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und der dazugehörigen Verordnungen gebunden, die vor allem die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke regeln. Die räumliche Darstellung der Festlegungen erfolgt im Zonenplan, die sachliche Regelung in der Bauordnung. Die BZO hat eine direkte Auswirkung auf das Grundeigentum und ist damit verbindlich für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

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

Die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen sollen gesamtschweizerisch vereinheitlicht werden, um das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung zu vereinfachen. Dieses Ziel wird mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verfolgt, welche ein Konkordat zwischen den Kantonen darstellt. Der Kanton Zürich ist diesem Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) wie auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV), die Bauverfahrensverordnung (BW) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) wurden bereits auf die neuen Begriffe angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonalen Ebene in Kraft, werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu bis am 28. Februar 2025 Zeit.

### *Bau- und Zonenordnung*

Die BZO der Gemeinde Niederhasli stammt aus dem Jahr 2013. Im Rahmen zweier Teilrevisionen wurden im Jahr 2016 der Art. 28 (Motorfahrzeuge) ergänzt und im Jahr 2021 der Art. 30b (Mehrwertausgleich) neu aufgenommen. Aufgrund der Vorgaben des kommunalen Richtplans ONN sowie der Verpflichtung, die BZO auf die harmonisierten Baubegriffe anzupassen, besteht ein weiterer Bedarf, die BZO zu revidieren bzw. diese einer Totalrevision zu unterziehen.

### *Erwägungen*

#### *Grundsätzliches*

Mit der Totalrevision der BZO werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, welche im Rahmen des kommunalen Richtplans 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 «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)»

Die detaillierten Erläuterungen zu den Bauvorschriften sowie den zugehörigen Plänen sind im obligatorischen Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) enthalten, auf welchen verwiesen wird.

### *Bauordnung*

Bei der Revision der BZO fallen insbesondere die Umsetzung der IVHB ins Gewicht. Dazu mussten Massnahmen zur Vermeidung zu grosser Dichten und zur besseren Begrünung ergriffen werden. Dies auch, weil in der Gemeinde Niederhasli keine Ausnützungsbeschränkung in Form einer Ausnützungs- oder einer Baumassenziffer besteht. Bei der neu eingeführten Quartiererhaltungszone über die Wohngebiete Tolacher/Studacher, Niederhasli, stehen deren Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung sowie die Sicherung deren Umgebungen im Vordergrund. In der neuen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird, werden Gebäude bis zu 14.70 m Fassadenhöhe und einem zusätzlichen Attikageschoss ermöglicht. Bei Arealüberbauungen ist eine Reduktion der minimalen Arealfläche vorgesehen. Eine Mehrhöhe in diesen Gebieten kann zugunsten von Grünraum erstellt werden. Im Sinne des Klimaschutzes sind Flachdächer zu begrünen, auch wenn Solarpanels vorgesehen sind. Damit soll ein weicher Übergang zwischen den Siedlungsgebieten und den Nichtbauzonen stattfinden.

Bezüglich den Änderungen der einzelnen Vorschriften wird auf die synoptische Darstellung der gültigen und neuen Fassung der Bauordnung verwiesen.

### *Zonenplan*

Mit der Totalrevision der BZO werden Anpassungen am Zonenplan vorgenommen. Dies beinhaltet im Wesentlichen nachfolgende Änderungen:

- Transformierung des Schlüsselgebiets Bahnhof Niederhasli vom Industriegebiet in eine Mischzone mit Wohnen und Gewerbe. Damit werden der westliche Teil der Industriezone (ca. 43 %) wie auch die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) entlang der Industriestrasse in die Wohn- und Gewerbezone WG4 umgezont. Zudem wird bei der Stationsstrasse die Zone WG3 in die Zentrumszone umgezont. Ein Ersatz für die Umzonung der Zone Oe beim Werkhof drängt sich nicht auf, da die Gemeinde noch über genügende unbebaute Flächen in weiteren Zonen Oe verfügt.
- Die heute den Zonen W2/WG2 zugeordneten Grundstücke an der Hofstetter-/Seeblerstrasse, Niederhasli, werden in die Zone WG3 aufgezont.
- Die bereits erwähnten Gebiete Tolacher/Studacher, Niederhasli, sind neu einer Quartiererhaltungszone zugeteilt. Damit wird eine grössere Flexibilität der bestehenden Gebäude im Sanierungs- und Erneuerungsfall erreicht.
- Die bereits bestehenden Gewerbezone werden in zwei Typen aufgeteilt. Die zentralen Lagen im Umfeld von Wohnnutzungen oder Ortskernen werden der Gewerbezone A, die abgelegeneren Gewerbegebiete der Gewerbezone B zugeteilt.

Weiter sind kleinere Anpassungen und technische Korrekturen beim Zonenplan vorgesehen.

#### *Kernzonenpläne*

Die Kernzonenpläne wurden gemäss den kantonalen Vorgaben mit weiteren Inhalten und Ergänzungen versehen wie Plätze und Strassenräume, Brunnen und Vorgärten.

#### *Quartiererhaltungszonenplan*

Der neu eingeführte Quartiererhaltungszonenplan gibt, sinngemäss zu den Kernzonenplänen, die in den Bauvorschriften formulierten Bestimmungen graphisch wieder.

#### *Kantonale Mehrwertabgabe*

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Da es sich bei der neuen Zuordnung der Seebadi Mettmenshaslisee zur Erholungszone bezüglich Mehrwert um eine Einzonung handelt, könnte diesbezüglich eine kantonale Mehrwertabgabe fällig werden. Die Parzellen des Werkgebäudes und Recyclinghofs werden von der Zone für öffentliche Bauten in eine Mischzone umgezont. Diese Zonenplanänderung löst keine kantonale Mehrwertabgabe aus.

#### *Kommunaler Mehrwertausgleich*

Für Mehrwerte, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % fällig. Im Rahmen der vorliegenden Revision sind in diversen Bereichen Auf- und Umzonungen vorgesehen. 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. Während der öffentlichen Auflage wurden die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über die Mehrwertprognose informiert. Sobald die Revision der Nutzungsplanung in Kraft tritt, wird die Mehrwertbemessung den betroffenen Grundeigentümern während der Auflage des Genehmigungsentscheids des Kantons bekanntgegeben. Diese Bemessungen können angefochten werden.

### Öffentliche Auflage und Anhörung

Bau- und Zonenordnungen sind vor ihrer Festsetzung öffentlich aufzulegen. Ebenso sind die Nachbargemeinden sowie die übergeordnete Planungsgruppe anzuhören. Nach der Bekanntgabe kann sich jedermann während mindestens 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Die aktuelle Revisionsvorlage der BZO Niederhasli, bestehend aus Bauvorschriften, Zonenplan, Zusatzpläne für Kernzonen und Quartierhaltungszonen sowie dem Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), wurde am 1. Dezember 2023 im amtlichen Publikationsorgan publiziert. Bedingt durch die Ferienzeiten über den Jahreswechsel wurde eine verlängerte Auflagefrist bis zum 16. Februar 2024 gewährt. Im Nachgang zur öffentlichen Informationsveranstaltung vom 1. Februar 2024 wurde die Auflagefrist auf Antrag hin um weitere vier Wochen bis zum 15. März 2024 verlängert.

Während der Auflagefrist sind insgesamt 84 Einwendungen sowie ein Hinweis der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) beim Gemeinderat eingegangen. Die Einwendungen betreffen zu einem Grossteil die bereits an der Informationsveranstaltung monierten Themen wie Grünflächenziffer (41 Einwendungen), Baumschutz (10 Einwendungen) und Fahrzeugabstellplätze (10 Einwendungen). Die weiteren 23 Einwendungen beziehen sich auf verschiedene Vorschriften der BZO oder den Inhalt des Berichts nach Art. 47 RPV. Von den sieben Nachbargemeinden haben deren vier eine formelle, positive Rückmeldung gegeben. Die drei weiteren Gemeinden haben stillschweigend von der Revisionsvorlage Kenntnis genommen. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) hat sich in ihrer Stellungnahme positiv zur Vorlage geäussert.

Der separate Bericht über die berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen gibt detailliert Auskunft, in welchem Mass die einzelnen Einwendungen vom Gemeinderat berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt worden sind. Auf diesen umfassenden Bericht wird verwiesen, wobei zusammenfassend bezüglich Grünflächenziffer, Baumschutz und Fahrzeugabstellplätze folgendes festgehalten werden kann:

- *Grünflächenziffer*

Laut den Einwendungen soll die Grünflächenziffer gegenüber der vorgelegten Prozentzahl tiefer angesetzt werden (z.B. 30 % statt 40 %). Da die BZO Niederhasli im Unterschied zu den umliegenden Gemeinden, weder Ausnützungs- oder Baumassenziffer noch einen Mehrlängenzuschlag kennt, stellt die Grünflächenziffer ein entsprechendes «Gegenmass» dar, um die Massstäblichkeit und Dichte der Neubauten, wie auch einen angemessenen Grünraum zu gewährleisten. Daher wird an der Grünflächenziffer mit ihrem ursprünglichen Prozentsatz von 40 % grundsätzlich festgehalten. Die inzwischen aktuelle Teilrevision der kantonalen Vorschriften im PBG ermöglicht nun jedoch eine Lockerung, sofern die Grünflächenziffer nicht auf herkömmliche Art eingehalten werden kann. Im Sinne der Einwendungen wurde ein zusätzlicher Artikel «Reduktion der Grünflächenziffer» aufgenommen, der Ersatzmassnahmen bei Unterschreitung der Mindestfläche ermöglicht. Damit ist die höhere Grünflächenziffer gerechtfertigt, da sie durch die Reduktionsmöglichkeit flexibler anwendbar ist und dennoch den klimatischen Themen wie Schwammstadt und Hitzeminderung wirksam Rechnung trägt und zudem mit dem Bestand besser kompatibel ist.

- *Baumschutz*

Die Überprüfung des Baumschutzplans aufgrund der Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Auflage hat gezeigt, dass der Baumschutzplan nicht zweckmässig ist. Auf den Ergänzungsplan «Baumschutz und Begrünung» wird verzichtet. Stattdessen wird der bestehende Art. 20, welcher den Baumschutz bereits im Grundsatz definiert, dahingehend präzisiert, dass markante Bäume mit einem Stammumfang von mehr als einem Meter zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen sind.

- *Fahrzeugabstellplätze (Veloabstellplätze)*

Gemäss den Einwendungen sei die geforderte Anzahl an Veloabstellplätzen pro Anzahl Zimmer zu hoch angesetzt. Die Veloförderung ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Ausreichend Abstellplätze sind für die Nutzung des Velos von grosser Bedeutung. Dabei richten sich die kommunalen Bestimmungen nach den VSS-Normen. Die Regelung für Wohnen (ein Velo pro Zimmer, halbe Zimmer werden aufgerundet) entspricht der Empfehlung der Velofachstelle des Kantons Zürich und der VSS-Norm. Bezugnehmend auf die Einwendungen sollen jedoch «halbe Zimmer» abgerundet werden. Dies wird in den Bauvorschriften nun so explizit erwähnt. Konkret müssen somit für eine 3.5 Zimmer-Wohnung drei Veloabstellplätze errichtet werden.

#### Kantonale Vorprüfung

Die revidierte BZO muss abschliessend durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsberichten vom 12. Oktober 2022 und 13. Februar 2024 zur Vorlage Stellung genommen. Die darin aufgeführten Auflagen und Empfehlungen sind weitgehend in die Vorlage eingeflossen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV). Nicht berücksichtigt wurden unter anderem die Empfehlungen betreffend stärkerer Regulierung von Terrainveränderungen und bezüglich Sichtschutzstrukturen sowie die Beschränkung der Anzahl Autoabstellplätze in den Bereichen Güteklasse «D» und «E bis übrige». Es wird als unzweckmässig beurteilt, in diesen Bereichen Maximalwerte festzulegen, da diese bzw. die diesbezüglichen Siedlungsgebiete mit dem öffentlichen Verkehr weniger gut erschlossenen sind.

#### Genehmigung, Inkrafttreten

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage dem Kanton zur Genehmigung zu unterbreiten. Sowohl der kantonale als auch der kommunale Entscheid sind amtlich zu publizieren. Daraufhin läuft eine 30-tägige Rekursfrist, bevor dann auch das Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung nochmals zu publizieren ist.

#### Schlussbemerkung

Die Bau- und Planungskommission sowie der Gemeinderat sind überzeugt, mit den in der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffenen Voraussetzungen die strategischen Ziele für eine zukunftstaugliche Entwicklung der Gemeinde Niederhasli weiterführen zu können. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Totalrevision der BZO wie vorliegend festzusetzen.

#### Beschluss

1. Gestützt auf die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 10. September 2024, bestehend aus Bauvorschriften, Zonenplan und

Ergänzungspläne betreffend Kernzonen und Quartiererhaltungszone sowie dem Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), 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 Die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) Niederhasli vom 10. September 2024, bestehend aus den Bauvorschriften, dem Zonenplan 1:5000, den Kernzonenplänen 1:2500 betreffend Niederhasli, Oberhasli, Nassenwil und Mettmenhasli sowie den Quartiererhaltungszonenplan 1:1000 betreffend Tolacher/Studacher, wird gestützt auf die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
  - 2.2 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 10. September 2024 zur Totalrevision der Bau- und Zonenordnung wird zur Kenntnis genommen.
  - 2.3 Der Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage vom 10. September 2024 wird genehmigt.
  - 2.4 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
  - 2.5 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen der Bau- und Zonenordnung 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.
  - 2.6 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Geschäft wird der Gemeindeversammlung am Mittwoch, 11. Dezember 2024 zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Verteiler**

- Suter • von Känel • Wild, Planer und Architekten AG (anita.suter@skw.ch)
  - Bau- und Planungskommission
  - Gemeindepräsident
  - Hochbau- und Planungsvorsteher
  - Gemeindeschreiber
-

GEMEINDERAT NIEDERHASLI



Gemeindepräsident  
Daniel T. Wüest



Gemeindeschreiber  
Patric Kubli

Versand: 24. Oktober 2024