

## **Anträge und Weisungen**

Schulgemeinde Fällanden  
Politische Gemeinde Fällanden

**Gemeindeversammlungen**  
**vom Mittwoch, 25. November 2015**

Seiten

**5–22 Schulgemeinde**

6–12 Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen, Schulhaus Lätten, Fällanden  
Bewilligung Projektierungskredit

6 Antrag

6–12 Weisung

13–14 Globalbudget Sekundarstufe Fällanden, Schulhaus Buechwis, Benglen,  
Primarschule Lätten, Fällanden und Primarschule Buechwis 1/Bommern,  
Pfaffhausen

Genehmigung Leistungsauftrag

13 Antrag

13–14 Weisung

15–19 Bewilligung des Globalkredites für die Sekundarstufe Fällanden, Schule  
Buechwis 2, Benglen, Primarschule Lätten, Fällanden, Primarschule Buechwis  
1/Bommern, Pfaffhausen, sowie Genehmigung des Voranschlages 2016 und  
Festsetzung des Steuerfusses

15 Antrag

15–19 Weisung

20–21 Schülerhaus Chasa Ajüz in 7550 Scuol  
Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen sowie Verkauf

20 Antrag

20–21 Weisung

**23–78 Politische Gemeinde**

24–33 Voranschlag 2016 der Politischen Gemeinde  
Genehmigung und Festsetzung Steuerfuss

24 Antrag

24–33 Weisung

34–36 Umbau und Sanierung Werkhofgebäude  
Genehmigung der Bauabrechnung

34 Antrag

34–36 Weisung

37–44 Teilrevision kommunale Bau- und Zonenordnung  
Genehmigung inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

37 Antrag

37–44 Weisung

45–78 Privater Gestaltungsplan Huebwis, Fällanden  
Genehmigung und Festsetzung

45 Antrag

45–78 Weisung

Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde Fällanden werden eingeladen, am

**Mittwoch, 25. November 2015, 18.30 Uhr,  
im Kultur- und Begegnungszentrum Zwicky-Fabrik,  
Wigartenstrasse 13, 8117 Fällanden**

an den Gemeindeversammlungen zur Behandlung der folgenden Geschäfte teilzunehmen:

**18.30 Uhr**

**Schulgemeinde**

1. Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen, Schulhaus Lätten, Fällanden  
Bewilligung Projektierungskredit
2. Globalbudget Sekundarstufe Fällanden, Schulhaus Buechwis, Benglen, Primarschule Lätten, Fällanden und Primarschule Buechwis 1/Bommern, Pfaffhausen  
Genehmigung Leistungsauftrag
3. Bewilligung des Globalkredites für die Sekundarstufe Fällanden, Schule Buechwis 2, Benglen, Primarschule Lätten, Fällanden, Primarschule Buechwis 1/Bommern, Pfaffhausen, sowie Genehmigung des Voranschlages 2016 und Festsetzung des Steuerfusses
4. Schülerhaus Chasa Ajüz in 7550 Scuol  
Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen sowie Verkauf
5. Allfällige Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes  
Beantwortung

**Politische Gemeinde**

1. Voranschlag 2016 der Politischen Gemeinde  
Genehmigung und Festsetzung Steuerfuss
2. Umbau und Sanierung Werkhofgebäude  
Genehmigung der Bauabrechnung
3. Teilrevision kommunale Bau- und Zonenordnung  
Genehmigung inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
4. Privater Gestaltungsplan Huebwis, Fällanden  
Genehmigung und Festsetzung
5. Allfällige Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes  
Beantwortung

Broschüren mit den Anträgen und Weisungen sowie den Voranschlägen können ab Montag, 2. November 2015, von der Website [www.faellanden.ch](http://www.faellanden.ch) heruntergeladen werden. Einige Exemplare liegen auch beim Haupteingang des Gemeindehauses auf. Für die Zustellung per Post ist die Abteilung Präsidiales unter Telefon 043 355 35 55 oder [praesidiales@faellanden.ch](mailto:praesidiales@faellanden.ch) zu kontaktieren.

Die Akten liegen ab Mittwoch, 11. November 2015, während der Öffnungszeiten des Gemeindehauses (Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 11.30 Uhr und von 14.00 bis 16.30 Uhr, Donnerstag bis 18.30 Uhr, Freitag von 7.30 bis 14.00 Uhr) im Gemeindehaus bei der Abteilung Präsidiales zur Einsicht auf.

Anfragen im Sinne von § 51 des Gemeindegesetzes sind der entsprechenden Gemeindevorsteherchaft (Gemeinderat oder Schulpflege) mindestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

Stimmberechtigt sind Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt und ihren politischen Wohnsitz in der Gemeinde Fällanden haben. Personen, die nach Art. 369 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches entmündigt wurden, sind nicht stimmberechtigt.

Zur Gemeindeversammlung sind alle interessierten Personen als Zuhörerinnen und Zuhörer eingeladen. Für sie sind separate Plätze reserviert.

Gemeinderat Fällanden  
Schulpflege Fällanden

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die detaillierten Unterlagen liegen zur Einsicht auf.

Informationen rund um die Gemeindeversammlung können auch abgerufen werden unter [www.faellanden.ch](http://www.faellanden.ch).

# Schulgemeinde

# **Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen, Schulhaus Lätten, Fällanden Bewilligung Projektierungskredit**

## **Antrag**

Die Schulgemeindeversammlung beschliesst:

1. Für ein zusätzliches Gebäude für Kindergärten und Tagesstrukturen in Fällanden wird für den Gesamtleistungswettbewerb ein Kredit von Fr. 316'000.– bewilligt.
2. Für das Vorprojekt wird ein Kredit von Fr. 500'000.– bewilligt.

## **Zusammenfassung der Problemstellung**

Wegen der steigenden Schülerzahlen braucht die Schule in Fällanden dringend mehr Schulraum. Der Schule fehlen im Moment zwei Kindergärten und es muss zudem für die Tagesbetreuung der Schülerinnen und Schüler dringend mehr Raum zur Verfügung gestellt werden. Eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Doppel-Kindergärten Breiteli und Wigarten lohnt sich einerseits finanziell nicht, andererseits verfügen beide Kindergärten auch über zu wenig Ausbaupotenzial. Die Schulpflege möchte deshalb auf der Schulhauswiese ein neues Gebäude mit sieben Kindergärten und vier Räumen für die Tagesbetreuung erstellen. Das neue Gebäude wird ca. Fr. 10 Mio. kosten. Beantragt wird an der Schulgemeindeversammlung deshalb ein Projektkredit in der Höhe von Fr. 316'000.–, um ein entsprechendes Projekt ausarbeiten zu lassen und wegen der Dringlichkeit des Bauvorhabens und um einen genauen Kostenrahmen zu erhalten, ein Kredit für ein Vorprojekt von Fr. 500'000.–.

## **Weisung**

### **Einleitung**

Mit der Bevölkerungszahl im Dorfteil Fällanden ist in den letzten Jahren auch die Zahl der Schülerinnen und Schüler angestiegen. Mehr Schülerinnen und Schüler benötigen auch mehr Schulraum. Die Schule Lätten ist an ihre Kapazitätsgrenze gelangt! Es müssen dringend zusätzliche Kindergärten und Räumlichkeiten für die Tagesbetreuung geschaffen werden. Bei der Sanierung vor zehn Jahren wurde zwar das Schulhaus Lätten in Erwartung der steigenden Schülerzahlen erweitert, nicht jedoch die Kindergärten. Die Schule betreibt im Dorfteil Fällanden in diesem Schuljahr sechs Kindergärten. Zwei dieser Kindergärten sind provisorisch im Schulhaus Lätten untergebracht, müssen dort jedoch wegen der steigenden Schülerzahlen Platz für zusätzliche Schulklassen machen. Wie die Immobilienstrategie der Schule gezeigt hat, können die Gebäude der beiden Doppel-Kindergärten Wigarten und Breiteli auf ihren Grundstücken nicht sinnvoll erweitert werden und müssten zudem unbedingt saniert werden. Die dezentrale Lage der Kindergärten hat sich im Verlaufe der Jahre als problematisch erwiesen. Sie verhindert die heute übliche stufenübergreifende Zusammenarbeit in den Schulen und kann im Notfall dazu führen, dass die Kindergärtler zeitweise unbeaufsichtigt sind. Kommt dazu, dass jene Kindergärtler, welche die Betreuungsangebote der Schule nutzen, den Weg vom Kindergarten zum Schulhaus über Mittag oder nach dem Kindergarten jeweils allein bewältigen müssen.

Mit der Einführung des neuen Volksschulgesetzes 2005 wurden die Schulen verpflichtet schulergänzende Tagesstrukturen (Mittagsbetreuung, Hort usw.) anzubieten. Seit der Einführung der schulergänzenden Tagesstrukturen wird das Betreuungsangebot der Schule Fällanden jährlich von immer mehr Kindern genutzt. Am Spitzentag der Woche verpflegt und betreut die Schule im Dorfteil Fällanden gegen 70 Kinder. Die räumlichen Kapazitäten, die für die Tagesstrukturen zur Verfügung stehen, sind damit mehr als ausgeschöpft. Als Folge der Bevölkerungsentwicklung, wegen der zu kleinen Gebäude, dem fehlenden Erweiterungspotenzial, sowie dem Sanierungsbedarf muss in Fällanden so rasch wie möglich ein zusätzliches Schulgebäude erstellt werden. Damit die unbefriedigende Situation mit den dezentralen Kindergärten entschärft werden kann, muss das zu erstellende Gebäude für Kindergärten und Tagesstrukturen (Mittagsverpflegung und Betreuung) nahe beim Schulhaus Lätten platziert werden. Das zusätzliche Schulgebäude soll Platz für sieben Kindergärten mit dem dazugehörigen Aussenbereich sowie für vier Betreuungsräume der Tagesstrukturen mit Nebenräumen bieten. Die Schulpflege Fällanden beantragt deshalb den Kreditanträgen für den Gesamtleistungswettbewerb und dem Vorprojekt für ein zusätzliches Schulgebäude im Dorfteil Fällanden zuzustimmen.

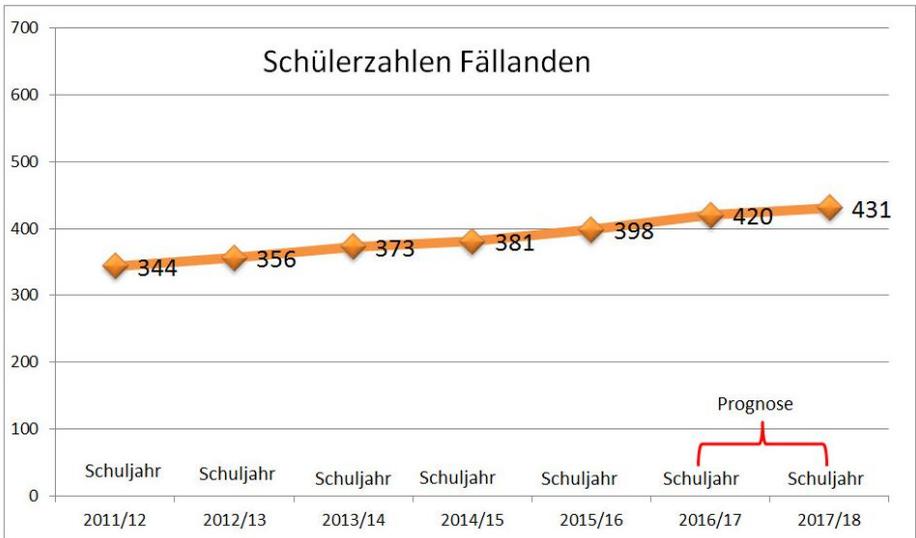


## Raumbedarf Kindergärten

### Steigende Schülerzahlen

Die beiden Kindergartengebäude im Wigarten und im Breiteli wurden ursprünglich für je zwei Doppel-Kindergärten konzipiert und werden momentan auch so betrieben. Wegen der steigenden Schülerzahl musste jedoch im Dorfteil Fällanden bereits auf das Schuljahr 2012/2013 ein fünfter Kindergarten eröffnet werden und auf das Schuljahr 2015/2016 ist nun sogar noch ein sechster Kindergarten dazugekommen. Die beiden Kindergärten wurden im Sinne einer Notlösung im Hauptschulhaus je in einem normalen Klassenzimmer mit Gruppenraum untergebracht. Für einen angemessenen Kindergartenbetrieb steht in diesen Räumen aber zu wenig Fläche zur Verfügung.

Zudem fehlt ein stufengerechter Aussenraum. Die Zimmer entsprechen nicht den Empfehlungen des kantonalen Volksschulamtes. Die Erhebungen der Einwohnerkontrolle zeigen, dass die Zahl der einzuschulenden Kinder bis 2019 sicher auf diesem Niveau bleiben wird. Der Kanton und der Bund gehen davon aus, dass die Schülerzahlen mittelfristig weiter steigen werden.



### Dezentrale Lage der Kindergärten problematisch

Die dezentrale Lage der Kindergärten ist aus verschiedenen Gründen problematisch. Sie verunmöglicht die heute übliche Zusammenarbeit der Schulstufen untereinander. Die Kindergärten können zudem nicht von der guten Infrastruktur des Schulhauses Lätten profitieren (Turnhalle, Allwetterplatz usw.). Die Lage der Kindergärten in den Quartieren kann aber vor allem im Notfall zu prekären Situationen führen. Da nicht immer beide Kindergartenklassen anwesend sind, könnte es unter Umständen vorkommen, dass die Kindergärtler im Notfall plötzlich auf sich allein gestellt sind, sollte die Kindergärtnerin aus irgendeinem Grund ausfallen.

Die Tagesstrukturen zur Betreuung der Kinder über Mittag sowie vor und nach dem Kindergarten sind zentral im Schulhaus Lätten untergebracht. Kinder, die auf die Betreuung der Schule angewiesen sind – und das sind immer mehr –, müssen deshalb den Weg von ihrem Kindergarten bis ins Schulhaus über Mittag oder am Nachmittag jeweils allein bewältigen, was bei den heutigen Verkehrsverhältnissen zunehmend heikel ist.

### Sanierung und Erweiterung nicht sinnvoll

Wie die von der Schule in Auftrag gegebene Immobilienstrategie gezeigt hat, ist zudem eine Sanierung und eine Erweiterung der beiden Doppel-Kindergärten Breiteli und Wigarten aus wirtschaftlicher und aus betrieblicher Sicht nicht sinnvoll. Beide Kindergartengebäude müssten erweitert und unter Umständen sogar aufgestockt werden. Durch die notwendige Erweiterung würde der Aussenraum beim Kindergarten Breiteli aber auf ein unzureichendes Mass verkleinert. Während beim Kindergarten Wigarten bereits heute nicht mehr Aussenraum beansprucht werden kann, da er mitten in einer Wohnsiedlung liegt.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (energetische Vorschriften, behindertengerechter Zugang usw.) müssten zudem beide bestehenden Gebäude umfassend saniert werden. Eine Sanierung und Erweiterung macht aber aus finanziellen Gründen keinen Sinn. Die reinen Instandsetzungskosten für die drei Gebäude Wigarten, Breiteli und Fröschbach werden auf ca. Fr. 3 Mio. geschätzt. Zusätzlich müssen die Gebäude bei einer Sanierung an die neusten Normen angepasst werden. Rund Fr. 0.6 Mio. kostet die Anpassung an die SIA 500 (hindernisfreies Bauen), die Erdbebensicherheit, die Schadstoffsanierung und die Erneuerung der Aussenbereiche. Die fehlenden Flächen im Kindergarten- und Betreuungsbereich, die als Anbauten oder als Aufstockung zu den bestehenden Bauten hinzugefügt werden müssten, würden rund Fr. 4.5 Mio. kosten. Dies ergibt Gesamtkosten von ca. Fr. 8 Mio. für die Variante Gesamtsanierung und Erweiterung. Die Variante Ersatzneubau wird dagegen auf ca. Fr. 9 Mio. geschätzt. Dass ein Neubau Sinn macht, wird noch offensichtlicher, wenn bei beiden Varianten (Sanierung/Erweiterung einerseits, Neubau andererseits) zu den Erstellungskosten auch noch die Unterhaltskosten für die nächsten 30 Jahre dazugerechnet werden. Die Variante Gesamtsanierung/Erweiterung ist die teurere Variante, weil die Unterhaltskosten für ein einziges, kompaktes Gebäude im Vergleich zu drei einzelnen Gebäuden mit unterschiedlichem Lebensalter natürlich wesentlich tiefer liegen.

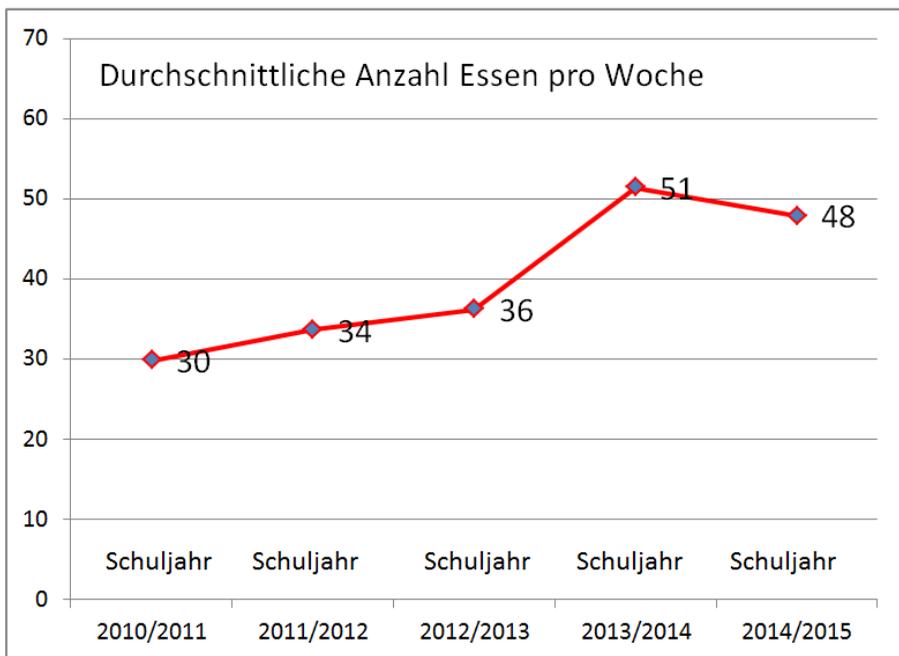
<b>Fällanden: Kindergärten Breiteli, Wigarten, Fröschbach, Tagesbetreuung</b>	<b>Sanierung und Erweiterung in CHF Mio.</b>	<b>Neubau</b>	<b>Differenz Neubau zu Sanierung in CHF Mio.</b>	<b>Bemerkungen</b>
Instandsetzungs- und / oder Neubaukosten	2.70			
SIA 500 und SIA 2018	0.25			Basis Berechnung: Übriger Rohbau 90%, Haustechnik 10%, Ausbau 10%)
Altlasten Schadstoffe	0.05			gemäss Ecosens AG
Auflagen Feuerpolizei				keine
Safety & Security	0.10			Schätzung Ausbau 10%
Sanierung Umgebung (inkl. Erschliessung, Spielplätze usw.)	0.20			
Fehlende Flächen (Raumstandard)	4.50			Fehlende Flächen Tagesbetreuung und KG: ca. 1'200 m2 GF à 3'600.-m2 GF
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>7.80</b>	<b>9.00</b>	<b>1.20</b>	<b>Sanierungskosten 78% der Neubaukosten</b>
<b>Instandhaltungskosten in 30 Jahren</b>	<b>3.15</b>	<b>2.70</b>	<b>-0.45</b>	Annahme Unterhalt/a: Gesamtsanierung 50.-m2/ GF, Neubau 42.5.-/ m2 GF, bei 2'100 m2 GF Soll

(vgl. [www.schulefaellanden.ch](http://www.schulefaellanden.ch) - «Immobilienstrategie der Schule Fällanden»)

## **Raumbedarf Tagesstrukturen**

### **Steigender Betreuungsbedarf**

Die Schule Fällanden hat wegen der steigenden Schülerzahlen und der immer stärker beanspruchten schulergänzenden Tagesstrukturen zunehmend ein Platzproblem. Im Dorfteil Fällanden sind die schulergänzenden Tagesstrukturen im ehemaligen Kindergarten Fröschbach untergebracht. Die Kapazitätsgrenze (Anzahl Kinder) wird bereits heute an einzelnen Tagen überschritten. Im ehemaligen Kindergarten in Fällanden werden täglich rund 50 Kinder verpflegt und betreut. Pro Jahr werden über 10'000 Mahlzeiten abgegeben. Immer mehr Kinder müssen über Mittag und am Nachmittag von der Schule betreut werden. Obwohl die Schulpflege die Elternbeiträge im Sommer 2013 erhöht hat, ist die Nachfrage nach Betreuung über Mittag und am Nachmittag im Jahr darauf erneut gestiegen. Mit dem Angebot der Tagesstrukturen wird offensichtlich auch den modernen Familienstrukturen Rechnung getragen. Der Bedarf kann mit den vorhandenen Räumlichkeiten jedoch nicht mehr abgedeckt werden.



## Bedarf und Rahmenbedingungen

### Raumbedarf Kindergärten / Tagesstrukturen

Die Erhebungen im Rahmen der Immobilienstrategie haben ergeben, dass aufgrund der vorliegenden Zahlen und der aktuellen Prognosen insgesamt sieben Kindergärten benötigt werden. Dazu kommen ein Mehrzweckraum und ein Singsaal in der Grösse eines Klassenzimmers sowie die Arbeitsbereiche der Lehrpersonen mit den notwendigen Nebenräumen. Die benötigte Haupt- und Nebennutzfläche beträgt rund 1'130 m<sup>2</sup>. Für die Kindergärten braucht es zudem einen Aussenbereich mit rund 500 m<sup>2</sup> als Spiel- und Pausenfläche. Im Bereich der Tagesbetreuung geht die Schulpflege davon aus, dass die Nachfrage weiter steigen wird. Für die Tagesstrukturen sind deshalb vier Betreuungsräume für vier Gruppen à ca. 20 Kinder vorgesehen. Dazu bedarf es einer Zubereitungs- und Abwaschküche sowie dazugehöriger Nebenräume. Die benötigte Haupt- und Nebennutzfläche für die Tagesbetreuung beträgt rund 500 m<sup>2</sup>.

## **Standort Kindergärten / Tagesstrukturen**

Das neue Schulgebäude muss sinnvollerweise in der Nähe der bereits bestehenden Schulanlage Lätten platziert werden, die Gründe wurden oben bereits ausgeführt. Die Möglichkeiten auf dem Perimeter der Schule Lätten sind jedoch, unter anderem auch weil die schuleigene Liegenschaft an der Maurstrasse 25 unter Schutz steht, extrem eingeschränkt. Nach dem Prüfen der unterschiedlichsten Varianten – auch in Zusammenarbeit mit der Politischen Gemeinde und unter Einbezug von deren Möglichkeiten –, gibt es nur auf der heutigen Spielwiese genügend Platz, um das neue Gebäude für Kindergärten und Tagesbetreuung mit den entsprechenden Aussenflächen sinnvoll platzieren zu können. Als Ersatz für die Spielwiese bietet sich nach Abschluss der Bauarbeiten die Fläche des ehemaligen Kindergarten Fröschbach an, wo im Moment provisorisch die Tagesbetreuung untergebracht ist. Damit den Schülerinnen und Schülern auch während der Bauphase genügend Aussenraum zur Verfügung steht, muss vor Baubeginn der alte Allwetterplatz saniert werden. Der sanierte Allwetterplatz kann während der Bauphase neben der bestehenden Pausenfläche als Aussenraum und vorübergehenden Ersatz für die Schulhauswiese benutzt werden. Mit einem zusätzlichen Gebäude geht der Schule Fällanden leider wertvoller Aussenraum verloren. Aufgabe der Planer wird es sein, den Aussenraum so zu gestalten, dass der Flächenverlust möglichst klein sein wird. Um den Verlust an Aussenraum zu kompensieren, aber auch um die problematische Situation der aktuellen Schulhauszufahrt zu lösen, muss zudem die Schulhaus-Zufahrt verlegt werden. Der motorisierte Verkehr muss vom Fussgängerverkehr getrennt werden, damit der Weg zum Schulhaus für die Kinder wieder sicherer wird.

## **Vorgehen**

Die Planungs- und Bauleistungen werden gemäss den öffentlichen Beschaffungsrichtlinien in einem selektiven oder offenen Verfahren ausgeschrieben. Die Schulpflege hat das Verfahren Gesamtleistungswettbewerb gewählt; das heisst die Bewerber müssen konkrete Lösungsvorschläge zu konkret umschriebenen Aufgaben erarbeiten. Zudem müssen sie die Kosten berechnen. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der Referenzen maximal fünf Teams zur Teilnahme am Wettbewerbsverfahren auswählen. Die Teams erstellen ein Gesamtangebot (Projekt mit Pauschalpreis). Das Beurteilungsgremium wird aus diesen fünf Vorschlägen das optimalste und wirtschaftlichste Projekt zur Ausführung auswählen. Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs beantragt die Schule Fällanden einen Kredit von Fr. 316'000.–.

Wegen der Dringlichkeit des Bauvorhabens und um bereits zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einen genauen Kostenrahmen zu erhalten, soll gleich nach Abschluss des Gesamtleistungswettbewerbs das Vorprojekt erarbeitet werden. Für das Vorprojekt beantragt die Schule Fällanden einen Kredit von Fr. 500'000.–.

Aufgrund der geschätzten Erstellungskosten ca. Fr. 10 Mio. (inkl. der Kosten für die Neugestaltung des Aussenraumes, für die Parkierung und für den Rückbau des Kindergartens Fröschbach) muss der Baukredit an einer Urnenabstimmung genehmigt werden.

## **Kosten Gesamtleistungswettbewerb**

Unterlagen Wettbewerb (Pläne, Modell, etc.)	Fr.	5'000.–
Entschädigungen (max. 5 Teams)	Fr.	280'000.–
Honorare Beurteilungsgremium (3 ext. Personen)	Fr.	25'000.–
Nebenkosten (Kopien, Raummiete usw.)	Fr.	3'000.–
Druck einfacher Jurybericht	Fr.	3'000.–
Total Gesamtleistungswettbewerb	Fr.	316'000.–

### **Kosten Vorprojekt**

Planungskosten	Fr.	300'000.–
Baumanagement	Fr.	100'000.–
Reserve (externe Spezialisten usw.)	Fr.	100'000.–
Total Projektierungskredit	Fr.	500'000.–

### **Terminplan**

1.	Genehmigung Projektierungskredit Gemeindeversammlung	25. November 2015
2.	Publikation Verfahren	Dezember 2015
3.	Auswahl Teilnehmer Wettbewerbsverfahren	Februar 2016
4.	Beurteilung Gesamtangebote und Auswahl Siegerprojekt	Juli 2016
5.	Vorprojekt	August 2016

### **Verkauf der alten Kindergärten**

Wenn die Neubauten für die Kindergärten und Tagesstrukturen bezogen sind, werden die Kindergartenengebäude Wigarten und Breiteli nicht mehr für schulische Zwecke genutzt. Die Schule Fällanden plant die Grundstücke und die Gebäude zu verkaufen. Ein Antrag auf Umzonung wurde bei der Gemeinde eingereicht.

# Globalbudget Sekundarstufe, Fällanden, Schulhaus Buechwis, Benglen, Primarschule Lätte, Fällanden und Primarschule Buechwis 1/Bommern, Pfaffhausen, Genehmigung Leistungsauftrag

## Antrag

Die Schulgemeindeversammlung beschliesst:

Der Leistungsauftrag für die Primarstufe und die Sekundarstufe Fällanden in den Schulen Lätten, Buechwis 1/Bommern, Buechwis 2 wird entsprechend den in der Weisung enthaltenen Leistungen und Beurteilungskriterien mit Wirkung ab 1. Januar 2016 erteilt.

## Weisung

### Leistungsauftrag 2016

Dieser Leistungsauftrag umfasst sieben Leistungsgruppen, wobei die siebte, da sie sich auf den Anschluss an die Berufswelt nach der 9. Klasse bezieht, nur auf die Sekundarstufe abzielt. Zu jeder Leistungsgruppe formuliert die Schulpflege mit der Schule einzuhaltende Leistungsstandards. Somit beruht das «erreichte Resultat» (hinterste Spalte in der Tabelle) hinsichtlich der Erfüllung des Bildungsauftrages auf der Einschätzung der Schulpflege, ob die Vorgaben des Leistungsauftrags, nämlich

- die Einhaltung dieser Standards,
  - die Erreichung der Ziele im Jahresprogramm der Schulen und
  - eigene Beobachtungen der Schulpflegemitglieder.
- erfüllt wurden.

Der Leistungsauftrag umfasst die nachfolgenden Vorgaben und gilt ab 1. Januar 2016:

<b>Basisdaten</b>		
Die Basisdaten beziehen sich jeweils auf das entsprechende Schuljahr. Als Stichtag wird derjenige der Schülerstatistik verwendet (15. September).		
Die Anzahl der Vollzeiteinheiten wird von der Bildungsdirektion bestimmt und beträgt für das Schuljahr 2015/2016 insgesamt 56.54 VZE (Vorjahr 54.70 VZE).		
Anzahl Schülerinnen und Schüler	Schuljahr 2015/2016	Schuljahr 2014/2015
<b>Sekundarstufe</b>	150	152
Primarstufe	526	509
Kindergartenstufe	193	193
<b>Total</b>	869	854

	<b>Leistungsauftrag</b>	<b>Vorgabe der Schulpflege</b>
1.	Einhaltung der Vorgaben gemäss Volksschulgesetzgebung und der gemeindeeigenen Vorgaben zum Lehrplan	gemäss Standards Leistungen und Indikatoren
2.	Sonderpädagogische Massnahmen, Integration Fremdsprachiger usw.	
3.	Gemeindespezifische Angebote für die Schüler und Schülerinnen, Betreuung der Schüler und Schülerinnen, Aufgabenhilfe	
4.	Schulentwicklung, Qualitätssicherung	
5.	Kommunikation, Elternkontakte, Zusammenarbeit mit Spezialisten, Behörden usw.	
6.	Schulorganisation, Unterhalt Schulmaterial, Beschaffung Lehrmittel	
7.	Anschluss an weiterführende, höhere Schulen; Eintritt in eine Berufsausbildung (Lehre, Attestausbildung o.ä); Praktikum, in begründeten Fällen Übertritt in ein 10. Schuljahr (nur Sekundarstufe)	

*Beurteilung durch die Schulpflege*

- Ja = die Vorgaben wurden erfüllt
- Teilweise = die Vorgaben wurden nur teilweise erfüllt und die Schulpflege legt der Gemeindeversammlung eine Erläuterung vor
- Nein = die Vorgaben wurden nicht erfüllt und die Schulpflege erläutert der Gemeindeversammlung die vorgesehenen Massnahmen, die zur Erfüllung der Vorgaben führen

# **Bewilligung des Globalkredites für die Sekundarstufe Fällanden, Schule Buechwis 2, Benglen, Primarschule Lätten, Fällanden, Primarschule Buechwis 1/Bommern, Pfaffhausen, sowie Genehmigung des Voranschlages 2016 und Festsetzung des Steuerfusses**

## **Antrag**

Die Schulgemeindeversammlung beschliesst:

1. Für die Primar- und Sekundarstufe Fällanden wird zulasten der Laufenden Rechnung 2016 der mit dem Leistungsauftrag verbundene Globalkredit von netto Fr. 7'372'684.– bewilligt.
2. Der Voranschlag 2016 der Schulgemeinde wird genehmigt
3. Der Steuerfuss wird auf 58 % des voraussichtlichen einfachen Staatssteuerertrages festgesetzt.

## **Weisung**

### *Ausgangslage*

Der aktuelle Finanzplan zeigt in der Detailanalyse des Finanzplaners, der swissplan.ch Beratung für öffentliche Haushalte AG, Zürich, eine zunehmend unbefriedigende Perspektive für den Finanzhaushalt auf. Aufgrund der notwendigen geplanten Bauvorhaben, des sich abflachenden Steuerertrages, der stagnierenden konjunkturellen Aussichten bzw. der Auswirkungen der Frankenstärke und des zu erwartenden weiteren Anstiegs der Schülerzahlen ist in der Planungsperiode (bis 2019) ein jährlicher Fehlbetrag bis zu 2 Mio. Franken mit teilweise negativem Cashflow zu erwarten. Die hohen Defizite könnten für eine vorübergehende Zeit am Eigenkapital abgebucht werden, bis zum Ende der Planungsperiode (2019) wäre das Eigenkapital aber fast vollständig aufgebraucht und mit 2 Mio. Franken auf bescheidener Höhe. Kann die laufende Rechnung nicht in entsprechender Höhe entlastet werden, werden bei Beibehaltung des aktuellen Steuerfusses sämtliche finanzpolitischen Ziele deutlich verfehlt.

Das Sparpotenzial der Schulgemeinde wurde und wird durch die Schulpflege laufend analysiert. Dort wo Möglichkeiten erkannt wurden, sind diese bereits so weit wie möglich umgesetzt. Beispielsweise Anpassung Tagesstrukturkosten (neuer Caterer, Erhöhung Elternbeiträge), Einkauf von Dienstleistungen anstelle Erhöhung der internen Stellenprozente (Umgebungspflege), Ausweitung Globalbudget auf alle Schulstufen, Kürzung Globalbudgetüberträge, Analyse Sonderpädagogik und Umsetzung erster Massnahmen, neues Organisationsstatut als Vorbereitung zur Verkleinerung der Behörde. Die im Rahmen der Umsetzung der Immobilienstrategie geplanten Verkäufe von Liegenschaften aus dem Finanzvermögen (Schülerhaus Chasa Ajüz und durch den Neubau freiwerdende Kindergärten), welche den Finanzhaushalt teilweise entlasten würden, sind an die Entscheide des Souveräns gebunden und bezüglich Zeitpunkt und zu erwartendem Ertrag nicht prognostizierbar. Diese Erträge sind deshalb in der Planung noch nicht berücksichtigt.

Trotz Umsetzung aller erwähnten Massnahmen verbliebe ohne weitere Anpassungen ein Aufwandüberschuss von Fr. 764'300.– für das Jahr 2016. Aufgrund dieser zu erwartenden Entwicklung ist die Schulpflege geschlossen der Ansicht, dass nach Jahren des stabilen, gleichbleibenden Steuerfusses eine Steuerfussanpassung unumgänglich ist. Der vorliegende Voranschlag 2016 ist basierend auf dem neuen beantragten Steuerfuss von 58 % des voraussichtlichen einfachen Staatssteuerertrages kalkuliert.

### Laufende Rechnung

Der Gesamtertrag der Schulgemeinde liegt rund Fr. 1,78 Mio. höher als im Voranschlag 2015.

Der Gesamtaufwand liegt Fr. 291'000.– höher als im Voranschlag 2015.

Auf der Aufwandseite stellen wir, vorab aufgrund der steigenden Schülerzahlen, weiterhin eine Zunahme fest, obwohl die spezifischen Kosten pro Schüler zurückgegangen sind. Für die zusätzlichen Schüler braucht es mehr Lehrpersonen, was im Bereich der Primarschule eine Erhöhung der Stellenprozente nach sich zieht und damit zu höheren Ausgaben führt (Anteil der Schulgemeinde am Gesamtlohn 80 %). Auf Beschluss des Regierungsrates müssen die Gemeinden eine sogenannte Einmalzulage ausrichten und es mussten zudem generelle Anpassungen der Besoldung vorgenommen werden. Aufgrund eines weiteren Regierungsratsbeschlusses wurde zudem die Anstellung der Schulleitungen erweitert (Erhöhung der Anstellungsprozente). Im Weiteren ist eine Zunahme der Abgaben und Gebühren an die Gemeinde und den Kanton zu verzeichnen.

### Globalbudget alle Schulen

Zur Erfüllung des Leistungsauftrags wird für die Primar- und Sekundarstufe (Aufgabenstellen 200 Kindergarten, 210 Primarstufe, 211 Oberstufe) ein einheitlicher Globalkredit bewilligt. Dieser Globalkredit setzt sich aus den durch die Schule nicht beeinflussbaren Kosten (exogen) und den beeinflussbaren Kosten (endogen) sowie den Erträgen zusammen.

Für das Jahr 2016 ergibt dies:

Total Aufwand	Fr.	7'415'584.–
Total Ertrag	Fr.	42'900.–
<b>Netto-Globalkredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>7'372'684.–</b>

Der Anteil der durch die Schule beeinflussbaren Kosten (endogen) an diesem Nettokredit beträgt Fr. 806'550.– (10,9 %). Dieser Anteil enthält folgende Sockelbeiträge für die Schulen:

Schule Buechwis 1/Bommern	Fr.	40'000.–
Schule Lätten	Fr.	40'000.–
Schule Buechwis 2	Fr.	140'000.–

Zu diesen Sockelbeiträgen kommt eine Schülerpauschale dazu. Sie beträgt für den Kindergarten Fr. 200.–, für die Primarstufe Fr. 700.– und die Sekundarstufe Fr. 900.– pro unterrichtetes Kind, wobei als Stichtag der 15. September des Vorjahres zum Rechnungsjahr gilt. Ergänzt wird dieser beeinflussbare Anteil mit einem Anteil für den Bereich Schulentwicklung (einmalige Projekte). Der übrige Aufwand besteht aus den vorgegebenen (exogenen) Kosten (z.B. Löhne, Sozialleistungen, Beiträge an die kantonalen Mittelschulen usw.) und ist damit durch die Schulleitungen und die Lehrpersonen nicht beeinflussbar.

### Voranschlag 2016

Ausgehend von einem Steuerfuss von 58 % weist das Nettoergebnis des Voranschlags 2016 in der Laufenden Rechnung bei einem Aufwand von Fr. 19'080'741.– und einem Ertrag von Fr. 19'663'910.– einen Ertragsüberschuss von Fr. 583'169.– auf, welcher dem Eigenkapital gutgeschrieben werden kann (Vorschlag 2015 Aufwandüberschuss von Fr. 908'000.–).

### Laufende Rechnung

Im Bereich Personalaufwand werden die budgetierten Mehrausgaben der Kindergartenstufe aufgrund steigender Schülerzahlen mit etwas tieferen Ausgaben in der Primar- und Sekundarstufe kompensiert. Das budgetierte Nettoergebnis im Bereich der Sonderschulungen ist rund Fr. 300'000.– tiefer als im Voranschlag 2015 veranschlagt. Die Aufwände für Liegenschaften und Anlagen sind leicht tiefer als im Voranschlag 2015 aber deutlich höher als im Rechnungsabschluss 2014. Die Aufwände für Betriebs- und Defizitbeiträge sind gegenüber dem Voranschlag 2015 um rund 5 % gestiegen.

### Bemerkungen zu den Abweichungen

Nach Netto Mehr-/Minderaufwand- bzw. Ertrag sind die folgenden wesentlichen Abweichungen zum Voranschlag 2015 in den Kostenstellen feststellbar (Abweichungen über Fr. 15'000.– gegenüber dem Budget 2015 sind in der nachfolgenden Tabelle mit Erläuterungen versehen):

Kostenstellen	Mehraufwand Mindereertrag	Mehrertrag Minderaufwand	Bemerkungen
200 Kindergarten	19'864		1 zusätzlicher Kindergarten im Schulhaus Lätten. Ausgetretene Lehrpersonen wurden durch tiefer eingestufte ersetzt, weshalb sich die Differenz zum Vorjahr nicht in einem vollen KG-Lohn auswirkt.
201 Grundstufe			Aufgehoben
210 Primarschule	500	161'285	Kantonalisierung des Schwimmlehrers per 01.08.2015. Begründet auf der Änderung des Lehrpersonalgesetzes durch die kant. Volksabstimmung vom 03.03.2013. Diverse Lehrpersonen in höheren Lohnstufen sind ausgetreten und wurden durch (jüngere) Lehrpersonen in wesentlich tieferen Lohnstufen ersetzt.
211 Sekundarstufe		31'240	Kantonalisierung der Musiklehrperson und einer Sek-Lehrperson per 01.08.2015. Begründet durch die Änderung des Lehrpersonalgesetzes (Volksabstimmung vom 03.03.2013). Mittelschulbeiträge auf Basis Rechnung 2014 tiefer budgetiert als im Vorjahr.
213 Tagesstrukturen		110'732	Je nach Ortsteil vereinzelt kleinere Anstellungspensen der Tagesstrukturmitarbeiterinnen infolge geringerer Hortanmeldungen und andererseits höhere Einnahmen bei den Elternbeiträgen infolge zusätzlicher Anmeldungen.

214 Musikschule	21'900		Weniger Elternbeiträge und Staatsbeiträge budgetiert, Korrektur aufgrund RG 2014.
217 Schulliegenschaften und -anlagen	7'500	177'859	Reorganisation Liegenschaften per Mitte 2015 erfolgt. Budgetierter Betrag fällt weg (-Fr. 140'000.-); Salär eines Mitarbeiters neu im 21900 (-Fr. 100'000.-); Reparatur Bad Benglen, Instandsetzung Plätze, Ersatzanschaffungen Mobiliar alle Schulen (+ Fr. 65'000.-).
218 Volksschule	52'822	24'000	Ausgliederung der Schulsozialarbeit ans ajb-Wetzikon.
219 Schulverwaltung	337'099		Neue Budgetierung Geschäftsleiter/ Abt.leiter Infrastruktur/Facility Manager.
220 Sonderschulung	142'257	452'000	Vereinzelte Stufenerhöhungen und Anstellungen mit höheren Lohnstufen. Weniger Sonderschüler bzw. -innen mit externen Therapien, weniger Transporte mit Taxi. Kostenbeteiligung Sozialamt Fr. 460'000.- wird neu auf KA 4360 statt KA 3650 verbucht.
230 Berufsbildung		35'000	Erhöhung Schulgeldanteil für Gemeinden.
351 Ferienheim Chasa Ajüz		6'096	
900 Gemeindesteuern	179'000	1'244'450	Anpassungen Abschreibungen an Niveau Jahresrechnung 2014. Höherer Steuerertrag aufgrund beantragter Steuerfusserhöhung.
940 Kapitaldienst	12'500	300	Senkung des internen Zinssatzes um 0,4 %. Deshalb geringerer interner Zins.
942 Liegenschaften Finanzvermögen		10'000	
990 Abschreibungen		21'900	Investitionen im Verwaltungsvermögen wurden nicht in dem Umfang getätigt wie budgetiert. Die tieferen Aktiven in der Bilanz führen zu geringeren Abschreibungen.

### *Investitionsrechnung*

Für das Rechnungsjahr 2016 sind Investitionen in der Höhe von Fr. 2'669'500.– geplant. Darin enthalten sind ein Kredit in Höhe von Fr. 316'000.– für einen Gesamtleistungswettbewerb für ein neues Kindergarten- und Tagesstrukturen-Gebäude sowie der Kredit für das entsprechende Vorprojekt in Höhe von Fr. 500'000.– (vgl. Seite 6ff). Im Weiteren sind Investitionen für verschiedene Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Gebäuden geplant (Liegenschaften Verwaltungsvermögen Fr. 830'000.–, Liegenschaften Finanzvermögen Fr. 500'000.–). Für Informatik Anschaffungen sind Fr. 182'500.– und für den Ersatz Schulbus sind Fr. 100'000.– vorgesehen.

# Schülerhaus Chasa Ajüz in 7550 Scuol Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen sowie Verkauf

## Antrag

Die Schulgemeindeversammlung beschliesst:

1. Das Schülerhaus Chasa Ajüz soll verkauft werden.
2. Das Schülerhaus Chasa Ajüz soll vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt werden.

## Weisung

### *Einleitung*

Das Schülerhaus Chasa Ajüz in Scuol wurde von der Schule Fällanden im Jahr 1973 für Fr. 290'000.– gekauft. Im Chasa Ajüz sollten Klassenlager und Schneesportlager der Schule Fällanden durchgeführt werden. Für den neuen Nutzungszweck wurde von 1974 bis 1995 rund Fr. 1,35 Mio. in Sanierungs- und Ausbauarbeiten investiert. Das Schülerhaus konnte stets auch von anderen Schulen, Vereinen, Gemeinden und Gruppen gemietet werden. Ziel war eine möglichst gute Auslastung des Schülerhauses. Einschränkungen bezüglich Vermietungen gab es keine. Es ist lediglich eine Gruppengrösse von mind. 20 Personen im Sommer und mind. 25 Personen in der Winterhochsaison einzuhalten. Trotzdem konnte das Haus nicht durchgehend vermietet werden: 2014 stand es 22 Wochen leer, 2013 stand es 19 Wochen leer. Während anfangs in der Chasa Ajüz noch regelmässig Klassen- und andere Lager der Schule Fällanden durchgeführt wurden, wurde das Lagerhaus der Schule im Verlauf der Jahre immer weniger benützt. Die Lehrpersonen gaben dafür vor allem zwei Gründe an: die lange Anreisezeit und die hohen Reisekosten. In den vergangenen Jahren belegte die Schule Fällanden das Haus noch während zwei Wochen pro Jahr für die beiden Schneesportlager der Schule.

Mit dem Mietertrag des ganzen Jahres konnte der Personal- und Sachaufwand gerade noch knapp gedeckt werden. Weil die Chasa Ajüz kaum mehr für schulische Zwecke genützt wurde, hat die Schule Fällanden in den letzten Jahren nur noch Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, der Unterhalt der Chasa Ajüz wurde auf das Minimum heruntergefahren. Es stehen deshalb kostenintensive Unterhaltsarbeiten in der Grössenordnung von geschätzten Fr. 800'000.– an. Die Finanzlage der Schulgemeinde ist jedoch angespannt und das Geld wird dringend anderweitig benötigt. Das Haus wurde von der Gemeinde Scuol als erhaltenswert eingestuft, ist aber zur Zeit noch nicht inventarisiert.

Weil es keinen Sinn macht, ein Schülerhaus zu behalten und zu betreiben, das nicht in ausreichendem Mass benutzt wird und weil die finanziellen Mittel der Schule anderweitig dringender benötigt werden, möchte die Schulpflege Fällanden das Schülerhaus Chasa Ajüz verkaufen.

### *Zusammenfassung der Problemstellung*

Das Schülerhaus wird von der Schule Fällanden seit Jahren nicht mehr für schuleigene Klassenlager genutzt. Der Unterhaltsstau wird auf ca. Fr. 800'000.– geschätzt. Um das Gebäude heutigen, aktuellen Bedürfnissen und Standards anzupassen, müssten Investitionen mindestens im Rahmen des Unterhaltsstaus, mit grösser Wahrscheinlichkeit aber weitaus mehr vorgenommen werden.

Das Chasa Ajüz wurde von der Gemeinde Scuol als erhaltenswert eingestuft, ist aber noch nicht inventarisiert. Die Inventarisierung und die Abklärungen mit der Baubehörde dürften rund zwei Jahre in Anspruch nehmen und Kosten in unbekannter Höhe verursachen. Wegen der bevorstehenden Inventarisierung fehlt die Planungssicherheit. Aus diesem Grund wurde auf die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte verzichtet.

**Aus den nachfolgenden Gründen soll das Schülerhaus verkauft werden:**

1. Das Schülerhaus wird von der Schule Fällanden nicht mehr genutzt.
2. Die finanziellen Mittel für eine Instandsetzung fehlen. Der Unterhaltsstau wurde auf Fr. 800'000.– geschätzt.
3. Investitionen in neue Nutzungskonzepte würden Kosten in unbekannter Höhe verursachen.

*Rechtliches*

In der Bestandes Rechnung des Kantons Zürich wird zwischen Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen unterschieden. Im Verwaltungsvermögen sind alle Aktiven, die der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verwaltungsaufgaben dienen. Dazu zählen auch die Schulbauten. Zurzeit gilt dies auch für das Schülerhaus in Scuol. Im Finanzvermögen sind Vermögensteile, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Um einen Verkauf des Schülerhauses zu ermöglichen muss dieses mit Zustimmung der Gemeindeversammlung zuerst vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt werden. Gemäss der Gemeindeordnung (Art. 26/Absatz f), ist die Schulpflege für Rechtsgeschäfte bezüglich Grundeigentum des Finanzvermögens im Wert bis Fr. 1.0 Mio. zuständig. Wenn der Verkaufswert Fr 1,0 Mio. übersteigt, muss die Gemeindeversammlung den Verkauf genehmigen (GO Art 14/Absatz g).



# Politische Gemeinde

# Voranschlag 2016 der Politischen Gemeinde

## Genehmigung und Festsetzung Steuerfuss

### Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Voranschlag 2016 der Politischen Gemeinde Fällanden wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird auf 40 % des voraussichtlichen einfachen Staatssteuerertrages festgesetzt.

### Weisung

#### Laufende Rechnung

##### Zusammenfassung

##### Laufende Rechnung

Das Budget 2016 der Politischen Gemeinde weist in der Laufenden Rechnung bei einem Aufwand von Fr. 44'074'800.– und einem Ertrag von Fr. 43'394'000.– einen Aufwandüberschuss von Fr. 680'800.– aus. Das Budget basiert auf einem seit dem Jahr 2004 unveränderten Steuerfuss von 40 % des 100-prozentigen Staatssteuerertrages.

Das budgetierte Defizit kann gegenüber der Jahresrechnung 2014 um Fr. 1'243'912.63 bzw. 64,6 % verbessert werden. Dies nicht zuletzt dank rigorosen Sparmassnahmen und einem zusätzlichen Leistungsabbau (vgl. Budgetprozess). Bezogen auf den Rechnungsabschluss 2014 gilt es zum Steuerhaushalt im Gemeindevergleich Folgendes zu bemerken:

- **Steuerkraft** mit Fr. 3'536.– pro Einwohner **durchschnittlich**
- **Gesamtkosten Steuerhaushalt** mit Fr. 3'960.– pro Einwohner **durchschnittlich**
- **Gesamtsteuerfuss** von 93 % **unterdurchschnittlich**

Gemäss Detailanalyse des Finanzplaners, der swissplan.ch Beratung für öffentliche Haushalte AG, Zürich, bestehen in Fällanden im Kostenvergleich mit über 150 anderen Gemeinden grössere Abweichungen einzig bei der Sozialen Wohlfahrt, insbesondere der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe. Die zur Untersuchung der Hintergründe eingesetzte Task Force hat ein Paket von Massnahmen erarbeitet, die zurzeit in Umsetzung sind. Es zeigt sich, dass diverse Optimierungen erreicht werden können. Strukturelle Massnahmen im Bereich der Prävention und Integration müssen längerfristig aufgebaut werden, damit auch substantielle Resultate erzielt werden können.

##### Investitionsrechnung

Im Verwaltungsvermögen sind in der Investitionsrechnung Ausgaben von Fr. 6'054'000.– geplant. Diesen stehen Einnahmen von neu Fr. 360'000.– gegenüber, womit die Nettoinvestitionen Fr. 5'694'000.– betragen. Die Investitionsrechnung des Finanzvermögens weist Ausgaben von Fr. 130'000.– aus. Insgesamt sind Investitionen in der Höhe von Fr. 5'824'000.– geplant. In mehreren Planungsrunden wurden die Investitionen auf ihre Notwendigkeit und zeitliche Dringlichkeit überprüft und entsprechend priorisiert. Ins Budget 2016 wurden nur Investitionen mit der Priorität A (zwingende Ersatzinvestitionen) aufgenommen, die im 2016 auch umgesetzt werden können.

Im Grundsatz basiert der Voranschlag 2016 auf den Budgetvorgaben des kantonalen Gemeindeamtes und des Gemeinderates Fällanden vor dem Hintergrund der Finanzplanung 2015–2019. Die Berech-

nungsgrundlage für den Voranschlag 2016 bilden die Jahresrechnung 2014 und die Erwartungen im laufenden Jahr.

#### *Budgetprozess inkl. Sparmassnahmen*

Der Gemeinderat hat sich seit längerem zum Ziel gesetzt, eine ausgeglichene laufende Rechnung zu erreichen und somit das strukturelle Defizit nachhaltig zu beseitigen. Fakt ist, dass die Pflegebeiträge an Bewohner/innen bzw. an die Pflegeeinrichtungen seit geraumer Zeit steigen und auch die Ausgaben im Bereich der wirtschaftlichen Hilfe sowie für Ergänzungsleistungen zur AHV/IV stetig zunehmen. Demgegenüber stagnieren die Einnahmen aus Steuern. Zwar ist die Einwohnerzahl in den vergangenen fünf Jahren um 211 Personen gewachsen, die Steuerkraft (Gesamthaushalt) ist jedoch von Fr. 3'872.– pro Einwohner/in auf Fr. 3'536.– gesunken. Hinzu kommt, dass die Gemeinde Fällanden zu den wenigen Gemeinden im Kanton Zürich gehört, die keinen Zuschuss aus dem Finanzausgleich erhalten, aber auch nicht abgeschöpft werden. Jede Veränderung der Steuerkraft wirkt sich somit sehr direkt auf den für den Gemeindehaushalt zur Verfügung stehenden Steuerfranken aus.

Damit das Ziel einer ausgeglichenen Rechnung erreicht werden kann, hat der Gemeinderat im Laufe des Budgetprozesses 2016 bei sämtlichen Ressorts eine Reduktion des Sachaufwandes um 5 % eingefordert und dazu aufgerufen, bestehende Leistungen zu hinterfragen. Gleichzeitig sei darauf hingewiesen, dass die Behörden nur dort Einsparungen beschliessen dürfen, wo kein gesetzlicher Auftrag und folgedessen überhaupt ein Handlungsspielraum besteht. In der Regel handelt es sich hierbei um eine Grössenordnung von rund 10 % der gesamten Ausgaben.

Zusätzlich zu den erarbeiteten Vorschlägen hat die Exekutive ein Sparpaket mit Leistungsabbau und Gebührenerhöhung verabschiedet. Nachfolgend sind die wichtigsten Massnahmen aufgelistet:

<i>Massnahme</i>	<i>Betrag (gerundet)</i>
– Verzicht Herausgabe <i>info</i> Gemeindenachrichten	Fr. 70'000.–
– Diverse Anschaffungen Werkhof	Fr. 34'000.–
– Erhöhung der Bootsplatzgebühren	Fr. 30'000.–
– Mehreinnahmen aus Gebührenerträgen Hochbau	Fr. 22'000.–
– Erhöhung Vermarktung der Zwicky-Fabrik	Fr. 20'000.–
– Durchführung Bundesfeier in der Zwicky-Fabrik	Fr. 18'000.–
– Reduktion Intervall externe Strassenreinigung	Fr. 15'000.–
– Aufhebung Finanzierung Jugendbeauftragte/r Verein Jugendarbeit Fällanden	Fr. 15'000.–
– Reduktion Beitrag an Verein Jugendarbeit Fällanden	Fr. 12'500.–
– Streichung Unterstützung Hilfsaktionen	Fr. 10'000.–
– Weitere Massnahmen < Fr. 10'000.– im Einzelfall	Fr. 26'000.–
	<b>Fr. 272'500.–</b>

Im Bereich des Personalaufwandes werden zudem Massnahmen wiederkehrend im Rahmen von natürlichen Fluktuationen geprüft. Zudem werden zukunftsgerichtet Einsparungen im EDV-Bereich untersucht. Durch das Abschalten der Strassenbeleuchtung an Werktagen in den Nachtstunden zeichnen sich weitere Einsparungen von rund Fr. 10'000.– pro Jahr ab. Auf weitere einschneidende Sparmassnahmen (z.B. Beiträge Kulturförderung und Mitgliederbeiträge an Vereine und private Institutionen, Abbau Reinigungspersonal Gemeindehaus, Abbau Angebote der Seniorenarbeit usw.) hat der Gemeinderat in der laufenden Budgetplanung verzichtet.

Trotz Umsetzung der erwähnten Massnahmen verbleibt ein prognostizierter Nettoaufwand (Aufwandüberschuss) von Fr. 680'800.– für das Jahr 2016. Angesichts der aktuellen Konjunkturlage bzw. der Auswirkungen der Frankenstärke mussten die erwarteten künftigen Steuereinnahmen in der Finanzplanung 2015–2019 nach unten korrigiert werden. Aktuell ist bei gleich bleibendem Steuerfuss in den nächsten Jahren mit jährlichen Defiziten zwischen 0,6 und 1,2 Mio. Franken zu rechnen. Grund hierfür sind vor allem die bevorstehenden grossen Investitionsprojekte, die mit entsprechend hohen Abschreibungen (gesetzlich vorgeschrieben) die Laufende Rechnung belasten. Um ein ausgeglichenes Budget 2016 vorlegen und das strukturelle Defizit nachhaltig beseitigen zu können, müsste die Politische Gemeinde eine Steuerfusserhöhung von 3 % vornehmen. Dieses Vorgehen wird auch vom Finanzplaner empfohlen.

Aufgrund der Beurteilung der finanziellen Entwicklung der beiden Güter in den nächsten Jahren sieht die Politische Gemeinde in Koordination mit der Schulgemeinde Fällanden aus folgenden Gründen davon ab, den Stimmbürger/innen eine Steuererhöhung zu beantragen:

1. Die Schulgemeinde Fällanden ist aufgrund grosser Investitionsvorhaben in den nächsten Jahren dringender auf zusätzliche Steuereinnahmen angewiesen und soll daher bei einer Steuerfusserhöhung den Vorzug erhalten.
2. Angesichts der vorhandenen Substanz der Politischen Gemeinde Fällanden (Nettovermögen von derzeit Fr. 13,292 Mio. bzw. Fr. 1'615.– pro Einwohner/in) lässt sich ein Vermögensverzehr eher vertreten (prognostiziertes Nettovermögen im Jahr 2019: Fr. 4,383 Mio. bzw. Fr. 520.–pro Einwohner/in). Trotz dieser ungünstigen Entwicklung wird die finanzpolitische Zielsetzung immer noch erfüllt (Nettovermögen: +/- Fr. 1'000.–).

#### *Abweichungen pro Sachgruppe*

##### Personalaufwand

Der errechnete Lohnaufwand entspricht den Richtlinien gemäss Orientierungsschreiben vom 29. Juni 2015 betreffend Informationen zum Voranschlag 2016 und zur Finanzplanung 2016–2019 des Kantons Zürich. Der gesamthaft prognostizierte Personalaufwand fällt gegenüber der Jahresrechnung 2014 mit ca. Fr. 990'000.– bzw. einer Zunahme von 10 % deutlich höher aus. Dieser Umstand ist v.a. darauf zurückzuführen, dass die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal (zusätzlich 12 Pflegebetten) vollzogen worden ist und der diesbezüglich notwendige Personalaufwand im Voranschlag 2016 abgebildet worden ist (+ Fr. 860'000.–). Der Personaletät richtet sich im Übrigen nach den Vorgaben der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich. Zu berücksichtigen gilt des Weiteren, dass im Jahr 2014 nur die hälftigen Lohnkosten des damaligen Leiters Alterszentrum und Gesundheit angefallen sind und damals die Funktion des Leiters Liegenschaften und Infrastruktur mit externer Unterstützung (Dienstleistungen Dritter) überbrückt werden musste. Aufgrund dessen war der Personalaufwand im Jahr 2014 entsprechend gering.

##### Sachaufwand

Unter anderem aufgrund des Sparpakets, welches der Gemeinderat verabschiedet hat, resultieren Fr. 680'800.– bzw. 5,7 % geringere Kosten im Sachaufwand. Nachfolgend sind die markantesten Abweichungen pro Ressort erläutert (vgl. Erläuterungen «Abweichungen pro Ressort»).

## Abschreibungen

Die ordentlichen Abschreibungen schlagen für das Jahr 2016 mit Fr. 3'995'800.– zu Buche, verhalten sich jedoch synchron zu den Investitionen. Nach wie vor machen die gebührenfinanzierten Bereiche einen grossen Teil der Investitionen aus. Fast 38 % der Abschreibungen (ca. Fr. 1'500'000.–) können so intern verrechnet werden. Der Steuerhaushalt wird dadurch mit einem Betrag von Fr. 2'487'900.– belastet. Im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 erhöhen sich die approximativen Abschreibungen über sämtliche Kostenstellen um Fr. 688'484.20 bzw. mehr als 20 %.

## Steuerertrag

Gestützt auf die Finanzplanung 2015–2019 wird für die einfache Staatssteuer 100 % ein Planwert von Fr. 26,9 Mio. (Vorjahr Fr. 26,2 Mio.) eingesetzt. Somit wird in Bezug auf die ordentlichen Steuern im kommenden Jahr mit Einnahmen von Fr. 10'780'000.– gerechnet. Davon entfallen Fr. 9'380'000.– auf die natürlichen Personen und Fr. 1'400'000.– auf die juristischen Personen. Für die Berechnung der ordentlichen Steuern früherer Jahre lautet die Prognose Fr. 1'400'000.– (natürliche und juristische Personen). Der Steuerfuss soll auf unveränderten 40 % bleiben.

## Vermögenserträge

Wie bereits in den vergangenen zwei Jahren muss auch für das kommende Jahr mit tendenziell tiefen Zinserträgen gerechnet werden.

## Abweichungen pro Ressort

Die wesentlichen Abweichungen im Voranschlag 2016 gegenüber der Jahresrechnung 2014 begründen sich pro Ressort wie folgt:

### *Ressort Präsidiales*

#### Präsidiales

Bei den Abstimmungen und Wahlen fällt gesamthaft ein rund Fr. 20'000.– tieferes Nettoergebnis im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 auf. Diese Differenz resultiert daraus, dass 2014 die sehr aufwändigen kommunalen Erneuerungswahlen mit einem zusätzlichen Urnengang stattgefunden haben. Der Voranschlag 2016 weist daher insbesondere bei den Tag- und Sitzungsgeldern, Druck- und Portokosten einen entsprechenden Minderaufwand aus.

Der budgetierte Mehraufwand bei der Exekutive begründet sich vor allem darin, dass sich im Budget 2016 der Aufwand für die Sozialausgaben fast verdreifacht hat. Dieser Mehraufwand resultiert aufgrund einer Neuregelung bei den Sozialversicherungen. Hingegen verzeichnet der Sachaufwand gegenüber der Rechnung 2014 einen Minderaufwand von rund Fr. 24'000.–.

Bei den Verwaltungskosten sticht der budgetierte Nettoaufwand von Fr. 487'800.– gegenüber der Jahresrechnung 2014 von rund Fr. 231'000.– ins Auge. Der Grund für diese beinahe Verdoppelung besteht darin, dass die Stabsstelle Kommunikation und Organisation per Ende 2015 aufgelöst und in die Abteilung Präsidiales integriert wurde. In der Jahresrechnung 2014 beläuft sich der Nettoaufwand der Stabsstelle Kommunikation und Organisation auf rund Fr. 351'600.–. Damit weist das aktuelle Budget 2016 gegenüber dem konsolidierten Nettoergebnis gemäss Rechnung 2014 von Fr. 582'600.– einen Minderaufwand von knapp Fr. 95'000.– aus, davon entfallen rund Fr. 70'000.– auf den Verzicht der Herausgabe der *info*Gemeindenachrichten.

Auch bei der Kulturförderung zeigt sich, dass Einsparungen getroffen wurden, wenn auch nur moderat. Dem budgetierten Nettoergebnis 2016 von Fr. 59'900.– steht ein Nettoergebnis der Rechnung 2014 von rund Fr. 64'600.– gegenüber. Dies entspricht einem Minderaufwand von Fr. 5'700.–.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass ein Grossteil der Kulturförderung auch über die kostenlose zur Verfügungstellung der Zwicky-Fabrik an die Vereine erfolgt, was sich aus dem Budget nicht ersehen lässt. So weist im Rechnungsjahr 2014 die Zwicky-Fabrik 111 Belegungstage durch ortsansässige Vereine auf gegenüber 17 Belegungstage von Firmen und Privaten und 13 Belegungstagen durch die Politische Gemeinde und Schulgemeinde Fällanden. Je nach Tarif, z.B. ortsansässige Private à Fr. 850.–, entgehen der Gemeinde dadurch Einnahmen von rund Fr. 94'000.–.

#### Betriebsamt Fällanden

Mit einem Aufwand von Fr. 890'000.– und einem Ertrag von Fr. 720'300.– verzeichnet das Betriebsamt Fällanden (Betreibungskreis Fällanden Maur Schwerzenbach) einen Nettoaufwand von Fr. 69'400.–. Bei den Besoldungen ist analog dem Voranschlag 2015 weiterhin eine 50 %-Stelle eingerechnet, welche im Jahr 2014 sowie aktuell nicht in Anspruch genommen werden musste. Die Gebührenerträge liegen mit Fr. 720'000.– auf Niveau Jahresrechnung 2014. Die Anteile der Gemeinde Maur und Schwerzenbach für das Jahr 2016 am Betriebsamt Fällanden fallen höher als im Jahr 2014 aus.

#### Personal

Das prognostizierte Nettoergebnis der Stabsstelle Personal liegt in etwa auf dem Vorjahres-niveau 2014, dennoch sind einige Abweichungen gegenüber der Jahresrechnung 2014 zu verzeichnen: Die Gesamtsumme für Einmalzulagen im Umfang von 0,3 % der Lohnsumme gemäss Empfehlungen des Kantons Zürich wurde gesamthaft budgetiert. Demgegenüber werden deutlich geringere Aufwendungen im allgemeinen Personalaufwand (- Fr. 13'000.–) prognostiziert (u.a. deutliche Reduktion der Print-Inserate). Für den Update der Software für die Arbeitszeiterfassung wird mit einmaligen Kosten im Umfang von Fr. 10'000.– gerechnet.

#### Liegenschaften und Infrastruktur

Die Stabsstelle Liegenschaften und Infrastruktur prognostiziert ein um Fr. 500'000.– deutlich geringeres Nettoergebnis gegenüber der Jahresrechnung 2014. Nachfolgend werden die Hauptgründe hierzu erläutert:

Im Gemeindehaus und dem Friedhofsgebäude (allgemeine Verwaltungsliegenschaften) sind Gesamtinstandsetzungen geplant und daher die Kosten für den Unterhalt auf ein Minimum reduziert worden. Im Feuerwehrgebäude werden im Jahr 2016 Sanierungsarbeiten in der Fahrzeughalle in der Grössenordnung von ca. Fr. 17'000.– ausgeführt. Der Unterhalt des Gebäudekomplexes Alterszentrum Sunnetal sowie der Alterswohnungen laufen neu vollständig via Stabsstelle Liegenschaften und Infrastruktur. Daraus resultieren einerseits Mehraufwendungen, andererseits kann infolge der Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal ein deutlich höherer Mietertrag generiert werden (Konto Aufteilungen Sachaufwand). Analog verhält sich die Situation rund um die zusätzlich erstellten Alterswohnungen.

Bei denn allgemeinen Finanzliegenschaften schlagen v.a. die wiederum tiefen Passivzinsen zu Buche (gerundet - Fr. 269'000.–). Für das Kultur- und Begegnungszentrum Zwicky-Fabrik werden leicht tiefere Kosten veranschlagt. Auf der Ertragsseite wird mit höheren Mieteinnahmen sowie Erträgen aus der Vermietung der Zwicky-Fabrik gerechnet. Zudem sind neu die wiederkehrenden Kosten von Fr. 30'000.– für das Begegnungszentrum Benglen im Voranschlag 2016 abgebildet. Die Bootsplatzmieten werden auf den nächstmöglichen Termin hin den Tarifen anderer Gemeinden am Greifensee angeglichen. Hieraus entstehen Mehreinnahmen von Fr. 30'000.–. Demgegenüber steht eine vom Kanton Zürich geforderte Umweltverträglichkeitsprüfung, welche mit Fr. 45'000.– veranschlagt ist. Daraus ergibt sich ein Nettoergebnis von Fr. 16'400.– vs. Jahresrechnung 2014.

Im Bereich der Abfallbeseitigung ist die massgeblichste Veränderung gegenüber der Jahresrechnung 2014 im Wesentlichen auf die tieferen Einnahmen aus den Grundgebühren (Fr. 240'000.– gegenüber Fr. 387'000.–) durch die Senkung der pauschalen Kehrrechtgrundgebühr von Fr. 96.– auf Fr. 60.– per 1. Januar 2015 zurückzuführen.

Bei der Informatik / Telefonie werden ab dem Budget 2016 zusätzlich die ICT-Kosten des Alterszentrums Sunnetal abgebildet, welche jedoch durch die interne Verrechnung teilweise ausgeglichen werden. Im Bereich Dienstleistungen Dritter ist ein Betrag für die Ausschreibung der Informatikdienstleistungen eingestellt worden.

#### *Ressort Bevölkerung und Sicherheit*

##### Einwohnerkontrolle und Polizeiwesen

Obwohl die Beiträge an das Regionale Zivilstandsamt Dübendorf in der Jahresrechnung 2014 tiefer ausfielen als veranschlagt, wird für das Jahr 2016 mit rund Fr. 10'500.– höheren Beitragskosten an Gemeinden/Zweckverbände gerechnet. Im Polizeiwesen wurde der Betrag für Dienstleistungen Dritter um rund Fr. 18'000.– erhöht. Grund dafür ist das Legislaturziel des Gemeinderates, welches die Überprüfung und allfällige Umsetzung eines Parkplatzkonzeptes vorsieht.

##### Feuerwehr

Das Nettoergebnis fällt um knapp Fr. 34'000.– geringer als im Jahr 2014 aus. Unter anderen wird auf diverse kleinere Aufwendungen verzichtet. Des Weiteren wird im Jahr 2016 kein Kompanieabend stattfinden. Bei den Besoldungen ist ein massgeblicher Rotationsgewinn aus natürlicher Fluktuation zu verzeichnen.

##### Zivilschutz

Infolge Anschaffung von Geräten (Erneuerungsbedarf) ist im Jahr 2016 mit Aufwendungen von Fr. 13'000.– zu rechnen. Des Weiteren erhöhen sich aufgrund der im Jahr 2016 fälligen Ausgleichsgebietsplanung prognostizierten Kosten unter den Dienstleistungen Dritter um rund Fr. 21'500.– gegenüber der Jahresrechnung 2014. Insgesamt fällt das prognostizierte Nettoergebnis 2016 für den Zivilschutz inkl. Zivilschutzanlagen im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 rund Fr. 25'000.– höher aus.

#### *Ressort Gesundheit*

##### Seniorenarbeit

Die für das Jahr 2016 durch die Alterskommission veranschlagten Zahlen für die Fachstelle Seniorenarbeit entsprechen mehr oder weniger dem Vorjahresniveau (Nettoergebnis). An den Kosten der Fachstelle Seniorenarbeit beteiligen sich gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 8. Dezember 1999 die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Fällanden und die römisch-katholische Kirchgemeinde Dübendorf-Fällanden-Schwerzenbach.

##### Ambulante Gesundheitskosten

Das durch die Spitex Pfannenstiel (Zollinger-Stiftung) eingereichte Budget 2016 weist prognostizierte Kosten von insgesamt Fr. 359'000.– aus, was im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 einem markanten Mehraufwand von ca. Fr. 55'000.– bzw. 18,3 % entspricht. Die Zunahme der prognostizierten Aufwendungen resultiert daher, weil der Kanton Zürich die Verrechnung der Spitex-Kosten neu geregelt hat. Deshalb liegen auch die geschätzten Kosten für die ambulante Krankenpflege ohne Leistungsvereinbarung (z.B. Onko Plus) mit Fr. 40'000.– deutlich über dem Vorjahresniveau.

## Pflegekosten (Pflege Stationär)

Das Nettoergebnis weist im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 einen höheren Aufwand von gerundet Fr. 34'000.– aus. Aufgrund der Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal (zusätzlich 12 Pflegeplätze) basiert das Budget 2016 auf der Grundlage, dass Einwohnerinnen und Einwohner von Fällanden beim Übertritt in ein Pflegeheim dem einheimischen Pflegeheim den Vorzug geben werden. Deshalb sind bei den beiden Kostenstellen (Pflege Stationär mit/ohne Leistungsvereinbarung) im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 deutliche Verschiebungen zu verzeichnen.

## Pflegeheime (Alterszentrum Sunnetal inkl. Pflegewohnung Pfaffhausen)

Der Souverän bewilligte mittels Urnenabstimmung vom 9. Juni 2013 die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal. Im 1. Quartal diesen Jahres konnten die diesbezüglichen Bauarbeiten abgeschlossen werden. Seit dem 1. Juli 2015 können die zusätzlichen zwei Pflegeetrate (mit je sechs Pflegezimmern) sukzessive in Betrieb genommen werden.

Wie damals in der Weisungsbroschüre zur Urnenabstimmung prognostiziert, profitiert das Alterszentrum Sunnetal von gewissen Overhead-Kosten, welche nun auf mehrere Pflegezimmer (32 anstatt wie bisher 20) verteilt werden können. Dies schlägt sich positiv im Ergebnis nieder: Im Vergleich zur Jahresrechnung 2014, in welchem ein Defizit von Fr. 327'000.– resultierte, wird für das Jahr 2016 lediglich noch mit einem Defizit von Fr. 26'400.– gerechnet, was im Verhältnis zum Umsatz von gerundet Fr. 5'400'000.– einer roten Null entspricht. Markant sind die deutlich höheren Personalaufwendungen (alle 30xx-Konten). Dem für die Vollbelegung errechnete Personaletat liegen verbindliche Vorgaben der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich zugrunde. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Salärkosten des damaligen Leiters Alterszentrum und Sunnetal im Jahr 2014 nur zur Hälfte angefallen sind. Die damalige Überbrückung der Vakanz ist intern ohne weitere Zusatzkosten sichergestellt worden. Auf der Aufwandseite wird des Weiteren mit höheren Kosten für Betriebs- und Verbrauchsmaterial gerechnet. Zudem liegen die Kosten für den Einkauf von Lebensmitteln/Getränken höher als im Jahr 2014. Mit deutlich geringeren Aufwendungen wird im Bereich baulicher Unterhalt Hochbauten gerechnet (- Fr. 43'500.–). Beim Anteil Sachaufwand (interne Verrechnungen) sind die höheren Mietkosten für die zusätzlichen zwei Pflegeetrate enthalten. Auf der Einnahmenseite sind die deutlich höheren Einnahmen auffallend: den Spital-, Heim- und Pensionsgebern sowie den Betreuungstaxen liegt eine avisierte Auslastung von 98 % zugrunde. Folgedessen erhöhen sich automatisch auch die Pflegeetaten (von allen Kostenträgern).

## *Ressort Soziales*

Gesamthaft weist das Nettoergebnis des Voranschlags 2016 im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 einen Minderaufwand von rund Fr. 418'000.– bzw. - 6,5 % aus.

## Sozialversicherungen

Bei den Zusatzleistungen basiert die Budgetierung auf der Hochrechnung 2015. Bei 162 laufenden Fällen (2 Fälle mehr als 2014) beträgt der Nettoaufwand Fr. 2'006'000.–. Dieser Betrag liegt rund Fr. 76'000.– über dem Nettoergebnis der Rechnung 2014.

## Jugend

Die Gemeindebeiträge an die Kinder- und Jugendhilfe sowie die Berufs-, Studien- und Laufbahnberatung (AJB Amt für Jugend und Berufsberatung) fallen rund 10,4 % bzw. Fr. 29'800.– höher aus als im Rechnungsjahr 2014.

Als Folge der Sparmassnahmen reduziert sich das Budget für den Verein Jugendarbeit um rund Fr. 30'000.– gegenüber der Rechnung 2014 und beläuft sich damit noch auf Fr. 272'500.–.

Die Budgetierung für Platzierungen in Kinder-, Jugend- und Schulheimen aufgrund von Entscheiden der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde basiert auf den sieben laufenden Fällen mit erteilten Kostengutsprachen. Der Nettoaufwand fällt im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 ca. Fr. 64'000.– bzw. 18,5 % höher aus.

#### Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe

Das budgetierte Nettoergebnis in der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe liegt rund 19 % bzw. Fr. 465'000.– unter dem Nettoergebnis 2014. Grundlage für die Budgetierung bildet die Hochrechnung 2015 (Stand August 2015).

#### Asyl- und Flüchtlingshilfe

Die Zuweisungsquote bleibt unverändert bei 0,5 % der Bevölkerung bzw. für die Gemeinde Fällanden bei 40 Personen. Der Voranschlag 2016 basiert auf der Annahme, dass für 10 Personen eine Pauschale vom Kanton entrichtet und abgerechnet werden kann. Die restlichen Personen bzw. die vorläufig Aufgenommenen, werden infolge Gesetzesänderung per 1. April 2012 nach SKOS-Richtlinien unterstützt. Der Minderaufwand im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 von ca. Fr. 82'800.– bzw. 42 % ist auf die Neuverteilung der Stellenprozente der Fachspezialistin zurückzuführen.

#### Übriger Sozialaufwand

Im Bereich Kommunale Integration werden Projekte im Rahmen des Kommunalen Integrationsprogramms KIP vom Kanton mit rund Fr. 28'800.– mitfinanziert. Der Nettoaufwand im Vergleich zur Rechnung 2014 ist rund Fr. 30'000.– höher. Dies resultiert einerseits aus dem Mehrangebot im Bereich der Sprachförderung (Verdoppelung der Eltern-Kind Sprachkurse, Finanzierung der Spielgruppe plus gemäss Leistungsvereinbarung) aber auch aus der bereits erwähnten Lohnaufteilung der Fachspezialistin.

Weiter resultieren aus der Task Force Soziales zwei neue Budgetposten: Unter Dienstleistungen Dritter Fr. 20'000.– für die Einsetzung von Sozialinspektoren sowie bei Gutachten, Expertisen, Anwaltskosten Fr. 30'000.– für den Beizug eines Rechtsvertreters zur Abklärung schwieriger Rechtsfälle sind.

#### Kleinkinderbetreuungsbeiträge

Die seit Anfang 2013 gültigen kantonalen Regeln bezüglich der Bemessung der Kleinkinderbetreuungsbeiträge haben dazu geführt, dass die Anzahl der Bezugsberechtigten stark angestiegen ist und sich die Kosten für die Gemeinden im Kanton Zürich deutlich erhöht haben. Dies hatte zur Folge, dass der Regierungsrat die Anspruchsbemessung per 1. Januar 2014 neu geregelt hat, was sich aber erst ab dem 1. Oktober 2014 auf die Ausgaben in diesem Bereich auswirkt. Unter Berücksichtigung dieser Anpassungen wurden für das Jahr 2016 Fr. 40'000.– budgetiert, was im Vergleich zur Rechnung 2014 einem Minderaufwand von rund Fr. 52'000.– gleichkommt.

#### Amtsvormundschaft

Im Vormundschaftsbereich veranschlagen die Sozialen Dienste des Bezirks Uster für die Führung der Massnahmen im Bereich Erwachsenenschutz Kosten in der Höhe von Fr. 261'000.–. Dies sind Fr. 4'200.– weniger als im Vergleich zur Rechnung 2014. Zu diesem Budgetbetrag kommen noch die Kosten der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB Dübendorf in der Höhe von Fr. 315'000.– hinzu. Der provisorische Voranschlag der KESB für das Jahr 2016 fällt im Vergleich zur Rechnung 2014 ebenfalls tiefer aus, und zwar um rund Fr. 35'400.–, was etwa 10 % entspricht.

## *Ressort Planung und Bau*

Gesamthaft weist das Ressort Planung und Bau im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 ein um Fr. 192'000.– tiefer veranschlagtes Nettoergebnis aus.

### Gemeindestrassen (inkl. Werkhof)

Der Bereich Werkhof weist ein um 14 % tieferes Nettoergebnis aus. Im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 sind geringere Aufwendungen bei den Anschaffungen zu verzeichnen. Die jährlich wiederkehrenden Kosten für die Schlammsammlerspülungen sind seit dem Budget 2015 korrekterweise unter dem Konto baulicher Unterhalt Tiefbauten anstatt Hochbauten eingestellt.

### Regionalverkehr

Die prognostizierten Aufwendungen für den Regionalverkehr inkl. Schifffahrt liegen ca. Fr. 37'000.– tiefer als in der Jahresrechnung 2014.

### Hochbau

Aufgrund der neuen Splittung der Besoldungskosten nach Verwaltungskosten Hochbau und Verwaltungskosten Tiefbau sind grössere Abweichungen in den beiden Kostenstellen zu verzeichnen. Die approximativen Kosten für Gutachten, Expertisen und Anwaltskosten fallen ca. Fr. 33'000.– geringer aus. Im Bereich des Naturschutzes fallen die alle zwei Jahre zu verrechnenden Hochstammbeiträge von Fr. 40'000.– für die Pflege von Obstgärten und Einzelbäumen im Jahre 2016 nicht an. Bei der Vermessung können die approximativen Aufwendungen gesamthaft um gerundet Fr. 25'000.– sowie bei der Raumordnung vs. Jahresrechnung 2014 um Fr. 28'000.– reduziert werden.

### Tiefbau

Aufgrund der neuen Splittung der Besoldungskosten nach Verwaltungskosten Hochbau und Verwaltungskosten Tiefbau sind grössere Abweichungen in den beiden Kostenstellen zu verzeichnen. Für den baulichen Unterhalt der Strassen und Wege wird im Jahr 2016 mit Kosten von Fr. 100'000.– gerechnet (analog Vorjahr). Dieser Betrag ist eher zu klein für eine effiziente Werterhaltung. Beim Unterhalt der öffentlichen Gewässer liegen die veranschlagten Kosten bei Fr. 25'000.–.

### Siedlungsentwässerung

Im Bereich der Siedlungsentwässerung fällt der für das Jahr 2016 veranschlagte Beitrag an die ARA Bachwis (Kläranlage VSFM) mit Fr. 373'600.– gegenüber Fr. 253'000.– (Rechnung 2014) markant höher aus. Dieser Mehraufwand ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass der Bund ab 2016 eine Gebühr für die Abwasserbeseitigung verlangt und der ARA in Rechnung stellt.

## *Ressort Werke*

### Wasserversorgung

Gesamthaft sinkt der Aufwand des Voranschlags 2016 gegenüber dem Jahr 2015 um Fr. 51'200.–. Verglichen mit der Jahresrechnung 2014 steigen infolge bevorstehenden Investitionen die Abschreibungen jedoch um Fr. 80'000.–. Gemäss Budget 2016 ist eine Einlage aus der Spezialfinanzierung von Fr. 36'250.– geplant. Die Wasserversorgung weist in der Spezialfinanzierung per 31. Dezember 2014 einen positiven Saldo von Fr. 1'085'158.39 aus. Der Wasserpreis bleibt für das 2016 unverändert.

### Elektrizitätsversorgung

Die Sparte Energie weist im Voranschlag einen Ertragsüberschuss von Fr. 82'900.– aus (Einlage in Spezialfinanzierung). Gesamthaft fällt der Voranschlag 2016 gegenüber der Jahresrechnung 2014 um ca. Fr. 836'000.– geringer aus. Gründe hierfür sind: Absatzminderung, tieferer Währungskurs und deutlich bessere Konditionen beim Energieeinkauf.

## Netz

Die Sparte Netz weist im Voranschlag einen Ertragsüberschuss von Fr. 387'550.– aus (Einlage in Spezialfinanzierung). Gesamthaft steigt der Voranschlag 2016 gegenüber der Jahresrechnung 2014 um ca. Fr. 425'000.–. Dabei verursachen die gestiegenen Preise der Vorliegernetze sowie die Abgaben der Kostendeckenden Einspeisungsvergütung (KEV) Mehrkosten von ungefähr Fr. 225'000.–. Zudem nehmen die Abschreibungen um ca. Fr. 56'000.– zu. Das Elektrizitätswerk Fällanden weist in der Spezialfinanzierung per 31. Dezember 2014 einen positiven Saldo von Fr. 3'809'579.21 aus.

## *Ressort Finanzen und Steuern*

### Finanzen

Das Nettoergebnis der Verwaltungskosten Finanzen reduziert sich um Fr. 57'000.– gegenüber den Werten aus dem Jahr 2014. Dies ist unter anderem darauf zurück zu führen, dass durch Prozessoptimierungen Stellenprozente eingespart werden konnten, was sich bei den Lohn- und Sozialversicherungskosten widerspiegelt.

Aufgrund des nach wie vor tiefen Zinsniveaus kann auch im Jahr 2016 mit tiefen Zinsen für langfristige Schulden gerechnet werden. Dank sehr guten Konditionen konnten die Zinsen für Kredite in der Höhe von ca. Fr. 15,0 Mio. im Vergleich zur Jahresrechnung 2014 fast halbiert werden (-Fr. 149'000.–). Dafür muss aber auch bei den Zinserträgen mit weniger Einnahmen gerechnet werden. Auch bei den Kapitalzinsen (Verzinsung Liegenschaften des Finanzvermögens und der Sachgüter der spezialfinanzierten Bereiche) schlagen die tiefen Zinsen durch. Hier sind die Erträge aufgrund des internen Zinssatzes von 1,1 % auf Fr. 474'000.– berechnet worden, was Mindereinnahmen von ca. Fr. 316'500.– bzw. - 40 % entspricht. Die Gewinnausschüttung der Zürcher Kantonalbank ist analog dem Vorjahresniveau 2014 im Budget 2016 eingestellt worden.

### Steuern

Bei den ordentlichen Steuern wird im kommenden Jahr mit Einnahmen von Fr. 10'780'000.– gerechnet. Davon entfallen Fr. 9'380'000.– auf die natürlichen Personen und Fr. 1'400'000.– auf die juristischen Personen. Für die Berechnung der ordentlichen Steuern früherer Jahre lautet die Prognose Fr. 1'400'000.– (natürliche und juristische Personen). Der Steuerfuss soll auf unveränderten 40 % bleiben. Bei den Nach- und Strafsteuern werden Einnahmen von Fr. 200'000.– prognostiziert (Jahresrechnung 2014: Fr. 372'000.–). Bei den Grundstückgewinnsteuern wird mit einem Ertrag von Fr. 2'500'000.– gerechnet, bei den Quellensteuern mit Fr. 180'000.–.

## **Investitionsrechnung**

Im Verwaltungsvermögen der Investitionsrechnung sind für das Jahr 2016 Nettoinvestitionen von Fr. 5'694'000.– vorgesehen. Diese Zahl entspricht praktisch den getätigten Investitionen im Jahr 2014. Grössere Investitionen sind – wie in den vergangenen Jahren – in den Bereichen Strassen, Strom, Wasser und Abwasser von gesamthaft knapp Fr. 4'500'000.– geplant. Die restlichen Fr. 1'300'000.– sind für Projekte im Bereich öffentlicher Verkehr (Anteil Fällanden am Busbahnhof Schwerzenbach), Verwaltungs- und Finanzliegenschaften sowie für kleinere Einzelprojekte vorgesehen. Die Investitionsrechnung des Finanzvermögens weist Ausgaben von Fr. 130'000.– aus. Insgesamt sind folgedessen Investitionen in der Höhe von Fr. 5'824'000.– geplant.

# **Umbau und Sanierung Werkhofgebäude**

## **Genehmigung der Bauabrechnung**

### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Bauabrechnung für den Umbau bzw. die Sanierung des Werkhofgebäudes, Fällanden, mit Gesamtkosten von Fr. 765'916.70 und einer Kostenüberschreitung von Fr. 65'916.70 wird genehmigt.

### **Weisung**

#### **Ausgangslage**

Der Werkhof an der Oberdorfstrasse wurde im Oktober 1973 von der Gemeinde Fällanden als einstige Scheune erworben und im Jahr 1986 zum heutigen Werkhof umgebaut. Bis zum aktuellen Umbau waren kaum mehr bauliche Veränderungen vorgenommen worden. Nebst den prekären Platzverhältnissen hatten auch die energetischen und sanitären Einrichtungen und Raumaufteilungen nicht mehr den Bedürfnissen eines Werkhofs einer mittelgrossen Gemeinde entsprochen. An der Gemeindeversammlung vom 21. November 2012 bewilligten deshalb die Stimmberechtigten einen Kredit in der Höhe von Fr. 430'000.– für den Umbau bzw. die Sanierung des Werkhofgebäudes an der Oberdorfstrasse 9 in Fällanden.

Das Umbau- bzw. Sanierungsprojekt gestaltete sich in der Umsetzung sehr schwierig. Zweimal musste das ursprüngliche Vorhaben, einerseits verursacht durch zusätzliche feuerpolizeiliche und gewässerschutzrechtliche Auflagen sowie andererseits durch Anpassungen zur Betriebsoptimierung abgeändert werden. Dieser Umstand verzögerte die Projektumsetzung soweit, dass die notwendigen Arbeiten nicht wie geplant im Jahr 2013 ausgeführt werden konnten.

Im Mai 2014 entschied sich der Gemeinderat für einen Richtungswechsel und beauftragte zur Forcierung der Umbau- und Sanierungsarbeiten einen in dieser Hinsicht erfahrenen Bauleiter. Gleichzeitig wurde zur Vereinfachung der Verfahrensabläufe ein Bauausschuss unter der Leitung des mittlerweile verstorbenen Heinz Stoop, damaliger Vorsteher Ressort Bevölkerung und Sicherheit, eingesetzt. Die Mitglieder wurden u.a. beauftragt, den Kostenvoranschlag zu überprüfen und einen verbindlichen Terminplan zu erstellen, mit dem Ziel, dass die Umbau- und Sanierungsarbeiten bis spätestens Herbst/Winter 2014 abgeschlossen werden konnten.

#### **Bewilligung Zusatzkredite**

Im Zusammenhang mit dem Einsatz eines Bauleiters zur Forcierung der Projektumsetzung bewilligte der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 168 vom 26. Mai 2014 einen Nachtragskredit bzw. einen Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 20'000.– zulasten der Investitionsrechnung 2014.

Nach erfolgter Überprüfung des Kostenvoranschlags durch die Mitglieder des Bauausschusses hinsichtlich Plausibilität, Machbarkeit und Praxistauglichkeit musste die Exekutive zügig handeln und aufgrund folgender Projektänderungen einen Nachtragskredit bzw. einen Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 205'000.– bewilligen (GRB Nr. 215 vom 8. Juli 2014):

- Verschiedene gesetzlich vorgeschriebene Brandschutzmassnahmen
- Abwasseraufbereitungsanlage inkl. den Zu- und Ableitungen
- Erweiterung der Beleuchtung für Waschplatz, Lager und Büroräumlichkeiten
- Rolltor anstelle Falttor inkl. elektrotechnische Anpassungen
- Grösser dimensionierter Elektroanschluss

Gleichzeitig wurde der in der Investitionsrechnung 2014 eingestellte Betrag für die notwendige Emulsionsspaltanlage Werkhof von Fr. 45'000.– in das Projekt «Umbau und Sanierung Werkhof» integriert.

### Bauphase

Die eigentliche Bauphase bzw. die Ausführung aller anstehenden Arbeiten dauerte massgeblich von ca. Mitte Juni 2014 bis Ende Oktober 2014, d.h. die umfangreichen Sanierungsarbeiten konnten kurz vor Beginn des Wintereinbruchs abgeschlossen werden. Nur dank vielen Eigenleistungen durch das Werkhofteam war dieser enge Zeitplan überhaupt einzuhalten.

### Baubrechung

Die Bauabrechnung vom 25. August 2015, erstellt durch die Firma Heinz Aebi Bauleitungen/Baumanagement, Zürich, zeigt folgendes Bild:

(in Franken)	Kosten- voranschlag GV vom 21.11.2012	Kosten- voranschlag Projekt- änderungen	Abrechnung	Differenz
1. Vorbereitungsarbeiten	20'000.–	0.–	0.00	0.00
2. Gebäude Rohbau, Installationen, Ausbau	315'000.–	463'700.–	528'948.85	65'248.85
3. Honorare	55'000.–	118'800.–	117'740.50	-1'059.50
3.1. Architekt	55'000.–	64'800.–	64'800.00	
3.2. Bauleiter	0.–	35'000.–	34'927.20	
3.3. Brandschutz/Statik	0.–	14'000.–	13'855.30	
3.4. Bauphysik (u.a.)	0.–	5'000.–	4'158.00	
4. Umgebungsarbeiten	25'000.–	83'500.–	90'013.55	6'513.55
5. Baunebenkosten	15'000.–	34'000.–	29'213.80	-4'786.20
<b>Total inkl. MWST</b>	<b>430'000.–</b>	<b>700'000.–</b>	<b>765'916.70</b>	<b>65'916.70</b>
Kreditbewilligung GV vom 21.11.2012	430'000.–	430'000.–		
Zusatzkredit GRB 168 vom 26.05.2014		20'000.–		
Zusatzkredit GRB 215 vom 08.07.2014		205'000.–		
Kreditbewilligung Spaltanlage		45'000.–		
<b>Total Kredite</b>	<b>430'000.–</b>	<b>700'000.–</b>		
<b>Mehrkosten gegenüber KV ursprüngliches Projekt (GV)</b>			<b>335'916.70</b>	<b>78,1 %</b>
<b>Mehrkosten gegenüber KV Projektänderungen</b>			<b>65'916.70</b>	<b>9,4 %</b>

## **Begründung der Mehrkosten**

Das ursprüngliche Projekt der Hannes Weber Architekturbüro AG, Fällanden, musste mehrmals angepasst werden; einerseits verursacht durch nicht vorhersehbare zusätzliche feuerpolizeiliche und gewässerschutzrechtliche Auflagen, andererseits durch erforderliche Änderungen zur Betriebsoptimierung. Des Weiteren wurde der gesetzlich vorgeschriebene Ersatz der Spaltanlage zur Abwasseraufbereitung, die ursprünglich auf einem separaten Konto budgetiert war, sinnvollerweise in das Projekt integriert.

Gegenüber dem ursprünglichen Projekt sind folgende Änderungen ausgeführt worden:

- Verschiedene gesetzlich vorgeschriebene Brandschutzmassnahmen
- Abwasseraufbereitungsanlage inkl. den Zu- und Ableitungen
- Erweiterung der Beleuchtung für Waschplatz, Lager und Büroräumlichkeiten
- Rolltor anstelle Falttor inkl. elektrotechnische Anpassungen
- Grösser dimensionierter Elektroanschluss

Insbesondere die Brandschutzaufgaben und die daraus notwendigen Massnahmen haben bei den Arbeiten des Zimmermanns zu erheblichen Mehrkosten geführt. Für die Wasseraufbereitungsanlage waren umfangreichere Grabarbeiten sowie ein im Projekt nicht vorgesehener Belagsersatz im Vorplatz des Werkhofes notwendig. Die Beleuchtung wurde an mehreren Stellen ergänzt, um die Arbeitssicherheit der Mitarbeitenden zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang musste der vorhandene Elektroanschluss, der nur für kleinere Lichtinstallationen konzipiert war, infolge der eingebauten Technik vergrössert werden. Die höheren Planungskosten resultieren einerseits aus dem vergrösserten Projekt und andererseits aufgrund der kurzfristig eingesetzten Bauleitung.

## **Ergebnis**

Mit der Umsetzung des Umbau- und Sanierungsprojekts des Werkhofgebäudes konnten folgende Ziele erreicht werden:

- Behebung der energetischen und feuerpolizeilichen Mängel
- Erfüllung der aktuell geltenden gewässerschutzrechtlichen Auflagen
- Gedeckter Waschplatz für Maschinen und Fahrzeuge
- Neu konzipierte Lager- und Werkstatträumlichkeiten
- Zusammenlegung der sanitären Räumlichkeiten wie Garderobe, Dusche und WC (inkl. Option für weibliche Mitarbeitende berücksichtigt)
- Optimierung der Arbeitsprozesse (unter den gegebenen Räumlichkeiten)

## **Rechtliches**

Gemäss Art. 15 lit. f der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Fällanden ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Genehmigung von Bauabrechnungen über neue Ausgaben, die von den Stimmberechtigten an der Urne oder an der Gemeindeversammlung beschlossen worden sind. Somit fällt die Genehmigung dieser Bauabrechnung in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

# Teilevision kommunale Bau- und Zonenordnung

## Genehmigung inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

### Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung inkl. des Berichts über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird genehmigt.

### Weisung

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Handlungsbedarf

Teilrevision 2007

Die letzte Teilrevision der Fällender Ortsplanung wurde im Jahre 2007 durchgeführt. Die entsprechende Gemeindeversammlung fand am 28. November 2007 statt.

Gestaltungsplan  
Huebwis

Am 13. August 2013 ging beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Huebwis ein. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 5. Juli 2013 nahm die Baudirektion des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan Huebwis Stellung. Dabei hielt die Baudirektion fest, dass eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann, da der Gestaltungsplan wesentlich von der Bau- und Zonenordnung abweicht. Parallel zum Gestaltungsplan sei eine Änderung der bestehenden Zonierung notwendig. Da der Gemeinderat den Gestaltungsplan Huebwis befürwortet, wurde mit Beschluss vom 17. September 2013 entschieden, diese Umzonung im Rahmen einer kleinen Teilrevision schnell in die Wege zu leiten.

Mobilfunkanlagen

An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der am 6. November 2008 eingereichten Initiative «Richtlinien für Antennenbauvorhaben» zu. Die Initiative sieht vor, dass im Rahmen einer Ortsplanungsrevision Bau- und Zonenvorschriften in Bezug auf Mobilfunkanlagen erlassen werden. Dies soll nun ebenfalls in der Teilrevision erfolgen.

Anpassungen  
Zonengrenzen

Durch Strassenprojekte sowie durch Grundstücksmutationen hat es sich seit der letzten Teilrevision ergeben, dass vereinzelte Zonengrenzen nicht mehr mit Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Mit Beschluss vom 17. September 2013 hat der Gemeinderat entschieden, diese Abweichungen zu prüfen und allenfalls im Rahmen der Teilrevision zu bereinigen, sofern damit kein grösserer Kostenaufwand verbunden ist. Gestützt auf die Erkenntnisse aus der kantonalen Vorprüfung (siehe dazu Kapitel 5.2.1) beschloss der Gemeinderat, in dieser Teilrevision auf die Anpassung der Zonengrenzen zu verzichten. Dies soll in einer späteren Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgen.

Ein- und Umzonungen	Seit der letzten Teilrevision sind verschiedene Anträge für Ein- oder Umzonungen eingegangen. Nach eingehender Prüfung hat der Gemeinderat mit Beschlüssen vom 15. Januar 2013 und 17. September 2013 entschieden, diese Anträge für Ein- oder Umzonungen erst nach der konkreten Umsetzung der Kulturlandinitiative auf kantonaler Ebene sowie nach Vorliegen noch benötigter Informationen anzugehen.
Teilrevision	<p><i>1.2 Teilrevision Ortsplanung</i></p> <p>Gestützt auf diese Ausgangslage werden in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung folgende Themen behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Umzonung/Anpassungen wegen Gestaltungsplan Huebwis;</li> <li>– Umsetzung der Initiative über Mobilfunkanlagen.</li> </ul>
Umzonungsantrag	<p><b>2. Zonenplan / Umzonung Huebwis</b></p> <p>Wie bereits erwähnt, ist am 13. August 2013 beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung des Gebietes Huebwis eingegangen.</p>
Privater Gestaltungsplan Huebwis	Im Vorprüfungsbericht vom 5. Juli 2013 nahm die Baudirektion des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan Huebwis Stellung. Dabei hielt die Baudirektion fest, dass der Gestaltungsplan Huebwis und das vorgelegte Richtprojekt ein ortsbaulich und architektonisch hohes Potential aufweisen, eine Genehmigung aber nicht in Aussicht gestellt werden kann, da der Gestaltungsplan wesentlich von der Bau- und Zonenordnung abweicht. Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt in der Gewerbezone G1. In dieser Zone sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt sieht aber weitgehend Wohnungen vor. Der Gestaltungsplan kann nur genehmigt werden, wenn eine entsprechende Zonenänderung vorgenommen wird.
Umzonung in WG3D	Der Gemeinderat befürwortet den Gestaltungsplan Huebwis und entschied, diese Umzonung im Rahmen der aktuellen Teilrevision vorzunehmen. Es soll eine Zone WG3D (Wohnzone mit Gewerbeanteil dicht, Baumassenziffer 2.5, ES III) festgelegt werden. Die Umzonung umfasst aber nicht den ganzen Perimeter des Gestaltungsplans (siehe dazu Bericht nach Art. 47 RPV, vom 10. Juli 2015, Anhang 6.1, ad acta). Die Parzelle Kat.-Nr. 4289 (im Gestaltungsplan als Gewerbebereich festgelegt) ist aufgrund der gemeinsamen Erschliessung für die Tiefgarage zwar Bestandteil des Gestaltungsplans, verbleibt aber in der Gewerbezone G1. Die bestehende Liegenschaft wurde nach den Regelungen der Gewerbezone G1 bewilligt und wird auch weiterhin gewerblich genutzt.
Berücksichtigte Einwendungen	Der heute am westlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters (auf Parzelle Kat.-Nr. 4821) liegende Gewerbebetrieb soll an den östlichen Rand auf die neue Parzelle Kat.-Nr. 4932 verschoben werden. Eine Baubewilligung für die Verlegung des Betriebs liegt bereits vor. Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben die am Gestaltungsplan beteiligten Grundeigentümer beantragt, die neue Parzelle Kat.-Nr. 4932 nicht in die Zone WG3D umzuzonen.

Diese Einwendung wird berücksichtigt, die Parzelle verbleibt in der Gewerbezone G1. Im Gestaltungsplan ist die neue Parzelle ebenfalls als Gewerbebereich festgelegt. Für sie gelten somit weiterhin die Bestimmungen der Gewerbezone G1.

Anpassungen BZO

Im Zusammenhang mit der Umzonung Huebwis müssen in der Bau- und Zonenordnung Anpassungen hinsichtlich des Lärmschutzes und der Störfallvorsorge vorgenommen werden (siehe dazu Kapitel 4.1 und 5.2.3).

Kommunaler Gesamtplan

### **3. Kommunale Richtplanung**

Aufgrund der vorgängig erläuterten Umzonung im Gebiet Huebwis soll der kommunale Gesamtplan, Siedlung und Landschaft und Öffentliche Bauten und Anlagen, entsprechend angepasst werden. Der Bereich der Umzonung Huebwis wird neu als Gebiet mit Gewerbeberleichterung bezeichnet.

Lärmschutz Huebwis

### **4. Bau- und Zonenordnung**

#### *4.1 Umzonung Huebwis*

Im Zusammenhang mit der Umzonung im Bereich des Gestaltungsplans Huebwis von der Gewerbezone G1 in die Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D soll zur Sicherstellung eines optimalen Lärmschutzes für Wohnnutzungen (für den Fall, dass dem privaten Gestaltungsplan Huebwis nicht zugestimmt wird) in der Bau- und Zonenordnung folgende Ergänzung vorgesehen werden:

Art. 17, neuer Absatz 4

#### *Art. 17, neuer Absatz 4*

*<sup>4</sup> Im Gebiet Huebwis müssen bei Bauten mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden.*

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde beantragt, dass bei der Umzonung Huebwis die Störfallvorsorge zu berücksichtigen sei. Es wird daher folgender neuer Art. 17a in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen:

Neuer Art. 17a

#### *Neuer Art. 17a*

*In der Zone WG3D im Gebiet Huebwis ist bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich gemäss dem kantonalen Chemie Risikokataster im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge einzuholen.*

Initiative

#### *4.2 Mobilfunkanlagen*

An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der am 6. November 2008 eingereichten Initiative «Richtlinien für Antennenbauvorhaben» zu. Die Initiative verlangt, dass im Rahmen einer Revision der Bau- und Zonenordnung Regelungen in Bezug auf Mobilfunkanlagen erlassen werden.

## Rechtliche Ausgangslage

Geplante Mobilfunkanlagen führen immer wieder zu intensiven Diskussionen in den zürcherischen Gemeinden. Dabei wird verkannt, dass die Fernmeldegesetzgebung des Bundes die Mobilfunkanbieter nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, eine (möglichst) flächendeckende Versorgung zu realisieren. Des Weiteren ist die zulässige Strahlenbelastung im Umweltrecht des Bundes abschliessend geregelt. Den Kantonen und Gemeinden ist es verwehrt, diesbezüglich weitergehende Regelungen zu treffen.

Kantonale und kommunale Regelungen für die Standorte von Sendeanlagen können demnach nur an die visuelle Wahrnehmbarkeit von Sendeanlagen anknüpfen. In diesem Rahmen bietet § 49a PBG eine genügende Ermächtigungsgrundlage für die Gemeinden zum Erlass kommunaler Massnahmen zur Standortsteuerung von Mobilfunkanlagen, sofern dadurch die Fernmeldegesetzgebung des Bundes nicht unterlaufen wird.

Anforderungen an die Zonenkonformität von Mobilfunkanlagen sind zulässig. Dabei ist wie folgt zu differenzieren:

- In Industrie- und Gewerbebezonen sind Mobilfunkanlagen (ohne Berücksichtigung der visuellen Wahrnehmbarkeit) generell zonenkonform. Beschränkungen aus gestalterischen Gründen oder wegen ideeller Immissionen sind unzulässig.
- In allen Zonen, in denen Wohnen zulässig ist, sind nur Anlagen zur lokalen Versorgung (Quartiersversorgung) zonenkonform. Der lokalen Versorgung dient eine Anlage, wenn sie einen funktionellen Bezug zur Wohnzone aufweist. Hierfür kann verlangt werden, dass die Anlage von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in reinen Wohnzonen üblichen Ausstattung entspricht, nicht dagegen, dass die Strahlung der Anlage an der Zonengrenze haltmacht (was bereits physikalisch unmöglich wäre) bzw. nur gerade die Wohnzone abdeckt.

Das Bundesgericht hat das Kaskadenmodell mit Prioritätenordnung für die Standortwahl in Bauzonen als zulässig erklärt, sofern sich dieses auf visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen beschränkt. Das Bundesgericht hat ausgeführt, es sei ein berechtigtes Anliegen der Gemeinden, Charakter und Qualität der Wohnzonen durch den Schutz vor ideellen Immissionen von Mobilfunkanlagen zu wahren. Es mache psychologisch einen Unterschied, ob die Mobilfunkanlagen unmittelbar vor den Augen ständen oder aber aus der Ferne strahlten. Mit der Verwendung des Begriffs der Quartiersversorgung als Erläuterung zur lokalen Versorgung wird klargestellt, dass keine extensive Auslegung beabsichtigt ist.

## Zonenpriorisierung

Folgende Priorisierungen sind in Rechtsmittelverfahren geschützt worden:

1. Arbeitsplatzzonen  
Generelle Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen, diese sind zonenkonform.

2. Mischzonen (Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind (ES III)).  
Zulässig sind nur Anlagen zur lokalen Versorgung (Quartiersversorgung), wenn in den Arbeitsplatzzonen kein geeigneter Standort gefunden werden kann.
3. Reine Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nichtstörende Nutzungen (ES II) zulässig sind.  
Zulässig sind nur Anlagen zur lokalen Versorgung (Quartiersversorgung), wenn weder in Arbeitsplatz- noch in Mischzonen ein geeigneter Standort gefunden werden kann.
4. Übrige Zonen  
Wenn weder in Arbeitsplatzzonen noch in Mischzonen oder reinen Wohnzonen ein geeigneter Standort gefunden werden kann und die Mobilfunkbetreiberinnen deswegen ihre bundesrechtlich geregelte Versorgungspflicht nicht erfüllen könnten, kann auf einen Standort in den übrigen Bauzonen (Erholungszone als beschränkte Bauzone) oder allenfalls auf einen Standort ausserhalb der Bauzone ausgewichen werden.

Die zürcherischen Gemeinden lehnen sich mit Vorteil an die Regelungen derjenigen Gemeinden an, die bereits in Rechtsmittelverfahren geschützt worden sind. Zu verweisen ist insbesondere auf die Regelung der Gemeinde Wallisellen.

Die Zulässigkeit von Sendeanlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach Bundesrecht und ist kantonalen oder gar kommunalen Regelungen nicht zugänglich. Voraussetzung für die Erteilung von Bewilligungen ist grundsätzlich die positive Standortgebundenheit (d.h. die Anlage muss aus sendetechnischen Gründen im Bereich des gewählten Standorts ausserhalb der Bauzonen realisiert werden). Mit Einschränkungen können Standorte bestehender Anlagen und anderer technischer Einrichtungen ausserhalb der Bauzonen mit genutzt werden.

Gestützt auf diese Ausgangslage sowie in Absprache mit der IG strahlungsarmes Fällanden soll neu folgender Art. 40a in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden:

Neuer Art. 40a BZO, Mobilfunkanlagen	<p><i>Neuer Art. 40a</i></p> <p><sup>1</sup> <i>In den Gewerbebezonen sind Mobilfunkanlagen generell zulässig, in den Zonen zweiter und dritter Priorität gemäss Absatz 2 lediglich Mobilfunkanlagen zur lokalen Versorgung (Quartiersversorgung).</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in den nachstehend aufgeführten Zonen mit folgenden Prioritäten zulässig:</i></p> <p>1. <i>Priorität: Gewerbebezonen.</i></p> <p>2. <i>Priorität: a) Zonen für öffentliche Bauten in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind.</i>  <i>b) Wohnzonen mit Gewerbeanteil in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind.</i></p> <p>3. <i>Priorität: Reine Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind.</i></p> <p><i>In den Kernzonen sind als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>Die Mobilfunkbetreiber haben sich bei der Standortsuche an die Prioritätenliste gemäss Absatz 2 zu halten. Standorte tieferer Priorität werden nur bewilligt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.</i></p> <p><sup>4</sup> <i>Für die Beurteilung visuell als solcher wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten ist ein Fachgutachten erforderlich.</i></p>
---	---

**5. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung**

Öffentliche Auflage	<p>5.1 <i>Öffentliche Auflage / Anhörung</i></p> <p>Mit Beschluss vom 15. April 2014 verabschiedete der Gemeinderat Fällanden die Teilrevision der Ortsplanung zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG. Die Unterlagen wurden vom 2. Mai 2014 bis 2. Juli 2014 öffentlich aufgelegt.</p>
Einwendungen	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind drei Einwendungen eingegangen. Eine Einwendung wurde berücksichtigt (siehe dazu Kapitel 2). Zwei Einwendungen werden nur teilweise berücksichtigt. Sie werden im «Bericht zu den nicht bzw. nur teilweise berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG» behandelt.</p>
Anhörung	<p>Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es wurden keine Einwände vorgebracht.</p>
Kantonale Vorprüfung	<p>5.2 <i>Kantonale Vorprüfung</i></p> <p>Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sind einige Einwände für die Revision eingebracht worden. Im Folgenden werden die relevanten Auflagen kurz behandelt.</p>

Anpassungen Zonenplan	<p>5.2.1 Geringfügige Anpassungen Zonenplan</p> <p>Für die geringfügigen Anpassungen des Zonenplans wurden vom Kanton noch detailliertere Plandokumente gefordert. Um den Kostenrahmen für die vorliegende Revision klein zu halten, verzichtet der Gemeinderat nun auf diese Anpassungen. Sie sollen in einer späteren Revision vorgenommen werden.</p>
Hochwasserschutz	<p>5.2.2 Hochwasserschutz / Gewässerraum</p> <p>Entlang der östlichen Grenze des Umzonungsperrimeters im Gebiet Huebwis fliesst ein öffentliches Gewässer (Dorfbach, Nr. 5.0). Im Umzonungsperrimeter liegt weitgehend eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber Bereich). In einem kleinen Bereich besteht eine mittlere Gefährdung (blauer Bereich, siehe dazu Bericht nach Art. 47 RPV vom 10. Juli 2015, Anhang 6.2 Gefahrenkarte Hochwasser, ad acta). Es müssen somit geeignete Massnahmen für den Hochwasserschutz getroffen werden.</p> <p>Im privaten Gestaltungsplan Huebwis, der ja Ursache und Grundlage für die Umzonung Huebwis ist, werden die Massnahmen für den Hochwasserschutz detailliert geregelt (siehe Artikel 21, Hochwasserschutz). Als wesentlichste Massnahme müssen die Erdgeschosse gegenüber dem gewachsenen Terrain angehoben werden. Gemäss Gestaltungsplan liegen die Erdgeschosskoten im Vergleich zum gewachsenen Terrain überall höher als der bei einem HQ300 maximal zu erwartenden Wasserstand. Hauseingänge und Lichtschächte müssen ebenfalls auf die minimalen EG-Koten angehoben werden. Im Weiteren sieht der Gestaltungsplan Massnahmen für die Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Belüftungsöffnungen der Unterniveaugaragen vor. Zudem ist ein Abflusskorridor für das Hochwasser vorgesehen. Mit diesen Massnahmen kann ein ausreichender Hochwasserschutz sichergestellt werden.</p> <p>Gemäss Absprache mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau, Sektion Planung, macht es keinen Sinn, in der Bau- und Zonenordnung eine Regelung für den Hochwasserschutz nur für das Gebiet der Umzonung Huebwis zu erlassen. Sollte die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan nicht zustimmen, müsste bei einem allfälligen Bauvorhaben die Hochwassersicherheit im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.</p>
Gewässerraum	<p>Entlang des Dorfbachs besteht eine rechtsgültige Wasserabstandslinie (festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 28. November 2007, genehmigt von der Baudirektion am 21. Juli 2008, ARV 86/2008). Die Gewässerabstandslinie verläuft in einem Abstand von 10 m entlang der Parzelle des Dorfbachs. Dieser Abstand sichert einen genügend grossen Raum für die vielfältigen Funktionen des Gewässers. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 9 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle von 1 m) freizuhalten ist. Mit der bestehenden Gewässerabstandslinie ist diese Forderung einstweilen sichergestellt.</p>

Zudem werden im Gestaltungsplan Huebwis weitergehende Regelungen für die Gestaltung und Zugänglichkeit des Gewässerraumes erlassen (siehe Artikel 15, Absatz 5).

#### Störfallvorsorge

##### 5.2.3 Störfallvorsorge

Das Gebiet der Umzonung Huebwis liegt teilweise im Konsultationsbereich einer störfallrelevanten Anlage (siehe Bericht nach Art. 47 RPV vom 10. Juli 2015, Anhang 6.3 Chemie-Risikokataster, ad acta). Bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich müssen daher gewisse Vorkehrungen getroffen werden. Um diese sicherstellen zu können, muss eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden. Die Bau- und Zonenordnung wird daher um den neuen Artikel 17a (siehe Kapitel 4.1) ergänzt.

Bei Bauvorhaben im Gebiet der Umzonung Huebwis muss die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge (AWEL, Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe, Sektion betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge) eingeholt werden. Gemäss Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge muss bei im Konsultationsbereich liegenden Gebäuden eine funktionierende Alarmschutzmassnahme umgesetzt und/oder eine Zwangsbelüftung mit Frischluftansaugung in Bodennähe und gefahrenabgewandt vorgesehen werden.

#### Anhang

### 6. Anhang (ad acta)

6.1 *Privater Gestaltungsplan Huebwis*

6.2 *Gefahrenkarte Hochwasser*

6.3 *Chemie-Risikokataster*

### Rechtliches

Gemäss Art. 13 lit. b der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Fällanden ist für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung die Gemeindeversammlung zuständig.

# Privater Gestaltungsplan Huebwis Genehmigung und Festsetzung

## Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Der private Gestaltungsplan Huebwis, Fällanden, vom 29. September 2015 wird genehmigt.

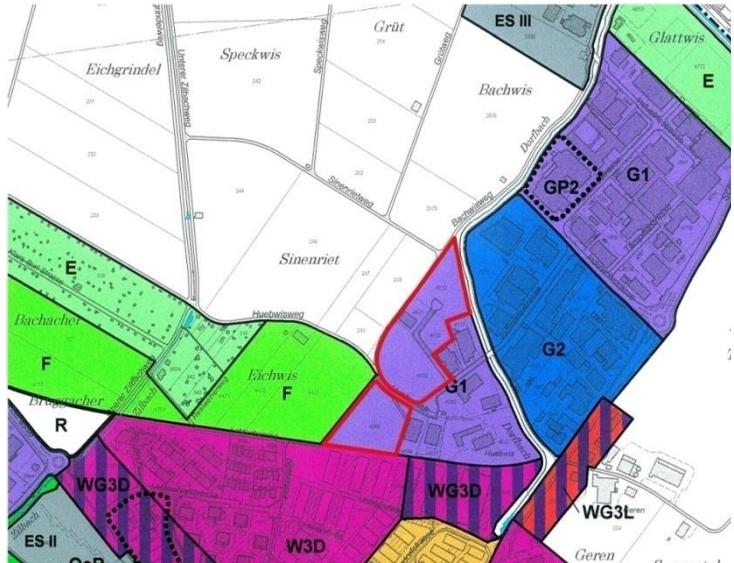
## Weisung

### 1. Ausgangslage, Zweck, Perimeter und Grundkonzept des Gestaltungsplans

#### 1.1 Ausgangslage und Vorgeschichte

Gewerbegebiet  
Huebwis

Die Gewerbezone der Gemeinde Fällanden erstreckt sich über weite Teile entlang der attraktiven Bauzonengrenze. Das Gebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Naherholungsgebiet, liegt zentrumsnah und ist bereits heute gut erschlossen. Der engere Gestaltungsplanperimeter grenzt dabei lediglich im Südosten an die Gewerbezone an. Im Nordosten befindet sich der Dorfbach, im Nordwesten die Bauzonengrenze und im Südwesten die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und weiter südwestlich das dreigeschossige Wohngebiet. Letzteres ist geprägt durch neuere Wohnüberbauungen, welche der Gemeinde in diesem Gebiet ein neues Gesicht verleihen. Die heute nahezu unüberbauten Parzellen am westlichen Rand der Gewerbezone im Gebiet Huebwis eignen sich aufgrund ihrer attraktiven Lage am Bauzonenrand und der Nähe zum Naherholungsgebiet gut für den Wohnungsbau.



Ausschnitt aus Zonenplan Fällanden 2008 mit Gestaltungsplangebiet

Wohnungen statt Gewerbe

Verschiedene Eigentümer der nicht überbauten Grundstücke im Gewerbegebiet Huebwis versuchten seit Jahren erfolglos, Investoren für eine zonengemässe Überbauung der Grundstücke zu finden. Es besteht zurzeit kein Bedarf für Gewerbeland, weshalb bereits 2003 erste Abklärungen getroffen wurden, um mittels eines Gestaltungsplans ein Teil des Gewerbegebiets für den Wohnungsbau zu öffnen.

Ortsplanungsrevision 2007, Umzonungsantrag

Weil in dieser Zeit die Arbeiten an der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Fällanden liefen, wurde 2004 auf Empfehlung des Ortsplaners auf die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans zugunsten eines Umzonungsantrages im Rahmen der BZO-Revision verzichtet.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision beantragte der Gemeinderat, die beiden Parzellen Kat.-Nrn. 4289 und 4820 von der Gewerbezone in die Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D umzuzonen. Begründet wurde der Antrag mit den knappen Reserven an Wohnzonen bei gleichzeitig ausreichend Reserven von Gewerbeland. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 4822 und 4823, deren Eigentümer den Antrag zur Umzonung gestellt haben, sollten gemäss Gemeinderat nicht umgezont werden, sondern in der Gewerbezone verbleiben.

Am 28. November 2007 hat die Gemeindeversammlung diese Umzonung abgelehnt. Begründet wurde die Ablehnung insbesondere aufgrund der Befürchtung, dass es wegen der Lärmemissionen des angrenzenden Metallbaubetriebs Huebwisstrasse 11 zu Konflikten mit den künftigen Bewohnern kommen und der Gewerbebetrieb zu teuren Lärmschutzmassnahmen gezwungen sein wird.

In der Zwischenzeit wurde das Gewerbe- und Bürogebäude Huebwisstrasse 13 der Bucher Leichtbau AG zwischen dem Metallbaubetrieb und den geplanten Wohnbauten realisiert, so dass dieser potentielle Konflikt nicht mehr besteht.

### 1.2 *Zweck und Perimeter des Gestaltungsplans*

Zweck des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung einer architektonisch und städtebaulich besonders gut gestalteten Wohnüberbauung mit insgesamt rund 150 Wohnungen anstelle der Gewerbenutzung geschaffen und gleichzeitig ein in städtebaulicher und wohngyienischer Hinsicht einwandfreier Übergang zur benachbarten Gewerbezone gewährleistet werden. Der Gestaltungsplan soll zudem den Lärmschutz und den Hochwasserschutz sicherstellen.

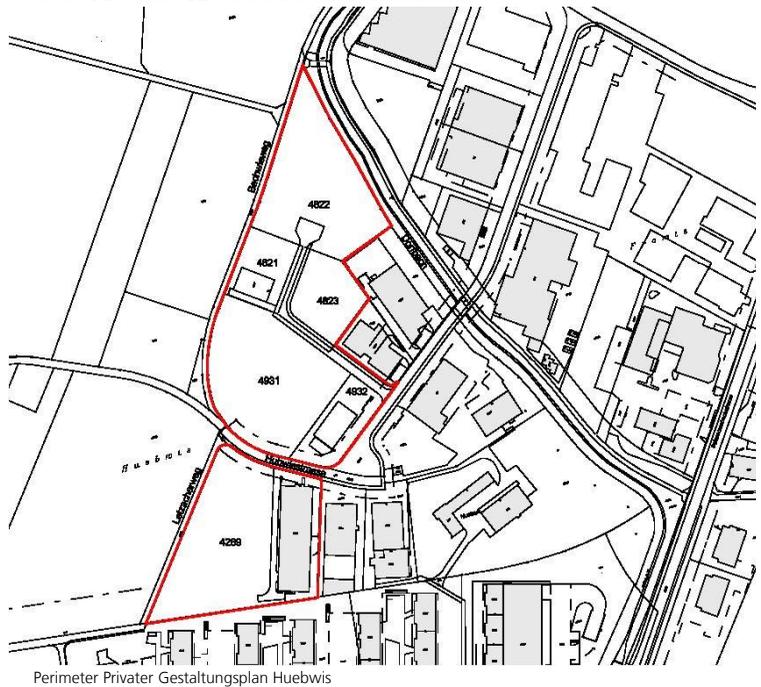
Perimeter, Flächen und Grundeigentum

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst folgende Grundstücke (mit Grundstücksflächen und Eigentümern):

- Kat.-Nrn. 4822 und 4823: 4'459 m<sup>2</sup> und 1'847 m<sup>2</sup>, Heidi Bösch-Wettstein und Hans Wettstein
- Kat.-Nr. 4821: 1'357 m<sup>2</sup>, Fritz Nussbaum Immobilien AG
- Kat.-Nrn. 4931 und 4932 (alt 4820): 5'223 m<sup>2</sup> und 1'357 m<sup>2</sup>, Sereba Immobilien AG\*
- Kat.-Nr. 4289: 6'657 m<sup>2</sup>, Bucher Leichtbau AG

Die Gesamtfläche des Gestaltungsplangebiets beträgt 20'900 m<sup>2</sup>, davon sind 17'493 m<sup>2</sup> Landfläche für Wohnen und 3'407 m<sup>2</sup> für Gewerbe vorgesehen.

\*Es besteht ein am 8. Juni 2015 öffentlich beurkundeter Kaufvertrag mit der ASIG Wohngenossenschaft, Zürich. Unter dem Vorbehalt, dass der Gestaltungsplan und die Anpassung der BZO festgesetzt und genehmigt werden, wird die ASIG als gemeinnützige Wohngenossenschaft die Grundstücke Kat.-Nrn. 4931 und 4821 erwerben und überbauen.



Perimeter Privater Gestaltungsplan Huebwis

### 1.3 Grundkonzept des Gestaltungsplans

Grundkonzept des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan soll eine sinnvolle Abgrenzung zwischen den geplanten Wohnbauten und dem Gewerbegebiet und damit die Voraussetzungen für attraktive, dichte Überbauung und einen guten Immissionsschutz geschaffen werden.

Damit Wohn- und Gewerbenutzungen entflechtet werden können, ist vorgesehen, den auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4821 bestehenden Gewerbebetrieb (Lagerplatz Bauunternehmung Fritz Nussbaum AG, Kunststeinfabrikant Brun del Re Terrazzo AG) auf das Grundstück Kat.-Nr. 4932 in den Bereich des Wendeplatzes der Huebwisstrasse zu verlegen.

Das Grundstück Kat.-Nr. 4289 südlich der Huebwisstrasse wird als Ganzes in den Gestaltungsplan einbezogen. Für eine Teilfläche mit dem bestehenden Gewerbe- und Bürogebäude sollen die Bestimmungen der Gewerbezone unverändert gelten, während im restlichen Teilgrundstück mit dem Gestaltungsplan eine Wohnnutzung ermöglicht wird.

Insgesamt resultiert so eine zweckmässige Abgrenzung zwischen dem künftigen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet. In den folgenden Planausschnitten sind die geplanten Wohnbereiche mit der bestehenden Situation bezüglich vorhandener Gewerbenutzungen sowie die mit dem Gestaltungsplan angestrebte Situation nach Verlegung des bestehenden Gewerbebetriebs dargestellt. Der Planausschnitt mit dem Endzustand zeigt die Grundidee für die Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Die effektive Lage der Begrenzungen im Gestaltungsplan weicht davon geringfügig ab.





Endzustand geplantes Wohnen / Gewerbe nach Verlegung Gewerbebetriebe mit Gestaltungsplan (schematisch)

## 2. Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

### 2.1 Erster Gestaltungsplanentwurf 2009

Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung 2009

Ein erster Entwurf für den Gestaltungsplan Huebwis wurde vom Gemeinderat Fällanden mit Beschluss vom 20. Oktober 2009 zur Kenntnis genommen und in die öffentliche Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage und Anhörung fand vom 30. Oktober bis 29. Dezember 2009 statt.

Eingegangene Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung sind Stellungnahmen der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG), der Nachbargemeinden Maur und Schwerzenbach sowie der Städte Dübendorf und Zürich, dem Zweckverband Kläranlage VSFM, der Schulpflege Fällanden, der Gemeindegewerke Fällanden, der Feuerpolizei und der Flurgenossenschaft Fällanden eingegangen. Privatpersonen haben keine Einwendungen eingereicht.

Kantonale  
Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2010 Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.

Sowohl im Vorprüfungsbericht der Baudirektion als auch in der Stellungnahme des Gemeinderates Fällanden vom 12. Januar 2010 zum Gestaltungsplan wurde kritisiert, dass ein Überbauungskonzept für das Gestaltungsplangebiet fehlt.

Überbauungskonzept, Richtprojekt

Der Gemeinderat Fällanden verlangte, dass vor der Festsetzung des Gestaltungsplanes ein Testprojekt über den ganzen Perimeter erarbeitet wird. Mit dem Testprojekt muss der Nachweis erbracht werden, dass über den ganzen Perimeter eine besondere gute Gesamtlösung möglich ist. Das Testprojekt soll als Referenzprojekt für die Beurteilung der einzelnen Baugesuche dienen.

### 2.2 *Erarbeitung Richtprojekt*

Bearbeiter Richtprojekt

Die beteiligten Grundeigentümer haben Anfang 2010 drei verschiedene Architekten für die Ausarbeitung eines Testprojekts, in der Folge als Richtprojekt bezeichnet, beauftragt:

Baubereiche 1 bis 3:	Burlet & Partner AG, Mettmenstetten
Baubereiche 4 bis 6A:	Max Wicky und Partner GmbH / Atelier am unteren Rain, Franz A. Müller, Fällanden
Baubereiche 6A und 7:	Marianne Karau, Volketswil

Für die Ausarbeitung des Aussenraumkonzepts wurde in einer späteren Phase auch der Landschaftsarchitekt Andreas Tremp, Zürich, beigezogen.

Enge Zusammenarbeit mit Gemeinde Fällanden

Im Zeitraum von knapp zwei Jahren hat dieses Planerteam ein Richtprojekt für die Überbauung des Gestaltungsplangebiets und ein Modell in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Fällanden erarbeitet (siehe Kap. 4 und Anhang 1 des Planungsberichts, ad acta).

Das Richtprojekt wurde an mehreren Sitzungen mit der Abteilung Planung und Bau der Gemeinde Fällanden unter Beizug des Ortsplaners der Planpartner AG als Fachberater diskutiert und weiter entwickelt. Die Baukommission Fällanden hat sich ebenfalls an mehreren Sitzungen mit dem Richtprojekt befasst, hat von den Zwischenergebnissen der Planungssitzungen zustimmend Kenntnis genommen, sich zur Variantenwahl für die städtebauliche Körnung und zur baulichen Dichte geäussert sowie Vorgaben für die Weiterentwicklung des Richtprojekts gemacht.

Der Gemeinderat Fällanden beurteilte an der Sitzung vom 24. Januar 2012 das Richtprojekt und verabschiedete es in den Grundzügen. Im Weiteren nahm der Gemeinderat an der Sitzung vom 27. März 2012 nochmals Stellung zum Richtprojekt und formulierte Vorgaben für die Umsetzung im Gestaltungsplan.

### 2.3 *Überarbeiteter Gestaltungsplan*

Gestaltungsplan  
auf Basis Richtpro-  
jekt

Der nun vorliegende Gestaltungsplan wurde auf Basis des Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzepts gemäss Richtprojekt erarbeitet. Das Richtprojekt wird im Gestaltungsplan als Beurteilungsgrundlage für die spätere Prüfung von Baugesuchen durch die Baubehörde verankert und dient als Massstab für die zu erreichende Qualität der Überbauung und der Aussenraumgestaltung.

Die Stellungnahmen aus dem Mitwirkungsverfahren 2009 und die Vorgaben aus der ersten kantonalen Vorprüfung sind bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.

Erneute öffentliche  
Auflage, Anhö-  
rung, Vorprüfung

Im Gegensatz zum ersten Entwurf 2009 werden nun im Gestaltungsplan separate Baubereiche für die einzelnen Gebäudekörper definiert. Da sich der Gestaltungsplan u.a. hinsichtlich der Geschossigkeit und Gebäudehöhe sowie der vorgesehenen baulichen Dichte wesentlich vom Entwurf 2009 unterscheidet, musste erneut eine öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie eine kantonale Vorprüfung durchgeführt werden.

### 2.4 *Öffentliche Auflage und Anhörung*

Einwendungs-  
und Anhörungs-  
verfahren

Der Gemeinderat Fällanden hat mit Beschluss Nr. 94 vom 16. April 2013 den privaten Gestaltungsplan «Huebwis» zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet und die Abteilung Planung und Bau beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen und den Gestaltungsplan parallel dazu dem Kanton Zürich zur Vorprüfung einzureichen.

Öffentliche  
Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung zum Gestaltungsplan fand während 60 Tagen im Zeitraum vom 19. April 2013 bis am 18. Juni 2013 statt.

Bericht zu Ein-  
wendungen und  
Stellungnahmen

Das Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie die Stellungnahme zu den Einwendungen sind in einem separaten Bericht zu den Einwendungen und Stellungnahmen festgehalten.

### 2.5 *Kantonale Vorprüfung*

Kantonale  
Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 5. Juli 2013 zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Die den Gestaltungsplan betreffenden Auflagen und Bemerkungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden vollumfänglich berücksichtigt und sind bei der Überarbeitung des Gestaltungsplanes eingeflossen.

Notwendige An-  
passung Grund-  
ordnung (BZO)

Im Vorprüfungsbericht wurde jedoch auch festgehalten, dass der Gestaltungsplan wesentlich von der Grundordnung (BZO) abweicht und deshalb gestützt auf einen Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahre 2009 parallel zum Gestaltungsplan auch eine Änderung der zugrunde liegenden Zonierung vorzunehmen ist.

Separate Vorlage  
für Teilrevision BZO

Auf Einladung der Grundeigentümer im Gestaltungsplangebiet hat die Gemeinde Fällanden deshalb den Ortsplaner beauftragt, eine entsprechende Umzonung im Rahmen einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung als separate Vorlage zu erarbeiten. Die Teilrevision der BZO und der Gestaltungsplan werden der Gemeindeversammlung gleichzeitig zur Festsetzung vorgelegt.

Umzonung  
Huebwis

Mit der Teilrevision der BZO werden die Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit den Baubereichen 1 bis 7 der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D zugewiesen, während die beiden Gewerbebereiche (Kat. Nr. 4932 und Teil von Kat. Nr. 4289) in der Gewerbezone G1 verbleiben.

Kantonalen  
Richtplan

### 3. Planungs- und baurechtliche Vorgaben

#### 3.1 Kantonalen und regionalen Richtplan

Das Gebiet Huebwis liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Westlich des Gestaltungsplangebiets verläuft das Trassee der geplanten Umfahrungsstrasse Fällanden-Schwerzenbach (Stand 2012, Antrag Regierungsrat).



Ausschnitt kantonaler Richtplan, Antrag Regierungsrat an Kantonsrat 2012

Streichung Umfah-  
rung Fällanden

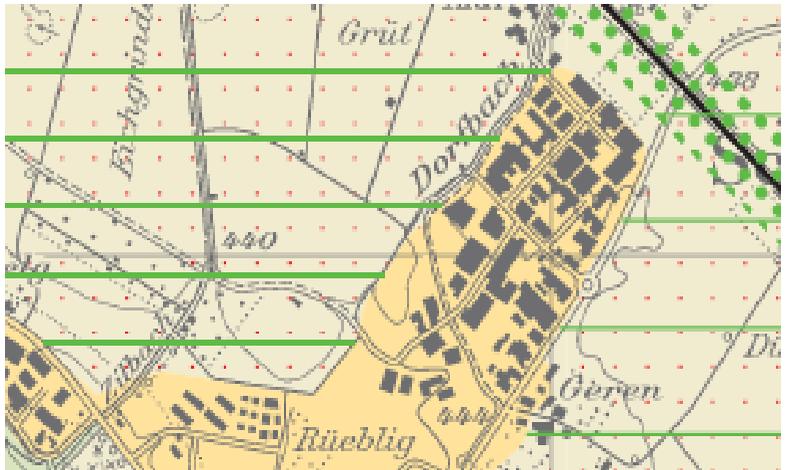
Der Kantonsrat hat mit Beschluss vom 24. März 2014 den kantonalen Richtplan neu festgesetzt. Dabei wurde die geplante Umfahrung Fällanden aus dem Richtplan gestrichen.



Ausschnitt kantonalen Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), 24.03.2014

Regionaler  
Richtplan

Im regionalen Richtplan Glattal ist das westlich an das Gestaltungsplangebiet angrenzende Landwirtschaftsgebiet als regionales Landschaftsförderungsgebiet bezeichnet.



Ausschnitt regionaler Richtplan Glattal, Siedlung und Landschaft, 1998

Kommunaler  
Richtplan

### 3.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Quartierplan

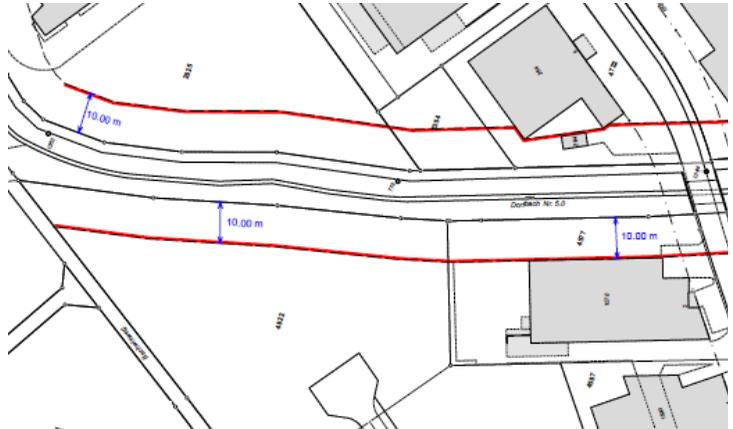
Im kommunalen Richtplan Verkehr sind entlang des Dorfbachs auf der Nordostseite geplante Fuss- und Radwege festgelegt.

Bau- und Zonenordnung (BZO)

### Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemäss Bau- und Zonenordnung liegt das Gebiet Huebwis in der Gewerbezone G1 (siehe Plan Seite 4). Mit der auf den Gestaltungsplan abgestimmten Teilrevision der BZO werden die Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit vorgesehener Wohnnutzung der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D zugewiesen, während das Grundstück Kat.-Nr. 4932 und ein Teil von Kat.-Nr. 4289 in der Gewerbezone G1 verbleiben.

Entlang des Dorfbachs sind kommunale Gewässerabstandslinien festgelegt.



Gewässerabstandslinien Dorfbach, 2008

Quartierplan

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Quartierplans Huebwis (genehmigt mit RRB Nr. 3751 vom 20.12.1995).

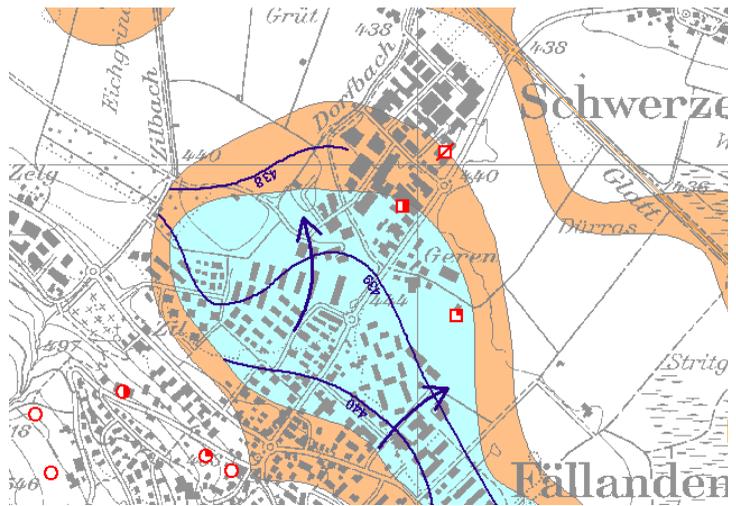
Gewässerschutzbereich

### 3.3 Gewässerschutz, Grundwasser

Das Gebiet Huebwis liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>1</sub>.

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Bereich der Grundwasserströme Dübendorf und Fällanden. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Gestaltungsplangebiet zwischen ca. 438,0 m.ü.M. im Norden und 438,9 m.ü.M. im Süden. Der Höchstwasserspiegel liegt ca. ein Meter höher als der mittlere Grundwasserspiegel.



Ausschnitt Grundwasserkarte mit Mittelwasserstand

#### 4. Richtprojekt

##### 4.1 Städtebauliche Herleitung

Städtebauliche  
Analyse

Aufgrund von Analysen des Ortes werden im Kontext mit den unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbauten sowie den massiven Gewerbe- und Industriebauten im Norden und im Zusammenhang mit der Körnung / Volumetrie vier- bis sechsgeschossige Gebäudekörper als städtebaulich angezeigt betrachtet. Das Gestaltungsplangebiet mit den Wohnbauten in der Nord-West-Abwicklung am Rand der Bauzone von Fällanden soll städtebaulich mit einer bauplastisch bewegten Komposition einen urbanen Ausdruck vermitteln.

Siedlungs-  
entwicklung nach  
innen

Mit einer dichten, qualitätsvollen Wohnüberbauung sollen die Potentiale der vorhandenen Bauzone ausgeschöpft und damit ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Leitlinien für die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich geleistet werden.

##### 4.2 Überbauungskonzept

Das Richtprojekt reagiert in erster Linie auf das Potential der Übergangszonen zur Freihalte- und Landwirtschaftszone im Westen und vom Übergang zum nördlichen Bachraum des Dorfbachs.

Gebäudekörper

Das Bebauungskonzept sieht sieben zum Teil leicht abgewinkelte Baukörper vor, welche einen Bezug zur offenen Landschaft im Westen schaffen. Durch die Stellung der Bauten und Gebäudeformen entstehen Hofbereiche, welche einerseits privaten, andererseits öffentlichen Charakter haben.

Höhenentwicklung Die Höhenentwicklung der Bauten orientiert sich am Bestand der Gewerbebauten in der Umgebung und der südlich angrenzenden Wohnüberbauung. Die einzelnen Gebäude sind abwechselnd fünf- und viergeschossig sowie einem sechsgeschossigen Gebäude als nördlicher Abschluss geplant, was zusammen mit den grosszügigen Aussenräumen und Vorgärten gute Belichtungsverhältnisse ergibt und den Eindruck der gewünschten städtebaulichen Verzahnung mit dem Landschaftsraum verstärkt.

#### 4.3 Wohnungskonzept

Miet- und Eigentumswohnungen Das Wohnungskonzept sieht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen vor. In den Baubereichen 1 bis 3 sind vorwiegend Mietwohnungen vorgesehen und es wird ein Kinderhort integriert. Es sind ca. 49 Wohnungen geplant.

Das Richtprojekt für die Baubereiche 4 bis 6A sieht 53 Wohnungen mit grösstenteils Familienwohnungen im mittleren Mietsegment vor. Im Baubereich 6A ist im Richtprojekt ein grösserer Gemeinschaftsraum mit zugehöriger Infrastruktur integriert.

Das Richtprojekt wurde bereits im Jahr 2012 fertiggestellt. Aufgrund des vorgesehenen Erwerbs der Grundstücke Kat.-Nrn. 4931 und 4821 mit den Baubereichen 4, 5 und 6A durch die ASIG Wohngenossenschaft, Zürich, ist eine Überarbeitung der Grundrisse gegenüber Richtprojekt zu erwarten. Auch der Gemeinschaftsraum muss nicht zwingend im Baubereich 6A platziert werden. Das Richtprojekt im Anhang des Planungsberichts (ad acta) kann aber weiterhin als Massstab für die Beurteilung der Qualitätsanforderungen im Baubewilligungsverfahren dienen.

Das Richtprojekt für die Baubereiche 6B und 7 umfasst insgesamt 49 Wohnungen, wobei im Baubereich 6B Alters- und Familienwohnungen zur Miete und im Baubereich 7 Eigentumswohnungen geplant sind.

Durch die Ausrichtung der Bauten stehen allen Wohnungen südwestseitig ausgerichtete Balkone oder Loggien und Gartensitzplätze im Erdgeschoss zur Verfügung.

#### 4.4 Erschliessungskonzept

Südliches Teilgebiet Die Wohnbauten südlich der Huebwisstrasse werden unterirdisch über die bestehende Rampe und Unterniveaugarage des Gewerbegebäudes erschlossen. Die oberirdische Zufahrt auf der Ostseite der Wohnbauten wird als Spielstrasse ausgestaltet und öffnet sich in der Mitte zum Spielplatzbereich.

Nördliches Teilgebiet Nördlich der Huebwisstrasse wird die bestehende Stichstrasse für die Erschliessung weiter verwendet. Der Motorfahrzeugverkehr wird peripher und frühzeitig von der Strasse weg in die Unterniveaugaragen für die Baubereiche 4 bis 6A sowie 6B und 7 geführt. Dadurch entsteht in der Fortsetzung ein nahezu verkehrsfreier Raum, welcher die weitgehende Umgestaltung und Integration der Stichstrasse in den zentralen öffentlichen Hofbereich (Piazza) ermöglicht.

Auch die Besucherparkplätze sind peripher im östlichen Teil der Stichstrasse oder an der Huebwisstrasse angeordnet. Zwischen der Huebwisstrasse und dem Bachwisweg wird eine durchgehende, arealinterne Fusswegverbindung realisiert.

#### 4.5 Aussenraumkonzept

Ziel der Aussenraumgestaltung ist eine übergreifende Gestaltung einer Dorfrandsiedlung mit visuellen Bezügen zur offenen Landschaft.

Vielfältige private und öffentliche Freiräume

Das Aussenraumkonzept sieht vielfältige, naturnah oder eher künstlich gestaltete private und öffentliche Bereiche vor. Südlich der Huebwisstrasse bildet der auf der Ostseite durch die Hochbauten gefasste Spielplatz mit der Spielstrasse die wesentlichen Elemente. Ganz im Norden gegen den Dorfbach steht eine naturnahe Gestaltung des Spielplatzes und des Gewässer- raumes im Vordergrund.

Piazza als zentrales Element

Ein zentrales Element bildet die Piazza zwischen den Baubereichen 5 und 6A/6B, welches als urbanes Element als Spiel- und Aufenthaltsbereich gestaltet wird.

### 5. Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

#### 5.1 Allgemeine Bestimmungen und Richtprojekt

Art. 1  
Zweck

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung von Wohnbauten anstelle der Gewerbenutzung auf den am westlichen Bauzonenrand liegenden Grundstücken im Gebiet Huebwis. Insbesondere sollen die Voraussetzungen für architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Wohnüberbauung mit zeitgemäßem Wohnstandard sowie ein in städtebaulicher und wohngyienischer Hinsicht einwandfreier Übergang zur benachbarten Gewerbezone geschaffen werden. Der Gestaltungsplan soll zudem den Lärmschutz und den Hochwasserschutz gewährleisten.

Art. 2  
Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Soweit die Gestaltungsplan-Vorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Fällanden bzw. des übergeordneten Rechts.

Art. 3  
Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften. Der Planungsbericht dient der Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Art. 4  
Geltungsbereich

Neben dem Richtprojekt wurden zudem Lärmgutachten als Grundlage für den Gestaltungsplan erarbeitet und Abklärungen betreffend den Grundwasser- und Hochwasserschutz sowie den Raumbedarf für den Dorfbach getroffen.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 4931 und 4932 (alt 4820), 4821, 4822, 4823 und 4289.

Unterteilung  
Grundstück  
Kat. Nr. 4820

Im Hinblick auf die geplante Verlegung des auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4821 bestehenden Gewerbebetriebs und den entsprechenden Landabtausch zwischen der Sereba Immobilien AG und der Fritz Nussbaum Immobilien AG wird das Grundstück Kat.-Nr. 4820 in die neuen Grundstücke Kat.-Nrn. 4931 und 4932 unterteilt. Die Parzellierungsbewilligung wurde durch die Gemeinde Fällanden am 3. März 2011 erteilt. Der Vollzug der Mutation erfolgt jedoch erst, wenn der Gestaltungsplan rechtskräftig wird. Im Gestaltungsplan wird jedoch bereits auf die neuen Grundstücke Bezug genommen.

Für den Neubau der Lagerhalle mit Kunststein-Produktion und Büros als Ersatz für den zu verlegenden Betrieb wurde am 9. Februar 2012 die Baubewilligung erteilt. Mit dem Bau wurde Anfang 2015 begonnen.

Art. 5  
Richtprojekt

Das im Anhang des Planungsberichts (ad acta) enthaltene Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzept dient der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen. Das Richtprojekt dient somit bei der späteren Prüfung von Baugesuchen durch die Baubehörde als Massstab für die zu erreichende Qualität der Überbauung, sowohl in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht als auch bezüglich der Aussenraumgestaltung.

#### *5.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen*

##### *5.2.1 Baubereiche Hauptgebäude und Untergeschosse*

Art. 6  
Gebäudemantel,  
Baubereiche

Im Gestaltungsplan werden sieben Baubereiche für die Hochbauten definiert. Pro Baubereich wird ein Gebäude erstellt, wobei die Gebäude in den Baubereichen 6A und 6B zusammengebaut werden. Die Grenzen dieser Baubereiche 1 bis 7 bilden zusammen mit den in Art. 7 Abs. 1 der Vorschriften definierten maximalen Höhenkoten den Gebäudemantel, der den Anordnungsspielraum für die Hochbauten definiert. Die Baubereiche umfassen auch die der Fassade vorgelagerten Balkone, Wintergärten oder andere Vorbauten.

Die definierten Baubereiche basieren auf dem Richtprojekt. Die Umrisse der Hochbauten gemäss Richtprojekt sind im Situationsplan zur Information eingetragen. Gegenüber dem Richtprojekt weisen die Baubereiche wo möglich einen Spielraum von bis zu 1,0 m auf. Die Baubereiche respektieren jedoch die vorhandenen Baulinien oder Strassen- und Wegabstände sowie Grenzabstände gegenüber Drittgrundstücken.

Die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 4289, Bucher Leichtbau AG, hat mit der Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Kat.-Nr. 4843, Allreal Home AG, ein Näherbaurecht vereinbart. Demnach darf das Gebäude im Baubereich 1 bis zu 7,0 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden. Der Baubereich 1 weist somit gegen Süden einen Abstand von mindestens 7,0 m zum Grundstück Kat.-Nr. 4843 auf.

Baubereich für Untergeschosse Für die gemäss Art. 9 der Vorschriften zulässigen nicht anrechenbaren Untergeschosse werden separate Baubereiche definiert, wobei solche auch innerhalb der Baubereiche 1 bis 7 zulässig sind. Innerhalb dieser Baubereiche sind insbesondere die Unterniveaugaragen (UN-Garagen) anzuordnen, welche teilweise tiefer liegen als die Kellergeschosse unter den Gebäuden. Die Abgrenzung dieser Baubereiche basiert auf dem Richtprojekt.

Art. 7 Grundmasse 5.2.2 Grundmasse für die Baubereiche 1 bis 7 Für die Baubereiche 1 bis 7 werden in Art. 7 Abs. 1 die pro Baubereich zulässige Baumasse, die Geschosshöhe sowie die minimale EG-Kote, die maximale Höhenkote und die minimale Kote der Baugrubensohle definiert.

Zulässige Baumasse Die in den jeweiligen Baubereichen zulässige Baumasse entspricht den Volumina, die mit dem Richtprojekt berechnet und ausgewiesen wurden (gerundet). Darin eingerechnet sind die Volumina der 2,5 m tiefen, den Südfassaden vorgelagerte Bereiche, in denen gemäss Richtprojekt Balkone oder verglaste Vorbauten vorgesehen sind.

Insgesamt kann in den Baubereichen 1 bis 7 eine Baumasse von maximal 79'950 m<sup>3</sup> realisiert werden. Mit den pro Baubereich zulässigen Baumassen in m<sup>3</sup> resultieren auf den verschiedenen Grundstücken im Gestaltungsplan folgende Baumassenziffern:

Kat.-Nr. 4289 (Teilfläche, Baubereiche 1 bis 3)	ca. 5,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 4931 (Baubereiche 4 und 5)	ca. 4,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 4821 (Baubereich 6A)	ca. 4,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 4823 (Baubereich 6B)	ca. 4,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Kat.-Nr. 4822 (Baubereich 7)	ca. 4,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Total Gestaltungsplan (ohne Gewerbebereich)	ca. 4,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Diese Werte entsprechen den Eckwerten des Richtprojekts, wie sie im Protokoll der Baukommission Fällanden vom 19. Oktober 2011 festgehalten sind.

Anrechenbare Volumen An die zulässige Baumasse anzurechnen ist die Baumasse der Hochbauten in den Baubereichen 1 bis 7, welche über der minimalen EG-Kote liegt. Dies entspricht der Berechnungsweise für die jeweiligen Baumassen für das Richtprojekt.

Verglaste Vorbauten Gemäss Art. 32 BZO sind verglaste Balkone, Veranden und anderen Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, nicht an die Baumasse anzurechnen, sofern sie 10 % der Gesamtläche der zugehörigen Wohneinheit nicht überschreiten. Im Richtprojekt wurden die Volumina solcher Vorbauten in die Baumasse eingerechnet und auch die Baubereiche im Gestaltungsplan umfassen solche Vorbauten, weshalb sie in Abweichung zu Art. 32 BZO an die zulässige Baumasse gemäss Art. 7 Abs. 1 anzurechnen sind.

Baumassenübertragung	Zwischen den Baubereichen 1 bis 7 sind Baumassenübertragungen bis maximal 10 % der zulässigen Baumassen gemäss Art. 7 Abs. 1 zulässig. Damit kann ein gewisser Spielraum für die Projektierung der Hochbauten im Rahmen des durch die Baubereiche mit den jeweils geltenden maximalen Höhenkoten definierten Gebäudemantels geschaffen werden.
Gebäudelänge und -breite frei	Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite nicht beschränkt.
Geschlosszahl	Art. 7 Abs. 1 der Vorschriften bestimmt pro Baubereich die zulässige Anzahl anrechenbarer Geschosse. In den Baubereichen 1 bis 6A/6B sind jeweils alternierend fünf und vier Geschosse zulässig. Im Baubereich 7, welcher der nördliche Abschluss der Überbauung zum Dorfbach bildet, sind maximal sechs Geschosse zulässig. Die zulässige Geschlosszahl umfasst die Vollgeschosse inkl. allfälliger Dachgeschosse. Das oberste Geschoss kann aber auch als Vollgeschoss ausgebildet werden.
Minimale EG-Koten	<p>5.2.3 Minimale und maximale Höhenkoten</p> <p>In den Baubereichen 1 bis 7 sind die Erdgeschosse der Gebäude mindestens auf das Niveau der minimalen EG-Koten gemäss Art. 7 Abs. 1 anzuheben. Davon ausgenommen ist einzig ein allfälliger Gemeinschaftsraum, falls dieser wie im Richtprojekt vorgesehen im Baubereich 6A realisiert würde.</p> <p>Die minimalen EG-Koten wurden aus verschiedenen Gründen definiert. Massgebend für die Anhebung der Bauten gegenüber dem bestehenden Terrain ist in erster Linie die Sicherstellung des Hochwasserschutzes (siehe Kap. 5.4 Hochwasserschutz). Andererseits sind die Gebäude aber auch aufgrund des hoch liegenden mittleren Grundwasserspiegels im Gestaltungsplangebiet anzuheben (siehe Kap. 5.2.5 zum Grundwasser). Da die vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke teilweise in Senken und im Vergleich zur Hueb- wisstrasse tiefer liegen, ist eine Anhebung der Gebäude auch aus gestalterischer Sicht sinnvoll.</p>
Ausnahme allfälliger Gemeinschaftsraum im Baubereich 6A	Gemäss Art. 13 der Vorschriften ist in einem der Baubereiche 4, 5 oder 6A ein Gemeinschaftsraum mit mindestens 50 m <sup>2</sup> Fläche vorzusehen (siehe Kap. 5.2.9). Falls dieser wie im Richtprojekt im Baubereich 6A beim Durchgangsbereich platziert wird, wird der Gemeinschaftsraum von der Einhaltung der Vorschrift zur Anhebung der Erdgeschosse auf die minimalen EG-Koten ausgenommen. Dieser Raum soll auf das Niveau des Durchgangs zwischen den Gebäuden 6A und 6B entsprechend dem heutigen Strassenniveau abgesenkt werden können.
Maximale Höhenkoten	Pro Baubereich werden maximale Höhenkoten definiert. Diese definieren zusammen mit den Baubereichen den Gebäudemantel. Die maximalen Koten wurden über die zulässige Geschlosszahl hergeleitet. Sie basieren in den Baubereichen 1 bis 6A/6B auf jeweils 3,0 m Geschosshöhe plus 0,5 m als Spielraum für die Projektierung. Die maximale Höhenkote beim Baubereich 7 basiert auf jeweils 2,8 m Geschosshöhe plus 0,5 m.

Über diese maximalen Höhenkoten hinausragen dürfen nur technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen, Liftaufbauten sowie Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie (Art. 10). Dachausstiege dürfen nur über den Gebäudemantel hinausragen, soweit sie für Unterhaltszwecke notwendig sind. Dachausstiege als Zugang zur Dachfläche dürfen nicht über den Gebäudemantel ragen. Solche sind jedoch auch nicht vorgesehen, weshalb in Art. 12 Abs. 2 zur Dachgestaltung festgehalten ist, dass Dachflächen des obersten Geschosses nicht als Terrassen genutzt werden dürfen.

Art. 8 Gewerbebereiche	5.2.4 Gewerbebereiche Kat.-Nr. 4932 und Teil Kat.-Nr. 4289 Das Grundstück Kat.-Nr. 4932, auf welches der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4821 bestehende Gewerbebetrieb verlegt wird, und eine Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 4289 mit dem bestehenden Gewerbegebäude werden als Gewerbebereiche bezeichnet. Für diesen gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G1 gemäss BZO.  Der Gestaltungsplan enthält lediglich eine zusätzliche Bestimmung für den Gewerbebereich Kat. Nr. 4932, indem analog zu den Wohnbauten eine minimale EG-Kote definiert wird.
Art. 9 Untergeschosse	5.2.5 Untergeschosse, minimale Koten und Grundwasser Im Gestaltungsplangebiet ist aufgrund des hohen mittleren Grundwasserspiegels nur ein nicht anrechenbares Untergeschoss unterhalb der minimalen EG-Koten zulässig.
Hoher mittlerer Grundwasserspiegel	Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Gestaltungsplangebiet zwischen 438,0 m.ü.M. im Norden und 438,9 m.ü.M. im Süden (siehe Kap. 3.3). Damit liegt der mittlere Grundwasserspiegel teilweise nur zwischen ca. 1,0 m und 2,0 m unterhalb des gewachsenen Terrains (vgl. Planungsbericht Anhang 3 Höhenkurvenplan, ad acta).
Vorgaben Gewässerschutzverordnung	Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A <sub>0</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Gemäss Bewilligungspraxis des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) der Baudirektion Kanton können in bestimmten Fällen Ausnahmen bewilligt werden.
Beurteilung Richtprojekt durch AWEL	Obwohl die Gebäude auf die festgelegten minimalen EG-Koten angehoben werden, kommen die Untergeschosse und Tiefgaragen teilweise in das Grundwasser zu liegen. Um die Bewilligungsfähigkeit hinsichtlich des Grundwasserschutzes zu klären, wurde das Richtprojekt dem AWEL, Abteilung Grundwasserschutz, besprochen und zur Beurteilung vorgelegt.

## Auflagen AWEL

Mit E-Mails vom 7. November 2012 und vom 4. Dezember 2012 (siehe Planungsbericht Anhang 4, ad acta) hat das AWEL die gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen und Ausnahmegewilligungen für die Untergeschosse gemäss Richtprojekt unter folgenden Auflagen in Aussicht gestellt:

- Die auf dem Richtprojekt basierenden, minimalen Koten, welche die jeweiligen Baugrubensohlen (= UK Magerbeton) aufweisen müssen, sind für die einzelnen Baubereiche 1 bis 6A/6B und die Baubereiche für Untergeschosse im Gestaltungsplan aufzunehmen. Ausgenommen davon ist der Baubereich 7, der ausserhalb des Grundwasserstromes liegt.
- Weitere Vertiefungen (z.B. für Fundamentverstärkungen, Liftschächte, Pumpensäpfe, Kanalisationen) unterhalb dieser minimalen Koten der Baugrubensohle dürfen maximal 10 % der bebauten Baubereichsflächen betragen.
- Mit hydrogeologischen Ersatzmassnahmen (z.B. Sickerkoffer unter der Bodenplatte und gut durchlässigen Hinterfüllungen) ist die natürliche Grundwasserdurchflusskapazität bei Höchsthochwasser zu erhalten. Um die erforderlichen Massnahmen im Rahmen der Baueingabe projektieren zu können, sind in den verschiedenen Baufeldern Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
- Unter dem natürlichen Höchstgrundwasserspiegel dürfen keine Sickerleitung erstellt werden.
- Sofern Anpassungen an den bestehenden Drainageleitungen erforderlich sind, ist dies im Einvernehmen mit der Flurgenossenschaft Fällanden und des AWEL, Abteilung Gewässerschutz, zu projektieren.

## Umsetzung im Gestaltungsplan

Die minimalen Koten der Baugrubensohle sind in Art. 7 Abs. 1 für die jeweiligen Baubereiche 1 bis 6A/6B definiert. Diese gelten für die unter den Wohngebäuden liegenden Kellergeschosse.

Das Richtprojekt für die Überbauung in den Baubereichen 4, 5 und 6A sieht eine Unterniveaugarage vor, welche tiefer liegt als die Kellergeschosse. Die für die Unterniveaugaragen zu beachtenden minimalen Koten der Baugrubensohle sind deshalb zusätzlich in Art. 9 für die Baubereiche für Untergeschosse definiert. Diese Koten weichen nur auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4931 (Baubereiche 4 und 5) und 4821 (Baubereich 6A) von den Koten in Art. 7 Abs. 1 ab. Für die Grundstücke Kat. Nrn. 4289 (Baubereiche 1 bis 3) und 4823 (Baubereich 6B) sind sie identisch.

Die Vorgaben des AWEL bezüglich der Beschränkung weiterer Vertiefungen und der Hinweis auf die Bewilligungspflicht von Einbauten im Grundwasserträger sind ebenfalls in Art. 9 aufgenommen worden. Das Verbot von Sickerleitungen unter dem natürlichen Höchstgrundwasserspiegel wurde in Art. 19 zur Ver- und Entsorgung aufgenommen.

Mit Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur (ALN), vom 26. Oktober 2010 wurde die Grundstücke im Gestaltungsplangebiet im Sinne von § 107 des Landwirtschaftsgesetzes aus dem Bezugsgebiet der Flurgenossenschaft Fällanden entlassen. Im Gestaltungsplangebiet sind demgemäss keine Entwässerungsanlagen der Genossenschaft mehr enthalten. Die ehemaligen Drainageleitungen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4821, 4822 und 4823 können mit der Überbauung aufgehoben werden. Eine entsprechende Bestimmung mit der Auflage, dass diese Leitungen aufzuheben und an der Grenze zum Bachwisweg dicht zu verschliessen sind, wurde in Art. 19 Abs. 5 der Vorschriften aufgenommen.

Erscheinung  
Untergeschosse

Die Bestimmung in Art. 9 Abs. 5 betreffend die Erscheinung der Untergeschosse entspricht § 293 PBG.

Art. 10  
Abweichungen  
vom Gebäudemantel

#### 5.2.6 Abweichungen vom Gebäudemantel

Art. 10 enthält Bestimmungen darüber, welche Gebäude- und Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen. Es sind dies: unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG; einzelne Vordächer über Hauseingängen bis maximal 1,5 m; technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen sowie Liftaufbauten und Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie (z.B. Solarenergie), Dachausstiege, soweit sie für Unterhaltszwecke notwendig sind; Fluchtwegbauwerke wie z.B. Fluchttreppen aus den Untergeschossen und Unterniveaugaragen; Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Parkieranlagen mit allfälligen Überdeckungen der Einfahrten, wobei Überdeckungen gegenüber Strassen und Wegen einen Mindestabstand von 3,5 m einzuhalten haben; besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG und Art. 26 BZO; Sammelstellen des Abfuhrwesens sowie offene Einfriedungen mit einem Mindestabstand gegenüber der Huebwisstrasse sowie dem Letzacher- und Bachwisweg von 0,5 m.

Unterirdische  
Gebäudeteile

Die Untergeschosse gemäss Art. 9 und insbesondere die UN-Garagen sind grundsätzlich innerhalb der Baubereiche für Untergeschosse zu realisieren. Diese Baubereiche wurden definiert, weil die Untergeschosse teilweise um mehr als 0,5 m über das gewachsene Terrain ragen und deshalb abstandspflichtig sind. Sofern die Untergeschosse jedoch nicht mehr als 0,5 m über das gewachsene Terrain ragen und keine Öffnungen gegenüber Nachbargrundstücken aufweisen, können sie auch über den Baubereich für Untergeschosse hinaus bis auf die Grenze zu Nachbargrundstücken gestellt werden (§ 269 PBG).

Gegenüber dem Bachwisweg und dem Letzacherweg (Kat.- Nr. 4296), gegenüber denen der Wegabstand gemäss § 265 PBG einzuhalten ist, können die Baubereiche nur mit Gebäudeteilen überstellt werden, welche vollständig im gewachsenen Terrain liegen. Die rechtskräftigen Baulinien und die Gewässerabstandslinie dürfen auch mit unterirdischen Gebäudeteilen nicht überstellt werden.

Einzelne Vordächer über Hauseingängen	Die Baubereiche sind so definiert, dass sie an den Südfassaden auch die der Fassade vorgelagerten Balkone, Wintergärten oder andere Vorbauten umfassen. Somit dürfen Balkone und dergleichen die Baubereiche auch nicht überstellen. Um einen minimalen Projektierungsspielraum zu wahren, sollen jedoch einzelne Vordächer über den durchwegs nordseitig vorgesehenen Hauseingängen die Baubereiche um maximal 1,5 m überragen dürfen. So ist es z.B. möglich, die Briefkastenanlagen oder die Sonnerie vor Witterungseinflüssen zu schützen, sofern sie nicht innerhalb des Gebäudeprofils realisiert werden.
Besondere Gebäude	Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Für diese gelten grundsätzlich die Bestimmungen in Art. 26 der BZO.  Abweichend von den Abstandsvorschriften in Art. 26 BZO dürfen besondere Gebäude (z.B. Velounterstand oder Überdeckung Garagenrampe) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4931 bis maximal auf der Hälfte der Anstosslänge auf die Grenze zum Gewerbebereich Kat.-Nr. 493) gestellt werden.
Art. 11 Bauweise	<p>5.2.7 Bauweise</p> <p>Das Richtprojekt sieht auf den Baubereichen 6A und 6B zusammengebaute Gebäude vor. Weil die Grundstücke Kat.-Nrn. 4821 (6A) und 4823 (6B) verschiedenen Grundeigentümern gehören, bedarf es einer Bestimmung, welche die geschlossene Bauweise vorschreibt. Aus gestalterischen Gründen müssen die beiden Baubereiche 6A und 6B gleichzeitig überbaut werden. Eine etapierte Bebauung ist hier nicht möglich.</p> <p>Die Details zum Zusammenbauen und die Sicherstellung der einheitlichen Gestaltung der Gebäude erfolgt mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung unter den beteiligten Grundeigentümern.</p>
Durchgang zwischen Baubereichen 6A und 6B	<p>Im Bereich der Fahrbahn der bestehenden privaten Stichstrasse ist ein grosszügiger Durchgang zwischen den Gebäuden in den Baubereichen 6A und 6B freizuhalten. Dieser muss eine Breite von mindestens 5,0 m und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m aufweisen.</p> <p>Dieser Durchgang dient als Zugang zu den Gebäuden in den Baubereichen 6A/6B und 7 sowie als arealinterne Fusswegverbindung (siehe Kap. 5.3 Verkehrserschliessung) und ist Teil des Abflusskorridors im Falle eines Hochwasserereignisses (siehe Kap. 5.4 Hochwasserschutz).</p>
Art. 12 Dachgestaltung	<p>5.2.8 Dachgestaltung</p> <p>Art. 12 zur Dachgestaltung schreibt vor, dass nur Flachdächer zulässig sind, wie dies auch dem Richtprojekt entspricht.</p>

Die Dachflächen des obersten Geschosses dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Ausserdem ist festgehalten, dass die Dachflächen der Wohnbauten, ausser bei besonderen Gebäuden, kleineren Dachaufbauten etc. extensiv zu begrünen sind. Die Pflicht zur Dachbegrünung entspricht den Vorgaben der BZO.

#### 5.2.9 Nutzweise

Art. 13  
Nutzweise

In den Baubereichen 1 bis 7 sind Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe zulässig.

Für die beiden Gewerbebereiche (Kat.-Nr. 4932 und Teil Kat.- Nr. 4289) sind hinsichtlich der Nutzweise die Bestimmungen in Art. 19 BZO für die Gewerbebezonen massgebend.

Gemeinschaftsraum, Kinderhort

In Art. 13 Abs. 2 wird zudem vorgeschrieben, dass in einem der Baubereiche 4, 5 oder 6A ein Gemeinschaftsraum mit mindestens 50 m<sup>2</sup> Fläche für die Überbauungen in den Baubereichen 4 bis 7 und in einem der Baubereiche 1 bis 3 der im Richtprojekt integrierte Kinderhort zu erstellen sind.

Mit dem Gemeinschaftsraum wird die Pflicht zur Erstellung von Hobby- und Gemeinschaftsräumen gemäss Art. 39 BZO für die Baubereiche 4 bis 7 abgedeckt. Weil in den Baubereichen 1 bis 3 ein Kinderhort vorzusehen ist, kann in diesen auf die Erstellung von Hobby- und Gemeinschaftsräumen im Sinne von Art. 39 BZO verzichtet werden.

Art. 14  
Gestaltung

#### 5.2.10 Gestaltung, Aussenraum und Gewässerraum

Art. 14 der Vorschriften legt fest, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Ausgenommen davon sind nur die Bauten und Anlagen in den Gewerbebereichen, für welche § 238 PBG massgebend ist.

Als Massstab für die Beurteilung der besonders guten Qualität im Baubewilligungsverfahren dient das Richtprojekt, sowohl was die architektonischen und städtebaulichen Aspekte anbelangt, als auch hinsichtlich der Erschliessung und der Aussenraumgestaltung.

Art. 15  
Aussenraum

Auch für die Gestaltung und die auf verschiedene Alterskategorien ausgelegte Ausstattung des Aussenraumes generell, die schematisch bezeichneten (Spiel-)Platzbereiche / Piazza und die Spielstrasse sowie der Spiel- und Erholungsflächen im Sinne von Art. 36 BZO wird auf das Richtprojekt als massgebend verwiesen.

Baumpflanzungen	Das Aussenraumkonzept zum Richtprojekt sieht verschiedene Bereiche mit Baumpflanzungen vor. Zur Sicherstellung dieser Baumpflanzungen wird in den Vorschriften festgehalten, dass verschiedene Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten sind. Hinsichtlich der Dichte und der Qualität der Baumpflanzungen wird auf das Aussenraumkonzept im Richtprojekt als massgebend verwiesen. Im Bereich der Unterniveaugaragen ist eine ausreichende Überdeckung sicherzustellen.
Abstand von Pflanzen gegenüber Strassen und Wegen	Der Pflanzabstand von Bäumen gegenüber der Huebwisstrasse sowie dem Letzacher- und Bachwisweg hat mindestens 2,0 m zu betragen. Dies entspricht dem minimalen Abstand für Bäume gemäss Strassenabstandsverordnung (StrAV). Damit der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird, haben allfällige Hecken und Sträucher gegenüber dem Bachwisweg ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Im Übrigen ist die Strassenabstandsverordnung massgebend.  Demnach haben Pflanzen einen Abstand einzuhalten, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sein denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0,5 m (§ 14 Abs. 1 lit. b. StrAV).
Begrünter Sichtschutz	Das Richtprojekt sieht auf dem Grundstück Kat. Nr. 4931 entlang der Grenze zum Gewerbebereich Kat. Nr. 4932 ein begrüntes Rankgerüst als Sichtschutz zwischen den neuen Wohngebäuden und dem vorgesehenen Neubau des Gewerbebetriebs vor. Dieser Sichtschutz ist auf einer Länge von 30 bis 35 m und mit einer Höhe von 4 bis 5 m zu realisieren. Im Situationsplan ist ein Bereich bezeichnet, wo der Sichtschutz vorzusehen ist.
Gewässerraum Dorfbach	Die am 4. Mai 2011 geänderte Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichtet die Kantone, den erforderlichen Gewässerraum für fliessgewässer und ruhende Gewässer bis Ende 2018 festzulegen. Solange dies noch nicht gemacht ist, ist gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV entlang von fliessgewässern mit einer Gerinnebreite von bis zu 12 m beidseitig ein Landstreifen von 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinne-sole grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten.  Für den Dorfbach ergibt sich so ein Gewässerraum von beidseitig 9,0 m. Die rechtskräftigen Gewässerabstandslinien weisen einen Abstand von 10,0 m zur Gewässerparzelle bzw. einen Mindestabstand zur Bachsohle von ca. 13,0 m auf. Der für den Gewässerraum massgebende Abstand von 9,0 m liegt somit vollständig innerhalb des durch die Gewässerabstandslinie gesicherten Raumes.
Nutzung und Gestaltung Gewässerraum	In Art. 15 Abs. 5 der Vorschriften legt der Gestaltungsplan fest, dass der Gewässerraum so zu nutzen und zu gestalten ist, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Der Gewässerraum ist möglichst extensiv zu nutzen und zu gestalten und muss von jeglichen Bauten und Anlagen freigehalten werden. Die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltszwecke ist zu gewährleisten.

Diese Formulierung wurde gemäss Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 21. Januar 2010 übernommen.

### 5.3 *Verkehrerschliessung und Parkierung*

#### 5.3.1 Zufahrten und Wege

Art. 16 Verkehrserschliessung	Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet von der öffentlichen Strasse erfolgt über die Huebwisstrasse. Die Zufahrtbereiche sind im Plan dargestellt.
Erschliessung Baubereiche 1 bis 3	Die Zufahrt zur Unterniveaugarage für die Wohnbauten in den Baubereichen 1 bis 3 erfolgt über die bestehende Rampe und Unterniveaugarage des Gewerbe- und Bürogebäudes Vers.-Nr. 1781 im Gewerbebereich von Kat.-Nr. 4289. Damit kann auf die Erstellung einer zusätzlichen Rampe im Bereich der Wohnüberbauung verzichtet werden.
Oberirdische Zufahrt und Spielstrasse	Die oberirdische Zufahrt erfolgt von der Huebwisstrasse westlich des Gewerbegebäudes über die bestehende Zufahrt, welche heute vorwiegend der Anlieferung des Gewerbegebäudes dient. Diese interne Zufahrtsstrasse wird im Zusammenhang mit der Wohnüberbauung als Spielstrasse umgestaltet. Am südlichen Ende der Spielstrasse besteht bereits eine Wendemöglichkeit. Da diese mit der Umgestaltung der Spielstrasse möglicherweise angepasst wird, ist in den Gestaltungsplanvorschriften festgehalten und im Plan schematisch dargestellt, dass im Baubewilligungsverfahren eine Wendemöglichkeit für 8m-Lastwagen gemäss VSS-Norm auszuweisen und sicherzustellen ist.
Kein Konflikt Anlieferung / Spielstrasse	Der Anlieferungsverkehr zum Gewerbe- und Bürogebäude beschränkt sich auf ca. ein bis maximal zwei Zu- und Wegfahrten von Kleinlastwagen pro Tag. Weiter dient die Spielstrasse nur dem Besucherverkehr. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Lärmbelastung für die Wohnbauten sind somit keine Konflikte aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Spielstrasse für die Anlieferung zum Gewerbegebäude zu erwarten.
Zufahrt Baubereiche 4 bis 7	Die Zufahrt zu den Baubereichen 4 bis 7 erfolgt über die bestehende, privat erstellte und nicht ausparzellierte Stichstrasse. Das Erschliessungskonzept gemäss Richtprojekt sieht vor, dass der Verkehr zu den Unterniveaugaragen und zu den Besucherparkplätzen möglichst nahe zur Huebwisstrasse auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 4931 und 4823 geführt wird.  Damit wird der westliche Bereich der Stichstrasse nahezu verkehrsfrei und es ist deshalb nicht mehr notwendig, die Stichstrasse bis zum nördlichsten Grundstück Kat.-Nr. 4822 zu führen. Es ist deshalb vorgesehen, die Stichstrasse und den bestehenden Wendepunkt sowie das einseitig bestehende Trottoir rückzubauen.

Neuer Wendepplatz	Zur Gewährleistung der gesetzlichen Erschliessungsanforderungen ist anstelle des abzubrechenden Wendepplatzes eine neue Wendemöglichkeit für 8m-Lastwagen gemäss VSS-Norm vorzusehen (u.a. für Kehrrechtswagen). Diese Wendemöglichkeit ist im Bereich der zwischen den Baubereichen 5 und 6A/6B vorgesehenen Piazza vorzusehen. Im Plan ist der neue Wendepplatz schematisch dargestellt.
Erstellungszeitpunkt Wendepplatz	Der neue Wendepplatz ist mit der ersten Bauetappe in den Baubereichen 4 bis 7 im Baubewilligungsverfahren auszuweisen und sicherzustellen. Da der Rückbau der bestehenden Strasse und der Neubau des Wendepplatzes zwei verschiedene Grundeigentümer betreffen, werden die gegenseitigen Bau-, Unterhalts- und Kostenpflichten mittels einer privaten Vereinbarung geregelt.
Ein- und Ausfahrten Unterniveaugaragen	<p>Im Plan sind die Bereiche dargestellt, wo die Ein- und Ausfahrten für die Unterniveaugaragen der Wohnbauten in den Baubereichen 4 bis 7 ab der Stichstrasse vorzusehen sind.</p> <p>Die Zufahrt zur Unterniveaugarage für die Baubereiche 4 bis 6A ist unmittelbar angrenzend zum Gewerbebereich Kat.-Nr. 4932 vorgesehen. Die Zufahrt zur Unterniveaugarage für die Baubereiche 6B und 7 erfolgt östlich des Baubereichs 6B, wo auch die Rampe vorgesehen wird.</p>
Notzufahrt	Die erforderlichen Notzufahrten für die Feuerwehr wurden bei der Erarbeitung des Richtprojekts bereits konzeptionell berücksichtigt. Für die Notzufahrten sind die Bestimmungen der Zugangsnormen und die Weisung betreffend Zugänge für die Feuerwehr der Kantonalen Feuerwehr massgebend. Diese sind gemäss Gestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren verbindlich nachzuweisen.
Arealinterner Fussweg	Zwischen der Huebwisstrasse und dem Bachwisweg ist durch das nördliche Gestaltungsplangebiet eine arealinterne, mindestens 1,5 m breite Fusswegverbindung zu erstellen. Der Verlauf ist im Plan schematisch dargestellt.
Erstellungszeitpunkt Fussweg	<p>Die Fusswegverbindung auf dem Grundstück Kat. Nr. 4931 ist mit der Realisierung von Wohnbauten in den Baubereichen 4 und 5 zu erstellen. Die Fusswegverbindung auf dem Grundstück Kat. Nr. 4822 zwischen bestehender Stichstrasse und dem Bachwisweg ist mit der ersten Überbauung in den Baubereichen 6A/6B oder 7 zu realisieren.</p> <p>Die gegenseitigen Benützungsrechte und Unterhaltspflichten sind spätestens im Baubewilligungsverfahren unter den Beteiligten zu regeln.</p>
Art. 17 Parkierung, Pflichtparkplätze	<p><i>Parkierung</i></p> <p>Art. 34 Abs. 1 BZO regelt den Bedarf an Pflichtparkplätzen. Für Bewohner sind gemäss BZO ein Parkplatz pro Wohnung und für Wohnungen grösser als 80 m<sup>2</sup> jeweils ein Parkplatz pro 80 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (GNF) vorzusehen. Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, kann von diesen Werten abgewichen werden.</p>

Zum Schutze des neuen Wohngebiets und weil aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nur ein Untergeschoss zulässig ist, sieht der Gestaltungsplan vor, dass im Minimum ein Bewohnerparkplatz pro Wohnung zu erstellen ist. Im Übrigen, insbesondere für die Besucherparkplätze, richtet sich die Berechnung der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze nach der jeweils gültigen BZO.

Anordnung der  
Parkplätze

Die Pflichtparkplätze für Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Die Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Im Plan sind die Bereiche, wo die Besucherparkplätze vorzusehen sind, schematisch dargestellt. Fahrzeugabstellplätze für allfällige gewerbliche Nutzungen in den Baubereichen 1 bis 7 sind möglichst unterirdisch anzuordnen. Dies gilt für Parkplätze sowohl für Beschäftigte als auch für Kunden.

Die Besucherparkplätze für die Überbauung in den Baubereichen 1 bis 3 sind nördlich des Baubereichs 3 an der Huebwisstrasse sowie im Gewerbebereich entlang der West- und Nordfassade des bestehenden Gewerbegebäudes Vers. Nr. 1781 vorgesehen.

Veloabstellplätze

Für die Bereitstellung von Veloabstellplätzen wird auf die Anwendbarkeit der jeweils gültigen BZO verwiesen. Demnach sind bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung mindestens zwei gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

#### 5.4 *Versorgung / Entsorgung, Hochwasserschutz*

##### 5.4.1 *Minergie, Energieplanung und Wärmeversorgung*

Art. 18  
Energie, Minergie

Der Gestaltungsplan verlangt, dass Neubauten thermisch im jeweils gültigen Minergie-Standard zu erstellen. Massgeblich sind die im Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standards und Vorschriften.

Das Richtprojekt wurde von Bauphysiker Paul Schellenberg, bauphysik, Winterthur, hinsichtlich der möglichen Vorgaben für die thermischen Anforderungen an die Wohnüberbauung beurteilt. Es hat sich gezeigt, dass strengere Anforderungen wie z.B. Minergie-P mit dem Richtprojekt nicht erreichbar sind. Bei einzelnen Gebäuden des Richtprojekts sind bereits für die Erreichung des Minergie-Standards noch Anpassungen erforderlich. Deshalb wird der jeweils gültige Minergie-Standard als Vorgabe definiert.

Energieplanung  
Fällanden

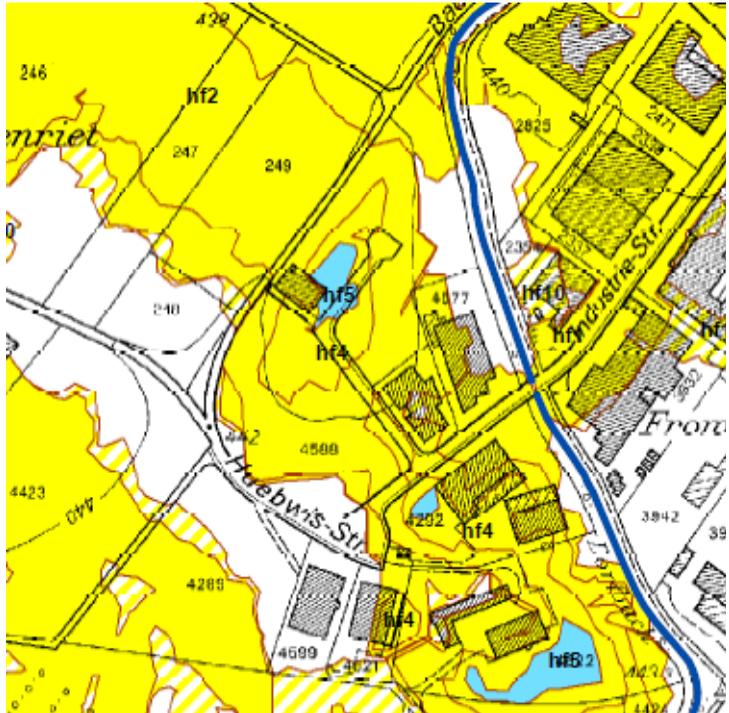
Die Gemeinde Fällanden verfügt über eine kommunale Energieplanung. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Energieplan im bestehenden Gasversorgungsgebiet und gleichzeitig im Prioritätsgebiet für Abwasser- und Industrie-Abwärmenutzung.

Machbarkeits-  
studie zur Wärme-  
versorgung

Im Zusammenhang mit dem ersten Gestaltungsplanentwurf wurde Ende 2009 eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie durch das Büro Amstein + Walther AG, Zürich, erstellt. Dabei wurden verschiedene Varianten untersucht, wie das Gestaltungsplangebiet mit Wärme versorgt werden kann.

Untersuchte Varianten	<p>Näher untersucht wurden folgende Varianten, die sich mehr oder weniger für eine Etappierung eignen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erdgasfeuerung mit Solar-Wärmepumpen</li> <li>– Erdsonden zur Nutzung von Erdwärme</li> <li>– Wärmegewinnung aus dem am Areal vorbeiführenden Mischabwasserkanal, Energiezentrale mit Wärmepumpe und Gaskessel zur Spitzendeckung</li> <li>– Wärmenutzung aus Abwasser der Kläranlage Bachwis, Energiezentrale</li> </ul>
Ergebnisse und Empfehlungen	<p>Die Machbarkeitsstudie kam zum Ergebnis, das aus wirtschaftlicher Sicht zentrale Anlagen für das ganze Gestaltungsplangebiet vorzuziehen wären. Aus ökologischer Sicht sind Anlagen mit Wärmepumpe im Vorteil.</p> <p>Falls das Areal gemeinsam entwickelt wird, wird empfohlen, eine zentrale Wärmeerzeugung zu planen. Wenn die Parzellen einzeln, mit grösseren zeitlichen Abständen bebaut werden sollen, drängt sich als ökologische Variante die Erdsonden-Wärmepumpe auf. In beiden Fällen, vor allem im zweiten, könnte es gemäss Studie interessant sein, einen Energie-Contractor einzuschalten, der die Investitionen und die Risiken übernimmt und der vielleicht auch bei zeitlich gestaffelter Bebauung trotzdem eine zentrale Lösung anbieten könnte.</p>
Vorgesehene Wärmeversorgung	<p>Da das Gestaltungsplangebiet drei verschiedenen Grundeigentümern gehört und diese unterschiedliche Vorstellungen über den Realisierungszeitpunkt der Wohnüberbauung haben, wird von einer zentralen Wärmeversorgung abgesehen. Gemäss momentanem Stand der Planung ist deshalb vorgesehen, dass die Wärmeversorgung mittels Erdsonden zur Nutzung von Erdwärme kombiniert mit Solaranlagen erfolgen wird.</p>
Art. 19 Versorgung und Entsorgung	<p>5.4.2 Versorgung und Entsorgung</p> <p>Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets richten sich nach dem rechtskräftigen Quartierplan Huebis. Die Anlagen der Feinerschliessung gemäss Quartierplan sind erstellt. Die entsprechenden Anlagen und Leitungen der Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie der Entwässerung sind im Gestaltungsplan eingetragen.</p>
Vorgaben Gemeindewerke	<p>Die Planung der Hausanschlussleitungen für die Strom- und Wasserversorgung hat in Absprache mit den Gemeindewerken Fällanden nach deren Vorgaben zu erfolgen. Ebenso muss die Festlegung der Hydrantenstandorte in Absprache mit den Gemeindewerken und der Feuerwehr zu erfolgen.</p>
Entwässerung	<p>Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Quartierplan in einem reduzierten Mischsystem zu entwässern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist mittels Retentionsmassnahmen sicherzustellen, dass Regenwasser zeitlich verzögert in die Mischwasserkanalisation abgeleitet wird.</p>

	Für den Baubereich 7 ist aufgrund seiner Nähe zum Dorfbach im Baubewilligungsverfahren eine Entwässerung im Trennsystem mit direkter Ableitung des Regenwassers in den Dorfbach zu prüfen.
Verbot Sickerleitungen	Unter dem natürlichen Höchstgrundwasserspiegel dürfen keine Sickerleitungen erstellt werden.
Ehemalige Drainageleitung	Als der erste Gestaltungsplanentwurf 2009 ausgearbeitet wurde, lagen die Grundstücke noch im Perimeter der Flurgenosenschaft Fällanden. Mit Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Oktober 2010 wurden die Grundstücke in der Zwischenzeit jedoch aus dem Bezugsgebiet der Flurgenosenschaft entlassen (siehe auch Kap. 5.2.5 Auflagen AWEL Umsetzung im Gestaltungsplan).  Die bestehende ehemalige Drainageleitung ging mit der Entlassung in das private Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer über. Die ehemalige Drainageleitung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4821, 4822 und 4823 ist mit deren Überbauung aufzuheben und an der Grenze zum Bachwisweg dicht zu verschliessen. Es darf kein Wasser aus dem Gestaltungsplangebiet mehr in diese Leitung fliessen.
Art. 20 Abfälle	Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen bereitzustellen. Die Entsorgungsstellen sind möglichst für einzelne Baufelder zusammengefasst und nahe bei der Huebisstrasse und der privaten Stichstrasse anzuordnen. Sie müssen sich im Sinne der Gestaltungsanforderungen für den Gestaltungsplan gut in die Umgebung einordnen.
Hochwasserschutz	5.4.3 Hochwasserschutz und Gefahrenkartierung Aufgrund der Nähe des Gestaltungsplangebiets zum Dorfbach ist die Hochwassersicherheit der künftigen Überbauung zu beurteilen. Im Zusammenhang mit dem ersten Gestaltungsplanentwurf wurden bereits Ende 2008 durch die Gossweiler Ingenieure AG Abklärungen zum Raumbedarf und Hochwasserschutz getroffen, weil damals noch keine Gefahrenkartierung für die Gemeinde Fällanden bestand.
Gefahrenkartierung	Mittlerweile liegt der Bericht «Gefahrenkartierung Naturgefahren» für das Obere Glattal vor, welcher u.a. die Gemeinde Fällanden umfasst. Die Gefahrenkarte Naturgefahren wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 20. März 2013 festgesetzt.
Gefährdungsstufen im Gestaltungsplangebiet	Gemäss Gefahrenkarte besteht in einem grösseren Teil des Gestaltungsplangebiets eine geringe Hochwassergefährdung (gelbe Gefahrenstufe, Hinweisbereich). Für ein kleines Teilgebiet nordöstlich des zu verlegenden Gewerbebetriebs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4821 bzw. beim Baubereich 6A besteht eine mittlere Gefährdung (blaue Gefahrenstufe, Gebotsbereich).



Auszug aus Gefahrenkarte Fällanden, festgesetzt 20.03.2013

Gebiet mit mittlerer Gefährdung (blau)

Im Gebiet mit mittlerer Gefährdung sind Personen ausserhalb von Gebäuden gefährdet und es ist mit Schäden an Gebäuden zu rechnen. Das blaue Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen (Auflagen) vermieden werden können.

Im Rahmen von Baugesuchen muss die Bauherrschaft Vorschläge zum Hochwasserschutz unterbreiten. Die kommunale Baubehörde leitet daraus Auflagen ab, welche durch das AWEL genehmigt werden müssen.

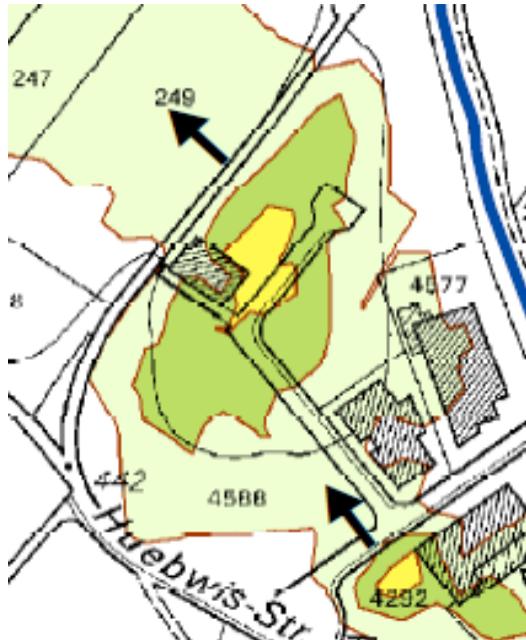
Gebiet mit geringer Gefährdung (gelb)

Im Gebiet mit geringer Gefährdung sind Personen kaum gefährdet. An Gebäuden ist mit geringen Schäden zu rechnen; im Gebäudeinnern können hingegen erhebliche Sachschäden auftreten. In diesen Gebieten können Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen vermieden werden.

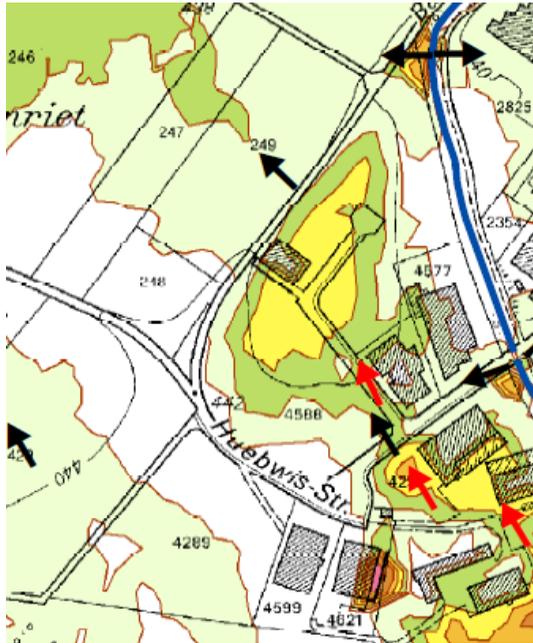
Für Bauvorhaben im gelben Gefahrenbereich sind durch die örtliche Baubehörde keine Auflagen für den Hochwasserschutz erforderlich. Die Baubehörde weist jedoch die Bauherrschaft auf die Gefährdung hin und empfiehlt zur Förderung der Eigenverantwortung des Besitzers Massnahmen. In diesen Bereichen kommen primär Objektschutzmassnahmen zum Zuge. Die kantonale Gebäudeversicherung (GVZ) bietet dazu Beratung an. Trägt ein Bauherr dem Schutz vor Naturgefahren nicht Rechnung, kann die GVZ versicherungsrechtliche Schritte einleiten.

Wassertiefenkarte  
HQ100 und  
HQ300

Die folgenden Ausschnitte aus den Wassertiefenkarten zeigen die Überflutungstiefen im Gestaltungsplangebiet bei einem 100-jährigen und einem 300-jährigen Hochwasserereignis auf.



Auszug aus Wassertiefenkarte HQ100



Auszug aus Wassertiefenkarte HQ300,  
Vernehmlassungsentwurf vom 25. Januar 2012

### Legende

- Wassertiefe < 0.25 m
- Wassertiefe 0.25 - < 0.50 m
- Wassertiefe 0.50 - < 0.75 m

Hochwasser-  
situation im  
Gestaltungs-  
plangebiet

Im Gestaltungsplangebiet ist bei einem 100-jährigen Hochwasser mit Überschwemmungen im nördlich der Huebwisstrasse liegenden Gebiet zu rechnen. Die Wassertiefe beträgt im Bereich nordöstlich des bestehenden Gewerbebetriebs maximal 0,75 m (gelb).

Bei einem 300-jährigen Hochwasser vergrössert sich der Bereich, in welchem eine Wassertiefe von bis zu 0,75 m zu erwarten ist. Ausserdem ist bei einem solchen Extremereignis auch im südlichen Teilgebiet mit geringen Überschwemmungen von bis zu 0,25 m Wassertiefe zu rechnen.

Vorsorgemass-  
nahmen  
im Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan legt als wesentlichste Vorsorgemassnahme fest, dass die geplanten Gebäude gegenüber dem bestehenden Terrain auf die in Art. 7 definierten minimalen EG-Koten angehoben werden müssen. Die minimalen EG-Koten der jeweiligen Baubereiche liegen im Vergleich zu den Terrainkoten überall höher als der bei einem HQ300 maximal zu erwartenden Wasserstand (siehe Höhenkurvenplan im Anhang 3 des Planungsberichts, ad acta).

Art. 21 Hochwasserschutz	Art. 21 zum Hochwasserschutz verlangt zudem, dass die Hauseingänge und allfällige Lichtschächte auf die minimalen EG-Koten angehoben werden müssen.
Allfälliger Gemeinschaftsraum im Baubereich 6A	Falls gemäss Art. 7 Abs. 5 im Baubereich 6A ein gegenüber der minimalen EG-Kote tiefer liegender Gemeinschaftsraum vorgesehen wird, besteht eine Hochwassergefährdung im Falle eines HQ100. Um das Schadensrisiko zu minimieren, darf dieser dann nur über einen separaten Zugang von aussen verfügen und ist gegenüber dem übrigen Gebäude baulich vollständig abzutrennen. Damit wird verhindert, dass allfällig in den Gemeinschaftsraum eintretendes Wasser in das Untergeschoss gelangen und dieses überschwemmen kann. Beim Zugang von aussen müssten im Baubewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen unter Beizug der GVZ geprüft werden.
Abflusskorridor Hochwasser	Die Pfeile in den Wassertiefenkarten geben die Hauptfliessrichtung des Wassers an. Damit das Wasser bei einem Hochwasser in Richtung Landwirtschaftszone abfliessen kann, soll ein Abflusskorridor entsprechend dem Gradient des Geländes durch das Gestaltungsplangebiet offen gehalten werden. Im Plan ist der Abflusskorridor schematisch dargestellt.  Das an den Abflusskorridor angrenzende Terrain ist derart zu gestalten, dass die Stichstrasse und der Fussweg als Abflusskorridor dienen können und das Wasser nach Westen in Richtung Landwirtschaftszone abfliessen kann.
Ein-/Ausfahrtsbereiche, UN-Garagen	Bei den Ein-/Ausfahrtsbereichen zu den Unterniveaugaragen für die Baubereiche 4 bis 7 ist das Terrain gegenüber dem Strassenniveau (gemessen vom höchsten Punkt im jeweiligen Querprofil) um mindestens 5 cm anzuheben.  Öffnungen zur natürlichen Belüftung von Unterniveaugaragen müssen im Bereich des Abflusskorridors Hochwasser gemäss Plan mindestens 10 cm über dem gestalteten Terrain liegen.
Objektschutz UN-Garagen	Da die Anhebung im Bereich der Ein-/Ausfahrtsbereiche zu den Unterniveaugaragen nicht ausreicht, um eine Überschwemmung vollständig auszuschliessen, wird empfohlen, bei den Einfahrten in die Unterniveaugaragen weitere Objektschutzmassnahmen zu prüfen.  Mit all diesen Massnahmen wird dem erforderlichen Hochwasserschutz Rechnung getragen und das Schadensrisiko erheblich reduziert.
Art. 22 Lärmschutz	<p><i>5.5 Lärmschutz</i></p> <p>Den Baubereichen 1 bis 7 wird aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung neu die Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Die Gewerbebereiche (Kat. Nr. 4932 und Teil Kat.-Nr. 4289) verbleiben in der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).</p>
IGW massgebend	Für die Wohnbauten in den Baubereichen 1 bis 7 sind im Baubewilligungsverfahren die Immissionsgrenzwerte für die ES II gemäss LSV massgebend.

Lärmgutachten 2009	<p>Mit dem ersten Gestaltungsplanentwurf wurde 2009 durch die Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf, ein Lärmgutachten erstellt. Dabei wurden u.a. die Auswirkungen des Betriebslärms ausgehend vom Gewerbebetrieb der Bucher Leichtbau AG (Kat.- Nr. 4289, Huebwisstrasse 13) und der Kunststeinfabrik, sowohl am bestehenden als auch am neuen Standort (Gewerbebereich Kat.-Nr. 4932) sowie der Lärm der geplanten Umfahrungsstrasse Fällanden-Schwerzenbach untersucht.</p> <p>Mit dem Lärmgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass hinsichtlich des Betriebslärms die Planungswerte (PW) der ES II bei den neuen Wohnbauten eingehalten werden.</p>
Vorprüfung 2010	<p>Die Baudirektion Kanton Zürich hat im Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2010 bestätigt, dass die Aussagen im Lärmgutachten zum Betriebslärm richtig sind.</p> <p>Hingegen wurde festgehalten, dass die hinsichtlich des Strassenlärms der geplanten Umfahrt die PW überschritten und im Gestaltungsplan Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der PW vorzuschreiben sind.</p>
Lärmgutachten 2012	<p>Im Zusammenhang mit dem überarbeiteten Gestaltungsplan wurde Paul Schellenberg, bauphysik, Winterthur, beauftragt, ein Lärmgutachten zum Strassenlärm der geplanten Umfahrung Fällanden zu erstellen und die notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der PW basierend auf dem Richtprojekt aufzuzeigen.</p>
Massnahmen Einhaltung PW	<p>Mit dem Lärmgutachten vom 17. November 2012 wurde der Nachweis erbracht, dass unter Einhaltung von Auflagen die PW der ES II bezüglich des Strassenlärms der geplanten Umfahrungsstrasse Fällanden eingehalten werden können.</p>
Keine Lärmschutz- auflagen nach Streichung Umfah- rung Fällanden	<p>Diese Auflagen waren in Art. 22 Abs. 3 der Vorschriften gemäss Fassung für die öffentliche Auflage enthalten. Nachdem der Kantonsrat mit der Festsetzung des kantonalen Richtplanes vom 24. März 2014 die bisher geplante Umfahrung Fällanden gestrichen und der Bundesrat am 29. April 2015 den kantonalen Richtplan genehmigt haben, sind im Gestaltungsplan keine Lärmschutzaufgaben hinsichtlich des Strassenlärms mehr notwendig.</p> <p>Entsprechend ist auch das Lärmgutachten nicht mehr im Anhang des Planungsberichts (ad acta) enthalten.</p>
Lärmgutachten 2009, rev. 2012	<p>Auch wenn die Baubereiche, auf welchem das Lärmgutachten 2009 basierte, nicht identisch sind mit dem vorliegenden Gestaltungsplan, stimmen die Aussagen bezüglich des Betriebslärms nach wie vor. Das Lärmgutachten 2009, rev. 22. November 2012, ist deshalb in den Anhang 2 des Planungsberichts (ad acta) aufgenommen worden. Im Vergleich zum Lärmgutachten 2009 wurden lediglich einzelne Kapitel weggelassen (insbes. Umfahrungs-lärm) und die Kat.-Nrn. aktualisiert.</p>

Lärm von UN-Garagen UN-Garagen mit Ein-/Ausfahrten gelten als neue ortsfeste Anlagen im Sinne von Art. 7 der LSV, deren Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten dürfen. Der Nachweis über die Einhaltung der Planungswerte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 23 Etappierung, Zulässigkeit **5.6 Etappierung**  
Die Überbauung der verschiedenen Baubereiche mit unterschiedlichen Grundeigentümern wird etappiert erfolgen. In Art. 23 ist festgehalten, dass dies grundsätzlich zulässig ist. Ausgenommen davon ist die Überbauung der Baubereiche 6A und 6B, welche gleichzeitig erfolgen muss (siehe auch Kap. 5.2.7 Bauweise). Auch bei einer etappierten Realisierung ist das Richtprojekt für die einzelnen Etappen als Qualitätsmassstab massgebend.

Verlegung bestehender Gewerbebetrieb Ein Kernelement des Gestaltungsplanes bildet die Verlegung des bestehenden Gewerbebetriebs an der Huebwisstrasse 12 in den Gewerbebereich auf Kat.-Nr. 4932. Für den Neubau wurde die Baubewilligung erteilt und es wurde mit dem Bau begonnen.  
Die erforderlichen Regelungen betreffend Landabtausch/-erwerb, Modalitäten und Kostentragung für die Verlegung des Betriebs usw. sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes und werden ausserhalb dieses Verfahrens durch die Grundeigentümer vertraglich geregelt.

Im Gestaltungsplan wird lediglich vorgeschrieben, dass der bestehende Gewerbebetrieb mit Lagerplatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4821 bis zum Zeitpunkt der Baufreigabe für ein Projekt in den Baubereichen 4 bis 7 abgebrochen sein muss. Die Baubereiche 1 und 3 können unabhängig von dieser Verlegung überbaut werden.

## **6. Würdigung des Gestaltungsplans**

Ziele und Grundsätze RPG, Richtplanung Der vorliegende Gestaltungsplan bildet die Grundlage, für eine qualitativ hochstehende, dichte Wohnüberbauung und leistet damit einen wesentlichen zur inneren Verdichtung und zur Förderung der Siedlungsqualität.

Durch die Verlegung des bestehenden Gewerbebetriebs in den Gewerbebereich wird eine zweckmässige Abgrenzung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet geschaffen.

Durch die höhengestaffelte Bebauung der Baufelder und die Ausrichtung der Bauten mit Sichtbezügen zur offenen Landschaft, ordnet sich die Überbauung gut in die bebaute Umgebung und die Landschaft ein.

Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie der kantonalen und regionalen Richtplanung.

Verhältnis Baulandreseveen Wohnen/Gewerbe	Weil die Baulandreserven für den Wohnungsbau in der Gemeinde Fällanden und auch im regionalen Kontext eher knapp sind, ist die Schaffung eines Wohngebiets mit rund 150 Wohnungen auch aus ortsplanerischer Sicht sinnvoll. Die für den Wohnungsbau nutzbare Landfläche beträgt ca. 17'500 m <sup>2</sup> . In den Gewerbezonem G1 und G2 verbleiben noch ausreichend Reserven an bebaubaren Gewerbeflächen.
Lärmschutz	Die Lärmbewertung zeigt, dass ein sinnvolles Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich ist. Der Gestaltungsplan gewährleistet die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte der Lärmschutzverordnung.
Grundwasser- und Hochwasserschutz, Gewässerraum	Mit dem Gestaltungsplan werden die Anforderungen des Grundwasserschutzes berücksichtigt und mit vorsorglichen Massnahmen der Hochwasserschutz gewährleistet. Der erforderliche Gewässerraum für den Dorfbach ist mit dem Gestaltungsplan gewährleistet.
Nachhaltige Überbauung	Das Richtprojekt stellt einen Überbauungsvorschlag dar, der durch die vergleichsweise intensive Nutzung einen haushälterischen Umgang mit dem Boden erlaubt und gleichzeitig den Bewohnern hochwertige Wohnungen und attraktive Freiräume bietet. Zusammen mit der Vorgabe, nach Minergie-Standard zu bauen, erfüllt das Vorhaben im Sinne des Gestaltungsplanes die Anforderungen an eine nachhaltige Überbauung.

## **7. Anhang**

Anhang	Anhang 1	Richtprojekt
	Anhang 2	Lärmgutachten
	Anhang 3	Höhenkurvenplan
	Anhang 4	E-Mails AWEL betreffend Koten Baugrubensohlen

## **Rechtliches**

Gemäss Art. 13 lit. d der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Fällanden ist für die Festsetzung und die Änderung von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen die Gemeindeversammlung zuständig.



Gemeindeverwaltung Fällanden  
Schwerzenbachstrasse 10  
8117 Fällanden  
[www.faellanden.ch](http://www.faellanden.ch)

Telefon 043 355 35 35  
Telefax 043 355 35 36  
[gemeinde@faellanden.ch](mailto:gemeinde@faellanden.ch)