



Referenz-Nr.: ARE 18-1786

Kontakt: Ute Sakmann, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 37, www.aren.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Zentrumweg» – Genehmigung

Gemeinde Niederhasli

Lage Zentrumweg (Kat.-Nrn.: 478, 2886)

- Massgebende - Situationsplan 1:500 vom 6.12.2018 und Gestaltungsplanvorschriften vom 4.12.2018
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 4.12.2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Im Zentrum von Niederhasli bietet das Areal des ehemaligen Haslimärts ein grosses Potential für eine Zentrumsüberbauung mit Wohnen, Gewerbe und Publikumsnutzungen. Damit soll zugleich die Chance genutzt werden, den Dorfplatz zu stärken und die Fuss- und Velovernetzung sowie die Durchgrünung auf dem Areal zu verbessern. Das Büro Miller & Maranta, Basel, hat eine städtebauliche Studie für das Areal entworfen, welche die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung stimmte mit Beschluss vom 5. Juni 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Zentrumweg» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 18. Juli 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Dezember 2018 ersucht die Gemeinde Niederhasli um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Das Areal «Zentrumweg» befindet sich in der Kernzone K3. Der Haslimärt auf dem Areal «Zentrumweg» ist eine grossvolumige Zentrumsüberbauung, welcher durch einen Zwischenbau mit einem Riegelhaus aus dem 19. Jahrhundert verbunden ist. Aufgrund der grossen, verschachtelten Baumasse ist das Areal für den Langsamverkehr nicht querbar. Des Weiteren befindet sich der Haslimärt zwar am Dorfplatz, ist aber funktional und städtebaulich nicht mit diesem verbunden. Mit dem Gestaltungsplan soll eine attraktive Zentrumsüberbauung geschaffen werden, welche mit ihrer städtebaulichen Setzung und



Adressierung den Platz belebt und zugleich auch Wohnnutzungen im Zentrum bietet. Mit dem städtebaulichen Konzept wird auch die Fuss- und Velodurchlässigkeit im Zentrum und durch das Areal verbessert.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Durch die Festlegung von öffentlichen Langsamverkehrsachsen wird die Durchwegung sichergestellt. Die städtebauliche Situation wird durch den Abbruch des Verbindungsbaus zwischen dem Häslimart und dem Riegelhaus geklärt und durch die Festlegung der höchsten Gebäudehöhe des Neubaus am Platz ausgezeichnet. Dessen Erdgeschossnutzung wird direkt am Platz verortet und der Gebäudezugang am Platz sichergestellt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. April 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen.

Nicht berücksichtigt wurden die Anträge zur Sicherung der Raumbildung am Dorfplatz mit einer Baulinie, die Ergänzung von Art. 7, wonach keine Stützen bei Arkaden erstellt werden dürfen sowie der Verzicht auf auskragende Balkone an der Dorfplatzfassade. Der Verzicht auf die Umsetzung dieser städtebaulichen Anträge werden im Hinblick auf einen angemessenen Projektierungsspielraum toleriert.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Zentrumweg», welchem die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 5. Juni 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 358.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie mög-



lich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Niederhasli wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Niederhasli (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeitungsorganisation KBO)
- UBS Fund Management (Switzerland), Thomas Schulz, Aeschenplatz 6, Postfach, 4002 Basel (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 14. MRZ. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan "Zentrumweg"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Originalmassstab 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

13. Februar 2018

Kat. Nr. 478 Gemeinde Niederhasli

Kat. Nr. 2886 UBS (CH) Property Fund - Direct Residential
vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG

.....
.....
.....

Öffentlich Auflage von: 02. März 2018 bis: 01. Mai 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 05. Juni 2018

Änderungen vom Gemeinderat festgesetzt am: 04. Dezember 2018

Namens der Gemeindeversammlung und des Gemeinderats

Gemeinderat Niederhasli
Präsident: Marco Kurer
Schreiber: Patrick Kubli

.....
Der Gemeindepräsident

.....
Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am:

14. März 2019









Für die Baudirektion

ARE Nr.

1786/18

Legende






Festlegungen

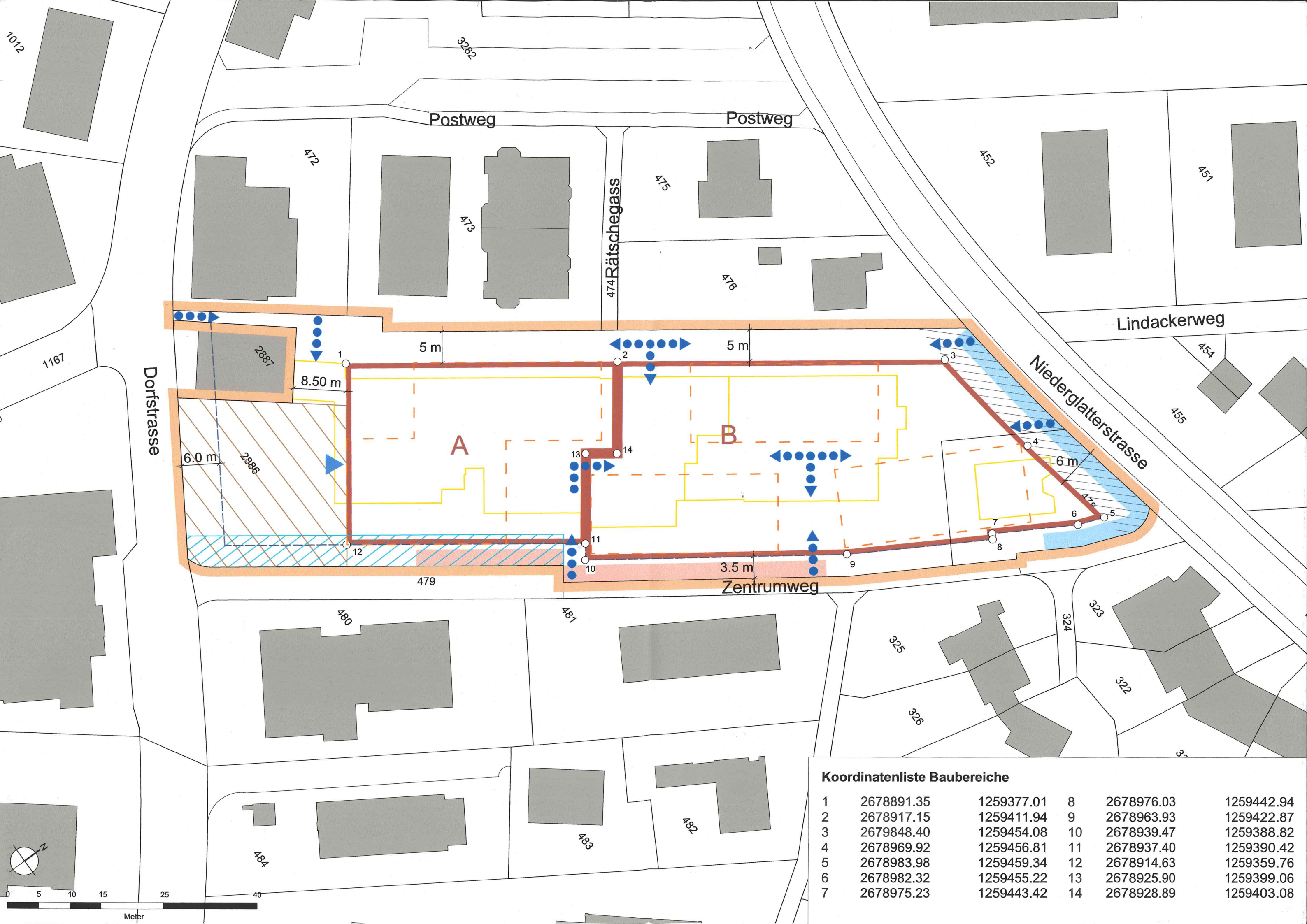
-  Perimeter
-  Baubereich
-  Wegverbindung (Lage schematisch)
-  Bereich für Zu- und Wegfahrt MIV (Lage schematisch)
-  Bereich für öffentliche oberirdische Parkierung
-  Dorfplatz
-  Bereich für unterirdischer Zugang (Lage schematisch)
-  Hauptgebäudezugang (Lage schematisch)

Art. Nr

- Art. 2 Abs. 2
- Art. 4
- Art. 22
- Art. 19 Abs. 1 / 2
- Art. 21 Abs. 1 - 3
- Art. 14
- Art. 20
- Art. 12 Abs. 2

Informationsinhalt

-  Bestehende Gebäude
-  Abzubrechende Gebäude
-  Projektierte Gebäude gemäss Machbarkeitsstudie
-  Baulinien
-  Schallschutzbereich



Koordinatenliste Baubereiche

| | | | | | |
|---|------------|------------|----|------------|------------|
| 1 | 2678891.35 | 1259377.01 | 8 | 2678976.03 | 1259442.94 |
| 2 | 2678917.15 | 1259411.94 | 9 | 2678963.93 | 1259422.87 |
| 3 | 2679848.40 | 1259454.08 | 10 | 2678939.47 | 1259388.82 |
| 4 | 2678969.92 | 1259456.81 | 11 | 2678937.40 | 1259390.42 |
| 5 | 2678983.98 | 1259459.34 | 12 | 2678914.63 | 1259359.76 |
| 6 | 2678982.32 | 1259455.22 | 13 | 2678925.90 | 1259399.06 |
| 7 | 2678975.23 | 1259443.42 | 14 | 2678928.89 | 1259403.08 |



Kanton Zürich
Gemeinde Niederhasli

Privater Gestaltungsplan "Zentrumweg"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: 13. Februar 2018

Kat. Nr. 478 Gemeinde Niederhasli

Kat. Nr. 2886 UBS (CH) Property Fund - Direct Residential

vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG

Öffentliche Auflage von: 02. März 2018 bis: 01. Mai 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 05. Juni 2018

Änderungen vom Gemeinderat festgesetzt am: 04. Dezember 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Gemeinderat Niederhasli
Präsident: Schreiber:

Marco Kurer

Patric Kubli

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 14. März 2019

Für die Baudirektion:

ARE Nr.

1786/18

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgerechte Nutzung und qualitätsvolle Neuüberbauung des Areals des ehemaligen Haslimärts. Er leistet einen Beitrag

- zur qualitätsvollen Innenentwicklung des Dorfkerns im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden,
- zur Förderung und Sicherstellung von hochwertigem Wohn- und Gewerberaum im Zentrum der Gemeinde Niederhasli,
- zur parzellenübergreifend koordinierten hochwertigen Gestaltung der Freiräume, insbesondere des zentralen Dorfplatzes, welcher dem Ort eine unverwechselbare Identität gibt, zur Adressbildung beiträgt und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist,
- zur Verbesserung der Erschliessung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften mit zugehörigem Situationsplan im Massstab 1:500 sowie dem Planungsbericht.
- 2 Der Geltungsbereich ist im Situationsplan Massstab 1:500 bezeichnet. Er umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 478 und Kat Nr. 2886 mit einer Gesamtfläche von 5'308 m².
- 3 Der Gestaltungsplan richtet sich nach § 83 ff PBG. Die Baureife für die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplans ist gegeben.

Art. 3 Verhältnis zu anderen Vorschriften

- 1 Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Niederhasli sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich.
- 2 Die IVHB wurde in der Gemeinde Niederhasli noch nicht umgesetzt. Im vorliegenden Gestaltungsplan gelten die entsprechend alten Baubegriffe.

Bebauung

Art. 4 Baubereiche

- 1 Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien.
- 2 Innerhalb der Baubereiche gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 5.00 Metern.
- 3 Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Davon ausgenommen sind:
 - besondere Gebäude gemäss § 4 Abs. 6,
 - Einhausungen der Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage, Notausstiege und Leitungskanäle.

⁴ Im Baubereich A sind maximal zwei, im Baubereich B maximal vier Hauptbauten zulässig.

⁵ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen (Velounterstände, Pavillons usw.).

⁶ An der Nordostfassade der Liegenschaft Kat. Nr. 2887 dürfen auskragende Bauteile wie Balkone bis zu 2.00 Meter in den Gestaltungsplanperimeter hineinragen.

Art. 5 Abmessung der Gebäude

¹ Im Baubereich A sind maximal 5 Geschosse (inkl. Attika) möglich. Die maximale Gesamthöhe beträgt 17.00 Meter. Die Gebäudelänge und -breite ist frei.

² Im Baubereich B richten sich die Abmessung der Gebäude nach den Bestimmungen der Kernzone 3 der aktuell geltenden BZO.

Art. 6 Balkone

Im Baubereich A dürfen auskragende Bauteile (z.B. Balkone) die Baubegrenzungslinien gegen Nordost und Südostum bis zu 2.50 Meter überragen. Von der Drittelsregel gemäss § 260 Abs. 3 PBG kann abgewichen werden.

Art. 7 Arkaden

Im Baubereich A sind erdgeschossige Einzüge gegen den Zentrumweg und gegen den Dorfplatz zulässig.

Art. 8 Dachform

Im Baubereich A ist ein Schrägdach mit freier Dacheindeckung möglich, es muss sich jedoch im Sinne von §71 PBG besonders gut in das bestehende Ortsbild einfügen.

Art. 9 Messweise der Gebäudehöhe

Die Höhenkote für den gewachsenen Boden wird auf 421.90 M.ü.M. festgelegt.

Art. 10 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Der gemäss BZO nötige Grenzabstand gegenüber Strassen und Wegen gilt gegenüber dem Zentrumweg nicht.

² Sie dürfen mit Ausnahme der technisch bedingten Teile wie z.B. Entlüftung und Rampen den gestalteten Boden nicht überragen und sind gut in die Umgebung einzupassen.

Nutzweise

Art. 11 Nutzungen

- 1 Zugelassen sind folgende Nutzungen:
 - Wohnen
 - Gewerbebetriebe (auch mässig störende)
 - Dienstleistung
- 2 Über das ganze Areal wird ein Mindestgewerbeanteil von 20% festgelegt.

Art. 12 Publikumsorientierte Nutzungen

- 1 Zur Sicherstellung der Belebung des Dorfplatzes sind im Baubereich A mindestens 800 m² (GF) Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorzusehen.
- 2 Diese Flächen sind möglichst im Erdgeschoss anzuordnen. Ein Zugang ist gegen den Dorfplatz hin gemäss Situationsplan vorzusehen.
- 3 Die lichte Höhe im Erdgeschoss muss mindestens 3.50 Meter betragen.

Art. 13 Altersgerechtes Bauen

Einzelne Wohnungen müssen mit einfachen Mitteln an die Anliegen Pflegebedürftiger angepasst werden können.

Aussenraum

Art. 14 Dorfplatz

- 1 Im gemäss Situationsplan bezeichneten Bereich gegenüber der Dorfstrasse ist ein attraktiver öffentlicher Platz zu gestalten. Das Gestaltungskonzept soll eine multifunktionale Nutzung des Platzes und soziale Interaktion ermöglichen.
- 3 Die Nutzung des Dorfplatzes durch angrenzende Gewerbebetriebe ist zulässig. Die öffentliche Nutzung als Dorfplatz hat Vorrang.
- 4 Der Dorfplatz ist im Sinne einer guten Zugänglichkeit zur Dorfstrasse und zum Zentrumweg hin möglichst ebenerdig zu gestalten.

Art. 15 Spiel- und Ruheflächen

- 1 Im Baubereich B sind die Flächen, welche nicht mit oberirdischen Gebäuden überstellt sind, mindestens zu einem Drittel zu begrünen oder entsprechend der Art der Überbauung als Aufenthalts-, Spiel-, Ruhe- oder Freizeitfläche herzurichten.
- 2 Auf der massgeblichen Grundfläche der Grundstücke, abzüglich der Fläche des Dorfplatzes, sind gemäss Art. 30 der Bauordnung der Gemeinde Niederhasli insgesamt mind. 20% der Fläche als Kinderspielplätze und Ruheflächen zu gestalten.

Art. 16 Umgebungsplan

- 1 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
- 2 Folgende Inhalte sind aufzuzeigen:
 - Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
 - Bepflanzung und Möblierung
 - Gestaltung des arealinternen Fusswegnetzes
 - Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Velo-Abstellplätze
 - Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen
 - Zonierung in private und gemeinschaftliche Aussenräume
 - Umgang mit Oberflächenwasser
 - Gestaltung des Dorfplatzes
 - Anschlussbereiche zu weiteren Etappen

Gestaltung

Art. 17 Grundsatz

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.
- 2 Ist Art 17 Abs. 1 eingehalten, darf von den Gestaltungsvorschriften der Kernzone 3 (Art. 6 -12 BZO) abgewichen werden.
- 3 Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 18 Schutzobjekte

Auf Schutzobjekte im direkten Umfeld des Areals ist in der Gestaltung der Bauten in angemessener Form Rücksicht zu nehmen.

Erschliessung

Art. 19 Erschliessung und unterirdische Parkierung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt weiterhin ab der Niederglatterstrasse.
- 2 Es ist ein Bereich für Zu- und Wegfahrt von maximal 7.00 Meter Breite zulässig.
- 3 Die Parkplatzzahl bemisst sich nach Art. 28 BZO. Sie kann gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" reduziert werden (Gütekategorie D).
- 4 Gestützt auf ein durch den Gemeinderat verabschiedetes Mobilitätskonzept sind weitere Reduktionen möglich.

Art. 20 Unterirdischer Zugang zu Kat. Nr. 480 / 481

Zulasten der Grundstücke mit den Baubereichen A und B wird zugunsten der Grundstücke Kat. Nrn. 480 und 481 eine Gewährung zur Mitnutzung der Zufahrt und ein Recht zur Realisierung eines Durchgangs zu einer, zu einem späteren Zeitpunkt zu realisierenden, unterirdischen Tiefgarage gewährt.

Art. 21 Oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge

- ¹ Im Bereich gemäss Situationsplan sind oberirdische Parkplätze vorzusehen, welche Teil der öffentlichen Parkierung der Gemeinde Niederhasli sind.
- ² Diese Parkplätze werden zu den Pflichtparkplätzen für Kunden der Gewerbebenutzung im Baubereich A angerechnet.
- ³ Sie sind so auszugestalten, dass sie sich gut in den Dorfplatz integrieren.
- ⁴ Weitere oberirdische Abstellplätze sind nur als Besucherparkplätze oder für besondere Zwecke wie Mobility, Elektroautos usw. zulässig.

Art. 22 Wegverbindungen

Die genaue Führung der im Situationsplan bezeichneten Wegverbindungen ist im Umgebungsplan gemäss Art. 16 festzulegen. Sie sind barrierefrei und funktionsgerecht in das Umgebungskonzept zu integrieren und als solche dauerhaft zu gewährleisten.

Art. 23 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen

In der Nähe des Hauseingangs sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder bereitzustellen. Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS Norm 640 065.

Ver- und Entsorgung und Umwelt

Art. 24 Energie

Die Gebäude sind nach Minergie-P-Standard zu erstellen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen.

Art. 25 Entsorgung

Die Abfallentsorgung hat zentralisiert zu erfolgen. Die entsprechenden Einrichtungen sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren.

Art. 26 Lärmschutz

In einem Streifen von 30 m ab Baubereichsgrenze zur Niederglatterstrasse dürfen Wohnungen keine lärmempfindlichen Räume mit Fenstern ausschliesslich an der Nord- oder der Nordostfassade aufweisen.

Etap pierung

Art. 27 Etappen

- ¹ Die Baubereiche A und B können unabhängig voneinander in zwei Etappen entwickelt werden.
- ² Im Rahmen der ersten Etappe ist darzulegen, wie die Erschliessung der Folgeetappe erfolgt.

Schlussbestimmungen

Art. 28 Inkrafttreten und Änderungen

Der Gestaltungsplan "Zentrumweg" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist zu publizieren.

GENEHMIGT
mit Beschluss vom. - 4. Dez. 2018



Kanton Zürich
Gemeinde Niederhasli

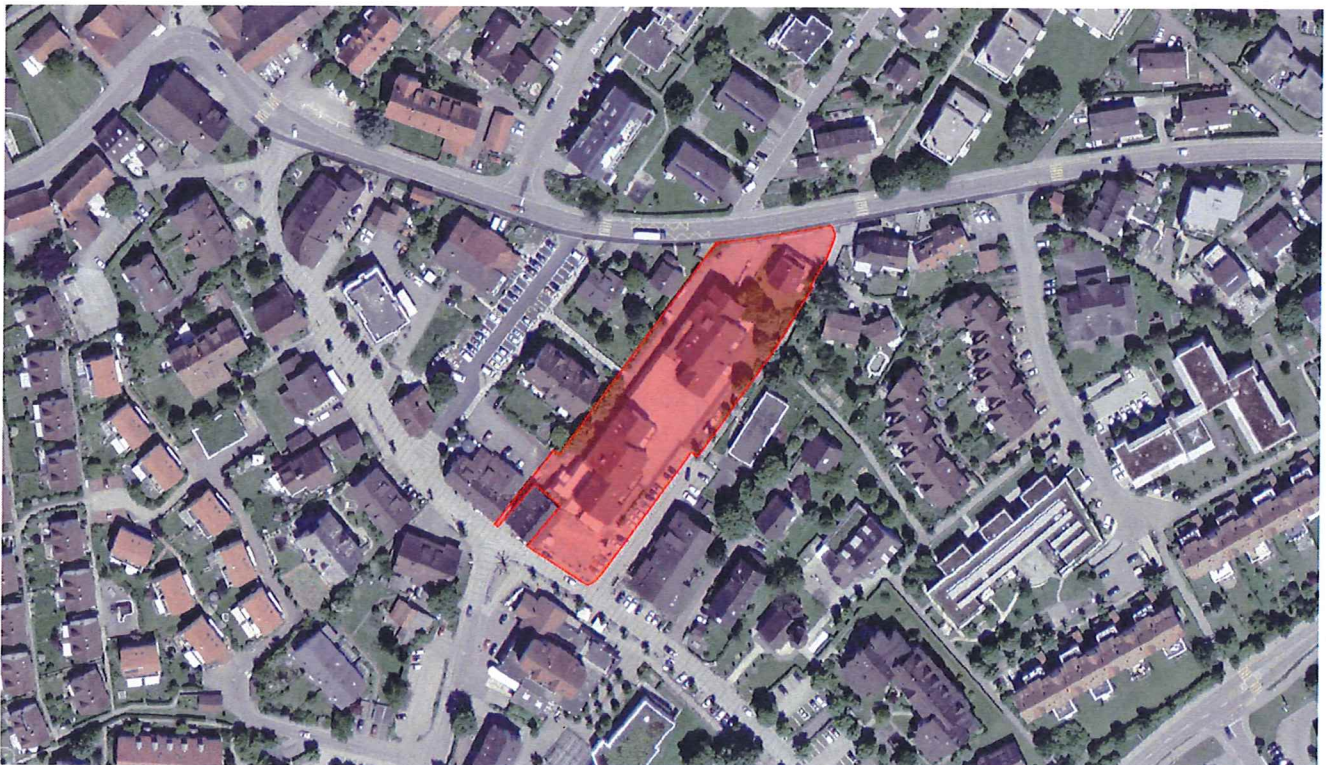
Gemeinderat Niederhasli
Präsident: Schreiber:

Marco Kurer

Patric Kubli

Privater Gestaltungsplan "Zentrumweg"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Manuel Peer, dipl. Landschaftsarch. HTL, MAS Public Management, Raumplaner
Andrea Gammeter, MSc in Geographie, Raumplanerin FSU

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage und Planungsziel | 1 |
| 1.1 | Planungsgeschichte | 1 |
| 1.2 | Ziele | 2 |
| 1.3 | Perimeter und Eigentumsverhältnisse | 2 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungsgrundlagen | 3 |
| 2 | Bestand und Kontext | 6 |
| 2.1 | Bestehende Bebauung | 6 |
| 2.2 | Kommunale Schutzobjekte | 7 |
| 2.3 | Lärm- und Schallschutz, nichtionisierende Strahlung | 8 |
| 2.4 | Gewässerschutz und Bodenverschiebungen | 9 |
| 2.5 | Naturgefahren | 9 |
| 3 | Machbarkeitsstudie Zentrumweg | 10 |
| 3.1 | Städtebauliche Situation | 10 |
| 3.2 | Bebauung Haslimärt | 10 |
| 3.3 | Wohn- und Dienstleistungsgebäude am Dorfplatz | 10 |
| 4 | Erläuterungen zu den Planungsinhalten | 12 |
| 4.1 | Allgemeine Bestimmungen | 12 |
| 4.2 | Bebauung | 12 |
| 4.3 | Nutzweise | 13 |
| 4.4 | Aussenraum | 14 |
| 4.5 | Gestaltung | 14 |
| 4.6 | Erschliessung | 15 |
| 4.7 | Ver- und Entsorgung und Umwelt | 15 |
| 4.8 | Etappierung | 16 |
| 4.9 | Schlussbestimmungen | 16 |
| 5 | Interessenabwägung | 17 |
| 6 | Planungsablauf | 18 |

1 Ausgangslage und Planungsziel

1.1 Planungsgeschichte

UBS (CH) Property Fund - Direct Residential (nachstehend Direct Residential genannt) erwarb im 2010 das Areal des ehemaligen Haslimärts im Zentrum von Niederhasli. Die Überbauung mit grossen Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen bietet für heutige Verhältnisse wenig attraktive Innen- und Aussenräume an, sowie geringe Flexibilität für die Vermietung. Auch aufgrund der anstehenden Sanierungen verschiedener Bauteile (Erstellungsjahr 1985) entschied sich die Eigentümerin für eine Neugestaltung des Areals mit dem Ziel den öffentlichen Charakter des Dorfplatzes zu stärken und das Wohnungsangebot und die Durchgrünung auf dem Areal zu erhöhen.

Für die Realisierung eines Neubauprojektes im Zentrum der Gemeinde Niederhasli ist die Durchführung einer Gestaltungsplanung auf der Basis einer geeigneten, qualitativ hochstehenden Nutzungs- und städtebaulichen Studie sinnvoll. Diese Studie wurde durch das Architekturbüro Miller & Maranta, Basel, erarbeitet, die Gestaltungsplanung erfolgt durch das Raumplanungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich. Die Ausarbeitung der städtebaulichen Studie und der Gestaltungsplanung wird durch eine Arbeitsgruppe begleitet, welche sich aus den folgenden Mitgliedern zusammensetzt:

- Walter Frei, Bauamt Niederhasli
- Thomas Schulz, Dipl.-Ing. Architekt, UBS Fund Management (Switzerland) AG
- Jean-Luc von Aarburg, Architekt BSA, dipl. ETH, Miller & Maranta AG
- Manuel Peer, Landschaftsarchitekt HTL BSLA, MAS Public Management ZHAW, PLANAR AG
- Andrea Gammeter, MSc in Geographie, Raumplanerin, PLANAR AG

| | |
|------------------|---|
| 2010 | Erwerb Grundstück durch die Bauherrschaft |
| 2016 | Aufnahme Planungsarbeiten Machbarkeitsstudie Studium von Bebauungsvarianten durch Steck + Partner, Rheinfelden und Miller & Maranta, Basel |
| April 2017 | Präsentation Baukommission Niederhasli |
| April 2017 | Präsentation Gemeinde |
| Mai/Juni 2017 | Überarbeitung Studie durch Miller & Maranta (Vergrösserung Dorfplatz und Einbezug Grundstück Kat. Nr. 478) |
| Juli/August 2017 | Abstimmung baurechtliche Fragen mit Bauamt |
| September 2017 | Präsentation Gemeinde |
| Oktober 2017 – | |
| Januar 2018 | Erarbeitung Projektstudie und Vorschriften Gestaltungsplan |

1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Neubauten auf dem Areal Haslimärt.
- Ermöglichung einer schrittweisen Transformation des Areals unter Berücksichtigung einer optimalen gestalterischen Einpassung.
- Ermöglichung einer qualitätsvollen Innenentwicklung des Dorfkerns im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.
- Förderung und Sicherstellung von hochwertigem Wohn- und Gewerberaum im Zentrum der Gemeinde Niederhasli.
- Eine parzellenübergreifend koordinierte Gestaltung der Freiräume, insbesondere des zentralen Dorfplatzes, welcher dem Ort eine unverwechselbare Identität gibt, zur Adressbildung beiträgt und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.
- Optimierung der Erschliessung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer gemäss den Ansprüchen des umgebenden Quartiers.

1.3 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Projektierungsperimeter umfasst das im Eigentum von Direct Residential befindliche Grundstück Kat. Nr. 2886 mit 4789 m² sowie das Grundstück Kat. Nr. 478 mit 519 m², welches aktuell noch im Besitz der Gemeinde Niederhasli ist, jedoch nach der Genehmigung des Gestaltungsplans von Direct Residential erworben wird.

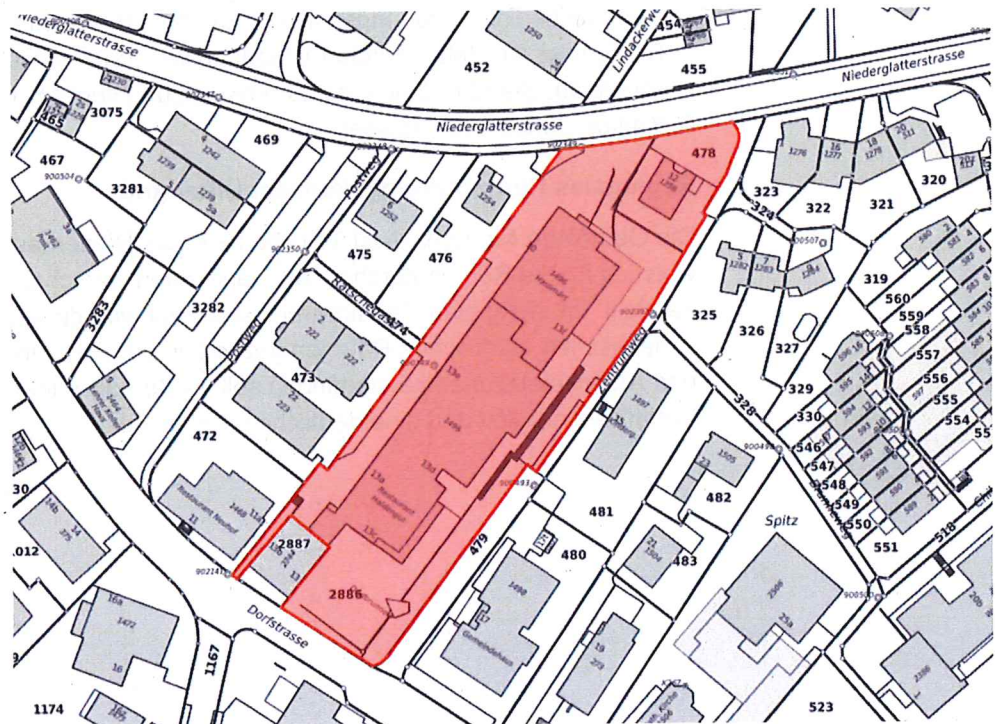


Abbildung 1: Gestaltungsplanperimeter mit Situation (Quelle: GIS Kt. ZH)

Die Parzelle Kat. Nr. 2886 ist mit verschiedenen Dienstbarkeiten belastet, die zivilrechtlich geregelt sind:

- Durchleitungsrecht für Wasserleitungen zg. Politische Gemeinde Niederhasli,
- Durchleitungsrecht für Kanalisation zg. Politische Gemeinde Niederhasli,
- Fusswegrecht für die Öffentlichkeit zg. Politische Gemeinde Niederhasli,
- Ausschliessliches Benützungsrecht an der Dachterrasse für das Gebäude auf der Parzelle 2887,
- Fusswegrecht sowie beschränktes Fahrwegrecht, ohne Unterhaltspflicht,
- Recht auf Mitbenützung und Fortbestand der Heizungsanlage, mit Unterhaltsregelung,
- Durchleitungs- und Anschlussrecht an die bestehenden Werkleitungen.

Alle Dienstbarkeiten sollen übernommen werden. Der Gebäudeteil mit der Dachterrasse ist mit dem kommunalen Schutzobjekt auf der Parzelle Kat. 2887 verbunden und wird in angepasster Form im Rahmen des Projekts erneuert (siehe Art. 4 Abs. 7).

1.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Der private Gestaltungsplan "Zentrumweg" basiert auf den folgenden bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) 1975
- Allgemeine Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977
- BZO der Gemeinde Niederhasli vom 25. September 2012
- Kantonaler Richtplan vom 18. September 2015
- Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland vom 29. August 2011
- Regionaler Richtplan Zürcher Unterland von 1997 sowie revidierter Regionaler Richtplan, Stand Einreichung zur Festsetzung vom 15. Mai 2017
- Kanton Zürich GIS-Browser

Regionales Raumordnungskonzept Unterland

Die Gemeinde Niederhasli ist Teil des Dreiecks Niederhasli-Niederglatt-Oberglatt, welches für die Region Zürcher Unterland einen wirtschaftlichen Schwerpunkt darstellt. Im regionalen Raumordnungskonzept wird die Gemeinde zu den dynamischen städtischen Räumen gezählt, in welchen eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme stattfinden soll. Dafür sollen insbesondere die inneren Potenziale genutzt und eine deutliche erhöhte Ausnützung ermöglicht werden.

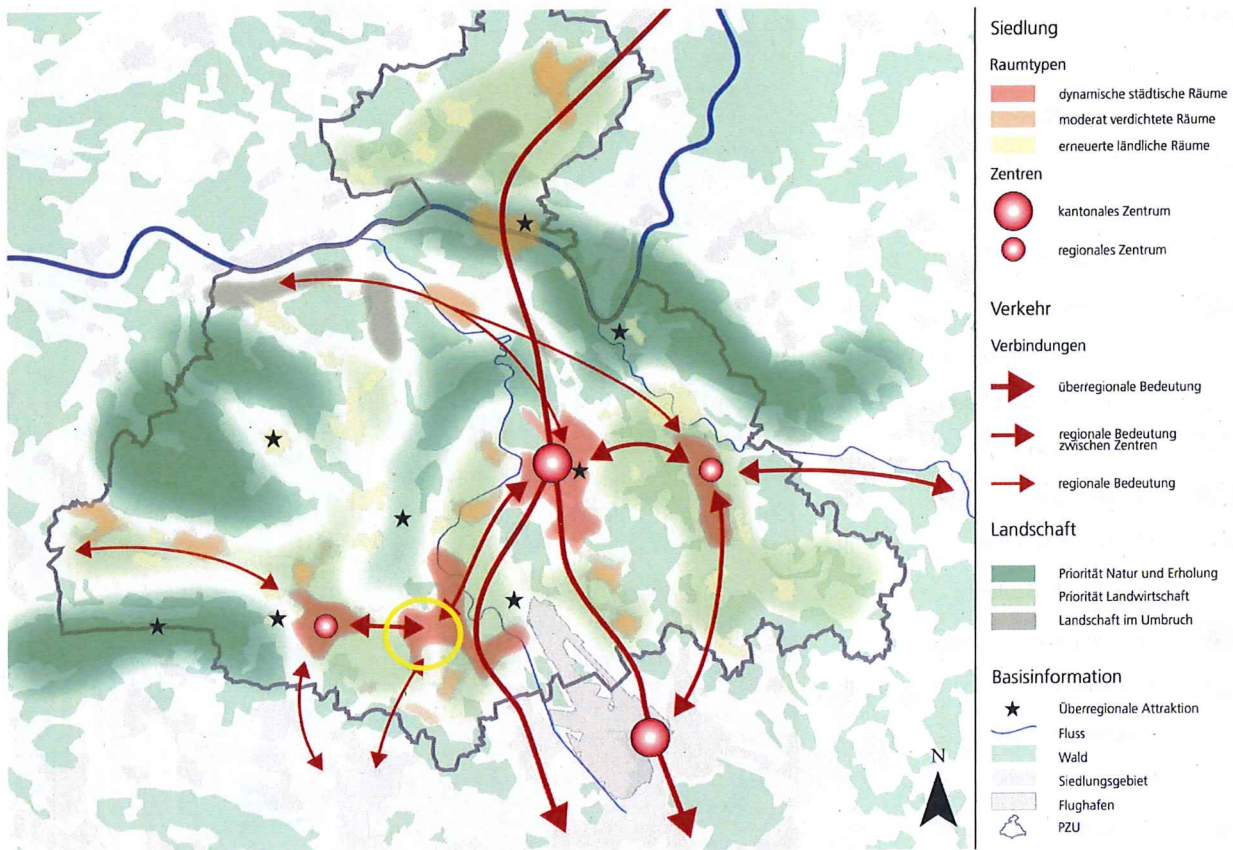


Abbildung 2: Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland, Plan mit Einkreisung Niederhasli (gelb)
(Quelle: PZU 2011)

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli stammt aus dem Jahr 2012. Die beiden betroffenen Grundstücke befinden sich in der Kernzone K3 und sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Es besteht keine Gestaltungsplanpflicht.







Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Zonenplan mit Planungserimeter (hellgelb) (Quelle: Gemeinde Niederhasli, 2013)

Kernzonenplan

In einem separaten Kernzonenplan (vgl. Abb. 4) wird geregelt, wie bei Abbruch von Gebäuden in der Kernzone vorgegangen werden muss. Für gewisse Häuser bestehen Vorschriften für einen zwingenden Ersatzneubau, im Perimeter des Gestaltungsplans Zentrumweg gibt es jedoch keine solche Gebäude. Hingegen darf das angrenzende Gebäude des Cafés Keller, Kat. Nr. 2887, nur als Ersatzbau gemäss Art. 4 Abs.1 BZO wieder erstellt werden.

Legende

-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4 / 1 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4 / 4 BZO oder als Neubau gemäss Art. 5 BZO wieder erstellt werden können
-  Kernzonen - Abgrenzung
-  Gestaltungsplan

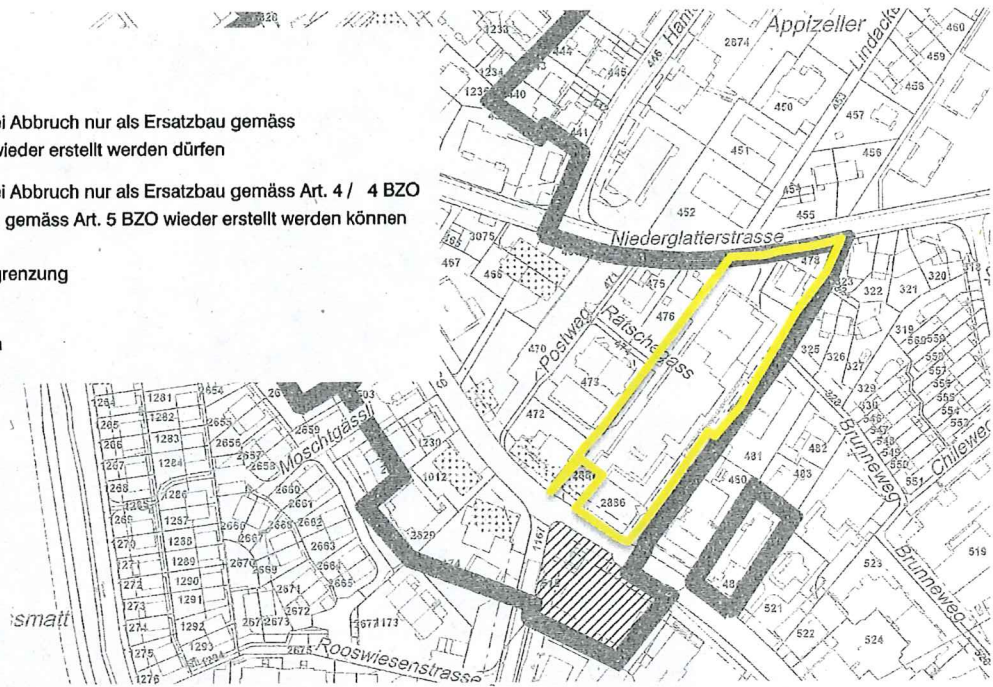


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Kernzonenplan mit Planungsperimeter (gelb) (Quelle: Gemeinde Niederhasli)

2 Bestand und Kontext

2.1 Bestehende Bebauung

Auf der Parzelle Kat. 2886 bestehen heute zwei dreistöckige Gebäude aus den 1980er Jahren, welche mit einem Sockelgeschoss mit verschiedenen Gewerbenutzungen miteinander verbunden sind. Die Überbauung ist als "Haslimart" bekannt. In den oberen Stockwerken befinden sich Wohnungen. Ein grosser Bereich des Erdgeschosses wurde längere Zeit von einem Detailhändler gemietet, aktuell steht diese Ladenfläche jedoch leer. Es besteht ein öffentliches Fusswegrecht zugunsten der Gemeinde zwischen der Ratschegasse und dem Kindergarten, der sich auf der Parzelle Kat. 481 befindet. Der aktuelle Weg führt jedoch durch das bestehende Gebäude hindurch, wodurch er nicht zu jeder Zeit zugänglich ist. Mit vorliegendem Projekt ist hier eine deutliche Verbesserung geplant.

Am südlichen Eck der Parzelle 2886, gegenüber dem Gemeindehaus, befindet sich eine Freifläche, die als Dorfplatz benutzt wird und mit einem Brunnen bespielt ist. Das angrenzende Restaurant sowie das angrenzende Café Keller (Kat. 2887) nutzen die Fläche in den warmen Monaten auch für ihre Aussenbestuhlung. Der Dorfplatz wird durch einen Parkplatz gegen den Zentrumweg abgegrenzt. Zusätzlich trägt ein Geländesprung dazu bei, dass der Dorfplatz heute stark von der Begegnungszone der Dorfstrasse abgegrenzt ist. Diese Situation soll mit dem Projekt signifikant verbessert werden.

Auf der Parzelle Kat. 478 steht aktuell ein zweistöckiges Gebäude mit Satteldach, welches als "Jugendhaus" genutzt wird. Die Gemeinde plant, diesen Jugendtreffpunkt zu verlegen, wohin ist jedoch noch nicht definitiv geklärt.



Abbildung 5: Bestehende Bebauung, Blick Richtung Norden (Quelle: Google Maps)

2.2 Kommunale Schutzobjekte

Auf der Parzelle Kat. Nr. 2887, direkt anschliessend an den Dorfplatz, befindet sich das kommunale Schutzobjekt Nr. 15/1494. Es handelt sich um einen Riegelbau mit geknickter, ruhiger Dachfläche. Das Erdgeschoss wird für das Café Keller genutzt, welches gegen den Dorfplatz hin ausgerichtet ist und damit diesen zentralen Ort des Ortskerns prägt. Ein Anbau mit Dachterrasse verbindet das Gebäude aktuell mit dem "Haslimärt". Es ist geplant, beim Ersatz des "Haslimärts" auch den Anbau an das Schutzobjekt abubrechen und dadurch das Gebäude gemäss seiner originalen Ausprägung freizustellen. Im Sinn der bestehenden Dienstbarkeit für die Dachterrasse ist zusammen mit dem Eigentümer ein geeigneter Ersatz zu suchen.

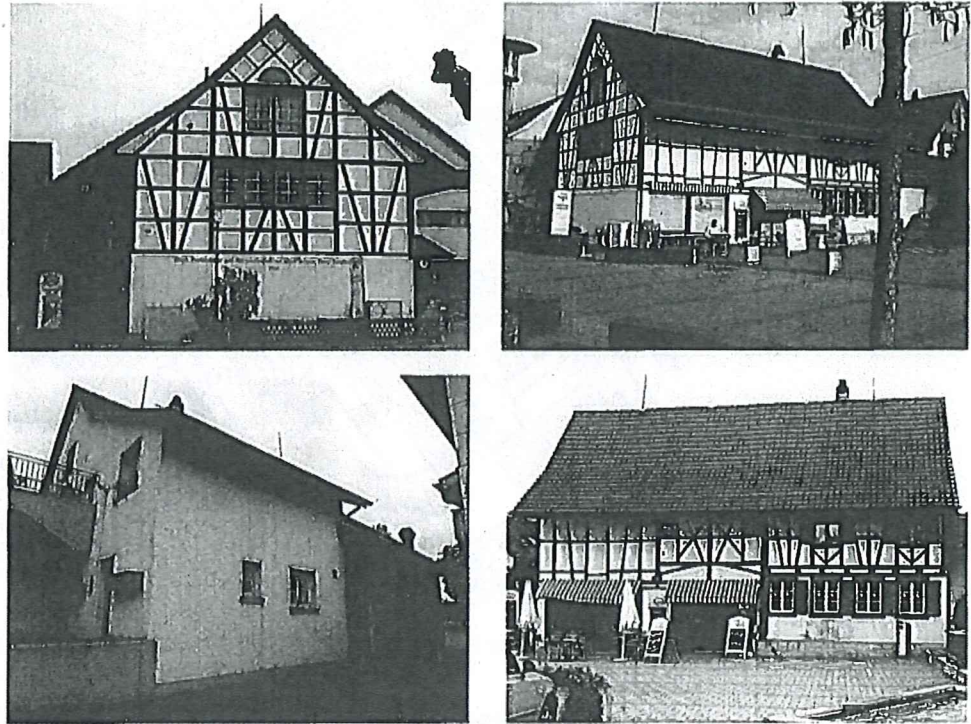


Abbildung 6 Kommunales Schutzobjekt an der Dorfstrasse 13 (Quelle: Kommunales Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Niederhasli)

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Dorfstrasse 16a) befindet sich ebenfalls ein kommunales Schutzobjekt Nr. 17/1472. Das Wohnhaus mit freistehendem Schopf bildet zusammen ein markantes Ensemble und ist für das Ortsbild prägend. Dieses Objekt wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

2.3 Lärm- und Schallschutz, nichtionisierende Strahlung

Auf dem betroffenen Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss der aktuell gültigen Kernzone 3. Mit der Festlegung von mind. 20% Gewerbeanteil auf dem Areal (Art. 11 Abs. 2) ist eine Mischnutzung gesichert.

Am nördlichen Rand des Perimeters verläuft die Kantonsstrasse Nr. 604, wodurch ein rund 6 m breiter Schallschutzbereich auf die Parzelle fällt. Es sind jedoch keine Massnahmen nötig, da dies auch dem Strassenabstand entspricht und ausserhalb der Baubereiche liegt.

Die Beleuchtungen im Aussenraum ist so auszugestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Dabei ist das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeiden unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

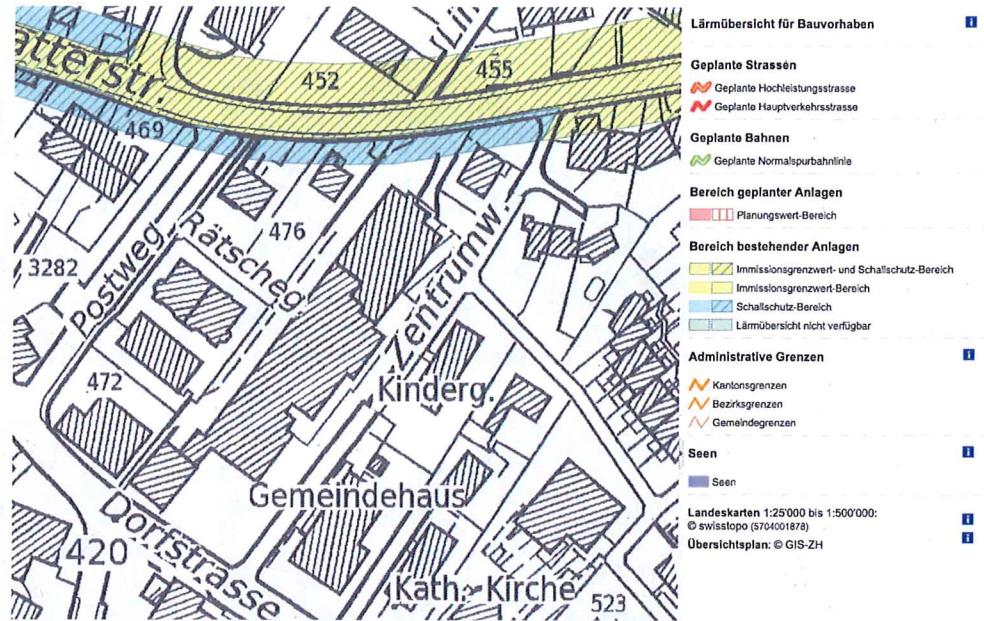


Abbildung 7: Lärmübersicht für Bauvorhaben (Quelle: GIS Kt. Zürich)

2.4 Gewässerschutz und Bodenverschiebungen

Die Grundstücke befinden sich in einem Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit sowie der Gewässerschutzzone Au. Entsprechende Auflagen sind beim Bauprojekt zu berücksichtigen.

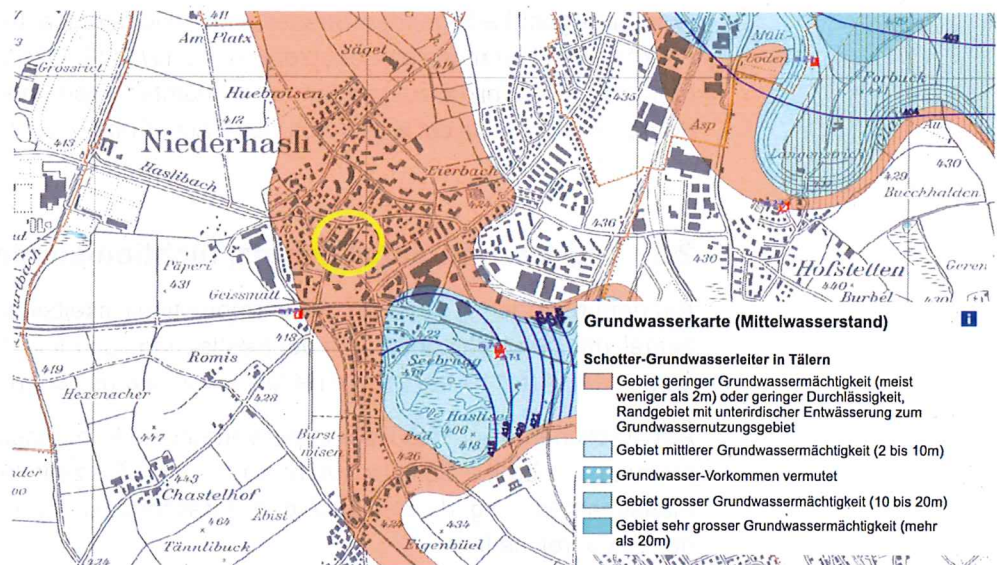


Abbildung 8: Ausschnitt Grundwasserkarte mit Planungssperimeter (gelb) (Quelle: GIS Kt. Zürich)

Weiter sind die im Prüferperimeter für Bodenverschiebungen aufgeführten Flächen entlang der Niederglatter- und Dorfstrasse gemäss den rechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

2.5 Naturgefahren

Auf den betroffenen Liegenschaften sind in der Gefahrenkarte keine Gefährdungen eingetragen.

3 Machbarkeitsstudie Zentrumweg

3.1 Städtebauliche Situation

Die neue Überbauung liegt an der Dorfstrasse im Zentrum der Gemeinde Niederhasli. Das städtebauliche Konzept hat einerseits zum Ziel, hochwertigen Wohn- und Gewerberaum an einem zentralen Ort innerhalb der Gemeindestruktur anzubieten, andererseits soll ein öffentlicher Ort geschaffen werden, der mit einem angemessenen Massstab die vorhandenen Platzsituationen klärt. Die vier bis sechs neuen Gebäude, welche in zwei zeitlich versetzten Etappen umgesetzt werden sollen, bilden eine zusammenhängende Figur, welche unterschiedliche Aussenräume definiert. Zum Dorfplatz hin erscheint die Überbauung mit einer vertrauten giebelständigen Fassade mit öffentlicher Nutzung. In der Tiefe des Grundstücks werden wechselseitig Nischen gebildet, die unterschiedlich bespielt werden können und die Durchwegung des Areals sicherstellen. Der auf dem südlichen Teil des Areals liegende Dorfplatz wird leicht vergrössert und fasst selbstverständlich den Raum vor dem Gemeindehaus mit ein. Richtung Norden werden die Hofbereiche privater und gleichzeitig grüner und bilden hochwertige Aussenräume. Die Giebel orientieren die Bauten auf die jeweiligen Aussenräume hin und verorten die Siedlung innerhalb der vorgefundenen Situation.

Eine Tiefgarage verbindet die Bauten unterirdisch.

Durch die räumlich zusammenhängende Figur entsteht eine charaktervolle Siedlung, welche das Areal mit einer neuen Identität bespielt, ohne die umgebenden Bauten zu dominieren.

3.2 Bebauung Haslimärt

Es ist vorgesehen, dass in einer ersten Etappe die nördliche Hälfte des Areals (Baubereich B) mit drei oder vier Gebäuden besetzt wird, welche unterschiedliche Nischen aufspannen und für zonenkonforme Nutzungen gebraucht werden. Die Räume verfügen über mehrseitige Orientierungen und vermeiden direkte Frontalitäten. Die Grundflächen orientieren sich am geltenden Baugesetz und messen an den Stirnseiten 14 Meter, die Gebäudelänge von 30 Metern wird nicht überschritten. Die neue Bebauung wird gut durchwegt und ermöglicht u.a. eine direkte Verbindung von der Rätshgass zum Kindergarten.

3.3 Wohn- und Dienstleistungsgebäude am Dorfplatz

In der zweiten Etappe wird die Gesamtfigur ergänzt mit einem grösseren Wohn- und Gewerbegebäude, welches die räumliche Situation am Dorfplatz klärt und neu definiert. Im Erdgeschoss sind Flächen für Gewerbe vorgesehen (rund 800 m²), welche sich auf den Platz hin öffnen und diesen bespielen (z.B. Gastronomie). In den oberen Geschossen sind vorwiegend Wohnungen vorgesehen, es ist jedoch denkbar, auch Arztpraxen oder ähnliches wie bisher unterzubringen.

Durch die Vergrösserung des Dorfplatzes adressiert sich neu auch das Gemeindehaus mit seinem Zugang zum Platz hin, wodurch eine ausgewogene, dem

Dorfkern angemessene Situation entsteht. Der Platz wird zurückhaltend materialisiert (schlichte, mineralische Oberfläche) und von wenigen Elementen besetzt, welche die Aufenthaltsqualität steigern sollen (z.B. Brunnen, Bäume). Die Freifläche kann mit unterschiedlichen Nutzungen bespielt werden (Markt, Veranstaltung usw.).



Abb. 9: Situationsplan (Quelle: Miller & Maranta AG, Stand Mai 2018)

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Der private Gestaltungsplan setzt den rechtlichen Rahmen für das in Kapitel 3 umschriebene Bauvorhaben.

In der Grundordnung (BZO 2012) der Gemeinde Niederhasli ist das Areal der Kernzone 3 zugewiesen. Diese Bestimmungen gelten weiterhin, sofern nichts anderes im Gestaltungsplan geregelt wird. Insbesondere im Baubereich B sind kaum Abweichungen von der Regelbauweise vorgesehen.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine attraktive und qualitätsvolle Neuüberbauung des Areals des ehemaligen Hasli- märts. Diese ist im Interesse der Gemeinde, da u.a. eine Verbesserung der ortsbaulichen Situation an dem wichtigen Ort im Dorfzentrum sowie der Durchwegung und Freiraumgestaltung erreicht werden kann. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung wird zudem attraktiver Wohn- und Gewerberaum an guter Lage geschaffen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die beiden Parzellen Kat. Nr. 478 mit 519 m² und Kat. Nr. 2886 mit 4'789 m². Dies ergibt eine Gesamtfläche von 5'308 m². Das Gebäude auf der Parzelle Kat. Nr. 2887 steht direkt auf der Parzellengrenze, ist jedoch nicht Teil des Gestaltungsplans. Die Baureife der Grundstücke ist gegeben.

Art. 3 Verhältnis zu anderen Vorschriften

In der Grundordnung der Gemeinde Niederhasli ist das Areal der Kernzone 3 zugewiesen. Diese Bestimmungen gelten weiterhin, sofern nichts anderes im Gestaltungsplan geregelt wird.

Die IVHB wurde in der Gemeinde Niederhasli noch nicht umgesetzt. Im vorliegenden Gestaltungsplan gelten die entsprechenden alten Baubegriffe gemäss BZO der Gemeinde vom 25. September 2012.

4.2 Bebauung

Art. 4 Baubereiche und Art. 5 Abmessung der Gebäude

Die Bestimmungen zu den Baubereichen stützen sich auf eine Machbarkeitsstudie von Miller & Marante Architekten, Basel. Dabei werden die Grenzabstände von 5 m sowie die geforderten Abstände gegenüber der Kantonsstrasse von 6 m und gegenüber dem Zentrumweg von 3.5 m eingehalten. Entlang des Zentrumwegs verläuft eine Baulinie, die ebenfalls gewahrt wird.

Im Baubereich A sind maximal zwei Hauptgebäude vorgesehen. An diesem wichtigen Ort im Dorfkern soll eine attraktive Bebauung entstehen, die das Zentrum architektonisch und städtebaulich aufwertet. Hierfür soll ein grösseres Bauvolumen, als gemäss Kernzonenbestimmungen zulässig, möglich sein. Die Gebäudelänge und Breite ist innerhalb des Baubereichs frei, die Gebäudehöhe wird auf 17 m mit maximal 5 Geschossen beschränkt.

Sowohl im Baubereich A wie B gilt ein Gebäudeabstand von 5 Metern.

Im Baubereich B richtet sich die Abmessung der Gebäude nach den Bestimmungen der Kernzone 3. Gemäss Machbarkeitsstudie sollen drei bis vier Hauptgebäude mit einer länglichen Form (maximal 14 m x 30 m) erstellt werden. Es wurden

keine Mantellinien für die einzelnen Gebäude definiert, da deren Lage innerhalb des Baubereichs B noch nicht definitiv ist. Die geplanten Gebäude gemäss Richtprojekt des Büros Miller und Maranta, Basel sind im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellt.

Velounterstände und andere "besondere Gebäude" nach § 273 PBG sind unter Betrachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Um einen Ersatz des heutigen Anbaus mit Dachterrasse an der Nordostfassade der Liegenschaft Kat. Nr. 2887 ermöglichen zu können, wird in Abs. 7 die Möglichkeit für auskragende Bauteile von diesem Gebäude aus in den Gestaltungsplanperimeter hinein festgelegt. Wie eine solche Lösung unter Wahrung der Schutzanforderungen des kommunalen Schutzobjekts aussehen könnte, ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Gemäss Art. 4 Abs. 6 ist daher für einen allfälligen Wiederaufbau des Balkons vorgängig eine Schutzabklärung zu machen.

- Art. 6 Balkone Auskragende Bauteile bei Gebäuden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden im Art. 6 geregelt. Sie sind nur an der Nordost- und Südostfassade möglich und werden mit 2.50 Metern etwas grösser als gemäss BZO (i.d.R. 2.00 m) zugelassen.
- Art. 7 Arkaden Um den Dorfplatz möglichst gross ausbilden zu können, kann eine Arkade gegen den Dorfplatz hin erstellt werden. Ein weiterer Einzug der Fassade gegen den Zentrumweg ist möglich.
- Art. 8 Dachform In der Kernzone 3 sind ausschliesslich Satteldächer mit einer gleichmässigen Neigung von 40° bis 50° zulässig. Diese Regelung wird auf Wunsch der Gemeinde auch für den Baubereich B übernommen. Im Baubereich A ist zugunsten eines etwas grösseren architektonischen Gestaltungsspielraums auch ein Schrägdach möglich, sofern sich die Architektur als Ganzes im Sinne von § 71 PBG besonders gut ins bestehende Ortsbild einfügt.
- Art. 9 Messweise der Gebäudehöhe Innerhalb der Baubereiche gibt es einen maximalen Höhenunterschied von 63 cm gemäss Einmessungen der Bänziger Kocher Ingenieure AG. Aufgrund dieses geringen Höhenunterschieds wurde die Höhenkote des gewachsenen Bodens einheitlich auf 241.90 Meter über Meer festgelegt.
- Art. 10 Unterirdische Bauten Unterirdische Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche liegen, es sind jedoch die Strassenabstände gemäss Art. 27 BZP einzuhalten. Beim Zentrumweg darf dieser auch unterschritten werden, da ein unterirdischer Zugang zu einer möglichen späteren Einstellhalle auf den Parzellen Kat. Nrn. 480 und 481 möglich sein muss (siehe auch Art. 20).

4.3 Nutzweise

- Art. 11 Nutzungen Im Gestaltungsplanperimeter sind grundsätzlich die gleichen Nutzungen zulässig wie in der Kernzone. Über das ganze Areal gesehen müssen mindestens 20% der nutzbaren Gebäudefläche für Gewerbenutzungen zu Verfügung stehen.
- Art. 12 Publikumsorientierte Nutzungen Für ein intaktes Dorfleben ist es wichtig, publikumsorientierte Nutzungen am Dorfplatz anzusiedeln. Bereits heute sind ein Restaurant und verschiedene Dienstleister (u.a. eine Arztpraxis) im bestehenden Gebäude eingemietet. Diese sollen auch im Neubau wieder Platz finden. Dafür wurde ein Mindestmass von 800

m² Geschossfläche für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Baubereich A festgelegt. Diese Flächen sind möglichst im Erdgeschoss anzuordnen, um das Ziel der Belebung des Dorfplatzes erreichen zu können. Ein Zugang ist gegen den Dorfplatz hin vorzusehen und ist im Situationsplan entsprechend verortet. Die lichte Höhe der Erdgeschosse wurde solchen Nutzungen entsprechend auf mindestens 3.50 Meter festgelegt.

Art. 13 Altersgerechtes Bauen

Auf Wunsch der Gemeinde und dem demographischen Wandel entsprechend wird mit Art. 13 sichergestellt, dass einzelne Wohnungen mit einfachen Mitteln an die Anliegen Pflegebedürftiger angepasst werden können.

4.4 Aussenraum

Art. 14 Dorfplatz

Der Dorfplatz weist die ungefähre Ausdehnung gemäss Situationsplan auf und kann damit gegenüber dem heutigen Stand gegen Norden vergrössert werden. Das Gestaltungskonzept soll eine multifunktionale Nutzung sowie soziale Interaktionen ermöglichen. Durch die ebenerdige Gestaltung zur Dorfstrasse und zum Zentrumweg wird ein besserer Übergang zur Begegnungszone gewährleistet. Die Parkplätze auf der östlichen Seite sind gestalterisch möglichst gut in den Dorfplatz zu integrieren, sodass für gewisse temporäre Nutzungen oder Events auch der ganze Platzbereich als solcher genutzt werden kann.

Der Gemeinde Niederhasli wird ein öffentliches Nutzungsrecht dieses Platzes zugesprochen, welches die Parteien zivilrechtlich regeln. Das angrenzenden Restaurant sowie das angrenzende Café Keller (Kat. 2887) nutzen die Fläche bereits heute für ihre Aussenbestuhlung, dies soll mit der Regelung in Abs. 3 weiterhin möglich sein. Grossflächigere Nutzungen sind hingegen nicht gewünscht, die Nutzung als öffentlicher Dorfplatz geht vor.

Nach Erstellung des Dorfplatzes durch die Bauherrschaft erfolgen der Unterhalt und die Erneuerung durch die Gemeinde.

Art. 15 Spiel- und Ruheflächen

Der Baubereich A wird mit einem oder zwei Gebäuden grösstenteils belegt, im Baubereich B hingegen soll es genügend Platz für Spiel- und Ruheflächen geben, die entsprechend zu begrünen sind.

Art. 16 Umgebungsplan

Details zur Gestaltung, Ausstattung, Bepflanzung etc. des Aussenraums inkl. Dorfplatz sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie noch nicht geklärt. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung im Sinne von § 71 PBG aufzeigt und eine gute Gesamtwirkung darlegt.

4.5 Gestaltung

Art. 17 Grundsatz

Betreffend Gestaltung wird auf § 71 PBG verwiesen. Ist die damit geforderte besonders gute Gesamtwirkung erreicht, darf von den sehr eng gefassten Gestaltungsvorschriften der Kernzone 3 abgewichen werden.

Art. 18 Schutzobjekte

Auf die zwei kommunalen Schutzobjekte im Umfeld (vgl. Kapitel 2.2) des Perimeters ist in angemessener Form Rücksicht zu nehmen.

4.6 Erschliessung

Art. 19 Erschliessung und unterirdische Parkierung für Motorfahrzeuge

Die Erschliessung des Areals soll weiterhin ab der Niederglatterstrasse erfolgen. Gegenüber heute gibt es eine Klärung, da nicht mehr mehrere Zufahrten, sondern nur noch eine vorgesehen ist. Die genaue Lage hängt von der Platzierung der Gebäude im Baubereich B ab und ist noch nicht definiert. Es ist jedoch nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 7 Metern zulässig. Für jede Fahrtrichtung ist eine separate Spur vorzusehen.

Die Parkplatzzahl bemisst sich nach Art. 28 BZO, kann aber gemäss der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" reduziert werden. In der dem Areal zugeordneten Güteklasse D beträgt diese für Bewohner 85%, für Beschäftigte 60% und für Kunden 70%. Eine weitere Reduktion ist gestützt auf ein durch den Gemeinderat verabschiedetes Mobilitätskonzept möglich.

Art. 20 Unterirdischer Zugang zu Kat. Nr. 480 / 481

Die Gemeinde beabsichtigt, das Gemeindehaus (Kat. Nr. 480) sowie den Kindergarten (Kat. Nr. 481) in nächster Zeit um- und auszubauen. Dabei soll auch eine Tiefgarage geprüft werden, welche an diejenige im Gestaltungsplanperimeter anschliesst und durch denselben Zugang ab der Niederglatterstrasse erschlossen wird. Ein entsprechendes Recht zur Mitnutzung der Zufahrt und zur Durchfahrt wird in Art. 20 festgehalten.

Art. 21 Oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge

Die heute bestehenden, öffentlichen Parkplätze gegenüber dem Gemeindehaus sollen beibehalten werden. Ein entsprechender Bereich ist im Situationsplan bezeichnet. Sie sind möglichst gut in die Gestaltung des Dorfplatzes einzubeziehen, um trotz Parkplätzen eine gestalterische Verbindung vom Dorfplatz via Zentrumweg zum Gemeindehaus zu schaffen.

Die Parkplätze in diesem Bereich können gemäss Absprache mit der Gemeinde an die obligatorischen Parkplätze für Kunden der Gewerbenutzungen im Baubereich A angerechnet werden.

Weitere oberirdische Abstellplätze für Besucher sind auch für die Gebäude im Baubereich B möglich. Die genaue Lage ist mit der Umgebungsgestaltung abzustimmen und entsprechend im Umgebungsplan gemäss Art. 16 zu berücksichtigen.

Art. 22 Wegverbindungen

Auch die genaue Führung der im Situationsplan bezeichneten Wegverbindungen gilt es im Rahmen des Umgebungsplans gemäss Art. 16 zu klären. Zwischen der Rätshweggass und dem Zentrumweg besteht ein öffentliches Fusswegrecht, welches zu berücksichtigen ist. Neu soll der Dorfplatz auch gegen Nordwesten hin geöffnet und durchgängiger gemacht werden.

Art. 23 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen

Die Bestimmungen der Abstellplätze für Fahrräder und dergleichen entsprechend Art. 29 BZO und richten sich für die Anzahl Veloabstellplätze nach VSS Norm 640 065.

4.7 Ver- und Entsorgung und Umwelt

Art. 24 Energie

Für Neubauten ist der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Minergie-P-Standard einzuhalten. Andere Lösungen, die auf Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen

Wirkung umsetzen, sind ebenfalls erlaubt. Diese Vorgaben gelten in der Gemeinde Niederhasli für alle Neubauten in Gestaltungsplänen und bei Arealüberbauungen.

Art. 25 Entsorgung

Die Abfallentsorgung ist möglichst zentralisiert an einem Standort festzulegen. Auf Wunsch der Gemeinde sind die entsprechenden Einrichtungen möglichst in ein Gebäude zu integrieren.

Art. 26 Lärmschutz

Auf dem Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss der aktuell gültigen Kernzone 3. Um künftige Bewohner vor Lärm von der Niederglattstrasse zu schützen, wird im Art. 26 festgelegt, dass in einem Streifen von 30 m ab Baubereichsgrenze zur Niederglatterstrasse Wohnungen keine lärmempfindliche Räume mit Fenstern ausschliesslich an der Nord- oder der Nordostfassade angeordnete werden dürfen.

4.8 Etappierung

Art. 27 Etappen

Die Bauherrschaft beabsichtigt, den Baubereich B möglichst rasch zu bebauen. Entsprechend soll es möglich sein, die beiden Baubereiche A und B unabhängig voneinander zu realisieren. Die Erschliessung ist jedoch als Ganzes zu entwickeln.

4.9 Schlussbestimmungen

Art. 28 Inkrafttreten und Änderungen

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat Niederhasli bestimmt den Zeitpunkt der entsprechenden Publikation.

5 Interessenabwägung

Das Areal des Gestaltungsplans ist heute bereits bebaut und mit Gewerbe- und Wohneinheiten belegt. Gemäss Machbarkeitsstudie sollen auf gleicher Fläche mehr Wohneinheiten entstehen, die zeitgemässe Grundrisse haben und den heutigen Standards entsprechen. Das Projekt entspricht den Zielen der Siedlungsentwicklung nach Innen. Es wird kein zusätzlicher Boden versiegelt, sondern es entsteht zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum an zentraler, gut erschlossener Lage.

Durch die zusätzlichen Einheiten ist von einem geringen Mehrverkehr auszugehen. Dieser wird jedoch als gut verträglich eingeschätzt.

Das Jugendhaus muss für neuen Wohnraum weichen. Hier ist die Gemeinde jedoch bemüht, einen Ersatzstandort zu finden. Im Gegenzug dazu erhält die Bevölkerung von Niederhasli ein städtebaulich attraktives Dorfzentrum mit vergrössertem Dorfplatz sowie ein besser durchwegtes Areal mit einem öffentlichen Fussweg, der die Rätscgegasse mit dem Kindergarten verbindet. Dies wird insgesamt als ein grosser Mehrwert für die Bevölkerung der Gemeinde Niederhasli gewertet. Mit dem Gestaltungsplan können die Ziele einer qualitativen Innenentwicklung an einer zentralen, gut erschlossenen Lage zweckmässig erfüllt werden.

6 Planungsablauf

| | |
|--|--|
| Machbarkeitsstudie als Grundlage | Die Machbarkeitsstudie wurde durch die Miller & Maranta Architekten, Basel entwickelt. Die Studie diente als unverbindlich Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans. Die geplanten Gebäude sind im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellt. |
| Verabschiedung durch Baukommission und Gemeinderat | Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde am 29. Januar 2018 von der Baukommission Niederhasli überprüft und für die Vorprüfung freigegeben. Der Gemeinderat von Niederhasli hat die Unterlagen am 13. Februar 2018 zuhanden der Anhörung und der öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG verabschiedet. |
| Fachliche Stellungnahme und Vorprüfung des Kantons | Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde am 31. Januar 2018 der Baudirektion des Kantons Zürich zur fachlichen Stellungnahme eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 25. April 2018 formuliert das Amt für Raumentwicklung verschiedene Anträge zur Überarbeitung der Vorlage. Insbesondere hält es fest, dass der Gestaltungsplan noch zu wenig Bezug auf die städtebaulichen Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie nimmt. Die Anträge wurden am 25. Mai 2018 mit der zuständigen Gebietsbetreuerin des kantonalen Amtes für Raumentwicklung besprochen. Anschliessend wurden die Unterlagen bereinigt. Insbesondere wurden städtebaulich wichtige Aspekte des in der Zwischenzeit weiterentwickelten Architekturprojekts vom Büro Miller und Maranta, Basel im Gestaltungsplan besser verankert. |
| Öffentliche Auflage und Einwendungen | Die Akten und Pläne lagen vom 2. März bis 30. April 2018 während 60 Tagen gemäss § 7 PBG auf. Während dieser Frist sind keine Einwendungen eingegangen. Die Nachbargemeinden Niederglatt, Steinmaur, Rümlang, Buchs und Dielsdorf haben sich schriftlich zum Gestaltungsplan geäussert. Da der Gestaltungsplan "Zentrumweg" keine wesentlichen oder negativen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden hat, wurden keine Einwendungen angebracht. |
| Festsetzung durch die Gemeindeversammlung | Die Gemeindeversammlung hat dem privaten Gestaltungsplan Zentrumweg vom 13. Februar 2018 am 5. Juni 2018 zugestimmt. Der Gemeinderat wurde gleichzeitig ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan vorzunehmen soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder Genehmigungsverfahrens ergeben. Gegen den Beschluss sind beim Bezirksrat keine Rechtsmittel eingelegt worden. |
| Anpassungen und Genehmigung durch den Kanton | Um einen positiven Genehmigungsentscheid seitens Kanton herbeizuführen, hat der Gemeinderat von Niederhasli am 04. Dezember 2018 kleinere Anpassungen aufgrund der Vorprüfung – insbesondere eine neue Vorschrift bezüglich Lärmschutz (Art. 26) – beschlossen. Die Unterlagen wurden anschliessend bei der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. |



**Protokollauszug des Gemeinderats
Sitzung Nr. 7 vom 15. Mai 2018**

- 89 04 Bauplanung
 04.05 Nutzungsplanung
 04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
- Privater Gestaltungsplan „Zentrumweg“, Kat.-Nrn. 478 und 2886,
Dorfstrasse 13 a – f, Niederglatterstrasse 10 + 12, Niederhasli
Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen**
-

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 13. Februar 2018 den privaten Gestaltungsplan "Zentrumweg" zuhanden der Anhörung und der öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet. Die Akten und Pläne lagen vom 2. März bis 30. April 2018 während 60 Tagen zur öffentlichen Anhörung auf und konnten bei der Gemeindeverwaltung während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jeder war berechtigt, sich innert der Auflagefrist zum Privaten Gestaltungsplan "Zentrumweg" zu äussern. Während dieser Frist sind keine Einwendungen eingegangen.

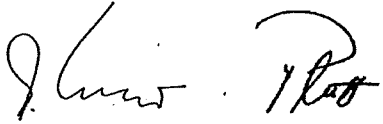
Die Nachbargemeinden Niederglatt, Steinmaur, Rümlang, Buchs und Dielsdorf haben sich schriftlich zum Gestaltungsplan geäussert. Da der Gestaltungsplan "Zentrumweg" keine wesentlichen oder negativen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden hat, wurden keine Einwendungen angebracht.

Beschluss:

1. Während der öffentlichen Auflagefrist sind keine Einwendungen zum privaten Gestaltungsplan "Zentrumweg" eingegangen.
2. Dieser Beschluss wird als Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen genehmigt und zuhanden der Auflage für die Gemeindeversammlung überwiesen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - UBS (CH) Property Fund - Direct Residential, vertreten durch: UBS Fund Management (Switzerland) AG, Aeschenplatz 6, 4002 Basel
 - Baudirektion des Kanton Zürich, ARE, z.H. Ute Sakmann, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - Bau- und Planungskommission
 - Hochbauvorsteher
 - Abteilung Bau und Umwelt
 - Gemeindeschreiber
 - Akten Präsidiales und Gesellschaft

JB

GEMEINDERAT NIEDERHASLI



Präsident:
Marco Kurer

Substitut:
Dominic Plüss

Versand: 22. Mai 2018



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 21.06.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000322

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Niederhasli, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli

Privater Gestaltungsplan "Zentrumweg", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8155 Niederhasli

Der private Gestaltungsplan "Zentrumweg" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Niederhasli an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2018 und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit der Verfügung Nr. 1786/18 vom 14. März 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 3. Mai 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Zentrumweg", Niederhasli, tritt am Tag der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Niederhasli, 21. Juni 2019

Rechtliche Hinweise:

Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Re- kurse:

Gemeinde Niederhasli

Dorfstrasse 17

8155 Niederhasli