



Protokoll

der Gemeindeversammlung Fällanden

Datum	Mittwoch, 25. November 2015
Zeit	21.05 bis 22.55 Uhr
Ort	Zwicky-Fabrik, Wigartenstrasse 13, Fällanden
Vorsitz	Rolf Rufer, Präsident
Anwesend	262 Stimmberechtigte Die Zählung erfolgt zu Beginn der Versammlung. Später erscheinende Stimmberechtigte und Teilnehmende, die die Zwicky-Fabrik vor Versammlungsende verlassen, sind in dieser Zahl nicht berücksichtigt.
Protokollführerin	Natalie Kuratli, Gemeindeschreiberin

Traktanden (Fortsetzung Folgeseite)

1. Voranschlag 2016 der Politischen Gemeinde
Genehmigung und Festsetzung Steuerfuss
2. Umbau und Sanierung Werkhofgebäude
Genehmigung der Bauabrechnung
3. Teilevision 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

Gemeindepräsident Rolf Rufer hält fest, dass die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlung und die Aktenauflage im Gemeindehaus fristgerecht erfolgt sind. Auf Anfrage des Vorsitzenden werden keine Einwendungen gegen die zur Behandlung angesetzten Geschäfte erhoben.

Stimmenzähler/innen

Die Stimmberechtigten wählen folgende Personen als Stimmenzähler:

1. Katharina Takken, Fröschbach 14, 8117 Fällanden
2. Reto Strassmann Emmenegger, Gartewäg 1, 8117 Fällanden
3. Maja Hohl, Benglenstrasse 2, 8118 Pfaffhausen
4. Roland Gretler, Bodenacherstrasse 33, 8121 Benglen

10. Finanzen
10.07. Voranschläge
Politische Gemeinde Fällanden
Voranschlag 2016
Genehmigung und Festsetzung Steuerfuss

6

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 substanzielle 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 Fällenden vor dem Hintergrund der Finanzplanung 2015–2019. Die Berechnungsgrundlage 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 infoGemeindenachrichten	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.–
	Fr. 272'500.–

Im Bereich des Personalaufwands 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 Personaletat 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 *infoGemeindenachrichten*.

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.–.

Betreibungsamt 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 Vorjahresniveau 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 Soverän bewilligte mittels Urnenabstimmung vom 9. Juni 2013 die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal. Im 1. Quartal dieses Jahres konnten die diesbezüglichen Bauarbeiten abgeschlossen werden. Seit dem 1. Juli 2015 können die zusätzlichen zwei Pflegeetage (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 Pflegeetage enthalten. Auf der Einnahmenseite sind die deutlich höheren Einnahmen auffallend: den Spital-, Heim- und Pensionsgeldern sowie den Betreuungstaxen liegt eine avisierte Auslastung von 98 % zugrunde. Folgedessen erhöhen sich automatisch auch die Pflegekosten (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.

Eintretensreferat der Vorsteherin Ressort Finanzen und Steuern

Anhand einer Powerpoint-Präsentation erläutert **Brigit Frick**, Vorsteherin Ressort Finanzen und Steuern, die wichtigsten Kernpunkte sowie den Prozess des vorliegenden Budgets.

Erläuterungen zum Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Thomas Wipfler, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, erläutert den Abschied der Rechnungsprüfungskommission ergänzend wie folgt:

Die Abschiede der Rechnungsprüfungskommission sind an bestimmte formale Vorgaben gebunden. Der Gemeinderat hat daher den zuerst von der Rechnungsprüfungskommission eingereichten, ausführlichen und kritischen Abschied aus formalen Gründen zurückgewiesen. Um die öffentliche Auflage zeitlich nicht zu gefährden, revidierte die Rechnungsprüfungskommission darauf ihren Abschied. Mit der vorgesetzten kantonalen Behörde sind noch immer Gespräche im Gange, ob dies wirklich nötig war. Die Rechnungsprüfungskommission kann aber an der Gemeindeversammlung unabhängig vom Abschied ergänzende finanzpolitische Erläuterungen vortragen. Aus Sorge um die Entwicklung der Gemeindefinanzen nimmt sie dieses Recht hiermit wahr.

- Seit mehreren Jahren hat die Politische Gemeinde - abgesehen von ausserordentlichen Erträgen - keinen real ausgeglichenen Haushalt mehr vorgelegt.
- Der Voranschlag 2016 sowie die rollende Finanzplanung für die Jahre 2015 - 2019 sieht ausschliesslich Defizite und einen kontinuierlichen, substantiellen Abbau des Nettovermögens vor.
- Die Rechnungsprüfungskommission erkennt bisher keine wirksamen, nachhaltigen Massnahmen der Gemeinde, die strukturellen Defizite zu beseitigen oder mindestens deutlich zu verringern.
- Die Rechnungsprüfungskommission sieht potentiell weitere Einsparmöglichkeiten in
 - freiwilligen, gesetzlich nicht vorgeschriebenen Leistungen der Gemeinde in substanziellem Umfang. Diese Leistungen und deren allfälliger Abbau ist rasch und transparent der Gemeindeversammlung zum Entscheid vorzulegen.
 - einer umfassenden Analyse von Verwaltungssynergien (z.B. Zusammenlegung von Schul- und Gemeindebibliothek oder weiteren Doppelspurigkeiten)
 - einer gründlichen Durchleuchtung der Verwaltung im Hinblick auf Einsparungen (z. B. Parallelstrukturen PG+SG, Personalfixkosten etc.)

Aus finanzpolitischer Sicht hält die Rechnungsprüfungskommission es für dringend angezeigt, dass der Gemeinderat spätestens zur nächsten Budget-Gemeindeversammlung ein ausgeglichenes Budget und einen revidierten Finanzplan vorlegt, der die geplanten Defizite der nächsten Jahre nachhaltig beseitigt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Antrag

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.

Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget der Politischen Gemeinde Fällanden in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 15. September 2015 geprüft.

Das Budget weist folgende Grunddaten aus:

Laufende Rechnung:	Aufwand	Fr. 44,075 Mio.
	Ertrag	Fr. 43,394 Mio.
	Aufwandüberschuss	Fr. 0,681 Mio.
Investitionsrechnung:	Ausgaben	Fr. 6,054 Mio.
	Einnahmen	Fr. 0,360 Mio.
	Nettoinvestition	Fr. 4,181 Mio.
Einfacher(100%iger) Gemeindesteuerertrag		Fr. 26,950 Mio.
Eigenkapitalentnahme		Fr. 0,681 Mio.

Ergebnis der Prüfung und Empfehlung

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest:

Der Aufwandüberschuss wird mit einem Steuerfuss von 40 % des einfachen Gemeindesteuerertrages und der Eigenkapitalentnahme gedeckt. Die Rechnungsprüfungskommission nimmt zur Kenntnis, dass der Gemeinderat sich bei der Erstellung des Voranschlags 2016 um Kostenreduzierungen und Einsparungen (das Sparpaket beläuft sich allerdings lediglich auf Fr. 0,27 Mio.) bemüht hat. Allerdings hält die Rechnungsprüfungskommission das Resultat dieser Bemühungen für das Erzielen eines in absehbarer Zeit ausgeglichenen, nachhaltigen Haushaltes bei weitem nicht für ausreichend. Die Rechnungsprüfungskommission ist der Meinung, dass weitere Einsparmöglichkeiten bestehen. Sie empfiehlt deshalb dem Gemeinderat, den Leistungskatalog erneut gründlich darauf hin zu untersuchen, wo durch weitere Massnahmen erhebliche Einsparungen erzielt werden können. Sie empfiehlt weiterhin eine gründliche Überprüfung der Fixkosten auf Einsparmöglichkeiten.

Die Rechnungsprüfungskommission sieht zur nachhaltigen Haushaltssanierung der Politischen Gemeinde nur zwei realistische Alternativen:

- weitere einschneidende und kontinuierlich nachhaltige Sparmassnahmen und Kostensenkungen oder
- eine massvolle, rasche Erhöhung der Steuern.

Sie empfiehlt daher dem Gemeinderat, bei der nächsten Gemeindeversammlung konkrete Beschlüsse zur Haushaltssanierung - ohne Steuererhöhungen - vorzulegen.

Ergänzende Erläuterungen des Gemeindepräsidenten

Bevor der Vorsitzende das Wort zur Fragestellung und Beratung freigibt, erläutert Gemeindepräsident **Rolf Rufer** die im Budgetprozess eingeflossenen, hohen Sparbemühungen aller Beteiligten und vermisst, dass die Rechnungsprüfungskommission diese anerkennt. Des Weiteren weist Rolf Rufer darauf hin, dass der ursprüngliche RPK-Abschied zum Voranschlag 2016 nach Rücksprache mit dem Gemeindeamt des Kantons Zürich zurückgewiesen werden musste, da dieser nicht rechtskonform war. Rolf Rufer weist darauf hin, dass weitere Einsparungen für das Gemeinde- bzw. Vereinsleben sehr einschneidend wären.

Diskussion

Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung und Beratung frei.

Anita Trottmann, Fällanden, erläutert, dass klar erkennbar ist, dass in Zusammenhang mit dem Voranschlag 2016 vielerorts bereits gespart wurde. Den Abschied der Rechnungsprüfungskommission kann sie nicht nachvollziehen. Sie spricht sich für die hohe Qualität des Zusammenlebens in Fällanden aus und warnt deshalb von weiteren Einsparungen, welche Einzelne hart treffen könnten (z.B. Vereine). Anita Trottmann plädiert dafür, nicht nur Sachgeschäfte mit Finanzen in Verbindung zu bringen, sondern unbedingt inhaltliche Diskussionen zu führen. Anita Trottmann anerkennt, dass die Annahme des Voranschlags 2016 ohne Steuerfusserhöhung beantragt wird, macht gleichzeitig jedoch darauf aufmerksam, dass dieser Umstand wohl in den nächsten Jahren ändern wird.

Das Wort wird nicht weiter verlangt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit einer Gegenstimme:

1. Der Voranschlag 2016 der Politischen Gemeinde Fällanden mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 680'800.– wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird auf 40 % des voraussichtlichen einfachen Staatssteuerertrags festgesetzt.
3. Mitteilung an:
 - Bezirksrat Uster, Amtsstrasse 3, 8610 Uster
 - Gemeindepräsident
 - Vorsteherin Ressort Finanzen und Steuern
 - Abteilung Finanzen
 - 10.07.
 - 16.04.00.

- | | | |
|--------|---|---|
| 28. | Liegenschaften, Grundstücke | 7 |
| 28.03. | Einzelne Liegenschaften und Grundstücke | |
| | Werkhof Fällanden | |
| | Umbau und Sanierung Werkhofgebäude | |
| | Genehmigung 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.

Bauabrechnung

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

(in Franken)	Kosten- voranschlag GV vom 21.11.12	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
Total inkl. MWST	430'000.–	700'000.–	765'916.70	65'916.70
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.–		
Total Kredite	430'000.–	700'000.–		
Mehrkosten gegenüber KV ursprüngliches Projekt (GV)			335'916.70	78,1 %
Mehrkosten gegenüber KV Projektänderungen			65'916.70	9,4 %

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 Werkstattträumlichkeiten
- Zusammenlegung der sanitären Räumlichkeiten wie Garderobe, Dusche und WC (inkl. Option für weibliche Mitarbeitende berücksichtigt)
- Optimierung der Arbeitsprozesse (unter den gegebenen Räumlichkeiten)

Eintretensreferat des Gemeindepräsidenten

Anhand einer Powerpoint-Präsentation erläutert **Rolf Rufer**, Gemeindepräsident, die Einzelheiten zum Umbauprojekt des Werkhofs bzw. die entsprechende Bauabrechnung. Des Weiteren informiert Gemeindepräsident Rolf Rufer, dass zukünftige Bauvorhaben ausschliesslich innerhalb des Ressorts Präsidiales unter Leitung der Stabsstelle Liegenschaften und Infrastruktur und seiner eigenen Mitwirkung vollzogen werden. Damit ist eine professionelle Abwicklung inkl. einer guten Kostenkontrolle sichergestellt.

Erläuterungen zum Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Gregori Schmid, Mitglied der Rechnungsprüfungskommission, erläutert den Abschied der Rechnungsprüfungskommission wie folgt:

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Bauabrechnung für die Sanierung des Werkhofs (inkl. Emulsionsspaltanlage) schliesst mit Kosten von Total Fr. 765'916.70 ab. Bei einem genehmigten Baukredit von Fr. 430'000.– inkl. MWST., Nachtragskrediten im Umfang von Fr. 225'000.– und dem Kredit Spaltanlage über Fr. 45'000.– resultiert eine Kreditüberschreitung von Fr. 65'916.70 oder 9,4 %. Gegenüber dem ursprünglichen Kreditrahmen, welcher die Gemeindeversammlung bewilligte, liegt die Abweichung gar bei 78,1 %.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, auch bei im ersten Moment kleinen Bauvorhaben professionelle Projektdefinitionen und Bestandsaufnahmen zu erstellen, damit die entsprechenden Kreditanträge an die Gemeindeversammlung zukünftig eine höhere Verlässlichkeit haben.

Zeichnen sich Kostenüberschreitungen in diesem Rahmen gegenüber bewilligten Krediten ab, wünschte sich die Rechnungsprüfungskommission eine proaktive Kommunikation durch die Exekutive.

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

Diskussion

Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung und Beratung frei.

Das Wort wird nicht verlangt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit vereinzelt Gegenstimmen:

1. 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.
2. Mitteilung an:
 - Gemeindepräsident
 - Leiter Liegenschaften und Infrastruktur
 - 28.03. (Werkhof, Hauptakten)
 - 16.04.00.

04.	Bauplanung	8
04.03.20.	Kommunale Planung	
04.05.10.	Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen	
	Teilrevision 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 Fällander 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	<i>1.2 Teilrevision Ortsplanung</i> Gestützt auf diese Ausgangslage werden in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung folgende Themen behandelt: – Umzonung/Anpassungen wegen Gestaltungsplan Huebwis; – Umsetzung der Initiative über Mobilfunkanlagen.
Umzonungsantrag	2. Zonenplan / Umzonung Huebwis Wie bereits erwähnt, ist am 13. August 2013 beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung des Gebietes Huebwis eingegangen.
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, Entwurf 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 Gewerbebeileichterung bezeichnet.

4. Bau- und Zonenordnung

4.1 Umzonung Huebwis

Lärmschutz 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	<i>Art. 17, neuer Absatz 4</i> <i>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.</i> 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	<i>Neuer Art. 17a</i> <i>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.</i>
Initiative	<i>4.2 Mobilfunkanlagen</i> 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 Gewerbezone 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 Gewerbebeileichterung, 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 Arbeitsplätzonen 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 soll neu folgender Art. 40a in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden:

Neuer Art. 40a BZO,
Mobilfunkanlagen

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).

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

- 1. Priorität: Gewerbebezonen.*
- 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.*
- 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 als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

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.

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

5. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung

5.1 Öffentliche Auflage / Anhörung

Öffentliche Auflage

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.

Einwendungen

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.

Anhörung

Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sind einige Einwände für die Revision eingebracht worden. Im Folgenden werden die relevanten Auflagen kurz behandelt.

Anpassungen Zonenplan

5.2.1 Geringfügige Anpassungen Zonenplan

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.

Hochwasserschutz

5.2.2 Hochwasserschutz / Gewässerraum

Entlang der östlichen Grenze des Umzonungsperimeters im Gebiet Huebwis fliesst ein öffentliches Gewässer (Dorfbach, Nr. 5.0). Im Umzonungsperimeter 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, Entwurf vom 10. Juli 2015, Anhang 6.2 Gefahrenkarte Hochwasser, ad acta). Es müssen somit geeignete Massnahmen für den Hochwasserschutz getroffen werden.

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.

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.

Gewässerraum

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.

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, Entwurf 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*

Eintretensreferat des Gemeindepräsidenten

Rolf Rufer, Gemeindepräsident, erläutert kurz über die Hintergründe der notwendigen BZO-Revision, welche letztmals im Jahr 2007 erfolgte. Gleichzeitig kündigt er **Urs Brüngger** von der Firma **Planpartner AG** in Zürich an, welcher nachfolgend den Inhalt der BZO-Revision anhand des Foliensets eingehend erklärt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Da es sich nicht um ein Geschäft von finanzieller Tragweite handelt, entfällt der Abschied der Rechnungsprüfungskommission.

Diskussion

Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung und Beratung frei.

Das Wort wird nicht verlangt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit grosser Mehrheit:

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

2. Mitteilung an:
- Vorsteher Ressort Planung und Bau
 - Leiter Abteilung Planung und Bau
 - 04.03.20.
 - 04.05.10. (Hauptakten)
 - 16.04.00.

04.	Bauplanung	9
04.03.20.	Kommunale Planung	
04.05.20.	Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften Privater Gestaltungsplan Huebwis, Fällanden Genehmigung und Festsetzung	

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

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

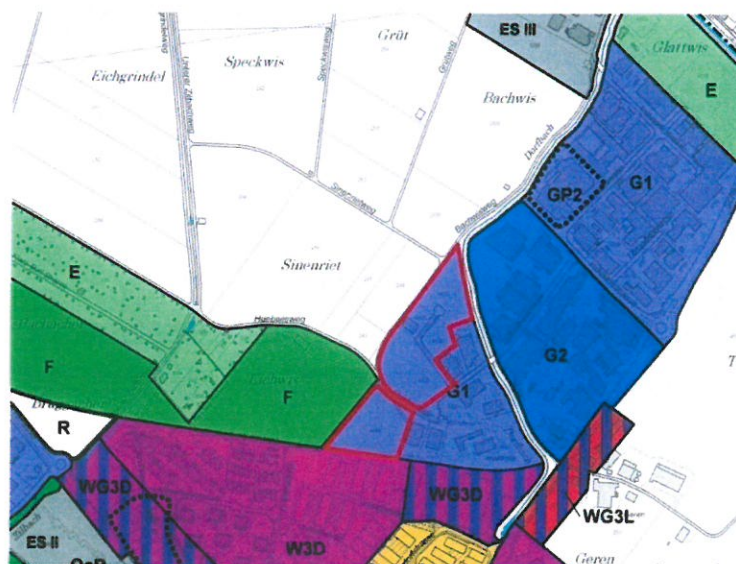
Weisung

Gewerbegebiet
Huebwis

1. Ausgangslage, Zweck, Perimeter und Grundkonzept des Gestaltungsplans

1.1 Ausgangslage und Vorgeschichte

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.

Ortsplanungs-
revision 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.

Zweck des
Gestaltungsplans

1.2 Zweck und Perimeter 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 wohnhygienischer 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 m² und 1'847 m², Heidi Bösch-Wettstein und Hans Wettstein
- Kat.-Nr. 4821: 1'357 m², Fritz Nussbaum Immobilien AG
- Kat.-Nrn. 4931 und 4932 (alt 4820): 5'223 m² und 1'357 m², Sereba Immobilien AG*
- Kat.-Nr. 4289: 6'657 m², Bucher Leichtbau AG

Die Gesamtfläche des Gestaltungsplangebiets beträgt 20'900 m², davon sind 17'493 m² Landfläche für Wohnen und 3'407 m² 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

Grundkonzept des Gestaltungsplans

1.3 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.



Ausgangssituation geplantes Wohnen / bestehendes Gewerbe



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 Gemeindewerke 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.

Überbauungskonzept,
Richtprojekt

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.

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.

Bearbeiter Richtprojekt

2.2 Erarbeitung 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 Tresp, 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.

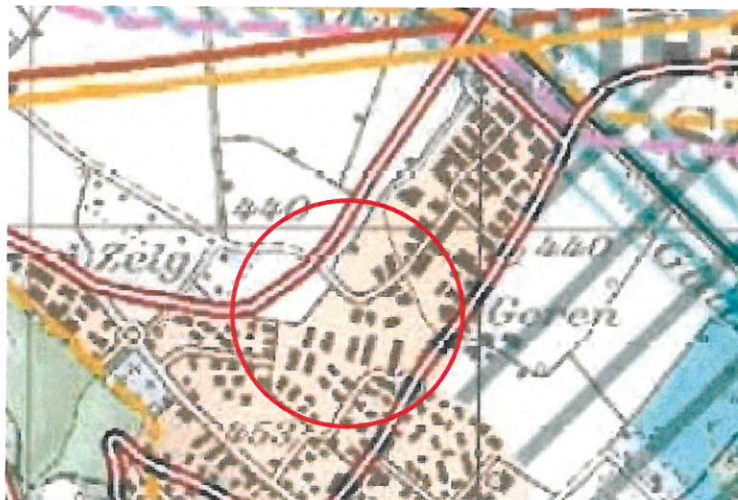
Gestaltungsplan auf Basis Richtprojekt	<i>2.3 Überarbeiteter Gestaltungsplan</i> Der nun vorliegende Gestaltungsplan wurde auf Basis des Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzepts gemäss Richtprojekt erarbeitet. Das Richtprojekt wird im Gestaltungsplan als Beurteilungsgrundlage für die spätere 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, Anhörung, 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.
Einwendungs- und Anhörungsverfahren	<i>2.4 Öffentliche Auflage und Anhörung</i> 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 Einwendungen 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.
Kantonale Vorprüfung	<i>2.5 Kantonale Vorprüfung</i> 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 Anpassung Grundordnung (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.

3. Planungs- und baurechtliche Vorgaben

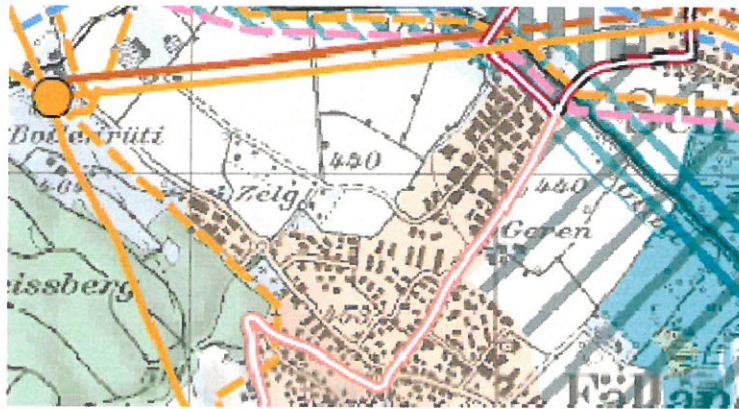
3.1 Kantonaler und regionaler Richtplan

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



Ausschnitt kantonalen Richtplan, Antrag Regierungsrat an Kantonsrat 2012

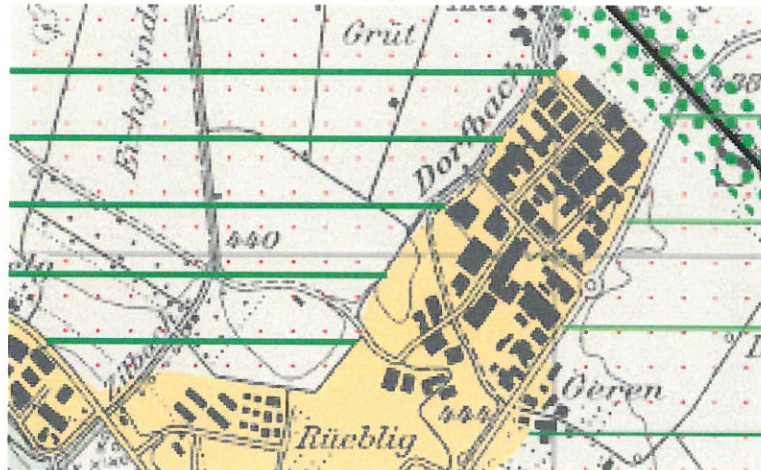
Streichung Umfahrung Fällanden	Der Kantonsrat hat mit Beschluss vom 24. März 2014 den kantonalen Richtplan neu festgesetzt. Dabei wurde die geplante Umfahrung Fällanden aus dem Richtplan gestrichen.
--------------------------------	---



Ausschnitt kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), 24.3.2014

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

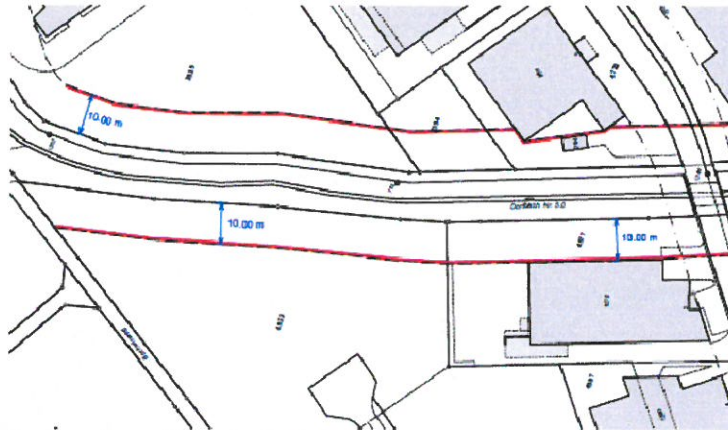
3.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Quartierplan
Im kommunalen Richtplan Verkehr sind entlang des Dorfbachs auf der Nordostseite geplante Fuss- und Radwege festgelegt.

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).

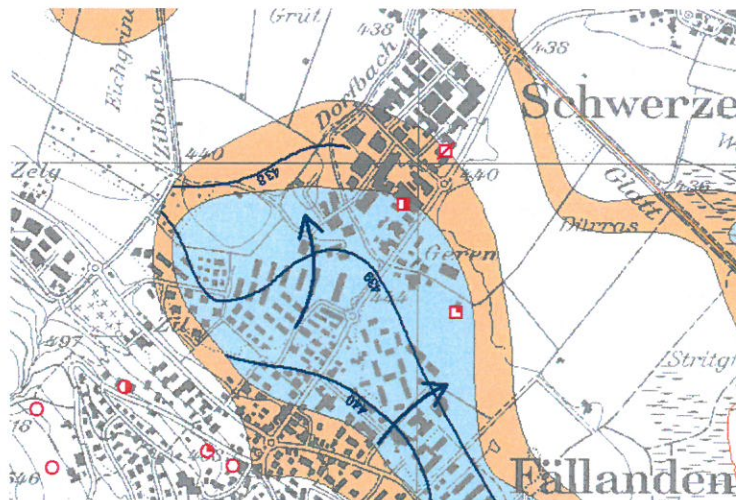
Gewässerschutzbereich

3.3 Gewässerschutz, Grundwasser

Das Gebiet Huebwis liegt im Gewässerschutzbereich A₀.

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.

Siedlungsentwicklung 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.

Miet- und Eigentums- wohnungen

4.3 Wohnungskonzept

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 Gewässerraumes 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.
Art. 1 Zweck	5. Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften 5.1 Allgemeine Bestimmungen und Richtprojekt 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 zeitgemäsem Wohnstandard sowie ein in städtebaulicher und wohnhygienischer 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. 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.
Art. 4 Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet und umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 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.-Nr. 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*

Art. 6 Gebäudemantel,
Baubereiche

5.2.1 Baubereiche Hauptgebäude und Untergeschosse
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 Umriss 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 Volumen, die mit dem Richtprojekt berechnet und ausgewiesen wurden (gerundet). Darin eingerechnet sind die Volumen 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 m³ realisiert werden. Mit den pro Baubereich zulässigen Baumassen in m³ resultieren auf den verschiedenen Grundstücken im Gestaltungsplan folgende Baumassenziffern: <table> <tr> <td>Kat.-Nr. 4289 (Teilfläche, Baubereiche 1 bis 3)</td><td>ca. 5,5 m³/m²</td></tr> <tr> <td>Kat.-Nr. 4931 (Baubereiche 4 und 5)</td><td>ca. 4,4 m³/m²</td></tr> <tr> <td>Kat.-Nr. 4821 (Baubereich 6A)</td><td>ca. 4,2 m³/m²</td></tr> <tr> <td>Kat.-Nr. 4823 (Baubereich 6B)</td><td>ca. 4,1 m³/m²</td></tr> <tr> <td>Kat.-Nr. 4822 (Baubereich 7)</td><td>ca. 4,1 m³/m²</td></tr> <tr> <td>Total Gestaltungsplan (ohne Gewerbebereich)</td><td>ca. 4,6 m³/m²</td></tr> </table> Diese Werte entsprechen den Eckwerten des Richtprojekts, wie sie im Protokoll der Baukommission Fällanden vom 19. Oktober 2011 festgehalten sind.	Kat.-Nr. 4289 (Teilfläche, Baubereiche 1 bis 3)	ca. 5,5 m ³ /m ²	Kat.-Nr. 4931 (Baubereiche 4 und 5)	ca. 4,4 m ³ /m ²	Kat.-Nr. 4821 (Baubereich 6A)	ca. 4,2 m ³ /m ²	Kat.-Nr. 4823 (Baubereich 6B)	ca. 4,1 m ³ /m ²	Kat.-Nr. 4822 (Baubereich 7)	ca. 4,1 m ³ /m ²	Total Gestaltungsplan (ohne Gewerbebereich)	ca. 4,6 m ³ /m ²
Kat.-Nr. 4289 (Teilfläche, Baubereiche 1 bis 3)	ca. 5,5 m ³ /m ²												
Kat.-Nr. 4931 (Baubereiche 4 und 5)	ca. 4,4 m ³ /m ²												
Kat.-Nr. 4821 (Baubereich 6A)	ca. 4,2 m ³ /m ²												
Kat.-Nr. 4823 (Baubereich 6B)	ca. 4,1 m ³ /m ²												
Kat.-Nr. 4822 (Baubereich 7)	ca. 4,1 m ³ /m ²												
Total Gestaltungsplan (ohne Gewerbebereich)	ca. 4,6 m ³ /m ²												
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 Gesamtfläche der zugehörigen Wohneinheit nicht überschreiten. Im Richtprojekt wurden die Volumen 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.
Geschosszahl	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 Geschosszahl umfasst die Vollgeschosse inkl. allfälliger Dachgeschosse. Das oberste Geschoss kann aber auch als Vollgeschoss ausgebildet werden.
Minimale EG-Koten	5.2.3 Minimale und maximale Höhenkoten 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. 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 Huebwisstrasse tiefer liegen, ist eine Anhebung der Gebäude auch aus gestalterischer Sicht sinnvoll.
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 m² 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 Geschosshöhe 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 ₀ 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, Pumpensümpfe, 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 Beizugsgebiet 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	5.2.7 Bauweise Das Richtprojekt sieht auf den Baubereichen 6A und 6B zusammengebaute Gebäude vor. Weil die Grundstücke Kat.-Nr. 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 etappierte Bebauung ist hier nicht möglich. Die Details zum Zusammenbauen und die Sicherstellung der einheitlichen Gestaltung der Gebäude erfolgt mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung unter den beteiligten Grundeigentümern.
Durchgang zwischen Baubereichen 6A und 6B	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. 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).
Art. 12 Dachgestaltung	5.2.8 Dachgestaltung Art. 12 zur Dachgestaltung schreibt vor, dass nur Flachdächer zulässig sind, wie dies auch dem Richtprojekt entspricht. 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.
Art. 13 Nutzweise	5.2.9 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 Gewerbezone 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 m² 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	<i>5.2.10 Gestaltung, Aussenraum und Gewässerraum</i> 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.
Art. 15 Aussenraum	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. 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 Gerinnesohle 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 Verkehrserschliessung und Parkierung

5.3.1 Zufahrten und Wege

Art. 16 Verkehrs- erschliessung

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 Wendeplatz sowie das einseitig bestehende Trottoir rückzubauen.
Neuer Wendeplatz	Zur Gewährleistung der gesetzlichen Erschliessungsanforderungen ist anstelle des abzubrechenden Wendeplatzes eine neue Wendemöglichkeit für 8m-Lastwagen gemäss VSS-Norm vorzusehen (u.a. für Kehrmaschinen). Diese Wendemöglichkeit ist im Bereich der zwischen den Baubereichen 5 und 6A/6B vorgesehenen Piazza vorzusehen. Im Plan ist der neue Wendeplatz schematisch dargestellt.

Erstellungszeitpunkt Wendeplatz	Der neue Wendeplatz 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 Wendeplatzes zwei verschiedene Grundeigentümer betreffen, werden die gegenseitigen Bau-, Unterhalts- und Kostenpflichten mittels einer privaten Vereinbarung geregelt.
Ein- und Ausfahrten Unterniveaugaragen	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. 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.
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	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. Die gegenseitigen Benützungsrechte und Unterhaltspflichten sind spätestens im Baubewilligungsverfahren unter den Beteiligten zu regeln.
Art. 17 Parkierung, Pflichtparkplätze	<i>Parkierung</i> 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 m² jeweils ein Parkplatz pro 80 m² Gesamtnutzfläche (GNF) vorzusehen. Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, kann von diesen Werten abgewichen werden.

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.

Art. 18 Energie,
Minergie

5.4 Versorgung / Entsorgung, Hochwasserschutz

5.4.1 Minergie, Energieplanung und Wärmeversorgung

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.

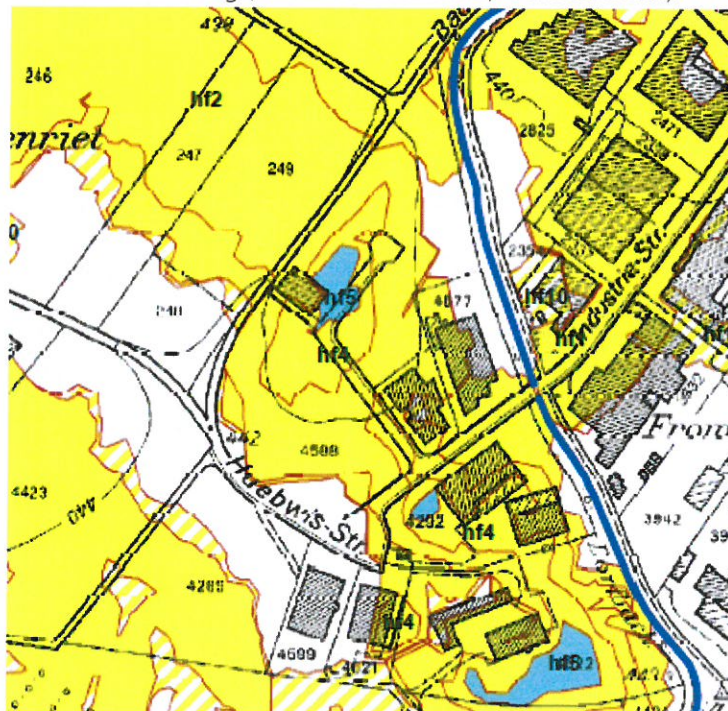
Energieplanung
Fällanden

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.

Machbarkeitsstudie zur Wärmeversorgung	Im Zusammenhang mit dem ersten Gestaltungsplanentwurf wurde Ende 2009 eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie durch das Büro Amstein + Walthert AG, Zürich, erstellt. Dabei wurden verschiedene Varianten untersucht, wie das Gestaltungsplangebiet mit Wärme versorgt werden kann.
Untersuchte Varianten	Näher untersucht wurden folgende Varianten, die sich mehr oder weniger für eine Etappierung eignen: – Erdgasfeuerung mit Solar-Wärmepumpen – Erdsonden zur Nutzung von Erdwärme – Wärmegewinnung aus dem am Areal vorbeiführenden Mischabwasserkanal, Energiezentrale mit Wärmepumpe und Gaskessel zur Spitzendeckung – Wärmenutzung aus Abwasser der Kläranlage Bachwis, Energiezentrale
Ergebnisse und Empfehlungen	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. 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.
Vorgesehene Wärmeversorgung	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.
Art. 19 Versorgung und Entsorgung	5.4.2 Versorgung und Entsorgung Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets richten sich nach dem rechtskräftigen Quartierplan Huebwis. 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.
Vorgaben Gemeindewerke	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.
Entwässerung	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. 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 Flurgenossenschaft Fällanden. Mit Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Oktober 2010 wurden die Grundstücke in der Zwischenzeit jedoch aus dem Bezugsgebiet der Flurgenossenschaft 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 Huebwisstrasse und der privaten Stichstrasse anzuordnen. Sie müssen sich im Sinne der Gestaltungsanforderungen für den Gestaltungsplan gut in die Umgebung einordnen.

- 5.4.3 Hochwasserschutz und Gefahrenkartierung
- Hochwasserschutz 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 20.3.2013

- 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.

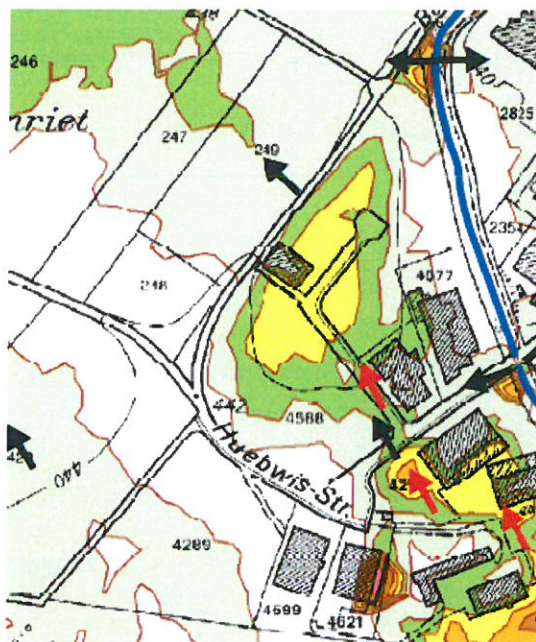
Für Bauvorhaben im gelben Gefahrenbereich sind durch die örtliche Baubehörde keine Auflagen für den Hochwasserschutz erforderlich. Die Baubehörde weist jedoch die Bauherrschaft auf die Gefährdung hin und empfiehlt zur Förderung der Eigenverantwortung des Besitzers Massnahmen. In diesen Bereichen kommen 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 25.1.2012

Legende

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

Hochwassersituation im
Gestaltungsplangebiet

Im Gestaltungsplangebiet ist bei einem 100-jährigen Hochwasser mit Überschwemmungen im nördlich der Huebvisstrasse 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.

Vorsorgemassnahmen
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 Terrainskoten 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.

Altfälliger 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	<i>5.5 Lärmschutz</i> 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).

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	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. Mit dem Lärmgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass hinsichtlich des Betriebslärms die Planungswerte (PW) der ES II bei den neuen Wohnbauten eingehalten werden.
Vorprüfung 2010	Die Baudirektion Kanton Zürich hat im Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2010 bestätigt, dass die Aussagen im Lärmgutachten zum Betriebslärm richtig sind. Hingegen wurde festgehalten, dass die hinsichtlich des Strassenlärms der geplanten Umfahrt die PW überschritten und im Gestaltungsplan Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der PW vorzuschreiben sind.
Lärmgutachten 2012	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.
Massnahmen Einhaltung PW	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.
Keine Lärmschutzauflagen nach Streichung Umfahrung Fällanden	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 Lärmschutzauflagen hinsichtlich des Strassenlärms mehr notwendig. Entsprechend ist auch das Lärmgutachten nicht mehr im Anhang des Planungsberichts (ad acta) enthalten.

Lärmgutachten 2009, rev. 2012	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. Umfahrungslärm) und die Kat.-Nr. aktualisiert.
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	<i>5.6 Etappierung</i> 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.
Ziele und Grundsätze RPG, Richtplanung	6. Würdigung des Gestaltungsplans 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
Baulandreseve
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 m². In den Gewerbebezonen G1 und G2 verbleiben noch ausreichend Reserven an bebaubaren Gewerbeflächen.

Lärmschutz

Die Lärmbeurteilung 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 Kotten Baugrubensohlen

Eintretensreferat des Gemeindepräsidenten

Rolf Rufer, Gemeindepräsident, erläutert die Vorgeschichte zum Privaten Gestaltungsplan Huebwis, Fällanden, welche ihren Ursprung im Jahr 2009 hatte. Er orientiert, dass die Baudirektion des Kantons Zürich diesen in ihrer Stellungnahme vom Juli 2013 wie folgt beschreibt: der Gestaltungsplan weist ortsbaulich und architektonisch ein hohes Potential aus.

Im Anschluss orientiert **Adrian Schori** von der Firma **Gossweiler Ingenieure AG** in Dübendorf über den Inhalt des Privaten Gestaltungsplans Huebwis in Fällanden anhand einer Powerpoint-Präsentation.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Da es sich nicht um ein Geschäft von finanzieller Tragweite handelt, entfällt der Abschied der Rechnungsprüfungskommission.

Diskussion

Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung und Beratung frei.

Markus Wyss, Fällanden, möchte Klarheit darüber, wer für die zusätzlichen Kosten, welche den Industriebetrieben in Sachen Störfallvorsorge auferlegt werden, aufkommt.

Adrian Schori orientiert, dass die Massnahmen zur Störfallvorsorge die Eigentümerschaft bzw. die Bauherrschaft der Wohnungen und nicht die angrenzenden Betriebe übernehmen müssen. Eine solche Massnahme könnte beispielsweise sein, dass bei einer kontrollierten Lüftung die Zuluft möglichst weit weg des Industriebetriebs und in Bodennähe erfolgen müsste. Solche Massnahmen würden jedoch wie bereits erwähnt von den Wohnüberbauungen sichergestellt und auch finanziell getragen werden.

Gemeindepräsident **Rolf Rufer** informiert, dass der Gestaltungsplan von der Exekutive unterstützt wird. Seit 2009 läuft dessen Entwicklung; viele Wünsche konnten seither integriert werden. Rolf Rufer erwähnt nochmals die positive Stellungnahme des Kantons Zürich zum Privaten Gestaltungsplan. Der Private Gestaltungsplan ist ein gelungener Mix zwischen Familien- und Alterswohnungen, des Weiteren ist ein kleiner Teil an Eigentumswohnungen geplant. Das Gebiet ist gut erschlossen und in guter Nähe zum Dorfzentrum. Ausserdem gewährleistet die etappierte Ausführung eine gute Marktaufnahmefähigkeit. Die Partnerschaft mit der ASIG Wohnbaugenossenschaft wird zudem sehr begrüsst, da diese ohne Subventionen arbeitet und für junge Familien günstiger Wohnraum entsteht, wofür auch ein Markt vorhanden ist. Mit dem Privaten Gestaltungsplan ist sichergestellt, dass im Industriegebiet kein grosser Fachmarkt, ein Autohandelsplatz o.ä. installiert wird wie in vielen anderen Industriegebieten (mit entsprechendem Verkehrsaufkommen).

Peter Nadler, Fällanden, verweist auf dem im letzten Glattaler veröffentlichten Leserbrief der GLP und die diesbezügliche Mehrwertabschöpfung, welche den Landbesitzern offenbar ein Gewinn von Fr. 27 Mio. beschert. Er verlangt eine bessere Verhandlung mit den Landbesitzern, da durch die neu zuziehenden Personen auch Kosten entstehen, welche auf die Gemeinde zukommen.

Rolf Rufer argumentiert, dass er nicht zu den Leserbriefen der GLP Stellung nehmen möchte. Des Weiteren weist er darauf hin, dass noch keine gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabschöpfung vorliegt und in nächster Zeit auch nicht damit zu rechnen ist.

Houmane Khansari, Benglen, ist der Ansicht, dass im Kanton Zürich ab dem Jahr 2019 die Möglichkeit einer planerischen Mehrabschöpfung besteht. Er möchte wissen, ob er richtig informiert ist, dass ab Frühjahr 2016 im Kanton ZH eine diesbezügliche Vernehmlassung startet. Er plädiert dafür, dass vorerst abgewartet wird.

Rolf Rufer argumentiert, dass der Prozess zum Privaten Gestaltungsplan bereits initiiert ist und eine Verzögerung nicht statthaft wäre.

Dorothee Jaun, Fällanden, meldet sich zu Wort. Sie verweist auf die dannzumalige Vernehmlassung, von welcher die SP Gebrauch gemacht hat. Der damalige Hinweis betreffend Anteil eines gemeinnützigen Wohnungsbaus ist realisiert worden. Insofern wird der Gemeinde doch etwas zurückgegeben, wenngleich die Grundeigentümer Gewinne erwirtschaften werden. Die Gesetzgebung zur Mehrwertabschöpfung ist nach Meinung von Dorothee Jaun nicht spruchreif. Sie befürwortet den Privaten Gestaltungsplan und bittet die Anwesenden um ihre Zustimmung.

Das Wort wird nicht weiter verlangt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit knapper Mehrheit (123 zu 106 Stimmen):

1. Der private Gestaltungsplan Huebwis, Fällanden, vom 29. September 2015 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Leiter Abteilung Planung und Bau
 - Abteilung Planung und Bau
 - 04.03.20.
 - 04.05.20. (Hauptakten)
 - 16.04.00.

16.	Gemeindeorganisation	10
16.04.10.	Initiativen, Anfragen Heeb Peter, Fällanden Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 Anfrage nach § 51 Gemeindegesetz, Stellungnahme	

Hinweis des Gemeindepräsidenten

Rolf Rufer, Gemeindepräsident, weist darauf hin, dass die Anfragenden nach dem Verlesen der Antwort des Gemeinderates die Möglichkeit für eine kurze Stellungnahme haben.

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20. Oktober 2015 stellt Peter Heeb, Fällanden, an die Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 die nachfolgende Anfrage nach § 51 des Gemeindegesetzes (GG):

Legitimation

Peter Heeb ist seit dem 10. März 2008 in der Gemeinde Fällanden wohnhaft und stimmberechtigt. Er ist somit befugt, Anfragen nach § 51 GG an den Gemeinderat zu richten.

Das allgemeine Interesse der gestellten Fragen ist gegeben, da die Nachtabstaltung der öffentlichen Beleuchtung sämtliche Einwohnerinnen und Einwohner der drei Ortsteile von Fällanden betrifft.

Rechtliches

Gemäss § 51 Abs. 1 GG steht jedem Stimmberechtigten das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine Anfrage an die Gemeindevorsteherschaft zu richten. Die Anfragen sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherschaft schriftlich einzureichen (§ 51 Abs. 2 GG). Die Gemeindevorsteherschaft beantwortet die Anfrage in der Gemeindeversammlung. Sie teilt ihre Antwort dem Stimmberechtigten spätestens zu Beginn der Gemeindeversammlung schriftlich mit (§ 51 Abs. 3 GG). Der Stimmberechtigte hat das Recht auf eine kurze Stellungnahme. Eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort findet nicht statt (§ 51 Abs. 4 GG).

Die Verweigerung der Antwort ist als eine Verletzung der politischen Rechte zu behandeln (THALMANN, a.a.O., § 51 N 6). Gemäss § 151 Abs. 1 GG kann die Verletzung der politischen Rechte sowie der Vorschriften über ihre Ausübung mit Stimmrechtsrekurs gemäss dem Gesetz über die politischen Rechte (GPR) geltend gemacht werden.

Wortlaut der Anfrage

«Mit Erstaunen haben viele Bewohnerinnen und Bewohner von Fällanden – im Glattaler vom 16. Oktober 2015 – vom Gemeinderatsbeschluss; – mit Wirkung ab 1. November 2015 jeweils von Sonntag bis Donnerstag die öffentliche Beleuchtung auf den Gemeindestrassen von 1 bis 5 Uhr vollständig abzuschalten, Kenntnis genommen.

Bereits ein Tag später ist bei vielen Diskussionen am Wochenmarkt zu diesem Beschluss viel Unverständnis aufgekommen.

Meine Fragen:

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 Gemeindekasse (Vergleich mit dem Gesamtbudget) höher, als das Sicherheitsbedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner?

Auf die Antwort aus Ihrem Hause bin ich gespannt und bin bereit, dazu an der erwähnten Gemeindeversammlung ergänzend Stellung zu nehmen.»

Beantwortung

1. Ist die vorgesehene Abschaltung der erwähnten Beleuchtung das einzige «Sparpotenzial» im Gemeindehaushalt?

In der ausführlichen Weisung zum Voranschlag 2016 ist mehrfach erwähnt, dass insgesamt Leistungskürzungen im Umfang von Fr. 272'500.– abgebildet worden sind. Selbstverständlich ist der Entscheid betreffend Nachtabeschaltung nicht aus rein finanziellen Gründen gefällt worden.

2. Hat sich der Gemeinderat vorgängig der Beschlussfassung mit den möglichen Folgen dieser Abschaltung befasst?

Bei sämtlichen Anträgen und Geschäften, welche die Exekutive behandelt, gilt es ein Pro und Contra abzuwägen. Eine repräsentative Umfrage bei 26 Gemeinden im Kanton Zürich hat ergeben, dass Fällanden die einzige Gemeinde ist, welche eine Nachtabeschaltung noch nicht in Erwägung gezogen hat. Der Gemeinderat hat sich nach eingehender Diskussion für die Nachtabeschaltung entschieden und ist damit dem Antrag der Werkkommission gefolgt.

3. Wird mit der Umsetzung von diesem Beschluss nicht dem Vandalismus Tür und Tor geöffnet?

Mit der öffentlichen Beleuchtung wird lediglich eine kleine Fläche des Quartiers (nur Strasse und Gehweg) beleuchtet. Gebäude, resp. Gebäudeteile/Sitzplätze/Terrassen werden durch die Strassenbeleuchtung nicht abgedeckt. Zudem ist nicht erwiesen, dass die vierstündige Abschaltung Vandalismus fördert.

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?

Auch bei beleuchteten Strassen gibt es überall dunkle Stellen, die ein potentieller Angreifer nutzen könnte. Es ist uns bewusst, dass sich die Bevölkerung zunächst an die Umstellung gewöhnen muss, Verkehrsteilnehmer müssen ihr Fahrverhalten an die veränderten Gegebenheiten anpassen. Von einem Personenkreis, der zu diesen Nachtzeiten unterwegs ist, sollte man erwarten können, dass er sich auf die Situation einstellen kann, indem er eigene Vorkehrungen trifft.

Damit die Polizei im Bedarfsfall (Brand, Unfall, Fahndung usw.) rasch reagieren kann, ist es im Netzkommandoraum der Gemeindeverwaltung Fällanden möglich, mittels «rotem Notknopf» die Beleuchtung in der ganzen Gemeinde in wenigen Minuten wieder einzuschalten. Zu erwähnen ist auch, dass die kantonalen Strassen von dieser Ausschaltung nicht betroffen sind.

5. Sind für den Gemeinderat 10'000.– Franken Einsparungen jährlich mit dem möglichen Risiko vertretbar?

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Nachtabschaltung – wie in vielen anderen Gemeinden bereits seit Jahren praktiziert – in einem vertretbaren Rahmen ist. Primär ist nicht der finanzielle Aspekt massgebend, sondern die Reduktion der Lichtverschmutzung (Rücksichtnahme auf nachtaktive Tiere, Licht-Emissionen in Schlafräumen und natürlich auch die Energieeinsparung. Jedes Jahr bezahlen die Gemeinden in der Schweiz rund 150 Millionen Franken für die 1000 Giga-Watt-Stunden, welche für die Strassenbeleuchtung verbraucht werden. Das ist ein Drittel der Energie, welche das Atomkraftwerk Mühleberg jedes Jahr produziert. Mit dieser Nachtabschaltung nimmt die Gemeinde Fällanden ihre Vorbildfunktion wahr.

6. Wertet der Gemeinderat ein paar zusätzliche Franken in der Gemeindekasse (Vergleich mit dem Gesamtbudget) höher, als das Sicherheitsbedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner?

Wie bereits dargestellt, wurde dieser Entscheid nicht primär aus monetären Überlegungen gefällt.

Stellungnahme von Peter Heeb, Fällanden

Peter Heeb nimmt die Möglichkeit einer kurzen Stellungnahme wahr und informiert, dass er keinesfalls gegen sinnvolles Sparen ist. Dies müssten 90 % aller Haushalte tun. Allerdings ist ein sinnvoller Umgang mit Steuergeldern gut und wünschenswert. Als Folge der Nachtabschaltung gleicht das Unterdorf während vier Stunden in der Nacht einer Geisterstadt. Eine alt bekannte Tatsache ist, dass dunkle Gestalten das Licht meiden. Die Reaktionen der Bevölkerung zur Nachtabschaltung seien unterschiedlich. Herr Heeb moniert, dass die einschneidende Veranlassung der Nachtabschaltung bereits 15 Tage nach der Bekanntgabe umgesetzt worden ist. Er fragt sich, ob der Gemeinderat alle möglichen negativen Folgen in seinem Entscheid berücksichtigt hat. Er weist darauf hin, dass ein einziger Einbruch tausende Franken Schaden verursachen kann. Auf die Antwort des Gemeinderates, dass andere Gemeinden schon länger Nachtabschaltungen praktizieren, argumentiert Herr Heeb, dass jede Gemeinde andere Strukturen hat und keine mit einer anderen vergleichbar ist. Seiner Meinung nach schürt die Nachtabschaltung Ängste in der Bevölkerung. Er bittet den Gemeinderat nochmals auf seinen Beschluss zurückzukommen, liest allerdings aus dessen Antwort heraus, dass dies wohl eher nicht der Fall sein wird. Insofern dankt er dem Gemeinderat nicht, sondern dankt allen für die Aufmerksamkeit.

Mitteilung an:

- Gemeindepräsident
- Leiterin Abteilung Präsidiales
- 16.04.10. (Hauptakten)
- 16.04.00.

Schluss der Versammlung

Der Vorsitzende orientiert die Anwesenden über die Rechtsmittel, wonach gegen die Beschlüsse der heutigen Gemeindeversammlung wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung (insbesondere der Verfahrensvorschriften) innert fünf Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Uster nach § 147 des Gesetzes über die politischen Rechte ein Stimmrechtsrekurs eingereicht werden kann. Solche Fehler müssen an der Versammlung geltend gemacht werden, ansonsten der Bezirksrat gemäss § 151a Abs. 2 des Gemeindegesetzes auf einen Rekurs nicht eintreten wird. Auf die Frage des Vorsitzenden werden keine Einwendungen gegen die Geschäftsabwicklung an der Gemeindeversammlung erhoben.

Weiter macht der Vorsitzende darauf aufmerksam, dass gegen die von der Gemeindeversammlung gefassten Beschlüsse gestützt auf § 151 Abs. 1 des Gemeindegesetzes innert 30 Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Uster Beschwerde erhoben werden kann.

Das Protokoll liegt ab Mittwoch, 2. Dezember 2015 im Gemeindehaus zur Einsichtnahme auf. Allfällige Begehren um Protokollberichtigung sind anschliessend in der Form des Rekurses innert 30 Tagen schriftlich an den Bezirksrat Uster zu richten.

Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für die Teilnahme an der heutigen Versammlung und lädt zum Apéro ein.

Für die genaue und vollständige Eintragung der Ergebnisse

Fällanden, 26. November 2015

Die Schreiberin:

Natalie Kuratli

Genehmigung des Protokolls

Die Unterzeichneten haben das vorstehende Protokoll auf seine Richtigkeit geprüft und bezeugen diese durch ihre Unterschrift:

Der Präsident:

Rolf Rufer

Die Stimmenzähler (Fortsetzung):

Reto Strassmann Emmenegger

Maja Hohl

Die Stimmenzähler:

Katharina Takken

Roland Gretler