



Gemeindeversammlung vom 25. November 2015



1. Voranschlag 2016
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

Traktanden (Fortsetzung)

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



4. Privater Gestaltungsplan Huebwis, Fällanden
Genehmigung und Festsetzung
5. Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes
Beantwortung



1. Voranschlag 2016
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

Voranschlag 2016

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



- Genehmigung Voranschlag 2016
- Festsetzung des Steuerfusses



Rückblick Jahresrechnung 2014

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Vergleich Nettoaufwendungen			
	Median Fr. / Einwohner	Fällanden Fr. / Einwohner	Abweichung in %
Gesamtkosten Steuerhaushalt	3'952	3'960	+ 0.20%
Vergleich Steuerkraft	Einwohnerzahl	Steuerkraft pro Einwohner	
Gemeinde Fällanden	8'182	3'536	+1.81 %
Kantonales Mittel (ohne Stadt ZH)		3'473	

Quelle: swissplan.ch Oktober 2015

Schlagzeilen

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Sinkflug der kommunalen Steuerkraft in Schwerzenbach

Aktualisiert am 15.09.2015

Der Sinkflug der kommunalen Steuerkraft in Schwerzenbach geht seit drei Jahren unvermindert weiter. Diese liegt heute knapp 15 Prozent unter dem kantonalen Mittel von 3'473 Franken.

Egg rechnet mit 1,78 Millionen Defizit

Aktualisiert am 15.10.2015

Im vorgelegten Budget für das Jahr 2016 rechnet der Gemeinderat Egg mit einem Defizit von rund 1,78 Millionen Franken. Die Einheitsgemeinde spielte bei den Hochrechnungen eine wichtige Rolle.

Pfäffiker Steuererhöhungen trotz Sparpaket

Aktualisiert am 06.10.2015

Eine Steuererhöhung und trotzdem eine rote Null – so lässt sich der Voranschlag 2016 der Gemeinde Pfäffikon kurz zusammenfassen.

Gemeinde Maur hält trotz erwartetem Defizit am aktuellen Steuerfuss fest

Aktualisiert am 23.10.2015

Der Maurmer Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung trotz erwartetem Defizit von rund 3 Millionen Franken keine Erhöhung des Steuerfusses.

Wetzikon weicht massiv von Finanzplan ab

Aktualisiert am 20.10.2015

Der Wetziker Voranschlag für 2016 ist mit einem Minus von 4,1 Millionen Franken deutlich schlechter als vorgesehen. Auch die Zahlen zur Rechnung 2015 sind mies.

Bittere Pille für Steuerzahler

Aktualisiert am 25.09.2015

Der Volketswiler Gemeinderat beantragt für 2016 einen um fünf Prozent höheren Steuerfuss. Grund dafür sind die steigenden Sozial- und Pflegekosten.

Uster budgetiert ein Minus von 1,1 Millionen Franken

Aktualisiert am 02.10.2015

Trotz strikter Budgetdisziplin sieht der Voranschlag 2016 der Stadt Uster einen Aufwandüberschuss von 1,1 Millionen Franken vor. Der Steuerfuss der Stadt bleibt nach dem Antrag des Stadtrats stabil.

Mönchaltorfer sollen mehr Steuern zahlen

Aktualisiert am 05.10.2015

Der Mönchaltorfer Gemeinderat beantragt eine Steuerfusserhöhung für das Jahr 2016 um 5 Prozentpunkte.

Wangen-Brüttisellen rechnet mit Minus

Aktualisiert am 09.10.2015

Für das Jahr 2016 soll der Steuerfuss in Wangen-Brüttisellen unverändert bleiben. Dies geht aus dem Voranschlag hervor, der einen Aufwandüberschuss beinhaltet.

Finanzpolitische Zielsetzungen

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



- Spielraum Laufende Rechnung sicherstellen
 - Ergebnis Laufende Rechnung ca. Fr. 0.-
 - Cash Flow Steuerhaushalt > Fr. 0.-
- Begrenzung von Substanz und Verschuldung
 - Nettovermögen +/- 1'000 Franken pro Einwohner/in

Finanzpolitische Zielsetzungen

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



– Spielraum Laufende Rechnung sicherstellen

- Ergebnis Laufende Rechnung
- Cash Flow Steuerhaushalt
Gebührenhaushalt
Gesamthaushalt

SOLL

ca. 0

> 0

IST

-0.681 Mio.

1.806 Mio.

2.055 Mio.

3.861 Mio.

– Begrenzung von Substanz und Verschuldung

- Nettovermögen pro Einwohner/in
Ergebnis Jahresrechnung 2014
Voranschlag 2015
Voranschlag 2016

SOLL

+ / - 1'000

IST

Fr. 2'149

Fr. 1'020

Fr. 1'237

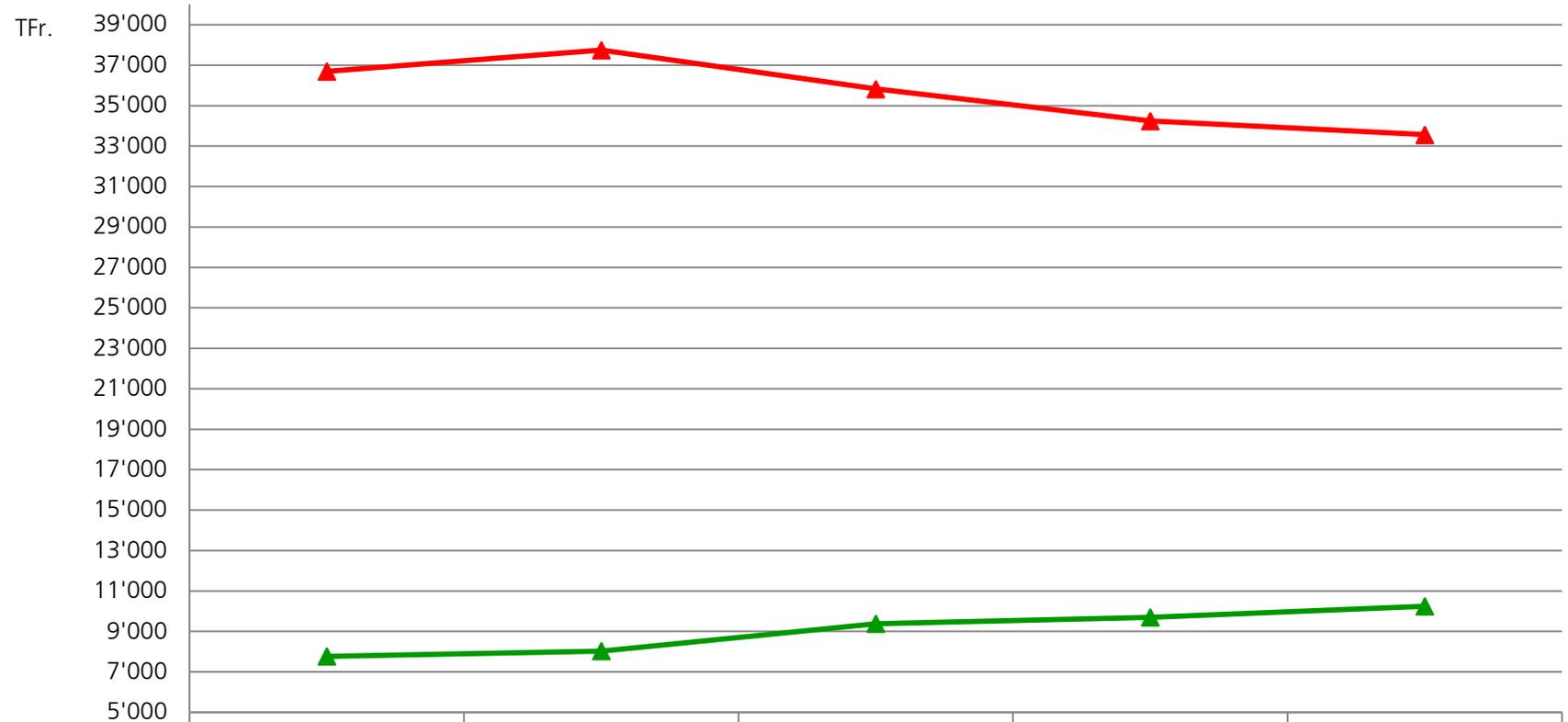
Laufende Rechnung und Investitionsrechnung 2016

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



		VA 15	VA 16
–	Entwicklung der Laufenden Rechnung		
▪	Alterszentrum Kostendeckungsgrad +6.6 %	92.9 %	99.5 %
▪	Politische Gemeinde Ertrag +1.6 %	-42.7 Mio.	-43.4 Mio.
	Aufwand -0.5 %	44.3 Mio.	44.1 Mio.
	Aufwandüberschuss	1.58 Mio.	0.68 Mio.
	(um Fr. 0.9 Mio. besser)		
▪	Gemeindebetriebe: Verursachergerechte Gebühren	102.8 %	105.6 %
	Kostendeckungsgrad +2.8%		
	⇒ angemessene und langfristig solide Eigenfinanzierung		
–	Politische Gemeinde inkl. Gebührenbetriebe: Investitionen 2016 zu 68 % aus erwirtschafteten Mitteln finanziert		
–	Finanzplanperiode 2015-2019: 45 %		

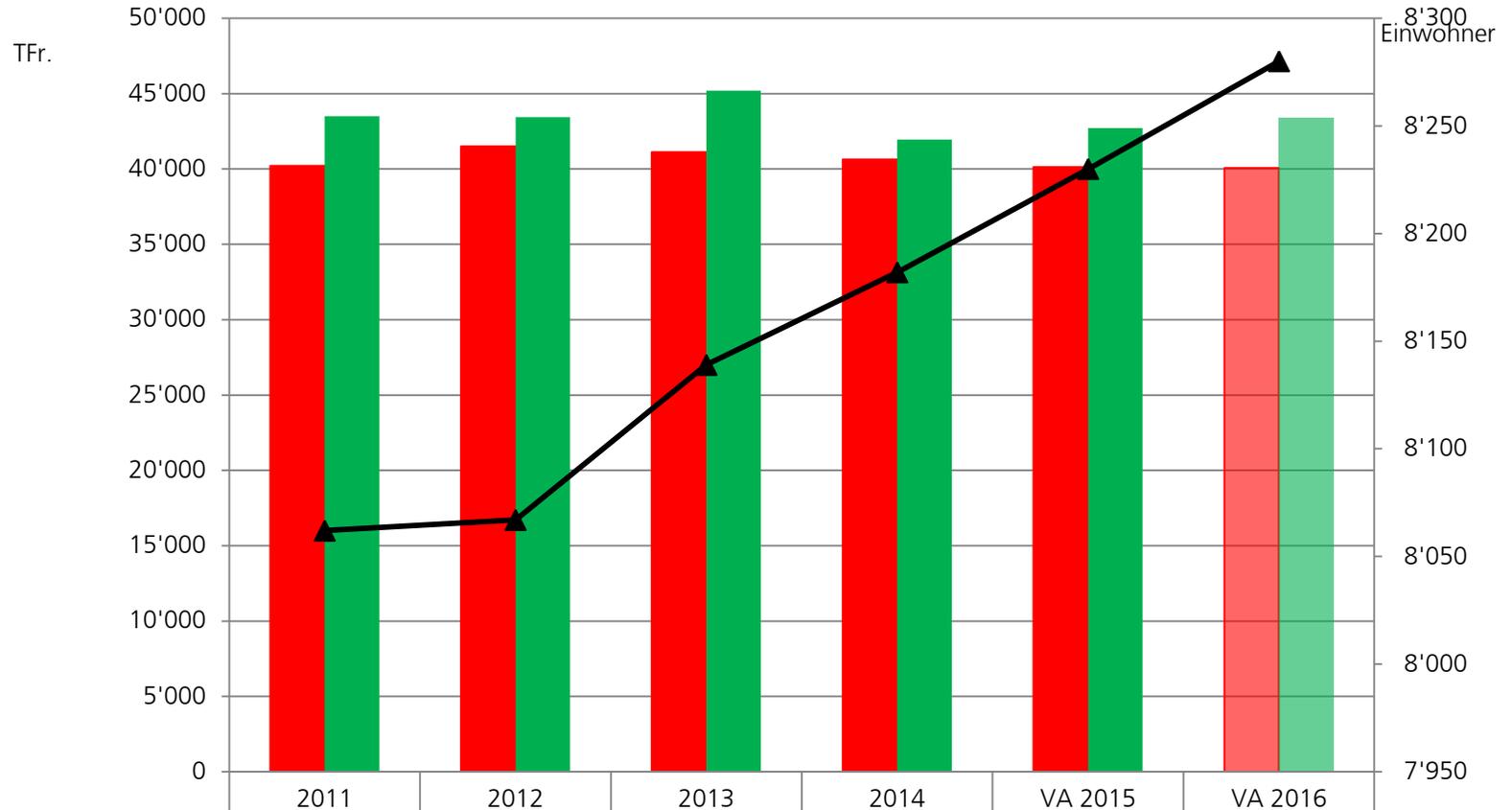
Bilanzentwicklung



	2012	2013	2014	VA 2015	VA 2016
—▲— Eigenkapital	36'689	37'742	35'818	34'240	33'558
—▲— Spezialfin.	7'764	8'030	9'384	9'701	10'247

Laufende Rechnung (ohne Abschreibungen)

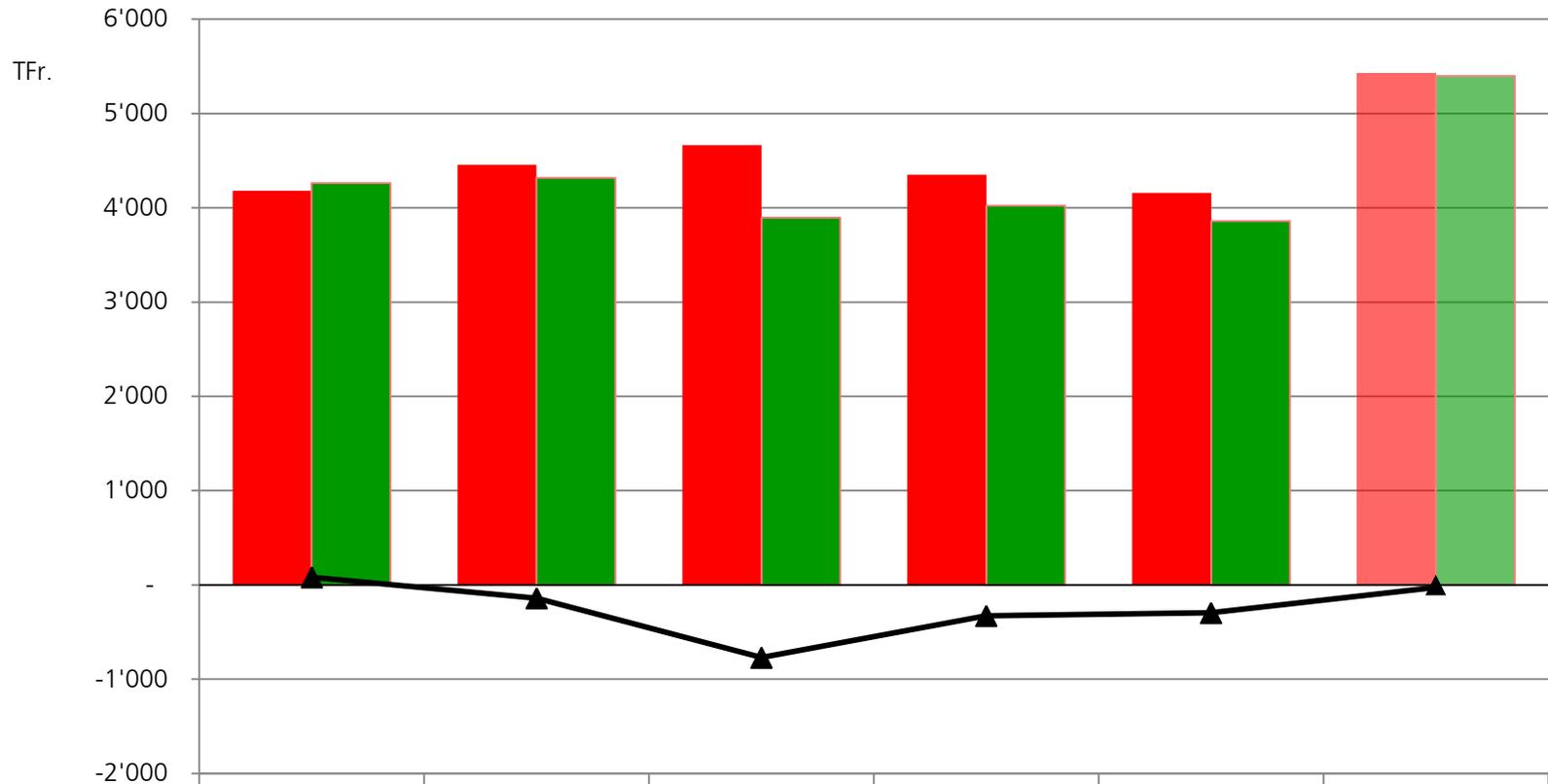
Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Total Aufwand	40'212	41'493	41'127	40'632	40'135	40'079
Total Ertrag	43'505	43'437	45'190	41'949	42'718	43'394
Einwohner per 31.12. gem. Stat. Amt resp. Swissplan	8'062	8'067	8'139	8'182	8'230	8'280

Alterszentrum Sunnetal (Laufende Rechnung)

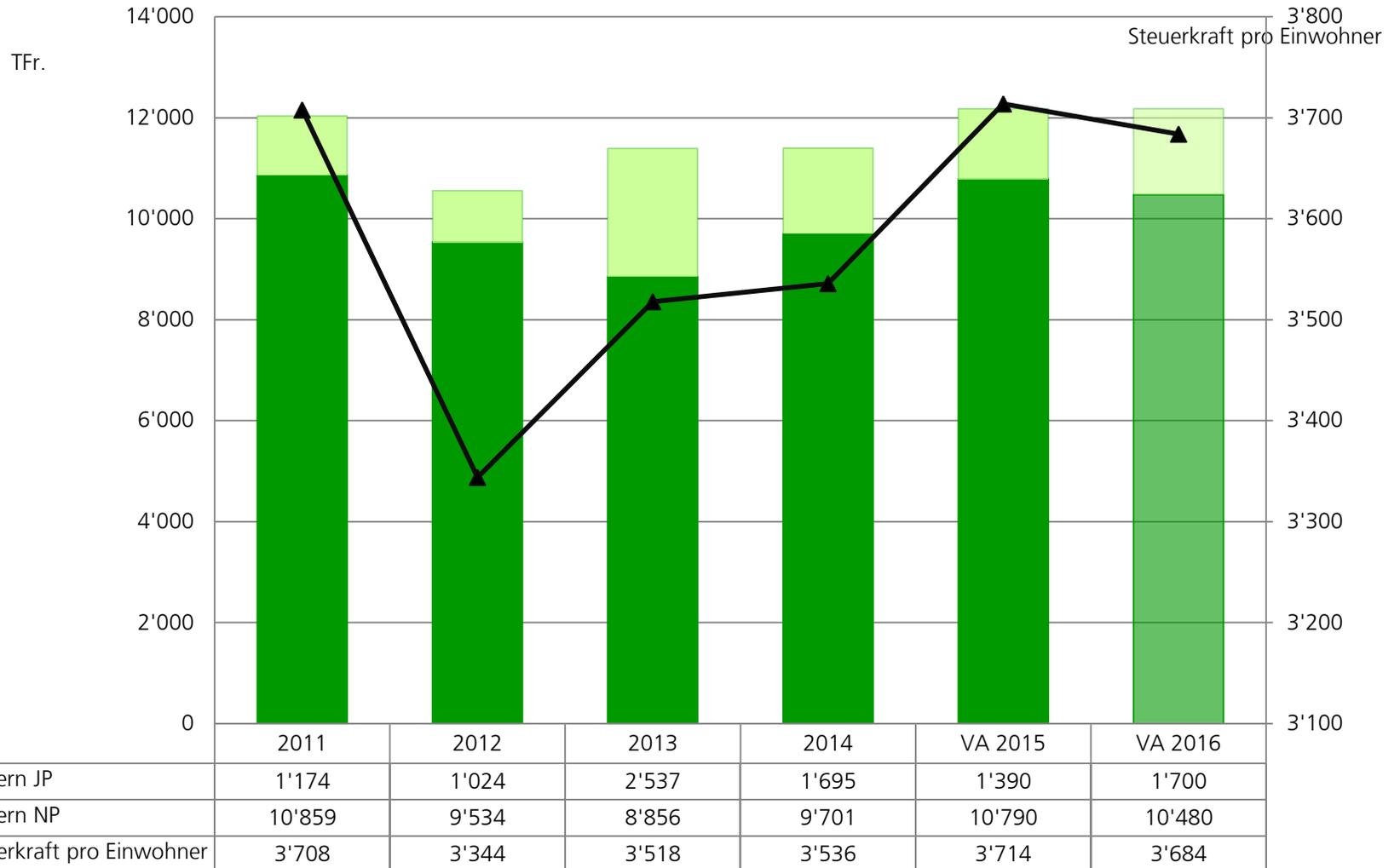
Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



	2011	2012	2013	2014	VA 2015	VA 2016
Aufwand	4'180	4'456	4'664	4'349	4'156	5'424
Ertrag	4'262	4'316	3'894	4'022	3'860	5'398
Erfolg	82	-140	-770	-327	-296	-26
Kostendeckungsgrad	102.0%	96.9%	83.5%	92.5%	92.9%	99.5%

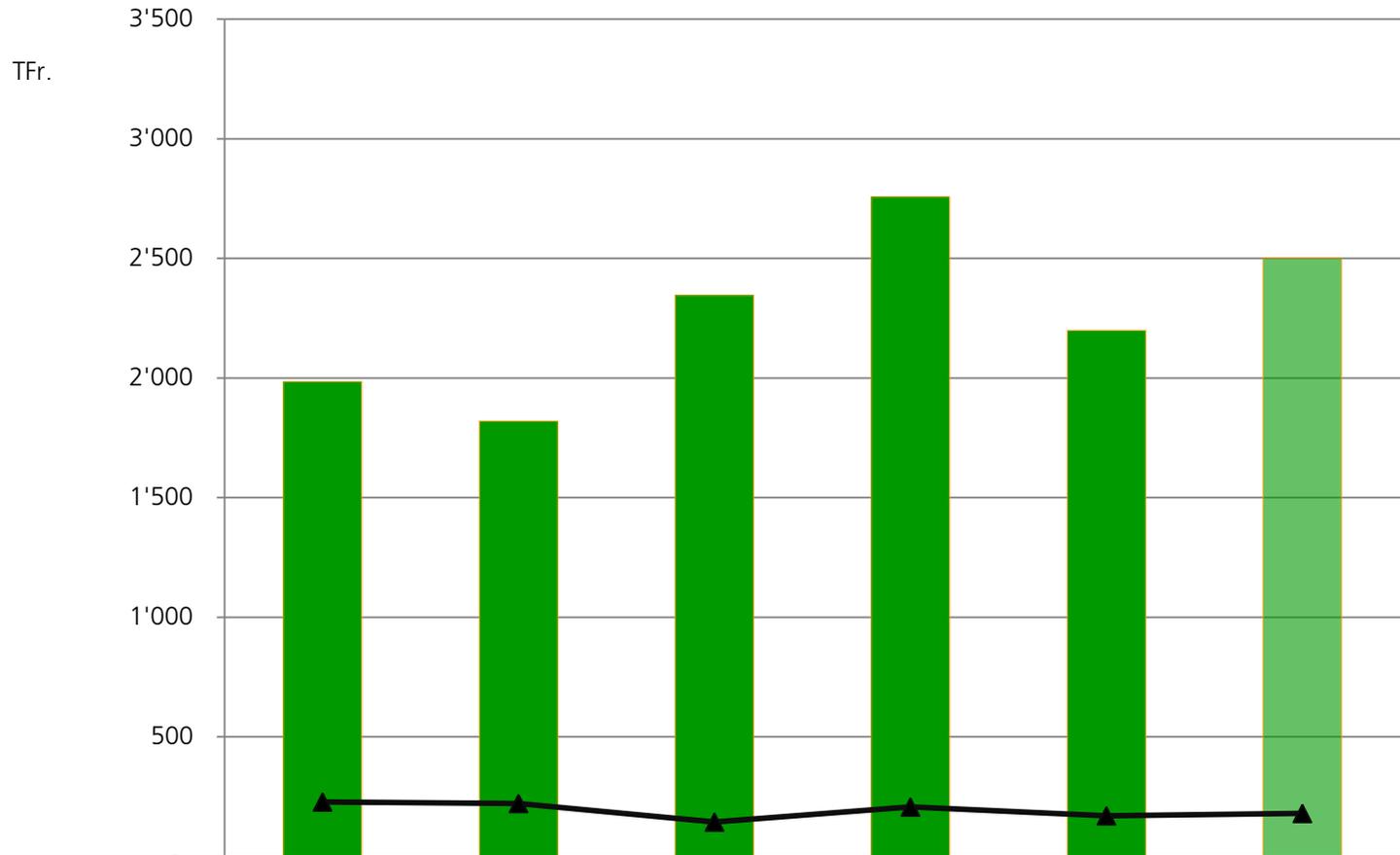
Gemeindesteuern

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Grundstücksgewinnsteuern

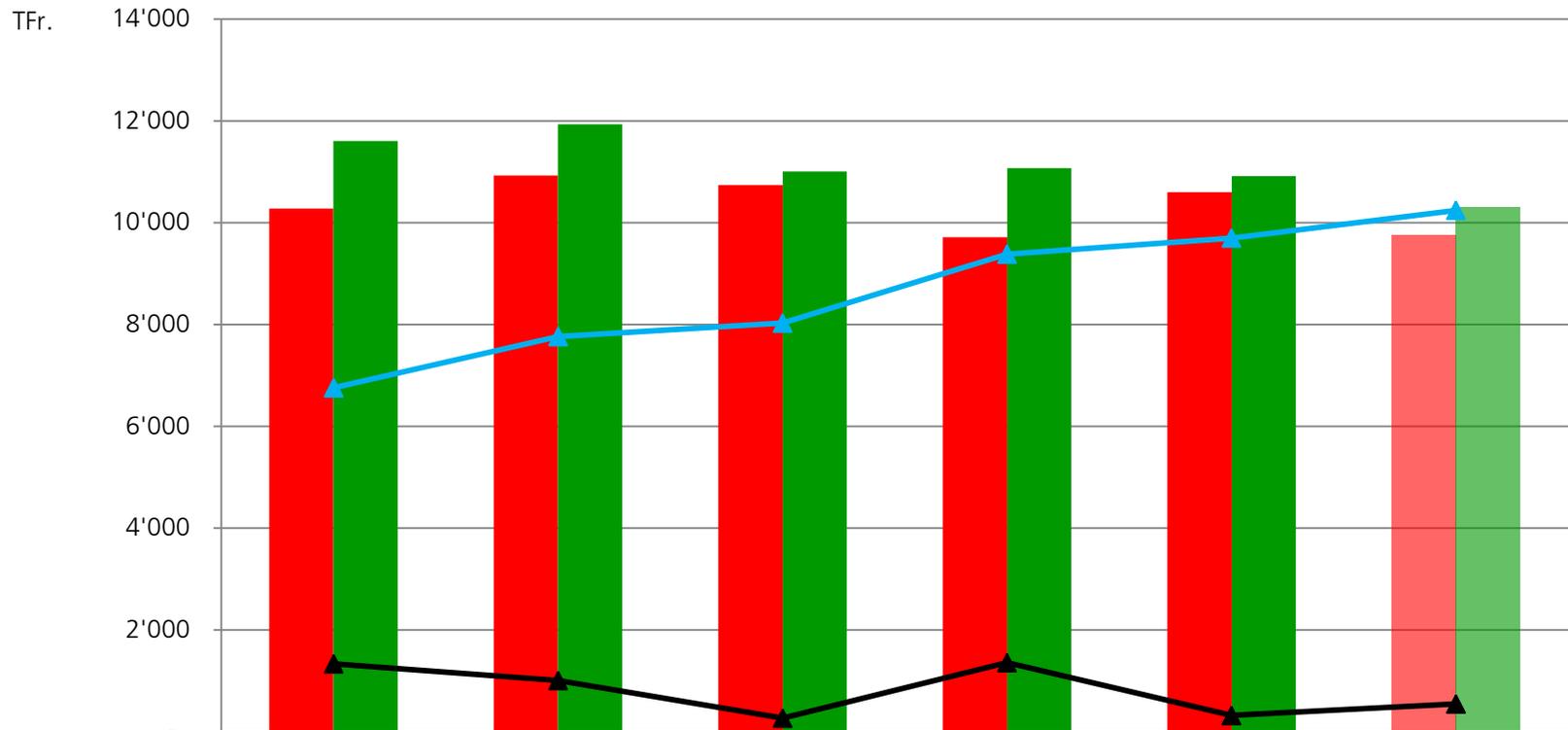
Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



■ Veranlagte Grundstücksgewinnsteuer	1'986	1'820	2'346	2'757	2'200	2'500
▲ Anzahl Handänderungen	228	222	144	207	170	180

Gemeindebetriebe «Gebührenhaushalte»

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

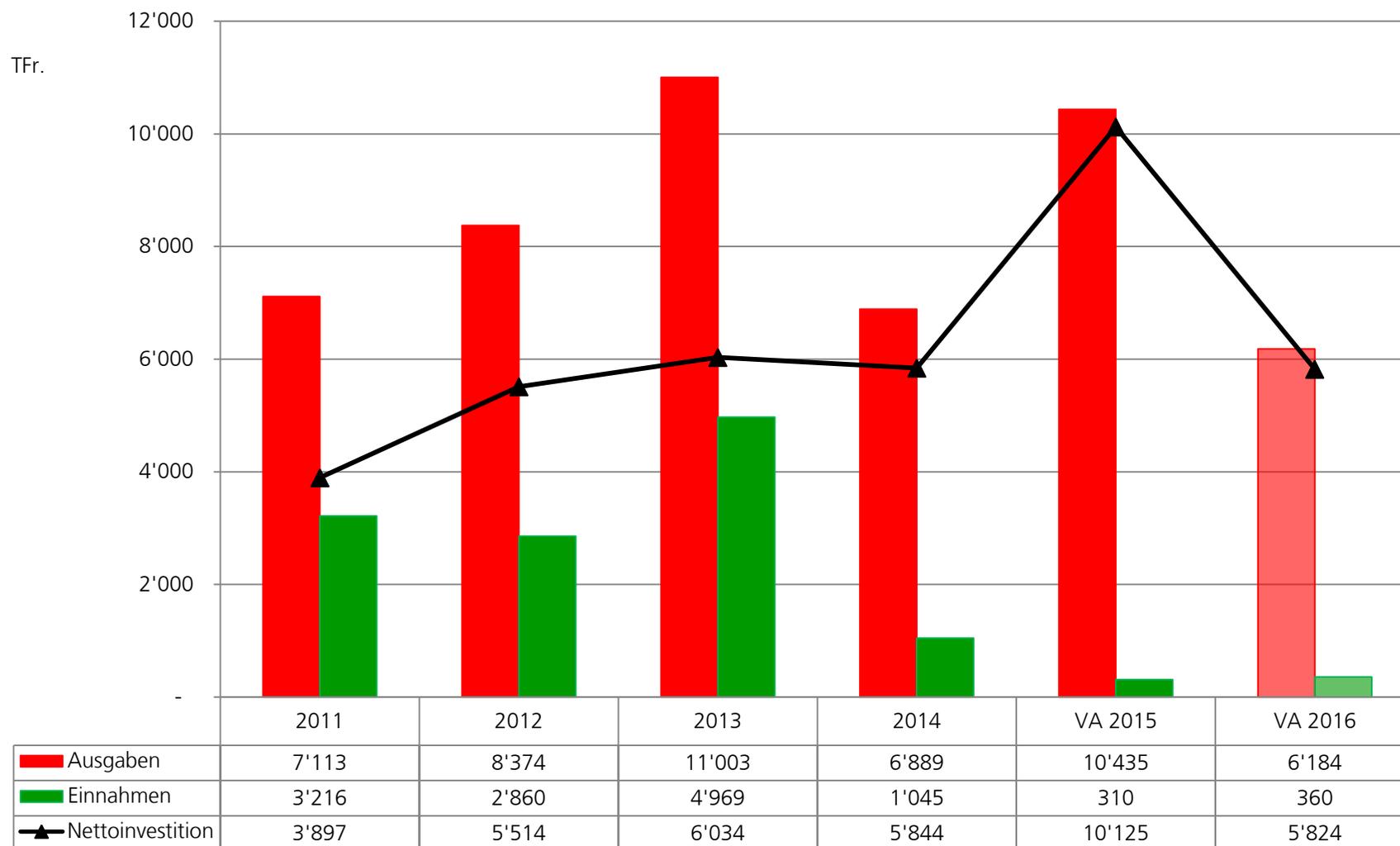


	2011	2012	2013	2014	VA 2015	VA 2016
Aufwand	10'276	10'926	10'742	9'714	10'600	9'766
Ertrag	11'609	11'932	11'007	11'070	10'918	10'312
Erfolg	1'333	1'006	265	1'356	317	546
Eigenkapital	6'758	7'764	8'030	9'384	9'701	10'247
Kostendeckungsgrad	113%	109%	102%	114%	103%	106%



Investitionsrechnung «Gesamthaushalt»

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Fazit, Ausblick



- Druck auf Laufende Rechnung hält an
- Weiterhin restriktive Ausgabenpolitik und Hinterfragung von Dienstleistungen
- Weiterhin sehr strenge Priorisierung von Investitionen (müssen teilweise durch Fremdkapital finanziert werden)
- Nach wie vor solide Eigenkapitalbasis / Substanz

Fazit, Ausblick (Fortsetzung)



- Hohe Standortqualität der Gemeinde:
 - Rang 105 von knapp 1'000 untersuchten Gemeinden der Schweiz (> 2'000 Einwohner/innen)
 - Rang 39: Mobilität/Verkehr
 - Rang 53: Wohnen/Immobilien
 - Rang 63: Steuerbelastung
 - Rang 194: medizinische Versorgung
 - Rang 260: Bevölkerungsstruktur
 - Rang 390: Sicherheit
 - Rang 394: Schulen und Bildung

Voranschlag 2016

Abschied der RPK

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung:

- das Budget 2016 der Politischen Gemeinde entsprechend dem Antrag des Gemeinderates festzulegen,
- den Steuerfuss der Politischen Gemeinde auf 40 % des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

Diskussion

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung
und Beratung frei...

Voranschlag 2016

Antrag des Gemeinderates

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Die Gemeindeversammlung beschliesst:

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



1. Voranschlag 2016
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

Umbau und Sanierung Werkhofgebäude

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



	KV GV 21.11.2012	KV Projekt- änderungen	Bau- abrechnung
Kreditbewilligung	430'000.-	430'000.-	
Zusatzkredit GRB Nr. 168 vom 26.05.2014		20'000.-	
Zusatzkredit GRB Nr. 215 vom 08.07.2014		205'000.-	
Kreditbewilligung Spaltanlage		45'000.-	
Total	430'000.-	700'000.-	765'916.70

Umbau und Sanierung Werkhofgebäude

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



	Bauabrechnung	Differenz
Mehrkosten gegenüber KV ursprüngliches Projekt (GV)	335'916.70	78,1 %
Mehrkosten gegenüber KV Projektänderungen	65'916.70	9,4 %

Begründung der Mehrkosten:

- Mehrmalige Anpassung des ursprünglichen Projekts
- Nicht vorhersehbare zusätzliche feuerpolizeiliche und gewässerschutzrechtliche Auflagen
- Erforderliche Änderungen zur Betriebsoptimierung
- Integration Ersatz der Spaltanlage zur Abwasseraufbereitung (gesetzlich vorgeschrieben)

Umbau bzw. Sanierung Werkhofgebäude

Abschied der RPK

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung für den Umbau und die Sanierung des Werkhofs zu genehmigen.

Diskussion

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung
und Beratung frei...

Umbau und Sanierung Werkhofgebäude Antrag des Gemeinderates

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



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.



1. Voranschlag 2016
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

Teilrevision Ortsplanung 2015

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Letzte Teilrevision im Jahre 2007

Gründe für Teilrevision 2015:

- Privater Gestaltungsplan «Huebwis»
- Initiative «Richtlinien für Antennenbauvorhaben» vom 6. November 2008

→ Schlanke Teilrevision



Über was muss die Gemeindeversammlung befinden?

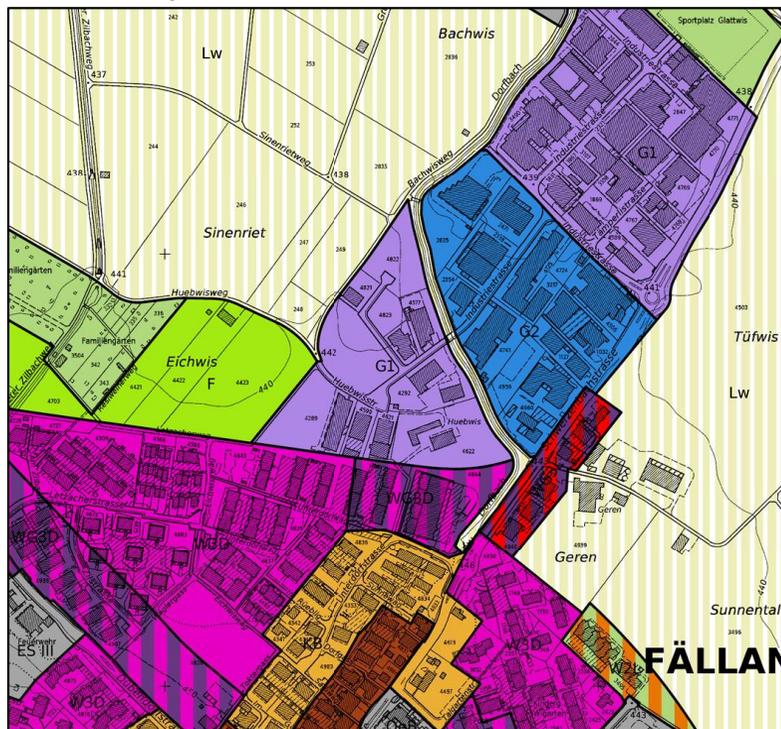
1. Änderung Zonenplan
2. Anpassung Kommunalen Gesamtplan
3. Ergänzungen Bau- und Zonenordnung
4. Bericht zu den nicht bzw. nur teilweise berücksichtigten Einwendungen

Teilrevision Ortsplanung 2015

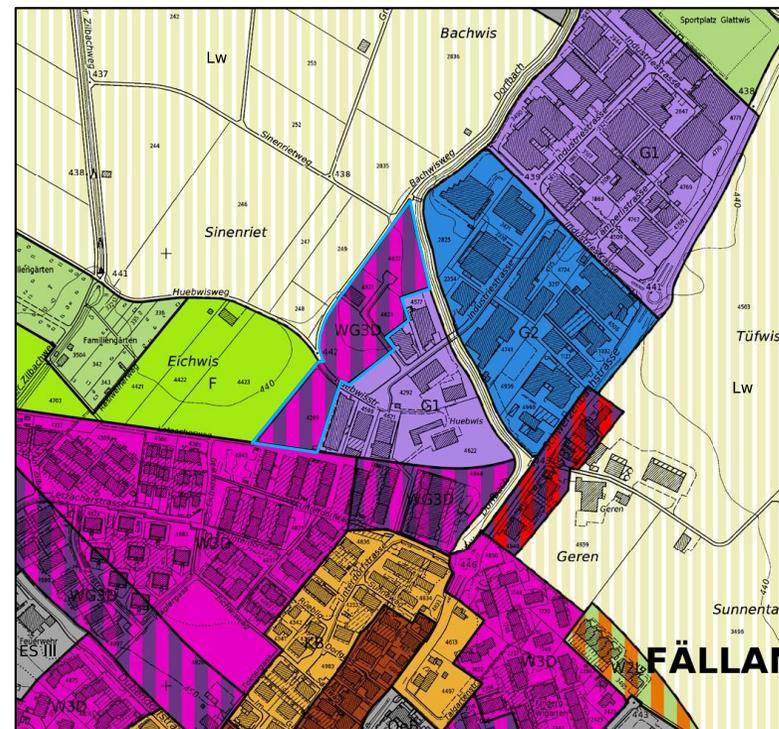
Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Zonenplan 1:5'000



Informationsinhalt
(Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan)

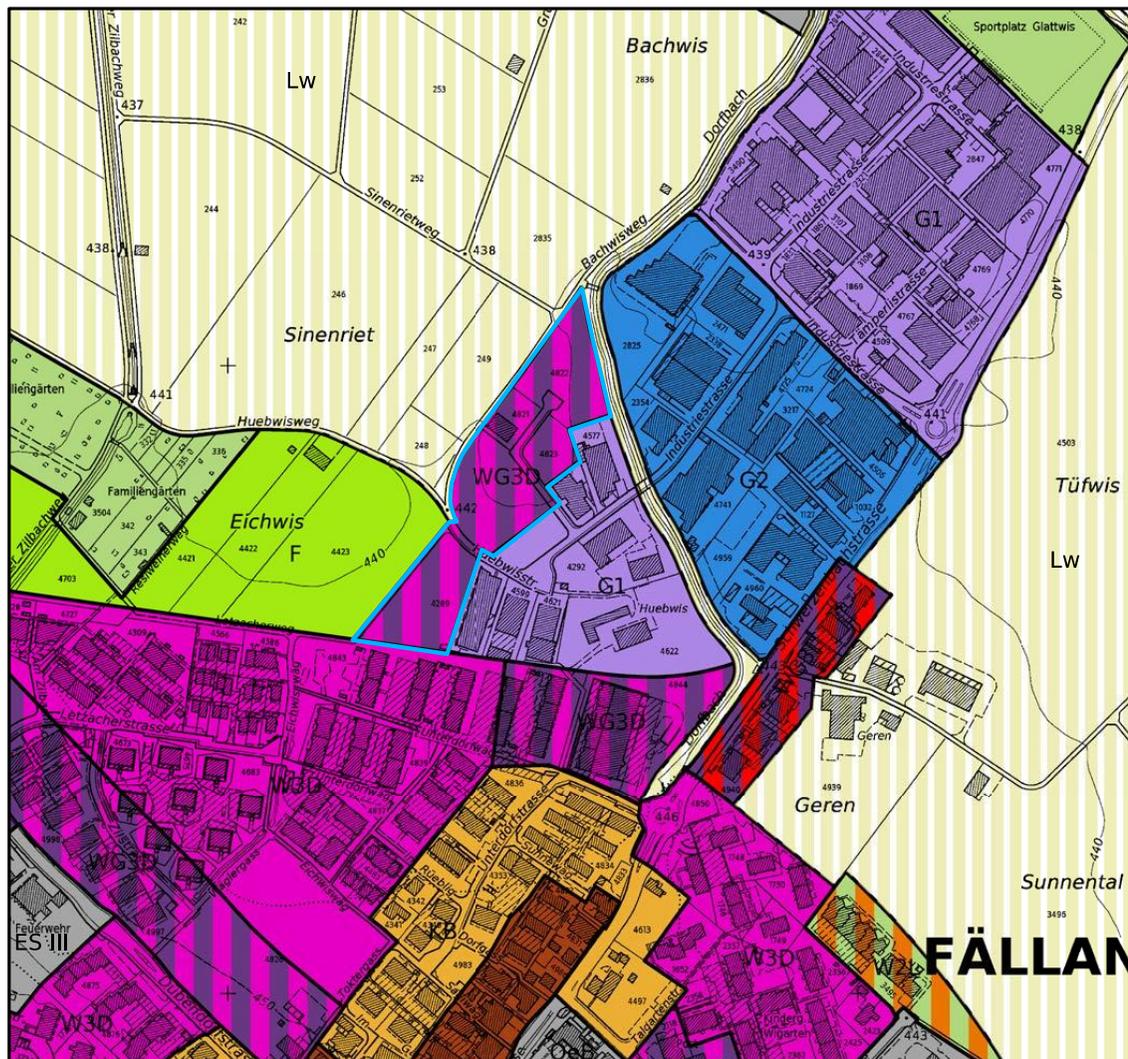


Genehmigungsinhalt

-  Änderung
-  Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil, dicht (WG3D)

Teilrevision Ortsplanung 2015

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Bisher:

- Gewerbezone G1
- Wohnen nicht zulässig

Neu:

- Wohnzone mit Gewerbeanteil dicht WG3D
- Wohnen zulässig

Teilrevision Ortsplanung 2015

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Zonenplan 1:5'000

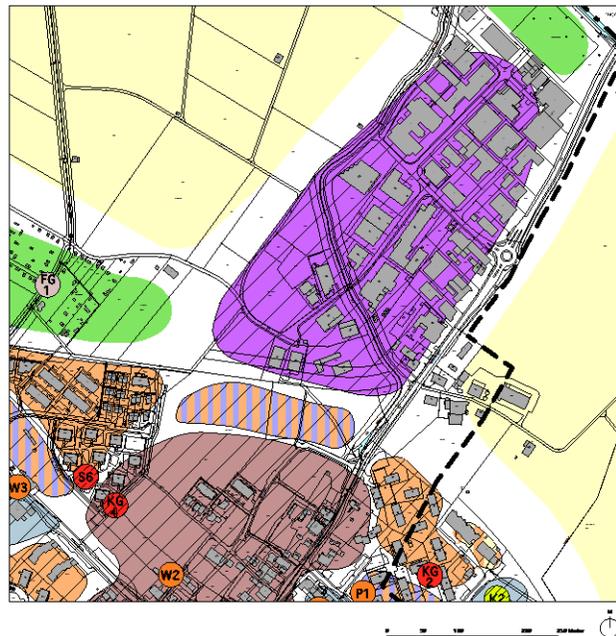
Warum umzonen?

- Mit dem privaten Gestaltungsplan «Huebwis» ist Wohnen vorgesehen.
- Kanton verlangt, dass im Gebiet des Gestaltungsplanes eine Zone festgelegt wird, in der Wohnen zulässig ist.

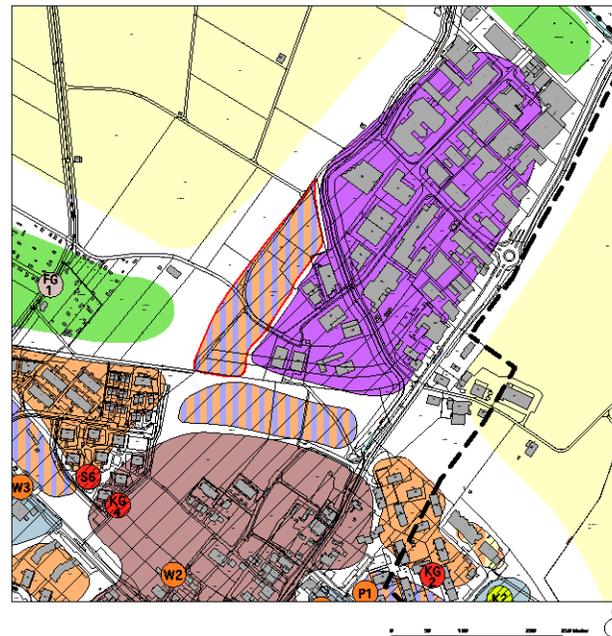


Teilrevision Ortsplanung 2015

Kommunaler Gesamtplan, Siedlung und Landschaft, Öffentliche Bauten und Anlagen 1:5'000



Informationsinhalt
(Ausschnitt rechtskräftiger kommunaler Gesamtplan)



Genehmigungsinhalt
Änderung

Legende

Siedlungsplan

- Allgemeines Baugelände
- Wohngebiet
- Wohngebiete mit landschaftlich (schutzwürdiger) Lage
- Gebiet mit Gewerbebezeichnung
- Industrie- und Gewerbegebiet
- Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten
- Schutzverfügbares Gebiet
- Regionale Festlegung

Landschaftsplan

- Landschaftsobjekt
- Erhöhte Erhaltungskategorie
- Wald
- Allgemeines Erholungsgebiet
- Besonderes Erholungsgebiet
- A = Allmend, B = Fischhof, Parkanlage, C = Spiel- / Sportplatz, Freizeit, D = Familiengärten
- Trenngebiet
- St- oder Schilfbefried
- Landschaftsschutzgebiet BLN
- Naturschutzgebiet
- Erhöhte Erhaltungskategorie
- Aussichtspunkt, -lage
- Regionale Festlegung
- Grenze regionales Schutzgebiet
- Grenze kantonalen Schutzgebiet
- Gewässer
- Gemeindegrenze
- Historisches Baugelände

Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

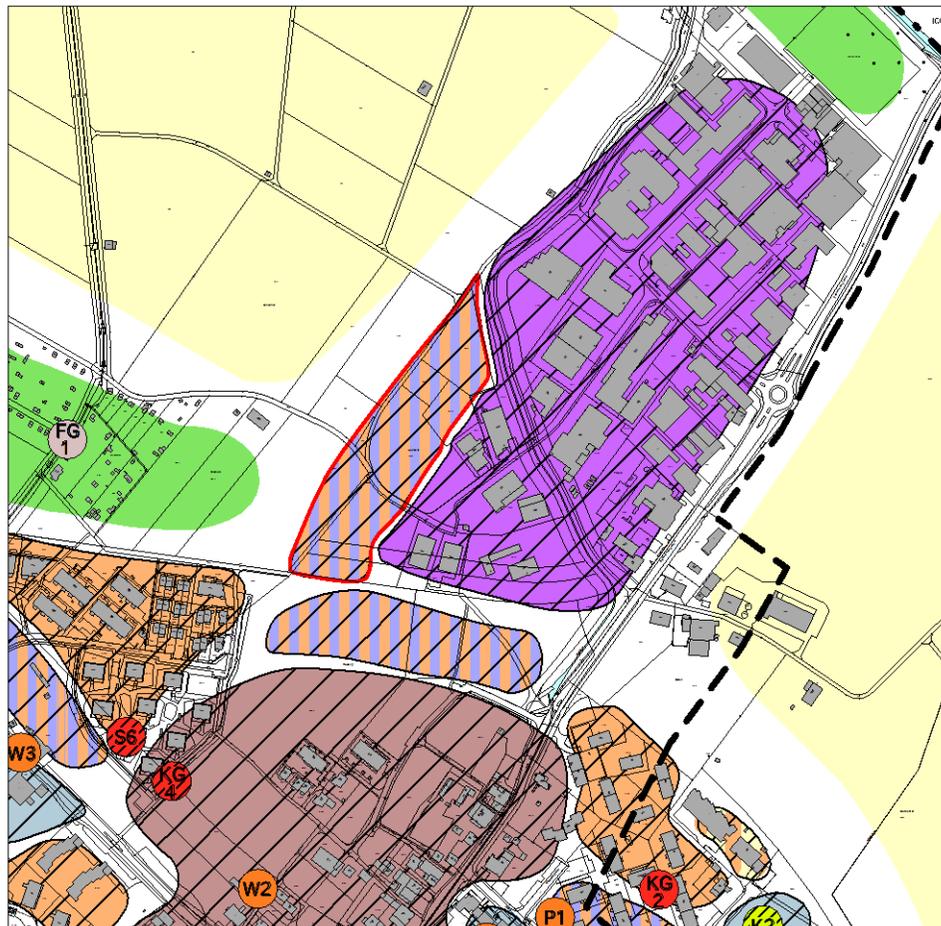
- best. geplant
- A. Öffentliche Verwaltung und Justiz
V-Gemeindehaus, W-Werkhof, P-Post
 - B. Erziehung und Bildung
KG-Kindergarten, S-Vorschule
 - C. Kultur gemeinschaftliche Begegnung
FE-Festplatz, HH-Hallen, J-Jugendherberge, MG-Mehrzweckgebäude
 - D. Kulturwesen und Begegnungswesen
K-Wochen, F-Friedhof, FF-Festhaus
 - E. Sozial- und Gesundheitswesen
A-Allerthum
 - F. Erholung und Sport
FD-Familingärten, DD-Dagertal, SG-Schiessplatz, SP-Sportplatz, SPO-Sportplatz, C-Campingplatz
- Kantonale / Regionale Festlegung

Teilrevision Ortsplanung 2015

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Kommunaler Gesamtplan, Siedlung und Landschaft,
Öffentliche Bauten und Anlagen 1:5'000



Legende

Siedlungsplan

-  Allgemeines Baugebiet
-  Wohngebiet
-  Wohngebiete mit landschaftlich prägnanter Lage
-  Gebiet mit Gewerbebeileichterung
-  Industrie- und Gewerbegebiet
-  Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Regionale Festlegung

Bisher:
Industrie- und Gewerbegebiet

Neu:
Gebiet mit
Gewerbebeileichterung



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

Art. 17, neuer Absatz 4

⁴ 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.



Warum dieser Artikel?

- In der Zone WG3D gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- Diese Stufe macht Sinn, da ja neben Wohnen auch mässig störendes Gewerbe zulässig ist.
- Sollte der private Gestaltungsplan «Huebwis» nicht in Kraft treten, können auch mit der neuen Zonierung Wohnungen gebaut werden.
- Bei einem Wohnanteil von mehr als 50% soll – zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner – die Lärmempfindlichkeitsstufe II gelten.



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

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.



Teilrevision Ortsplanung 2015

Chemie- Risikokataster

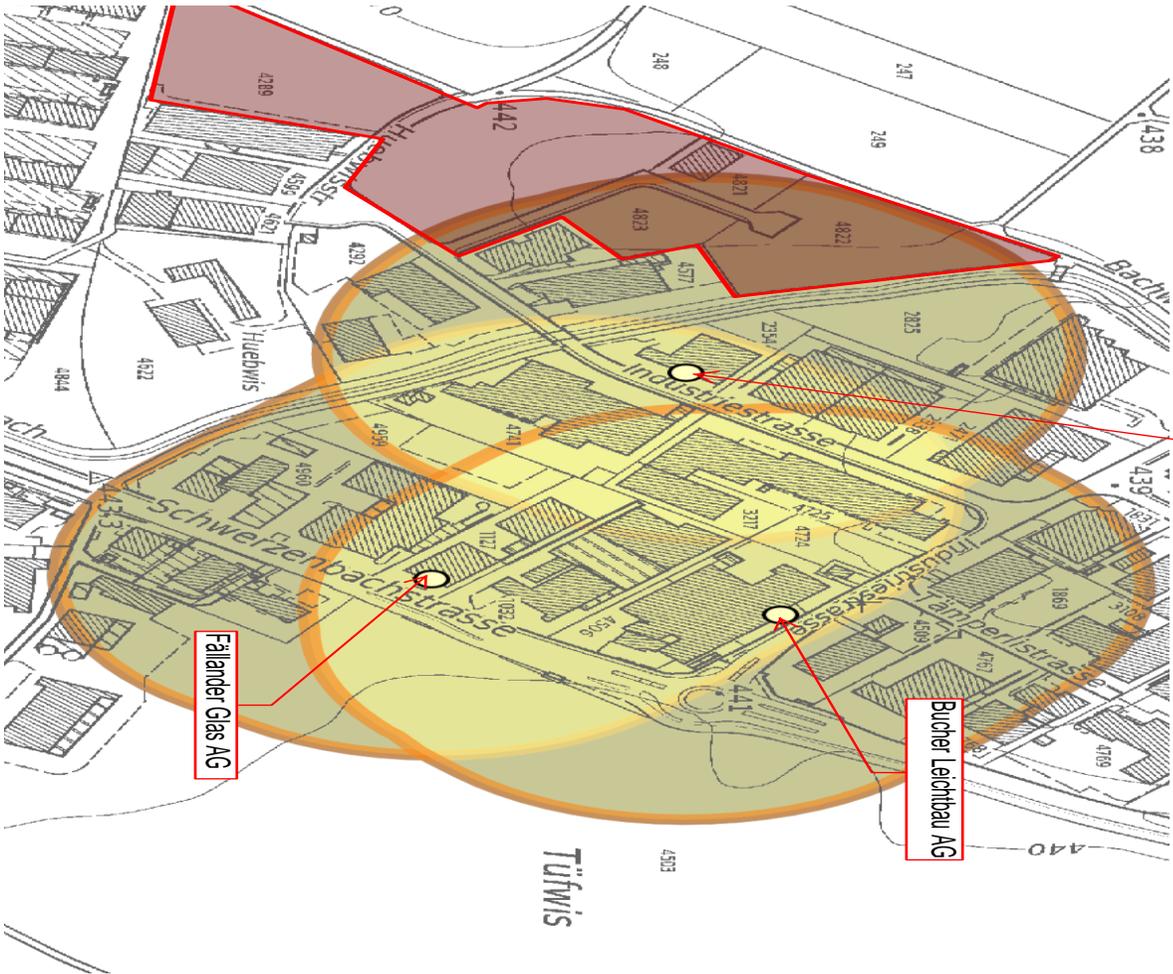
Kanton Zürich GIS-Browser
<http://web.maps.zh.ch>

Chemie-Risikokataster

Matt AG

Bucher Leichtbau AG

Fällander Glas AG



Zentrum: [690897;77.247912;67]

Massstab 1:2500

0 20 40 60m

1. Zürich
an Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen der keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtserfordliche Auskünfte erhalten allen die zuständigen Behörden.

16.05.2014 11:26:25



Warum dieser Artikel?

- Gebiet der Umzonung Huebwis liegt teilweise im Risikobereich eines Betriebes.
- Die kantonale Störfallvorsorge verlangt, dass in der Bau- und Zonenordnung für betroffene Gebiete Regelungen zum Schutz der Bevölkerung getroffen werden.
- Die konkreten Schutzmassnahmen müssen dann im Baubewilligungsverfahren zusammen mit der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge vereinbart werden.

Teilrevision Ortsplanung 2015

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

Die Initiative «Richtlinien für Antennenbauvorhaben» verlangt, dass im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Regelungen in Bezug auf Mobilfunkanlagen erlassen werden.



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

- Fernmeldegesetzgebung des Bundes verpflichtet die Mobilfunkanbieter eine möglichst flächendeckende Versorgung zu realisieren und anzubieten.
- Die zulässige Strahlenbelastung ist im Umweltrecht des Bundes abschliessend geregelt. Bei jedem Gesuch für die Realisierung einer Mobilfunkanlage ist der Nachweis zu erbringen, dass die zulässige Strahlenbelastung nicht überschritten ist.
- Den Gemeinden und Kantonen ist es verwehrt, diesbezüglich weitergehende Regelungen zu treffen oder Mobilfunkanlagen generell zu verbieten.



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

Welche Regelungen liegen in der Kompetenz der Gemeinde?

- Anforderungen an die Zonenkonformität von Mobilfunkanlagen sind zulässig. Dabei gilt folgendes:
 - In reinen Arbeitsplatzzonen sind Mobilfunkanlagen generell zulässig.
 - In Mischzonen, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind, sind nur Anlagen zur Quartiersversorgung gestattet, wenn in den Arbeitsplatzzonen kein geeigneter Standort gefunden werden kann.



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

Welche Regelungen liegen in der Kompetenz der Gemeinde?

- In den Zonen, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind, dürfen nur Anlagen zur Quartiersversorgung realisiert werden, wenn weder in Arbeitsplatzzonen noch in Mischzonen ein geeigneter Standort gefunden werden kann.



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

Welche Regelungen liegen in der Kompetenz der Gemeinde?

- Gemäss Bundesgericht ist es ein berechtigtes Anliegen der Gemeinden, die Bevölkerung vor «ideellen» Immissionen von Mobilfunkanlagen zu schützen.
- Es mache psychologisch einen Unterschied, ob die Anlagen unmittelbar vor den Augen ständen oder unsichtbar von irgend woher strahlten.



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

Neuer Art. 40a

¹ In den Gewerbebezonen sind Mobilfunkanlagen generell zulässig, in den Zonen zweiter und dritter Priorität gemäss Absatz 2 lediglich Mobilfunkanlagen zur lokalen Versorgung (Quartiersversorgung).



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

Neuer Art. 40a

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in den nachstehend aufgeführten Zonen mit folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Gewerbezone

2. Priorität: a) Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind

b) Wohnzonen mit Gewerbeanteil, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

Neuer Art. 40a

3. Priorität: Reine Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind

In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

Neuer Art. 40a

³ 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.



Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

Neuer Art. 40a

⁴ Für die Beurteilung visuell als solcher wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten ist ein Fachgutachten erforderlich.



Nicht bzw. nur teilweise berücksichtigte Einwendungen

- 3 Einwendungen wurden eingereicht
- 1 Einwendung ist vollständig berücksichtigt worden
- 2 Einwendungen wurden nur teilweise berücksichtigt
 - Mobilfunkanbieter
 - Initianten

Diskussion

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung
und Beratung frei...

BZO Teilrevision

Antrag des Gemeinderates

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Die Gemeindeversammlung beschliesst:

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



4. Privater Gestaltungsplan Huebwis, Fällanden
Genehmigung und Festsetzung
5. Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes
Beantwortung

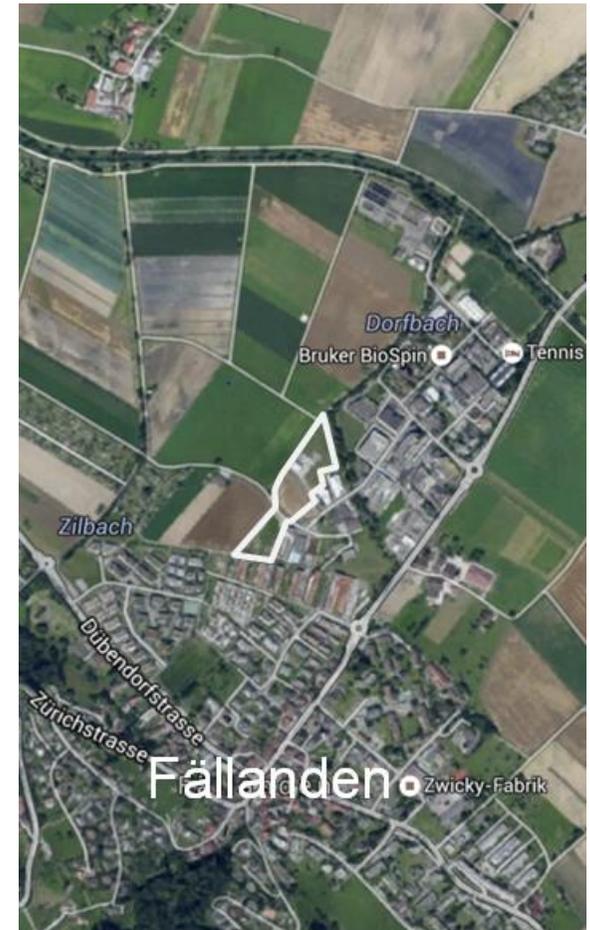
Privater Gestaltungsplan Huebwis

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Ablauf

- Vorgeschichte
- Richtprojekt
- Wichtigste Inhalte Gestaltungsplan





- Okt 2009: Einreichung erster Gestaltungsplan
- Jan 2010: Stellungnahme Baudirektion Kanton Zürich; Gemeinde und Kanton verlangen Überbauungskonzept
- Jan 2010 – Jan 2012: Grundeigentümer lassen Richtprojekt erarbeiten
- 24.01.2012: Gemeinderat verabschiedet Richtprojekt
- bis Anfang 2013: Erarbeitung Gestaltungsplan auf Basis Richtprojekt
- 16.04.2013: Gemeinderat verabschiedet Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage



- 19.04.2013 bis 18.06.2013: Öffentliche Auflage
Gestaltungsplan
- 05.07.2013: Stellungnahme Baudirektion Kt. Zürich:
 - Sämtliche Auflagen und Bemerkungen sind berücksichtigt
 - Gestaltungsplan weist ortsbaulich und architektonisch hohes Potential aus
 - Wegen Abweichung zur heutigen BZO ist Zonenänderung notwendig (von G1 zu WG3D Wohnzone mit Gewerbeanteil dicht)



- Ortsplaner vom Gemeinderat mit Überarbeitung BZO beauftragt
- 24.03.2014: Festsetzung kantonaler Richtplan durch Kantonsrat (mit Streichung Umfahrungsstrasse Fällanden)
- 29.04.2015: Bundesrat genehmigt kantonalen Richtplan
 - Gemeindeversammlung möglich

Richtprojekt

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Familie Bösch-Wettstein



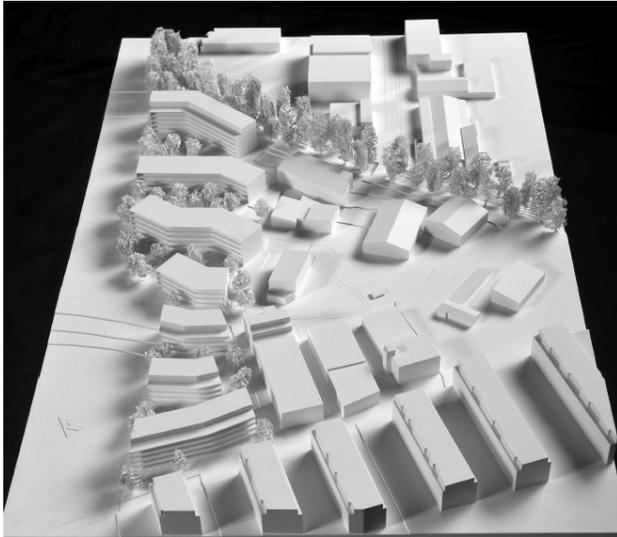
(Sereba Immobilien AG)
ASIG Wohngenossenschaft



Bucher Leichtbau AG

Modell Richtprojekt

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Familie Bösch-Wettstein

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



ASIG Wohngenossenschaft, Zürich

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



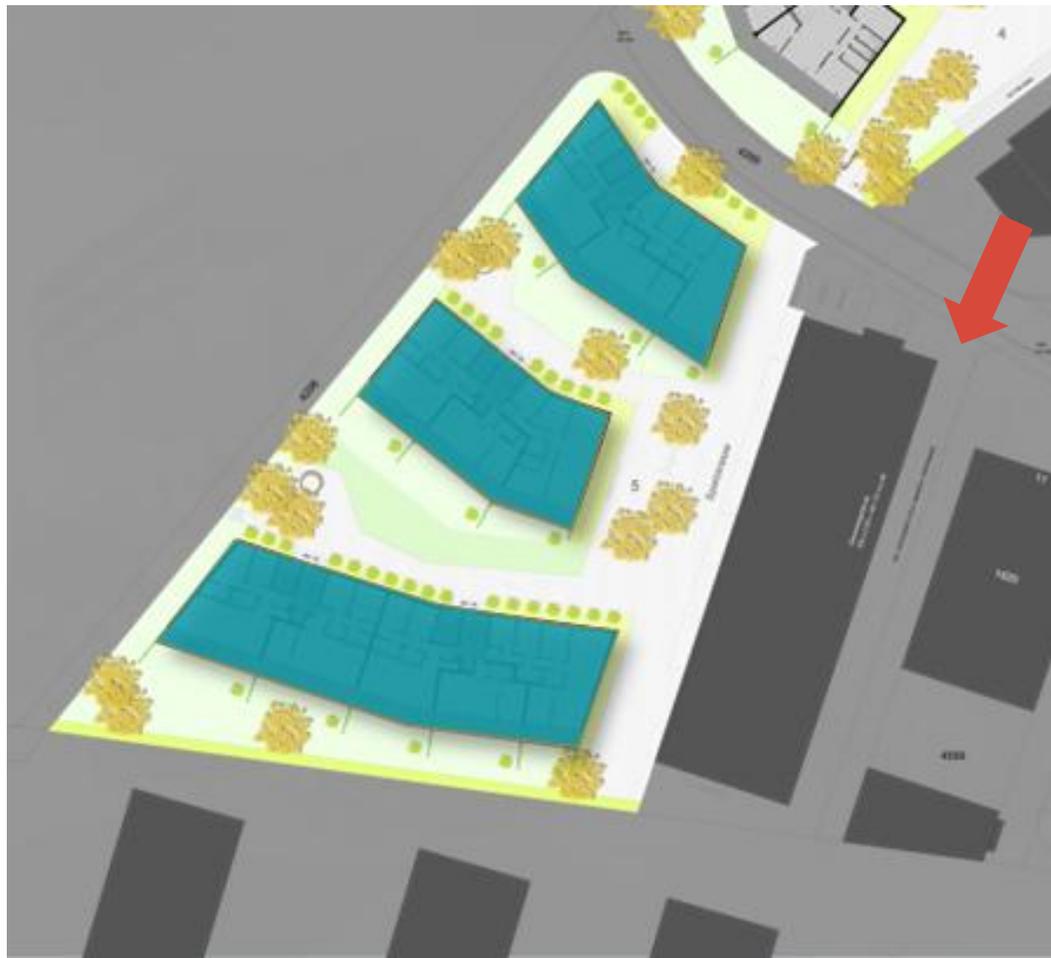
Zufahrt in Tiefgaragen

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Bucher Leichtbau AG

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Was ist ein Gestaltungsplan?



Bau- und Zonenordnung
(Grundordnung)



Gestaltungsplan
(«Spezialbauordnung»
mit Plan und Vorschriften)



Bauprojekt
(Baubewilligung)

Wichtigste Inhalte Gestaltungsplan

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



- 7 Baubereiche definieren Lage Gebäude
- Pro Baubereich: Anzahl Geschosse, max. Höhe (Kote) und Volumen (Baumasse)
- Min. UG- und EG-Koten (Grundwasser und Hochwasserschutz)
- Baubereich für Untergeschosse/Garagen
- Zulässige Nutzweise (Wohnen und nicht störendes Gewerbe)
- Zwei Gewerbebereiche mit Vorschriften Gewerbezone G1 BZO

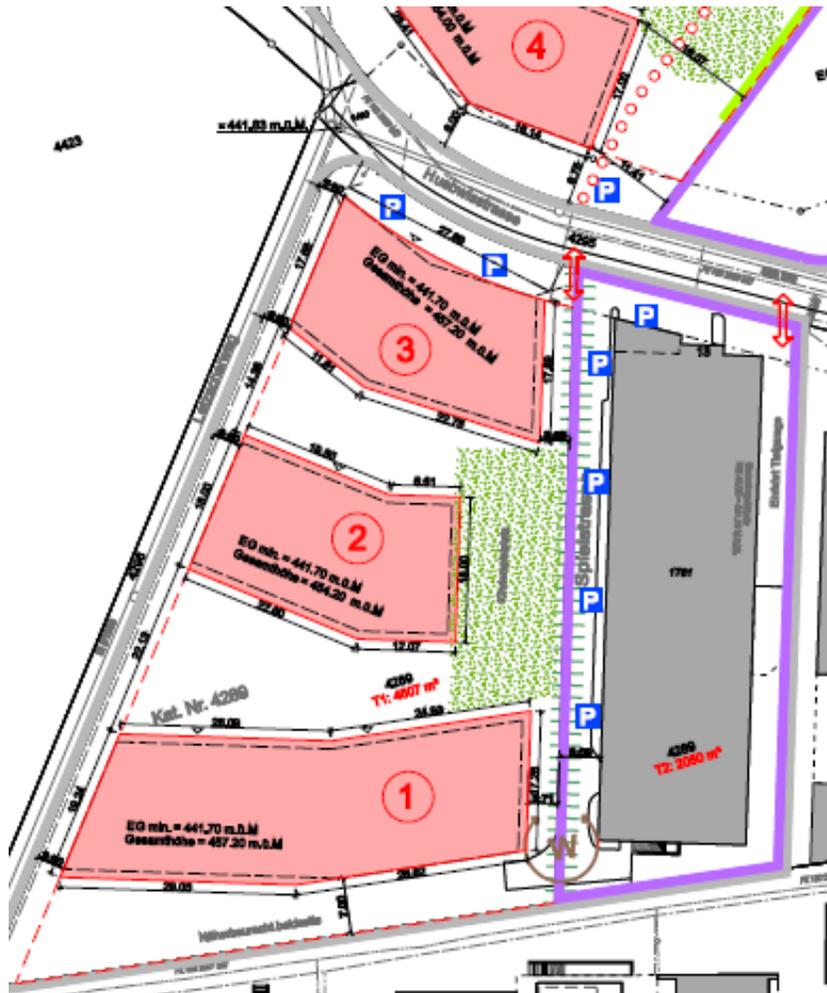
Wichtigste Inhalte Gestaltungsplan

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



- Durchgang zwischen Gebäude 6A und 6B
- Gebäude 6A und 6B gleichzeitig zu erstellen (sonst Etappierung möglich)
- Gemeinschaftsraum mind. 50m²
- Neue Wendemöglichkeit
- Zufahrtsbereiche UN-Garagen
- Bereich Besucherparkplätze
- Vorgaben für Gestaltung Spiel-/Platzbereiche, Laubbäume
- Begrünter Sichtschutz

Wichtigste Inhalte Gestaltungsplan



- Zufahrt in UN-Garage über bestehende Zufahrt Gewerbe
- Spielstrasse mit Wendemöglichkeit
- Kinderhort
- Lärmschutz gewährleistet
- Alle Gebäude MINERGIE

Gegenstand der Festsetzung

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Sie beschliessen heute formell über:

- Plan zum Gestaltungsplan
- Vorschriften
- Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen

Sie nehmen zur Kenntnis:

- Planungsbericht

Diskussion

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung
und Beratung frei...

Privater Gestaltungsplan Huebwis, Fällanden

Antrag des Gemeinderates

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Die Gemeindeversammlung beschliesst:

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

Traktanden (Fortsetzung)

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



4. Privater Gestaltungsplan Huebwis, Fällanden
Genehmigung und Festsetzung
5. Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes
Beantwortung



- **Peter Heeb, Fällanden**
Nachtabschaltung öffentliche Beleuchtung

Anfrage von Peter Heeb, Fällanden

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



1. Ist die vorgesehene Abschaltung der erwähnten Beleuchtung das einzige "Sparpotenzial" im Gemeindehaushalt?
2. Hat sich der Gemeinderat vorgängig der Beschlussfassung mit den möglichen Folgen dieser Abschaltung befasst?
3. Wird mit der Umsetzung von diesem Beschluss nicht dem Vandalismus Tür und Tor geöffnet?
4. Eine durchgehende Beleuchtung, wie sie bisher bestanden hat, ist nach Auffassung vieler Bewohnerinnen und Bewohner der beste Schutz vor Einbruch und Vandalismus; oder ist der Gemeinderat anderer Ansicht? Wenn "ja", welcher?
5. Sind für den Gemeinderat 10'000.– Franken Einsparungen jährlich mit dem möglichen Risiko vertretbar?
6. Wertet der Gemeinderat ein paar zusätzliche Franken in der Gemeindegasse (Vergleich mit dem Gesamtbudget) höher, als das Sicherheitsbedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner?



- **Stimmrechtsrekurs** wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte oder ihre Ausübung **innert 5 Tagen ab Publikation**, sofern die Verletzung schon in der Versammlung gerügt worden ist.
- **Gemeindebeschwerde** gestützt auf § 151 Abs. 1 Gemeindegesetz (Verstoss gegen übergeordnetes Recht, Überschreitung der Gemeindegzwecke oder Unbilligkeit) **innert 30 Tagen ab Publikation**
- **Protokollberichtigungsrekurs** betreffend Berichtigung des Protokolls **innert 30 Tagen ab Auflage des Protokolls**

Rechtsmittelinstanz ist der Bezirksrat. Die Rekurs- oder Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Besten Dank...

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



...für Ihre Aufmerksamkeit!

Gerne laden wir Sie zum traditionellen Apéro ein...!

