



3. Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord und neuer kommunaler Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" / Genehmigung GR Geschäft Nr. 100/2016

Referat KRL-Sprecher Reto Heeb

„Das ganze Geschäft besteht im Grundsatz aus vier Punkten, welche wiederum aus Dokumenten und Plänen bestehen.

- Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung
- Kommunaler Teilrichtplan
- Mitwirkungsbericht
- Entwicklungskonzept, welches zur Kenntnis genommen werden muss

Das Geschäft muss als Ganzes genehmigt oder abgelehnt werden, es können keine einzelnen Punkte behandelt werden.

Bauordnung und Zonenplan

Ich erläutere Ihnen gerne die Änderungen im Zonenplan (*zeigt Bild Zonenplan alt vs. Zonenplan neu*). Gebäude, welche sich heute in der Zentrumszone Z4 befinden und neu eigentlich nicht mehr so erstellt werden könnten, haben eine Besitzstandswahrung. Ergänzend zum Zonenplan wurden in der Bauordnung gewisse Sachen angepasst (Wohnanteil, Freihaltefläche und Gebäudehöhe). Des Weiteren kam der Artikel 16b (Ergänzende Vorschriften Z4) neu dazu. Dieser sagt aus, wie die Gebäude zueinander stehen müssen (Anbaupflicht). Zudem wurde ein minimaler Wohnanteil im Ergänzungsplan festgehalten. Des Weiteren wurde der Artikel 39 (Hochhäuser) der Bauordnung angepasst (Höhe von Hochhäusern). Beim Bau eines Hochhauses ist ein Gestaltungsplan notwendig.

Kommunaler Teilrichtplan

Darin sind insgesamt sieben Kapitel beschrieben:

1. Gebietsausrichtung
→ Wie Gebäude zueinander stehen müssen
2. Städtebauliche Typologie
→ Wie Gebäude aussehen müssen (Block- oder Hochbauten)
3. Hochhäuser
→ Projekt muss in hochqualifizierten Konkurrenzverfahren entwickelt werden
4. Freiraum
→ Ausgestaltung dieser Freiräume
5. Nutzung
→ Wo Wohnanteil bzw. publikumsorientierte Nutzung zugelassen ist
6. Erschliessung
→ Regelung der Lage der Zufahrten
7. Baufeldentwicklung
→ Qualitativ hochwertige Architektur im Rahmen der Baufeldentwicklung

Mitwirkungsbericht

Dies war die öffentliche Auflage der ganzen Dokumente. Es wurden 15 Anträge und 40 Einwendungen behandelt. Dazu gemeldet haben sich folgende Nachbargemeinden und andere Anspruchsgruppen:

- Volketswil
- Schwerzenbach
- Fällanden
- Dietlikon
- Wallisellen



- Zürich
- Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)

Ergänzungsplan

Der Ergänzungsplan sagt etwas dazu aus, wie Verkehrsverbindungen erstellt werden müssen (*zeigt entsprechenden Plan*) und ist ein ergänzendes Dokument zum Zonenplan. Darin werden detaillierte Regelungen für Erschliessungen, kommerzielle Nutzungen von Gebäuden etc. aufgeführt.

Die KRL bedankt sich herzlich beim Stadtrat. Wir hatten intensive Diskussionen und das Geschäft wurde uns kompetent vom Stadtrat vorgestellt. Auch kompetent wurden unsere Fragen beantwortet. In der Diskussion hat sich die KRL entschlossen, dem Gemeinderat einstimmig die Annahme der Vorlage zu empfehlen.“

Stellungnahme Mitglieder KRL

Keine.

Stellungnahme Stadtpräsident Lothar Ziörjen (BDP)

„Ich danke dem KRL-Präsidenten und der ganzen KRL für das sehr intensive Gespräch, das wir hatten und die heutigen Ausführungen.

Wenn man ein solches Gebiet, welches zu einem Drittel bebaut ist, in eine neue Struktur hineinbringen möchte, dann ist das keine ganz einfache Aufgabe. Es mussten viele Anpassungen seitens Gemeinde und Kanton vorgenommen werden. Die Lösung sollte den Bestand sichern und den Übergang in die neue Entwicklung auch ermöglichen. Gerade wenn wir vom Kanton hohe Auflagen erhalten, wird es schwierig Lösungen zu präsentieren, welche schlussendlich auch vom Kanton Zürich mitbewilligt werden müssen. Heute haben wir ein Produkt auf dem Tisch, von dem wir überzeugt sind. Es wird eine gewisse Zeit brauchen, bis das Gebiet überbaut werden kann bzw. die bestehenden Gebäude irgendwann ersetzt werden. Hier muss man sich bewusst sein, dass es schlussendlich ein Zug-um-Zug-Geschäft ist. Wir werden die freien Grundstücke ohne Hindernisse überbauen können; die bebauten Grundstücke werden eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen.

Vielen Dank auch für die einstimmige und positive Empfehlung der KRL.“

Allgemeine Diskussion

Keine.

Abstimmung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet Hochbord und der neue kommunale Teilrichtplan „Zentrumszone Hochbord“ werden mit 37 zu 0 Stimmen genehmigt.

Beschluss

1. Der Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord, bestehend aus der Änderung Zonenplan, der Änderung Bauordnung und dem Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ vom 23. November 2015, wird zugestimmt.
2. Dem neuen kommunalen Teilrichtplan „Zentrumszone Hochbord“, bestehend aus Text und Karte vom 23. November 2015, wird zugestimmt.
3. Dem Mitwirkungsbericht (Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen) gemäss § 7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.



4. Das Entwicklungskonzept Hochbord (Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV) wird zur Kenntnis genommen.
5. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

Die Richtigkeit bescheinigt

Beatrix Pelican
Gemeinderatssekretärin