

# Protokoll

## der Gemeindeversammlung Fällanden

---

Datum	Mittwoch, 28. November 2007
Zeit	20.00 Uhr bis 22.15 Uhr
Ort	Zwicky-Fabrik, Wigartenstrasse 13, Fällanden
Vorsitz	Richard Hirt, Präsident
Anwesend	152 Stimmberechtigte
Protokollführer	Andreas Strahm, Gemeindeschreiber

---

### **Traktanden**

1. Globalbudget Alterszentrum Sunnetal, Fällanden  
Genehmigung Leistungsauftrag
2. Bewilligung des Globalkredites für das Alterszentrum Sunnetal, Fällanden, sowie Genehmigung des Voranschlages 2008 der Politischen Gemeinde und Festsetzung des Steuerfusses
3. Erneuerungswahl der kantonalen Geschworenen für die Amtsdauer 2008 bis 2013
4. Teilrevision Ortsplanung  
Genehmigung inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
5. Anfrage nach § 51 des Gemeindegesetzes  
Schliessung des öffentlichen Wegs Eichwisweg  
im Bereich der Neuüberbauung Allreal, Baufeld B

Auf Anfrage des Vorsitzenden werden keine Einwendungen gegen die zur Behandlung angesetzten Geschäfte erhoben.

**Maia Ernst, Pfaffhausen**, ist mit der Reihenfolge der Traktanden grundsätzlich einverstanden. Mühe bereitet ihr der Umfang des Traktandenpakets. Für so wichtige Vorlagen muss man sich Zeit nehmen können. Die Stimmberechtigten sollen Fragen stellen können und nicht angesichts der fortgeschrittenen Zeit nach Hause eilen.

**Richard Hirt, Gemeindepräsident**, erachtet die Traktandenliste als nicht überladen. Es geht immer auch darum, die Kosten zu optimieren. Gemeindeversammlungen für ein einziges Traktandum kommen nicht in Frage.

### **Stimmzähler**

Die Stimmberechtigten wählen folgende Personen als Stimmzähler:

1. Dr. Pascal Schweizer, Bodenacherstrasse 84, 8121 Benglen
2. Dr. Paul Felber, Fröschbach 32, 8117 Fällanden
3. Herbert Senn, Im Rüebli 7a, 8117 Fällanden

13.	Fürsorge	5
13.04.	Alters- und Pflegeheim Globalbudget Alterszentrum Sunnetal, Fällanden Genehmigung Leistungsauftrag	

---

### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Der Leistungsauftrag wird entsprechend der in der Weisung enthaltenen Indikatoren und Standards mit Wirkung ab 1. Januar 2008 erteilt.

### **Weisung**

Jedes Globalbudget setzt sich aus einem Leistungsauftrag und einem Globalkredit zusammen. Am 2. Juni 2004 stimmte die Gemeindeversammlung der Einführung eines Globalbudgets für das Alterszentrum Sunnetal, Fällanden, zu und erteilte den entsprechenden Leistungsauftrag mit Wirkung ab 1. Januar 2005.

Der Leistungsauftrag wird jährlich jeweils zusammen mit dem Voranschlag an der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet. Ziel des Leistungsauftrages ist es, die vom Alterszentrum zu erbringenden Leistungen messbar zu machen, damit die gewünschte Wirkung erzielt werden kann. Die Festlegung der Ziele und Indikatoren muss erprobt und laufend verbessert werden.

Mit Beschluss Nr. 143 vom 13. Juni 2006 beauftragte der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe mit der Überarbeitung des Leistungskatalogs mit dem Ziel, den Leistungskatalog zu vereinfachen und gleichzeitig die Messbarkeit der Indikatoren und Standards sicherzustellen. Der überarbeitete und gestraffte Leistungskatalog wurde vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 183 an der Sitzung vom 22. August 2006 und von der Gemeindeversammlung am 29. November 2006 mit Wirkung ab 1. Januar 2007 genehmigt.

Der Gemeinderat hat den provisorischen Leistungsauftrag ab 2008 im Rahmen der Budgetrichtlinien zu genehmigen. Aus Sicht der Kontraktparteien drängen sich momentan keine zusätzlichen Anpassungen oder Korrekturen auf, zumal mit dem aktuellen Leistungskatalog noch kein abgeschlossenes Betriebsjahr an Erfahrung vorliegt. Dem Gemeinderat (und in der Folge der Gemeindeversammlung) wird deshalb beantragt, den aktuellen Leistungskatalog unverändert für 2008 zu genehmigen.

### **Leistungsauftrag 2008**

Im Leistungsauftrag ist eine durchschnittliche Belegung des Pflegeheims von 95 % festgehalten. Daraus ergibt sich - wie ebenfalls in der Weisung zur Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2004 erwähnt - ein Kostendeckungsgrad von 90 %. Den Stimmberechtigten wird folgender Leistungsauftrag zur Genehmigung unterbreitet:

#### *Grundsatz*

Das Alterszentrum Sunnetal orientiert sich am Altersleitbild der Gemeinde Fällanden.

### 1. Dienstleistungen

#### Indikatoren/Standards

Pension	Belegungsgrad Pflegeheim und Pflege- gewohnung Pfaffhausen	95 % (zusammen)
Pflege und Betreuung	Zufriedenheit	80 %

### 2. Nebenbetriebe

#### Indikatoren/Standards

Bistro		Selbstkosten deckender Betrieb
Alterswohnungen	Auslastung	97 %

### 3. Umsetzung Altersleitbild in der Gemeinde

#### Indikatoren/Standards

Seniorenanlässe	öffentliche Seniorenanlässe organi- siert durch das Alterszentrum	mindestens 3 pro Jahr
-----------------	--	-----------------------

### 4. Personalführung

#### Indikatoren/Standards

Zufriedenheit	Mitarbeiterzufriedenheit	90 %
Fluktuationsrate		< 15 %

### 5. Wirtschaftlichkeit

#### Indikatoren/Standards

Kostendeckungsgrad	Pflegeheim und Pflege- gewohnung Pfaffhausen	85 % (zusammen)
Kostendeckungsgrad	gesamt (inklusive Alterswohnungen)	90 %
Einhaltung Globalkredit		100 %

### Eintretensreferat der Vorsteherin des Ressorts Gesundheit und Umwelt

Christine Mäder erklärt, dass sich das Globalbudget aus dem Leistungsauftrag und dem Globalkredit zusammensetzt. Für das Jahr 2008 wird im Pflegeheim und der Pflegegewohnung ein Belegungsgrad von 95 % angestrebt. In der Pflege und Betreuung wird nie eine 100 %-ige Zufriedenheit erreicht werden. Der Kostendeckungsgrad für alle Bereiche des Alterszentrums bleibt unverändert bei 90 %

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Das Globalbudget des Alterszentrum Sunnetal setzt sich aus dem Leistungsauftrag und einem Globalkredit zusammen. Ziel des Leistungsauftrages ist es, die vom Alterszentrum zu erbringenden Leistungen messbar zu machen.

Zum ersten Mal wird nun das Globalbudget als eigenes Gut geführt.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Aufgabe zu prüfen, ob ein Leistungsauftrag vorliegt und ob die politische Gemeinde diesen kontrolliert.

Die Qualität und die Erreichung der Indikatoren im Leistungsauftrag werden durch die politische Gemeinde festgelegt und geprüft.

**Viktor Niederöst** empfiehlt namens der **Rechnungsprüfungskommission**, den Leistungsauftrag, der transparent und vollständig dargestellt wurde, für das vorgesehene Globalbudget Alterszentrum Sunnetal zu genehmigen.

Der **Vorsitzende** gibt das Wort zur **Fragestellung** oder **Diskussion** frei; die Gelegenheit wird nicht benützt.

**Die Gemeindeversammlung beschliesst einstimmig:**

Der Leistungsauftrag wird entsprechend der in der Weisung enthaltenen Indikatoren und Standards mit Wirkung ab 1. Januar 2008 erteilt.

10.	Finanzen	6
10.07.	Voranschläge Bewilligung des Globalkredites für das Alterszentrum Sunnetal, Fällanden, sowie Genehmigung des Voranschlages 2008 der Politischen Gemeinde und Festsetzung des Steuerfusses	

---

### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Für den Betrieb des Alterszentrums Sunnetal (Pflegeheim mit Bistro und Alterswohnungen sowie Pflegewohnung Pfaffhausen), Fällanden, wird im Jahr 2008 zulasten der Laufenden Rechnung 2008 ein Globalkredit von netto Fr. 337'500.-- bewilligt.
2. Der Voranschlag 2008 der Politischen Gemeinde Fällanden wird genehmigt.
3. Der Steuerfuss wird auf 40 % des voraussichtlichen einfachen Staatssteuerertrages festgesetzt.

### **Weisung**

Der Kostendruck auf die Politische Gemeinde hat in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. In Zusammenarbeit mit Herrn Matthias Lehmann, Kommunale Finanzberatung, Zürich, wurde der Finanzplan 2008 bis 2011 erarbeitet. Die finanzpolitischen Zielsetzungen der Politischen Gemeinde stehen seit dem schlechten Rechnungsergebnis 2005 (Defizit Fr. 4'120'197.59) im Mittelpunkt. Der Cash Flow und die benötigten Geldmittel in der Kapitalflussrechnung sind bei jeder Budgetplanung und der Feinabstimmung auf die Detailbudgetierung oberstes Gebot.

Die Steuerkraft ist seit dem letzten Jahresabschluss 2006 wieder auf dem Niveau von 2003 bzw. 2004. Die Kehrseite der Medaille ist die im Jahr 2007 zu entrichtende Steuerkraftabschöpfung von Fr. 518'871.-- (Anteil Politische Gemeinde Fr. 223'170.--) an den Kanton. Die Bilanz der Politischen Gemeinde Fällanden weist eine solide Basis aus.

Die finanzpolitischen Zielsetzungen der Politischen Gemeinde sind

- ein wirtschaftlicher Umgang mit den vorhandenen Ressourcen,
- ein moderates, attraktives Steuerklima,
- eine tragbare Fremdverschuldung,
- eine solide Vermögenslage und
- eine gesunde Finanzlage.

Nach wie vor bewegt sich der Finanzplan 2008 bis 2011 auf Zielkurs. Das Ziel, die Laufende Rechnung bis ins Jahr 2010 ausgeglichen zu präsentieren, ist angesichts der zunehmenden Bevölkerungszahlen in den kommenden Jahren, verbunden mit der Erwartung von höheren Steuereinnahmen und den eingeleiteten Sparmassnahmen, realistisch eingeschätzt. Der Steuerfuss soll auch für das Jahr 2008 auf dem tiefen Stand von 40 % belassen werden. Damit bleibt die Gemeinde Fällanden ein attraktiver Wohn- und Lebensort.

### Voranschlag 2008

Der Voranschlag der Politischen Gemeinde für das Planjahr 2008 schliesst mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 1'980'795.-- (Voranschlag 2007 Fr. 2'363'000.--) ab.

#### Laufende Rechnung

Das Gesamtergebnis fällt gegenüber dem Voranschlag 2007 um Fr. 382'205.-- besser aus. Beim Nettoaufwand stehen die höheren Aufwendungen in den Bereichen Soziales (rund Fr. 303'000.--) und Gesundheit und Umwelt (ca. Fr. 217'000.--) im Mittelpunkt. Das Nettoergebnis im Bereich Gemeindesteuern fällt aufgrund der regen Bautätigkeit im Gemeindegebiet und der damit verbundenen, prognostizierten Einwohnerzunahme um Fr. 920'400.-- höher aus als im Voranschlag 2007.

Folgende systemtechnischen Änderungen wurden im Voranschlag umgesetzt:

- Kein Lohnsplitting (Kostenaufteilung einer Person auf mehrere Konten, welche in verschiedenen Bereichen tätig ist)
- Interne Verrechnungen über 39.. und 49.. Konten (Anteil Personal und oder Sachaufwand; siehe Lohnsplitting)
- Verwaltungsentschädigung Spezialfinanzierungen neu in Konto-Gruppe 3980/4980 (bisher in 3900, 3910 bzw. 4900, 4910)

Im Bereich Steuerhaushalt (ohne Abwasser-, Abfallbeseitigung, Wasser- und Elektrizitätswerk) sind folgende wesentlichen Abweichungen zum Voranschlag 2007 feststellbar:

alle Werte in Franken

Konto	Bezeichnung	Mehraufwand Minderertrag	Mehrertrag Minderaufwand
<b>Aufwand</b>			
30	Personalaufwand	-	52'648
310	Büromaterial, Schulmaterial, Drucksachen	29'090	-
311	Anschaffung Mobilien	10'500	-
312	Wasser, Energie, Heizmaterial	-	69'060
313	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	9'800	-
314	Baulicher Unterhalt	-	42'420
315	Unterhalt Mobilien	34'200	-
316	Mieten, Benützungskosten	10'690	-
317	Spesenentschädigungen	6'300	-
318	Dienstleistungen Dritter	25'300	-
319	Allgemeiner Sachaufwand	29'950	-
32	Passivzinsen	-	201'967
33	Abschreibungen	157'963	-
34	Steuerkraftablieferung	323'723	-
35	Entschädigungen an Gemeinwesen	-	15'500
36	Eigene Beiträge	905'437	-
38	Durchlaufende Beiträge	90'011	-
39	Interne Verrechnungen	385'294	-
<b>Total Abweichungen</b>		<b>2'018'258</b>	<b>381'595</b>
<b>Mehraufwand</b>		<b>1'636'663</b>	
<b>Ertrag</b>			
400	Steuern Rechnungsjahr/Vorjahre	-	935'000

Konto	Bezeichnung	Mehraufwand Minderertrag	Mehrertrag Minderaufwand
403	Grundstückgewinnsteuern	100'000	-
41	Regalien und Konzessionen	-	600
42	Vermögenserträge	3'306	-
431	Gebührenerträge	63'000	-
432	Spital- und Heimtaxen, Pensionsgelder	-	92'500
434	Benützungsgebühren, Dienstleistungsentschädigungen	-	85'550
435	Verkaufserlöse	1'700	-
436	Rückerstattungen	9'300	-
439	Übrige Entgelte	-	5'600
441	Anteile an Kantonseinnahmen	-	100
449	Übrige Beiträge	-	150'000
451	Rückerstattungen des Kantons	-	218'900
452	Kostenanteile, Rückerstattungen anderer Gemeinden	-	192'700
460	Bundesbeiträge	-	36'000
461	Staatsbeiträge	-	240'900
462	Gemeindebeiträge, Beiträge von Zweckverbänden	-	4'000
480	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	41'863	-
49	Interne Verrechnungen	-	276'187
<b>Total Abweichungen</b>		<b>219'169</b>	<b>2'238'037</b>
<b>Mehrertrag</b>			<b>2'018'868</b>
<i>Herleitung zur Abweichungsbegründung</i>			
Minderaufwand		<b>1'636'663</b>	
Mehrertrag			<b>2'018'868</b>
Total Abweichungen			<b>- 382'205</b>
Gesamtverbesserung Voranschlag 2008 vs. Voranschlag 2007			<b>- 382'000</b>

alle Werte in Franken

Konto	Bezeichnung	Mehraufwand Minderertrag	Mehrertrag Minderaufwand
<b>10</b>	<b>Präsidiales</b>	<b>51'662</b>	<b>93'474</b>
30	Personalaufwand Neubesetzung Stelle (bisher 100 % neu 50 %)	-	46'712
31	Sachaufwand Rechtspflege: Einmaliger Budgetposten 2007	-	21'600
36	Eigene Beiträge Regionalverkehr Kostenanteil ZVV	24'500	-
39	Interne Verrechnungen	25'162	-
43	Entgelte	2'000	-
49	Interne Verrechnungen	-	25'162
<b>20</b>	<b>Bevölkerung und Sicherheit</b>	<b>169'167</b>	<b>134'580</b>
30	Personalaufwand	9'257	-
31	Sachaufwand Diverse Reduktionen in den Bereichen Feuerwehr, Zivilschutz und Gemeindestrassen	-	34'070
35	Entschädigungen an Gemeinwesen	-	6'500
39	Interne Verrechnungen	139'110	-
43	Entgelte	20'800	-

Konto	Bezeichnung	Mehraufwand Minderertrag	Mehrertrag Minderaufwand
	Einwohnerkontrolle: Pass, ID		
46	Beiträge für eigene Rechnung	-	5'900
49	Interne Verrechnungen	-	88'110
<b>30</b>	<b>Gesundheit und Umwelt</b> (o. Spezialfinanzierung)	<b>397'373</b>	<b>181'143</b>
30	Personalaufwand Mehraufwand Alterszentrum Sunnetal (siehe Konto 43: Entgelte)	123'873	-
31	Sachaufwand	8'500	-
36	Eigene Beiträge Erhöhung Defizitbeiträge Spitäler, Spitex, Verein für Prävention und Drogenfragen Zürcher Ober- land und FC Fällanden	264'000	-
39	Interne Verrechnungen	-	23'257
42	Vermögenserträge	1'000	-
43	Entgelte Anpassung Taxordnung Alterszentrum Sunnetal	-	102'400
49	Interne Verrechnungen	-	55'486
<b>40</b>	<b>Soziales</b>	<b>828'570</b>	<b>525'694</b>
30	Personalaufwand Ersatz Personal sowie Dienstaltersgeschenk	37'539	-
31	Sachaufwand	17'300	-
35	Entschädigungen an Gemeinwesen	6'000	-
36	Eigene Beiträge Mehraufwand Zusatzleistungen AHV/IV; wirt- schaftliche Hilfe und Krankenversicherung	684'937	-
39	Interne Verrechnungen	49'794	-
43	Entgelte Mehrertrag Krankenkassen Minderertrag Gesetzlich wirtschaftliche Hilfe	33'000	-
45	Rückerstattungen von Gemeinwesen Asyl- und Flüchtlingskoordination	-	206'900
46	Beiträge für eigene Rechnung Zusatzleistungen AHV/IV	-	269'000
49	Interne Verrechnungen	-	49'794
<b>50</b>	<b>Planung und Bau</b> (ohne Spezialfinanzierung)	<b>81'602</b>	<b>280'024</b>
30	Personalaufwand	-	79'659
31	Sachaufwand Reduktion baulicher Unterhalt Strassen und Wege sowie Dienstleistungen Dritter (Vermessung)	-	109'500
39	Interne Verrechnungen	51'602	-
43	Entgelte Mindereinnahmen Hochbau	30'000	-
49	Interne Verrechnungen	-	90'865
<b>60</b>	<b>Werke</b> (ohne Spezialfinanzierung)	<b>-</b>	<b>19'500</b>
31	Sachaufwand	-	19'500

Konto	Bezeichnung	Mehraufwand Minderertrag	Mehrertrag Minderaufwand
<b>70</b>	<b>Finanzen</b>	<b>253'383</b>	<b>692'539</b>
30	Personalaufwand Reduktion im Bereich Hauswartung, Schaffung einer neuen Lehrstelle Fachmann Betriebsunterhalt	-	61'915
31	Sachaufwand Baulicher Unterhalt Gemeindehaus	41'380	-
32	Passivzinsen Langfristige Anlagen mit guten Konditionen	-	186'567
33	Abschreibungen Abschreibungsbedarf auf Investitionen 2008	162'963	-
36	Eigene Beiträge	7'000	-
39	Interne Verrechnungen	-	92'537
42	Vermögenserträge Guthabenzinsen auf Kontokorrente Werke und Güter	42'040	-
43	Entgelte	-	10'450
44	Entgelte Gewinnbeteiligung ZKB	-	150'100
45	Rückerstattungen von Gemeinwesen Buchhaltung Schulgut und Kirche neu in Finanzen verbucht (bisher bei den Zentralen Dienste)	-	139'000
46	Beiträge für eigene Rechnung	-	2'500
49	Interne Verrechnungen	-	49'470
<b>71</b>	<b>Steuern</b>	<b>512'126</b>	<b>1'108'700</b>
30	Personalaufwand Erhöhung Stellenplan für die Abteilung Steuern	121'403	-
31	Sachaufwand Dienstleistungen Dritter im Bereich Grundsteuern	67'000	-
32	Passivzinsen	-	15'400
33	Abschreibungen	-	5'000
34	Finanzausgleich	323'723	-
35	Entschädigungen an Gemeinwesen	-	11'000
40	Steuern	-	835'000
42	Vermögenserträge	-	34'000
43	Entgelte	-	4'300
45	Rückerstattungen von Gemeinwesen Anteil Schulgemeinde Finanzausgleich	-	204'000
<b>80</b>	<b>Zentrale Dienste</b>	<b>360'666</b>	<b>3'000</b>
30	Personalaufwand Zusätzliche Leistungen (Überbrückungszuschüsse)	48'466	-
31	Sachaufwand Diverse Anschaffungen Informatik und höhere Lizenz- und Supportleistungen	95'500	-
43	Entgelte	-	3'000
45	Rückerstattungen von Gemeinwesen Buchführung Güter neu in Finanzen verbucht	138'000	-
49	Interne Verrechnungen	78'700	-

*Spezialfinanzierungen*

Für die Bereiche Abfallbeseitigung, Siedlungsentwässerung, Wasserwerk und Elektrizitätswerk zeigt sich folgendes Bild:

alle Werte in Franken

Konto	Bezeichnung	Mehraufwand Minderertrag	Mehrertrag Minderaufwand
<b>3091</b>	<b>Abfallbeseitigung</b>	<b>158'463</b>	<b>156'757</b>
301	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	-	22'500
303	Sozialleistungen	-	4'000
390	Anteil Personalaufwand	-	39'257
391	Anteil Sachaufwand	-	60'000
398	Pauschalverrechnungen	116'600	-
434	Benützungsgebühren sowie Dienstleistungsentschädigungen	-	31'000
480	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	41'863	-
Das Defizit 2008 wird deutlich geringer veranschlagt (Voranschlag 2007: ca. Fr. 91'000.-- / Rechnung 2006 ca. 21'000.--).			
<b>5027</b>	<b>Siedlungsentwässerung</b>	<b>226'774</b>	<b>229'082</b>
301	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	-	36'500
303	Sozialleistungen	-	6'500
314	Baulicher Unterhalt	-	20'000
362	Beiträge an Gemeinden/Zweckverbände	-	75'000
380	Einlagen in Spezialfinanzierungen	149'011	-
390	Anteil Personalaufwand	12'263	-
391	Anteil Sachaufwand	-	26'000
393	Anteil Abschreibungen	-	54'014
398	Pauschalverrechnungen	65'500	-
429	Allgemeine Vermögenserträge	-	11'068
Im Voranschlag 2008 wird ein Überschuss von Fr. 221'000.-- in die Spezialfinanzierung verbucht. Die Gründe dafür sind Einsparungen beim Sachaufwand (Kläranlage VSFM).			
<b>6012</b>	<b>Wasserwerk</b>	<b>341'610</b>	<b>347'300</b>
301	Löhne Verwaltung- und Betriebspersonal	-	119'000
303	Sozialleistungen	-	20'000
310	Büromaterial, Schulmaterial, Drucksachen	23'000	-
312	Wasser, Energie, Heizmaterial	-	51'000
313	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	12'000	-
314	Baulicher Unterhalt	11'590	-
315	Unterhalt Mobilien	-	7'000
318	Dienstleistungen Dritter	24'100	-
319	Allgemeiner Sachaufwand	-	7'000
380	Einlagen in Spezialfinanzierungen	-	59'000
390	Anteil Personalaufwand	91'131	-
391	Anteil Sachaufwand	-	43'000
392	Anteil Passivzinsen	16'602	-
393	Anteil Abschreibungen	60'387	-
398	Pauschalverrechnungen	102'800	-
434	Benützungsgebühren, Dienstleistungsentschädigungen	-	41'300
Im Voranschlag 2008 sind der Aufwand und der Ertrag ausgeglichen. Es erfolgt keine Entnahme oder Einlage in die Spezialfinanzierung.			

Konto	Bezeichnung	Mehraufwand Minderertrag	Mehrertrag Minderaufwand
<b>6021</b>	<b>Elektrizitätswerk</b>	<b>1'301'514</b>	<b>1'313'258</b>
301	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal Stellenerweiterung Technischer Mitarbeiter	188'299	-
303	Sozialleistungen	35'458	-
310	Büromaterial, Schulmaterial, Drucksachen	10'000	-
311	Anschaffung Mobilien	10'000	-
312	Wasser, Energie, Heizmaterial Mehrkostenfinanzierung / Einkauf Wasserstrom und Grundhilti	-	643'400
313	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	17'000	-
314	Baulicher Unterhalt	-	23'446
315	Unterhalt Mobilien Zähler-Fernablesung	35'000	-
319	Allgemeiner Sachaufwand	-	10'000
380	Einlagen in Spezialfinanzierungen	-	81'100
390	Anteil Personalaufwand	-	213'000
391	Anteil Sachaufwand	-	158'000
393	Anteil Abschreibungen	121'680	-
398	Pauschalverrechnungen	284'400	-
429	Allgemeine Vermögenserträge	-	16'181
434	Benützungsgebühren, Dienstleistungsentschädigungen Gem. Kalkulation / Differenz Einkauf vs. Verkauf	599'677	-
436	Rückerstattungen	-	19'000
490	Aufteilung Personalaufwand	-	149'131
Im Voranschlag 2008 sind der Aufwand und der Ertrag ausgeglichen. Es erfolgt keine Entnahme oder Einlage in die Spezialfinanzierung.			

### Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen sind mit Fr. 3'049'300.-- (Voranschlag 2007 Fr. 1'099'000.--) ca. Fr. 1'950'000.-- höher als im Vorjahr budgetiert. Im Finanzvermögen sind keine Investitionen vorgesehen.

Folgende Vorhaben sind in der Investitionsrechnung geplant:  
 alle Werte in Franken

Konto	Bezeichnung	Ausgaben	Einnahmen
<b>10</b>	<b>Präsidiales</b>	<b>102'300</b>	<b>-</b>
1021	Neue Tontechnik für Zwicky-Fabrik	102'300	-
<b>20</b>	<b>Bevölkerung und Sicherheit</b>	<b>220'000</b>	<b>50'000</b>
2032	Winterdienst Salzlagerungsstätte	100'000	-
2023	Dekontamination Schiessanlage Fällanden	20'000	-
2022	Einsatzfahrzeug Verkehr	100'000	50'000
<b>30</b>	<b>Gesundheit und Umwelt</b>	<b>527'000</b>	<b>-</b>
3081	Planung und Bau Urnennischenwand	230'000	-
3061	Spital Uster	60'000	-
3062	Sanierung Krankenhaus Rotacher, Dietlikon	60'000	-
3021	Fussballplatz Glattwis,	30'000	-

Konto	Bezeichnung	Ausgaben	Einnahmen
	Erneuerung Beleuchtungsanlage		
3021	Fussballplatz Glattwis, Garderoben, Duschensanierung	20'000	-
3061	Spital Zollikerberg, diverse Projekte nach neuem Vertrag	57'000	-
3072	Parkettsanierung Alterszentrum Sunnetal	45'000	-
3072	Kühlanlage (Erweiterung) Alterszentrum Sunnetal	25'000	-
<b>50</b>	<b>Planung und Bau</b>	<b>800'000</b>	<b>1'000'000</b>
5024	Verlängerung Oberdorfstrasse	200'000	-
5027	Neubau Havariebecken Gewerbebezonen	115'000	-
5027	Abwasseranschlussgebühren	-	1'000'000
5024	Sanierung Tämperlistrasse	150'000	-
5027	Investition ARA Zweckverband VSFM	205'000	-
5024	Unterhalt öffentliche Beleuchtung	50'000	-
5025	Sanierung Dorfbach Schwerzenbachstrasse (Eindolung)	50'000	-
5024	Studie Tempo-30-Zone	30'000	-
<b>60</b>	<b>Werke</b>	<b>2'315'000</b>	<b>200'000</b>
6021	Verkabelung Bergstrasse 1 - 5	20'000	-
6021	Netzsanierung / Verteilkabine Tämperlistrasse	50'000	-
6021	Bergstrasse (Langäri - Grundhilti)	175'000	-
6021	Sanierung Schwerzenbachstrasse	200'000	-
6021	Diverse Netzerneuerungen	200'000	-
6021	Sanierung Maurstrasse	100'000	-
6021	Jörenbach im Zusammenhang mit Brückenbau	25'000	-
6021	Netzleittechnik Trafostation	25'000	-
6021	Sanierung Trafostation Neuhaus (2 x 630 kVA evtl. neuer Standort)	400'000	-
6021	Trafostation Zürichfussweg / Netzausbau Binzstrasse	400'000	-
6012	Bergstrasse 1 - 5	80'000	-
6012	Tämperlistrasse, Anpassung / Aufhebung Parallel- leitung NW 125	50'000	-
6012	Bergstrasse 13 bis Reservoir Grundhilti (Parallelleitung)	50'000	-
6012	Bergstrasse 13 bis Reservoir Grundhilti (Verlegung der Reservoirleitung)	30'000	-
6012	Schwerzenbachstrasse, Anpassungen Wasserlei- tung (Erneuerung durch Kanton)	100'000	-
6012	Maurstrasse (Erneuerung Wasserleitung)	250'000	-
6012	Diverse Erneuerungen in Zusammenhang mit An- schlüssen	160'000	-
6012	Anschlussgebühren	-	150'000
6021	Anschlussgebühren	-	50'000
<b>70</b>	<b>Finanzen</b>	<b>335'000</b>	<b>-</b>
7031	Sanierung Gemeindehaus	245'000	-
7011	Planungs- und Budgetierungstool inkl. Soll-Ist-Vergleich	90'000	-

### **Globalkredit Alterszentrum**

Jedes Globalbudget setzt sich aus einem Leistungsauftrag und einem Globalkredit zusammen. Entscheidend für die Höhe des nun zu bewilligenden Globalkredites ist die im bisherigen und neuen Leistungsauftrag festgehaltene durchschnittliche Belegung des Pflegeheims und der Pflegewohnung Pfaffhausen von 95 %. Daraus ergibt sich ein Kostendeckungsgrad von 90 %. Damit dieser eingehalten werden kann, wird die Taxordnung per 1. Januar 2008 minimal angepasst. Die Budgetwerte für das Jahr 2008 des Alterszentrums Sunnetal zeigen folgendes Bild:

Total Aufwand	Fr. 3'438'900.--
Total Ertrag	Fr. 3'101'400.--
<b>Aufwandüberschuss</b>	<b>Fr. 337'500.--</b>
<b>Kostendeckungsgrad</b>	<b>90,2 %</b>

Die Leistungen werden im Pflegeheim mit dem Bistro Sunnetal, in den Alterswohnungen sowie der Pflegewohnung Pfaffhausen erbracht. Die Ergebnisse aus diesen drei Bereichen werden folgendermassen veranschlagt:

Pflegeheim mit Bistro Sunnetal (Aufwandüberschuss)	- Fr. 395'900.--
Alterswohnungen (Ertragsüberschuss)	+ Fr. 132'400.--
Pflegewohnung Pfaffhausen (Aufwandüberschuss)	- Fr. 74'000.--
<b>Globalkredit</b>	<b>- Fr. 337'500.--</b>

In der Weisung zur Urnenabstimmung vom 23. September 2001 über den Kredit für den Bau des Alterszentrums wurde festgehalten, dass die Investitionsrechnung separat geführt werden muss. Daraus ergibt sich, dass die Betriebsrechnung nicht mit Abschreibungen, Verzinsung und Amortisation belastet werden soll.

### *Berichterstattung*

Die Leitung des Alterszentrums erstellt jährlich einen standardisierten Rechenschaftsbericht. Dieser gibt Auskunft über die laufende Tätigkeit, Soll-Ist-Abweichungen und getroffene Massnahmen sowie über die für die Steuerung und Kontrolle erforderlichen Daten, insbesondere Leistungs-, Qualitäts-, Kosten- und Personaldaten. Darüber hinaus informiert die Zentrumsleitung den Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission vierteljährlich über die vor dem Hintergrund des Globalbudgets relevante Entwicklung.

### *Zielabweichungen*

Die Nettozielabweichung wird durch das Finanzcontrolling in Zusammenarbeit mit dem Leistungserbringer errechnet. Positive und negative Abweichungen werden grundsätzlich vollständig auf das nächste Jahr vorgetragen. Von einer positiven Abweichung können vom Leistungserbringer maximal 10 % als jährliche Prämien ausbezahlt werden. Die Auszahlung an die Mitarbeitenden darf höchstens 50 % eines Monatslohns betragen. Wenn eine negative Abweichung nicht über bessere Ergebnisse der Folgejahre abgetragen werden kann, wird sie auf Antrag des Leistungskäufers in einer Spezialposition des Globalbudgets abgeschrieben. Wird über drei aufeinander folgende Jahre eine positive Nettozielabweichung erzielt, erarbeitet der Leistungserbringer zuhanden des Leistungskäufers ein Konzept zur Verwendung (Abbau) der kumulierten Überschüsse.

### **Eintretensreferat des Vorstehers Ressort Finanzen und Steuern**

Rolf Rufer erläutert die gesetzten finanzpolitischen Ziele. Eine ausgeglichene Rechnung kann nur zusammen mit der Schule erreicht werden. Die budgetierten Erträge bei der Schulgemeinde sind aufgrund des höheren Steuerfusses wesentlich höher.

Anschliessend geht der Ressortvorsteher auf die Ertragsarten und deren Entwicklung ein. Beim Aufwand verweist Rolf Rufer auf die höheren Defizitbeiträge und den Personalaufwand, der allerdings weniger hoch ist als im Jahr 2006. Der Sachaufwand konnte nochmals reduziert werden; notwendige Projekte lassen sich jedoch nicht beliebig aufschieben. Die Investitionen wurden gegenüber früheren Jahren deutlich heruntergefahren.

Das Finanz- und Verwaltungsvermögen verändert sich gegenüber dem Voranschlag 2007 nur geringfügig.

Zum Schluss seines Referats stellt der Vorsteher des Ressorts Finanzen und Steuern die Entwicklung der Gemeindebetriebe (Wasserwerk, Abwasserbeseitigung, Elektrizitätswerk und Abfallsorgung) vor.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Das Alterszentrum wird mit einem Leistungsauftrag geführt. Dem Voranschlag 2008 kann entnommen werden, dass bei einem Gesamtaufwand von Fr. 3'438'900.-- und Erträgen von Fr. 3'101'400.-- mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 337'500.-- gerechnet wird. Dies entspricht einem voraussichtlichen Deckungsgrad von 90,2 % (Rechnung 2006: 88,2 %).

Basierend auf der Finanzplanung geht der Gemeinderat von einem 100%-igen ordentlichen Steuerertrag von Fr. 21,76 Mio. (Vorjahr: Fr. 20,5 Mio.) aus, was bei einem Steuerfuss von 40 % einen Steuerertrag von Fr. 8,704 Mio. bedeutet.

Bei den Grundstückgewinnsteuern wird mit Fr. 1,0 Mio. (Rechnung 2006: Fr. 1,2 Mio.) gerechnet. Die Werte basieren auf dem Mittel der letzten 5 Jahre.

Der gesamte Aufwand beträgt Fr. 35,279 Mio. (Vorjahr: Fr. 40,4 Mio.). Der budgetierte Personalaufwand sinkt auf Fr. 7,928 Mio. ab (2006: Fr. 8,08 Mio.). Der Finanzausgleich beträgt Fr. 140'000.--. Die Laufende Rechnung 2008 enthält ordentliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen von Fr. 2,771 Mio. Auf dem Finanzvermögen werden keine Abschreibungen vorgenommen. Insgesamt wird mit einem Aufwandüberschuss in der Laufenden Rechnung von Fr. 1,981 Mio. (Rechnung 2006: Aufwandüberschuss Fr. 2,096 Mio.) gerechnet. Das Eigenkapital nimmt demzufolge per Ende 2008 auf Fr. 29,405 Mio. ab.

Massgeblich für den Aufwandüberschuss sind die höheren Aufwendungen in den Bereichen Soziales sowie Gesundheit und Umwelt.

Es sind totale Investitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 4,299 Mio. vorgesehen, dem stehen Einnahmen von Fr. 1,25 Mio. gegenüber. Es ist mit einem Ausgabenüberschuss von Fr. 3,049 Mio. zu rechnen.

Wie dem Finanz- / Investitionsplan 2007 bis 2011 zu entnehmen ist, ist die Finanzlage der Politischen Gemeinde angespannt. Die Steuerkraft ist jedoch wieder auf dem Niveau von 2003 bzw. 2004. Die bis 2009 anfallenden Defizite reduzieren das Eigenkapital um über 4 Mio. Franken.

Das Finanzvermögen ist durch Veräusserungen in den Jahren 2002 bis 2006 um Fr. 13 Mio. gesunken. Gemäss Finanzplan soll es in den kommenden Jahren nur noch geringfügig sinken.

Mit weiteren Sparanstrengungen und der aufgrund der Bevölkerungszunahme zu erwartenden höheren Steuereinnahmen soll bis 2010 eine ausgeglichene Rechnung erreicht werden. Es sind keine Steuerfusserhöhungen geplant.

Die Rechnungsprüfungskommission unterstützt das Ziel, bis 2010 eine ausgeglichene Rechnung präsentieren zu können und dies ohne eine Erhöhung des Steuerfusses.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, den vorgesehenen Globalkredit für das Alterszentrum zu genehmigen und dem Voranschlag 2008 mit gleich bleibendem Steuerfuss von 40 % zuzustimmen.

**Viktor Niederöst** weist namens der Rechnungsprüfungskommission auf die anhaltend angespannte Finanzsituation der Gemeinde hin. Immerhin kann festgestellt werden, dass sich die Steuerkraft wieder erholt und das frühere Niveau erreicht hat.

Der **Vorsitzende** gibt betreffend Globalkredit, Voranschlag und Steuerfuss das Wort zur **Fragstellung** oder **Diskussion** frei.

**Henry Waldner, Fällanden**, empfindet die Aktenaufgabe im Gemeindehaus als veraltet. Es existieren heute neue Kommunikationsmittel; die Unterlagen können im Internet aufgeschaltet werden. Hilfreich wäre zudem die Bekanntmachung des Stellenplans der Gemeindeverwaltung, um deren Effizienz prüfen zu können. Der Kapitaldienstanteil der Gemeinde betrug im Jahr 2005 7,5 %. Ab 5 % ist die Belastung sehr hoch, ab 8 % kaum mehr tragbar. Solche Darstellungen würden es den Stimmberechtigten einfacher machen, den Voranschlag zu beurteilen. Ich stelle den Antrag, in den nächsten Jahren den Stimmberechtigten auch Kennzahlen zu liefern.

**Jürg Dätwyler, Benglen**, möchte Aufschluss haben über die in der Investitionsrechnung vorgesehene Parkettsanierung des Alterszentrums. Was hat das zu bedeuten?

**Christine Mäder, Vorsteherin Ressort Gesundheit und Umwelt**, erklärt, dass der Betrag vorsorglich ins Budget aufgenommen wurde. Zurzeit werden diverse Abklärungen in dieser Sache vorgenommen. Fest steht, dass die Luft sehr trocken ist. Der Einsatz eines Luftbefeuchters hat die Situation etwas verbessert. Definitive Entscheidungen sind bis jetzt nicht getroffen worden, auch nicht im Gemeinderat. Der Zustand kann nicht hingenommen werden, weshalb Böden sukzessive erneuert werden, wenn Zimmer vorübergehend leer stehen.

**Jürg Dätwyler, Benglen**, erkundigt sich, ob ein Baumangel vorliegt, der von einer Versicherung getragen werden muss.

**Christine Mäder, Vorsteherin Ressort Gesundheit und Umwelt**, erklärt, dass das Material richtig verlegt wurde. Ein Versicherungsfall liegt nicht vor.

**Richard Hirt, Gemeindepräsident**, weist darauf hin, dass in Minergiebauten die trockene Luft im Winter immer wieder ein Thema ist.

**Rolf Rufer, Vorsteher Ressort Finanzen und Steuern,** weist darauf hin, dass Henry Waldner mit seiner Forderung nach Kennzahlen offene Türen einrennt. In der Weisungsbroschüre werden den Stimmberechtigten die Veränderungen aufgezeigt. Unter anderem wird auch der Kapitaldienst dargestellt. Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals beträgt weniger als 3 %. Über die Höhe der Schulden kann diskutiert werden; ein Zinsänderungsrisiko besteht jedoch bis ins Jahr 2012 nicht.

**Richard Hirt, Gemeindepräsident,** stellt in Aussicht, die Berücksichtigung des Internets im Vorfeld von Gemeindeversammlungen zu prüfen.

**Henry Waldner, Fällanden,** erkundigt sich, weshalb für die Finanzplanung innert kurzer Zeit mehrere externe Berater beigezogen wurden. Zusätzlich ist in der Investitionsrechnung ein Planungs- und Budgetierungstool enthalten.

**Rolf Rufer, Vorsteher Ressort Finanzen und Steuern,** präzisiert, dass die Firma Bomatter & Partner primär für die Organisationsberatung beigezogen wurde. Die Tätigkeit von Finanzspezialist Matthias Lehmann, Zürich, kostet die Gemeinde und Schule insgesamt je Fr. 6'000.-- pro Jahr. Herr Lehmann berät über 60 Gemeinden. Die Sparvorschläge der Gemeinde wurden im Vergleich mit anderen Gemeinden geprüft und umgesetzt. Die angesprochene Software soll die Redundanz von Daten abbauen und den Budget- und Investitionsplanungsprozess unterstützen.

Das Wort wird nicht weiter verlangt.

**Die Gemeindeversammlung beschliesst einstimmig:**

Der Globalkredit von Fr. 337'500.-- für den Betrieb des Alterszentrums Sunnetal, der Vorschlag 2008 der Politischen Gemeinde sowie der Steuerfuss von unverändert 40 % werden einstimmig gutgeheissen.

01. Abstimmungen und Wahlen 7  
01.03.40. Kantonale Wahlen  
Erneuerungswahl der kantonalen Geschworenen  
für die Amtsdauer 2008 bis 2013
- 

### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die nachfolgend genannten Personen, welche sich als kantonale Geschworene für die Amtsdauer 2008 bis 2013 zur Verfügung stellen, werden gewählt:

<i>Name</i>	<i>Vorname</i>	<i>Geburtsjahr</i>	<i>Adresse</i>
Gysi	Jacqueline	1961	Egglersstrasse 3e, 8117 Fällanden
Hiestand	Willy	1933	Obstgarten 14, 8121 Benglen
Hunkeler-Imhof	Renate Maria	1954	Bodenacherstrasse 75, 8121 Benglen
Krusius-Bleuler	Elvira	1956	Sagiwäg 5, 8117 Fällanden
Mathieu	Markus	1937	Letzacherstrasse 13, 8117 Fällanden
Schumacher	Karl	1932	Benglenstrasse 24, 8118 Pfaffhausen
Warnez	Elisabeth	1955	Benglenstrasse 8, 8118 Pfaffhausen

### **Weisung**

Mit Verfügung der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich vom 16. März 2007 werden die Erneuerungswahlen der kantonalen Geschworenen für die Amtsdauer 2008 bis 2013 angekündigt. Sie sind bis spätestens 14. Dezember 2007 durchzuführen.

Gemäss Verfügung vom 16. März 2007 stehen der Gemeinde Fällanden sieben kantonale Geschworene zu.

Gemäss Art. 11 lit. a der Gemeindeordnung werden die kantonalen Geschworenen durch die Gemeindeversammlung gewählt.

### **Eintretensreferat des Vorstehers des Ressorts Präsidiales**

In kurzen Worten erläutert Gemeindepräsident Richard Hirt, in welchen Fällen Geschworene zum Einsatz kommen. Über die Abschaffung der Geschworenengerichte wird diskutiert.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

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

Der **Vorsitzende** erkundigt sich, ob die Vorgeschlagenen in globo gewählt werden können, was stillschweigend bejaht wird. Die Gelegenheit zur **Fragestellung** oder **Diskussion** wird nicht benützt.

**Die Gemeindeversammlung beschliesst einstimmig:**

Die nachfolgend genannten Personen, welche sich als kantonale Geschworene für die Amtsdauer 2008 bis 2013 zur Verfügung stellen, werden gewählt:

<i>Name</i>	<i>Vorname</i>	<i>Geburtsjahr</i>	<i>Adresse</i>
Gysi	Jacqueline	1961	Egglerstrasse 3e, 8117 Fällanden
Hiestand	Willy	1933	Obstgarten 14, 8121 Benglen
Hunkeler-Imhof	Renate Maria	1954	Bodenacherstrasse 75, 8121 Benglen
Krusius-Bleuler	Elvira	1956	Sagiwäg 5, 8117 Fällanden
Mathieu	Markus	1937	Letzacherstrasse 13, 8117 Fällanden
Schumacher	Karl	1932	Benglenstrasse 24, 8118 Pfaffhausen
Warnez	Elisabeth	1955	Benglenstrasse 8, 8118 Pfaffhausen

04.	Bauplanung	8
04.03.20.	Kommunale Planung Teilrevision Ortsplanung Genehmigung inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	

---

## **Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Teilrevision der Ortsplanung Fällanden wird genehmigt.

## **Weisung**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Überprüfung Handlungsbedarf**

Im April 2004 hat der Gemeinderat Fällanden eine Überprüfung des Handlungsbedarfs einer allfälligen Ortsplanungsrevision eingeleitet. Anlass für diese Überprüfung waren verschiedene Unzulänglichkeiten in den heutigen Ortsplanungsgrundlagen der Gemeinde, Gesuche und Anliegen aus der Bevölkerung sowie neue, übergeordnete Gesetze und Verordnungen. Die Überprüfung diente als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen einer allfälligen Ortsplanungsrevision.

Im Rahmen der Überprüfung wurde auch eine Kapazitätsberechnung der Bauzonen durchgeführt. Geht man für die nächsten Jahre von einer weiterhin so starken Nachfrage nach Wohnbauland aus, dann sind die Nutzungsreserven für den Wohnungsbau in den Wohnzonen und den Mischzonen für die nächsten 10 Jahre eher knapp. In den anderen Bauzonen sind genügend Reserven für die nächsten 10 Jahre vorhanden.

#### **1.2 Teilrevision**

Die Überprüfung des Handlungsbedarfs hat ergeben, dass momentan noch keine Totalrevision nötig ist. Mittels einer Teilrevision sollen kurzfristig die wichtigsten Probleme in der Ortsplanung bereinigt werden. Im Weiteren sollen im Zuge der Teilrevision der Zonenplan sowie einige Ergänzungspläne, welche neu auf der Amtlichen Vermessung 93 (AV 93) basieren, der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Insgesamt enthält die Teilrevision keine grundlegenden oder wegweisenden Entscheide zur weiteren Entwicklung der Ortsplanung, sie beschränkt sich vorwiegend auf technische sowie übergeordnete Aspekte. Damit sind wieder eine verlässliche Grundlage und ein angemessener Rahmen für die bauliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten Jahre geschaffen. Eine Totalrevision wird erst nach Inkrafttreten der PBG-Revision ins Auge gefasst.

#### **1.3 Mitwirkung der Bevölkerung**

Mit Beschluss Nr. 149 vom 27. Juni 2006 hat der Gemeinderat die Teilrevision der Ortsplanung zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom 25. August bis 24. Oktober 2006 öffentlich aufgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind fünf Einwendungen, teilweise mit Eventualanträgen und Fragen, eingegangen. Die nicht berücksichtigten Einwendungen und Fragen werden im "Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes" behandelt. Der Bericht liegt im Gemeindehaus zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

## **2. Änderungen Zonenplan**

### **2.1 Amtliche Vermessung 93 (AV 93)**

Die aktuell gültige Nutzungsplanung der Gemeinde Fällanden wurde von der Gemeindeversammlung am 5. Oktober 1994 festgesetzt. Der Zonenplan ist noch auf dem damaligen kantonalen Übersichtsplan dargestellt.

Neu bildet die Amtliche Vermessung 93 (AV 93) die Grundlage für den Zonenplan. Im neuen Zonenplan sind nun alle Zonengrenzen auf der Grundlage der Amtlichen Vermessung verbindlich festgelegt (Koordinaten Landestopographie). Mit der Umstellung auf AV 93 werden Unklarheiten bei neuen Baugesuchen zukünftig vermieden.

Bei der Übertragung des heutigen Zonenplans auf AV 93 besteht bei der Datenerfassung wegen der massstabsbedingten Zeichnungs- und Plandruckungenauigkeit des alten Zonenplanes sowie wegen des grösseren Detaillierungs- und Genauigkeitsgrades der AV 93 ein gewisser Interpretationsspielraum. Dies hatte zur Folge, dass die bisherigen Zonengrenzen in wenigen Fällen nicht eindeutig vom alten Zonenplan 1994 übernommen werden konnten, und somit geringfügige Abweichungen resultieren können. Wenn solche geringfügigen Abweichungen festgestellt wurden, galten folgende Grundsätze für die Übertragung der Zonengrenzen:

- Die Grenze zwischen zwei Bauzonen wurde zugunsten der dichteren Bauzone gelegt;
- Die Grenze zwischen einer Bauzone und einer Nichtbauzone wurde zugunsten der Bauzone gelegt.

Mit diesen Grundsätzen wird sichergestellt, dass durch die Übertragung der Zonengrenzen keine Wertverminderungen von Grundstücken resultieren.

### **2.2 Ein- und Umzonungen**

Im Rahmen der Teilrevison werden folgende Ein- und Umzonungen vorgenommen:

#### **2.2.1 Maurstrasse 29**

Das Grundstück Maurstrasse 29 (Parzelle Kat. Nr. 4651) ist der Reservezone zugeordnet und teilweise bebaut (lang gestrecktes Mehrzweckbauernhaus mit Scheune). Das Gebäude und die baufällige Scheune sollen saniert und erneuert werden. Dabei ist eine Erweiterung der Wohnfläche vorgesehen, was unter den heutigen baurechtlichen Bedingungen nur eingeschränkt möglich ist.

Zur Schaffung klarer baurechtlicher Rahmenbedingungen wird der bebaute Teil der Parzelle Kat. Nr. 4651 neu der Wohnzone W3D zugeteilt (siehe Abbildung unten). Der verbleibende Teil der heutigen Reservezone wird neu der Landwirtschaftszone zugeteilt.

### Maurstrasse 29

Heute in der Reservezone. Bebaute Teil wird Wohnzone W3D, der andere Teil der Parzelle wird der Landwirtschaftszone zugeteilt

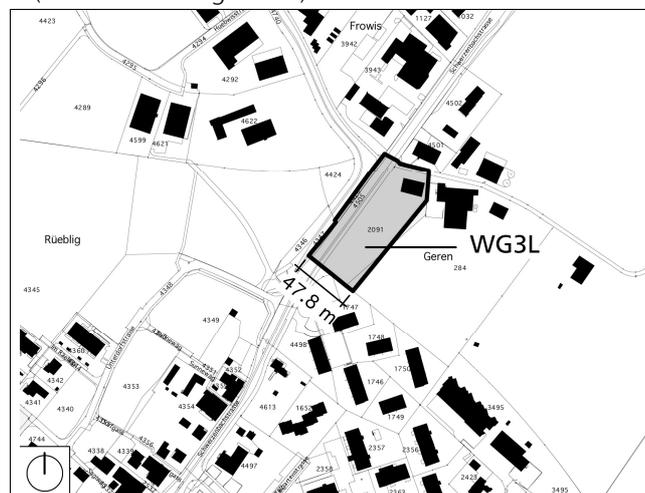


### 2.2.2 Reservezone Schwerzenbachstrasse

Es liegt ein Einzonungsantrag vor, wonach das Grundstück Kat. Nr. 2091 - heute in der Reservezone - einer Bauzone zugewiesen werden soll. Das Grundstück wird der lockeren Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3L zugeteilt. Um eine ausreichende Bautiefe, welche auch eine zweckmässige Bebauung senkrecht zur Strasse und somit auch grössere Durchblicke zum Greifensee ermöglichen, sicherzustellen, soll flächengleich ein möglichst parallel zur Schwerzenbachstrasse verlaufender Streifen eingezont werden (siehe Abbildung unten).

### Reservezone Schwerzenbachstrasse

Wird neu lockere Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3L



### 2.2.3 Huebwis

Es liegt ein Antrag vor, wonach die gesamte Gewerbezone G1 im "Huebwis" einer Wohnzone mit Gewerbeanteil zugewiesen werden soll.

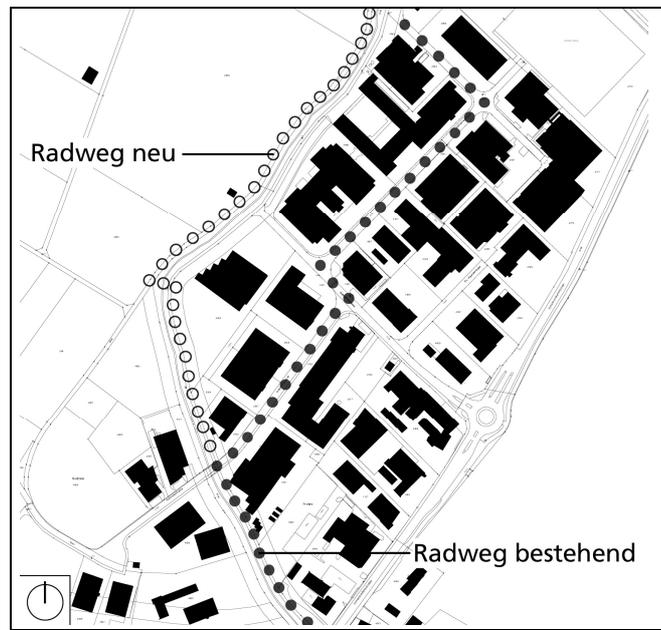
Aufgrund der momentanen Entwicklungstendenzen kann davon ausgegangen werden, dass eine Umzonung in eine Wohnzone mit Gewerbeanteil vorwiegend Wohnnutzungen zur Folge hätte. Ein grosser Teil der Reserven für Arbeitsplatzflächen ginge dadurch verloren. Angesichts der eher knappen Reserven für Wohnungsbau und der guten Lage wäre eine Umzonung aber zu begrüssen. In Abwägung dieser Gesichtspunkte kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass nur ein Teil der Gewerbezone umgezont werden soll. Neu werden die Parzellen Kat. Nrn. 4289 und 4820 der dichten Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D zugeteilt (siehe Abbildung unten). Um das Nebeneinander von Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben zweckmässig regeln zu können, soll über das umgezonte Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt werden.



Der Plan Nr. 1, Verkehrserschliessung, wird dementsprechend angepasst. Der neue Radweg wird der 2. Etappe zugewiesen, das heisst, mit der Festsetzung sind die dafür notwendigen Ausgaben noch nicht bewilligt.

**Plan Nr. 1:  
Verkehrerschliessung**

Verlegung des Radweges entlang dem Dorfbach, 2. Etappe



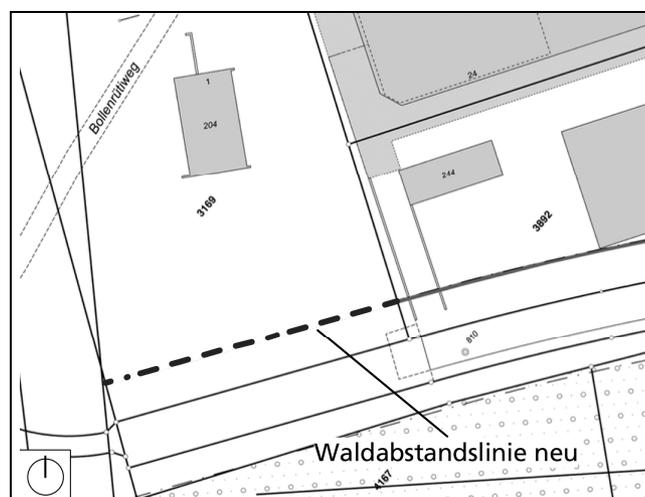
**3.2 Wald- und Gewässerabstandslinienpläne**

Die heutigen Waldabstandslinienpläne wurden im Jahre 1994 festgesetzt. Die Gewässerabstandslinienpläne stammen aus dem Jahre 1988. Mit Ausnahme des Waldabstandslinienplans Nr. 4, Bruggacher/Zil, werden alle Pläne ohne inhaltliche Änderungen auf AV 93 überführt und von der Gemeindeversammlung neu festgesetzt.

Im Plan Nr. 4, Waldabstandslinien Bruggacher/Zil, ist auf der Parzelle Kat. Nr. 3169 - vermutlich wegen einem früheren Zeichnungsfehler - keine Waldabstandslinie festgelegt, obwohl die Parzelle in der Bauzone liegt. Die Waldabstandslinie wird bis an die Zonengrenze verlängert (siehe Abbildung unten).

**Plan Nr. 4:  
Waldabstandslinien  
Bruggacher/Zil**

Verlängerung der Waldabstandslinie bis an die Zonengrenze



#### 4. Änderungen kommunale Richtplanung

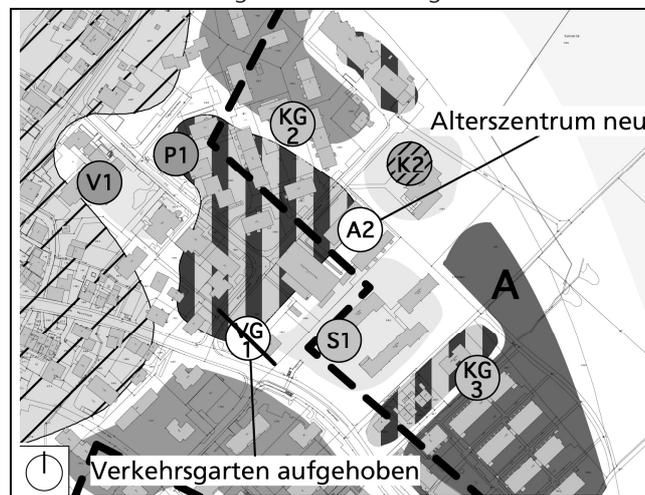
Seit der letzten Revision (1991) des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) sind die Gemeinden nur noch verpflichtet, einen Richtplan Verkehr festzusetzen, die anderen Richtpläne sind fakultativ. Bis auf weiteres werden nebst dem Richtplan Verkehr (1984, Revision 1994) auch der Richtplan Siedlung- und Landschaft sowie der Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen (beide 1984) beibehalten.

Der Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen erfährt zwei Änderungen. Es sind dies (siehe Abbildung unten):

- Der Verkehrsgarten ist nicht mehr in Betrieb und wird nicht mehr benötigt. Der Eintrag im Plan wird gestrichen.
- Das neue Alterszentrum Sunnetal wird als neuer Eintrag in den Plan aufgenommen.

##### Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen

Verkehrsgarten gestrichen  
Alterszentrum neu



Wie bereits ausgeführt, soll der Radweg aus Sicherheitsgründen nicht mehr über die Industriestrasse, sondern entlang dem Dorfbach geführt werden. Um diese Änderung vollziehen zu können, wird der Richtplan Verkehr entsprechend angepasst (siehe weiter oben, Erschliessungspläne).

#### 5. Änderungen Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Änderungen der Bau- und Zonenordnung werden weiter hinten im Anhang mit genauem Wortlaut dargestellt.

##### 5.1 Massgebende Grundlagen

Wie bereits erwähnt, waren bisher der gedruckte Zonenplan und die gedruckten Ergänzungspläne für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen massgebend. Nach der Überführung auf AV93 ist nebst den neuen gedruckten Plänen auch der Datensatz der Amtlichen Vermessung massgeblich. Es betrifft dies den Zonenplan sowie die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne. Artikel 2 wird dementsprechend ergänzt. Im Weiteren ist die Bezeichnung "Gemeindekanzlei" nicht mehr zutreffend, sie wird ersetzt durch "Gemeindeverwaltung".

## 5.2 Zulässige Geschosse

Untergeschosse gelten als anrechenbar, wenn sie Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume enthalten. Untergeschosse ohne Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume (Keller, Heizung, Garagen usw.) sind nicht anrechenbar. Gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung sind anrechenbare Untergeschosse nur an Hanglagen in den Kernzonen sowie den ein- und zweigeschossigen Zonen (Artikel 30 Bau- und Zonenordnung) gestattet. Die heutige Formulierung ist jedoch missverständlich und soll bereinigt werden (Wort "zusätzlich" streichen und durch baurechtlich korrekten Begriff "anrechenbar" ersetzen). Das Gleiche gilt auch für die Dachgeschosse. Die Artikel 8, 10, 14, 15, 24 und 30 werden dementsprechend angepasst.

## 5.3 Nutzweise

Die heutige Unterscheidung zwischen verschiedenen Arbeitsplatznutzungen (wie z.B. Büros, Ateliers, Praxen usw.) ist nicht mehr zweckmässig und kann im konkreten Fall zu Unklarheiten führen. Zur Erzielung einer optimalen Durchmischung von Wohnen und Arbeiten ist die Art der Arbeitsplatznutzungen auch nicht ausschlaggebendes Kriterium. Viel wichtiger ist, welchen Störungsgrad die Betriebe haben dürfen. So spielt es keine Rolle, ob z.B. in der Wohnzone eine Arztpraxis oder ein Schneideratelier angesiedelt wird, wichtig ist, dass es sich dabei um nicht störende Betriebe handelt, welche die Wohnnutzung nicht durch Lärm- oder Geruchsemissionen usw. beeinträchtigen. Die Unterscheidung der verschiedenen Arbeitsplatznutzungen wird in der Bau- und Zonenordnung daher generell aufgegeben, es ist nur noch von Betrieben oder Arbeitsplatznutzungen die Rede. Dies betrifft die Artikel 13 und 16. Der Artikel 32 (Büronutzung) wird aufgehoben bzw. es tritt ein Artikel mit anderem Inhalt an seine Stelle (siehe dazu weiter unten).

In der heutigen Bau- und Zonenordnung ist die Zulässigkeit von Betrieben in den Wohnzonen nicht eindeutig geregelt, es fehlt ein entsprechender Artikel. Es ist auch nicht klar, wie gross der Anteil der Nichtwohnnutzungen sein darf. Es wird nun geregelt, dass in Wohnzonen nur nicht störende Betriebe bis maximal 50 % der Gesamtnutzfläche zulässig sind (neuer Artikel 14a). Auch für die Wohnzonen mit Gewerbeanteil ist heute nicht geregelt, wie hoch der Gewerbeanteil sein darf. Grundsätzlich sind heute Gebäude mit 100 % Gewerbeanteil möglich. Es ist aber erwünscht, dass eine gute Durchmischung von Wohnen und Arbeiten erzielt wird. Daher wird neu definiert, dass der Anteil der Arbeitsplatznutzungen in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil maximal 60 % betragen darf. Mittels eines Gestaltungsplanes, der nur die Zustimmung des Gemeinderates benötigt, kann der Arbeitsplatzanteil auf 100 % erhöht werden (Artikel 17). So besteht in begründeten Fällen und unter Nachweis von guten ortsgestalterischen Qualitäten trotzdem die Möglichkeit, reine Gewerbebauten zu realisieren, wobei aber höhere Qualitätsanforderungen bestehen.

Die heutige Formulierung des Artikels 17, Absatz 1, der Bau- und Zonenordnung gab oft zu Missverständnissen Anlass. Er wird daher neu formuliert. Die Abstandsprivilegierung von gewerblich genutzten Gebäudeteilen (heutiger Absatz 2 von Artikel 17) wird zur Sicherstellung guter ortsgestalterischer und wohnhygienischer Qualitäten aufgehoben. Neu haben sich alle Gebäude- und Gebäudeteile an die regulären Grenzabstände zu halten.

Wie weiter oben bereits erwähnt, werden die Parzellen Kat. Nrn. 4289 und 4820 neu der dichten Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D mit einer Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Im Gestaltungsplan ist aufzuzeigen, wie das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zweckmässig und konfliktfrei organisiert werden kann (neuer Artikel 17a).

Eine Vereinheitlichung der Bezeichnung der gewerblichen Nutzungen wurde auch für die Gewerbebezonen geprüft. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass dafür die Rechtsgrundlagen nicht vorhanden sind. Hingegen ist der bisherige Absatz 2 von Artikel 19 nicht mehr nötig, da Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, als stark störende Betriebe gelten, welche in den Gewerbebezonen Fällandens nicht zulässig sind. Absatz 2 von Artikel 19 wird daher ersatzlos gestrichen.

#### **5.4 Arealüberbauungen**

Die heutigen Formulierungen von Artikel 24 haben sich in der Praxis als baurechtlich nicht eindeutig erwiesen. In Kombination mit anderen, übergeordneten Regelungen aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) kann er so uminterpretiert werden, dass er nicht mehr den ursprünglichen Absichten entspricht. Im Extremfall könnte er so ausgelegt werden, dass z.B. in der Wohnzone W1 an Hanglagen ein Gebäude mit teilweise 4 Geschossen und einer Höhe von 11 Metern möglich wäre. Dies ist in der Zone W1 aus ortsgestalterischen Gründen nicht erwünscht. Artikel 24 wird aus diesem Grund neu formuliert.

#### **5.5 Geländeänderungen**

Abgrabungen untergeordneter Natur (Artikel 30) wurden seinerzeit zugelassen, um in natürlich anfallenden Untergeschossen an Hanglagen Wohn- oder Arbeitsnutzungen zu ermöglichen. Der Begriff "untergeordnet" ist so zu verstehen, dass Abgrabungen im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen und nicht dominant oder störend in Erscheinung treten. In der Praxis war die Anwendung dieser Regelung nicht immer einfach.

Neben der Problematik der Abgrabungen lässt sich vielerorts auch eine verstärkte Tendenz zu grossen, aus ortsgestalterischer Sicht problematischen Aufschüttungen beobachten. Um diesen Problemen zu begegnen und zukünftig Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) mit guter Qualität sicherzustellen sowie Bauherrschaften und Architekten hinsichtlich dieser Zielsetzung zu sensibilisieren, wird ein neuer Artikel 30a in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Es sollen nicht Masse geregelt werden (wie z.B. Kubikmeter oder Meter), da nicht in jeder Situation das gleiche Mass zu einer guten Lösung führt. An einem Ort kann eine Abgrabung von 1,5 Metern gut sein, in einer anderen Situation jedoch als störend in Erscheinung treten. Es geht vielmehr darum, situativ eine gute Gesamtlösung zu erzielen. Zur Beurteilung der Lösungen kann die Baubehörde eine Fachperson beiziehen.

#### **5.6 Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten**

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) mussten verglaste Balkone, Veranden und anderen Vorbauten (z. B. Wintergärten) bis Ende 2003 an die Baumassenziffer angerechnet werden. In der Vergangenheit hat diese Regelung insbesondere bei der nachträglichen Verglasung von Balkonen und Veranden oftmals zu Diskussionen geführt. Es wurde als stossend empfunden, dass seitliche Verglasungen bei gedeckten Balkonen und Veranden, die lediglich dem Windschutz dienen, baurechtlich eine zusätzliche Baumasse zur Folge haben, obwohl kein zusätzliches geschlossenes Bauvolumen realisiert wird. Es wurde auch als unverständlich erachtet, dass die Allgemeine Bauverordnung zum Planungs- und Baugesetz (ABV) verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen bei der Ausnützungsziffer bis zu einer Grösse von 10 % der anrechenbaren Geschossflächen als nicht anrechenbar deklarierte, bei der Baumassenziffer jedoch schon.

Der Gesetzgeber hat diese Problematik erkannt und eine Änderung der gesetzlichen Grundlagen vorgenommen. Neu können die Gemeinden für die Berechnung der Baumassenziffer spezielle Regelungen für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, erlassen (§ 13 ABV, in Kraft seit 1. Januar 2004). Die Bau- und Zonenordnung wird um einen entsprechenden Artikel ergänzt (neuer Artikel 32, tritt an Stelle des gestrichenen Artikels 32).

### **5.7 Nebenräume**

In Artikel 39 der Bau- und Zonenordnung werden die erforderlichen Nebenräume für Wohnbauten geregelt. In Absatz 1 wird die Bruttonutzfläche als Referenz bezeichnet, wobei aber nicht definiert ist, was unter der Bruttonutzfläche zu verstehen ist. Diese Unklarheit soll bereinigt werden. Neu soll die Gesamtnutzfläche, welche in Artikel 33 der Bau- und Zonenordnung definiert ist, als Referenzgrösse für die erforderlichen Nebenräume dienen, wie es bisher bei den Hobby- und Gemeinschaftsräumen auch der Fall war (Absatz 2). Der Hinweis zu Artikel 33 soll auch im zweiten Absatz eingefügt werden.

### **5.8 Schlussbestimmungen**

Heute ist nicht mehr der Regierungsrat, sondern die Baudirektion Genehmigungsinstanz für die Bau- und Zonenordnung. Artikel 43 der Bau- und Zonenordnung wird entsprechend angepasst.

## **6. Rechtliches**

Gemäss Art. 13 lit. b der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Fällanden vom 12. Februar 2006 ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und Änderung der Bau- und Zonenordnung zuständig.

### **Eintretensreferat des Vorstehers des Ressorts Präsidiales**

Richard Hirt, Gemeindepräsident, weist darauf hin, dass der Gemeinderat zurzeit keinen Vorsteher des Ressorts Planung und Bau hat. Die Arbeiten für das traktandierte Geschäft konnten vom Stellvertreter nicht begleitet werden, weshalb heute der Gemeindepräsident das Geschäft vertritt. Anwesend ist ferner Urs Brüngger, Planpartner AG, Zürich. Diese Firma hat die Teilrevision der Ortsplanung begleitet. Gegen die Absichtserklärung des Gemeindepräsidenten, Urs Brüngger als Fachexperte zu Wort kommen zu lassen, wendet sich niemand.

Gemeindepräsident Richard Hirt stellt das Vorgehen bei der Behandlung des Geschäfts vor: Die Vorlage wird Punkt für Punkt beraten. Insgesamt sind fünf Einwendungen eingegangen, wovon zwei in den Antrag des Gemeinderates eingearbeitet wurden; drei sind noch hängig. Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst keine grundlegenden Änderungen, sondern soll einerseits Unklarheiten und Probleme in der Anwendung beseitigen. Weiter werden kleinere Anpassungen an die Änderungen des übergeordneten Rechts vorgenommen. Wo sinnvoll, wird die Überführung in die amtliche Vermessung vorgenommen. Schliesslich wird die Richtplanung an die veränderten Verhältnisse angepasst. Eine Totalrevision der Ortsplanung wird sinnvollerweise erst nach Revision des Planungs- und Baugesetzes in die Hand genommen.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

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

Der **Vorsitzende** beginnt mit der Behandlung des Geschäfts:

*Zonenplan: Überführung in Amtliche Vermessung*

Das Wort wird nicht verlangt.

*Zonenplan: Einzonung Maurstrasse 29*

**Erich Sutter, Fällanden**, entnimmt dem Text, dass das Haus umgebaut werden soll. Die vorgesehene Baumassenziffer ist sehr hoch. Im kommunalen Inventar wird das Haus mit einer hohen Einstufung bewertet. Das Gebäude ist sehr schön. Ich vermisse die Zusicherung des Gemeinderates, dass das Haus in der jetzigen Form, d.h. bezüglich Fassade, Dachform etc., erhalten bleibt.

**Urs Brüngger, Planpartner AG**, hält fest, dass das Haus grundsätzlich abgebrochen werden könnte. Ein raumplanerischer Grundsatz besagt, dass keine Briefmarkenzonen, d.h. Zonen um einzelne Gebäude herum, geschaffen werden, sondern Zonen eine Einheit bilden. Das kommunale Inventar berechtigt und verpflichtet die Gemeinde gleichermassen. Das Gebäude ist quasi denkmalschutzverdächtig. Die Gemeinde muss sich mit einer allfälligen Bauherrschaft auf einen Schutzvertrag einigen oder das Gebäude unter Schutz stellen.

**Erich Sutter, Fällanden**, bezweifelt, dass das Gebäude mit den umliegenden Wohnblocks zonenmässig gleichgestellt werden kann. Es handelt sich um grundverschiedene Gebäudearten. Ich fordere den Gemeinderat auf, ein Versprechen abzugeben, das Gebäude zu erhalten. Sofern dies der Gemeinderat ablehnt, stelle ich den Antrag, diese Änderung des Zonenplans zurück zu stellen und in einer anderen Form wieder einzubringen.

**Richard Hirt, Gemeindepräsident**, erklärt, dass der Gemeinderat dies nicht versprechen kann.

**Dr. Albert Gyr, Fällanden**, unterstützt den Antrag von Erich Sutter. Man kann es sich einfach machen, und das Haus in der Reservezone belassen.

**Otto Weber, Fällanden**, fragt sich, ob ein Mehrzweckbauernhaus überhaupt in eine Wohnzone passt. Die Bezeichnung klingt mehr nach Gewerbe, Wohnen etc.

**Richard Hirt, Gemeindepräsident**, erläutert Zweck der Bezeichnung.

**Rahel Forster, Fällanden**, wohnt seit dem Jahr 2000 im Haus Maurstrasse 29. Die Erbengemeinschaft als Eigentümerin will das Haus nicht abreißen, sondern dank der Einzonung besser erhalten können. Ein grosser Teil des Gebäudes verkommt, wenn nicht eine bessere Nutzung möglich ist.

**Richard Hirt, Gemeindepräsident**, erkundigt sich bei Erich Sutter und Dr. Albert Gyr, ob sie mit der Behandlung ihrer Voten als Änderungsantrag einverstanden sind, was diese bejahen.

Das Wort wird weiter nicht verlangt.

**Abstimmung:** Auf den Antrag des Gemeinderates auf Einzonung der Liegenschaft Maurstrasse 29 in die dichte Wohnzone 3-geschossig W3D ESII unter Umzonung der Restfläche von der Reservezone in die Landwirtschaftszone entfallen 57 Stimmen. Der Antrag auf Ablehnung vereinigt 51 Stimmen auf sich. **Der Antrag des Gemeinderates ist damit angenommen.**

*Zonenplan: Einzonung Schwerzenbachstrasse*

Das Wort wird nicht verlangt

**Abstimmung:** Der **Antrag des Gemeinderates** auf Einzonung der Reservezone an der Schwerzenbachstrasse in eine lockere Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig WG3L, ES III, unter Umzonung der Restfläche von der Reservezone in die Landwirtschaftszone **wird** mit vereinzelt Gegenstimmen **angenommen**.

*Zonenplan: Umzonung Huebwis*

**Gemeindepräsident Richard Hirt erklärt**, dass der Vorsteher des Ressorts Planung und Bau a.i. mit dem Gemeinderat nicht gleicher Meinung ist. Gemäss § 46 des Gemeindegesetzes hat Heinz Stoop als Stimmberechtigter das Recht, sich auszusprechen und Anträge zu stellen. Als Anstösser wird Heinz Stoop deshalb ins Publikum wechseln.

Die Stimmberechtigten erklären sich stillschweigend damit einverstanden.

**Richard Hirt, Gemeindepräsident**, vertritt die Meinung des Gemeinderates: Planungen rechnen in Zeiträumen von 15 Jahren. Fällanden ist zu einem beliebten Wohnort in Stadtnähe geworden. Die Beliebtheit kommt in Ratings bezüglich Wohnqualität, Familienfreundlichkeit und Naturlandschaft zum Ausdruck. Die Einwohnerzahl stagniert seit längerem. Die Überbauung Unterdorf hat eine dreissigjährige Geschichte hinter sich. Die Infrastruktur von Gemeinde und Schule reicht aus. Der Siedlungsdruck auf die Gemeinde nimmt zu, denn es gibt nicht mehr viele Wohnzonen. Im Gegensatz dazu gibt es noch etliche Gewerbezone. Dass hier nicht mehr Leerstände zu verzeichnen sind, ist einem einzigen grossen Industriebetrieb zu verdanken. Nach Umzonung der Huebwis sind immer noch über 28'000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vorhanden. Die bestehenden Gewerbezone machen nachts einen düsteren Eindruck. In der Huebwis kann eine wunderschöne, verkehrsabgewandte Zone geschaffen werden. Möglich sind dort ca. 50 Wohnungen. Der Gemeinderat beantragt die Umzonung in eine dichte Wohnzone samt Gewerbeanteil und mit einer Gestaltungsplanungspflicht.

**Heinz Stoop, Fällanden**, hält fest, dass er dem Gemeinderat nicht böse ist. Ich habe meinen Betrieb bewusst in Fällanden angesiedelt, weil ringsherum Gewerbezone war. Die Allreal-Gebäude zwingen mich, Lärmschutzmassnahmen zu treffen. Ich finde es völlig verfehlt, in einer Gewerbezone Wohnungen vorzusehen. Der Antrag der Landbesitzer ist nachvollziehbar. Die Frage ist nur, ob es weitere Wohnungen braucht. Der Leerwohnungsbestand war Mitte 2007 in Fällanden am dritthöchsten im Kanton. Dass genügend Gewerbeflächen vorhanden sind, mag stimmen. Aber diese Flächen sind nicht verkäuflich. Ich stelle den Antrag, die Zone zu lassen, wie sie ist und auf die Umzonung zu verzichten.

**Max Wicki, Fällanden**, rekapituliert die Entstehungsgeschichte des Quartiers Huebwis und des Quartierplans. Industriebauten sind generell auf den jeweiligen Zweck abgestimmt. Mit dem Wegfall der geplanten Umfahrungsstrasse konnten grosse Wohnbauten nahe an die Grenze erstellt werden. Der Konflikt zwischen Gewerbetreibenden und Wohnenden ist vorprogrammiert. Der Gemeinderat hat das Gesuch auf Umzonung soweit aufgenommen, dass die Randzonen der jetzigen Gewerbezone in die dichte Wohnzone mit Gewerbeanteil aufgenommen werden. Der Preis für Gewerbeanteil ist nicht so attraktiv. Das Steueraufkommen dürfte mit der Umzonung zunehmen. Ich bitte Sie um Annahme des gemeinderätlichen Antrags.

**Richard Hirt, Gemeindepräsident**, weist darauf hin, dass sich Heinz Stoop mit seinem Betrieb an die geltenden Lärmempfindlichkeitsstufen halten muss.

**Heinz Stoop, Fällanden**, erklärt, dass ein Ja zum Antrag des Gemeinderates einem Ja zu Wohnblocks der Allreal-Bauten bedeutet. Gewerbebauten werden nicht so hoch, und man sieht die Landschaft noch.

**Huldrych Thomann, Benglen**, kommt auf das Hauptargument des Gemeinderates zurück: Das Argument, es brauche mehr Einwohner, sticht nicht. Es wird mehr Einwohner geben, und man rechnet damit.

**Erich Sutter, Fällanden**, verweist auf die Veränderungen im Quartier Unterdorf. Mit den Allreal-Blocks ist eine völlig andere Situation entstanden. Es ist für neue Bewohner nicht fair, noch mehr solche Bauten aufzustellen.

**Ruedi Maurer, Fällanden**, ist überzeugt, dass der grosse Einwohnerschub erst in den nächsten zwei Jahren kommt. Warten wir ab, ob die Infrastruktur tatsächlich ausreicht. Die Umzonung hat noch Zeit. Ich schliesse mich dem Antrag von Heinz Stoop an.

**Max Maurer, Fällanden**, stellt Antrag auf Ablehnung.

Das Wort wird weiter nicht verlangt.

**Abstimmung:** Auf den Antrag des Gemeinderates, einen Teil der Gewerbezone Huebwis von der Zone G1 in die dichte Wohnzone mit Gewerbeanteil, 3-geschossig WG3D, ES III, mit Gestaltungsplanpflicht, umzuzonen, entfallen 50 Stimmen. Der Antrag auf Ablehnung erhält 81 Stimmen. **Der Antrag des Gemeinderates ist damit abgelehnt.**

Zu den folgenden Anträgen wird das Wort nicht verlangt:

*Zonenplan: Einzonung Strassenflächen*

*Zonenplan: Bereinigung Darstellung Legende*

*Zonenplan: Aktualisierung Waldfeststellung*

*Erschliessungspläne*

*Erschliessungsplan: Plan Nr. 1, Verkehrserschliessung*

**Ruedi Maurer, Fällanden**, will vermeiden, dass es wegen der geänderten Radwegführung zu Konflikten kommt. Landwirtschaftliche Fahrzeuge und Velofahrer müssen aneinander vorbeikommen, wenn der Radweg realisiert wird.

Das Wort wird weiter nicht verlangt.

Zu den folgenden Anträgen wird das Wort nicht verlangt:

*Wald- und Gewässerabstandslinienpläne*

*Waldabstandslinienplan Nr. 4, Bruggacher / Zil*

*Richtplanung, öffentliche Bauten und Anlagen*

*Richtplanung, Radwegplan*

*BZO: Massgebende Grundlagen (Art. 2)*

*BZO: Zulässige Dach- und Untergeschosse (Art. 8)*

*BZO: Kernzonen / Wohnzonen (Art. 13 und 14a)*

*BZO: Wohnzonen mit Gewerbeanteil (Art. 16)*

*BZO: Wohnzonen mit Gewerbeanteil (Art. 17)*

**Richard Hirt, Gemeindepräsident**, hält fest, dass der beantragte Art. 17a der Bau- und Zonenordnung aufgrund der abgelehnten Umzonung Huebwis dahin fällt.

Das Wort wird nicht verlangt.

Zu den folgenden Anträgen wird das Wort nicht verlangt:

*BZO: Gewerbebezonen (Art. 19)*

*BZO: Arealüberbauungen (Neuer Art. 24)*

*BZO: Geländeänderungen (Neuer Art. 30a)*

*BZO: Verglaste Balkone und andere Vorbauten (Neuer Art. 32)*

*BZO: Nebenräume (Art. 39)*

*BZO: Schlussbestimmungen (Art. 43)*

**Richard Hirt, Gemeindepräsident**, kommt zur Schlussabstimmung: Abgestimmt wird über das, was die Stimmberechtigten beschlossen haben. Die Schlussabstimmung umfasst somit den Antrag des Gemeinderates mit dem angenommenen Antrag von Heinz Stoop.

**Die Gemeindeversammlung beschliesst bei einer Gegenstimme:**

Die Teilrevision der Ortsplanung Fällanden wird ohne Einzonung Huebwis genehmigt.

- |        |  |   |
|--------|--|---|
| 33.    | Strassen   | 9 |
| 33.03. | Einzelne Strassen und Wege<br>Schliessung des öffentlichen Wegs Eichwisweg, Fällanden, im Bereich der<br>Neuüberbauung Allreal, Baufeld B<br>Anfrage von Markus Mathieu nach § 51 des Gemeindegesetzes |   |
- 

Mit Datum vom 1. November 2007 hat Markus Mathieu, Letzacherstrasse 13, 8117 Fällanden, die folgende Anfrage nach § 51 des Gemeindegesetzes eingereicht:

**Anfrage gemäss Paragraph 51 des Gemeindegesetzes über die Schliessung des öffentlichen Wegs Eichwisweg im Bereich der Neuüberbauung Allreal, Baufeld B**

Sehr geehrte Damen und Herren

Verschiedenste Reaktionen verärgelter Einwohner haben mich bewogen, auf dem Wege der Anfrage an Sie zu gelangen. Dies scheint auch der einzig verbleibende Weg, weil Abklärungen bei den entsprechenden Amtsstellen entweder keinen Erfolg oder nur diffuse Antworten auslösen.

Im Rahmen der Baustelleneinrichtung vor ungefähr zwei Jahren wurde der geteerte Fussweg Eichwisweg von der Bauherrin gesperrt und mit zwei drei kurzen Unterbrüchen gesperrt gehalten, auch wenn auf dem Eichwisweg zeitweise keine nennenswerten Aktivitäten zu verzeichnen waren. Es wurde ein Feldweg angelegt, der die Baustellendeponie in südlicher Richtung umrandet und der für die westlich wohnenden Anwohner von Fällanden einen beträchtlichen Umweg zur Folge hat. Die meisten haben notabene auch noch den Baulärm zu erdulden!

Alle, die zu Fuss im Dorf etwas zu besorgen haben, müssen den Umweg in Kauf nehmen. Speziell betroffen sind die Schüler und alle, welche die öffentlichen Verkehrsmittel in Richtung Witikon und Schwerzenbach benutzen. Die Benützung von Kinderwagen ist angesichts der holprigen und nur rudimentär unterhaltenen Strasse eine Zumutung. Auch Velofahrer benötigen angesichts der engen Platzverhältnisse und der abschüssigen Strasse besonderes Geschick. Die Beleuchtung ist oft defekt und mangelhaft sodass die Benützung des Feldwegs am Abend und in der Nacht nicht einladend ist.

Ich gelange deshalb mit folgenden Fragen an Sie:

- A)**  
haben die Aktivitäten eines privaten Investors Ihrer Meinung nach einen derart hohen Stellenwert, dass es sich deswegen rechtfertigt, eine grössere Anzahl Bewohner über lange Zeit massiv in ihrer Bewegungsfreiheit einschränken zu müssen?
- B)**  
Gedenkt der Gemeinderat, in nützlicher Frist Schritte einzuleiten, die zur baldigen Wiedereröffnung des Eichwiswegs führen?
- C)**  
Die betroffenen Bewohner haben Anrecht auf eine seriöse Information. Wie gedenkt der Gemeinderat, dies zu tun?

Ich danke Ihnen für Ihre Bemühungen

**Antwort des Gemeinderates  
Stellungnahme der Abteilung Planung und Bau zur Anfrage von Herrn Mathieu gemäss  
§ 51 des Gemeindegesetzes vom 1. November 2007 betreffend Eichwiswäg**

*Frage A)*

*Haben die Aktivitäten eines privaten Investors Ihrer Meinung nach, einen derart hohen Stellenwert, dass es sich deswegen rechtfertigt, eine grössere Zahl Bewohner über lange Zeit massiv in ihrer Bewegungsfreiheit einschränken zu müssen?*

Die Umleitung des Eichwiswägs entlang der Aushub- und Humusdeponie erfolgte im Rahmen der Arealüberbauung der Firma Allreal Generalunternehmung AG, 8050 Zürich. Die Baustelleninstallation wurde am 7. Oktober 2005 im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Fällanden veröffentlicht. Interessierte hatten bis am 27. Oktober 2005 Gelegenheit, die Unterlagen zu studieren und die Zustimmung des baurechtlichen Entscheides zu verlangen. Von dieser Möglichkeit hat niemand Gebrauch gemacht.

Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens hat die Baukommission zusammen mit dem Vorsteher des Ressorts Bevölkerung und Sicherheit die Baustellenorganisation geprüft und am 7. November 2005 mit folgenden Auflagen genehmigt:

- Die Fusswegumleitungen des Eichwiswägs und des Weges Richtung Huebwis müssen während der gesamten Bauzeit benutzbar bleiben und sind durch die Bauherrschaft entsprechend zu signalisieren. Notfalls sind sie instand zu setzen.
- Der Eichwiswäg ist ausserhalb von Aushub- bzw. Hinterfüllarbeiten für die Öffentlichkeit offen zu halten.

Die Bauherrschaft ist den Auflagen und Bedingungen der baurechtlichen Bewilligungen nachgekommen und hat angrenzend an das Humusdepot einen Flurweg für den umgelegten Eichwiswäg angelegt. Dieser wurde zunächst mit FL-Röhren und anschliessend mit Scheinwerfern beleuchtet, welche mit der kommunalen Strassenbeleuchtung gekoppelt waren und sind.

Die Beschaffenheit und der Zustand der Wegumleitung sind mit den kommunalen Flurwegen vergleichbar. Die anfänglich zu dicke, lose Kiesschicht auf dem angelegten Weg wurde reduziert respektive abgezogen.

Während der Bauphase konnte die Gemeinde den Weg in Zusammenarbeit mit der Firma Allreal und auf deren Kosten bereits zweimal über längere Zeit offen halten.

Durch die Ersatzlösung des Eichwiswägs entlang der Aushub- und Humusdeponie musste für die Bevölkerung während der Bauphase kein Weg geschlossen werden. Die Verbindung zum Dorf und der Schulweg waren und sind somit während der gesamten Bauzeit sichergestellt. Die Situation konnte durch die zeitweise Öffnung des Eichwiswägs zusätzlich verbessert werden.

*Frage B)*

*Gedenkt der Gemeinderat, in nützlicher Frist Schritte einzuleiten, die zur baldigen Wiedereröffnung des Eichwiswäg führen?*

Entsprechend dem Bauprogramm der Allreal sind bereits einzelne Mehrfamilienhäuser der Baufelder des Wohnparks Eichwiesen bezogen worden. Die Häuser des nahe zur Deponie und zum Eichwiswäg gelegenen Baufeldes B werden im Frühling 2008 bezugsbereit sein.

Der Gemeinderat hat sich bei der Bauleitung dafür eingesetzt, dass die Umgebungsarbeiten noch in diesem Jahr nahezu abgeschlossen werden. Deshalb wird der Eichwiswäg auf die Festtage hin (spätestens aber am 14. Dezember 2007) der Öffentlichkeit wieder zugänglich sein. Im Zeitraum Februar bis März 2008 muss der Weg jedoch nochmals vorübergehend geschlossen werden, um die Umgebungsarbeiten definitiv beenden zu können. In der übrigen Zeit steht der Weg der Bevölkerung aber zur Verfügung.

*Frage C)*

*Die betroffenen Anwohner haben das Anrecht auf eine seriöse Information. Wie gedenkt der Gemeinderat, dies zu tun.*

Der Gemeinderat setzt auf eine transparente und umfassende Information und den Dialog mit den Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Medienmitteilungen erscheinen regelmässig im Glat-taler und verschiedenen Tageszeitungen sowie im Internet. Zusätzlich werden aktuelle Themen in der vierteljährlich erscheinenden *info* Gemeindenachrichten aufgegriffen und behandelt.

Daneben - und vor allem - stehen die Mitglieder des Gemeinderates und die Angestellten der Gemeindeverwaltung der Bevölkerung immer für Fragen und Anliegen zur Verfügung.

### **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, 5. Dezember 2007 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 im Anschluss an die Versammlung der Schulgemeinde ein.

Für die genaue und vollständige Eintragung der Ergebnisse

Der Schreiber:

Andreas Strahm

**Genehmigung des Protokolls**

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

Der Präsident:

Richard Hirt

Die Stimmenzähler:

Dr. Pascal Schweizer

Dr. Paul Felber

Herbert Senn