

---

## Protokoll

---

3. Sitzung vom: Mittwoch, 11. Dezember 2024

Zeit: 20.00 Uhr bis 23.30 Uhr

---

Leitung: Daniel T. Wüest

Protokoll: Dennis Hofer

Stimmzähler:

Bisaz Bettina, Buchserstrasse 5c, 8155 Nassenwil  
Dallinger Markus, Rebstrasse 66, 8156 Oberhasli  
Furrer Yvonne, Lindenstrasse 11, 8155 Niederhasli  
König Susanna, Rebstrasse 69, 8156 Oberhasli  
Lopalco Manuela, Heiselstrasse 89, 8155 Niederhasli

Ort: Mehrzweckhalle Seehalde, Mettmenhasli

Zahl der anwesenden Stimmberechtigten: 191

Anwesende ohne Stimmrecht: 10

Feststellung formeller Art:

- Die Traktandenliste wurde allen Stimmberechtigten rechtzeitig zugestellt. Die formelle Einladung ist im amtlichen Publikationsorgan veröffentlicht worden.
- Die Anträge und Weisungen zur heutigen Gemeindeversammlung standen - während der gesetzlichen Frist - allen Stimmberechtigten zur Einsichtnahme zur Verfügung.
- Auf die Stimmberechtigung wird hingewiesen.
- Die nicht Stimmberechtigten sind aufgefordert worden, am separaten Tisch Platz zu nehmen.

Stimmrecht: Das Stimmrecht wird niemandem bestritten.

# Gemeindeversammlung

Anfragen gemäss § 17 GG:

Innert der gesetzlich vorgeschriebenen Frist wurde keine Anfrage eingereicht.

## Traktanden

### A-Geschäft

7. Totalrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) Niederhasli  
Festsetzung
8. Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes

7. 04 Bauplanung  
**Totalrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) Niederhasli**  
**Festsetzung**

---

### **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 Mettmenhaslisee 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 Quartiererhaltungszonen 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 Ausnutzungs- 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.

### **Geschäftsbehandlung an der Gemeindeversammlung**

Gemeindepräsident Daniel Wüest stellt anhand erster PowerPoint-Folien einleitend die Versammlungsleitung, den Protokollführer sowie die zu Worte kommenden Vertreter der Gemeindeverwaltung und des Planungsbüros vor. Weiter orientiert er die Stimmberechtigten über den geplanten Ablauf der heutigen Gemeindeversammlung mit Zwischenabstimmungen zu den drei Abschnitten «Zonenplan», «Ergänzungspläne» und «Bauvorschriften». Er macht dabei insbesondere darauf aufmerksam, dass es am Ende der Geschäftsbehandlung zu einer Schlussabstimmung kommen wird, welche abschliessend entscheiden wird.

Der Hochbau- und Planungsvorsteher René Brühlhart erläutert in Zusammenarbeit mit dem Abteilungsleiter Bau und Umwelt, Urs Andermatt, anhand einer PowerPoint-Präsentation das Geschäft. Nach erster Schilderung der Ausgangslage fährt Urs Andermatt mit Ausführungen zu den geplanten Änderungen beim Zonenplan fort.

Gemeindepräsident Daniel Wüest eröffnet die Diskussion zum ersten Abschnitt «Zonenplan».

■■■■■ Niederhasli, hat eine Frage zum Abstimmungsprozedere. Er möchte wissen, weshalb drei Zwischenabstimmungen geplant sind und welchen Zweck diese haben. Was geschieht, wenn diese alle angenommen werden und am Schluss das gesamte Projekt abgelehnt würde?

Daniel T. Wüest antwortet, dass drei Zwischenabstimmungen das Verfahren vereinfachen. Es ist so für den Gemeinderat eher möglich zu sehen, bei welchen Punkten es noch Probleme und Klärungsbedarf gibt. Zudem kann die Diskussion kanalisiert und jeweils auf das entsprechende Thema beschränkt werden. Am Schluss zählt jedoch die Schlussabstimmung.

■■■■■ Oberhasli, äussert seine Bedenken betreffend der Einzonung des Gebiets weiter östlich des Bahnhofs von der Industrie- in die Wohn-/Gewerbezone 4, welche auch die Doka Schweiz AG und das Agrarzentrum Niederhasli betreffen. Eine Wohnzone würde in diesem Gebiet Mehrverkehr generieren. Er möchte wissen, ob dies mit den betroffenen Firmen abgesprochen sei, auch betreffend weiterem Ausbau?

René Brülhart erklärt, dass dies mit den Betroffenen abgesprochen ist und das Land um den Bahnhof mit der Umzonung besser und intensiver genutzt werden kann. Die Chance, dies nun mit der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung zu machen ist optimal und kommt nicht so schnell wieder.

### **Zwischenabstimmung**

Die erste Zwischenabstimmung zu den Änderungen am Zonenplan ergibt ein Ergebnis von 83 Ja-Stimmen gegenüber 96 Nein-Stimmen.

Der Abteilungsleiter Bau und Umwelt, Urs Andermatt, erläutert anhand der PowerPoint-Präsentation die Details zum Baumschutz sowie zu den Kernzonenplänen und dem Quartiererhaltungszonenplan Tolacher/Studacher.

■■■■■ Oberhasli, äusserst sich zum Artikel 20 «Baumschutz». Sie stützt sich dabei auf den § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und liest diesen vor. Der Wortlaut des Baumschutz-Artikels ist aus ihrer Sicht zu eng gefasst. Sie stellt einen entsprechenden **Änderungsantrag**.

René Brülhart erläutert, dass der Artikel gegenüber den kantonalen Vorschriften bewusst ein wenig strenger abgefasst wurde, da höhere Anforderungen an das Klima und die Biodiversität gesetzt werden sollen.

■■■■■ Oberhasli, versteht das Votum absolut und findet den Antrag gut und nachvollziehbar. Die Umsetzung beurteilt er jedoch als sehr schwierig. Er fragt sich, wer dies kontrollieren würde und auf welcher Basis? Bäume als Schattenspender und zum Schutz des Klimas zu erhalten, erachtet er als wichtig und gut.

■■■■■ Niederhasli, meint, es gehe dabei mehr um Bäume auf öffentlichem Grund und nicht allgemein bzw. auf privatem Grund. Die von Beatrice Marthaler vorgeschlagene Vorlage scheint ihm extrem wässrig und kann so eigentlich auch gleich weggelassen werden.

Peter von Känel erklärt, was der besagte § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes eigentlich aussagt. Der Gesetzestext zeigt auf, was die Gemeinden überhaupt für Spielraum haben. Mit dem neuen, seit 1. Dezember 2024 geltenden § 238 a Abs. 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes kommen seitens kantonalen Gesetzgebung weitere Einschränkungen hinzu.

■■■■■ bringt ein, dass mit dem Gebrauch des Wortlauts «nach Möglichkeit» im § 238 a Abs. 3 PBG eigentlich schon viel geklärt sei. Ein anderer Stimmberechtigter unterstützt den Vorschlag des Gemeinderats. Er verweist bei seinem Votum auf den Abs. 2 des betroffenen Artikels.



■■■■■ Oberhasli führt aus, dass es junge Bäume brauche, welche für Klima und Biodiversität gut sind. Es seien aber nicht nur Bäume wichtig, sondern auch Sträucher, Gebüsche etc. Es soll nicht sein, dass die Gemeinde die Bäume verwaltet und für jedes Fällen ein Antrag an die Gemeinde gestellt werden müsse.

■■■■■ Niederhasli, erkundigt sich, wie lange ein Baum wachsen müsse, bis er einen Umfang von einem Meter aufweist.

■■■■■ Oberhasli, beantwortet die Frage gleich selber. Er habe vor 30 Jahren einen Nussbaum mit einem Umfang von 8 cm im Garten gepflanzt. Dieser Baum weise heute einen Umfang von ca. 1.10 m aus.

■■■■■ Niederhasli, fragt an, ob es einen Unterschied ausmache, ob Bäume auf öffentlichem oder privatem Grund stehen.

René Brühlhart entgegnet, dass es keine Unterscheidung zwischen öffentlichem und privatem Grund gibt. Es wäre technisch möglich, dies zu unterscheiden, was aber seitens Gemeinde nicht empfohlen wird.

■■■■■ Niederhasli, stellt daraufhin nachfolgenden **Änderungsantrag** zum Art. 20 Abs. 1:  
*Bäume ab einem Stammumfang von 1 m (gemessen 1 m ab Boden) auf öffentlichem Grund sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.*

■■■■■ Oberhasli, stellt die Haftung in Frage, wenn ein Baum fällt.

Daniel T. Wüest sagt, dass über die Haftungsfrage keine Auskunft gegeben werden kann.

■■■■■ Oberhasli, möchte wissen, ob der Kanton die Vorgaben gebe und die Gemeinden diese Vorschriften nur noch verschärfen könnten. Sollte dem so sein, würden die gestellten Anträge gar nichts bringen und die Diskussion wäre hinfällig.

Peter von Känel führt aus, dass die Handhabung der neuen Gesetzesbestimmungen im PBG nicht ganz einfach sei. Wie bereits erwähnt, gibt der § 76 die Regelungskompetenz für die Gemeinden vor. Im § 238 ist der wichtigste Wortlaut «nach Möglichkeit», was somit eigentlich alle Bäume umfasst. Die Grundstücknutzung darf dabei nicht gefährdet werden.

■■■■■ Oberhasli, präzisiert ihren **Änderungsantrag** zum Art. 20 Abs. 1 und formuliert diesen wie folgt:  
*Bäume ab einem Stammumfang von 1 m (gemessen 1 m ab Boden) sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.*

■■■■■ Oberhasli, möchte von Peter von Känel wissen, weshalb sich die ganzen Bestimmungen derart auf Bäume fokussieren. Er findet dies nicht korrekt.

Peter von Känel führt aus, dass § 238 a PBG fünf Absätze umfasst, in welchen auch andere Arten der Begrünung (Sträucher etc.) thematisiert werden. Die aktuellen Diskussionen betreffen jedoch tatsächlich nur den Baumschutz.

■■■■■ Niederhasli, meint, der Antrag Suter widerspreche dem kantonalen Gesetz. Der Kanton mache diese Unterscheidung nicht, weshalb der Antrag so nicht korrekt sei.

Daniel T. Wüest und Peter von Känel zitieren den Begriff «gebietsweise», weshalb diese Regelung zulässig wäre.

### **Abstimmungsverfahren Änderungsanträge Art. 20 Abs. 1 (Baumschutz)**

Nachdem in zwei einzelnen Abstimmungen sowohl der Änderungsantrag von Beatrice Marthaler als auch derjenige von Rolf Suter gutgeheissen wurden, obsiegt bei der Gegenüberstellung der beiden Anträge im Rahmen einer dritten Abstimmung der Änderungsantrag von Beatrice Marthaler. Art. 20 Abs. 1 wird demnach wie folgt angepasst: *Bäume ab einem Stammumfang von 1 m (gemessen 1 m ab Boden) sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.*

■■■■■ Oberhasli, hat eine Frage betreffend den im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteilen in Bezug auf die Gewässer (Art. 3, Umbau und Ersatzbau). Er möchte wissen, ob diese genau gleich wieder aufgebaut werden müssten.

Peter von Känel führt aus, dass die Gebäude grundsätzlich in gleichem Volumen wieder aufgebaut werden sollen. In Bezug auf den Gewässerschutz könne dies aber variieren.

■■■■■ Niederhasli, versteht das Prozedere nicht mehr. Die Versammlung habe nur über die Änderungsanträge Marthaler und Suter abgestimmt, nicht über die eigentliche Zwischenabstimmung zu den Ergänzungsplänen. Eine Abstimmung, ob wir einfach weitergehen sollen, mache keinen Sinn. Es müsse zuerst die Zwischenabstimmung erfolgen.

### **Zwischenabstimmung**

Die zweite Zwischenabstimmung zu den Ergänzungsplänen ergibt ein Ergebnis von 84 Ja-Stimmen gegenüber 87 Nein-Stimmen.

Der Abteilungsleiter Bau und Umwelt, Urs Andermatt, erläutert anhand der PowerPoint-Präsentation die Details zu den Bauvorschriften.

■■■■■ Niederhasli, hat im Vorfeld einen schriftlichen Antrag an den Gemeinderat gestellt, dass man über Grünflächenziffer abstimmen solle. Er trägt diesen **Änderungsantrag** nun an der Versammlung vor: *Das Mass der Grünflächenziffer soll in Art. 13 bei allen Wohnzonen WE2, W2, W3, WG2, WG3, WG4 von 40 % auf 30 % reduziert werden.*

Er begründet seinen Antrag mit der zu grossen Einflussnahme des Gesetzgebers auf das private Eigentum.

René Brühlhart führt aus, dass das beantragte Mass der Grünflächenziffer von 40 % auch ein Schutzmechanismus gegen zu verdichtetes Bauen darstelle.

■■■■■ Niederhasli, sieht dies ein, denkt aber, dass mit 30 % immer noch gute Möglichkeiten bestehen. Er hat auch Bedenken, dass in ein paar Jahren wieder die Ausnützungsziffer eingeführt werden könnte.

René Brühlhart erklärt, dass sich der Gemeinderat explizit gegen die Ausnützungsziffer entschieden hat, da dies ein grosser Eingriff in das Grundeigentum wäre. Mit einem Mass von 40 % sei immer noch eine dichtere Bauweise möglich als in den Nachbargemeinden, welche eine Ausnützungsziffer haben.

■■■■■ Oberhasli, stellt einen weiteren **Änderungsantrag** zum Artikel 13. Die Grünflächenziffer soll in den Wohnzonen WE2, W2 und WG2 wieder auf 20 % festgelegt werden. Falls dies nicht möglich wäre, sei eine Rückweisung des Geschäfts an den Gemeinderat angezeigt. Ihrer Auffassung nach käme die Verdoppelung der Grünflächenziffer einer Abzonung gleich. Die Verschärfungen stünden zudem im Widerspruch zum verdichteten Bauen als höchst ökologischen Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem nicht vermehrbaren Gut Boden.

■■■■■ Oberhasli, führt aus, dass die aktuellen 20 % in die Jahre gekommen sind. Es gibt neue, höhere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung seit 1. Dezember 2024. 30 % wären ein Kompromiss, er möchte aber den 40 % des Gemeinderats zustimmen. Er hat ein grosses Vertrauen in den Gemeinderat. Dem Profitgedanken, dass man mit 30 % auf Grundstücken viel bauen kann und somit als Nachbar eine Betonwand hingestellt bekommt, sollte Beachtung geschenkt werden.

■■■■■ Niederhasli, meint, es gebe keinen Grund, warum man von der Freiflächenziffer auf eine Grünflächenziffer wechseln sollte. Die Freiflächenziffer reiche aus und die 40 % Grünflächenziffer sei viel zu hoch.

■■■■■ korrigiert ihren **Antrag**. Die Grünflächenziffer soll in Art. 13 bei allen Wohnzonen WE2, W2, W3, WG2, WG3, WG4 von 40 % auf 20 % reduziert werden.

### **Abstimmungsverfahren Änderungsanträge Art. 13 (Grünflächenziffer)**

In einer ersten Abstimmungsrunde werden der Hauptantrag des Gemeinderats und die beiden Änderungsanträge gegenübergestellt. Dabei scheidet der Antrag des Gemeinderats für eine Grünflächenziffer von 40 % aus. Im Rahmen der zweiten Abstimmungsrunde obsiegt der Antrag von Inge Mettler gegenüber dem Antrag von Heinz Knöpfel. Das Mass der Grünflächenziffer in Art. 13 wird demnach bei allen Wohnzonen WE2, W2, W3, WG2, WG3, WG4 auf 20 % festgesetzt.

■■■■■ Niederhasli, erkundigt sich nach den Auswirkungen der Baumbepflanzung (Baumallee) auf die Gebäude.

René Brühlhart orientiert, dass dies keinen Einfluss habe, sofern nicht gebaut werde.

### **Zwischenabstimmung**

Die dritte Zwischenabstimmung zu den Bauvorschriften ergibt ein Ergebnis von 68 Ja-Stimmen gegenüber 87 Nein-Stimmen.

René Brühlhart schliesst die Ausführungen des Geschäfts ab mit Informationen zum Bericht der Einwendungen und zum weiteren Verfahrensverlauf.

Gemeindepräsident Daniel T. Wüest nimmt Bezug auf die allesamt ablehnenden Zwischenabstimmungen. Er ruft die anwesenden Stimmberechtigten auf, konkrete Änderungs- oder gar Rückweisungsanträge zu stellen.

██████████ Niederhasli, führt aus, dass aufgrund der abgelehnten Zwischenabstimmungen das Geschäft gestorben sei. Der Gemeinderat habe eine unausgewogene Vorlage unterbreitet. Die BZO sollte heutigem Recht entsprechen und weder unnötige Punkte beinhalten noch unnötige Kosten auslösen. Er stellt einen **Rückweisungsantrag**.

Der Gemeindepräsident eröffnet die Diskussion zum Rückweisungsantrag.

René Brülhart entgegnet, dass der Gemeinderat im Nachgang des Einwendungsverfahrens auf verschiedene Punkte eingegangen sei und er diese teilweise berücksichtigt habe.

██████████ Mettmenhasli, stellt fest, dass der Gemeinderat viel Aufwand investiert hat und die BZO viele gute Punkte beinhaltet. Die Änderungsanträge kann er nachvollziehen und versteht diese als Verbesserungsvorschläge. Er stimmt dem Rückweisungsantrag von Martin Meier überhaupt nicht zu.

#### **Abstimmungsverfahren Rückweisungsantrag:**

Der Rückweisungsantrag von Martin Meier wird mit 62 Ja-Stimmen gegenüber 67 Nein-Stimmen abgelehnt.

██████████ Niederhasli, zeigt sich überrascht, dass so viele Stimmberechtigte bei den Zwischenabstimmungen eine ablehnende Haltung kundgetan haben. Es gab lediglich drei Änderungsanträge. Ansonsten wurden keine konkreten Kritiken kundgetan. Der Gemeinderat müsse wissen, wo das Problem liegt und was anders gemacht werden müsste.

██████████ gibt zu bedenken, dass viel Zeit und Ressourcen in die Revisionsvorlage investiert wurden. Die Mitwirkung war im Rahmen des Einwendungsverfahrens möglich, es gab schlussendlich ja auch 84 Einwendungen. Er selber sei auch nicht mit allen Inhalten einverstanden und habe die Reduktion der Grünflächenziffer auf 20 % nicht erwartet. Er werde bei der Schlussabstimmung aber trotzdem ja zur BZO sagen.

██████████ versteht den Gemeindepräsidenten, denn niemand weiss nun wirklich, wo das Problem liegt. Alle hatten die Gelegenheit, sich zu äussern. Bei einer solchen Totalrevision könne nicht immer alles vollends passen, gesamthaft empfindet er die BZO nun aber als gutes Konstrukt. Wenn die Änderungen wie beschlossen einfließen, kann er der BZO zustimmen.

██████████ möchte wissen, ob sie mit einem Ja im Rahmen der Schlussabstimmung allen angenommenen Anträgen ihre Zustimmung erteile.

Daniel T. Wüest antwortet, dass dem so ist.

██████████ Oberhasli, fragt, ob es nochmal eine 30-tägige Rekursfrist gibt, sollte die Totalrevision nun so angenommen werden.

Daniel T. Wüest bejaht auch diese Anfrage.

■■■■■ Oberhasli, versteht auch nicht, warum man Voten und Anträge einbringt, welche man gewinnt und dann trotzdem die Zwischenabstimmung ablehnt. Der Prozess der Totalrevision dauert nun schon mehr als ein Jahr, was auch Kosten und Ressourcen generiert hat. Er werde bei der Schlussabstimmung auch ja sagen.

■■■■■ meint, dass die Vorlage für eine Gemeindeversammlung zu überladen war. Man hätte diese aufteilen müssen.

René Brülhart entgegnet, dass der Gemeinderat keine Salami-Taktik wollte und darum alles zusammengefasst habe. Er verweist auf das Mitwirkungsverfahren und die Infoveranstaltungen in mehreren Phasen und somit auch die Möglichkeit, sich im Vorfeld zu informieren. Er ist sich dessen bewusst, dass das ganze Projekt sehr umfassend und komplex ist.

■■■■■ Oberhasli, fragt, ob bei der Annahme der neuen BZO bereits die neuen Regelungen gelten, was allenfalls Mehrkosten auslösen würde. Sie möchte wissen, ob die neuen Bestimmungen nur auf neue Bauten ausgelegt werden könnten. Weiter möchte sie wissen, ob die Grünflächenziffer auch Einfluss auf Parkplätze usw. habe.

René Brülhart führt aus, dass es keine Änderungen gäbe, was die Kosten angeht und somit keinen Einfluss habe. Betreffend Grünflächenziffer verweist er auf den gutgeheissenen Änderungsantrag.

■■■■■ Oberhasli, meint, dass die Vorlage gute Elemente aber auch kritische Elemente beinhalte. Für ihn ist nicht ganz klar, in welche Richtung es mit Niederhasli gehen soll bzw. welche Strategie der Gemeinderat dabei verfolgt. Er wünscht sich eine bessere Auslegeordnung.

René Brülhart gibt zu bedenken, dass Niederhasli sich weiter entwickeln solle, beispielsweise auch im Rahmen von Gestaltungsplänen. Die neuen Gebiete sollen grüne Flächen, Fussgängerzonen etc. beinhalten, was mittels Gestaltungsplänen möglich ist.

Daniel T. Wüest meint, dass es schwierig sei, eine Strategie durchzusetzen, da vieles im Wandel sei.

■■■■■ Oberhasli, beteuert, dass der Gemeinderat gute Arbeit gemacht hat. Für Besitzer von normalen Einfamilienhäusern ist das Geschäft nicht ganz einfach zu verstehen und einzuordnen. Niederhasli wird wachsen und dafür braucht es eine gewisse Ordnung im Bauprozess. Die Änderungen sind nachvollziehbar und wurden nun politisch entschieden. Es ist ein wenig schade, dass der Gemeinderat beispielsweise nicht auf die Einwendungen zur Grünflächenziffer eingegangen ist.

René Brülhart erklärt, dass der Gemeinderat überzeugt war, an dem Mass von 40 % festgehalten zu haben. Die Mehrheit habe nun in einem demokratischen Prozess entschieden, diesen Wert zu korrigieren.

■■■■■ Oberhasli, sagt, dass im Grundsatz das erreicht wurde, was gewollt war, weshalb sie jetzt dafür ist.

██████████ Oberhasli, führt aus, dass ihm der Gemeinderat aktuell leidtut, da viel Aufwand investiert wurde. Es wurden einzelne Anträge gestellt und auch angenommen, trotzdem wurden alle Zwischenabstimmungen abgelehnt. Er fragt sich jetzt trotzdem, warum die Stimmberechtigten nun die Meinung ändern sollten und ob doch noch andere Inhalte nicht passend seien.

██████████ Oberhasli, ist der Auffassung, dass die Diskussionen nun an Punkten, wie beispielsweise der Bahnhofentwicklung Ost aufgehängt werden. Ihm geht es aber auch um die Industrie in Oberhasli, zum Beispiel was den Verkehr angeht. Er wurde ermutigt, dass er an Gemeindeversammlungen kommen soll. Ihm ist die Planungssicherheit für die verschiedenen Betroffenen wichtig.

René Brühlhart führt aus, dass der Gemeinderat mit der Vorlage versucht hat, ideale Rahmenbedingungen für Wohnen und Gewerbe zu schaffen.

Die Diskussion wird nicht weiter verlangt.

### **Abstimmung**

In der anschliessenden Schlussabstimmung wird die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung unter Berücksichtigung der beiden gutgeheissenen Änderungsanträge betreffend Art. 13 (Grünflächenziffer) und Art. 20 (Baumschutz) mit 102 Ja-Stimmen zu 73 Nein-Stimmen angenommen.

### **Beschluss**

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) unter Berücksichtigung von zwei Änderungen betreffend Art. 13 (Grünflächenziffer) und Art. 20 (Baumschutz) festgesetzt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 10. September 2024 zur Totalrevision der Bau- und Zonenordnung wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage vom 10. September 2024 wird genehmigt.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
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.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### **Verteiler**

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

- Hochbau- und Planungsvorsteher
  - Gemeindeschreiber
- 

8. 16 Gemeindeorganisation

### **Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes 2024**

---

Bis zehn Arbeitstage vor der heutigen Versammlung sind keine Anfragen eingegangen.

---

### **Schluss der Versammlung**

Die Gemeindeversammlung erhebt gegen die Geschäftsführung und gegen die Durchführung der Abstimmungen an der heutigen Versammlung keine Einwände.

Der Gemeindepräsident verweist wie folgt auf die Rechtsmittel:

Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 21 a Abs. 2 VRG)

Mit Rekurs kann die Verletzung der politischen Rechte und ihre Ausübung gerügt werden. Eine Person, die an der Versammlung teilgenommen hat, kann nur dann Stimmrechtsrekurs erheben, wenn sie die Verletzung schon in der Versammlung gerügt hat. Innert 5 Tagen von der Veröffentlichung an gerechnet einzureichen beim Bezirksrat Dielsdorf.

Rekurs wegen Rechtsverletzungen usw. (§§ 19 und 20 VRG)

Rekurs wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung. Innert 30 Tagen von der Veröffentlichung an gerechnet einzureichen beim Bezirksrat Dielsdorf.

Ein Rekurs gemäss § 329 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist erst möglich, wenn der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion veröffentlicht und aufgelegt worden ist (§ 5 Abs. 3 PBG). Die Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

Das Protokoll wird nach erfolgter Unterzeichnung durch die Stimmentzähler auf der Gemeinde-Website aufgeschaltet oder kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gemeindepräsident Daniel Wüest bedankt sich bei den anwesenden Stimmberechtigten für ihre Teilnahme und wünscht einen schönen Abend.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Der Gemeindeschreiber:

Der Substitut:

  
Genehmigung des Protokolls

Die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorstehenden Protokolls bestätigen:

Der Gemeindepräsident:

  
Die Stimmzähler:

  
M. Lepold

  
M. Müller

  
S. König

  
B. Birk

