

Revision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31102 – 20.6.2022

Anpassung aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung ARE  
Verfügung Nr. 0145 / 23 vom 8. Mai 2023

**Teilweise Nichtgenehmigung**

Nichtgenehmigung ARE Verfügung Nr.  
0145 / 23 vom 8. Mai 2023

Das ARE hat mit Verfügung vom 8.5.2023 verschiedene Teilbereiche nicht genehmigt. Dadurch ergaben sich Änderungen den Planungsunterlagen. Die entsprechenden Abschnitte oder Verweise werden in vorliegendem Bericht rot hervorgehoben bzw. rot gestrichen dargestellt.

**Auftraggeber**

Gemeinde Bassersdorf

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Anita Suter, Mirta Niederhauser

**Titelbild**

Quelle: SKW (Baltenswil: Streetview)

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>UMFELD</b>	<b>8</b>
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	8
2.2	Vorstellung Kanton Zürich	9
2.3	Gewässerraum	12
2.4	Vorstellungen Region	13
<b>3</b>	<b>ZIELE</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>QUANTITATIVE GRUNDLAGEN</b>	<b>17</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung	17
4.2	Quantitative Entwicklungsziele	18
4.3	Bauzonenreserven und Bedarf	18
4.4	Verdichtung	21
<b>5</b>	<b>KERNZONENPLAN</b>	<b>25</b>
5.1	Grundlagen	25
5.2	Pläne	27
5.3	Festlegungen in den Kernzonenplänen	28
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>34</b>
6.0	IVHB und allgemeine Anpassungen	34
6.1	Zonenplan und Ergänzungspläne	40
6.2	Bauzonen	40
6.2.1	Kernzonen	40
6.2.2	Wohnzonen	45
6.2.3	Wohnzonen mit Gewerbeanteil	46
<del>6.2.4</del>	<del>Zentrumszonen</del>	48
6.2.5	Industrie- und Gewerbezone	50
6.2.6	Erholungszonen	51
6.2.7	Zone für öffentliche Bauten	51
6.3	Besondere Bestimmungen	52
6.3.1	Arealüberbauungen	52
6.3.2	Gestaltungsplanpflichtgebiete	53
6.3.3	Aussichtsschutz	61
6.3.4	Terrassenhäuser	61
6.3.5	Aussenantennen	62
6.4	Ergänzende Bauvorschriften	62
6.4.1	Allgemeines	62
6.4.2	Abstände	63
6.4.3	Höhen und Geschosse	64
6.4.4	Umgebungsgestaltung	65
6.4.5	Autoabstellplätze	69
6.4.6	Zweiräder und Abstellflächen	72
6.4.7	Mobilfunk	73
6.5	Mehrwertausgleich	74
6.6	Schlussbestimmungen	74

<b>7</b>	<b>ANPASSUNGEN ZONENPLAN</b>	<b>75</b>
7.1	Aufzonungen	75
7.2	Umzonungen	76
7.3	Einzonung Erholungszonen	81
7.4	Weitere Einzonungen	82
7.5	Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone	83
7.6	Überlagernde Festlegungen	85
7.7	Kantonale Nutzungszonen	86
7.8	Weitere technische Anpassungen	87
7.9	Weitere Hinweise zum Zonenplan	90
<b>8.</b>	<b>ERGÄNZUNGSPLÄNE AUSSICHTSSCHUTZ</b>	<b>91</b>
8.1	Bestehende Regelung	91
8.2	Neue Regelung	92
<b>9</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ</b>	<b>94</b>
<b>10</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER REVISION</b>	<b>99</b>
10.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	99
10.2	Dichtevorgaben	101
10.3	Ortsbild und Wohnqualität	102
10.4	Landschaft	103
10.5	Umweltschutz	106
10.6	Kommunaler Mehrwertausgleich	108
10.7	Kantonaler Mehrwertausgleich	111
10.8	Mehrwertprognose	112
10.9	Fazit	113
<b>11</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>115</b>
11.1	Übersicht	115
11.2	Kantonale Vorprüfung	115
11.3	Öffentliche Auflage	119
11.4	Anhörung	120
11.5	Mitbericht Arbeitszonenbewirtschaftung	121
11.6	Gemeindeversammlung	122
11.7	Genehmigung	123
<b>12</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>123</b>
<b>ANHANG 1</b>		
<b>ZUSAMMENFASSUNG MEHRWERTPROGNOSE</b>		<b>125</b>
<b>ANHANG 2</b>		
<b>MITBERICHT ZUR ARBEITZONENBEWIRTSCHAFTUNG</b>		<b>127</b>

# 1 EINLEITUNG

## Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf stammt aus dem Jahr 1999. Im Jahr 2009 wurde sie im Rahmen einer Teilrevision punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt.

Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen und auf Basis der erarbeiteten "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" sowie der Umsetzung der Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan besteht nun auch Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Es geht insbesondere um folgende Themen:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, welche im Rahmen der „entwicklungsstrategie bassersdorf 2030 und im kommunalen Richtplan mit Blick auf die langfristige Entwicklung als Gesamtschau erarbeitet wurden
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten, Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten schaffen
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Klärung von Einzonungsbegehren
- Neue Bedürfnisse und Vollzugsprobleme der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung des IVHB

## Gesamtschau – „entwicklungsstrategie 2030“ und Ergänzung

Grundsätzliche Überlegungen als Basis



Der Gemeinderat hat in Zusammenarbeit mit Ernst Basler + Partner und der Steuerungsgruppe "Bassersdorf 2030" im Hinblick auf die Revision der Ortsplanung und zur Abstimmung übergeordneter Verkehrsprojekte die "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" vom 12. April 2016, auf Grundlage von Planungswerkstätten mit Vertretern aus der Bevölkerung und dem Gewerbe erarbeitet.

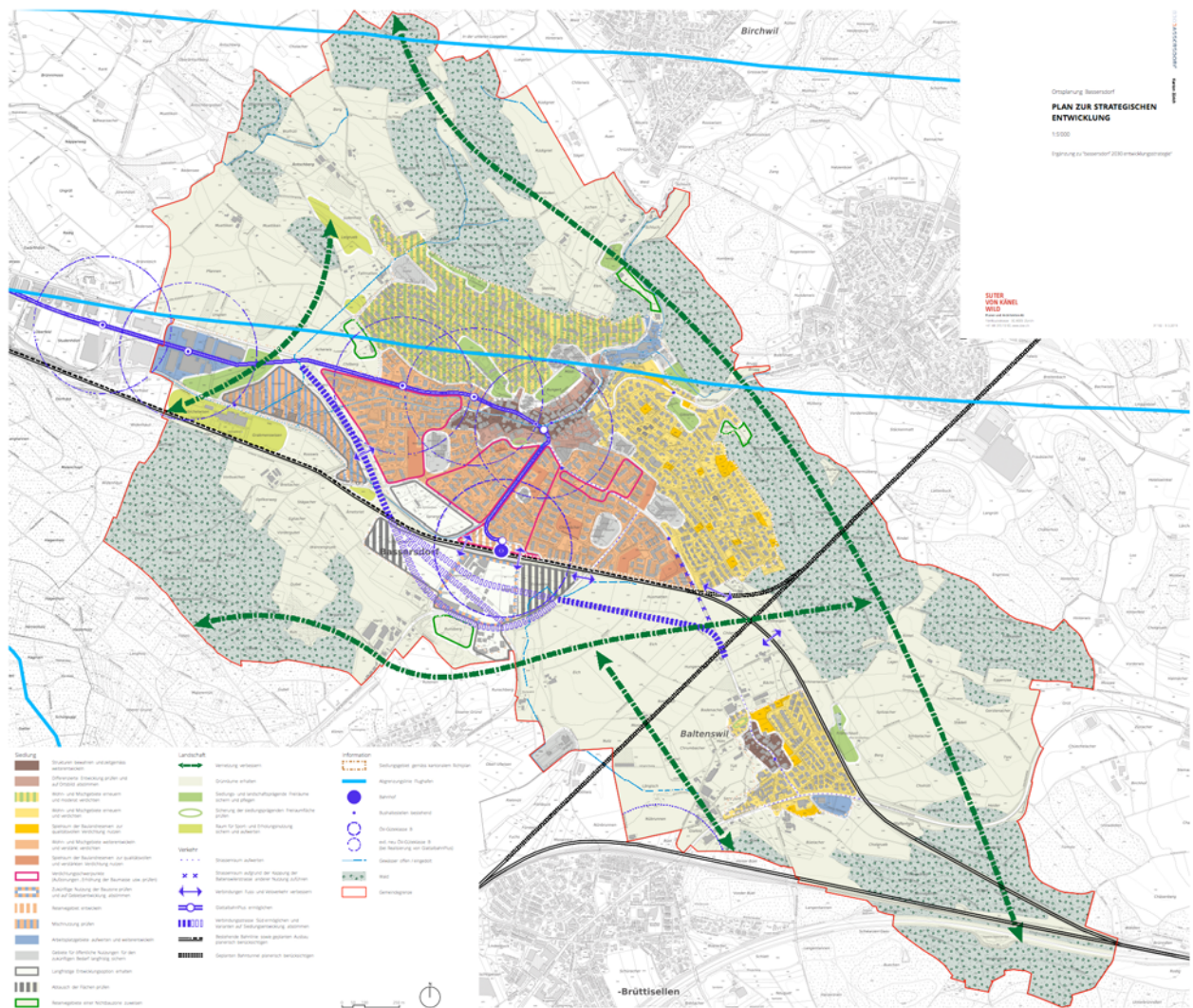
In der Folge kam es zu verschiedenen Entscheidungen, welche die Entwicklungsstrategie beeinflussen (Projektierung des Brüttener-tunnels, Planung Glattalautobahn, Projektierung GlattalbahnPlus bis ins Gewerbegebiet Grindel, Initiative gegen eine Einzonung Bahnhof Süd und gegen Hochhäuser). Dementsprechend zeigte sich, dass die Entwicklungsstrategie in einzelnen Teilbereichen korrigiert und in anderen Bereichen verfeinert werden muss.

**Ergänzung zu  
 "entwicklungsstrategie  
 bassersdorf 2030"**

Im Sinne einer Ergänzung und Vertiefung wurde die Entwicklungsstrategie im Jahr 2019 durch die Planungskommission der Gemeinde Bassersdorf in Zusammenarbeit mit dem Büro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG (SKW) präzisiert und im Hinblick auf die Revision der Ortsplanung verfeinert.

Die daraus resultierende Ergänzung vom 19. Juni 2019 bildet zusammen mit der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" die Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Sie fasst im Sinne eines Zielbildes für das Jahr 2030 die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zusammen und zeigt den Handlungsbedarf in den kommunalen Planungsmitteln auf. Die Ergänzung zur "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" dient auch zur Klärung des Revisionsumfangs für die Ortsplanungsrevision.

Entsprechend den Themen mit den bedeutsamsten räumlichen Wirkungen, geht es primär um die Siedlungsentwicklung. Die Themen Landschaft und Verkehr sind ebenfalls von räumlicher Wirkung und daher in die "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" sowie die Ergänzung einbezogen worden. Sowohl die Siedlungs-, die Landschafts- als auch die Verkehrsthemen wurden in der Vorlage zur Revision der kommunalen Richtplanung weiter vertieft.



### **Revision Richtplanung**

Der bestehende kommunale Richtplan von Bassersdorf stammt aus dem Jahr 1982 (Verkehrsplan aus dem Jahr 1999) und seither haben sich die übergeordneten Planungen geändert. Ausserdem hat die Gemeinde mit der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" und der zugehörigen Ergänzung Vorstellungen für die Gemeindeentwicklung erarbeitet, welche nicht mehr den Inhalten des kommunalen Richtplans entsprechen. Daher wurde die kommunale Richtplanung in den Jahren 2019 bis 2021 in einer Revision überarbeitet.

### **Revision Nutzungsplanung**

Basierend auf dem kommunalen Richtplan und der „entwicklungsstrategie bassersdorf 2030“ sowie deren Ergänzung sollen nun die nutzungsplanungsrelevanten Themen angegangen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

### **Bestandteile der Revisionsvorlage Nutzungsplanung**

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Kernzonenpläne Bassersdorf und Baltenswil
- Ergänzungspläne Aussichtschutz Hueb, Hasenbühl und Ratzenhalde 1:2'000
- Bericht zu den Einwendungen

Der Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und der Zusammenfassung von Hintergrundinformationen und Grundlagen.

## 2 UMFELD

### 2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

#### Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohnende zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Person langfristig sein soll.

#### ISOS

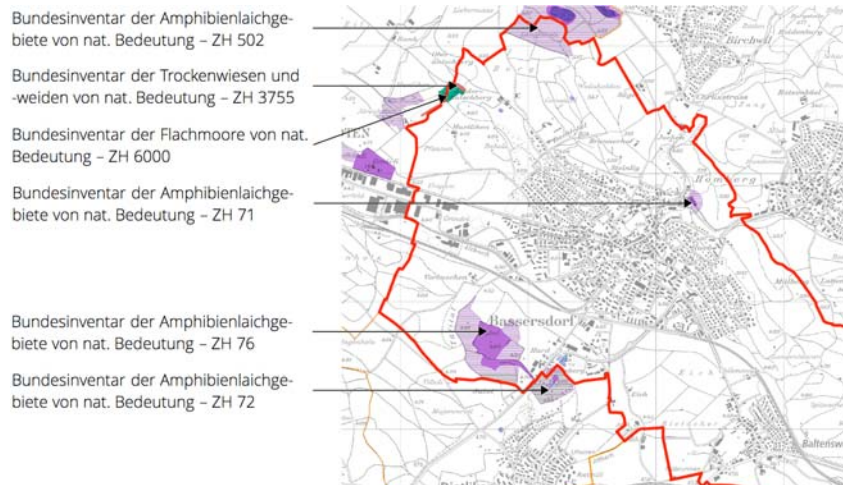
Für die Gemeinde Bassersdorf bestehen keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

#### BLN

Ebenso sind in der Gemeinde keine Gebiete vorhanden, welche im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) inventarisiert sind.

#### Biotope von nationaler Bedeutung

In der Gemeinde sind Inventarobjekte von drei verschiedenen nationalen Biotopinventaren gemäss Art. 18a NHG vorhanden. Diese sind im nachfolgenden Plan abgebildet.



#### Inventar Historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar Historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Inventarobjekte von nationaler Bedeutung, namentlich ein Abschnitt der Bahnhofstrasse, sind Teil eines Bundesinventars gemäss Art. 5NHG.





## 2.2 Vorstellung Kanton Zürich



Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

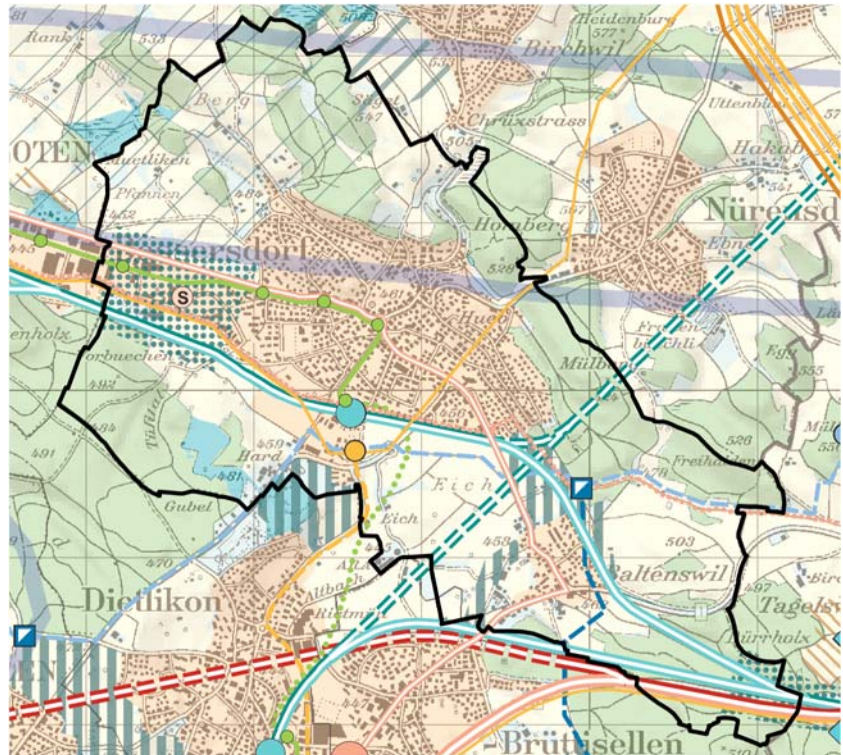
80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

### Handlungsräume Bassersdorf

Bassersdorf ist dem Handlungsraum "Stadtlandschaft" und Baltenswil dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Für den Handlungsraum "Stadtlandschaft" ergibt sich folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Dynamik ermöglichen":

- Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren
- Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren
- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie beim Bau grossmassstäblicher Bauten sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen, beispielsweise entlang von Gewässern, schaffen sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen.

Ausschnitt aus der Richtplankarte Blatt Nord (Stand: 22. Oktober 2018, Beschluss des Kantonsrates)



Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung von Bassersdorf sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

Auftrag an die Gemeinden  
Quelle: kantonaler Richtplan

"Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potentials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen (...)."

- Siedlungsgebiet
- Abgrenzungslinie Flughafen
- Landschaftsverbindung
- Freihaltegebiete

Im Sinne der Abstimmung Siedlung und Verkehr sind zudem folgende Festlegungen wichtig:

- Doppelspurausbau Bahnlinie
- Schmalspurbahn, Variante / zu prüfende Linienführung

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebietes neue Bauzonen ausscheiden.

Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung. Dennoch sollte die Festlegung nicht parzellenscharf sein, sondern einen gewissen Anordnungsspielraum für die Gemeinde offenhalten.

**Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI)**

Für die Gemeinde Bassersdorf bestehen keine Einträge im kantonalen Ortsbildinventar.

**Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung**

Auf dem Gemeindegebiet sind im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 das Ried am Aentschberg, die Riedwiese Schlyfi, die Kiesgrube am Runsberg sowie das Feuchtbiotop im Gebiet Gubel verzeichnet.

Es bestehen zudem folgende weitere Objekte in den Schutzverordnungen (SVO) "Schutz des Kiesgrubenbiotopes Gubel in Bassersdorf" und "Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Stadt Kloten und Teilgebieten in Bassersdorf und Nürensdorf (Eigentl) Teilbereich Feld":

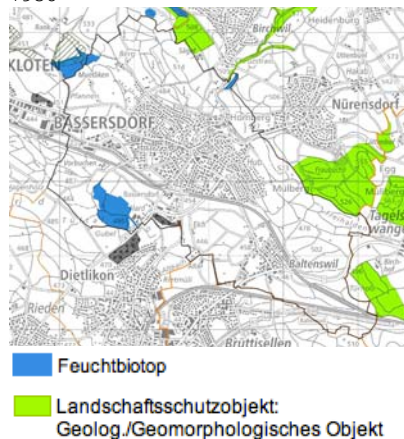
- Naturschutzobjekt Nr. 1 – Kiesgrubenbiotop Gubel
- Naturschutzobjekt Nr. 3 – Eigentl
- Naturschutzobjekt Nr. 11 – Ried am Äntschberg

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

Kommunale Naturschutzverordnung –  
 Schutzzonenplan 2010

Neben den überkommunalen Inventarobjekten verfügt Bassersdorf auch über eine kommunale Naturschutzverordnung. Im Rahmen von Planungen und Bauvorhaben ist auch hier eine frühzeitige Berücksichtigung erforderlich.

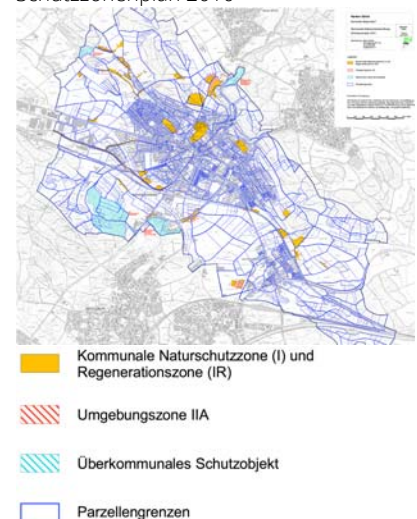
Natur- und Landschaftsschutzinventar  
 1980



Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung



Kommunale Naturschutzverordnung –  
 Schutzzonenplan 2010



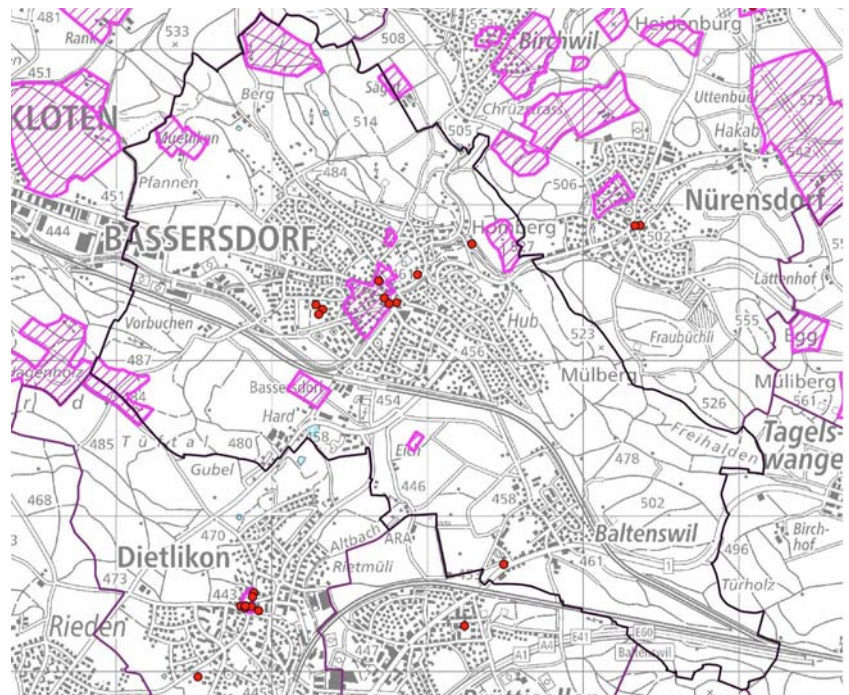
**Weitere Naturschutz - Inventare**

Es bestehen zudem weitere Inventare (Reptilien, Ornithologisches Inventar etc.).

## Archäologische Zonen

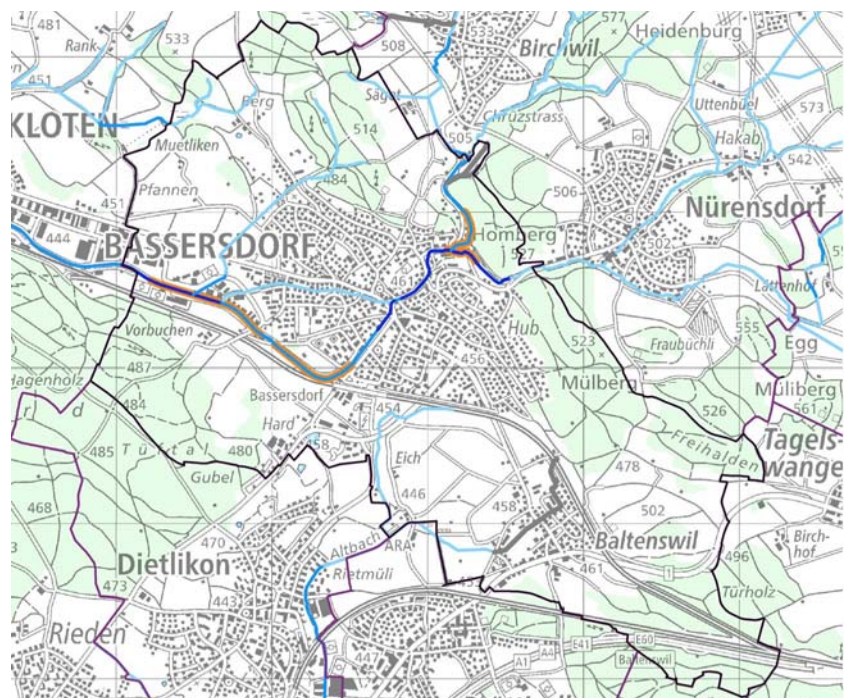
Ausschnitt aus dem Plan "Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte"

- Archäologische Zonen
- Denkmalschutzobjekt



## 2.3 Gewässerraum

Revitalisierungsplanung  
GIS ZH, 2020



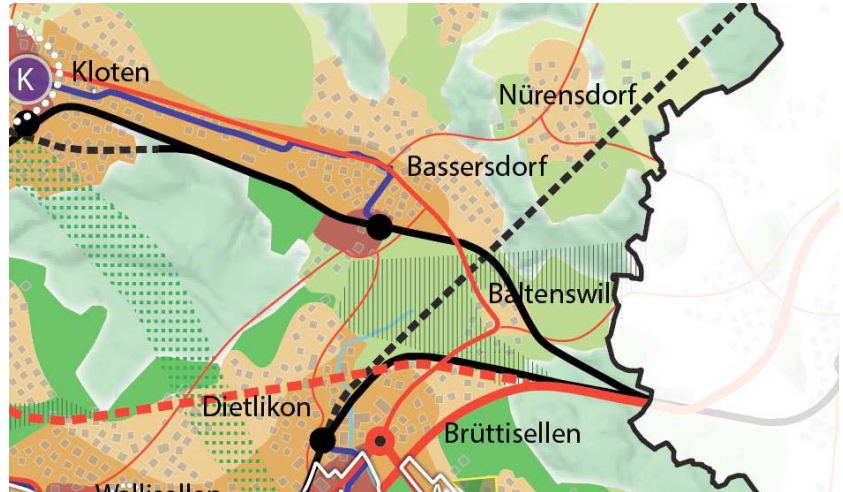
## Entwurf des Gewässerraumes für Bassersdorf

Die Gewässerräume wurden für Bassersdorf noch nicht festgesetzt. Dies soll im Rahmen eines separaten Verfahrens erfolgen (siehe auch Kap. 9).

## 2.4 Vorstellungen Region

### Regionales Raumordnungs-konzept Glattal

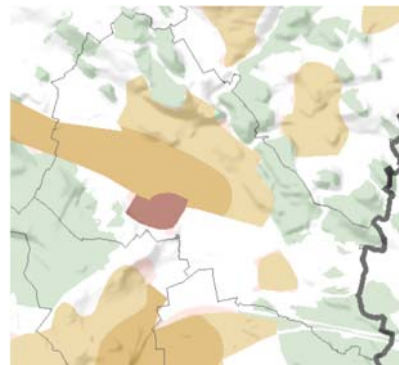
Das Regio-ROK baut auf dem kantonalen Raumordnungskonzept auf. Es präzisiert die Aussagen des ROK-ZH und konkretisiert die Ziele für die Raumentwicklung der Region Glattal.



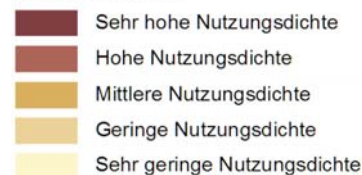
### Dichtestufen und Siedlungsentwicklungsstrategie

Im regionalen Raumordnungskonzept Glattal werden folgende Festlegungen zu den Dichtestufen und der Siedlungsentwicklungsstrategie für die Gemeinde Bassersdorf gemacht.

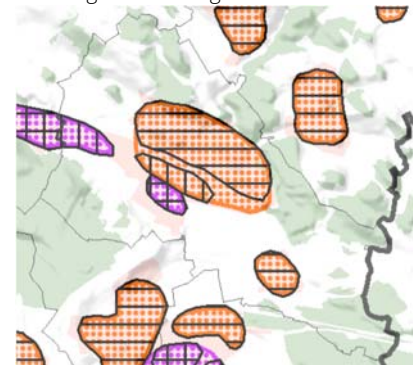
#### Dichtestufen



#### Regionaler Inhalt



#### Strategien zur differenzierten Siedlungsentwicklung



#### Regionaler Inhalt



**Regionaler Richtplan Glattal**  
 Allgemein

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Verdichtung und Entwicklung

Der gesamtrevidierte regionalen Richtplan wurde am 14. Februar 2018 durch den Regierungsrat festgesetzt.

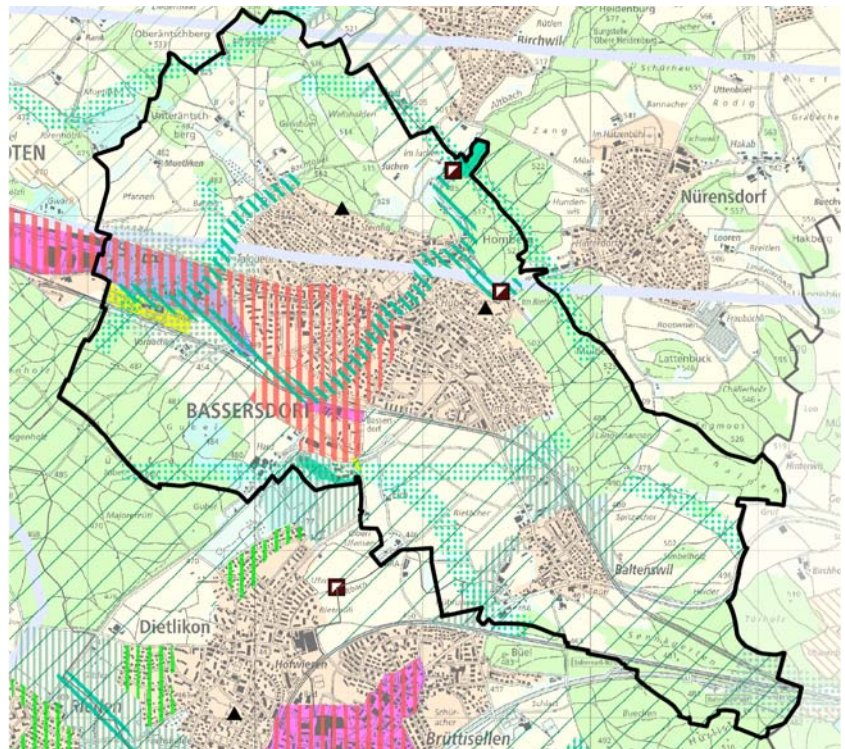
Im regionalen Richtplan wurden basierend auf den Dichtestufen des Regio-ROK zwei zusammenhängende Gebiete mit hoher baulicher Dichte festgelegt:

- Gebiet Grindelstrasse  
 Funktion/Ziel: Hohe Dichte / qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung
- Gebiet Bahnhofstrasse / Dietlikonerstrasse  
 Funktion/Ziel: Hohe Dichte / qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung bei nachgewiesener Ortsverträglichkeit

Die Festlegung der Gebiete mit hoher baulicher Dichte gelten als Anweisung an die Gemeinden, in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden.

Siedlung und Landschaft

Im regionalen Richtplan Glattal werden zur Siedlung und Landschaft folgende weiteren Einträge für die Gemeinde Bassersdorf gemacht:



### 3 ZIELE

#### Kommunale Gesamtschau und Einordnung – entwicklungsstrategie bassersdorf 2030 und Ergänzung

Die Gemeinde Bassersdorf hat – wie bereits im Kapitel 1 erwähnt - im Sinne einer Gesamtschau die "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" sowie die Ergänzung dazu erarbeitet. Zusätzlich wurde der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan revidiert.

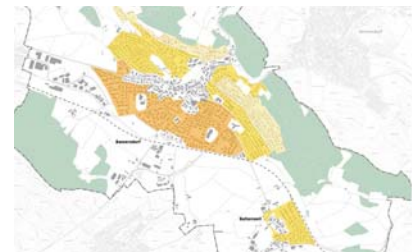
Die Schwerpunktthemen für die Nutzungsplanung, welche in der Entwicklungsstrategie herausgeschält und im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan festgesetzt wurden, können wie folgt zusammengefasst werden:

links = Kerngebiet qualitativ weiterentwickeln



rechts = Planerische Voraussetzungen für das Zentrumsgebiet und Schwerpunkt Bahnhof und Dienstleistung schaffen

links = Hohe bauliche Dichte gemäss übergeordneter Festlegung ermöglichen



rechts = Wohngebiete differenziert erneuern und verdichten

links = Mischnutzung im Entwicklungsgebiet ermöglichen



rechts = Wohngebiete mit Mischnutzung sichern

links = Arbeitsplatzgebiete sichern



rechts = Freihaltegebiete und der Gebiete für Erholungsnutzung sicherstellen

links = Siedlungsinterne Freiräume sichern



rechts = Anforderungen an die sensiblen Siedlungsränder formulieren

Die Schwerpunktthemen der räumlichen Entwicklungsstrategie und des kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplans müssen in verschiedenen Planungsinstrumenten und Projekten angegangen und umgesetzt werden. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung können lediglich die Voraussetzungen im Bereich des Bauens geschaffen werden, um die Ziele zu erreichen.

### **Ziele der Revision der Nutzungsplanung**

Das Hauptziel der vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die BZO und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Zudem sollen die Vorstellungen und Vorgaben der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" und des kommunalen Richtplanes umgesetzt werden.

Folgende weitere Ziele sollen erreicht werden:

- Ermöglichung eines (moderaten) Wachstums, so dass 2030 rund 13'200 bis 13'400 Einwohnende in Bassersdorf leben können und rund 5'300 Arbeitsplätze bestehen
- Erfüllung des Auftrages des Kantons („Stadtlandschaft“ gemäss ROK, 80% Gemeinde)
- Attraktives aufenthaltsfreundliches Ortszentrum und Bahnhofsgelände in Bassersdorf
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der verschiedenen Charakteristiken der Kerngebiete von Bassersdorf und Baltenswil
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum und entlang der Siedlungsränder
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen)
- Ermöglichung eines vielfältigen Angebots an Gewerbeflächen.
- Erhalt von Reserven für kommende Generationen.



## 4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2018

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Bassersdorf liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 1.9 % pro Jahr und damit deutlich über dem kantonalen und regionalen Durchschnitt.

2018 lag die Bevölkerungszahl bei 11'668 Personen.

	Einwohnende 2003	Einwohnende 2018	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr
<b>Gemeinde Bassersdorf</b>	8'824	11'668	+2'844	+ 190 1.9 %
<b>Region Glattal</b>	136'122	173'755	+37'633	+ 2'509 1.6 %
<b>Kanton Zürich</b>	1'245'683	1'516'798	+ 271'115	+ 18'074 1.3 %

#### Entwicklung der Einwohnenden 1988 – 2018

Datengrundlage: Statistisches Amt  
Kanton ZH

##### Einwohner

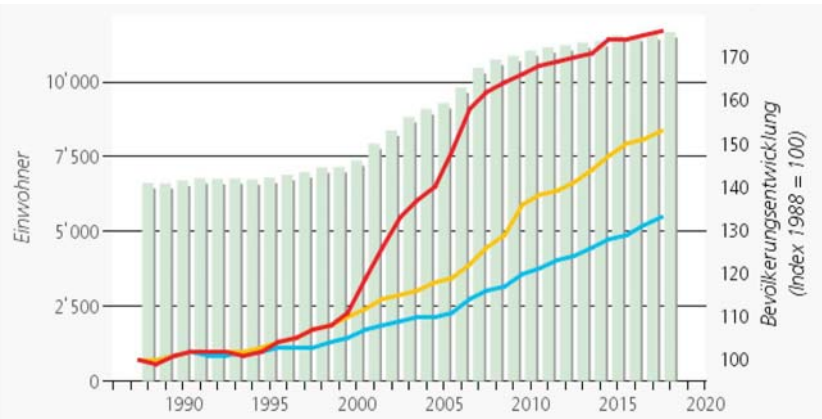
Bassersdorf

##### Bevölkerungsentwicklung

Bassersdorf

Region Glattal

Kanton Zürich



#### Beschäftigte

Die Anzahl der Beschäftigten hat zwischen 2012 und 2016 stark zugenommen. Zwischen 2016 und 2017 nahm die Beschäftigtenzahl jedoch leicht ab. Im Jahr 2017 waren 4'388 Beschäftigte in der Gemeinde zu verzeichnen.

#### Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2017

Datengrundlage: Statistisches Amt  
Kanton ZH

##### Beschäftigte

2. Sektor

3. Sektor

##### Beschäftigtenentwicklung

Gemeinde Bassersdorf

Region Glattal

Kanton Zürich



## 4.2 Quantitative Entwicklungsziele

**13'350 Einwohnende  
im Jahr 2030**

Gemäss "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" wurde für das Jahr 2030 das Entwicklungsziel von rund 1'500–1'700 zusätzliche Einwohnende formuliert. Dies entspricht einer Zahl von rund 13'200 bis 13'400 Einwohnende. Der Zonenplan müsste gegenüber dem Bestand die Ansiedlung dieser zusätzlichen Einwohnenden ermöglichen.

**5'300 Arbeitsplätze  
im Jahr 2030**

Im Sinne der Pendlerbilanz, der Nachhaltigkeit und der kurzen Wege ist ebenfalls eine Entwicklung der Arbeitsplatzzahl anzustreben. Gemäss "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" wird basierend auf dem regionalen Richtplan Glattal für Bassersdorf im Jahr 2030 rund 5'300 Arbeitsplätzen ausgegangen.

## 4.3 Bauzonenreserven und Bedarf

**Bauzonenverbrauch**

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren (2003–2018) praktisch konstant geblieben und lag im Jahr 2018 bei 222.2 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Bassersdorf 21.7 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 1.4 ha.

### Bauzonenentwicklung 1988–2018

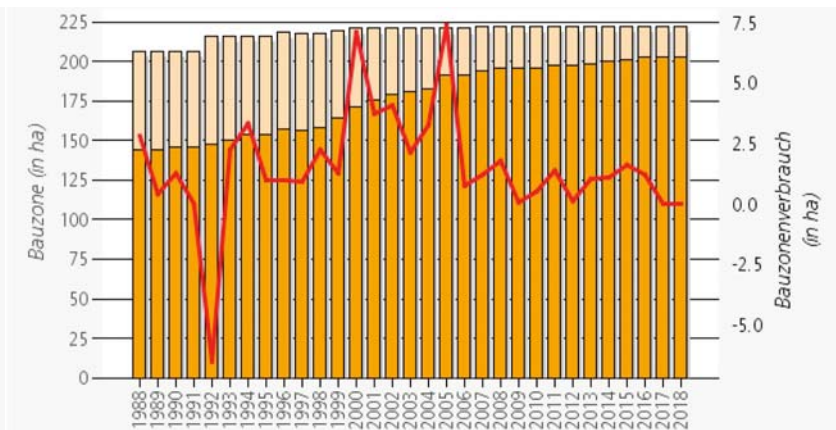
Datengrundlage: Statistisches Amt  
Kanton ZH

#### Bauzonen

- überbaute Bauzone
- nicht überbaute Bauzone

#### Bauzonenverbrauch

- Gemeinde Bassersdorf



	Bauzonen- Ø pro Jahr verbrauch 2003–2018 (ha)	Bauzonen- reserven (ha)	Reserven für 2018 (ha)	
<b>Wohnzone</b>	9.2	0.6	6.4	11 Jahre
<b>Mischzone</b>	7.8	0.5	2.9	6 Jahre
<b>Arbeitszone</b>	2.9	0.2	9.4	47 Jahre
<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	1.7	0.1	0.7	7 Jahre

Sofern damit gerechnet wird, dass in den nächsten 15 Jahren (Planungshorizont) der Bauzonenverbrauch gleichbleibt, wie in den letzten 15 Jahren, reichen die Reserven in der Wohnzone für die nächsten 11 Jahre, in der Mischzone für 6 Jahre, in der Arbeitszone für 47 Jahre und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlage für 7 Jahre aus.

## Ausbaugrad

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

Die Bauzonen von Bassersdorf sind nahezu überbaut (ca. 91 %) und mit Ausnahme der Arbeitszonen, welche im Jahr 2018 einen Ausbaugrad von 32.5 % aufwiesen, auch effizient genutzt. So liegt der Ausbaugrad in den Wohnzonen bei rund 84 % und in den Mischzonen gar bei rund 94 %. Dies entspricht einem Ausbaugrad von rund 67 % im Durchschnitt aller Zonen.

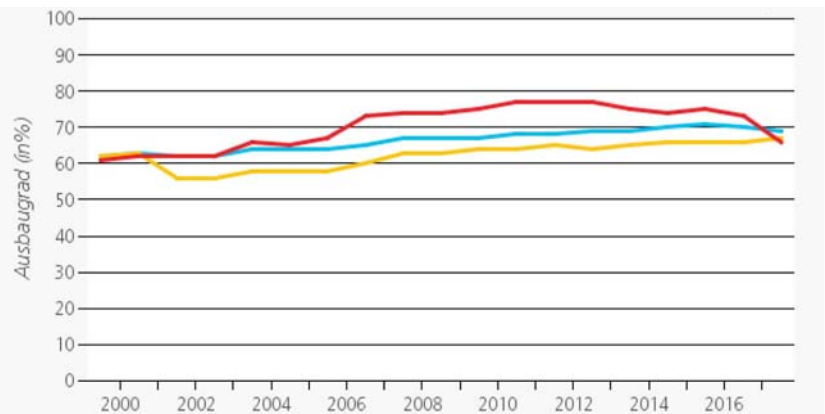
### Ausbaugrad 2000–2018

Datengrundlage: Statistisches Amt  
 Kanton ZH

#### Ausbaugrad

(gebaute Geschossfläche in % der zulässigen  
 Geschossfläche)

- Gemeinde Bassersdorf
- Region Glattal
- Kanton Zürich

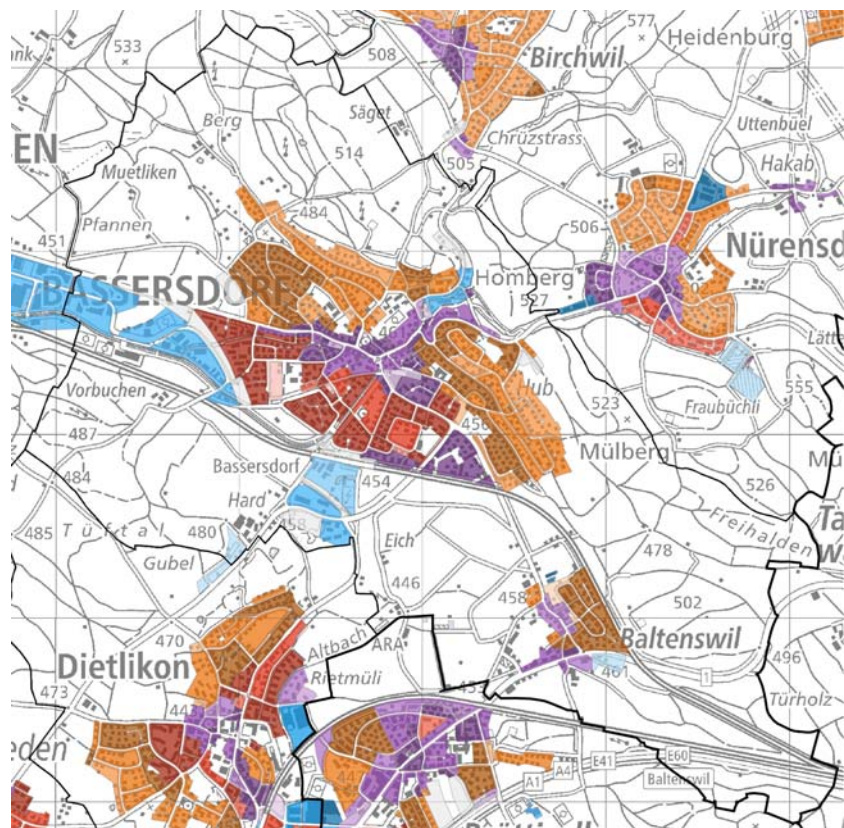


Ausschnitt Quartieranalyse GIS ZH  
 (Stand: April 2020)

#### Ausbaugrad

Reservezone	
[White]	
Wohnzonen	
W1/W2	W3 und höher
< 11%	< 11%
11-30%	11-30%
31-60%	31-60%
61-90%	61-90%
91-100%	91-100%
Mischzonen	
Industriezonen	
< 11%	< 11%
11-30%	11-30%
31-60%	31-60%
61-90%	61-90%
91-100%	91-100%

[Anteile in Prozent]



Verdichtung / Veränderungsstrategie

In der Orts- bzw. Quartieranalyse wurden im Rahmen der Erarbeitung der Ergänzung der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" die Quartiere anhand der Faktoren der Verdichtung (Ausbaugrad, Eigentumsstruktur, Gebäudealter, ÖV-Erschliessung) auf die Möglichkeiten und Zweckmässigkeit einer besseren Ausschöpfung der Bauzonen geprüft (siehe Kapitel 4.4 Verdichtung).

## Kapazitätsreserven

In den bestehenden Zonen bestanden 2018 folgende Kapazitätsreserven:

**Einwohnende: ca. 11'700 EW**

**Arbeitsplätze: ca. 4'400 AP**

**davon ausserhalb Bauzone:  
ca. 130 EW**

**davon ausserhalb Bauzone:  
ca. 160 AP**

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000m <sup>2</sup>	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m <sup>2</sup>	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	410	20.2		970	67.9	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	610	30.5		1'980	138.3	
<b>Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2030)</b>	<b>1'020</b>	<b>50.7</b>		<b>2'950</b>	<b>206.2</b>	
<b>Bestand in Bauzonen 2018</b>	<b>11'570</b>	<b>591.8</b>	<b>51m<sup>2</sup>/EW</b>	<b>4'240</b>	<b>282.4</b>	<b>67 m<sup>2</sup>/AP</b>
<b>Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2030) rund</b>	<b>12'590</b>	<b>640</b>		<b>7'350</b>	<b>490</b>	
<b>Total Bassersdorf</b>	<b>12'720</b>			<b>7'510</b>		
<b>Ziel</b>	<b>13'200 bis 13'400</b>			<b>5'300</b>		

Hinweis Mischzonen:

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 60 % der Wohnnutzung und zu 40 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossflächen.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven insbesondere in der bereits überbauten Bauzone bis 2030 vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % der vorhandenen Reserven gerechnet. Bei den unüberbauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann. Dadurch unterscheidet sich die Berechnung von jener in der Entwicklungsstrategie, da bei dieser mit einer realistischen Nutzung von 21 % in der überbauten Bauzone und einem Ausbaugrad von 100 % in der unüberbauten Bauzone ausgegangen wird.

### Realistische Kapazitätsreserven 1'020 EW

Entsprechend der Abschätzung kann ohne eine Anpassung der BZO eine realistische Zunahme der Einwohnenden bis 2030 von rund 1'020 Einwohnenden in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne die Reservezonen zu nutzen.

Verdichtung nach innen fördern

Die Gemeinde will gemäss "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" eine verstärkte Entwicklung nach innen im Sinne einer Verdichtung fördern. Im Rahmen der Revision wird daher auf Werkzeuge und Revisionsinhalte gesetzt, die diese Entwicklung stärken und unterstützen sollen.

Um das in der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" formulierte Entwicklungsziel von 1'500 bis 1'700 zusätzlichen Einwohnenden zu erreichen, sollen Arealüberbauungen gefördert und Instrumente (z.B. Gestaltungsplanpflichtgebiete, Mindestdichte) ermöglicht werden.

Dadurch sollte u.a. der Ausbaugrad bei unüberbauten Bauzonenflächen auf gegen 100 % ansteigen. Weiter soll die angestrebte Zunahme der Anzahl Einwohnenden mit Arealüberbauungen sowie Umzonungen (insbesondere der Umzonung Pöschen) erreicht werden.

### Bauzonenbedarf für Arbeiten gemäss bisherigem Verbrauch

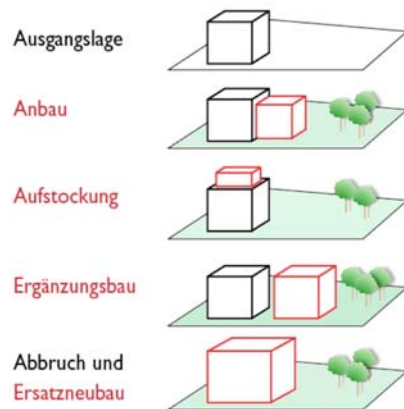
Der Bedarf an Gewerbebezonen ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb ansiedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den folgenden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher kann aufgrund des bisherigen Verbrauchs keine Schätzung für die Bauzonen für Arbeiten gemacht werden.

Es bestehen mit 9.4 ha grosse unbebaute Arbeitszonenflächen sowie grosse Geschossflächenreserven im Bestand, welche sich für die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Neue Betriebe benötigen in der Regel ein auf ihr Bedürfnis zugeschnittenes Betriebsgebäude, um effiziente und damit wirtschaftliche Abläufe zu ermöglichen.

Im Rahmen der Revision ist die Gewährleistung von genügenden, für das Gewerbe geeignete Zonen eine wichtige Zielsetzung.

## 4.4 Verdichtung

### Definition bauliche Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Personen auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Zunahme der Anzahl Personen verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau).

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)

### Funktionale Dichte – Nutzungs- dichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

In diesem Zusammenhang sind Mischzonen und Gesamtplanungen von Arealen zu prüfen.

## Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht alleine durch eine Aufzonung noch keine Verdichtung, dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzonung verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen sind:

- Zustand der Bausubstanz:  
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- Eigentumsstruktur:  
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrecht sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht zwingend mehr Wohneinheiten.
- Parzellarstruktur:  
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

## Analyse Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Bassersdorf wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Eigentumsstruktur und übergeordnete Vorgaben analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln (räumliches Entwicklungskonzept).

### Ausbaugrad

Wie bereits im Kapitel 4.3 erwähnt, weist Bassersdorf bereits einen relativ hohen Ausbaugrad in den Wohn- und Mischgebieten auf. Dennoch sind in verschiedenen Quartieren im Bestand noch Potenziale vorhanden. Allerdings liegen diese zum Teil im Bereich der Abgrenzungslinie des Flughafens (lärmbelastete Gebiete).

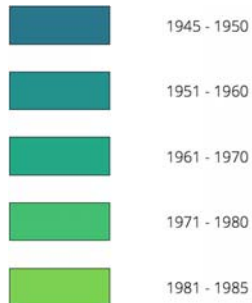
### Gebäudealter

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

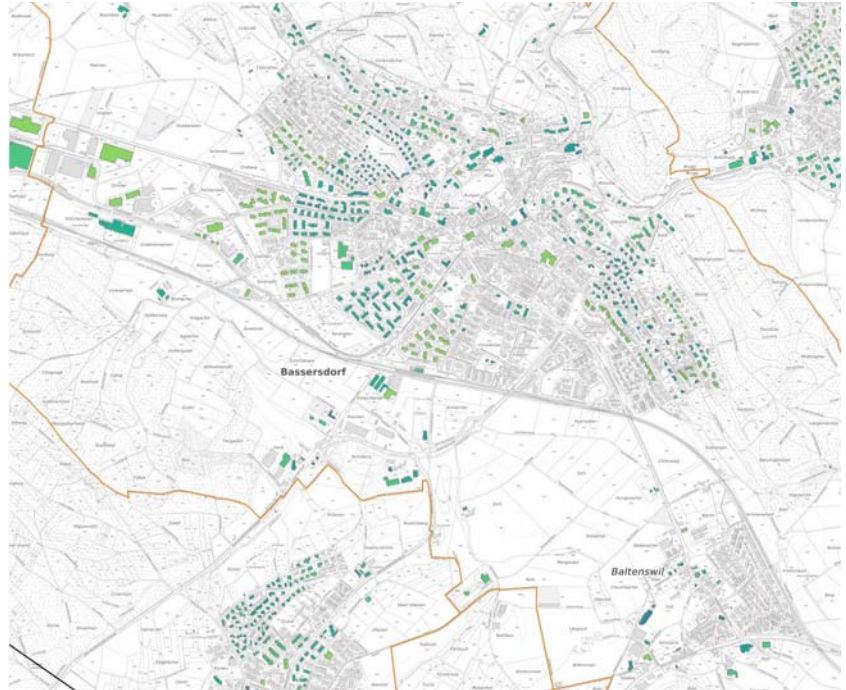
Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1985 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden konnte, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde.

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzbaus stellen. Der Entscheid dürfte massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem vorhandenen Nutzungspotenzial, der Lage im Siedlungsgebiet und von der Eigentumsstruktur beeinflusst werden.

In Bassersdorf gibt es verschiedene Quartiere, in welchen mehrheitlich Gebäude aus den Baujahren 1945 bis 1985 vorhanden sind.



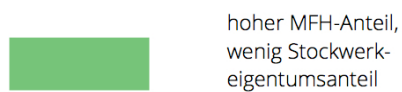
Grundlagedaten:  
Gebäudealter GIS ZH



### Gebiete mit Mehrfamilienhäusern

Die Eigentumsstruktur kann den Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken oder diese unterstützen. Bremsende Wirkung auf die Innenentwicklung haben sowohl Gebiete mit einem überwiegen- den Anteil an Einfamilienhäusern als auch Gebiete mit grossen Anteilen an Stockwerkeigentum. Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie einem geringen Anteil an Stockwerkeigentum sind dagegen positiv für Strukturveränderungen.

Besonders im Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Klotener-/ Baltenswilerstrasse sowie entlang der Winterthurerstrasse sind Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern und einem geringen Stockwerkeigentumsanteil vorhanden.



Im nebenstehendem Plan werden die Gebiete mit einem Mehrfamilienhaus- anteil von über 50% sowie einem Stock- werkeigentumsanteil von unter 50% dar- gestellt.

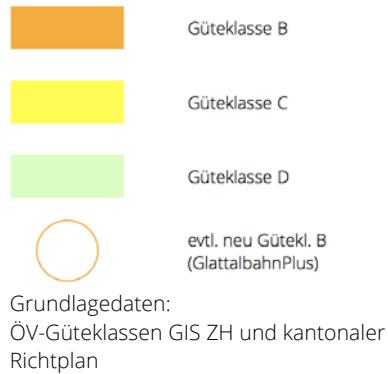
Grundlagedaten:  
Quartieranalyse GIS ZH



## ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter anderem auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) abgestimmt werden. Die Verdichtung soll primär in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen, um der weiteren Zunahme des motorisierten Individualverkehrs MIV und somit der Überlastung der Strassen entgegenzuwirken. Im nachfolgenden Plan werden die kantonalen ÖV-Güteklassen (bis und mit Güteklasse D) dargestellt.

In Bassersdorf verfügen die Gebiete rund um den Bahnhof über eine gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse B). Zudem liegen grosse Teile des Siedlungsgebiets von Bassersdorf und Baltenswil in der Güteklasse C, was einer mittelmässigen bis guten Erschliessung entspricht. Es ist zu erwarten, dass die ÖV-Erschliessung in den Gebieten entlang der Klotenerstrasse durch die Realisierung der GlattalbahnPlus mit ihren Haltestellen deutlich besser wird.





## 5 KERNZONENPLAN

### 5.1 Grundlagen

#### Kein Ortsbildinventar

Die Ortskerne von Bassersdorf und Baltenswil sind nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich aufgeführt.

#### Kommunale Richtplanung

Im Rahmen der kommunalen Richtplanung wurden die Ortskerne von Bassersdorf und Baltenswil als kommunal „schutzwürdiges Ortsbild“ deklariert.



Im Sinne einer präziseren Umsetzung wird der bestehende Kernzonenplan durch einen neu konzipierten Kernzonenplan ersetzt.

#### Grundlagen für die Kernzonenpläne

Da es sich beim kommunal festgelegten schutzwürdigen Ortsbild um die alten gewachsenen Ortskerne handelt, wurde als Grundlage für den Kernzonenplan das Gebäudealter, die Inventare, die Stellung der Bauten im Ortsbild und die vorhandene Situation mit den bestehenden Strukturen und Wiederherstellungs- oder Aufwertungspotenzialen betrachtet.



Kantonale Inventar und Schutzobjekte  
(Ausschnitt)

#### Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich

##### Einstufung PBG-Klassierung

-  Kantonal
-  Regional
-  Übrige

##### Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

-  Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
-  Personaldienstbarkeit privatrechtlich



## Kommunales Inventar

Gemäss § 203 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Gemeinden über die Schutzobjekte einstweilige Inventare zu erstellen. Es handelt sich bei der Inventarisierung um keine Schutzmassnahme, sondern lediglich um eine Zusammenstellung von an sich schutzfähigen Objekten. Der Grundeigentümer kann die Schutzabklärung einverlangen. Aufgrund der Abklärung erfolgt entweder eine Unterschutzstellung mittels Vertrag oder Verfügung oder das Objekt wird aus dem Inventar entlassen.

Das kommunale Inventar wird vom Gemeinderat festgesetzt. Es ist nicht Teil der Nutzungsplanung, welche von der Gemeindeversammlung festgesetzt wird.

Bassersdorf verfügt bereits über ein Inventar. Obwohl dieses nicht Teil der Nutzungsplanung ist, dient es bei der Erarbeitung der Kernzonenpläne als Grundlage, da die aufgenommenen Gebäude oftmals nicht nur als Einzelobjekte, sondern auch für das Ortsbild von Bedeutung sein können.



## Situation und Luftbild

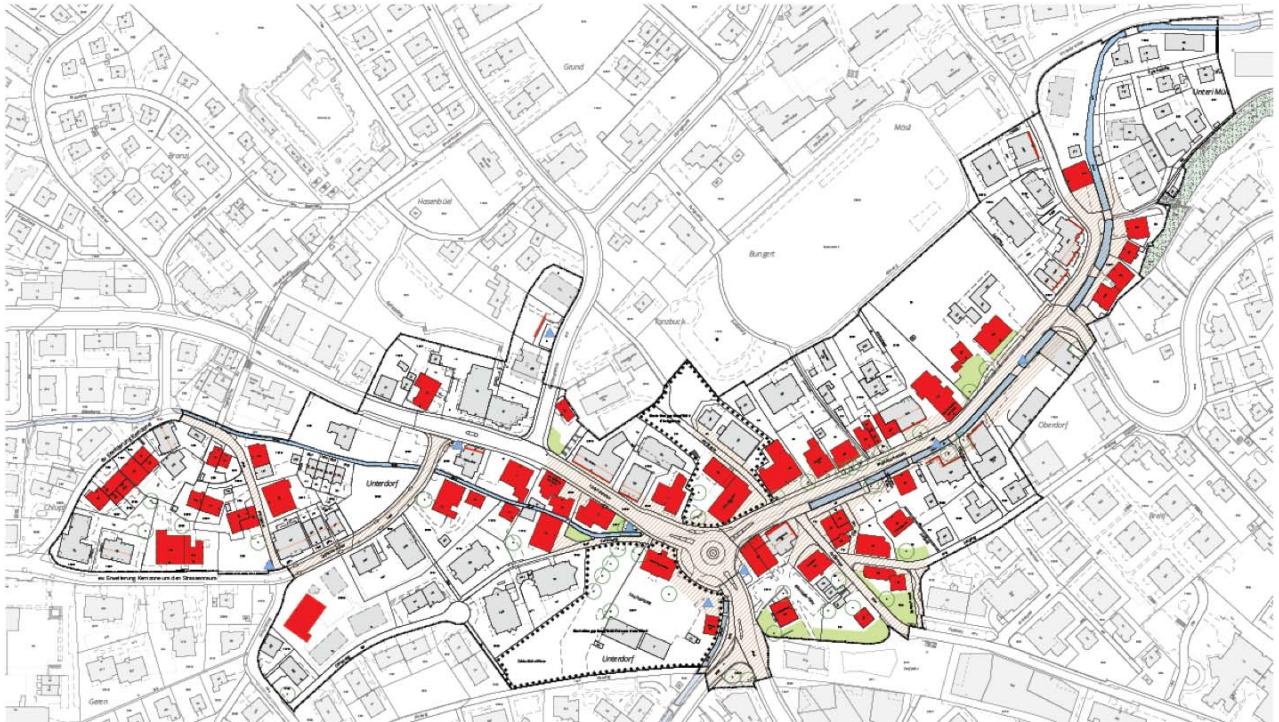
Neben der Begehung vor Ort eignet sich insbesondere das Luftbild gut für die Betrachtung der vorhandenen Strukturen, Dachgestaltungen, Gärten etc.



## 5.2 Pläne

### Kernzonenplan Bassersdorf (Verkleinerung)

- Rot bezeichnetes Gebäude (ortsbildprägende Bauten)
- übrige Gebäude
- Fassadenbereich
- Hauptfirstrichtung
- Gestaltungsplanpflicht
- Grünbereich
- Gärten
- Parkierungsbereich
- Platz- und Strassenräume
- Markanter Baum
- Brunnen



### Kernzonenplan Baltenswil (Verkleinerung)

Anpassung aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung ARE Verfügung Nr. 0145 / 23 vom 8. Mai 2023, Perimeterausdehnung auf die bisherige Kernzone aufgrund Nichtgenehmigung Anpassung Zonengrenze

- Rot bezeichnetes Gebäude (ortsbildprägende Bauten)
- übrige Gebäude
- Fassadenbereich
- Gärten
- xx m<sup>2</sup> Bereich für siedlungsprägende Freiräume mit minimaler Grünfläche
- Platz- und Strassenräume
- Markanter Baum
- Brunnen



## 5.3 Festlegungen in den Kernzonenplänen

Die nachfolgenden Erläuterungen weisen auf den inhaltlichen Zusammenhang zwischen den Festlegungen im Kernzonenplan und in der Bau- und Zonenordnung hin.

### Rot bezeichnete Gebäude

Art. 8 Abs. 1 (*Stand GV Art. 6 Abs. 1*)



Beispiel:  
Beibehaltung Stellung, Kubus,  
grundsätzliche Fassadenstruktur

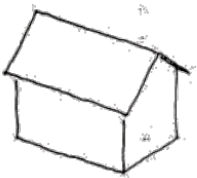
Die rot bezeichneten Bauten entsprechen denjenigen Gebäuden, die für das Ortsbild von Bassersdorf bzw. Baltenswil prägend oder strukturbildend sind. Diese Gebäude tragen wesentlich dazu bei, dass das Ortsbild seinen Charakter und seine Ansicht behält.

Auch wenn diese abgebrochen und wiederaufgebaut werden würden, soll daher das Gebäudeprofil an der heutigen Lage mit den wesentlichen heutigen Fassadenelementen wiedererstellt werden.



### Übrige Gebäude

Art. 8 Abs. 2 (*Stand GV Art. 6 Abs. 2*)



Die mit grau bezeichneten übrigen Gebäude dürfen bei Bedarf unter Beibehaltung der Lage und Volumetrie ersetzt werden. Im Unterschied zu den rot bezeichneten Gebäuden sind hier die Fassadenelemente nicht zwingend wiederherzustellen.

Sofern keine Hauptfirstrichtung oder Fassadenbereich eingetragen sind, können übrige Gebäude zudem durch einen Neubau nach Neubauvorschriften ersetzt werden. Der Neubau kann in anderer Stellung aufgebaut werden. In diesem Fall sind allerdings die Grundabstände und Masse der Neubauvorschriften einzuhalten.

### Geringfügige Abweichungen

Aufgrund von Interessen der Wohnhygiene, des Verkehrs, energetischer baulicher Massnahmen und des Ortsbildes sind geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich.

Auf die generelle Möglichkeit für Abweichungen aufgrund des Gewässerraumes wird verzichtet. Bei Ersatzbauten von „rot bezeichneten“ Gebäuden oder bei Lage eines Fassadenbereiches im künftigen Gewässerraum oder dem Uferstreifen ist eine Interessenabwägung erforderlich.

### Neubauten

Art. 10 (*Stand GV Art. 7*)

Neben den rot bezeichneten Gebäuden und den übrigen Gebäuden sind in der Kernzone auch Neubauten zulässig. Die Vorgaben für Neubauten sind in der Grundmasstabelle in Art. 10 geregelt (siehe Kap. 6.2.1).

## Fassadenbereiche

Art. 8 Abs. 4 (Stand GV Art. 6 Abs. 4)



Die wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen werden mit Fassadenbereichen bezeichnet.

Diese Fassadenbereiche beziehen sich in erster Linie auf die Lage der Fassade, oft auch in Verbindung mit der Firstrichtung. Die Bezeichnung basiert auf dem Ziel, bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes den Neubau wieder in diesen Bereich zu stellen. Damit wird die Kontinuität des Orts- und Strassenbildes gestützt, ohne den Bebauungsspielraum wesentlich einzuschränken. Die im Kernzonenplan festgelegten Fassadenbereiche weisen in der Regel einen Anordnungsspielraum von 1m – teilweise mehr – auf.

Weil auch die Fassadengestaltung einen wesentlichen Einfluss auf die Stimmung im Aussenraum (Strassenraum) hat, wird neben der Lage auch eine ortsbildgerecht gestaltete Fassade verlangt, welche sich an die ursprüngliche Fassade anlehnt.

## Hauptfirstrichtungen

Art. 16 Abs. 2 (Stand GV Art. 11b Abs. 2)



Neben den Fassadenstellungen hat auch die Ausrichtung des Gebäudes mit seiner Firstrichtung Bedeutung für das Ortsbild. Ob ein Gebäude traufseitig oder giebelseitig steht, kann einen grossen Unterschied machen. Es werden daher bei wichtigeren Gebäuden Firstrichtungen festgelegt. Untergeordnete Gebäudeteile können abweichende Firstrichtungen aufweisen.

Für die Struktur wichtige strassenparallele Firstrichtung

Ausschnitt Kernzonenplan



Orthophoto



## Platz- und Strassenräume

Art. 19 (Stand GV Art. 14d)



Hochwertige Aussenräume im Ortskern tragen wesentlich zur Aufenthaltsqualität und zum Ortsbild bei. Bei Strassensanierungen oder Anpassungsarbeiten im Aussenraum sollen vor allem in den mit Platz und Strassenräumen bezeichneten Bereichen Gestaltungsmaßnahmen zum Erhalt guter Qualitäten oder Massnahmen zur Verbesserung der Aussenraumgestaltung und der Aufenthaltsqualität erfolgen.

Die Qualitäten ergeben sich vor allem aus einem authentischen – dem traditionell geprägten Dorfkern entsprechenden – Zusammenspiel von Vorplätzen mit gekiesten oder gepflasterten Flächen, Platzbereichen mit Sitzgelegenheiten, Brunnen und Bäumen. Diese gilt es zu erhalten, wiederherzustellen oder zu entwickeln. Parkierungsflächen sind möglich, sie müssen jedoch in die Aussenraumgestaltung einbezogen und zurückhaltend gestaltet werden.

Bachläufe bilden ebenfalls ein wichtiges Element der Aussenräume. Diese sind in Bassersdorf insbesondere an der Winterthurerstrasse mit dem bestehenden Blumenschmuck ein wichtiges Erkennungsmerkmal und sollen in eine Strassenraumgestaltung miteinbezogen werden.

Beispiel Aufwertung Strassenraum



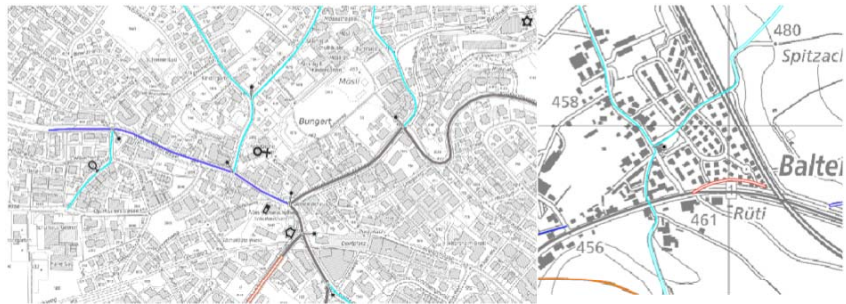
Skizze Aufwertung Strassen- und Bachraum



Inventar Historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist bei der Strassenraumgestaltung zu berücksichtigen. Die Winterthurerstrasse weist einen historischen Verlauf auf, ist jedoch nicht Bestandteil des Inventars.

- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (Bundesinventar)**  
— Historischer Verlauf mit Substanz
- Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung**  
— Historischer Verlauf
- Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung**  
— Historischer Verlauf  
— Historischer Verlauf mit Substanz



**Markante Bäume**  
 Art. 20 (Stand GV Art. 14e)



Bäume sind teilweise für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung oder gehören aufgrund ihrer Situierung zu einem Brunnen, einem Gebäude, in einen Hof oder zur Strassenraumsituation. Diese sollen erhalten und bei Abgang durch einen gleichwertigen, standortgerechten Baum ersetzt werden. Eine geringfügige Verschiebung des Standortes ist für eine bessere Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes möglich.

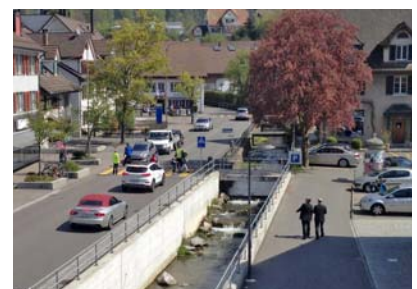
Anpassung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat das Erfordernis, bei Abgang einen Baum „gleicher Art“ zu pflanzen, gestrichen.

Ausschnitt Kernzonenplan



Markanter Baum am Altbach



## Brunnen

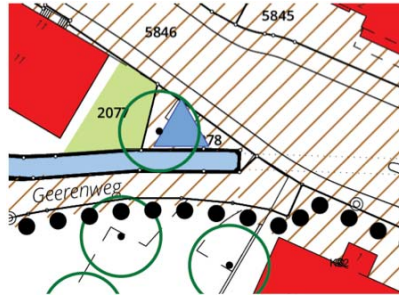
Art. 21 (Stand GV Art. 14f)



Die bestehenden für den öffentlichen Aussenraum bedeutenden Brunnen werden im Kernzonenplan bezeichnet.

Die Brunnen treten heute teilweise wenig in Erscheinung. Insbesondere im Rahmen von Strassenraumgestaltungen ist eine Verbesserung der Gestaltung der Brunnenbereiche anzustreben. Eine gewisse Verschiebung der Brunnen wird zugelassen.

Auschnitt Kernzonenplan



Beispiel Brunnenplatzgestaltung Hettlingen



## Gärten

Art. 22 (Stand GV Art. 14g)



Im Kernzonenplan werden bestehende Grünflächen als "Gärten" bezeichnet. Diese Grünflächen stellen ein wichtiges Element im Aussenraum gegenüber öffentlichen Aussenraum (idR. Strassenraum) dar und tragen wesentlich zur Attraktivität des öffentlichen Aussenraumes im Ortskern bei.

Die "Gärten" stellen derzeit teilweise lediglich Abstandsgrün dar, was aus Sicht des Ortsbildes zu bedauern ist. Erwünscht wären in den bezeichneten Bereichen ortstypische, qualitativ hochwertige Grünflächen (z.B. Gärten im Sinne von Bauerngärten).

Von Bedeutung ist, dass diese Flächen nicht für die Nutzung als Parkplätze verloren gehen und als Grünflächen erhalten und aufgewertet werden. Im Sinne der Projektierungsflexibilität wird jedoch die Möglichkeit gegeben, dass die Anordnung eines Gartens gegenüber der heutigen Lage angepasst werden kann, wenn eine gleich grosse zusammenhängende Fläche erhalten bleibt.

Die bezeichneten Gärten umfassen in der Regel die heutigen begrünten Flächen angrenzend an die Strassenräume. Gegenüber den Fassaden wird ein Abstand freigehalten, da in der Regel zwischen Fassade und Garten eine gekieste oder befestigte Fläche (privater Gehbereich) besteht oder zugelassen werden soll.

Auschnitt Kernzonenplan



Bsp: Baarainliweg



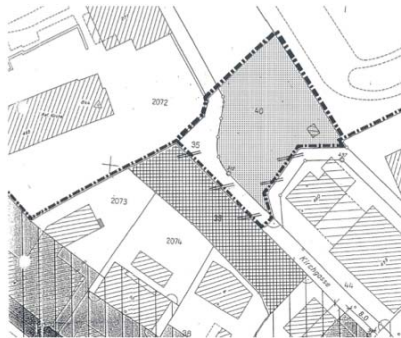
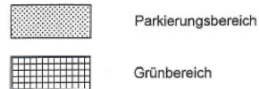
**Grünbereich und  
 Parkierungsbereich Kirchgasse**  
 Art. 14a und b BZO Stand 1999

Der Grünbereich und der Parkierungsbereich Kirchgasse wurden im Rahmen der Einzonung dieser Flächen von der Freihaltezone in die Kernzone im Jahr 1998/99 festgelegt, um den Raum zwischen Kernzonenbebauung, Kirche und Mösliwiese von Bebauung freizuhalten aber gleichzeitig die Parkierung im Parkierungsbereich zuzulassen.

Wegen der Möglichkeit einer Entwicklung im Sinne der inneren Verdichtung an sehr zentraler Lage wird inskünftig auf die Festlegung verzichtet. Um dennoch die Sicht auf die Kirche zu gewährleisten, die Parkierung zu integrieren und insbesondere die für die Öffentlichkeit wichtige Verbindung Mösliwiese – Kirchgasse offen zu halten, wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Die Inhalte der Gestaltungsplanpflicht und die Darlegung des wesentlichen öffentlichen Interesses finden sich in den Erläuterungen zur den Bauordnungsbestimmungen Kap. 6.

Ausschnitt bisheriger Kernzonenplan  
 1998/99



Neuer Kernzonenplan mit  
 Gestaltungsplanpflicht



**Siedlungsprägende Freiräume**  
 Art. 23 (Stand GV Art. 14c)



Die siedlungsprägenden Freiräume wurden bereits in der „entwicklungsstrategie bassersdorf 2035“ als von Bedeutung beurteilt.

In Baltenswil wurde der Freiraum am Schulhausweg als wichtiger öffentlicher Freiraum im Richtplan festgelegt. Dieser wird daher im Kernzonenplan gesichert. Zur Gewährleistung der notwendigen Flexibilität für einen allfälligen Kindergarten An- oder Neubau wird rund 20% der Parzellenfläche (1'527 m<sup>2</sup>) als Grünraumfläche fixiert (300 m<sup>2</sup>). Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bassersdorf.

Heutige Situation



Umsetzung Kernzonenplan





Als weiterer wichtiger siedlungsprägender Freiraum wurde im kommunalen Richtplan die Sächsilüütewiese festgelegt.

Folgende Skizze eines Denkansatzes für eine Verlegung der Sächsilüütewiese wurde in den kommunalen Richtplan aufgenommen:

Ausschnitt „entwicklungsstrategie“



Heutige Situation (teilweise eingekiest)



Schemaskizze, Verlegung der Fläche



Insbesondere geht es darum, eine Fläche im Ausmass der heutigen Sächsilüütewiese als öffentlich zugängliche, begrünte Fläche (Wiese) im Bereich der heutigen Sächsilüütewiese zu erhalten und gleichzeitig einen Spielraum für eine Umgestaltung mit einer allfälligen Randbebauung im Sinne der Öffentlichkeit zu ermöglichen.

Um hier jedoch auch weitere wesentliche öffentliche Interessen (Nutzung einer Randbebauung, Integration Schutzobjekte, Parkierung, Eingliederung Glattalbahnhaltestelle, archäologische Zone etc.) aufeinander abzustimmen, wird hier eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Heutige Sächsilüütewiese



Ausschnitt Kernzonenplan



## 6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

### Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

### Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

### Nummerierung

*Die Nummerierung, welche bis zum Stand Antrag an die Gemeindeversammlung verwendet wurde ist in der Bauordnung-Synopse in einer Spalte enthalten und im Bericht jeweils in grün mit dem Vermerk Stand GV vermerkt.*

Im Sinne der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Veränderung gegenüber der aktuell rechtskräftigen BZO, wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Genehmigung angepasst.

### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel 6.0 behandelt.

## 6.0 IVHB und allgemeine Anpassungen

### Grundabstand

Korrektur

In der geltenden Bauordnung wird an diversen Stellen fälschlicherweise der Begriff Grenzabstand verwendet.

Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der korrekte Begriff Grundabstand verwendet, auch wenn in Bassersdorf nach der Revision der Bauordnung neu keine Mehrlängen und kein Mehrhöhenzuschlag zur Anwendung kommen. Inhaltlich ändert sich durch die Verwendung des Begriffs Grundabstand nichts.

### Bezeichnungen der Zonen

Darstellungsverordnung

Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Darstellung der Nutzungsplanung, insbesondere des Zonenplanes, zu erfolgen hat, werden die Zonenbezeichnungen angepasst. Es ist jeweils die Baumassenziffer anzufügen.

Beispielsweise:

1-geschossige Wohnzone

W1 -> W1/1.1

Industriezone:

J -> I/10

## Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten.

Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

### Beispiel Schrägdach



### Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

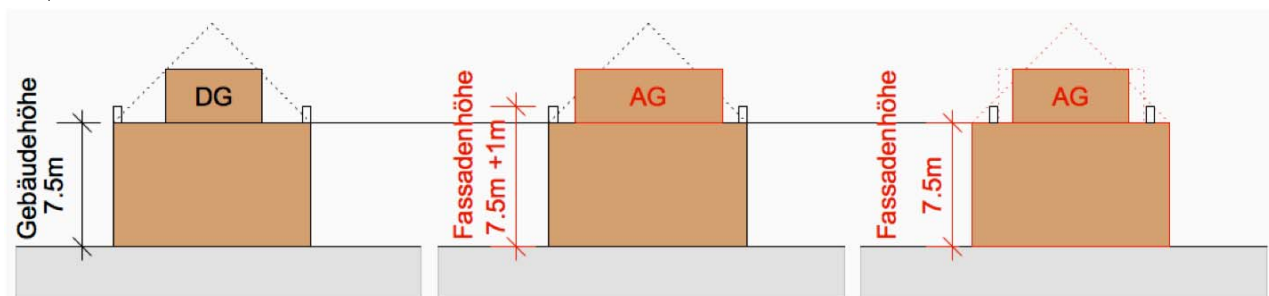
Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

### Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.

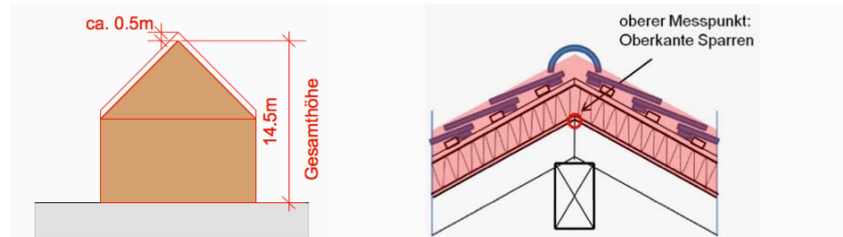
### Beispiel Flachdach



**Gesamthöhe**  
 IVHB

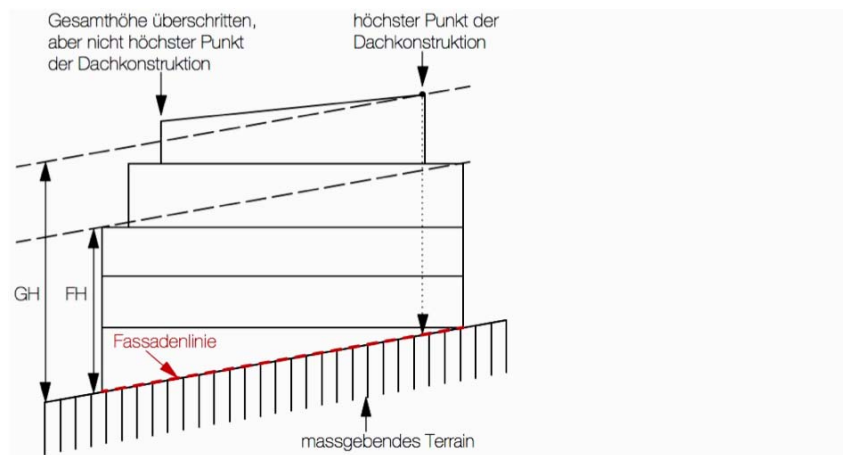
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht zweckmässig.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



**Fassadenhöhe**  
 (giebelseitig oder mit Attika)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

- <sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.
- <sup>2</sup> Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

## Dachaufbauten

IVHB

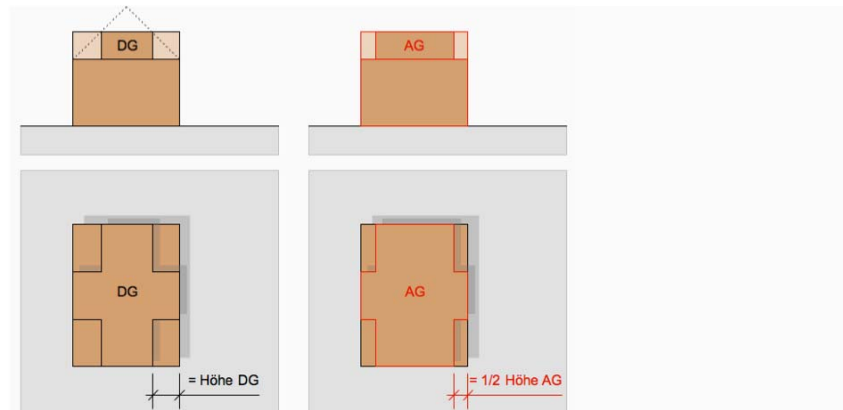
Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu  $1/2$  der Fassadenlänge statt wie bisher  $1/3$  der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert. Bei der Kernzone wird an der bisherigen Beschränkung auf  $1/3$  festgehalten.

## Attikageschoss

IVHB

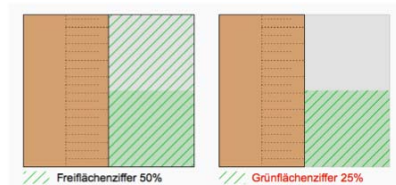
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch  $1/2$  der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70%, neu ca. 85%).

Ausdehnung des Attikageschosses



## Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, muss das Mass bei Industrie- und Gewerbezone reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden.

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Siedlungsökologie/des Ortsklimas hingegen kann eine Grünflächenziffer bewusst eingeführt oder das Mass vergrössert werden.

Vermeidung von Steingärten

Steingärten erhitzen schon belastete Siedlungsräume an warmen Tagen zusätzlich. Begrünte Flächen sind daher im Sinne des Ortsklimas zu bevorzugen. Sofern dennoch Steingärten vorgesehen werden, ist auf eine möglichst wertvolle Ruderalbepflanzung zu achten und der Einsatz von Unkrautvernichtern und dergleichen ist zu vermeiden. Entsprechende Hinweise sollen in Merkblättern zu Baubewilligungen den Bauherrschaften abgegeben werden.

### **Massgebendes Terrain**

IVHB

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

### **Anrechenbare Grundstücksfläche**

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen. Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

### **Baumassenziffer**

IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

20% zusätzliche Nutzung

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

### **Weitere Begriffsanpassungen**

IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen "besonderen Gebäude" – nur Nebennutzflächen aufweisen. Die Formulierung "Besondere Gebäude bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche" erübrigt sich, da Kleinbauten per Definition auf 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt sind.

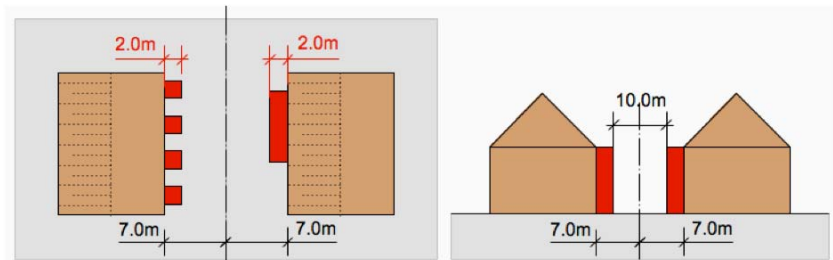
## Grundabstand

Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung könnte der grosse und gegebenenfalls auch der kleine Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist aufgrund des IVHB jedoch Folgendes zu beachten:

IVHB

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden als dies heute möglich wäre. An den bisherigen Grundabständen wird daher festgehalten.



## Gemeinderat / zuständige Behörde

In der Bauordnung wird an einigen Stellen der "Gemeinderat" als zuständig erwähnt. In den meisten Fällen ist jedoch zwischenzeitlich die Fachkommission Bau zuständig. Um künftige Änderungen abzudecken wird daher in der Regel der Begriff "die zuständige Gemeindebehörde" verwendet.

Grundsätzlich ist der korrekte Begriff für die oberste Gemeindebehörde heute der Gemeindevorstand.

Die Gemeinde Bassersdorf hat jedoch in der Gemeindeordnung festgehalten, dass der Gemeindevorstand weiterhin als Gemeinderat bezeichnet wird, da dies der bekannte Begriff ist. Es wird daher in der Bauordnung weiterhin die Bezeichnung Gemeinderat statt Gemeindevorstand verwendet.

## Vorbemerkung

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es soll damit auch klargestellt werden, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

## 6.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

### Zonen

Art. 1 (Stand GV Art. 1)

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen ~~werden neue Zentrumszonen für das Ortszentrum (ZA/3.5) und den Bahnhofsbereich (ZB/4.2) vorgesehen und~~ wird eine neue Grundzonierung für das südlich des Bahnhofs gelegene Gebiet Pöschen eingeführt (WG5/5.0).

Die kantonalen Freihaltezonen sind kantonal geregelt. Sie sind in der Bauordnung nicht notwendig und werden daher gestrichen.

Ausserdem wird auf Ausweisung von kommunalen Landwirtschaftszonen verzichtet, da die entsprechend bezeichneten Gebiete im kantonalen Landwirtschaftsgebiet liegen und somit auch der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden können.

### Verbindlichkeit der Pläne

Art. 3 (Stand GV Art. 3)

Der mit der Bauordnung zur Information abgegebene Plan ist nicht rechtsverbindlich. Es gilt der schliesslich vom Kanton gestempelte und im Staatsarchiv abgelegte Zonenplan 1:5000.

Da der mit der Bauordnung abgegebene Plan derzeit einen Massstab von 1:15'000 aufweist und dies je nach Druck unterschiedlich sein kann, wird anstatt dem Massstab 1:10'000 die Bezeichnung "verkleinerte Pläne" verwendet.

Die erneuerten Ergänzungspläne sowie der neue Ergänzungsplan Aussichtsschutz Ratzenhalde haben den Massstab 1:2000. Dies wird in Art. 3 ergänzt.

## 6.2 Bauzonen

### 6.2.1 Kernzonen

### Anpassung Reihenfolge der Artikel

Wegen der diversen Artikel die mit den Inhalten der neuen Kernzonenpläne hinzukommen, wird die Reihenfolge der Artikel angepasst.

### Erläuterung zu weiteren Kernzonenvorschriften

In Kapitel 5 zu den Kernzonenplänen werden die im Kernzonenplan dargestellten Inhalte und die zugehörigen Bestimmungen bereits im Detail erläutert, so dass bezüglich der Anpassungen der betreffenden Artikel hier nur auf das Kapitel 5.3 verwiesen wird. Im Folgenden werden die weiteren Anpassungen der Kernzonenbestimmungen erläutert:



## Zweck und Nutzung

Art. 6 (Stand GV Art. 6a)

Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Bereich der Kernzonen steht der Erhalt des Ortsbildes im Vordergrund.

Eine Mischnutzung mit Gewerbebetrieben wie Läden, Restaurants etc. ist erwünscht und soll möglichst erhalten bleiben. Dementsprechend wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III für die ganze Kernzone festgelegt.

In Baltenswil weist die Kernzone wegen der Gewerbeerleichterung bereits vor der Revision im gesamten Bereich eine ES III auf. Die Änderung der zonengemässen Empfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III ändert hier nichts. An der ES III wird weiterhin als zweckmässig beurteilt.

In Bassersdorf umfasst die Gewerbeerleichterung nicht die ganze Kernzone. Die Randbereiche weisen heute ES II auf. Mit der Anpassung der Empfindlichkeitsstufe ES II auf ES III kommt es hier zu einer Veränderung der zulässigen Betriebe und damit zu einer Veränderung der möglichen Lärmbelastung. Allerdings wird festgestellt, dass hier diverse Gewerbebetriebe bestehen, die schon heute eine ES III bedingen würden (Metallbau, Schreinerei, Parkettunternehmer etc.). Die beabsichtigte ES III entspricht dem Bestand und entspricht auch der typischen Situation in einer Kernzone als Mischzone mit Handwerksbetrieben. Eine solche Durchmischung ist erwünscht und belebt den Dorfkern. Es wird als zweckmässig beurteilt, dem Bestand entsprechend auch in Bassersdorf in der ganzen Kernzone eine ES III festzulegen

Art. 13 BZO Stand 1999

Der bisherige Art. 13 gemäss BZO Stand 1999 betreffs Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben, kann daher gestrichen werden.

## Einordnungsanforderung

Art. 7 (Stand GV Art. 6b)

Die neu vorgesehene Klarstellung der Einordnungsanforderungen weist auf die zu erbringende Gestaltungsleistung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG hin.

Von Bedeutung sind nicht nur die Gestaltung der einzelnen Bauten, sondern vor allem auch das Zusammenspiel der Bauten untereinander und das Gesamtbild mit vorhandenen traditionellen Altbauten, zeit-gemässer interpretierten, das Ortsbild ergänzenden Neubauten und die Gesamtkonzeption zusammen mit der Umgebungsgestaltung. Die Anforderungen gemäss dem bisherigen Artikel 11 zur Erscheinung der Bauten werden integriert.

Art. 8 Abs. 1, 2, 3 und 4

(Stand GV Art. 6 Abs. 1, 2, 3 und 4)

-> siehe: Kap. 5.3 (Festlegungen im Kernzonenplan)

## Unterschutzstellung

Art.9 (Stand GV Art. 7b)

Es handelt sich um ein formelles Schutzobjekt, für das Ortsbild ist dies jedoch kein typisches prägendes Gebäude, weswegen es nicht als rot bezeichnetes Gebäude eingetragen ist

Es wird klargestellt, dass Schutzanordnungen den Kernzonenvorschriften vorgehen. Dies gilt im Übrigen auch für Schutzobjekte ausserhalb der Kernzone. Die bauliche Entwicklung hat der Schutzanordnung zu folgen. Auch dann nicht, wenn sie im Kernzonenplan als grau bezeichnetes Gebäude eingetragen sind.

Raiffeisenbank Bassersdorf



Ausschnitt Kernzonenplan



## Erscheinung der Bauten

Art. 11 BZO Stand 1999

Die Anforderungen an Neu- und Umbauten gemäss Art. 11 BZO Stand 1999 werden in die allgemeinen Einordnungsanforderungen integriert.

## Masse für Neubauten

Art. 10 (Stand GV Art. 7)

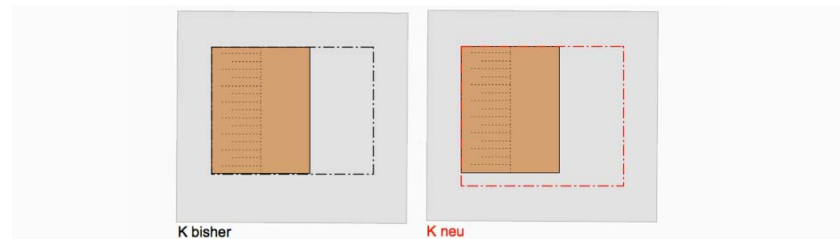
Neben den rot bezeichneten Gebäuden und den übrigen Gebäuden sind in der Kernzone auch Neubauten zulässig.

Die Grundmasstabelle in Artikel 10 betrifft nur Neubauten. Ersatzbauten können im Ausmass des bisherigen Gebäudes erstellt werden und müssen auch dessen Stellung einhalten.

In der Masstabelle werden die Anpassungen gemäss IVHB umgesetzt und der Begriff Grundabstand wird als Korrektur vorgenommen (siehe Kap. 6.0).

Grundabstand in Kernzonen

Die bisherigen Abstandsmasse für den Grenz- bzw. Grundabstand entsprechen eher einer Wohnzonentypologie. In Kernzonen sind geringe Abstände, engere Gassen etc. eher typisch. Es wird daher auf den grossen Grundabstand von bisher 7m verzichtet und ein allseitiger Grundabstand von min. 5m vorgesehen.



## Stellung der Neubauten

Art. 9 BZO Stand 1999

Die im Artikel 9 BZO Stand 1999 bezeichneten „orangenen Bereiche“ entfallen aufgrund der Neukonzeption der Kernzonenpläne.

Für Neubauten gilt generell Artikel 7 zu den Einordnungsanforderungen. Im Kernzonenplan sind zudem gegebenenfalls mit den Fassadenbereichen und Firstrichtungen weitere Vorgaben definiert.

### **Balkone**

Art. 12 (Stand GV Art. 10b)

Es sind Loggias und auf der Strasse abgewandten Seite auch laubengangartige Balkone gestattet, wenn diese besonders gut gestaltet sind und zum Gebäude passen.

### **Besonders gute Projekte**

Art. 13 (Stand GV Art. 7a)

Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei solchen besonders guten Projekten - im Sinne einer herausragenden architektonischen Leistung - Abweichungen zulassen zu können und so das Ortsbild zu bereichern, wird der Artikel aufgenommen. Besonders gute Projekte haben die Qualitätsanforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen.

Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, wird für solche Projekte ein zustimmendes Fachgutachten vorausgesetzt. Die Gemeinde bestimmt in Absprache mit der Bauherrschaft den Gutachter (unabhängige Fachinstanz).



Wohnhaus K, Küsnacht

### **Grosser- und Kleiner Grundabstand**

Art.8 BZO Stand 1999

Da ein allseitiger Grundabstand von 5 m vorgesehen wird (siehe Art. 10, Masse für Neubauten) erübrigt sich Art. 8 BZO Stand 1999.

### **Klein- und Anbauten**

Art. 10 Abs. 1 BZO Stand 1999

Da mit der Neukonzeption der Kernzonenpläne die „rot bezeichneten Baubegrenzungsbereiche“ entfallen, kann auf Art. 10 Abs. 1 BZO Stand 1999 gestrichen werden.

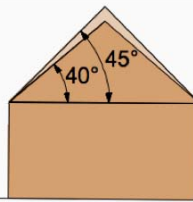
Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV wird auch im Bereich der Kernzone lediglich auf den allgemeinen Art. 65 verwiesen. Damit sind für Klein und Anbauten auch im Bereich der Kernzone neben Schrägdächern auch Flachdächer und andere Dachformen zulässig. Auch Klein und Anbauten haben jedoch die Einordnungsanforderungen gemäss Art. 7 einzuhalten.

## Dachgestaltung

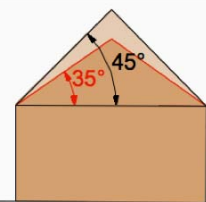
Art. 16 (Stand GV Art. 11b)

Um etwas mehr Projektierungsspielraum zuzulassen, werden Schrägdächer neu mit 35° - 45° zugelassen.

Bisher:



Neu:



Art. 16 Abs. 2 (Stand GV Art. 11b Abs. 2)

-> siehe: Kap. 5.3 (Festlegungen im Kernzonenplan)

Art. 16 Abs. 8 (Stand GV Art. 11b Abs. 8)

Um Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden weitere Belichtungsmöglichkeiten wie Dachflächenlichtbänder zugelassen. Diese können eine schöne Stimmung im Dachgeschoss bewirken, ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören.



## Solaranlagen

Art. 17 (Stand GV Art. 14B)

Integrierte Dachflächenfenster bei Solaranlagen

Solaranlagen sind auch in den Kernzonen gestattet. Die Vorgaben richten sich direkt nach Art. 18a RPG und § 238 Abs. 4 PBG.

Es wird zugelassen, dass bei vollflächigen Solaranlagen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. In Artikel 17 wird klargestellt, dass diese Fenster die Grösse von Solarmodulen haben können und damit nicht Art. 16. Abs. 5 zur Grösse von Dachflächenfenstern unterstellt sind.

Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Fenster tagsüber kaum in Erscheinung. Es wird daher verlangt, dass in Solaranlagen integrierte Dachflächenfenster im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen beurteilt werden müssen.



### Umgebungsgestaltung Grundsatz

Art. 18 (Stand GV Art. 14k)

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität im Aussenraum gefordert, da diese wesentlich zur Aufenthaltsqualität beiträgt. Im Bereich der Kernzone wird insbesondere eine den Ortskernen entsprechende traditionelle Umgebungsgestaltung mit den ortstypischen Gestaltungselementen gefordert. Dies wird im allgemeinen Absatz zur Umgebungsgestaltung präzisiert.

Art. 19, 20, 21, 22, 23

(Stand GV Art. 14d, 14e, 14f, 14g, 14c)

-> siehe: Kap. 5.3 (Festlegungen im Kernzonenplan)

### Parkplätze

Art. 24 (Stand GV Art. 14i)

Parkplätze sind für schöne, aufenthaltsfreundliche Aussenräume wenig attraktiv. Sie sollen daher, wenn möglich, in den Bauten als Garagen vorgesehen werden oder müssen im Aussenraum zurückhaltend gestaltet werden.

### Reklamen

Art. 25 (Stand GV Art. 14.A)

Schrille, grosse und übermässig beleuchtete Reklamen treten im Ortsbild störend in Erscheinung. Es wird daher verlangt, dass die Reklamen zurückhaltend in Erscheinung treten und dass diese nachts auszuschalten sind.

## 6.2.2 Wohnzonen

### Grundmasse

Die zusätzliche Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdach wird von heute 5m Firsthöhe auf 7m angehoben um die zulässigen zwei Dachgeschosse zu ermöglichen.

### Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas wird in allen Wohnzonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Die Fläche muss eine „natürliche und bepflanzte“ Bodenfläche sein und darf nicht als Abstellfläche dienen (§257 nPBG Abs.2). Gemäss Beurteilung des Kantons Zürich ist die Definition als Aufzählung zu verstehen. Die Bodenfläche muss entweder natürlich oder bepflanzt sein, oder beides.

### Mass der Grünflächenziffer

Das Mass der Grünflächenziffer wird für alle Wohnzonen auf min. 30% festgelegt.

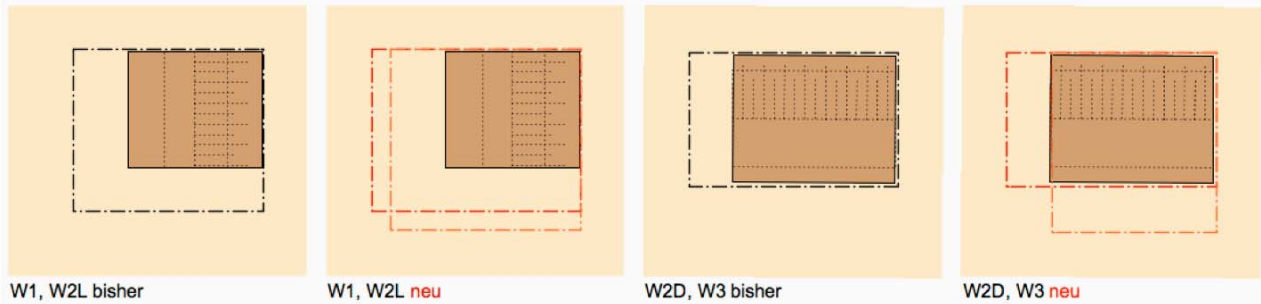
Anhand von Untersuchungen über die Luftbilder zeigte sich, dass dieses Mass bei der Mehrheit der Grundstücke erreichbar ist. Es zeigte sich auch, dass grössere Grünflächen bei dichteren Wohnzonen teilweise eher einfacher erreichbar sind (Überbauung von Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlicher Tiefgarage) als bei kleinen Einfamilienhausparzellen – insbesondere Reihenhäuser – wo die Parkierung und Vorplatzgestaltungen je Wohneinheit erfolgen.

## Grosser und kleiner Grundabstand

Art. 27 (Stand GV Art. 16)

Bislang musste der grosse Grundabstand von 7 m in den Wohnzonen W1 und W2L auf den zwei am meisten nach Süden gerichteten Seiten vorgesehen werden.

Neu muss er wie allgemein üblich nur noch auf einer Seite vorgesehen werden. Bei allen Wohnzonen wird die Wahlmöglichkeit gegen Süden oder Westen gegeben, so dass mehr Projektierungsspielraum besteht.



## Mehrlängenzuschlag

Art. 17 BZO Stand 1999

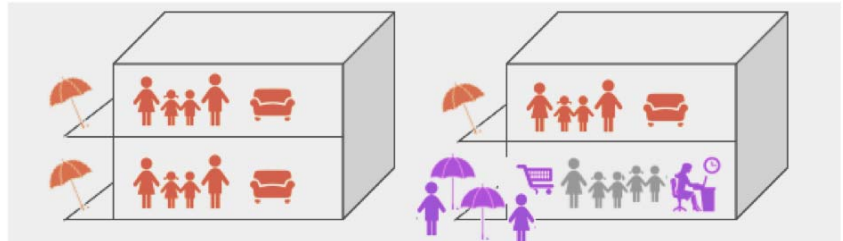
Bei Gebäuden über 18 m Länge musste bislang der Grundabstand von 5 bzw. 7 m um bis zu 6 m vergrössert werden. Im Sinne der inneren Verdichtung wird darauf verzichtet (weitere Erläuterungen siehe Kap. 6.4 Ergänzende Bestimmungen zu Art. 63).

### 6.2.3 Wohnzonen mit Gewerbeanteil

#### Allgemeines

In Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind neben den Wohnnutzungen auch Betriebe im Sinne der funktionalen Dichte erwünscht.

Funktionale Dichte



Mässig störende Betriebe

Insbesondere in den Erdgeschossen sollen damit auch mässig störende Betriebe (Handwerksbetriebe, Läden, Gaststätten, Imbisslokale, Tanzstudios etc.) ermöglicht werden.

#### WG Zone Pöschen

Für das heute weitgehend in der Gewerbezone gelegene Gebiet Pöschen südlich des Bahnhofes wird eine neue Zone WG5/5.0 mit ihren entsprechenden Grundmassen als Grundnutzung eingeführt.

Das Gebiet liegt an hervorragend mit dem ÖV erschlossener Lage und entspricht damit den bevorzugten Gebieten für eine hochwertige Verdichtung und für die Ansiedlung von zusätzlichen zu erwartenden Einwohnern im Kanton Zürich.

Die Region sieht daher für das Gebiet eine hohe Nutzungsdichte und eine hohe bauliche Dichte vor. Auch der Kanton Zürich (ARE) fordert in der Vorprüfung eine hohe Dichte.

Für das Gebiet Pöschen wird dementsprechend eine Zone WG5/5.0 festgelegt und entsprechend den regionalen Vorgaben ein minimaler Wohnanteil von 25% sowie ein minimaler Gewerbeanteil von 25% eingeführt.

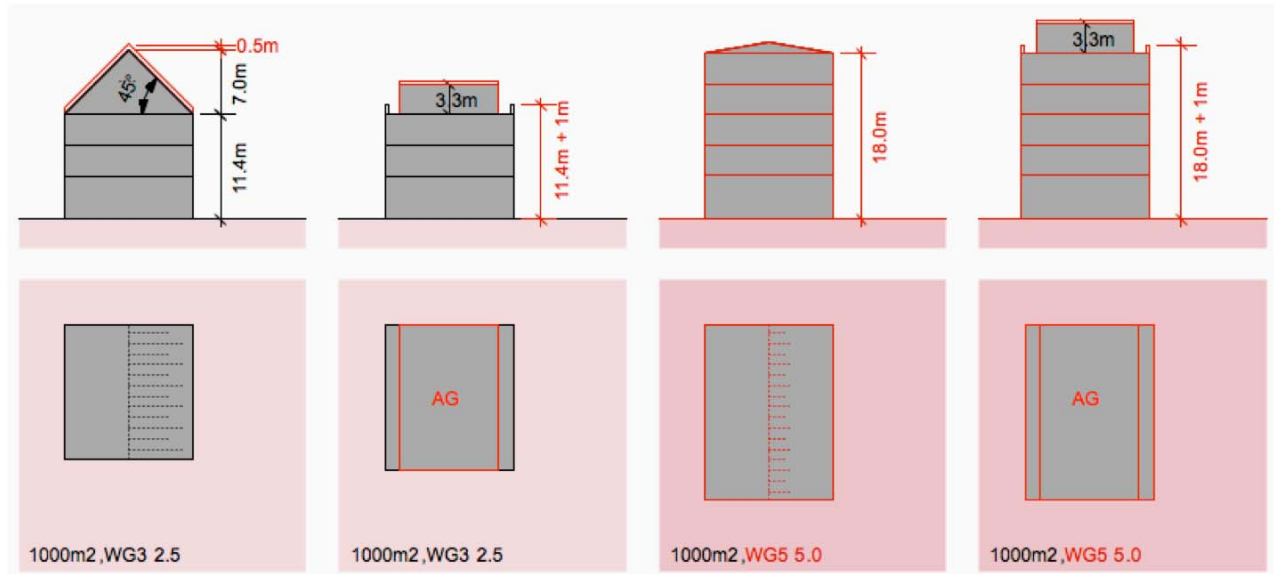
Gleichzeitig wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um die Anforderungen im Gebiet (Busanschluss Bahnhof, allfällige Strassenführung, hochwertige Entwicklung, Umstrukturierung, Lärm etc.) zu sichern (siehe Gestaltungsplanpflicht).

**Grundmasse**

Für die neue WG5/5.0 wird eine Fassadenhöhe von 18m zugelassen:

Bisher dichteste WG-Zone: WG 3 2.5

Neu dichteste WG-Zone: WG5/5.0



Grünflächenziffer

Im Sinne der Siedlungsökologie, des Ortsklimas und der Durchgrünung werden auch in den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung Grünflächenziffern eingeführt.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Grünflächenziffer am Luftbild zeigte sich, dass das Mass der Grünflächenziffer vor allem von der effektiven Nutzung abhängig ist.

Wenn gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, ergeben sich weniger Grünflächen, da bei Gewerbenutzungen mehr Abstellflächen für Lagerung/Umschlag etc. erforderlich sind.

WG Zonen ohne Gewerbeanteil

Wenn in Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung reine Wohnüberbauungen erstellt werden, werden diese daher bezüglich Grünflächenziffer gleich behandelt wie die Wohnzonen. Es wird daher ebenfalls eine Grünflächenziffer von 30% vorgesehen.

WG Zonen mit Gewerbeanteil

Um die erforderlichen Spielräume bei gewerblicher Nutzung für Abstellflächen etc. zu geben, wird jedoch zugelassen, dass dieses Mass um das Mass des Gewerbeanteils reduziert wird (z.B. Gewerbeanteil 60%;  $GFZ = 30\% - 30\% * 60\% = 12\%$ ). Um sicherzustellen, dass die Grünfläche nicht ganz entfällt, wird jedoch festgehalten, dass in jedem Fall – also auch bei 100% Gewerbeanteil – eine Grünflächenziffer von 10% erforderlich ist.

### Grosser und kleiner Grundabstand

Art. 31 (Stand GV Art. 21)

Verzicht auf Abstandsprivilegierung für Gewerbe

Wie bei den Wohnzonen (Art. 27) wird auch bei den Wohnzonen mit Gewerbeanteil im Sinne des Projektierungsspielraumes die Wahlmöglichkeit für den grossen Grundabstand gegen Süden oder Westen gegeben.

Die Abstandsprivilegierung für Gewerbe gemäss Art. 21 Abs. 3 BZO Stand 1999, welche besagte, dass diese nur einen allseitigen Grundabstand von 5m einhalten müssen, wird gestrichen. Im Falle von Umnutzungen von ursprünglich mit dieser Abstandsprivilegierung erstellten Bauten, können sich ansonsten unrechtmässige Situationen ergeben.

### Mehrlängenzuschlag

Art. 22 BZO Stand 1999

Bei Gebäuden über 18 m Länge musste bislang der Grundabstand von 5 bzw. 7 m um bis zu 6 m vergrössert werden. Im Sinne der inneren Verdichtung wird darauf verzichtet (weitere Erläuterungen siehe Kap. 6.4 Ergänzende Bestimmungen zu Art. 63).

### Gewerbeerleichterung

Art. 25 BZO Stand 1999

Entsprechend der Abstandsprivilegierung werden auch die Baumassenzuschläge für gewerbliche Nutzungen wegen der Umnutzungsproblematik gestrichen. Wenn Gebäude für gewerbliche Nutzungen mit einer Mehrnutzung gemäss Art. 25 BZO Stand 1999 Gewerbeerleichterung erstellt wurden, kann dies bei Umnutzungen zu baurechtswidrigen Situationen führen.

## 6.2.4 – Zentrumszonen

### Zweck

Art. 34 (Stand GV Art. 24a)

~~In Bassersdorf sollen nicht zwei Ortszentren entstehen. Die beiden Zentrumszonen werden daher in ihrem Zweck klar unterschieden.~~

~~Das Dorfzentrum mit öffentlichen Nutzungen, Einkaufsläden und wichtigen öffentlichen Aussenanlagen wie dem Dorfplatz befindet sich wie heute im Ortskern. Die Weiterentwicklung des Zentrums im Ortskern ist der Zweck der Zentrumszone A.~~

~~Die Zentrumszone B am Bahnhof soll hingegen einen Dienstleistungsschwerpunkt mit Bahnhofsnutzungen bilden, welcher einen attraktiven Ankunftsart am Bahnhof Bassersdorf schafft.~~

### Grundmasse

Art. 35 (Stand GV Art. 25a)

~~Für die neu vorgesehenen Zentrumszonen im Ortszentrum und beim Bahnhof müssen die Grundmasse festgelegt werden.~~

Baumassenziffer

~~Die vorgesehene Baumassenziffer für die ZA entspricht derjenigen der WG3 mit dem bisher zulässigen Gewerbezuschlag. Für die Zone ZB am Bahnhof wird eine der gut erschlossenen Lage entsprechende höhere Dichte vorgesehen.~~

Gebäudelänge

~~Die Gebäudelänge von 45m entspricht den bestehenden Bauten im Zentrum und schafft Spielraum für die Bauten am Bahnhof.~~

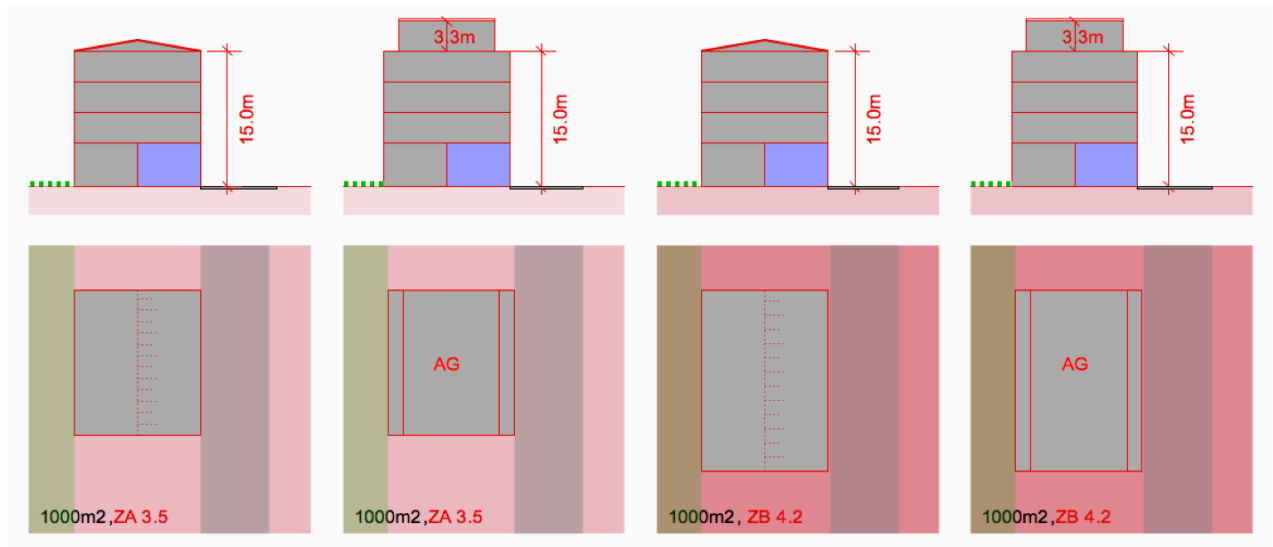


Fassadenhöhe

Mit 15 m Fassadenhöhe weisen die beiden Zonen dieselbe Höhe auf wie die viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil. Eine Fassadenhöhe von 15m erlaubt 3 Obergeschosse und ein überhohes Erdgeschoss von 5m.

Erdgeschossnutzungen  
Art. 38 (Stand GV Art. 25d)

Für die Erdgeschosse wird im Sinne einer dem Zonentyp entsprechenden Durchmischung eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Da jedoch Leerstände an weniger guten Passantenlagen vermieden werden sollen, werden Wohnnutzungen nur strassenseitig und in öffentlichen Wegen zugewandten Erdgeschossen und nur bis zu einer Gebäudetiefe von 5m ausgeschlossen (Art. 38). Es ist jedoch auch nicht das Ziel, dass hier unattraktive Nebenräume angeordnet werden. Es werden daher gewerbliche Nutzungen verlangt, welche in der Regel einen gewissen publikumsorientierten Charakter aufweisen sollen. Dies können zum Beispiel Läden, Reisebüro oder auch Büros mit einem gewissen Kundenanteil sein. Bei rückwärtigen Erdgeschossen sind Wohnnutzungen denkbar.



Grünflächenziffer

Im Zentrum ist ein Grünanteil zu Gunsten des Ortsklimas erwünscht. Dies wurde bereits im "entwicklungskonzept bassersdorf 2030" hervorgehoben. Es wird daher in den Zentrumszonen eine Grünflächenziffer von 10% vorgeschrieben.

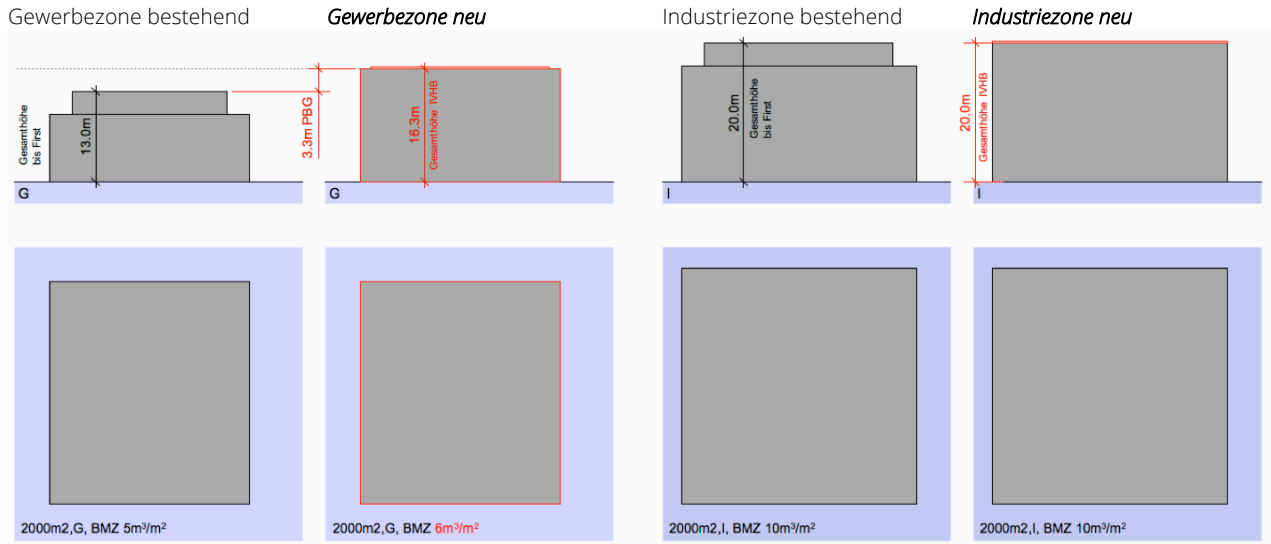
## 6.2.5 Industrie- und Gewerbebezonen

### Grundmasse

Art. 39 (Stand GV Art. 26)

Baumasse Gewerbezone

Die Baumasse wird in der Gewerbezone von  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  heraufgesetzt, um den Verlust an reinen Gewerbebezonenflächen (Rüti Baltenswil und Pöschen) etwas zu kompensieren.



Höhen

Der Begriff Gesamthöhe bis First wird in der Grundmasstabelle den neuen Begriffen gemäss IVHB angepasst (siehe Kapitel 6.0).

Gesamthöhe

Das Mass "Gesamthöhe bis First" entspricht streng genommen der Fassadenhöhe mit Attikageschoss gemäss IVHB. Die Gesamthöhe nach IVHB weist bei der Messweise gewisse Probleme auf (siehe Kap. 6.0). Bei in der Ebene liegenden Gebieten, wie dies in Bassersdorf der Fall ist, ergibt sich die Problematik jedoch kaum. Es wird daher neu die Gesamthöhe gemäss IVHB verwendet.

Freiflächenziffer

Bei der Gewerbezone wird die Höhe wegen der zusätzlichen Baumasse um 3,3 m angehoben.

Die Freiflächenziffer muss gemäss IVHB durch Grünflächenziffer ersetzt werden. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Freiflächen im Unterschied zur ehemaligen Freiflächenziffer nicht angerechnet werden können, müsste das Mass der Grünflächenziffer bei Industrie- und Gewerbebezonen reduziert werden, um die Betriebe nicht übermässig einzuschränken.

Am Mass von mind. 5% wird im Sinne der Siedlungsökologie bzw. des Ortsklimas dennoch festgehalten.

### Nutzweise

Art. 41 (Stand GV Art. 28)

In Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe gestattet (ES III).

In der Industriezone wird neu eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV eingeführt, um im Sinne der ansässigen Betriebe mehr Nutzungsoptionen zuzulassen. Damit sind hier auch stark störende Betriebe, Schichtarbeit etc. gestattet.

Beschränkung für Verkauf

Es gibt gelegentlich Anfragen für Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs (insb. Lebensmittel) in den Industrie- und Gewerbebezonen. Diese Läden sollen jedoch zur Belebung des Zentrums im Ortszentrum liegen. Läden in den meist abseits gelegenen Industrie- und Gewerbegebieten sind in der Regel zudem stark autoorientiert. Sie benötigen viele Parkplätze und führen zu Mehrverkehr, welcher vermieden werden soll. An der Beschränkung der Verkaufsbetriebe wird daher festgehalten.

Hinweis Wohnnutzungen

Gemäss § 56 Abs. 4 PBG sind lediglich Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. Es kann auch nicht generell eine Wohnung pro Gewerbegebäude zugelassen oder eine geringe Öffnung für Wohnen vorgesehen werden.

## **6.2.6 Erholungszonen**

**Badi und Tennisplätze**

Die Badi und die Tennisplätze lagen bisher in der Freihaltezone. Die Freihaltezone dient der Freihaltung und Anlagen wie Tennisplätze sind grundsätzlich nicht zulässig. Entsprechend der kommunalen Richtplanung und aufgrund der bestehenden Nutzung wird die Badi und der Tennisplatz von der Freihaltezone in die Erholungszone eingezont (Umzonung siehe Kapitel 7).

Die vorhandenen Bestimmungen der Erholungszone E<sub>1</sub> "Sportanlagen" können auch für die Tennisplätze und die Badi Anwendung finden. Grössere Projekte im Bereich der Badi werden zudem so wieso der Gemeindeversammlung vorgelegt werden müssen (notwendige Kreditgenehmigungen).

## **6.2.7 Zone für öffentliche Bauten**

**Kein Anpassungsbedarf**

Im Bereich der Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten besteht aktuell kein inhaltlicher Anpassungsbedarf.

## 6.3 Besondere Bestimmungen

### 6.3.1 Arealüberbauungen

#### Arealüberbauungen

Art. 45 - 50 (*Stand GV Art. 31 – 34b*)

Arealüberbauungen müssen erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

#### § 71 PBG

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- 2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.
- 3 Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

Zweck: Qualität

Arealüberbauungen bezwecken primär die Überbauung von Arealen mit neuen Wohnüberbauungen von hoher Gesamtqualität und allfällige spätere Anpassungen mit denselben Qualitätsansprüchen.

Zulässige Zonen

Arealüberbauungen werden in allen Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und auch in den neuen Zentrumszonen zugelassen. Neu sind Arealüberbauungen also auch in der Zone W1 sowie in den neu eingeführten Zonen zulässig.

Grundsätzlich bieten sich wenig dichte Zonen wie die Zone W1/ 1.1 nicht für Arealüberbauungen an, da hier in der Regel eher individuell gebaut wird. Im Sinne der Verdichtung und vor allem im Sinne der Qualitätsförderung von Überbauungen soll die Möglichkeit jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Terrassenhausbebauungen werden hingegen weiterhin aus den Arealüberbauungen ausgeschlossen. Diese erscheinen bereits heute meist dicht, zudem ist für die Terrassenhäuser eine eigene Regelung gemäss Art. 57 ff vorgesehen.

Herabsetzen der Mindestarealgrösse

Dadurch, dass das Mass der Mindestarealfläche herabgesetzt wird, kann auf mehr Gebieten, unbebauten Parzellen oder Arealen eine Arealüberbauung erstellt werden. Mit einer qualitativ besseren Überbauung kann somit eine höhere Dichte im Sinne der massvollen Verdichtung und der Schaffung von Qualität erzielt werden.

## Arealüberbauungsboni

Heute wird der Bonus von 1/10 der zulässigen Baumasse gegeben, wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind.

Auch weiterhin wird der Bonus auf 1/10 der zulässigen Baumasse belassen. Die Boni werden jedoch in einer Tabelle direkt dargestellt.

Der Bonus wird gegeben, wenn die Anforderungen gemäss § 71 erfüllt ~~sind und die neue Anforderung Energieeffizienz gemäss Art. 50 (Stand GV Art. 34b) eingehalten~~ wird.

## Massvorschriften

Art. 48 Abs. 3 (Stand GV Art. 33 Abs. 3)

In Absatz neu 3 wird klargestellt, dass lediglich 1 Attikageschoss zulässig ist. Aufeinandergestapelte Attikageschosse ergeben eine sehr unschöne Erscheinung der Bauten.

Art. 48 Abs. 4 (Stand GV Art. 33 Abs. 4)

Um die zusätzliche Baumasse anordnen zu können und dennoch Platz für hochwertige Aussenräume und Grünflächen zu erhalten, werden die Fassadenhöhen bei Arealüberbauungen teilweise erhöht. Die zulässigen Höhen werden in der Tabelle Art. 48 neu Abs. 4 festgehalten.

Bei WG5/5.0-Zonen und den Zentrumszonen wird die Fassadenhöhe auch bei zusätzlicher Baumasse im Bereich der Arealüberbauungen gegenüber der Regelbauweise nicht weiter erhöht, um übermässig hohe Gebäude zu vermeiden.

## Energieeffizienz

Art. 50 (Stand GV Art. 34b)

~~Als zusätzliche Grundanforderung für Arealüberbauungen wird neben einer hochwertigen Überbauung und anderen Anforderungen gemäss § 71 PBG klargestellt, dass ein effizientes Heiz- und Warmwasserversorgungssystem verlangt und fossile Energieträger werden ausgeschlossen.~~

~~Die Anforderung konkretisiert die zu erreichende Versorgungslösung, welche gemäss § 71 PBG anzustreben ist.~~

## 6.3.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete

### Gestaltungsplanpflichtgebiete

Art. 51 ff (Stand GV Art. 34 A)

An den Gebieten Bahnhof Bassersdorf, Pöschchen, Ortszentrum West und Kirchgasse besteht ein wesentliches öffentliches Interesse im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG.

§ 48 Abs. 3

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissions-schutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.

Begründung § 48 Abs. 3 Gebiet Bahnhof

Das Gebiet Bahnhof Bassersdorf liegt heute in der Reservezone. Mit der Einzonung in die Zentrumszone B soll die Voraussetzung für eine Verdichtung an besonders gut erschlossener Lage und eine der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" entsprechende Nutzung gesichert werden.

Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung an dieser Lage. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Freihaltung von Bereichen für die GlattalBahnPlus (Sicherung von künftigen Anlagen des öffentlichen Verkehrs)
- Besonders gute Gestaltung der Bauten im Sinne des Ortsbildes an dieser Lage, welche für viele Ankommende den ersten Eindruck gibt.
- Sicherung einer der Lage entsprechenden Nutzung ohne wesentliche Konkurrenzierung des Ortskerns.

Begründung § 48 Abs. 3 Gebiet Pöschen

Das Gebiet Pöschen liegt heute mehrheitlich in der Gewerbezone. Es wurde ein Masterplan erarbeitet, welcher die Zielsetzung der Entwicklung und Umstrukturierung hin zum Mischgebiet an dieser ebenfalls besonders gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage vorsieht.

Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung. Es besteht auch ein wesentliches öffentliches Interesse am Ortsbild, da hier ein ganzer neuer Ortsteil am Entstehen ist. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Gesamtheitliche Umstrukturierung des Gebietes nach einem Gesamtkonzept hin zu einem hochwertigen Mischgebiet, wie es in Bahnhofsnähe gemäss regionalem Richtplan vorgesehen ist.
- Freihaltung von Bereichen für die Buserschliessung und den Bahnhofsvorplatz Süd (Sicherung von künftigen Anlagen des öffentlichen Verkehrs) sowie gegebenenfalls für die neue Verbindungsstrasse
- Schutz vor Immissionen im Bereich der neuen Strasse und gegenüber der Bahn

Begründung § 48 Abs. 3 Gebiet  
Ortszentrum West

Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung an dieser Lage. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Freihaltung und Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit einer begrüneten Fläche
- Besonders gute Gestaltung der Bauten im Nahbereich der Schutzobjekte und im Ortskernbereich
- Sicherung einer ~~mindestens teilweisen~~ gemeinschaftlichen Nutzung oder einer Nutzung im öffentlichen Interesse.
- Freihaltung von Bereichen für die GlattalBahnPlus (Sicherung von künftigen Anlagen des öffentlichen Verkehrs) und gute Eingliederung einer neuen Haltestelle
- Sicherstellung allfälliger Massnahmen bezüglich Archäologie (Archäologische Zone).

Anpassung durch die  
Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat festgelegt, dass die Aussenräume auf dem ganzen Areal öffentlich zugänglich zu halten sind. Zudem hat die Gemeindeversammlung die Nutzung auf gemeinschaftliche oder Nutzungen im öffentlichen Interesse beschränkt.

Begründung § 48 Abs. 3 Gebiet  
Kirchgasse

Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung an einer eher empfindlichen Lage im Dorfkern und neben der Kirche. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Gewährleistung der Sicht auf die Kirche
- Besonders gute Gestaltung der Bauten im Ortskernbereich und neben der Kirche
- Integration und Rücksichtnahme auf die beiden Inventarobjekte
- Sicherung einer Wegverbindung zwischen Mösliwiese und Kirchgasse
- Sicherstellung einer ortsbildverträglichen Integration der Parkierung,

Bei den vier Gebieten Bahnhof Bassersdorf, Pöschen, Ortszentrum West und Kirchgasse wird daher eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (siehe auch Kap. 7 Zonenplan).

Ein Gestaltungsplan kann im Grundsatz durch die privaten Grundeigentümer erstellt werden. Sollten diese dies nicht wollen oder können, besteht für die Gemeinde die Pflicht, den Gestaltungsplan aufzustellen.

## Allgemeine Anforderungen

Art. 51 (Stand GV Art. 34 A1)

Hochwertige Überbauung

An die Gestaltungsplanpflichtgebiete werden verschiedene allgemeine Anforderungen gestellt:

Entsprechend dem Anliegen für hochwertige Überbauungen wird verlangt, dass die Qualitätsanforderungen an Arealüberbauungen, welche in § 71 PBG ausgewiesen sind, auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten eingehalten werden. Damit werden bereits die Themen Aussenraum, hochwertige Bebauung und Ausrüstung abgedeckt.

Energieeffizienz

~~Ebenfalls in Entsprechung zu den Arealüberbauungen wird ein effizientes Heiz- und Warmwasserversorgungssystem verlangt und fossile Energieträger werden ausgeschlossen.~~

Durchlässigkeit

Die Durchlässigkeit der künftigen Überbauungen für Fussgänger wird als wichtig beurteilt. Sie wird daher ebenfalls als allgemeine Anforderung aufgenommen.

Baumassenziffernbonus

Da die Anforderungen an Arealüberbauungen (Art. 51 lit. a Einhaltung § 71 PBG und Art. 51 lit. b Energieeffizienz) auch für die Gestaltungsplanpflichtgebiete gelten, kann der Bonus der Arealüberbauungen konsumiert werden.

## Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Bassersdorf

Art. 52 (Stand GV Art. 34 A2)

Im Bereich des Bahnhofes Bassersdorf bestehen heute Parkierungsflächen und die Bahnhofsgebäude sind relativ klein. Es besteht daher an dieser gut erschlossenen Lage eine unterdurchschnittliche Nutzung der vorhandenen Flächen.

In Zukunft sollen am Bahnhof Bassersdorf neben den Bahnhofdienstleistungen und Betriebsnutzungen entsprechend dem "entwicklungskonzept 2030" auch hochwertige Dienstleistungen untergebracht werden.

Zudem bestehen diverse Anforderungen an den Aussenraum und die Verkehrsflächen, um einen künftigen Anschluss der S-Bahn mit den Buslinien und einer künftigen GlattalbahnPlus sicherzustellen sowie das Umsteigen aufs Velo zu fördern.

Beispiel, Visualisierung Bahnhof Baar  
© csl-immobilien





Aufgrund des öffentlichen Interesses werden folgende gebietsspezifische Anforderungen gestellt:

Entsprechend dem wesentlichen öffentlichen Interesse am Bahnhofareal und im Zuge der Einzonung der heutigen Reservezone Bahnhofareal in die Zentrumszone B (ZB 4.2), wird eine Gestaltungsplanungspflicht festgelegt. Es werden folgende gebietsspezifische Anforderungen gestellt:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept erforderlich.
- Die Erdgeschosse haben publikumsorientierte Angebote oder Dienstleistungen zu umfassen. Dies können Nutzungen wie der vorhandene Shop aber auch andere Betriebe wie zum Beispiel Reisebüro, Café, Bank etc. sein.
- Für die Anbindung des Busses und der Glattalbahn sind an geeigneter Lage die erforderlichen Flächen vorzusehen, wobei diese bei Bedarf unter den Bauten vorgesehen werden können, wie dies beispielsweise teilweise am Bahnhof Uster der Fall ist.
- Die Parkierung ist wo möglich unterirdisch vorzusehen, um Flächen für die Bebauung und aufenthaltsfreundliche Aussenräume freizuspielen.
- Entsprechend der Anforderung gemäss der kommunalen Richtplanung sind die Veloparkierungen nach Möglichkeit bei den Perronzugängen/ Unterführungen anzuordnen und hochwertig auszustatten.
- Das Gebiet Bahnhof ist auf den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss und Veloverkehr auszurichten. Dazu ist ein Mobilitätskonzept erforderlich.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche, der Nutzung entsprechende Freiräume mit Bäumen zu schaffen. Dabei stehen vor allem aufenthaltsfreundliche Flächen wie ein Vorplatz im Vordergrund.

Weitere Anforderungen

Die Vorgaben des Hochwasserschutzes sind einzuhalten und nötigenfalls mit Objektschutzmassnahmen sicherzustellen, sofern das umfassende Hochwasserschutzprojekt für Bassersdorf noch nicht umgesetzt ist. Der Lärmschutz ist zu gewährleisten und die Störfallrisiken (Konsultationsbereich Eisenbahnen) sind zu begrenzen. Bezüglich Lärmschutz sind die Planungswerte massgeblich. Die Sicherung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV ergibt sich aus der Lärmschutzverordnung.

Koordinationshinweis  
Inventarierter Reptilienlebensraum

Der inventarisierte Reptilienlebensraum im Gebiet Bahnhof (südlich der Gleisanlage) ist bei der Umsetzung des Gestaltungsplans zu berücksichtigen und mit dem Reptilienschutz abzustimmen. Der Gestaltungsplan ist mit der geplanten Revitalisierung des Auenbachs in diesem Abschnitt zu koordinieren.

## Gestaltungsplanpflicht Pöschen Art. 53 (Stand GV Art. 34 A3)

Aufgrund des öffentlichen Interesses werden folgende gebietsspezifische Anforderungen gestellt und ein öffentlicher Gestaltungsplan verlangt:

Im Gebiet Pöschen wird eine Gestaltungsplanpflicht für einen öffentlichen Gestaltungsplan festgelegt. Es soll eine Umstrukturierung vom heutigen Gewerbegebiet hin zu einem attraktiven, dichten Mischgebiet an sehr gut erschlossener Lage stattfinden.

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen. Mit dem Masterplan Bahnhof Süd / Gebiet Grindel, Stand 30. 9. 2020 liegt ein solches vor. Mittels städtebaulicher Konkurrenzverfahren ist dieses weiter zu entwickeln.
- Entsprechend der Grundnutzung ist ein minimaler Gewerbeanteil von 25% und ein minimaler Wohnanteil von 25% erforderlich. Dies entspricht den Anforderungen gemäss dem regionalen Richtplan "Mischgebiet".
- Entsprechend dem kommunalen Richtplan wird die Anbindung von möglichen Bussen nach Dietlikon und Wallisellen auch auf der Südseite des Bahnhofes gesichert. Für die Anbindung der Busse an den Bahnhof ist daher an geeigneter Lage die erforderliche Fläche für zwei Bushaltestellen und einer Buswendemöglichkeit vorzusehen. Im Bereich der Bushaltestelle ist eine attraktive aufenthaltsfreundliche Platzsituation ("Bahnhofplatz Süd") vorzusehen.
- Ohne entsprechende Nutzungen ist ein Bahnhofplatz Süd wenig attraktiv. Im Erdgeschoss der Bauten am "Bahnhofplatz Süd" sind daher publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
- Der Lärmschutz ist mittels geeigneter Bauungsstruktur und Nutzungsanordnung sicherzustellen. Dementsprechend ist auch zu gewährleisten, dass im Bereich der Einzonungen des ehemaligen K10 Trassees (heutige Parzellen Kat. Nrn. 3374 und 3376) die Planungswerte gemäss Art. 29 LSV eingehalten sind. Dieses Erfordernis ergibt sich bereits aus der Lärmschutzverordnung und wird daher in den Bestimmungen nicht speziell erwähnt, zumal nur einzelne Parzellen betroffen sind, welche sich im erforderlichen Quartierplan verändern werden.
- Das Gebiet Pöschen ist auf den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss und Veloverkehr auszurichten. Dazu ist ein Mobilitätskonzept erforderlich.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche Freiräume und Grünflächen zu schaffen.

Weitere Anforderungen

Vorgaben des Hochwasserschutzes sind einzuhalten und nötigenfalls mit Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. Entlang der Gleise sind zudem die Vorgaben der Störfallverordnung (Konsultationsbereich Eisenbahnen) einzuhalten. Entsprechend der Lärmschutzverordnung sind im Bereich der neu eingezonten Parzellen die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu sichern.

Koordinationshinweis  
Inventarisierte Reptilienlebensraum

Im Gebiet Pöschen wird der inventarisierte Reptilienlebensraum tangiert (entlang der Gleise im Abschnitt zwischen Hardstrasse und Zürichstrasse sowie Wiese auf Parzelle Kat.-Nr. 3369 und Gehölzgruppe auf Kat.-Nr. 3502/3376). Bei der Umsetzung des Gestaltungsplans ist der inventarisierte Reptilienlebensraum zu berücksichtigen und mit Reptilienschutz abzustimmen.

Masterplan Bahnhof Süd / Gebiet  
Grindel, Stand 30. September 2020

Mit dem Masterplan liegt ein Gesamtkonzept in den Grundzügen vor. Ein vertieftes Gesamtkonzept muss sich auf den gesamten Gestaltungsplanpflichtperimeter beziehen und soll sich an diesem Masterplan orientieren.

Masterplan 2020, Grobkonzept  
Masterplan  
Quelle: Büro Feddersen & Klostermann  
mit Suter von Känel Wild Planer und  
Architekten AG (SKW)



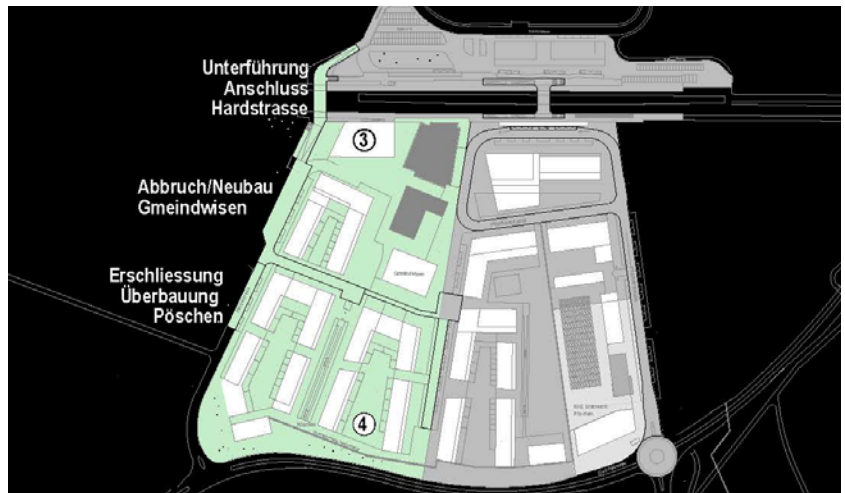
Masterplan 2020 mit möglicher  
Bebauungsstruktur  
Quelle: Suter von Känel Wild Planer und  
Architekten AG (SKW)



Masterplan Bahnhof Süd / Gebiet  
Grindel, Stand 30. September 2020

Im Masterplan wurden bereits Möglichkeiten einer Bebauung und Umstrukturierungsetappen geprüft.

Etappe 1 und 2 einer möglichen  
Umstrukturierung – Vision 2040  
Quelle: Suter von Känel Wild Planer und  
Architekten AG (SKW)



Umstrukturierung

Die Umstrukturierung und Entwicklung hin zu einem hochwertigen Mischgebiet wird in Etappen und über längere Zeit entstehen müssen. ~~Für die Umstrukturierungsphase und die bestehenden Gewerbebetriebe wurde daher eine Übergangsregelung mit einer Erleichterung für erforderliche Umbauten und kleinere Anbauten vorgesehen.~~

## Nachfolgendes Verfahren

Mit der Umzonung des Areal Pöschen in der vorliegenden Revision und der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht für einen öffentlichen Gestaltungsplan wird ein erster Schritt hin zur Umstrukturierung gemacht. In der Folge sind jedoch weitergehende Planungsschritte erforderlich, um die Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht erfüllen zu können.

Städtebaulicher Wettbewerb /  
Studienauftrag zur Konkretisierung der  
Masterplanung

Der Masterplan soll im Rahmen eines Studienauftrags oder eines städtebaulichen Wettbewerbes unter der Leitung der Gemeinde für das gesamte Gebiet Pöschen konkretisiert und zusammen mit Vertretern der Grundeigentümerschaften gefestigt werden.

Damit wird die Zielsetzung „Gesamtkonzept“ der Gestaltungsplanpflicht erfüllt.

Erschliessung regeln

Auf Basis der Strukturüberlegungen kann die Erschliessung und eine allfällige Neuparzellierung geregelt werden. Je nach Regelungsbedarf kann die Erschliessung auch im Gestaltungsplan geregelt werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein privatrechtlicher Erschliessungsvertrag oder ein Quartierplan erforderlich ist, welcher nebst der Neuordnung des Eigentums auch die Finanzierung der Erschliessungsanlagen regelt.

Öffentlicher Gestaltungsplan

Aufgrund der Grösse des Areals, der Bedeutung für Bassersdorf und der Komplexität der Ansprüche ist ein öffentlicher Gestaltungsplan angezeigt. Neben Interessen der privaten Grundeigentümerschaften stehen hier auch wesentliche öffentliche Interessen an (Entwicklung eines gestalterisch hochwertigen und attraktiven neuen Ortsteils, Anbindung Busse gemäss Richtplan, Bahnhofplatz Süd, Lärmschutz, Veloverbindung etc.).

Parallel zur Regelung der Erschliessung ist daher ein öffentlicher Gestaltungsplan zu erarbeiten, um die Qualitätsanforderungen der Gestaltungsplanpflicht zu erfüllen. Der öffentliche Gestaltungsplan ist öffentlich aufzulegen und muss durch die Gemeindeversammlung festgesetzt werden. Damit ist auch gesichert, dass die Bevölkerung weiterhin in die Planung im Gebiet Pöschen einbezogen wird.

Im öffentlichen Gestaltungsplan sollen die notwendigen Etappierungsmöglichkeiten gemäss den Absichten der Grundeigentümerschaften ermöglicht und soweit möglich zugelassen werden.

## Gestaltungsplanpflicht Ortszentrum West

Art. 54 (*Stand GV Art. 34 A4*)

Das Gebiet Ortszentrum West mit der Sächsilüütewiese liegt heute in der Kernzone. Die Sächsilüütewiese ist ein wichtiger siedlungsprägender Freiraum. Eine allfällige teilweise Bebauung ist im Sinne der Verdichtung im Ortskern erwünscht. Im Interesse der Öffentlichkeit sollen diese jedoch vor allem für gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. Kulturhaus, eine Bibliothek, andere Begegnungsräume, Alterswohnungen etc.) genutzt werden.

### **Gestaltungsplanpflicht Kirchgasse** Art. 55 (Stand GV Art. 34 A5)

Das Gebiet Kirchgasse liegt heute in der Kernzone und ist mit einer Baubeschränkung (Grünraum, Parkierungsbereich) belegt, welche vorgesehen wurde, als das Gebiet zu Gunsten der Möglichkeit Parkplätze zu erstellen, von der Freihaltezone in die Kernzone eingezont wurde. Eine allfällige teilweise Bebauung soll im Sinne der Verdichtung an dieser sehr zentralen Lage heute nun nicht mehr ausgeschlossen werden.

-> siehe auch Kapitel 5

### **Aussichtsschutz**

## **6.3.3 Aussichtsschutz**

Im Bereich der Vorschriften zum Aussichtsschutz besteht aktuell kein inhaltlicher Anpassungsbedarf.

Die Ergänzungspläne Aussichtsschutz wurden überprüft und angepasst. Es wurde ein neuer Ergänzungsplan „Aussichtsschutz Ratzenhalde“ erstellt (vgl. Kap. 8).

### **Wohngebiete an landschaftlich empfindlicher Lage**



## **6.3.4 Terrassenhäuser**

Die Terrassenhäuser befinden sich mehrheitlich an den Hanglagen, welche im kommunalen Richtplan als landschaftlich empfindlich eingestuft wurden.

Allerdings bestehen in Bassersdorf keine langen Hanglagen, so dass auch keine übermässig grossen Terrassenhausüberbauungen zu erwarten sind. Die bestehende Anzahl Stufen (3 Stufen in der Wohnzone W1 / 1.1 und 4 in den anderen Zonen) werden als angemessen beurteilt.

### Mehrlängenzuschlag

Auf den Hinweis zum Mehrlängenzuschlag kann an dieser Stelle verzichtet werden, da dieser neu für alle Zonen in Art. 63 (siehe Kap. 6.4) geregelt wird.

### Reduktion der Grünflächenziffer

Anhand der Überprüfung zur Grünflächenziffer über Luftbilder zeigt sich, dass die Einhaltung einer Grünflächenziffer von 30% bei Terrassenhausüberbauungen schwierig zu erreichen ist, da dieser Bautyp einen Grossteil der Parzellenfläche beansprucht, um die Bau-masse zu platzieren und die Aussenräume in der Regel auf Terrassen angelegt werden, welche nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden können. In Abweichung zur zonengemässen Festlegung der Grünflächenziffer von 30% wird für Terrassenhäuser daher lediglich ein Mass von 20% verlangt.

## 6.3.5 Aussenantennen

**Aussenantennen**  
Art. 38 BZO Stand 1999

Aufgrund des Versorgungsauftrags (Art. 54 RTVG) zur Sicherstellung der Information der Bevölkerung mit Radio und Fernsehen ist der Artikel nicht mehr zulässig. Er wird ersatzlos gestrichen.

## 6.4 Ergänzende Bauvorschriften

**Neue Unterkapitel**

Die ergänzenden Bauvorschriften werden in Unterkapitel unterteilt, um eine übersichtliche Struktur zu erhalten. Es werden folgende thematische Unterkapitel eingefügt:

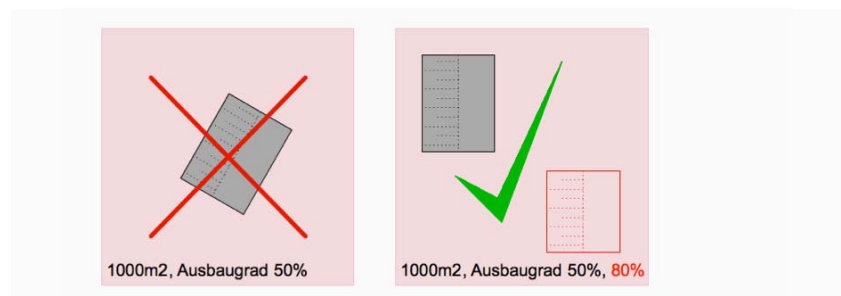
- Allgemeines
- Abstände
- Höhen und Geschosse
- Umgebungsgestaltung
- Autoabstellplätze
- Zweiräder und Abstellflächen
- Mobilfunk

### 6.4.1 Allgemeines

**Mindestdichte**  
Art. 59 (~~Stand GV Art. 38a~~)

Gemäss § 49 Abs. 2 PBG können explizit Bestimmungen über eine Mindestausnutzung erlassen werden. Dies ist ein Instrument zur Verdichtung bzw. zur Erhaltung künftiger Verdichtungsmöglichkeiten. Die geforderte Mindestausnutzung von 80% der zulässigen Baumasse muss durch den Bauwilligen nicht sofort erstellt werden. Der Bauge-suchsteller muss jedoch nachweisen, dass die Baumasse von mind. 80% auf dem Grundstück erreichbar ist. Die Mindestdichte wird für die Wohnzonen (Art. 26), die Wohnzonen mit Gewerbeanteil (Art. 30), ~~die Zentrumszone (Art. 35)~~ und die Industrie- und Gewerbe-zonen (Art. 39) vorgeschrieben.

Schemaskizze



**Hochhäuser**  
Art. 60 (Stand GV Art. 34 A5)

Nach § 282 PBG sind Hochhäuser nur gestattet, wo die Bauordnung sie zulässt. Ohne einen eigenen „Hochhausartikel“ sind diese nach Regelbauweise grundsätzlich bereits ausgeschlossen.

Um dem Willen des Stimmvolkes entsprechend dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom Dezember 2018 Rechnung zu tragen, wird mit dem neuen Artikel auf den Ausschluss von Hochhäusern hingewiesen.

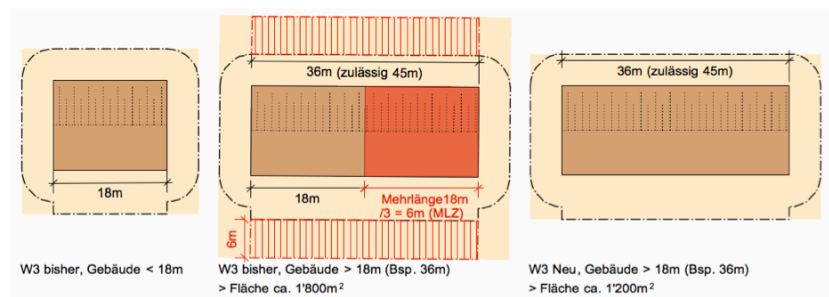
Die bestehenden Hochhäuser haben erstens Bestandesgarantie und zweitens sind die meisten bestehenden Hochhäuser in Gestaltungsplänen gesichert (z.B. Auenring). Diese dürfen dementsprechend auch ersetzt werden.

Die Regelung steht im Widerspruch zur regionalen Richtplanvorgabe, wonach im Gemeindegebiet Flächen als Eignungsgebiet für Hochhäuser ausgewiesen sind. Aufgrund des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom Dezember 2018 kann die Gemeinde die Vorgabe der Region jedoch nicht erfüllen. Das Vorgehen ist mit der Region abgesprochen und die Region ist einverstanden, dass die Hochhausthematik einstweilen nicht umgesetzt wird.

## 6.4.2 Abstände

**Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag**  
Art. 63 (Stand GV Art. 39a)

In Bassersdorf musste bislang bei verschiedenen Zonen (W, WG) bei einer Gebäudelänge ab 18 m ein Mehrlängenzuschlag von 1/3 der Mehrlänge oder maximal 6 m zum Grundabstand zugeschlagen werden. Im Sinne der inneren Verdichtung wird hier festgehalten, dass sowohl auf den Mehrlängen- als auch auf den Mehrhöhenzuschlag verzichtet wird.



**Klein- und Anbauten**  
Art. 65 (Stand GV Art. 44)

Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV werden in allen Bauzonen neben Schrägdächern auch Flachdächer oder andere Dachformen zugelassen.

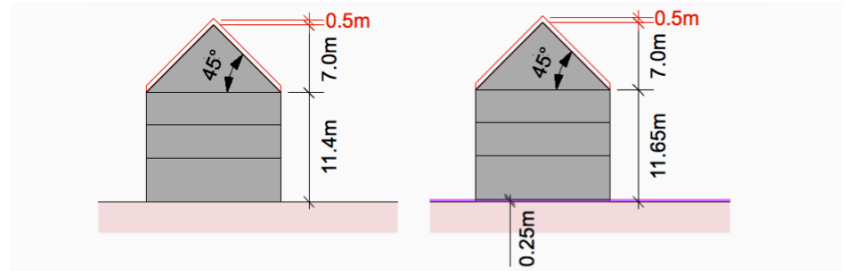
### 6.4.3 Höhen und Geschosse

#### Höhenerleichterung Hochwasser Art. 68 (Stand GV Art. 42b)

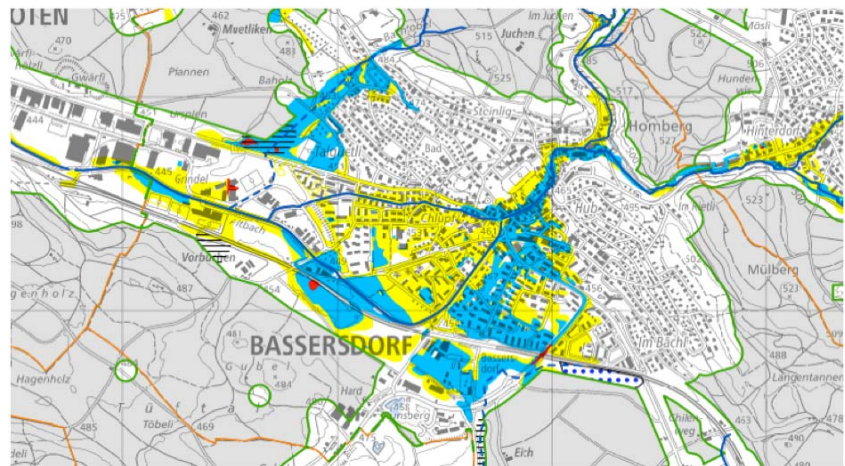
Wenn keine anderen Objektschutzmassnahmen möglich sind dürfen Bauten in blau bezeichneten Bereichen gemäss Gefahrenkarte des Kantons Zürich (mässige Gefährdung) mit einem erhöhten Hochparterre erstellt werden. Zugelassen wird die zusätzlich erforderliche Höhe gemäss Wassertiefenkarte HQ 100 bis maximal 0.5m.

Um dies zu ermöglichen wird eine zusätzliche Baumasse von max. 10% der zulässigen Grundnutzung zugelassen.

Bsp. HQ 100 Wassertiefe ergibt 0.25m



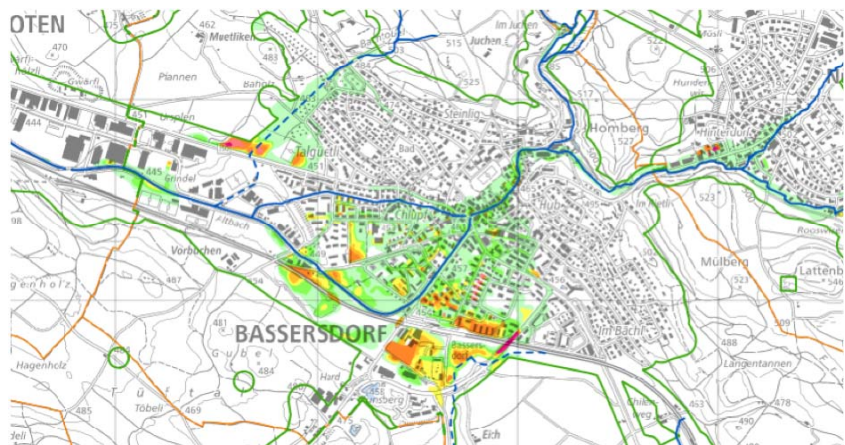
Gefahrenkarte



Wassertiefenkarte HQ 100 (GIS ZH 2021)

#### Wassertiefen

- < 0.25 m
- 0.25 bis < 0.5 m
- 0.5 bis < 0.75 m
- 0.75 bis < 1 m
- 1 bis < 1.5 m

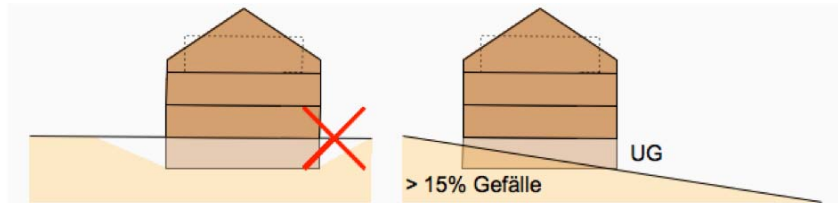




### Untergeschosse

Art. 69 (Stand GV Art. 43)

Um klarzustellen, was unter "Hanglagen" zu verstehen ist, wird das minimale durchschnittliche Gefälle innerhalb des bebaubaren Bereichs einer Parzelle definiert, welches erreicht werden muss, dass von einer Hanglage ausgegangen werden kann, und dass somit ein natürlich anfallendes Untergeschoss zulässig ist. Damit soll gewährleistet werden, dass Bauherren nicht bereits bei flacheren Grundstücken davon ausgehen, dass ein zusätzliches Untergeschoss zulässig ist.



### Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 70 (Stand GV Art. 43a)

Grundsätzlich sind Abgraben und Aufschüttungen wie bisher nur zulässig, wenn sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen.

Unter dieser Voraussetzung wird für Hanglagen festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu maximal 1.5m gegenüber dem massgebenden Terrain zulässig sind und maximal die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen dürfen.

In der Fläche sind weiterhin nur Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur zulässig.

## 6.4.4 Umgebungsgestaltung

### Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten

Art. 71 (Stand GV Art. 47)

Spiel- und Ruheflächen sollen gegenüber heute eine bessere Qualität aufweisen. Es wird daher eine in der Regel der Strasse abgewandte Lage sowie eine hochwertige Ausgestaltung und Ausstattung gefordert.

© kmpag, Visualisierung Busslingen



Flächen auf Dachflächen

Weil die bisherige Konkretisierung der allgemeinen Bauverordnung (ABV) bezüglich der Anrechenbarkeit von Dachflächen in der neuen ABV nicht mehr enthalten ist, wird diese hier aufgenommen. Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 71 können nur angerechnet werden, wenn sie mit den übrigen für diesen Zweck dienenden Flächen zusammenhängen und über einen frei zugänglichen Zugang verfügen.

## Baumschutz

Art. 72 (Stand GV Art. 49)

Der Artikel zum Baumschutz wird weitgehend beibehalten. Er wird lediglich durch eine Vorgabe für Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen ersetzt, um sicherzustellen, dass einheimische und standortgerechte Bäume verwendet werden.

Es wird auf die aktuelle Pflanzenliste der Baubehörde verwiesen, um zu ermöglichen, dass allenfalls zusätzliche geeignete und angepasste Baumarten (Klimaerwärmung, Trockenheit etc.) aufgenommen und zugelassen werden können. Die Pflanzenliste ist auf der Website der Gemeinde zugänglich.

## Vorgärten

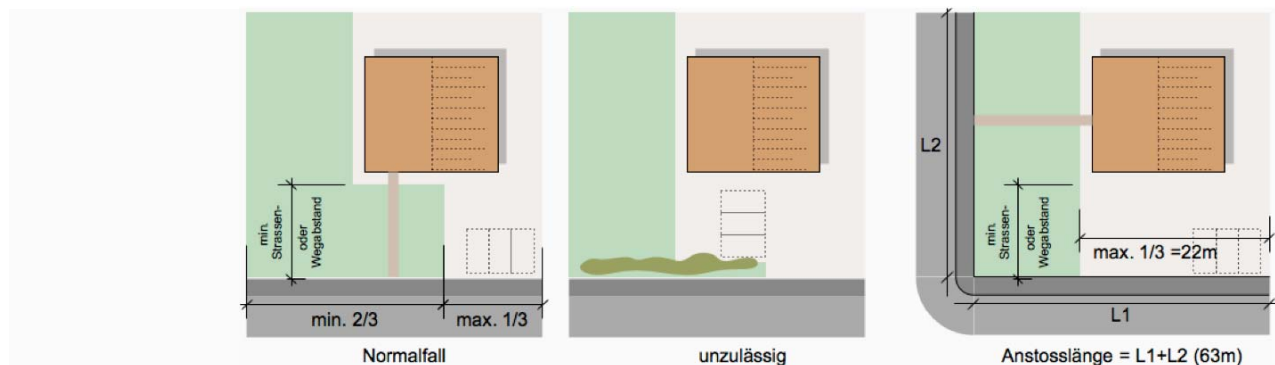
Art. 73 (Stand GV Art. 49b)

Vorgärten sind die dem öffentlichen Grund zugewandten und den Strassenraum prägenden privaten Grünflächen. Sie sind ein wichtiger Qualitätsfaktor durchgrünter Quartiere.

Weil die Vorgärten stärker als andere Teile der Umgebungsgestaltung privater Bauten von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, wird das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Vorgärten höher bewertet als jenes der strassenabgewandten Gartenbereiche. Es wird daher verlangt, dass  $\frac{2}{3}$  der Anstosslänge an die Strasse oder den Weg als Grün- oder Gartenfläche zu begrünen sind.

Schmale Zugangswege bis 1.50 m Breite dürfen im Vorgartenbereich liegen, wenn sie eine gewisse Durchlässigkeit für Wasser aufweisen (z.B. Chaussierung, Gartenplatten mit durchlässigen Fugen etc.). Der Vorgarten ist diejenige Fläche zwischen der Strassenkante und der Baulinie bzw. die Tiefe des Strassenabstandes (i.d.R. 6 m) oder bei Wegen der Wegabstand (i.d.R. 3.5 m). Eine Pflanzrabatte oder eine Hecke parallel zur Strasse reicht dementsprechend als Vorgarten nicht aus.

Maximal ein Drittel der Anstosslänge an Strassen oder Wegen darf als Verkehrsfläche, somit für Zufahrten und Parkplätze, genutzt werden.



## Flachdachbegrünung

Art. 74 (Stand GV Art. 49c)

Flachdächer

Dachflächen sollen im Sinne der Siedlungsökologie begrünt werden. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

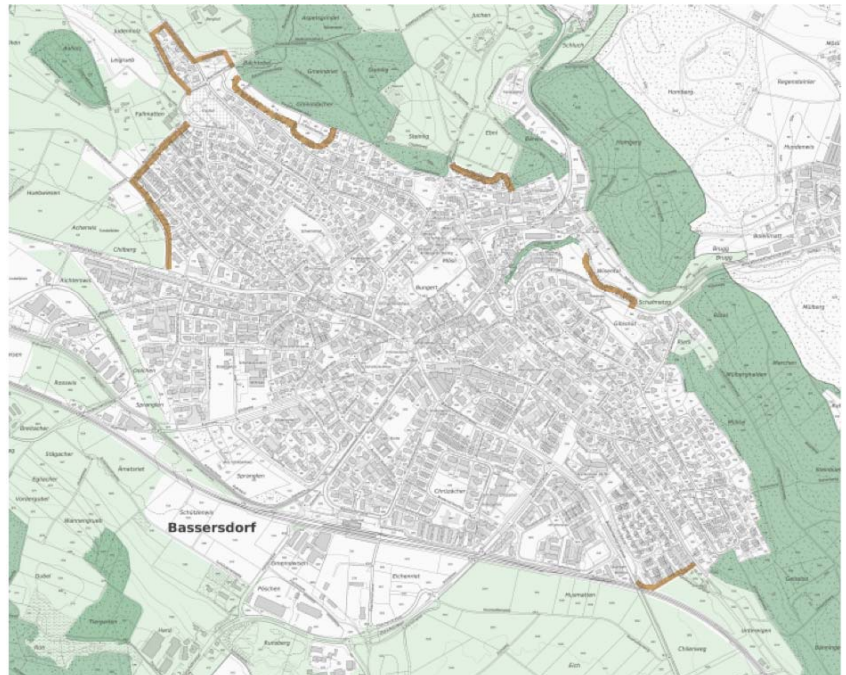


## Empfindliche Siedlungsränder

Art. 75 (Stand GV Art. 49d)

Entsprechend den Vorgaben der kommunalen Richtplanung werden Vorgaben für empfindliche Siedlungsränder aufgenommen. Als empfindliche Siedlungsränder werden entsprechend der kommunalen Richtplanung Siedlungsränder definiert, bei welchen die Bauzone direkt an die Landwirtschaftszone grenzt und bei welchen zwischen Landwirtschaftsflächen und Siedlung keine Strasse besteht.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Siedlungsränder:



Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft angestrebt.

geschlossener Siedlungsrand X



offener Siedlungsrand ✓

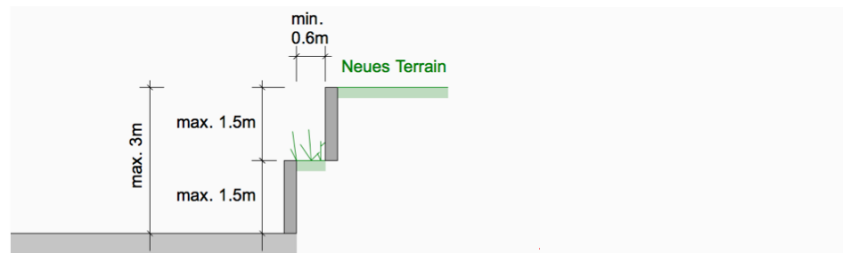


**Mauern**

Art. 76 (Stand GV Art. 49e)

Bezüglich Abständen, Sichtweiten etc. sind für Mauern die Vorgaben der Strassenabstandsverordnung massgeblich.

Bezüglich Gestaltung der Mauern werden hier Vorgaben gemacht. Zu hohe Mauern haben wiederholt zu ungünstigen Situationen geführt. Höhere Mauern sollen daher gestaffelt und in der Gesamthöhe begrenzt werden. Die Zwischenstufe der Staffelung ist zu begrünen. Von der Regelung ausgenommen werden Lärmschutzwände.



**Lärmschutzmassnahmen**

Art. 77 (Stand GV Art. 49f)

Wenn gegenüber dem Strassenraum hohe, geschlossene Lärmschutzwände erstellt werden, ergibt sich eine unattraktive Strassenraumsituation und es bleibt wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Bezüglich der Gestaltung von erforderlichen Lärmschutzmassnahmen zwischen Gebäude und Strasse wird daher auf die kantonale Richtlinie "siedlungsverträgliche Lärmschutzwände" verwiesen.

Beispiele aus der kantonalen Richtlinie

unwirtlicher Strassenraum X



Glaswand auf Betonmauer ✓



**Lichtverschmutzung**

Art. 78 (Stand GV Art. 49g)

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen insbesondere auf Insekten, aber auch auf andere Lebewesen. Sie soll daher möglichst vermieden werden.

Um möglichst wenig negative Auswirkungen zu haben, sollen zudem Beleuchtungen von oben nach unten, möglichst zielgerichtet vorgesehen werden. Bewegungsmelder sind gegenüber mit Zeitschaltur gesteuerten Beleuchtungen zu bevorzugen.

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491, copyright by SIA Zurich



**Lichtsteuerung**



**Notwendigkeit**



**Ausrichtung**



**Lichtlenkung**



**Helligkeit**



## 6.4.5 Autoabstellplätze

### Anzahl

Die Anzahl erforderliche Autoabstellplätze soll sich grundsätzlich gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 des Kantons richten. Derzeit befindet sich die Wegleitung in Revision (Fassung Vernehmlassung, 15. Juni 2018, publiziert 1. November 2018).

Die gemäss Art. 46 BZO Stand 1999 vorgeschriebene Anzahl Autoabstellplätze je Nutzung hat sich bisher bewährt. Nach erfolgter Prüfung wurde kein Bedarf gesehen, die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze anzupassen.

### Grenzbedarf

Art. 79 (Stand GV Art. 46.1)

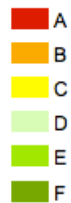
Allerdings wird die bisherige Anzahl Autoabstellplätze neu als Grenzbedarf festgelegt. Dies bedeutet, dass diese Anzahl für die Ermittlung des massgeblichen Bedarfs reduziert werden kann.

### Massgeblicher Bedarf

Art. 80 (Stand GV Art. 46.2)

Im Sinne der Luftreinhaltung wird neben dem Grenzbedarf auch der massgebliche Bedarf in Abhängigkeit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklassen) festgelegt. In Bassersdorf besteht vielerorts die ÖV-Güteklasse C oder sogar B. Der Grenzbedarf soll daher auf den massgeblichen Bedarf reduziert werden, um der Zielsetzung Verlagerung weg vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Verkehr zu entsprechen.

### ÖV-Güteklassen 2018



### Reduktionsfaktoren

Die Gemeindeversammlung hat entgegen dem Antrag des Gemeinderates das Maximum bei allen Güteklassen und Kategorien auf 100% gesetzt.

ÖV Güte-Klasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	<u>100</u>	20	<u>100</u>	20	<u>100</u>
Klasse C	65	<u>100</u>	20	<u>100</u>	20	<u>100</u>
Klasse D	85	100	20	<u>100</u>	25	<u>100</u>
Klasse E	100	100	25	100	30	100
Klasse F/ übrige	100	100	25	100	30	100

Reduktionsfaktoren Baltenswil

Baltenswil liegt im Unterschied zu Bassersdorf nicht im Bereich der Stadtlandschaft. Daher wird bezüglich Maximum festgelegt, dass die um 1 tiefere ÖV Güteklasse gilt. Damit werden im Maximum etwas mehr Parkplätze zugelassen als in Bassersdorf. Bezüglich Minimum werden die normalen Reduktionsfaktoren verwendet. So muss auch in Baltenswil im Minimum lediglich die Anzahl Parkplätze erstellt werden, wie in den gleich klassierten Bereichen der Gemeinde. Mit den aktuellen ÖV- Güteklassen ergeben sich für Baltenswil folgende Werte:

Reduktionsfaktoren  
Die Gemeindeversammlung hat entgegen dem Antrag des Gemeinderates das Maximum auch bei der Güteklasse C auf 100% gesetzt.

ÖV Güte-Klasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse C Baltenswil	65	100	20	<u>100</u>	20	<u>100</u>
Klasse D Baltenswil	85	100	20	100	25	100

Maximum und Minimum

Für den massgeblichen Bedarf wird sowohl ein Minimum als auch ein Maximum festgelegt.

Bauherrschaften, die wissen, dass sie wenig Parkplätze benötigen, können folglich das Minimum erstellen. Es wird sogar zugelassen, dass Bruchteile auch abgerundet werden dürfen, wobei Werte unter 1 aufgerundet werden müssen.

Eine Bauherrschaft darf nicht mehr Parkplätze erstellen als im Maximum zulässig sind. Auch dann nicht, wenn die Bauherrschaft der Meinung ist, sie könnte die Wohnungen mit mehr Parkplätzen besser vermieten.

Beispiel Überbauung mit 50 Wohnungen à je 90m<sup>2</sup> GNF  
Die Gemeindeversammlung hat entgegen dem Antrag des Gemeinderates das Maximum auch bei der Güteklasse C auf 100% gesetzt.

<b>Grenzbedarf</b>		<b>Massgeblicher Bedarf</b>			
50 Wohnungen:		ÖV-Güteklasse: C Bassersdorf			
Bewohner	Besucher	Bewohner	Besucher	Bewohner	Besucher
1 PP/Wohnung	1PP / 4W	min. 65%	min. 20%	max. <u>100%</u>	max. <u>100%</u>
50 PP	13 PP	= 32.5 PP	= 2.5 PP	= <u>50 PP</u>	= <u>13 PP</u>
		<b>min. 35 PP</b>		<b>max. 63 PP</b>	

Insgesamt müssen und dürfen weniger Parkplätze erstellt werden als heute. Damit wird der Förderung des Langsamverkehrs und des ÖV Rechnung getragen.

**Besondere Verhältnisse**  
Art. 81 (Stand GV Art. 46.3)

Bei Überbauungen mit besonderen Verhältnissen (z.B. i.d.R. grosse Überbauungen mit speziellen Wohnkonzepten, autoarmes Wohnen etc.) kann es vorkommen, dass eine Bauherrschaft bewusst ein fortschrittliches Konzept ohne oder mit wenigen Autos realisieren will. Um dies zu unterstützen, werden eine reduzierte Anzahl oder keine Parkplätze zugelassen, wenn ein entsprechendes Mobilitätskonzept (z.B. Verpflichtung der Bewohner im Mietvertrag kein Auto zu besitzen, Abgabe GA und/oder Mobility-Abo mit der Miete etc.) erstellt und kontrolliert wird.

Um reagieren zu können, falls das Mobilitätskonzept nicht greift, wird verlangt, dass die minimale Anzahl gemäss massgeblichem Bedarf dennoch von Anfang an planerisch nachgewiesen wird.

## Ersatzabgaben

Art. 82 (Stand GV Art. 46.4)

Es ist insbesondere in den Ortskernen und in der Kernzone möglich, dass es aufgrund von Umbauten zu zusätzlichem Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen kommt und die Aussenraumflächen beschränkt sind, so dass kein Platz für die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze besteht.

Falls die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze (Minimum des massgeblichen Bedarfs gemäss Art. 80) nicht mit zweckmässigem Aufwand erstellt werden kann, wird die Möglichkeit gegeben, finanzielle Ersatzabgaben zu leisten. Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG.

Ersatzabgaben bei autoarmen Nutzungen gemäss Art. 81 Abs. 3 (Stand GV Art. 46.3 Abs. 3)

Durch den planerischen Nachweis aller gemäss minimalem massgebenden Bedarf erforderlichen Parkplätze ist den Vorgaben gemäss Art. 80 genüge getan. In diesem Fall sind keine Ersatzabgaben geschuldet. Können jedoch nicht alle erforderlichen Parkplätze (Minimum des massgeblichen Bedarfs gemäss Art. 80) planerisch nachgewiesen werden, sind für die nicht nachweisbaren Parkplätze Ersatzabgaben zu leisten.

## Parkraumplanung und Parkraumfonds

Art. 83 (Stand GV Art. 46.5)

Wenn die Gemeinde einen Fonds äufnet, ist sie verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen. Der Fonds ist zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.

## Gestaltung und Abmessungen

Art. 84 (Stand GV Art. 46.6)

Die Vorgaben für die erforderlichen Abmessungen sind in den Normen festgelegt und müssen daher in der Bauordnung nicht wiederholt werden.

Vermeidung der Versiegelung

Eine übermässige Versiegelung durch Parkplätze soll vermieden werden. Es wird daher bei Parkplätzen für Personenwagen nach Möglichkeit ein durchlässiger Belag (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickerasphalt oder Rasengittersteine etc.) verlangt. Aufgrund des Grundwasserschutzes kann jedoch teilweise eine Versiegelung erforderlich sein, um bei Ölverlust der Fahrzeuge oder Ähnlichem eine Wasserverschmutzung zu verhindern.

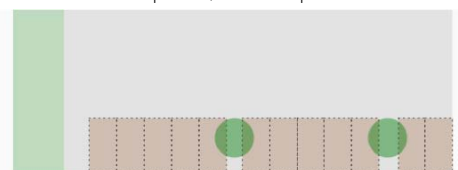
Bäume

Im Sinne der Siedlungsökologie wird vorgeschrieben, dass bei ungedeckten Parkieranlagen für Personenwagen von mehr als 5 Parkplätzen pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum vorzusehen ist. Die Bäume dienen neben dem allgemeinen Beitrag zum Ortsklima auch der Beschattung der Fahrzeuge.

5 Parkplätze



mehr als 5 Parkplätze, 1 Baum pro 5 PP



Parkplätze für LKWs / Gewerbeareale

Bei Gewerbebetrieben werden teilweise grössere Parkierungsflächen für LKWs und andere Fahrzeuge und Maschinen vorgesehen. Hier ist die Anordnung von Bäumen wegen der nötigen Manövriertfläche schwierig. Unbefestigte Abstellflächen werden grundsätzlich überall angestrebt. Bei Nutzfahrzeugen ist dies jedoch wegen des Gewichtes dieser Fahrzeuge und auch aufgrund des Gewässerschutzes problematisch. Daher werden die Vorgaben auf Parkplätze für Personenkraftwagen beschränkt.

### **Parkierungsanlagen ohne Grundnutzung**

Art. 85 (Stand GV Art. 46a)

Im Raum Flughafen Zürich werden teilweise Flächen für die Parkierung für Flugpassagiere zur Verfügung gestellt, um während den Ferien das Parkieren im teuren Parkhaus des Flughafens zu vermeiden (off-Airport-Parking). Dies ist unerwünscht, da dies die Anreise zum Flughafen mit dem Auto fördert. Darüber hinaus sind auch andere Vermietungen von Flächen für die Parkierung – kommerzielle Parkierungsanlagen – unerwünscht, da sie keine hochwertige Nutzung und keinen haushälterischen Umgang mit dem Boden darstellen. Kommerzielle Parkierungsanlagen, welche nicht in direktem Zusammenhang mit einer Nutzung (z.B. Sportzentrum, benachbarter Betrieb oder dergleichen) auf dem Gemeindegebiet stehen, werden daher nicht zugelassen.

Im regionalen Richtplan eingetragene Parkierungsanlagen

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Parkierungsanlagen, welche in rechtsgültigen Richtplänen festgelegt sind. Aktuell ist auf dem Gemeindegebiet von Bassersdorf keine Parkierungsanlage für off-Airport-Parking / Valet Parking eingetragen.

## **6.4.6 Zweiräder und Abstellflächen**

### **Motorräder**

Art. 86 (Stand GV Art. 46b)

Die Abstellplätze für Motorräder werden neu in einem eigenen Artikel behandelt. Es werden je 20 Autoabstellplätze 3 Abstellplätze für Motorräder verlangt.

### **Veloabstellplätze**

Art. 87 (Stand GV Art. 46c)

Für die Förderung der Nutzung des Velos sind genügend, genügend grosse und gut zugängliche Veloabstellplätze wichtig. Bisher wurden zwar Veloabstellplätze gefordert, eine minimal erforderliche Anzahl war jedoch nicht festgelegt. Neu wird der Begriff Velo verwendet und die Elektro-Velos werden aufgenommen.

Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung) in der Regel etwa 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5- bis 2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo) und dass Veloabstellräume teilweise auch für Veloanhänger, Spezialvelos (Cargo-Bike etc.) usw. genutzt werden und Elektrovelos oft mehr Platzbedarf haben.



### **Abstellflächen**

Art. 88 (*Stand GV Art. 48*)

Die Trennung von Kinderwagen und Velos ist bereits heute festgelegt und wird von der Koordinationsstelle Veloverkehr auch entsprechend empfohlen. Die Abstellflächen sollten jedoch in der Nähe der Eingänge sein, da sie andernfalls nicht regelmässig genutzt werden und die Eingangsbereiche mit Kinderwagen verstellt werden, was zu Brandschutzproblemen führen kann. Abstellräume in der Nähe der Eingänge sind auch aufgrund des zunehmenden Onlineshoppings zu begrüssen, da sie auch für das Deponieren von Paketen genutzt werden können.

## **6.4.7 Mobilfunk**

### **Mobilfunkantennen**

Art. 89 (*Stand GV Art. 50a*)

Das Fernmeldegesetz (FMG) bezweckt, dass der Bevölkerung und der Wirtschaft vielfältige, preiswerte, qualitativ hochstehende sowie national und international konkurrenzfähige Fernmeldedienste angeboten werden. Mobilfunkantennen können daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf mindestens 1/2 der Bauzone muss die Erstellung von Mobilfunkantennen zulässig sein. Mobilfunkantennen dürfen nicht ausserhalb der Bauzone erstellt werden.

Mit dem sogenannten Kaskadenmodell wird den Mobilfunkanbietern eine Prioritätenordnung vorgegeben. Erst wenn in einer Zone mit hoher Priorität kein Standort gefunden werden kann, darf eine Antenne in einer Zone mit tieferer Priorität erstellt werden. In Bassersdorf werden – wie vielerorts – in erster Priorität Standorte in Industrie- und Gewerbebezonen und in zweiter Priorität in der Zone für öffentliche Bauten mit ES III (d.h. ARA etc., Schulen haben in der Regel eine Empfindlichkeitsstufe ES II) vorgesehen.

Die Beschränkung kann sich grundsätzlich nur auf visuell wahrnehmbare Antennen beschränken. Aufgrund der Strahlungssituation können keine Einschränkungen gemacht werden, da die entsprechenden Abstände in der übergeordneten Gesetzgebung abschliessend geregelt sind (Umweltschutzgesetzgebung, NIS-Verordnung). Antennen die nicht erkennbar sind, da sie in einem Kamin oder dergleichen versteckt sind, können daher kaum ausgeschlossen werden.

## 6.5 Mehrwertausgleich

### Mehrwertausgleich

Die Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich wurden an der Gemeindeversammlung vom Juni 2021 festgesetzt. Die kantonale Genehmigung wurde im August 2021 erteilt, die Rechtskraft der beiden Beschlüsse wurde im November 2021 erreicht.

### Mehrwerte / Mehrwertprognose

Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung kommt damit für die von Auf- und Umzonungen betroffenen Flächen eine Freifläche von 2'000m<sup>2</sup> und ein Abgabesatz von 25% zur Anwendung. Die Mehrwertprognose findet sich in Kapitel 10.

### Fondsreglement

Das erforderliche kommunale Fondsreglement wurde der Gemeindeversammlung vom Juni 2021 vorgelegt.

## 6.6 Schlussbestimmungen

### Inkrafttreten

Die Schlussbestimmungen werden auf die aktuell geltenden Planungsabläufe und entsprechend aktuellen Formulierungen angepasst.

## 7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

### 7.1 Aufzonungen

#### Klotenerstrasse Nord

Änderung

Im Bereich der Klotenerstrasse Nord wird Potenzial für eine Mehrnutzung an gut erschlossener Lage gesehen.

Aufzoning einer Fläche von 6555 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W2L / 1.5 in die W3/2.5. Das Einwohnerpotenzial erhöht sich um ca. 30-40EW. Es ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen.

Bestehend: W2L/1.5



Neu: W3/2.5



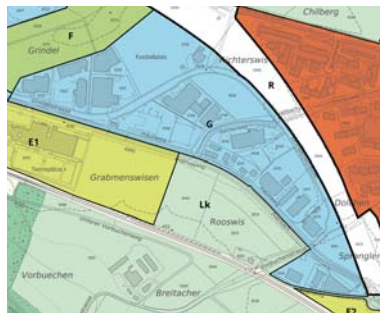
#### Gewerbebezonen

Änderung

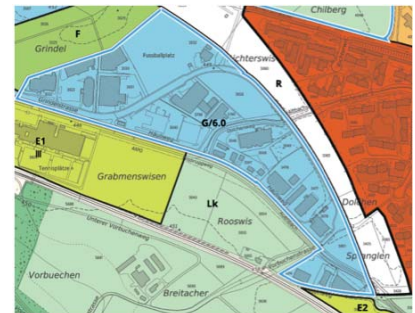
Um den Verlust an reinen Gewerbebezonenflächen aufgrund der Umzonungen in den Gebieten Rüti Baltenswil und Pöschen etwas zu kompensieren, wird die Baumasse für die Gewerbezone von 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht (siehe auch Kap. 6.2.5).

Die Gewerbebezonen mit einer Fläche von 172'628 m<sup>2</sup> werden aufgezont. Es ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.6).

Bestehend: G/5.0



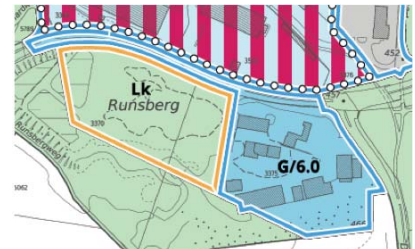
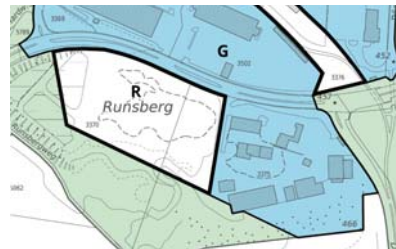
Neu: G/6.0



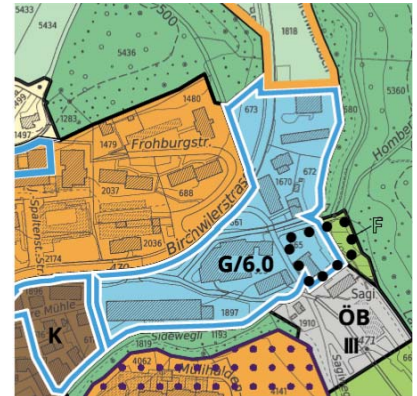
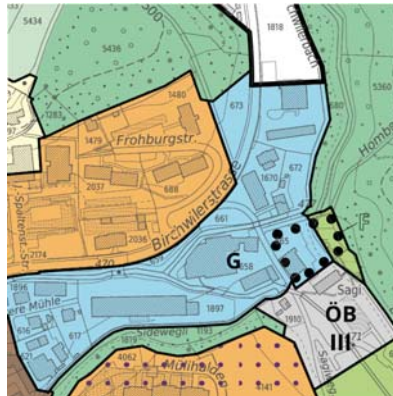
Grindel

#### Pöschen / Runsberg

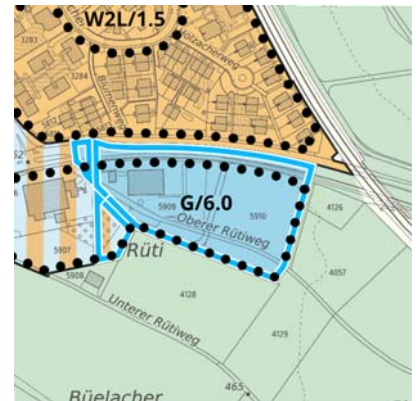
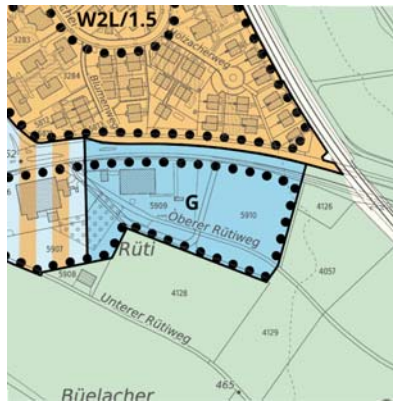
(Reservezone Runsberg: Zuweisung zur Landwirtschaftszone gemäss der teilweisen Nichtgenehmigung ARE Verfügung Nr. 0145 / 23 vom 8. Mai 2023)



Birchwilerstrasse  
 (Reservezone Bärwis: Zuweisung zur  
 Landwirtschaftszone gemäss der teil-  
 weisen Nichtgenehmigung ARE Ver-  
 fügung Nr. 0145 / 23 vom 8. Mai 2023)



Baltenswil



## 7.2 Umzonungen

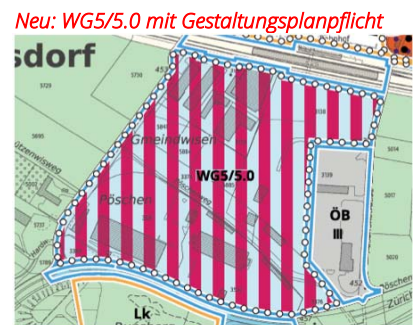
Pöschen

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen wird für das mehrheitlich in der Gewerbezone gelegene Gebiet Pöschen südlich des Bahnhofs mit der Wohn- und Gewerbezone WG5/5.0 eine neue Grundzonierung eingeführt und eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (siehe Kap. 6).

Änderung im Zonenplan

Umzonung der Gewerbezone und Einzonung der Reservezone (ehemaliges K10 Trasse) in die Wohn- und Gewerbezone WG5/5.0 mit einer Fläche von rund 81'900 m<sup>2</sup>. Die Fläche im Bereich des Projektes MehrSpur der SBB wird der Verkehrsfläche zugewiesen.

Es ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich für die Umzonung und einer kantonalen Mehrwertabgabe für die Einzonung zu rechnen (siehe Kap. 10.6/10.7). Das Einwohnerpotenzial steigt um rund 1600 Einwohnende.



### EKZ Pöschen

Im Bereich Pöschen besteht eine Anlage der EKZ, welche langfristig auch an diesem Standort verbleiben wird. Das Grundstück sowie der angrenzende Strassenabschnitt werden daher der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

Änderung

Es wird eine Fläche von rund 13'700 m<sup>2</sup> von der G5 in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.



Bestehend: G5



Neu: Zone für öffentliche Bauten



### Kath. Kirche

Bei der katholischen Kirche wird die Zonierung auf die Parzellengrenzen angepasst.

Änderung

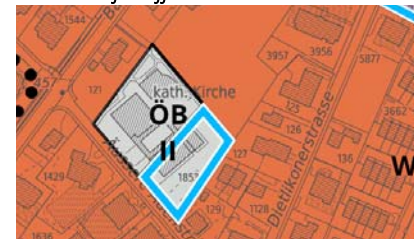
Es wird eine Fläche von 2'227 m<sup>2</sup> von der W3/2.5 in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.



Bestehend: W3/2.5



Neu: Zone für öffentliche Bauten



### Im Schönengrund

Aufgrund der heutigen überwiegenden Wohnnutzung im Gebiet Im Schönengrund, welches an die Baltenswilerstrasse und die Strasse Im Lindenacher angrenzt, wird das Gebiet in eine Wohnzone umgezont.

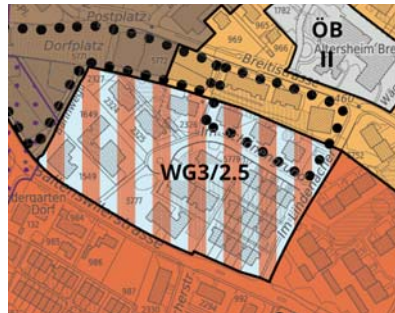
Änderung

Eine Fläche von 19'173 m<sup>2</sup> wird von der Zone WG3/2.5 in die Zone W3/2.5 umgezont.

Die Umzonung ist nicht baumassenrelevant und hat keinen wesentlichen Einfluss auf das Einwohnerpotenzial. Betreffend kommunaler Mehrwertprognose wird auf Kapitel 10.6 verwiesen.



Bestehend: WG3/2.5



Neu: W3/2.5



**Klotenerstrasse**

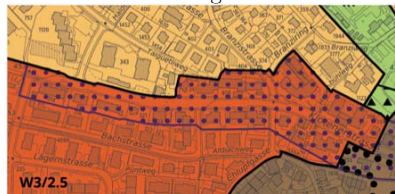
Im Gebiet an der Klotenerstrasse bestehen Läden, Imbiss etc. Eine Mischnutzung ist hier aufgrund der überlagernden Festlegung „mässig störende Gewerbe zulässig“ bereits möglich. Um die Möglichkeit der Mischnutzung in zentrumsnaher Lage und an der Linie der künftigen GlattalBahnPlus zu fördern, wird das Gebiet der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesen. Eine effektive Veränderung entsteht für die betroffenen Parzellen nicht.

Änderung

Eine Fläche von 26'140 m<sup>2</sup> wird von der W3/2.5 mit Gewerbeerleichterung (ESIII) in die WG3/2.5 (ESIII) umgezont. Dadurch entsteht mehr Spielraum für die Nutzung. Eine Veränderung der zulässigen Baumasse erfolgt nicht. Betreffend Mehrwertprognose wird auf Kapitel 10.6 verwiesen.

Bestehend: W3/2.5 mit Gewerbeerleichterung

Neu: WG3/2.5



**Untere Mühle**

Aufgrund der heutigen Nutzungen und der Baustruktur wird das Gebiet Untere Mühle in die Kernzone umgezont.

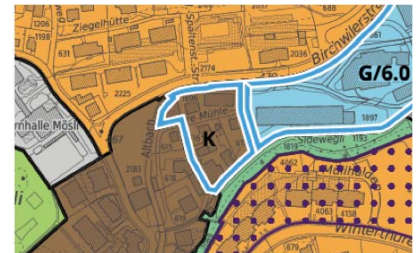
Änderung

Eine Fläche von 5'195 m<sup>2</sup> wird von der Gewerbezone in die Kernzone umgezont. Da das Areal bebaut ist und bereits heute teilweise für Wohnen genutzt wird, folgt die Zonierung hauptsächlich dem Bestand.

Es wird gegenüber dem Bestand nicht mit mehr Einwohnenden gerechnet. Allenfalls ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.6).

Bestehend: G

Neu: K



## Centrumshüsli

Änderung

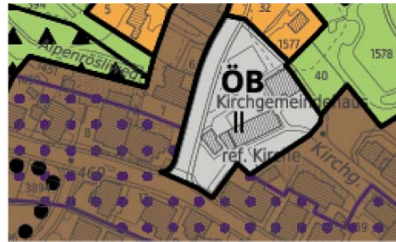
Das Centrumshüsli soll erhalten werden. Eine Nutzung im Sinne der Zone für öffentliche Bauten kann jedoch nicht gefunden werden. Um eine flexiblere Nutzung zu ermöglichen wird das Centrumshüsli in die Kernzone umgezont.

Eine Fläche von ca. 1'000 m<sup>2</sup> wird von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone umgezont.

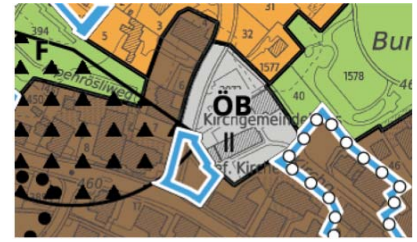
Es wird gegenüber dem Bestand nicht mit mehr Einwohnenden gerechnet. Allenfalls ist mit einem kantonalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.7).



Bestehend: G



Neu: K



## Zentrum Bassersdorf

Änderung

Im Ortszentrum von Bassersdorf wird eine Fläche im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen und zur Belebung des Zentrums wird mit der Zentrumszone ZA/3.5 in eine neue Grundzonierung überführt.

Es werden folgende Flächen in eine Zentrumszone ZA/3.5 umgezont:

- 18'711 m<sup>2</sup> Kernzone teilweise GP
- 1'417 m<sup>2</sup> Wohnzone W2D/1.9 GP
- 11'996 m<sup>2</sup> Wohnzone W3/2.5
- 4'873 m<sup>2</sup> WG3/2.5

Für die Aufzoning W3 und WG3 in die ZA ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.6). Im Bereich des bestehenden gestaltungsplanes ändert die Zonierung nichts an den Baumöglichkeiten.

Das Einwohnerpotenzial steigt um rund 70 Einwohnende.

Bestehend: K, W2D/1.9, W3/2.5, mässig störende Gewerbe zulässig

Neu: ZA/3.5



### Ufmatten

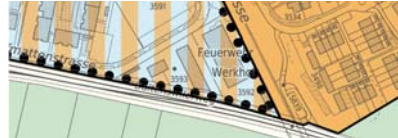
Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Nutzungen im südlichen Bereich im Gebiet Ufmatten wird die Fläche von der WG2/1.9 in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.

Änderung

Umzonung einer Fläche von 5'688 m<sup>2</sup> von der WG2/1.9 in die Zone für öffentliche Bauten



Bestehend: WG2/1.9



Neu: ÖB



### Schulhausweg Baltenswil

Zur Sicherung des siedlungsinternen Freiraums und aufgrund der Baustruktur wird im Norden von Baltenswil eine Fläche der W2D/1.9 in die Kernzone umgezont.

Änderung

Eine Fläche von 4'539 m<sup>2</sup> wird von der Wohnzone W2D/1.9 in die Kernzone umgezont.



Bestehend: W2D/1.9



Neu: K



### Baltenswil, Sennpüntstrasse

Die Zonierung wird auf die Parzellengrenzen angepasst, um Bauvorhaben und -gesuche zu vereinfachen.

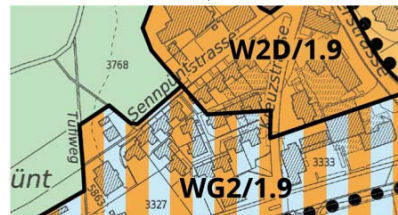
Änderung

Eine Fläche von 103 m<sup>2</sup> der Parzellen Kat. Nrn. 3860 und 3599 wird von der Zone WG2/1.9 in die Zone W2/1.9 umgezont.

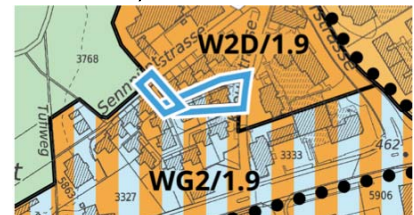
Eine Fläche von 428 m<sup>2</sup> der Parzellen Kat. Nrn. 3606, 3607 und 3608 wird von der Zone W2/1.9 in die Zone WG2/1.9 umgezont.

Die Umzonungen sind nicht baumassenrelevant und haben keinen wesentlichen Einfluss auf das Einwohnerpotenzial.

Bestehend: WG2/1.9, W2D/1.9



Neu: W2D/1.9, WG2/1.9





## Rüti Baltenswil

Änderung

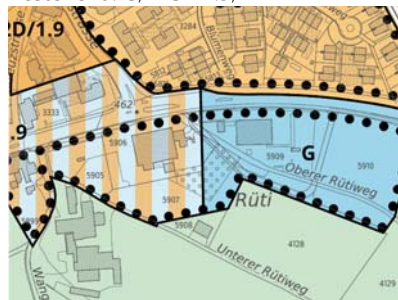
Im Gebiet Rüti in Baltenswil wird die Zonierung ebenfalls auf die Parzellengrenzen angepasst, um Bauvorhaben und -gesuche zu vereinfachen.

Eine Fläche von 1'377 m<sup>2</sup> der Parzelle Kat. Nrn. 5907 wird von der Zone G in die Zone WG2/1.9 umgezont. Es ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.6).

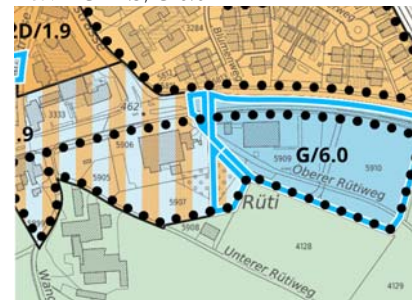
Das Einwohnerpotenzial steigt um rund 10 Einwohnende.

Eine Fläche von 550 m<sup>2</sup> der Parzellen Kat. Nrn. 3300, 5911 und 5914 wird von der Zone WG2/1.9 in die Zone G/6.0 umgezont.

Bestehend: G, WG2/1.9,



Neu: WG2/1.9, G/6.0



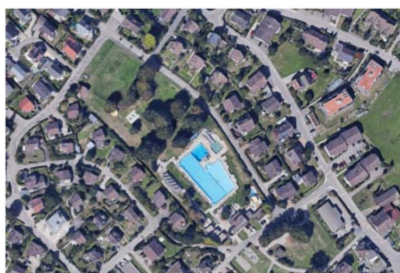
## 7.3 Einzonung Erholungszonen

### Schwimmbad und Tennisplätze Erholungszone

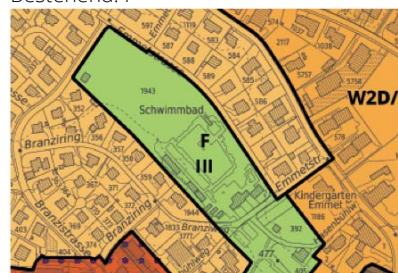
Änderung Schwimmbad

Die Badi und die Tennisplätze liegen heute in der Freihaltezone. Freihaltezonen dienen der Freihaltung. Grundsätzlich sind hier Bauten und Anlagen nicht zulässig. Sportanlagen sind der Erholungszone zuzuweisen.

Einzonung einer Fläche von rund 17'575 m<sup>2</sup> in die Erholungszone E1 ES III.



Bestehend: F



Neu: E1 ES III

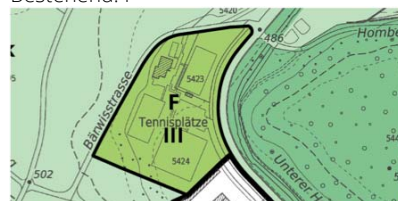


Änderung Tennisplätze

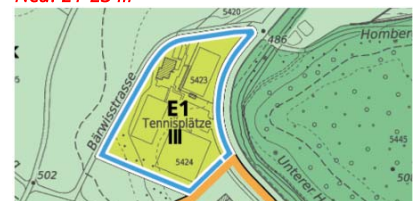
Einzonung einer Fläche von rund 10'309 m<sup>2</sup> in die Erholungszone E1 ES III.



Bestehend: F



Neu: E1 ES III



**Alte Klotenerstrasse,  
 Erholungszone**

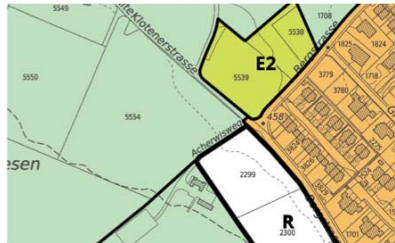
Im Bereich Acherwis/ alte Klotenerstrasse bestehen seit langem Familiengärten. Im Unterschied zu den anderen Familiengärten der Gemeinde, liegen diese zum Teil in der Landwirtschaftszone und zum Teil in der Reservezone (kant. Landwirtschaftsgebiet). Hier sind sie nicht zonenkonform. Da Bedarf nach Familiengärten besteht (Warteliste) und um Bautätigkeiten im Bereich der Familiengärten (Schrebergartenhäuschen, Wegplatten etc.) rechtmässig bewilligen zu können, soll das Areal der Erholungszone zugewiesen werden. Das Areal liegt im Bereich mittlerer Gefährdung durch Hochwasser. Ein grösseres Schadenpotenzial entsteht durch die Einzonung nicht (siehe auch Kap. 9).

Änderung

Einzonung einer Fläche von rund 9'850 m<sup>2</sup> in die Erholungszone E2 ES III.

Bestehend: Lk/R

Neu: E2 ES III



**7.4 Weitere Einzonungen**

**Bahnhof**

Der Bahnhof Bassersdorf und das umliegende Gebiet liegen heute in der Reservezone. Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen sollen die Fläche der Reservezone und Verkehrsflächen grösstenteils eingezont sowie eine Teilfläche der angrenzenden Wohnzone W3/2.5 umgezont und einer Zentrumszone B mit einer Baumasse von 4.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zugewiesen werden.

Änderung Bahnhof

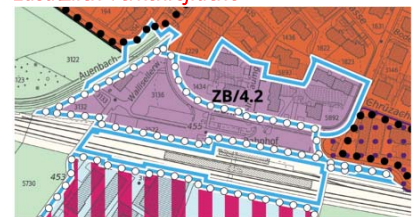
Einzonung von rund 14'700 m<sup>2</sup> Reservezone in die Zentrumszone B. Es muss mit einer kantonalen Mehrwertabgabe gerechnet werden (siehe Kap. 10.7).

Rund 8'300 m<sup>2</sup> der Reservezone werden der Verkehrsfläche (Gleisareal gemäss Projekt MehrSpur) zugewiesen.

Umzonung einer Fläche von rund 13'352 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W3/2.5 in die Zentrumszone B. Es muss mit einer kommunalen Mehrwertabgabe gerechnet werden (siehe Kap. 10.6).

Bestehend: R, W3/2.5

Neu: ZB mit Gestaltungsplanpflicht, zusätzlich Verkehrsfläche



**Hasenbühlweg**  
 Änderung



Die rund 1'000 m<sup>2</sup> Freihaltezone mit dem bestehenden Schutzobjekt werden in die Wohnzone W2D/1.9 eingezont, um mehr Spielraum bei der Umgebungsgestaltung zu ermöglichen.

Bestehend: F



Neu: W2D/1.9



## 7.5 Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone

**Bahnhof, Auenbach**  
 Änderung

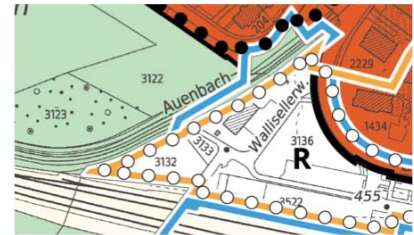


Rund 834 m<sup>2</sup> Reservezone werden in die kantonale Landwirtschaftszone überführt, um den künftigen Gewässerraum nicht einer Bauzone zuzuweisen.

Bestehend: R



Neu: Lk



**Rietli, kantonale Landwirtschaftszone**

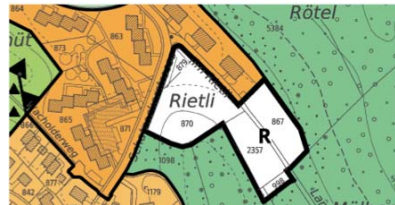
Eine Teilfläche der heutigen Reservezone Rietli liegt nicht im kantonalen Siedlungsgebiet. Daher wird diese Fläche auch langfristig nicht eingezont werden können. Die Teilfläche wird daher entsprechend den Forderungen des ARE der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.

Änderung

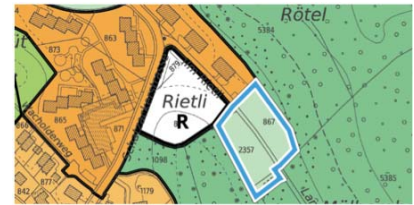
Umzonung einer Fläche von rund 4'532 m<sup>2</sup> von der Reservezone in die kantonale Landwirtschaftszone.



Bestehend: R



Neu: LK



**Reservezonen Bärwis und Runsberg**

Auch die Reservezonen Bärwis und Runsberg liegen ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes, so dass auch hier langfristig eine Einzonung kaum denkbar ist. Bei der Bärwis besteht jedoch entsprechend der kommunalen Richtplanung nach wie vor die Absicht das kantonale Siedlungsgebiet zu beantragen (siehe auch Kap. 7.9). Bei der Reservezone Runsberg bestehen Planungen von privater Seite, ~~so dass auch hier von einer Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone abgesehen wird.~~

Änderung

Aufgrund der kantonalen teilweisen Nichtgenehmigung vom 8.5.2023 musste die Reservezone Runsberg und die Reservezone Bärwies der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Bestehend: R



Neu: LK



Bestehend: R



Neu: LK

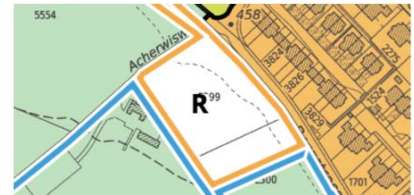


Wegen der Nichtgenehmigung der Einzonung der Familiengärten verbleibt die Teilfläche im Bereich Acherwis in der Reservezone.

Bestehend: R



Neu: R



**Acherwis, kantonale  
 Landwirtschaftszone**

Die Sportanlagen in der Acherwis sind lediglich temporär. Das Gebiet wurde in einer der letzten Revisionen zum Teil der kommunalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Das Gebiet liegt jedoch gemäss kantonalem Richtplan im kantonalen Landwirtschaftsgebiet. Eine Einzonung ist daher nicht möglich.

Da nun auf die kommunale Landwirtschaftszone verzichtet wird, wird die Fläche der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Grundsätzlich ändert sich dadurch bezüglich künftiger Baubewilligungen etc. für die Grundeigentümerschaften nichts. Alle Flächen liegen bereits heute in der Nichtbauzone.

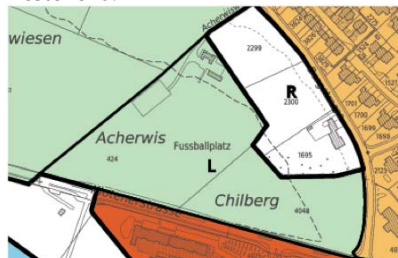
Änderung

Umzonung einer Fläche von rund 31'985 m<sup>2</sup> von der kommunalen in die kantonale Landwirtschaftszone.

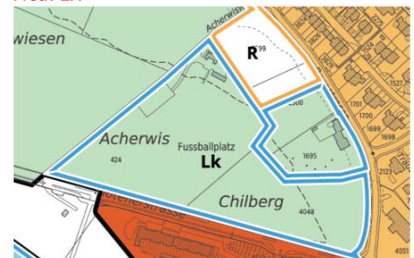
Umzonung einer Fläche von rund 7'587 m<sup>2</sup> von der Reservezone in die kantonale Landwirtschaftszone.



Bestehend: L/R



Neu: LK



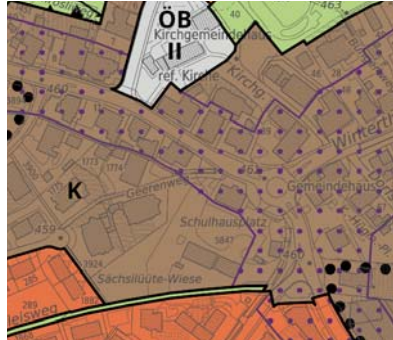
## 7.6 Überlagernde Festlegungen

### Gestaltungsplanpflicht

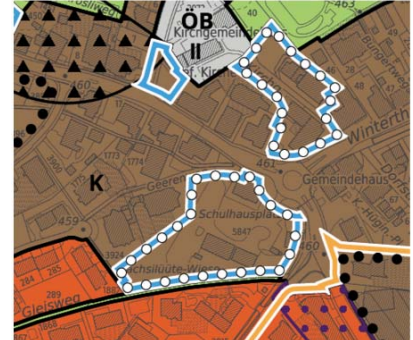
Aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses wird für vier Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (siehe auch Kap. 6.3.2).

Gestaltungsplanpflicht Kirchgasse und Ortszentrum West  
 Nichtgenehmigung ZA

Bestehend: K



Neu: K mit Gestaltungsplanpflichten

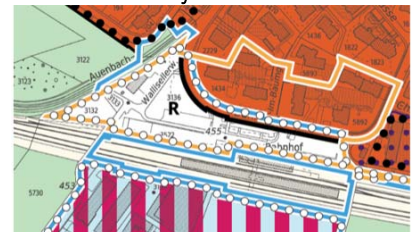


Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Bassersdorf  
 Nichtgenehmigung ZB

Bestehend: R, Verkehrsfläche, W3/2.5



Neu: ZB mit Gestaltungsplanpflicht, Lk, zusätzlich Verkehrsfläche

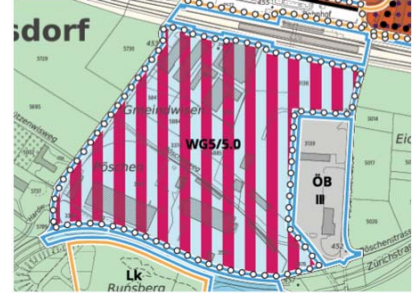


Gestaltungsplanpflicht Pöschen

Bestehend: Reservezone, Gewerbezone



Neu: WG5/5.0 mit Gestaltungsplanpflicht



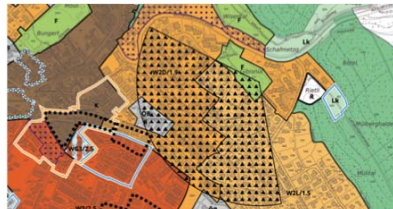
### Aussichtsschutz

Wegen der Anpassung bzw. neu Erstellung der Aussichtsschutzpläne wurden Anpassungen am Aussichtsschutz Ratzenhalde und Gibisnüt vorgenommen. Der Aussichtsschutz ist ausreichen gewährleistet.

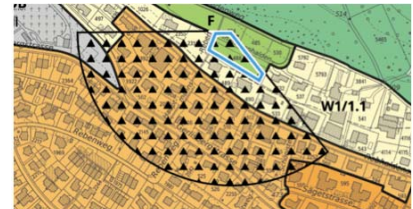
Bestehend: Gibisnüt mit Aussichtsschutz und Aussichtslage (▲▲▲▲)



Neu: Gibisnüt (Verzicht auf Aussichtslage)



Neu: Ratzenhalde (Neufestlegung)



## Revision der kantonalen Nutzungszone

### 7.7 Kantonale Nutzungszone

Neben der vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung läuft beim Kanton die Revision der kantonalen Nutzungszone. Da sich eine Koordinierte Auflage als problematisch erwiesen hat, hat sich der Kanton dazu entschlossen die Revision der kantonalen Nutzungszone unabhängig von der Gemeinde durchzuführen.

Aufgrund der Revision der kantonalen Nutzungszone ergeben sich voraussichtlich Flächen, welche aus dem Wald entfallen.

- Wegabschnitt Rehwisweg:
- Rietli, Wegabschnitt Langentannenweg:
- Untere Mühle, Treppe:

Da unklar war, ob bis zur Gemeindeversammlung zur vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung (BZO) die Revision der kantonalen Nutzungszone bereits rechtskräftig ist, konnten die voraussichtlich aus dem Wald entfallenden Flächen aktuell keiner kommunalen Nutzungszone zugewiesen werden. Entweder weist der Kanton diese im Rahmen der Revision der kantonalen Nutzungszone selber einer kantonalen Nutzungszone zu (LK) oder die Flächen erhalten in der Folge den Status „nicht zonierte“ bis sie in einer späteren Revision der kommunalen Nutzungsplanung einer Nutzungszone zugewiesen werden. Da es sich bei allen Flächen um Wegflächen handelt ist der Status „nicht zonierte“ materiell unproblematisch. Weil die rechtskräftigen kantonalen Nutzungszone zum Zeitpunkt Februar 2022 dargestellt werden müssen, können auch die kantonal vorgesehenen künftigen kantonalen Freihaltezone nicht abgebildet werden.

Die Zuweisung der Reservezone Runsberg und Bärwies zur kantonalen Landwirtschaftszone muss durch den Kanton in den kantonalen Nutzungszone vollzogen werden.

## 7.8 Weitere technische Anpassungen

### Industriezone

Im Bereich der Industriezone an der Klotenerstrasse war bislang ein Streifen der Reservezone zugewiesen, da dieser Teil für den Ausbau der Strasse und den Anschluss der ehemals geplanten Strasse „K10“ vorgesehen war.

Für den Ausbau und auch für eine allfällige künftige Verbindungsstrasse über das Trasse der K10 wird diese Fläche nicht mehr benötigt, so dass sie in die angrenzende Industriezone I/10.0 eingezont wird.

Änderung

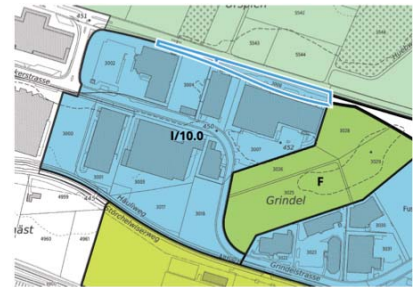
Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 3008 mit einer Fläche von rund 2'150 m<sup>2</sup> in die Industriezone I/10.0.

Allenfalls ist mit einem kantonalen Mehrwertausgleich zu rechnen.

Bestehend: R



Neu: I/10.0



### Hasenbühl- Branziweg

Die Parzelle Kat. Nr. 3778 liegt heute zu einem kleinen Teil in der Freihaltezone der Badi. Die Zonenzuordnung wird als nicht zweckmässig beurteilt. Die Zonengrenze wird auf die Parzellengrenze angepasst.

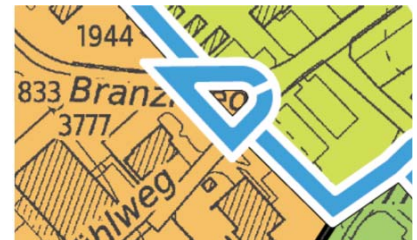
Änderung

Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Kat. Nr. 3778 mit einer Fläche von 71 m<sup>2</sup> in die Wohnzone W2L/1.5. Allenfalls ist mit einem kantonalen Mehrwertausgleich (siehe Kap. 10.7) zu rechnen.

Bestehend: F



Neu: W2L 1.5



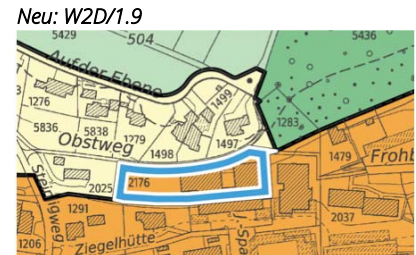
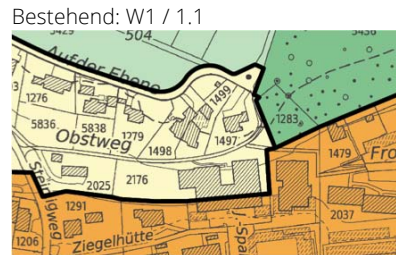
## Obstweg

Änderung

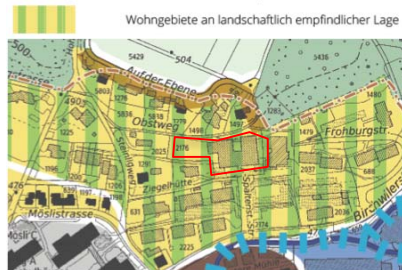
Die bestehende Bebauung ragt über die Zonengrenzen. Die Zonierung wird auf die Parzellengrenzen angepasst.

Aufzoning einer Teilfläche von 2'336 m<sup>2</sup> der Parzelle Kat. Nr. 2176 von der Wohnzone W1/1.1 in die Wohnzone W2D/1.9.

Das Einwohnerpotenzial steigt um rund 10 Personen. Es ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.6).



Auszug kommunaler Richtplan



Bei der Aufzoning handelt es sich im Wesentlichen um eine technische Korrektur um Zonengrenzen, welche durch Bauten und Parzellen verlaufen, zu korrigieren. Die Parzelle liegt gemäss kommunalem Richtplan im Bereich „Wohngebiete an landschaftlich empfindlicher Lage“. Die Korrektur wurde unter dem Aspekt der Übereinstimmung mit der kommunalen Richtplanung geprüft. Die umliegenden Parzellen liegen teilweise auch in der Zone W2D/1.9, so dass die Zuweisung zur Zone W2D/1.9 keine Abweichung vom kommunalen Richtplan darstellt.

## Tüfiweg Baltenswil

Änderung

~~Unter Berücksichtigung der Parzellengrenzen und der heutigen Nutzungen wird im Bereich Tüfiweg in Baltenswil die Zonengrenze der Kernzone K angepasst.~~

~~Es wird eine Fläche von 316 m<sup>2</sup> von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont und eine Fläche von 183 m<sup>2</sup> von der Kernzone in die kantonale Landwirtschaftszone ausgezont.~~

~~Bestehend: Lk, K~~



~~Neu: K, Lk~~





## Kleinstkorrekturen

### Änderung Klotenerstrasse

Bei verschiedenen Strassen wird die Zonierung auf die Parzellengrenzen angepasst.

Es wird eine Fläche von 1'161 m<sup>2</sup> von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3/2.5 sowie 1 m<sup>2</sup> in die Wohnzone W2L/1.5 eingezont und eine Fläche von 74 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W2L/1.5 in die kantonale Landwirtschaftszone ausgezont. Bei einem grossen Teil der eingezonten Fläche handelt es sich um Strassenflächen der Klotenerstrasse. Allenfalls ist mit einem kantonalen Mehrwertausgleich zu rechnen. Da die Fläche baulich auch nicht ausnutzbar ist (Trottoir/Strasse) dürfte sich dies jedoch erübrigen.

Bestehend: Lk, W2L/1.5, W3/2.5



Neu: Lk, W2L/1.5, W3/2.5



### Änderung Opfikoner-/Geerenstrasse

Es wird eine Fläche von 9 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W3/2.5 in die Kernzone sowie 210 m<sup>2</sup> von der Kernzone in die Wohnzone W3/2.5 umgezont.

Bestehend: K, W3/2.5



Neu: K, W3/2.5



### Änderung Einlenker Bassersdorfer- / Sennpüntstrasse

Es wird eine Fläche von 9.6 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W2D/1.9 in die Kernzone umgezont. Eine Fläche von 3.8 m<sup>2</sup> wird von der Kernzone in die Wohnzone W2D/1.9 umgezont.

Bestehend: K / W2D/1.9



Neu: W2D/1.9 / K



## 7.9 Weitere Hinweise zum Zonenplan

### Bärwis

Im Bereich Bärwis ist eine Einzonung der Reservezone gewünscht, um die bestehende Nutzung für Recycling, welche im Interesse der Gemeinde steht, zu sichern. Angedacht ist eine Einzonung in eine Gewerbezone und eine Beschränkung der aktuellen Nutzung über eine Gestaltungsplanpflicht. Damit kann sichergestellt werden, dass durch Einzonung keine Expansion erfolgt, so dass gegenüber der heutigen bestehenden Nutzung nicht mehr Verkehr entsteht. Da im kantonalen Richtplan kein Siedlungsgebiet besteht, welches Voraussetzung für eine Einzonung wäre, kann die Bärwis derzeit nicht einzont werden.

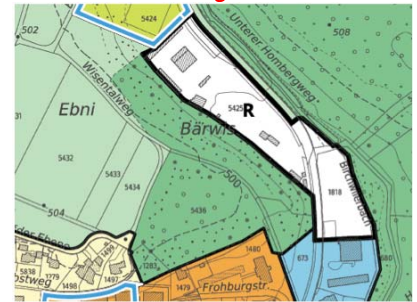
Luftbild,  
bestehende Nutzung Recycling



Kommunaler Richtplan  
Revisionsentwurf Fassung Vorprüfung



Zonenplan (Revisionsentwurf)  
aktuell keine Einzonung



### I 10.0 / Landschaftsverbindung

Der kommunale Richtplan sieht in der Industriezone I 10.0 eine Auszonung einer Fläche von der I 10.0 in die Freihaltezone vor um die Landschaftsverbindung sicherzustellen.

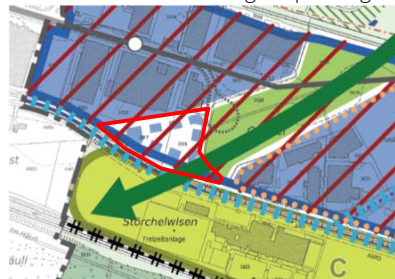
Die Fläche weist zudem eine geringe Hochwassergefährdung auf.

Diese Auszonung ist abhängig davon, dass das zugrundeliegende Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan in die Bärwis verlagert werden kann. Eine allfällige Auszonung kann daher nicht in der vorliegenden Revision erfolgen.

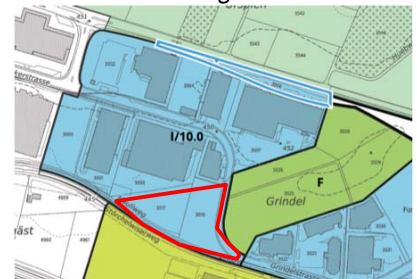
Zur Landschaftsverbindung siehe auch Kap. 10.3.



Kommunaler Richtplan  
Revisionsentwurf Fassung Vorprüfung



Zonenplan (Revisionsentwurf)  
aktuell keine Auszonung



## 8. ERGÄNZUNGSPLÄNE AUSSICHTSSCHUTZ

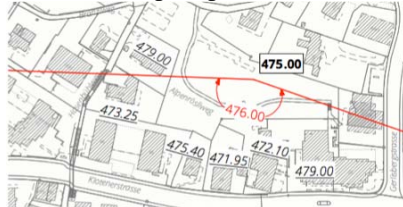
### 8.1 Bestehende Regelung

#### Aussichtsschutz Hueb und Hasenbühl

Die Ergänzungspläne Aussichtsschutz Hueb und Hasenbühl bestehen bereits. Sie wurden neu gezeichnet und überprüft.

Beide Pläne umfassen die Terrainhöhe des Aussichtspunktes und den Sektor des Aussichtsschutzes mit max. zulässiger Höhe, wobei bei beiden die maximal zulässige Höhe etwas über der Kote der Terrainhöhe des Aussichtspunktes liegt. Bei beiden bestanden zum Zeitpunkt der Erstellung der Pläne Bauten im Sektor welche die maximale Höhe überschritten. Bei diesen wurde die maximale Höhenkoten anhand des Bestandes festgelegt. Der Sektor ist in der Ferne nicht begrenzt.

Bestehende Regelung



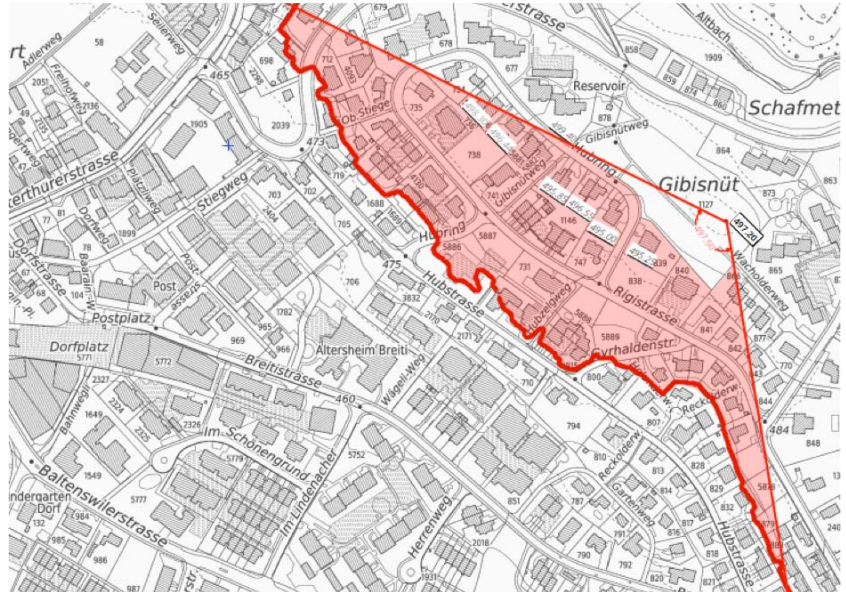
#### Aussichtsschutz Hueb

Der Aussichtspunkt Hueb liegt auf 497.20. Die maximale Kote im Sektor für die Gebäude ist auf 497.20 müM festgelegt. Unabhängig von der Zonierung kann diese Kote jedoch auch ohne Sektorbegrenzung lediglich für folgenden Bereich Wirkung haben. Ausserhalb dieses Bereiches könnten theoretisch auch Gebäude bis zu 25m Höhe erstellt werden.

Bereich für welchen der Aussichtsschutz Hueb möglicherweise Auswirkungen haben kann.

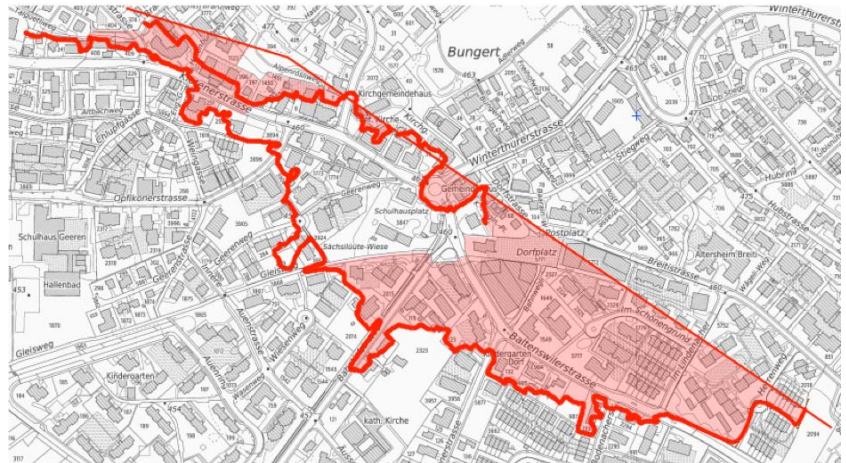


Bereich für welchen der Aussichtsschutz Hieb mit der heutigen Zonierung eine Höhenbeschränkung bewirkt



**Aussichtsschutz Hasenbühl**

Der Aussichtspunkt Hasenbühl liegt auf 475.00. Die maximale Kote für Gebäude im Sektor ist auf 476.00 müM festgelegt. Der Sektor ist in der Distanz nicht begrenzt. Aufgrund der zugelassenen Höhen und der Terrainhöhen in der Kernzone hat der Aussichtsschutz für die Kernzone kaum Einschränkungen zur Folge. Die Höhenbeschränkung wäre jedoch mit der Zonierung ZA auch für das Zentrum einschränkend.



**8.2 Neue Regelung**

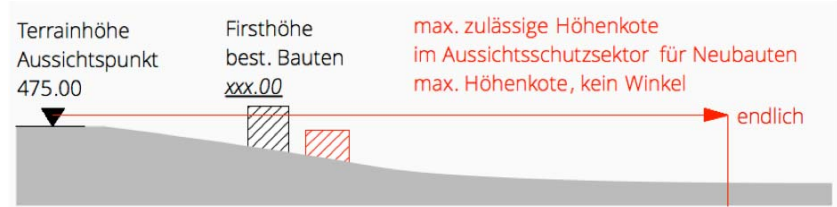
**geprüfte Regelung**

Üblicherweise wird die Aussicht besser gewährleistet, wenn die Bauten in der Distanz tiefer sind. Dazu wird in der Regel ein Winkel definiert. Zudem wird der Sektor in der Regel in der Distanz begrenzt.



**Neue Regelung**

Aufgrund der Situierung der Aussichtspunkte in Bassersdorf zeigt sich jedoch, dass ein Winkel nicht erforderlich ist. Es wird lediglich eine Höhenkote als Begrenzung festgelegt und neu der Sektor in der Distanz begrenzt.

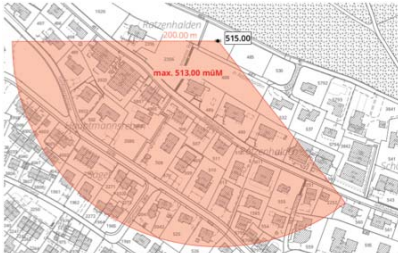


**Aussichtsschutz Hueb neu**

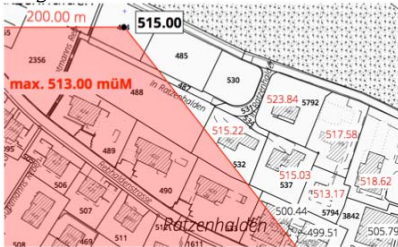


Aufgrund der Lage im Gelände muss der Aussichtsschutzsektor nicht begrenzt werden. Nach Inkrafttreten des Aussichtsschutzplanes ist auf Kat. Nr. 840 ein Gebäude entstanden, welches mit rund 494 müM die erforderliche Kote jedoch einhält. Der Ergänzungsplan Aussichtsschutz Hueb wird weitgehend unverändert belassen. Die Sektorausdehnung wird jedoch auf 350m beschränkt. Damit wirkt die Höhenbeschränkung nur noch bis zur Winterthurerstrasse.

**Aussichtsschutz Ratzenhalde Neu**



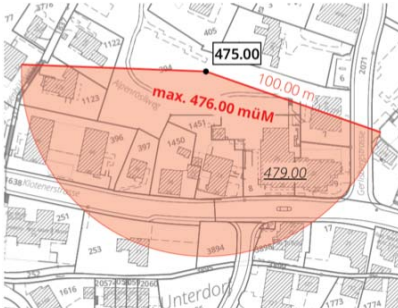
keine weitere Öffnung nach Süd/Osten möglich



Es wird neu auch ein Aussichtsschutzplan Ratzenhalde festgelegt.

Der Aussichtspunkt Ratzenhalde liegt auf rund 515 müM Die Bauten im Bereich des Aussichtssektors liegen allesamt in der Zone W1/1.1 und dürfen damit eine Fassadenhöhe von max. 4.5m zuzüglich 4.5m für das Dachgeschoss nicht überschreiten. Da das massgebliche Terrain im hauptsächlich betroffenen Bereich auf rund 500 müM liegt stellt der Sichtsutzsektor mit einer Maximalkote von 513 müM aktuell nahezu keine Einschränkung dar. Der Sichtsutzsektor soll jedoch langfristig den Aussichtsutz langfristig auch bei allfälligen Umzonungen sichern. Der Sektor wird auf eine Distanz von 200m begrenzt. Es wurde geprüft, ob der Sichtsutzsektor weiter nach Süd/Osten geöffnet werden könnte. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Terrainlage kann dies jedoch nicht umgesetzt werden.

**Aussichtsschutz Hasenbühl Neu**



Im Sinne der Klarheit und der Zweckmässigkeit wird der Sektor neu auf 100m begrenzt. Damit gilt der Aussichtsutz lediglich zwischen Hasenbühlweg und Gerlisbergstrasse.

Südlich der Klotenerstrasse besteht ein genehmigter Gestaltungsplan, welcher der Gemeindeversammlung vorgelegt wurde. Dieser geht dem Aussichtsutz vor.

Das Gebäude (Schutzobjekt) im Kreuzungsbereich weist eine Höhenkote von 479 müM auf. Diese Höhe wird im Plan verzeichnet.

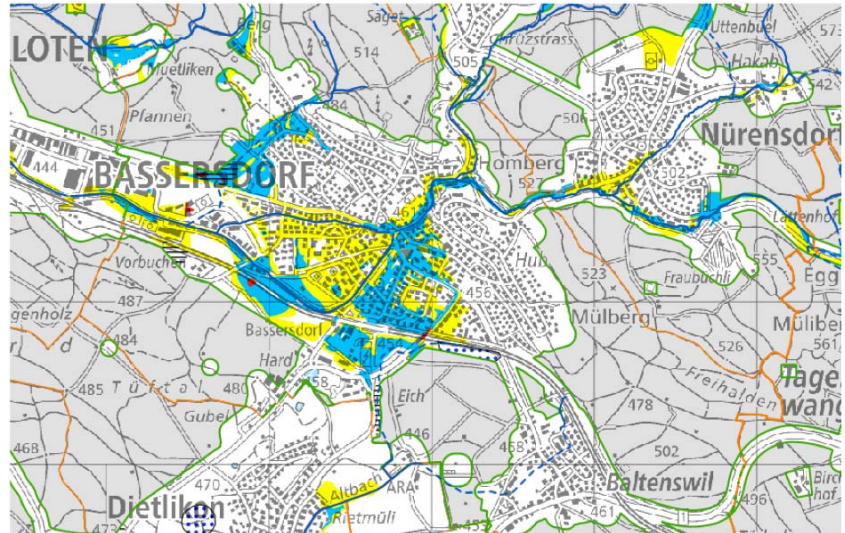
## 9 HOCHWASSERSCHUTZ

### Allgemeines

Das AWEL verlangt, dass bei Revisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt und wenn möglich sichergestellt werden.

### Gefährdete Bereiche

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



### Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

### Einordnung der Hochwassersituation

Die Hochwassergefährdung in Bassersdorf ist bedeutend. Die Gefahrenkarte weist grossflächige Bereiche mit Bedarf an Massnahmen zur Gefahrenabwehr aus. Die betroffenen Gebiete liegen insbesondere zwischen Ortszentrum und Bahnhof und südlich des Bahnhofs. Aufgrund der Grossflächigkeit wird auf nutzungsplanerische Festlegungen (Um- und Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungspläne mit entsprechenden Bestimmungen, Niveaulinien) wegen der zu grossen Einschränkungen verzichtet. Der Fokus wird auf die Umsetzung eines umfassenden Hochwasserschutzprojekts und – bis dieses greifen wird – auf individuellen Objektschutz in den einzelnen Baubewilligungsverfahren gelegt. Aufzonungen und Einzonungen im Sinne der Innenverdichtungen auf Basis von kantonalem, regionalen und kommunalem Richtplänen oder zur planungsrechtlichen Sicherung einer tatsächlichen Situation wurden ebenfalls in diesem Rahmen umgesetzt. Mit dem regelmässigen Unterhalt der Gewässer wird dauernde Schadensminderung betrieben.

Die Gefahrenkarte für Bassersdorf stammt aus dem Jahr 2016, entsprechende Vorstudien für mögliche Hochwasserschutzprojekte in Varianten (Entlastungsstollen, Gewässerausbauten im Siedlungsraum) datieren aus dem Jahr 2017. Ergänzende Gespräche mit dem AWEL führten zur Beauftragung eines Bauherrenvertreters, die Vorprojekte für die beiden Varianten werden im 2022 erarbeitet und dem AWEL zur fachlichen Prüfung und Klärung der Kostenbeiträge von Bund und Kanton übergeben. Gleichzeitig werden Bevölkerung und Gewerbe über das Vorhaben und deren Dringlichkeit informiert resp. in die Projektentwicklung miteinbezogen. Der Variantenentscheid ist im 2023 vorgesehen, mit nachfolgender Erstellung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag und Unterbreitung der Vorlage an den Souverän im 2024 / 2025. Je nach Variante erfolgt die Umsetzung des Projekts in den Folgejahren (Entlastungsstollen) oder in einzelnen Etappen innerhalb von rund 20 Jahren (Gewässerausbauten).

Gewässerraumfestlegung

Im Herbst 2022 soll das Verfahren zur Gewässerraumfestlegung aufgestartet werden, mit Vorabklärung der Bereiche in Abhängigkeit der beiden Hochwasserschutzvarianten. Gewässerraumrevitalisierungen gemäss regionalem Richtplan sollen dann passend zur gewählten Variante umgesetzt werden, wenn diese rechtlich und finanziell gesichert ist.

Hinweise zum Gewässerraum Bachtobelbach



Für den Bachtobelbach ist eine Verlegung und Öffnung des Baches im Bereich der Freihaltezone Grindel vorgesehen. Mit dem Bachprojekt wird angestrebt, die geringe Gefährdung bei den Parzellen Kat. Nr. 3017 und 3018 zu beseitigen.

Zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Baches im Sinne der Landschaftsverbindung (Amphibienverbindung) wird in diesem Zusammenhang insbesondere beim Einfluss in den Altbach ein vergrößerter Gewässerraum geprüft.

**Terminierung der Umsetzung Hochwasserschutz**

Entwurf, Stand September 2021

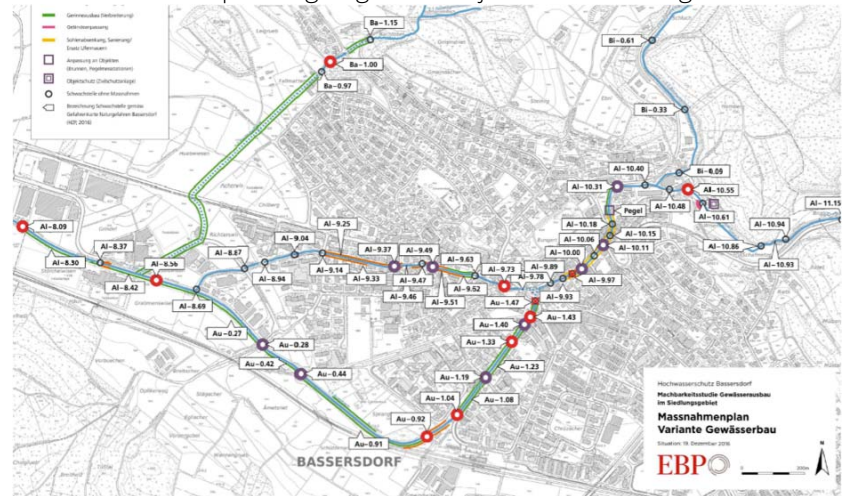
	2022				2023				2024	2025	2026+
Planersubmission Vorprojekt	■										
Ausarbeitung Vorprojekt		■	■	■	■						
Vernehmlassung Vorprojekt					■						
Bereinigung Vorprojekt						■					
Variante nentscheid*						■					
Planersubmission Bau-/Auflageprojekt*							■	■			
Projektierung Bau-/Auflageprojekt*								■	■		
Realisierung*										■	■

\* Nicht Teil der vorliegenden Ausschreibung








### Variante Gewässerausbau

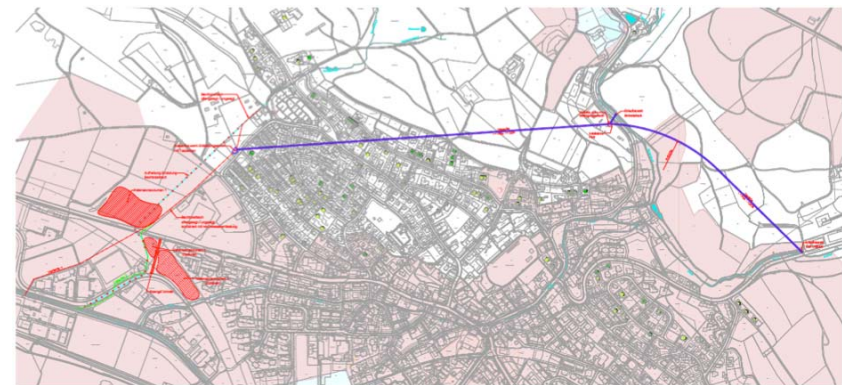
-  Ersatz Brücke
-  Anpassung an Brücke
-  Rückbau Brücke (ersatzlos)
-  Erhöhung Uferbefestigung
-  Gerinneausbau (Verbreiterung)
-  Geländeanpassung
-  Sohlenabsenkung, Sanierung/  
Ersatz Ufermauern
-  Anpassung an Objekten  
(Brunnen, Pegelmessstationen)
-  Objektschutz (Zivilschutzanlage)
-  Schwachstelle ohne Massnahmen
-  Bezeichnung Schwachstelle gemäss  
Gefahrenkarte Naturgefahren Bassersdorf  
(HZP, 2016)

Zur Behebung der Hochwassergefährdung sind dementsprechend der Massnahmenplanung folgende Projektvarianten vorgesehen:



### Variante Entlastungsstollen

-  Variante 1 Bachtobelbach kombiniert  
mit Hochwasserentlastungsstollen
-  Variante 2 Bachtobelbach kombiniert  
mit Hochwasserentlastungsstollen
-  Gewässerschutzbereich Au
-  Gewässerschutzbereich Ao
-  Fassungsbecken S1
-  Engere Schutzzone S2
-  Weitere Schutzzone S3



### Auffangbecken

Auffangbecken waren in früheren Hochwasserschutzprojekten in Bassersdorf Teil der Massnahmen. Sie befanden sich in den Gebieten Schluch (entlang Birchwilerbach) und Schafmetz (entlang Altbach). Neuere Studien zeigten, dass solche Becken bedeutend grösser dimensioniert werden müssten, um wirkungsvoll zu sein. Der höhere Verbrauch an Kulturland und naturräumlichen Qualitäten und die höheren Kosten wären entsprechend nicht verhältnismässig. Entsprechend wurden solche Massnahmen nicht mehr weiterverfolgt.

### Vereinbarkeit der Um- Auf und Einzonungen mit Hochwasserschutzmassnahmen

„Entlastungsstollen

Die Vorhaben für den umfassenden Hochwasserschutz (Entlastungsstollen oder Gewässerausbau) werden Auswirkungen auf das nutzbare Siedlungsgebiet haben.

In der Variante Entlastungsstollen beschränkt sich dies auf die Ein- und Auslaufbauwerke (ausserhalb des Siedlungsgebiets gelegen) und dem verringertem Gewässerraum, da dieser die für den Hochwasserschutz notwendigen Ausbauten nicht mehr zu berücksichtigen hat; diese Varianten wäre somit mit den vorgesehenen Zonierungsmassnahmen vereinbar. **Die Einzonung der Familiengärten ändert an der Situation bezüglich Umsetzbarkeit des Entlastungsstollens nichts.** Die Familiengärten im Bereich Acherwies bestehen **bereits unabhängig von der Zonierung.**



Gewässerausbau im Siedlungsgebiet

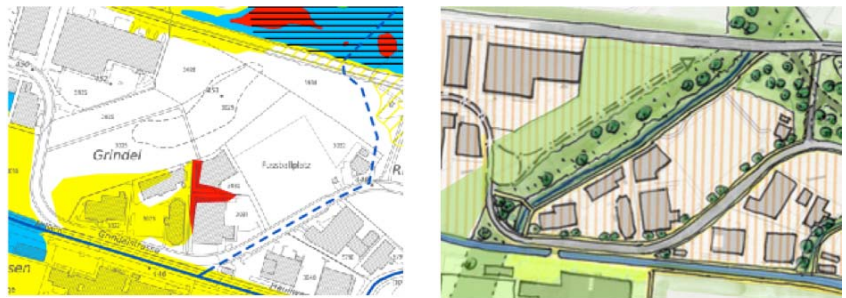
Die Variante Gewässerausbau benötigt den vollumfänglichen Gewässerraum. Durch dessen Festlegung werden Konflikte mit den geplanten Um-, Auf- und Umzonungen vermieden – gegenüber der heutigen Zonierung findet keine Verschlechterung statt. Die Mehrausnutzung konzentriert sich auf die Restflächen der jeweiligen Parzellen, was im gewählten Ausmass ortsräumlich unbedenklich ist.

Die gemäss regionalem Richtplan notwendige Revitalisierung des Gewässerraums mit oder ohne Hochwasserschutzmassnahmen am Gewässer selber findet ebenfalls im entsprechend festgelegten Gewässerraum statt. Durch dessen Dimensionierung werden Aufwertungen und Zonierungsmassnahmen ausreichend koordiniert.

**"Rote" Bereiche**

Der Bereich mit erheblicher Gefährdung im Grindel ist bereits bebaut. Der Bachtobelbach, welcher derzeit eingedolt durch den Grindel verläuft, soll auch im Sinne der Vernetzung in der hier festgelegten Landschaftsverbindung geöffnet werden. Die Hochwasserprobleme werden dadurch ebenfalls behoben.

Grindel



**"Blaue" Bereiche und weitere Gefahren**

- == Oberflächenabfluss / Vernässung
- ||||| inaktive Rutschungen

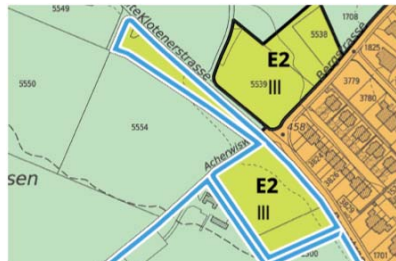
Es bestehen diverse Gebiete mit mittlerer Gefährdung und weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss, Rutschungen). Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass lediglich Gewässerausbauprojekte oder Objektschutzmassnahmen denkbar sind.

Durch die geplanten Gewässerbauprojekte wird sich die Hochwassersituation insbesondere in den heute blau bezeichneten Bereichen (Gebotsbereich) wesentlich verbessern, so dass davon ausgegangen werden kann, dass in Bereichen mit mittlerer Gefährdung kaum mehr Massnahmen erforderlich sind. Im Einzelfall sind Objektschutzmassnahmen vorzusehen.

Einzonungen

Bei Einzonungen im Bereich einer mittleren Gefährdung (Gebotsbereich) sind folgende Massnahmen bzw. Projekte vorgesehen:

Acherwis



Naturgefahrenkarte

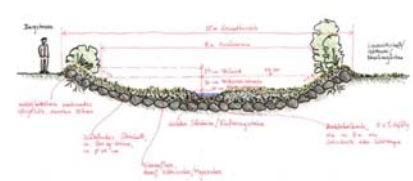


Die Umzonung aus der Landwirtschaftszone in die Erholungszone im Gebiet Acherwis entspricht dem Nachvollzug der tatsächlichen Situation und soll die baurechtlich korrekte Handhabung von bestehenden Bauten und deren Werterhalt dienen. Die Gefährdung durch Hochwasser wird nicht erhöht. Der Schutz dieses Bereichs ist durch das umfassende Hochwasserschutzprojekt gewährleistet, welches bis 2025 rechtlich und finanziell mit anschliessender Umsetzung gesichert werden soll. Die Variante Entlastungstollen sieht in diesem Bereich die Ausdolung des Bachtobelbachs vor, mit Zubflussbereich des Stollens in ein ausgleichendes Tosbecken und nachfolgender, breiter Bachdimensionierung für den Ereignisfall. Für den Bachausbau nahe der Bergstrasse wird zumindest ein Teil der Familiengärten unabhängig von der Zonierung redimensioniert werden müssen. Für die Variante Gewässerausbau würde der Bachtobelbach ebenfalls ausgedolt, revitalisiert und auf die entsprechenden Durchflussvolumina im Ereignisfall dimensioniert, das Tosbecken würde wegfallen.

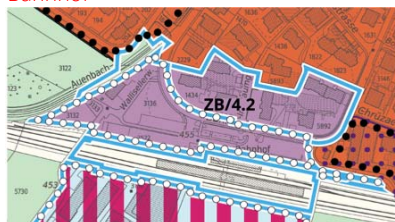
Situation Austrittsbereich Variante Entlastungstollen Gebiet Acherwis



Ausdolung Bachtobelbach



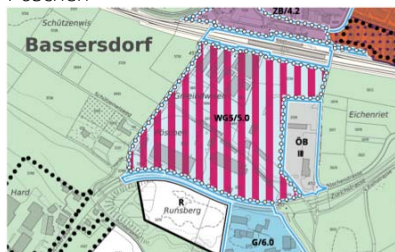
Bahnhof



Naturgefahrenkarte



Pöschen



Naturgefahrenkarte



Die Hochwasserproblematik kann für das Gebiet Bahnhof und Pöschen aufgrund seiner Lage und Betroffenheit ausschliesslich mit dem umfassenden Hochwasservorhaben (Entlastungstollen oder Gewässerraumausbauten; rechtliche und finanzielle Sicherstellung bis 2025 vorgesehen) oder bis zu dessen Umsetzung mit Objektschutzmassnahmen geregelt werden. Das Flächenausmass der Gefährdung gegenüber der Situation heute ändert sich nicht, jedoch wird das Schadensausmass nur durch die erhöhte Nutzung verstärkt. Ein zusätzlicher Passus in den Gestaltungsplänen erübrigt sich, da auf übergeordnete Rechtsvorgaben abgestützt werden kann.

**Bestehende, für das Ortsbild wichtige Bauten im Bereich der Gewässer**

Verschiedene, in den Kernzonenplänen Bassersdorf und Baltenswil festgelegte, bedeutende Gebäude sowie Fassadenbereiche, befinden sich innerhalb des Uferstreifens des Altbachs bzw. des Baltenswilerbachs. Es handelt sich bei den Bauten um bestehende Gebäude, die für das Ortsbild eine wichtige Bedeutung haben.

Mit der Vorgabe für rot bezeichnete Gebäude oder Fassadenbereiche und der Vorgabe des Uferstreifens bzw. künftig des Gewässer- raumes stehen zwei sich widersprechende Vorgaben gegenüber. Im Falle eines Ersatzbaus muss im Rahmen einer Interessenabwägung geprüft werden, ob die Baute weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden kann, um die Gewässerfunktionen innerhalb des Gewässer- raums dauerhaft sicherzustellen oder zumindest zu verbessern oder ob die Anliegen des Ortsbildschutzes höher zu gewichten sind.

## 10 AUSWIRKUNGEN DER REVISION

### 10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

**Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität**

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

**Einwohnerkapazität**  
Zusammenfassung

Einwohnende total (Stand 2018)		11'700 EW
Bestehende realistische Kapazität gemäss gültigem Zonenplan (siehe Kap. 4.3)		1020 EW
Umzonung / GP Pöschen	WG5/5.0	1600 EW
Umzonung Baltenswil	WG2/1.9	10 EW
<del>Aufzonung Zentrum</del>	<del>ZA</del>	<del>60–70 EW</del>
Aufzonung Klotenerstrasse	W3/2.5	30 - 40 EW
Korrektur Obstweg	W2D/1.9	10 EW
<b>Gesamte Einwohnerkapazität neu</b>		<b>ca. 14'300 – 14'400EW</b>

Tiefere Werte

Bei den neuen Kapazitäten wird mit einer Ausnutzung von rund 100 % gerechnet. Sofern man mit einem Überbauungsgrad von ca. 80 % rechnet, ergeben sich die tieferen Werte.

Einordnung

Die Zielsetzung für die Zahl der Einwohnenden liegt bei 13'200–13'400 EW. Die Anpassungen führen lediglich mit den bestehenden Kapazitätsreserven und der Entwicklung Pöschen zu einer Einwohnerkapazität von rund 14'400 in diesem Rahmen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Entwicklung Pöschen aufgrund des Erfordernisses einer Umstrukturierung und der Gestaltungsplanpflicht Zeit beansprucht und dass somit die geschätzten 1'600 Personen nicht in den nächsten 15 Jahren erreicht werden können.

Durch die weiteren Massnahmen (Förderung Arealüberbauungen, Minstdichte etc.) ist jedoch insgesamt ein Potenzial für das gewünschte Wachstum der heutigen Zahl der Einwohnenden und Arbeitsplatzzahlen mit den vorgesehenen Anpassungen am Zonenplan und der Bauordnung vorhanden. Das Potenzial steht auch im Einklang mit dem PBG, indem es eine Entwicklung für die nächsten 15 Jahre zulässt.

### Arbeitsplatzkapazität

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität steigt durch die neuen minimalen Gewerbeanteile. Im Gegensatz zur Einwohnerkapazität ist diese Anzahl jedoch mit Unsicherheiten behaftet, weil die Fläche pro Arbeitsplatz stark von der jeweiligen Betriebsart abhängt. Im Bereich Pöschen wird mit einer Arbeitsplatzkapazität (150m<sup>2</sup> GF/AP) von 200 - 220 AP gerechnet.

### Gewerbeflächenbilanz

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden reine Gewerbezone in Mischzonen umgezont. Damit gehen reine Gewerbezoneflächen verloren. Betroffen sind das Gebiet Pöschen, das Gebiet an der Birchwilerstrasse und eine kleine Fläche in Baltenswil.

	Bauzone m <sup>2</sup>	G/5.0 Baumasse m <sup>3</sup>	ca. Geschossfläche m <sup>2</sup>
Heutige Gewerbefläche und Kapazität			
Pöschen	107'724	538'620	135'000
Baltenswil	16'840	84'200	21'000
Birchwilerstrasse	25'809	129'045	32'000
Grindel	109'323	546'615	137'000
Summe Bestand G/5.0	259'696	1'298'480	325'000

	Bauzone m <sup>2</sup>	G/5.0 Baumasse m <sup>3</sup>	ca. Geschossfläche m <sup>2</sup>
Verlust reine Gewerbezonefläche			
Pöschen + EKZ	- 83'486	-417'430	-104'000
Baltenswil (netto)	- 827	-4'135	-1'000
Birchwilerstrasse	-5'195	-25'975	-6'000
Summe Verluste G/5.0	-89'508	-447'540	-111'000

	Bauzone m <sup>2</sup>	G/6.0 Baumasse m <sup>3</sup>	ca. Geschossfläche m <sup>2</sup>
Neue Gewerbefläche und Kapazität durch Erhöhung der Baumassenziffer auf 6.0			
Pöschen KIBAG	24'239	145'428	36'000
Baltenswil	16'013	96'078	24'000
Birchwilerstrasse	20'614	123'684	31'000
Grindel	109'323	655'938	164'000
Summe neu G/6.0	170'188	1'021'128	255'000
Differenz	-89'508	-277'352	-70'000

Für die Beurteilung muss in Betracht gezogen werden, dass das Gebiet, welches an der Birchwilerstrasse liegt, bereits heute kein reines Gewerbegebiet ist. Im Gebiet Pöschen ist zudem ein Gewerbeanteil vorgesehen. Ohne den Verlust Birchwilerstrasse und mit min. 25% Gewerbeanteil im Gebiet Pöschen präsentiert sich die Bilanz folgendermassen:

Differenz		-277'400	-70'000
	Bauzone m <sup>2</sup>	Baumasse m <sup>3</sup>	ca. Geschossfläche m <sup>2</sup>
Pöschen WG5/GP 25%G	81'900	(BMZ 5.5) 112'600	28'000
Birchwilerstrasse	5'195	26'000	6'000
Differenz verbleibend		-138'800	-36'000

Die Flächenverluste können teilweise über die Erhöhung der Baumassenziffer ausgeglichen werden. Trotzdem resultiert ein Rückgang von rund 70'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, was durch Potenziale Pöschen und Birchwilerstrasse bis auf rund - 36'000 m<sup>2</sup> verringert werden kann.






## 10.2 Dichtevorgaben

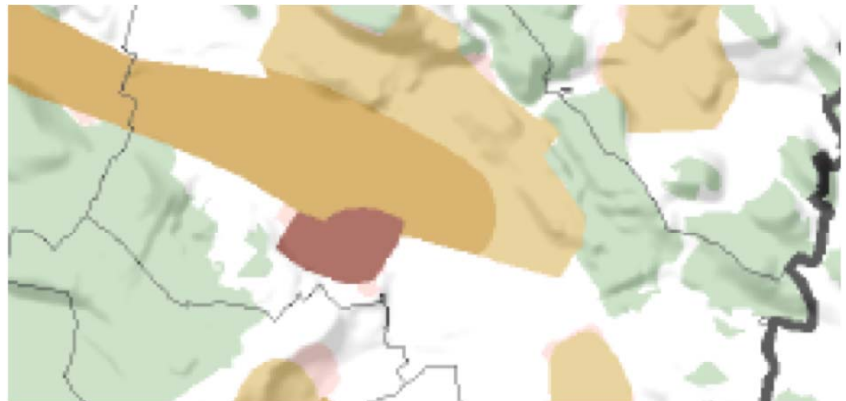
### Dichtevorgaben der Region

Die Revision und die daraus resultierenden theoretischen Kapazitäten sind darauf ausgerichtet, die regionalen Dichteziele zu erreichen.

Die Region sieht im regionalen Richtplan folgende Dichten vor:

#### Regionaler Inhalt

	Sehr hohe Nutzungsdichte
	Hohe Nutzungsdichte
	Mittlere Nutzungsdichte
	Geringe Nutzungsdichte
	Sehr geringe Nutzungsdichte



Dichtevorgaben werden eingehalten

Mit den gemäss Revisionsvorlage vorgesehenen baulichen Dichten können die vorgegebenen Nutzungsdichtestufen erreicht werden. Im Bereich der wesentlichen Anpassungen verhält sich die Situation betreffend Dichte wie folgt:

Areal Pöschen

Der regionale Richtplan gibt eine Nutzungsdichte von 150 – 300 P//ha vor. Das Areal Pöschen umfasst eine Fläche von 9ha. Mit der festgelegten Baumassenziffer 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und den Zuschlägen der Arealüberbauung kann eine Nutzungsdichte von ca. 238 (EW+AP)/ha erreicht werden.

m <sup>2</sup>	ha	BMZ	BMZ mit GP/AB	BM [m <sup>3</sup> ]	Geschosshöhe	GF [m <sup>2</sup> ]	GF/P [m <sup>2</sup> ]	P (EW+AP)	(EW+AP)/ha
96339	9.6	5	5.5	529864.5	3.85	137627	60	2294	238

Gewerbegebiete

Die direkte Umrechnung von Baumassen in Nutzungsdichten ist bei Gewerbegebieten abhängig von der Art der Gewerbenutzung. Bei reinen Bürobauten könnte mit einer Geschosshöhe von 3.3m und einer Fläche pro Arbeitsplatz von 45m<sup>2</sup> gerechnet werden. Bei eher produzierenden Betrieben mit Lager können die Geschosshöhen jedoch über 5m und die Geschossflächen je Arbeitsplatz 300m<sup>2</sup> und mehr betragen.

Der regionale Richtplan sieht für das Gebiet Grindel eine mittlere Nutzungsdichte (100-150K/ha) vor. Mit der Baumassenziffer von 6m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> wird hier durchschnittlich etwa eine Nutzungsdichte (Arbeitsplätze) von 133 AP/ha erreicht, was den Vorgaben entspricht. Hier bestehen noch freie Flächen, bei welchen sich auch nutzungsintensivere Betriebe ansiedeln können.

Bei den Betrieben an der Birchwilerstrasse und in Baltenswil wird aufgrund des Bestandes etwas höherer Fläche pro Arbeitsplatz verwendet. Die Nutzungsdichte wird hier auf ca. 89 geschätzt, was der Vorgabe geringe Nutzungsdichte ebenfalls entspricht.

Nutzungsdichte Grindel

m2	ha	BMZ	BM [m3]	Geschosshöhe	GF [m2]	GF/AP [m2]	AP	AP/ha
111888	11.2	6	671328	4.5	149184	100	1492	133

Nutzungsdichte Birchwilerstrasse

m2	ha	BMZ	BM [m3]	Geschosshöhe	GF [m2]	GF/AP [m2]	AP	AP/ha
20614	2.1	6	123684	4.5	27485	150	183	89

Nutzungsdichte Baltenswil

m2	ha	BMZ	BM [m3]	Geschosshöhe	GF [m2]	GF/AP [m2]	AP	AP/ha
15463	1.5	6	92778	4.5	20617	150	137	89

### 10.3 Ortsbild und Wohnqualität

Ortsbild

Die ~~neuen dichtereren Zonen im Zentrum und Bahnhof sowie die~~ angestrebte Umstrukturierung südlich des Bahnhofes können das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen und vor allem auch durch die Gestaltungsplanpflichten, wird jedoch eine hochwertige Entwicklung gefordert.

Die neuen Kernzonenbestimmungen und insbesondere die detaillierten Kernzonenpläne tragen zur Qualität im Ortskern bei und gewähren dennoch gewisse Spielräume für Aus- und Ergänzungsbauten sowie zeitgemässe Bedürfnisse.

Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

## Siedlungsentwicklung nach innen

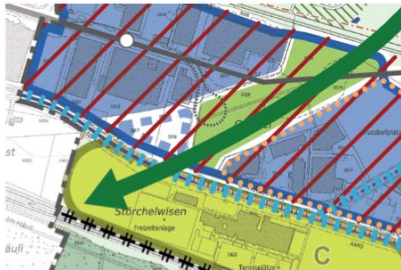
Mit den Aufzonungen und der anvisierten Dichte sowie der Förderung der Arealüberbauungen wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

## 10.4 Landschaft

### Landschaftsverbindung

Im Bereich Grindel ist im kantonalen Richtplan eine Landschaftsverbindung festgelegt. Die Landschaftsverbindung dient vor allem Amphibien und Kleintieren (Wiesel etc.). Es handelt sich um keinen Wildtierkorridor (keine Rehe etc.).

### Massnahmen der Nutzungsplanung

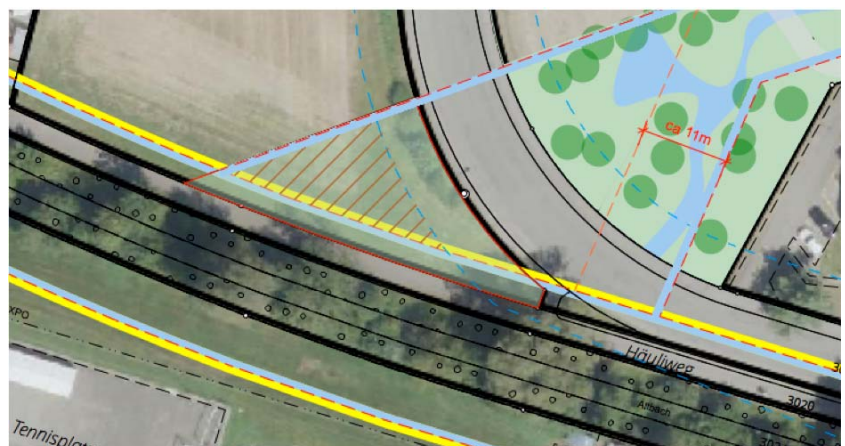


Im Zonenplan ist der Grossteil der Landschaftsverbindung der Freihaltezone zugewiesen.

Für die in der Industriezone gelegenen Flächen bestehen gemäss kommunalem Richtplan Bestrebungen, diese auszuzonen und in der Bärwis einen Ersatz für den Verlust der Arbeitsplatzzonenflächen zu schaffen. Dies bedingt jedoch die vorgängige Verlagerung von kantonalem Siedlungsgebiet durch den Kanton, so dass eine gesamthafte Auszonung der Flächen in der laufenden Revision nicht vorgesehen werden kann, weil kein Ersatz möglich ist.

Auf Anregung des ARE wurde eine Gestaltungsplanpflicht für die beiden Parzellen geprüft (öffentliches Interesse Landschaftsverbindung). Dies ist für die Grundeigentümerschaft (Kanton Zürich und SBB) jedoch mit einem vergleichsweise aufwändigen Verfahren verbunden, so dass dies nicht als angemessen beurteilt wurde. Zudem wurde festgestellt, dass die Bebaubarkeit der vorzugsweise freizuhaltenen Flächen am Altbach aufgrund der Übergangsbestimmungen (gelb) bereits eingeschränkt ist. Mit einem künftigen Gewässerraum für den verlegten Bach und allenfalls im betroffenen Bereich leicht verbreiterten Gewässerraum kann die Bebauung vermieden werden. Gleichzeitig soll durch das Bachprojekt (Ausdolung zur Revitalisierung mit Anpassung Durchlass mit der Erstellung des neuen Einlaufs Bachtobelbach) die geringe Hochwassergefährdung im Bereich Kat. Nr. 3017 und 3018 nach Möglichkeit behoben werden.

Geplante ungefähre Ausdehnung des Gewässerraumes des künftigen verlegten Baches auf den schraffierten Bereich.



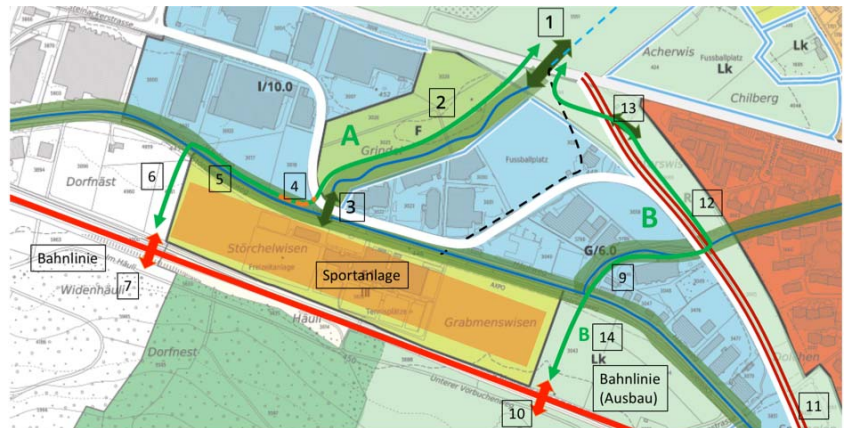
#### Hauptverbindung (A)

Auf nutzungsplanerischer Ebene ist die Landschaftsverbindungen soweit möglich weitgehend gewährleistet.

Die Freihaltezone „2“ sichert auf Stufe Nutzungsplanung die Verbindung A. Einzig im Abschnitt „4“ bestehen auf einem kurzen Abschnitt Defizite in der Breite der Verbindung, welche jedoch im Rahmen der Gewässerraumausscheidung unabhängig von der vorliegenden Nutzungsplanung gesichert werden kann. Im Bereich der Sportanlage ist eine Verbindung heute und künftig aufgrund der bestehenden und geplanten Anlagen (Kunstrasen, Bauten, Licht) nicht möglich.

Damit ist die Umsetzung der im kantonalen Richtplan festgelegten Landschaftsverbindung in der Nutzungsplanung gegeben.

#### Ausschnitt Masterplan



#### Weitere Verbindung (B)

Im Sinne der Verbindung für Amphibien und Kleintiere ist zusätzlich auch die Verbindung B möglich. Die Verbindung B verläuft über die heutige Reservezone „12“ über den Altbach und die kantonale Landwirtschaftszone. Die Reservezone ist eine Nichtbauzone, was auf Stufe Nutzungsplanung sicherstellt, dass das Gebiet nicht bebaut werden kann. Eine Zuweisung der Parzellen zur Freihaltezone kann im Rahmen der laufenden Revision nicht erfolgen, da gemäss kommunaler Richtplanung die Option einer Verbindungsstrasse „11“ offengehalten werden muss. Sollte die Strasse in Zukunft geplant und projektiert werden, besteht neben der Strasse genügend Raum, um Leitstrukturen im Sinne der Verbindung für Kleintiere und Amphibien frei zu halten und mit einer Freihaltezone auch nutzungsplanerisch zu sichern. Dies ist entsprechend im Masterplan Bahnhof Süd – Grindel vorgesehen und kann im Rahmen einer nächsten Revision geprüft werden.

#### Weitergehende Umsetzung

Bei der Festlegung der Landschaftsverbindung handelt es sich um eine kantonale Festlegung. Grundsätzlich sollte damit auch eine Umsetzung durch den Kanton erfolgen oder zumindest ermöglicht werden. Wie bereits ausgeführt, besteht auf Stufe Nutzungsplanung lediglich ein geringfügiges Defizit im Bereich „4“. Die Gemeinde beabsichtigt die Ausdehnung des Gewässerraumes um die kleine Fläche auf Parzelle Kat. Nr. 3018 zu sichern. Die Parzelle Kat. Nr. 3018 befindet sich im Eigentum des Kantons Zürich. Der Kanton (ARE und ALN) kann seine eigene Anforderung (Landschaftsverbindung) beim Immobilienamt des Kantons selber einfordern, so dass die Verbindung gesichert ist.



## Technische Verbindung

### Verbindung A

1. Durchgang unter der Klotenerstrasse bestehend
2. Bachverlegung und Öffnung im Bereich Freihaltezone geplant
3. Durchgang unter der Grindelstrasse im Rahmen des Bachprojektes geplant
4. Übergangsbestimmungen gesicherter Streifen entlang des Altbachs, künftig verbreiteter Gewässerraum angestrebt (Parzelle im Eigentum Kanton Zürich)
5. Durch die Übergangsbestimmungen gesicherter Streifen entlang des Altbachs, künftig Gewässerraum
6. Landwirtschaftszone (Gemeinde Kloten)
- 7. Defizit: Kein Durchgang Bahnlinie für Amphibien\*.**

### Verbindung B

1. Durchgang unter der Klotenerstrasse bestehend
13. Durchgang unter der Buszufahrt bestehend
12. Bei einer allfälligen Realisierung der Verbindungsstrasse sind entsprechend dem Masterplan entlang der Strasse Leitstrukturen geplant. Die weiterführende Sicherung auf Stufe Nutzungsplanung (z.B. Freihaltezone) muss nach der Projektierung der Strasse in einer künftigen Revision der Nutzungsplanung erfolgen. Bis dahin ist der Bereich über die Reservezone (Nichtbauzone) zur Freihaltung gesichert.
9. Durchlass bestehend, durch die Übergangsbestimmungen gesicherter Streifen entlang des Altbach/Auenbach, künftig Gewässerraum
14. Landwirtschaftszone
- 10. Defizit: Kein Durchgang Bahnlinie für Amphibien\*.**

### \* Haltung der Gemeinde

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass es Aufgabe des Kantons ist, zusammen mit der SBB die Umsetzung des Durchganges Bahnlinie für Amphibien im Zuge eines Bahnprojektes zu prüfen, zu koordinieren und wenn möglich umzusetzen. Bei der Position 10 ist dies im Rahmen des laufenden Projektes der SBB (Brüttenertunnel) zu prüfen. Die Gemeinde informiert die Parteien schriftlich darüber.

## Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Einzonungen werden – abgesehen von der Einzonung bestehender Familiengärten sowie den inneliegenden Reservezoneflächen im Gebiet Bahnhof Nord und Pöschen / ehemaliges Trasse K10 - nicht vorgenommen. Die Entwicklung südlich des Bahnhofes wird die Situation hier verändern, da dies jedoch nur die heutige Gewerbezone betrifft, ist die Landschaft nicht wesentlich betroffen.

Auswirkungen auf die Landschaft haben in den nächsten Jahren vor allem die Baustellen des Brüttenertunnels.

## 10.5 Umweltschutz

### Energie

In der vorliegenden Revision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist. ~~Dennoch werden die Auswirkungen der Revision bezüglich Energie und Ressourcenverbrauch (Erdöl) tendenziell positiv gewertet. Die Ermöglichung von Arealüberbauungen für kleinere Areale und mehr Bonus mit dem Erfordernis für energieeffiziente Bauten sollen zu einer Erneuerung der Bausubstanz und damit auch zu energetischen Sanierungen beitragen.~~

### Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

### Geruchsemissionen / FAT

Gemäss dem Bericht zur Berechnung von Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen (FAT Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen sind neue landwirtschaftliche Bauten, Änderungen der Betriebsweise oder neue landwirtschaftliche Nutzungen nur mehr bedingt möglich. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden.

### Strahlung / NIS

Betreffend NIS sind durch die Revision keine Auswirkungen zu erkennen. Im Bereich des Umspannwerks im Pöschen sind Fragestellungen betreffend NIS im Gestaltungsplanverfahren zu klären.

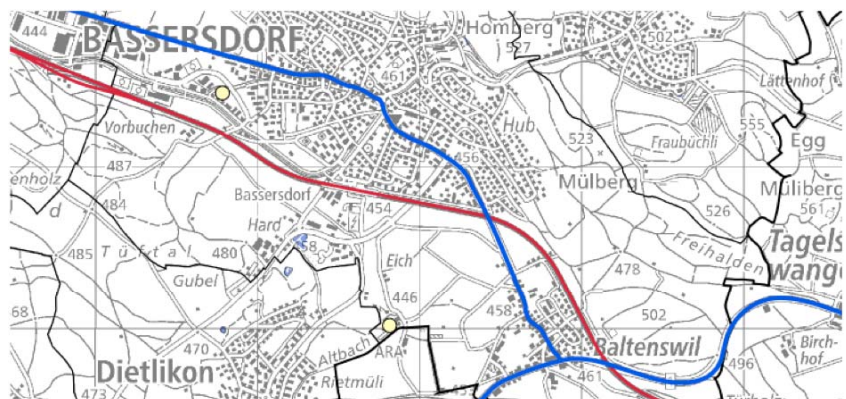
### Boden/Fruchtfolgefleichen

Es sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.

### Störfallsituation

Im Chemie-Risikokataster sind folgende Strecken und Betriebe verzeichnet:

- Betriebsstandorte**
- Betriebe, die der Störfallverordnung unterstehen
- Durchgangsstrassen**
- Durchgangsstrassen
  - Unterstellt
  - Durchgangsstrasse, KB-befreit
- Eisenbahnen**
- Störfallrelevante Strecken



Im Rahmen der Entwicklungsplanungen am Bahnhof und im Gebiet Pöschen sind Massnahmen zu treffen, um Störfallrisiken zu begrenzen. Damit kann eine Zunahme des Störfallrisikos vermeiden werden.

## **Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung**

	<p>Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 9 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.</p>
Gewässerraum	<p>Die Gewässerraumfestlegung wird in einem separaten Verfahren erarbeitet, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum künftig gesichert sein wird.</p>
Grundwasser	<p>Das Gemeindegebiet von Bassersdorf befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Ao und Au, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVW Bewilligungen erforderlich.</p>
Grundwasserschutzzone	<p>Das Gebiet Auenring befindet sich teilweise im Bereich der Grundwasserschutzzone S3 - weitere Schutzzone. Das Gebiet Auenring ist von der laufenden Revision nicht betroffen. Die bestehende Bebauung und die Möglichkeiten sind über den rechtskräftigen Gestaltungsplan geregelt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserschutzzonen zu erwarten.</p>
Wasserversorgung	<p>Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.</p>
Siedlungsentwässerung	<p>Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Abgesehen von einer geringfügigen Randfläche in der Industriezone und der Erholungszone Familiengärten sowie technischen Anpassungen können Einzonungen vorgesehen. Die Veränderung der Nutzung südlich des Bahnhofes kann zu einer Veränderten Situation betreffend Siedlungsentwässerung führen. Hier würde jedoch ein Quartierplan erforderlich werden, welcher der neuen Situation gerecht würde. Es ist aktuell voraussichtlich keine Anpassung am GEP erforderlich.</p>

## **Verkehr und Lärm**

Bei Umzonungen und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Um- und Aufzonungen wurden daher im Bereich des Bahnhofes oder der geplanten Glattalbahnhaltstellen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen.

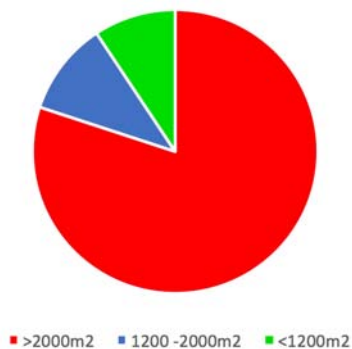
Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Revision ist nicht zu rechnen.

## 10.6 Kommunalen Mehrwertausgleich

### Auf- und Umzonungen – kommunaler Mehrwertausgleich

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe fällig, wenn die Flächen baulich entwickelt werden. Aufgrund der Festlegungen der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 zur kommunalen Mehrwertabgabe ist für Flächen ab 2'000 m<sup>2</sup> eine Abgabe von 25% des Mehrwerts geschuldet. Im Rahmen der vorliegenden Revision **waren zum Zeitpunkt Antrag an die Gemeindeversammlung** in folgenden Bereichen Auf- und Umzonungen vorgesehen:

Flächenanteile betroffene Flächen  
(Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung  
Stand Antrag an die  
Gemeindeversammlung)



Freifläche

Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche (2'000 m<sup>2</sup>) oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.

Information Grundeigentümer

Während der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über die Mehrwertprognose informiert (§ 11 Abs. 4 MAV).

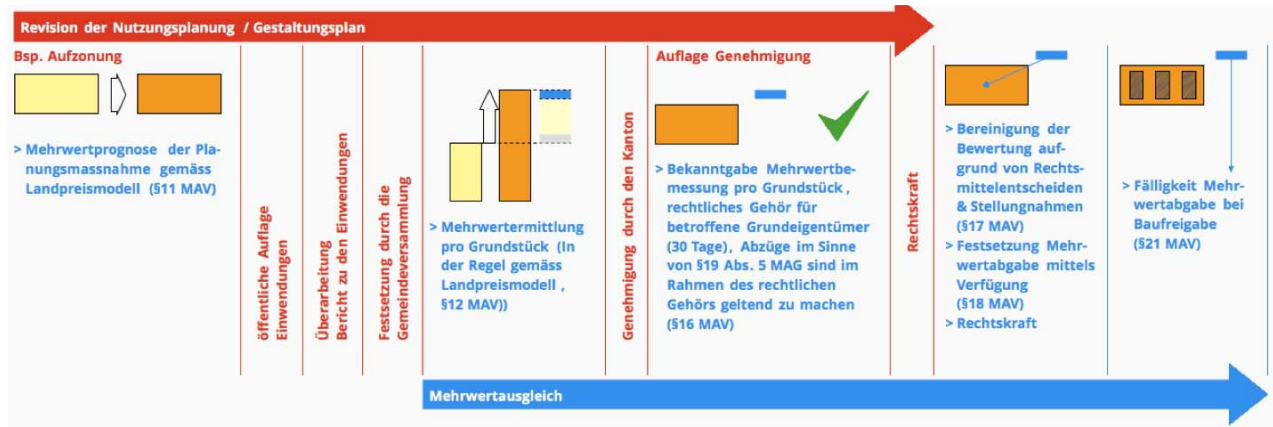
Eröffnung

Sobald die Revision der Nutzungsplanung in Kraft tritt, wird die Mehrwertbemessung den betroffenen Grundeigentümerschaften während der Auflage des Genehmigungsentscheids des Kantons bekanntgegeben und kann angefochten werden.

Fälligkeit siehe § 21 MAV

Die Mehrwertabgabe muss jedoch erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100m<sup>2</sup> sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus.

Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird keine Unterscheidung gemacht, ob das volle Potenzial der Planungsmassnahme ausgenutzt worden ist oder nicht. Das Gesetz enthält keine Ausnahmeregelung hierzu (siehe § 10 MAG). Bei Fälligkeit ist die gesamte Mehrwertabgabe auszugleichen, dabei ist es unerheblich, ob die Mehrnutzung ganz, teilweise oder nicht genutzt wird.



## Mehrwert

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell, des kantonalen Amtes für Raumentwicklung.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 1 lit. A MAV).

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Der Bewertung erfolgt nach dem kantonalen Landpreismodell.

## Mehrwertprognose

Die Mehrwertprognose wurde mit dem kantonalen Landpreismodell eMWA ermittelt. Für die Planungsmassnahme der vorliegenden Revision (alle beschriebenen Um- oder Aufzonungen) ergibt sich zum Stand der öffentlichen Auflage basierend auf den Berechnungen des Landpreismodells folgender Mehrwert:

**Kommunaler Mehrwert  
Total**

**Fr. 118.3 Mio.**

**Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Mehrwertprognose auf den Stand der öffentlichen Auflage bezieht. Die daraufhin gemachten Anpassungen am Zonenplan werden erst nach der Festsetzung neu berechnet.**

Die Mehrwerte kommen wie folgt zustande:

	Mehrwert	voraussichtliche Abgabe
Aufzoning Gewerbezone G5 - G6	Fr. 6.6 Mio.	Fr. 0.9 Mio.
Umzoning Gewerbezone in Kernzone Untere Mühle	Fr. 5.7 Mio.	Fr. 1.3 Mio.
Umzoning WG3 Klotenerstrasse*	Fr. 1.2 Mio.	Fr. 0.2 Mio.
Umzoning WG4 Bahnhof Süd **	Fr. 96.0 Mio.	Fr. 23.8 Mio.
Zentrumszone A	Fr. 4.5 Mio.	Fr. 0.5 Mio.
Zentrumszone B	Fr. 2.7 Mio.	Fr. 0.6 Mio.
Diverse	Fr. 1.6 Mio.	Fr. 0.2 Mio.
<b>Total</b>	<b>118.3 Mio.</b>	<b>27.5 Mio.</b>

## Abschätzung der Änderungen

\*Aufgrund der Reduktion des Perimeters der Umzonung Kotenerstrasse auf die heutige Wohnzone W3 mit Gewerbeerleichterung dürfte dieser Mehrwert weitgehend entfallen.

\*\* Aufgrund der vorgesehenen Zonierung WG5/5.0 anstelle von WG4/3.5 gemäss Auflage dürfte hier ein höherer Mehrwert entstehen. Beim Umspannwerk Pöschen dürfte der Mehrwert wegen der weitgehenden Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten geringer ausfallen oder vollständig wegfallen.

## Information Grundeigentümer

Während der öffentlichen Auflage wurden die betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde schriftlich über die Mehrwertprognose (Planungsstand öffentliche Auflage) informiert (§ 11 Abs. 4 MAV), welche ihr Grundstück betrifft.

Nach der Festsetzung werden die Mehrwerte ermittelt und die Grundeigentümer erneut angeschrieben.

## Fazit zur Mehrwertabgabe

Die möglichen maximalen Einnahmen zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichs-Fonds gemäss Mehrwertprognose belaufen sich entsprechend der Berechnungen mit dem Landpreismodell im Rahmen der vorliegenden Revision (Stand öffentliche Auflage) auf rund **Fr. 27.5 Mio.**

## Verwendung der Mittel aus der Mehrwertabgabe

Die Verwendung der Mittel aus der kommunalen Mehrwertabgabe sind im Fondsreglement geregelt, welches von der Gemeindeversammlung im Juni 2021 genehmigt wurde.

## Keine Abgabe bei Arealüberbauungen

Bei Realisierung von Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe zusätzliche Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, welche zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind, abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

## Gestaltungsplanpflichtgebiete

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden und gegenüber den Arealüberbauungen noch weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selber entsteht jedoch noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwertabgaben werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

## Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen

Es besteht immer die Möglichkeit, private Gestaltungspläne auszu-  
arbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von  
der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert  
generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemein-  
deversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei  
privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungs-  
planverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finan-  
zielle Abgabe geregelt werden.

## 10.7 Kantonaler Mehrwertausgleich

### kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für  
öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale  
Mehrwertabgabe fällig.

Industriezone I /10.0

Es ist eine Einzonung von rund 1'250 m<sup>2</sup> im Sinne einer technischen  
Korrektur an der Klotenerstrasse vorgesehen (siehe Kap. 7).

Einzonung K10

Im Gebiet Pöschen wird das in der Reservezone gelegene ehemalige  
Trasse der K10 eingezont.

~~Familiengärten Alte Klotenerstrasse,  
Erholungszone~~

~~Bei der Zuweisung der Familiengärten in die Erholungszone handelt  
es sich um eine Einzonung.~~

Umzonungen F nach E

Auch bei der technischen Anpassung im Sinne der gemäss PBG  
korrekten Zuweisung zur Erholungszone der Sportanlagen Badi und  
Tennisplätze handelt es sich formell um Einzonungen in Erholungs-  
zone (beschränkte Bauzone).

Diverse technisch bedingte Anpassungen

Es wird davon ausgegangen, dass bei den diversen kleinen, technisch  
bedingten Anpassungen in der Regel keine Mehrwertabgabe erfolgt.

### kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20% bei einer Freigrenze des Mehrwertes  
von Fr. 30'000.-.

### Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom  
kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem  
aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen  
sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Frei-  
grenze von Franken 30'000.- liegen.

### Kantonaler Mehrwert (siehe auch Anhang)

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der  
Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt  
**Fr. 40.8 Mio.**

**Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Mehrwertprognose auf  
den Stand der öffentlichen Auflage bezieht. Die daraufhin  
gemachten Anpassungen am Zonenplan werden erst nach der  
Festsetzung neu berechnet.**

### Information Grundeigentümer

Die betroffenen Grundeigentümerschaften wurden über die Mehrwertprognose (Planungsstand öffentliche Auflage) vom Kanton schriftlich informiert.

Nach der Festsetzung werden die Mehrwerte ermittelt und die Grundeigentümer erneut angeschrieben.

### Abschätzung der Änderungen

Im Bereich des K10 Trasse in Pöschen muss mit einem höheren Mehrwert gerechnet werden, da statt einer WG4/3.5 eine WG5/5.0 vorgesehen wurde.

Für die neu vorgesehene Umzonung im Bereich Centrumshüsli kann eine Mehrwertabgabe fällig werden.

Für die technische Korrektur bei Kat. Nr. 3778 (Einzonung von 71m<sup>2</sup>) kann es zu einer kantonalen Mehrwertabgabe kommen.

## 10.8 Mehrwertprognose

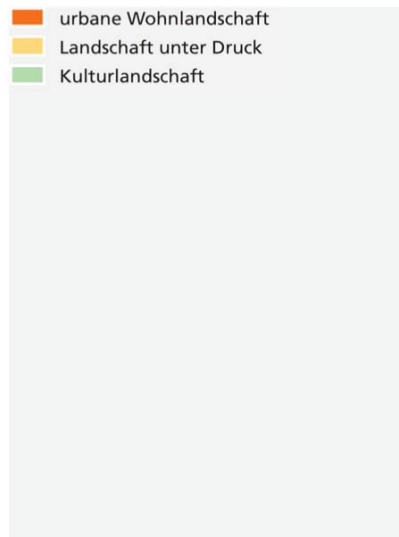
Die Mehrwertprognose ergab folgenden Wert:

Kommunaler Mehrwert	Fr. 118.3 Mio.
Kantonaler Mehrwert	Fr. 40.8 Mio.
<b>Gesamtprognose der Mehrwertprognose</b>	<b>Fr. 159.1 Mio.</b>

Die Gesamtprognose entspricht dem Stand des Mitwirkungsverfahrens (öffentliche Auflage der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung). Die definitiven Bewertungen und die Gesamtprognose werden anlässlich der Publikation und Planaufgabe der Festsetzungs- und Genehmigungsentscheide von Art. 5 Abs. 3 PBG (siehe § 16 Abs. 1 Mehrwertausgleichsverordnung) bekannt gegeben.



## Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung



## 10.9 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Bassersdorf ist dem Handlungsraum "Stadtlandschaft" und Baltenswil dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet.



Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK

- Mit dem Gebiet **Bahnhof und** Pöschen werden Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktiviert
- Die städtebaulichen Qualitäten werden durch die Stärkung der Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichten gefördert. Mit der Grünflächenziffer und weiteren Bestimmungen zur Umgebung (z.B. Kernzonenbestimmungen, Vorgartenregelung) wird eine ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren gesichert
- Sozialräumliche Durchmischung wird gewährleistet.
- Es werden mit der Zuweisung der Freihaltezonen zu Erholungs- zonen für die Badi und die Tennisplätze Gebiete für Freizeit- aktivitäten bezeichnet und Voraussetzungen für attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen geschaffen.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Vorgaben überkommunale Richtpläne, Abstimmung mit in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplänen

Die vorliegende Revision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Die Region bestätigt die Übereinstimmung mit den Vorgaben zur Nutzungsdichte und mit den übrigen regionalen Vorgaben (regionales Arbeitsplatzgebiet, regionales Mischgebiet).

Aufgrund der Ablehnung von Hochhäusern auf dem Gemeindegebiet von Bassersdorf durch die Gemeindeversammlung vom Dezember 2018 kann der übergeordneten Festlegung Eignungsgebiet für Hochhäuser nicht entsprochen werden. Hochhäuser werden mit dem Bauordnungsartikel 38b auf dem Gemeindegebiet von Bassersdorf ausgeschlossen. Die bestehenden Hochhäuser (Auenring) liegen jedoch im Eignungsgebiet der Region. Sie sind durch einen Gestaltungsplan gesichert.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad / Bauvolumen

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert. ~~Durch die dichten Zonen im Zentrum und Bahnhof wird in einem Teil des Gemeindegebietes ein etwas höheres Bauvolumen zugelassen.~~ Mit der Gestaltungsplanpflicht Pöschen und im Bereich der Kernzone wird zudem eine differenzierte bauliche Entwicklung an geeigneten Lagen gefördert.

Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume (mehr Belichtungsmöglichkeiten von Dachgeschossen, Verkleinerung von Abständen/Verzicht auf Mehrlängenzuschläge, Mindestdichte etc.) zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird dadurch entsprechend zunehmen. Die aktuelle Nutzungsdichte von rund 72 EW-AP/ha dürfte mit den vorgesehenen Massnahmen auf rund 85 EW-AP/ha ansteigen. Es wird dementsprechend im Minimum mit einer Zunahme der Nutzungsdichte ~~von ca. 24 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare~~ gerechnet.

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer Möglichkeiten

In der „entwicklungsstrategie bassersdorf 2030“ und der Ergänzung dazu wurde eine Gesamtschau gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

## 11 MITWIRKUNG

### 11.1 Übersicht

#### Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Informationsveranstaltung zur Ergänzung der Entwicklungsstrategie 2030
- Öffentliche Auflage der Revisionsvorlage Nutzungsplanung und Orientierungsveranstaltung
- Gemeindeversammlung

### 11.2 Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2021

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom mit Datum vom 15. Juni 2021 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2021 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

#### Zonenplan

- Die Dichte im Gebiet Pöschen wurde von  $3.5\text{m}^3/\text{m}^2$  auf  $5.0\text{m}^3/\text{m}^2$  angehoben.
- Das Areal Klotenerstrasse Nord wurde statt in WG3/2.5 in W3/2.5 aufgezont.
- Die Reservezone Rietli wurde der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen soweit sie nicht im kantonalen Siedlungsgebiet liegt.
- Der Wald wurde entsprechend den Angaben des ARE gemäss rechtskräftigem Stand am 22. Februar 2022 dargestellt. Die Einzonung oder eine andere Zonenzuweisung von Kleinflächen, welche aufgrund der Revision der kantonalen Nutzungszonen aus dem Wald entfallen, kann daher nicht vorgenommen werden. Die Hinweise des ARE diesbezüglich erübrigen sich. Aus gleichem Grund kann bei Parzelle Kat. Nr. 2069 auch keine Anpassung auf die künftigen statischen Waldgrenzen vorgenommen werden.
- Auf die Einzonung der Brücke/Vorbuchenstrasse wird entsprechend den Anliegen des ARE/AWEL verzichtet.

#### Bauordnung

- Auf eine Einschränkung von Solaranlagen wurde verzichtet.
- Der Artikel zu siedlungsprägenden Freiräumen wurde mit „im Eigentum der öffentlichen Hand“ ergänzt.
- Auf den Ausschluss von Steingärten wurde in der Bauordnung verzichtet. Im Bericht wird darauf hingewiesen, dass Steingärten aufgrund der negativen Wirkung auf das Ortsklima nicht erwünscht sind.
- Für das Gebiet Pöschen wurde eine WG5/5.0 und ein Wohnanteil von min. 25% sowie ein Gewerbeanteil von min. 25% festgelegt.
- Der vorgesehene Ökobonus für Arealüberbauungen in Art. 47 (*Stand Vorprüfung / GV Art. 32a*) wurde gestrichen.

Bauordnung (Fortsetzung)

- Der zusätzliche Bonus für Gestaltungsplanpflichtgebiete wurde ebenfalls gestrichen.
- Die Gestaltungsplanpflicht Bahnhof und Pöschen wurden um die Zielsetzung „Ausrichtung auf ÖV, Velo- und Fussverkehr“ ergänzt.
- Die Höhererleichterung Hochwasserschutz wurde im Sinne des ARE angepasst.
- Der Artikel zu autoarmen Nutzungen wurde entsprechend der Forderung des ARE angepasst.
- Es wurden die geforderten Ergänzungen zu den Veloabstellplätzen angebracht.
- Der Ausschluss von Neophyten in der Bauordnung wurde entsprechend der Anforderung des ARE gestrichen (*Stand Vorprüfung Art. 49a*).
- Der Artikel zu Flachdachbegrünung wurde angepasst.
- Für die empfindlichen Siedlungsränder wurde eine Definition angebracht.
- Die Abstandsbestimmung für Mauern wurde gestrichen.
- Der Artikel zur Lichtverschmutzung wurde entsprechend den Anforderungen der ARE angepasst.
- Auf den Artikel Aufhebung bisheriges Recht wurde verzichtet.

Bericht

- Es wurde dargelegt, dass im Gebiet Pöschen die regionalen Dichtevorgaben erfüllt werden.
- Die Nutzungsdichten der Gewerbeflächen wurden bezüglich Vorgaben der Region nachgewiesen.
- Für die Umzonung der Parzelle am Obstweg wurde die Abweichung vom kommunalen Richtplan begründet.
- Die Sicherstellung der Landschaftsverbindung im Grindel wurde gemäss Absprache mit dem ALN dargelegt
- Im Bericht wurde bei den Gestaltungsplanpflichtgebieten Bahnhof und Pöschen auf die Hochwassersituation, das Erfordernis für Lärmschutz und Störfallvorsorge hingewiesen. Diese übergeordneten Vorgaben gelten sowieso und werden daher nicht als explizite Zielsetzungen aufgenommen.
- Im Bericht wird klar umschrieben, dass Neubauten in der Kernzone zulässig sind.
- Im Bericht wird auf das Erfordernis einer Interessenabwägung bei rot bezeichneten Gebäuden oder Fassadenbereichen im Bereich von Gewässern hingewiesen.
- Die vorgesehenen wasserbaulichen Massnahmen wurden beschrieben. Die Möglichkeiten für planungsrechtliche Massnahmen im Hinblick auf den Hochwasserschutz wurden evaluiert. Der Bericht wurde ergänzt. Die Vereinbarkeit der Um- und Einzonungen wird im Bericht beschrieben.
- Die Koordinationshinweise betreffend Reptilieninventar und dem Inventar der historischen Verkehrswege wurden angebracht.

## Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- ~~Zuweisung der Reservezonen Bärwis und Runsberg zur kantonalen Landwirtschaftszone:  
> Die Reservezone Bärwis wird beibehalten, weil hier im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplanes Siedlungsgebiet beantragt wird, um die hier lange bestehende Nutzung, an welcher die Gemeinde Interesse hat, zu sichern. Dieses Vorgehen ist im kommunalen Richtplan als langfristige Planung vorgesehen und wird weiterverfolgt. Ein Entlassen der Fläche aus der Reservezone ist daher aktuell für die Gemeinde politisch nicht möglich.  
Grundsätzlich wird bei der Reservezone Runsberg längerfristig eine Aufhebung der bestehenden Nutzung auch seitens der Gemeinde angestrebt, wie dies auch im Masterplan Bahnhof Süd dargelegt wird. Aktuell bestehen jedoch Bestrebungen seitens der Grundeigentümerschaft den Betrieb über einen Gestaltungsplan für die nächsten Jahre zu sichern.~~
- Bei der Auszonung der Bachparzellen Altbach und Auenbach sei im Zonenplan für die Zonengrenze der übergangsrechtliche Uferstreifen nach Art. 62 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) massgebend.  
> Für die Parzelle des Altbaches und des Auenbaches war zu Gunsten des Baches eine Auszonung der Bachparzelle vorgesehen. Der übergangsrechtliche Uferstreifen des Altbaches beträgt grob geschätzt 25 – 26.5m. Bei Festlegung der Zonengrenze der Gewerbezone auf diesem Mass würde die Landwirtschaftszone für den Bach seitens der Gewerbezone in die Grindelstrasse hineingreifen und auch der Hauptliweg käme sowie angrenzende Parzellenteile käme in der Landwirtschaftszone zu liegen. Der mutmassliche künftige Gewässer-raum weist eine Breite von grob geschätzt 22-24.5m auf. Eine Auszonung der Fläche innerhalb übergangsrechtlichen Uferstreifens wird als unzweckmässig beurteilt. Auf eine Auszonung des Baches wird aktuell ganz verzichtet. Die Auszonung wird neu geprüft, sobald die Breite und Lage des Gewässerraumes klar und festgelegt ist.
- Bei der Kernzone sei auf die generelle Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zu verzichten. Die gebietsspezifische ES-Zuordnung ist im neuen Art. 6 BZO (**Stand Vorprüfung / GV Art. 6a**) in geeigneter Weise vorzunehmen.  
> Kernzonen sind typische Mischzonen, in welchen neben Wohnnutzungen auch ein breiter Mix an Gewerbebetrieben erwünscht ist. Eine Einschränkung der Gewerbebetriebe ist hier daher nicht erwünscht, weshalb eine ES III vorgesehen wurde. Die Situation der Ortsteile Baltenswil und Bassersdorf wurde bezüglich ES im Bericht erläutert.

- ~~• Für die Zentrumszonen sei ein Mindestgewerbeanteil von 20% zu sichern, um eine dem Zonentyp entsprechende Durchmischung eigentümergebunden zu gewährleisten.  
> Die Durchmischung ist durch die Anforderung von Gewerbe in strassenzugewandten Erdgeschosses gesichert. Auf das generelle Festlegen von 20% Gewerbe wird verzichtet.~~
- ~~• Die Anforderungen bezüglich Energieeffizienz im Abschnitt Arealüberbauungen und GP-Pflichtgebiete wird als nicht genehmigungsfähig beurteilt und sei zu streichen. Für diese verschärften Anforderungen der gesetzlichen Standards besteht keine gesetzliche Grundlage.  
> Die Arealüberbauungen sind lediglich eine Wahlmöglichkeit, hier können erhöhte Anforderungen gestellt werden. An der Mehranforderung für Energieeffizienz wird festgehalten. Auch im Bereich von Gestaltungsplanpflichtgebieten sind Mehranforderungen möglich, so dass auch hier an den Mehranforderungen im Sinne der Energieeffizienz festgehalten wird.~~
- Der maximale massgebliche PP-Bedarf sei in den GP-Pflichtperimetern Bahnhof und Pöschchen auf das Minimum des massgebenden Bedarfs zu beschränken.  
> Die erhebliche Reduktion auf max. 55% des Grenzbedarfs der Parkplätze für Wohnen, max. 20% des Grenzbedarfs für Beschäftigte und max. 20% des Grenzbedarfs für Besucher/Kunden wird nicht als angemessen beurteilt, zumal ein Mobilitätskonzept eingefordert wird. Die Gemeindeversammlung hat zudem bei allen Güteklassen und Kategorien das Maximum auf 100% gesetzt.
- Die Sicherstellung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV sei als Gestaltungsplanzweck zu definieren.  
> Auf die Aufnahme der Planungswerte wird verzichtet, zumal nur einzelne Parzellen betroffen sind, welche sich im erforderlichen Quartierplan verändern werden. Die geltenden Grenzwerte sind sowieso sicherzustellen. Im Bericht ist eine entsprechende Erläuterung vorzusehen.
- Der Hochhausartikel werde als nicht zweckmässig beurteilt und sei zu streichen.  
> Das Vorgehen ist mit der Region abgesprochen und die Region ist einverstanden, dass die Hochhausthematik (noch) nicht umgesetzt wird. Mit dem Artikel wird der Willen klargestellt. Er steht nicht im Widerspruch zu § 282 PBG sondern „bekräftigt“ diesen. Der Artikel dient damit der Klärung. Am Hochhausartikel wird festgehalten.
- Auf der Basis der ÖV-Güteklasse gemäss GIS ZH seien die Güteklassen parzellenscharf festzulegen.  
> In Anbetracht der anstehenden möglichen Veränderungen durch die Einführung der Glattalbahn wird es als geeigneter beurteilt, direkt auf die ÖV-Güteklassen des GIS zu verweisen, da so Änderungen, die sich aufgrund des Fahrplanes durch die Glattalbahn ergeben, direkt angewendet werden können. An der Differenzierung der Reduktionsfaktoren für Baltenswil und für Bassersdorf wird festgehalten, weil Bassersdorf Stadtlandschaft ist und Baltenswil nicht.

- Für das Gebiet der ÖV- Güteklasse B ist der maximale massgebliche PP-Bedarf dem minimalen PP-Bedarf gleichzusetzen. Für grössere Überbauungen ausserhalb der Gestaltungsplangebiete ist zusätzlich ein Mobilitätskonzept einzufordern.  
> Eine Reduktion des Maximums der PP in der Güteklasse B auf 55% sieht auch die Wegleitung des Kantons nicht vor. Dies wird als zu wenig beurteilt, zumal damit jeglicher Spielraum verloren geht, um auf die vorgesehene Nutzung reagieren zu können. Überall ein Mobilitätskonzept zu fordern, wird ebenfalls als nicht angemessen beurteilt.  
Die Gemeindeversammlung hat zudem bei allen Güteklassen und Kategorien das Maximum auf 100% gesetzt.

### 11.3 Öffentliche Auflage

#### Einwendungen

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung (BZO) mit Datum vom 15. Juni 2021 wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist vom 17. September 2021 bis zum 16. November 2021 gingen von 37 Antragstellern Einwendungen ein. Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen kann, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen insgesamt Stellung genommen.

Aufgrund der Einwendungen wurden folgende Änderungen an der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

#### Zonenplan

- Im Bereich Pöschen wurde statt einer WG4/3.5 eine WG5/5.0 mit min. 25% Gewerbe und min. 25% Wohnen festgelegt.
- Die Parzelle Kat. Nr. 3139 (EKZ) wurde der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen und nicht in die Gestaltungsplanpflicht einbezogen.
- Das Gleisareal am Bahnhof Bassersdorf wurde, soweit die Angaben zum Gleisfeld vorliegen, nicht der Bauzone zugewiesen.
- Die zweite Bautiefe an der Klotenerstrasse wurde nicht in die WG3/2.5 umgezont, sondern in der W3/2.5 belassen.
- Das Centrumshüsli wurde von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone umgezont.
- Eine kleine Teilfläche von Kat. Nr. 3778 wurde im Sinne einer technischen Korrektur statt von der Freihaltezone in die Erholungszone in die Wohnzone W2L1.5 eingezont.

#### Bauordnung

- Die beiden Zentrumszonen wurden in der Bauordnung in ihren Zweckbestimmungen unterschieden.
- Auf den Teilsatz „der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung zu entsprechen“ in Art. 7 (*Stand öff. Auflage/GV Art. 6b*) wurde verzichtet.
- Art. 8 (*Stand öff. Auflage/GV Art. 6*) wird mit möglichen Abweichungen zu Gunsten energetischer baulicher Massnahmen ergänzt.

Bauordnung (Fortsetzung)

- Art. 18 (*Stand öff. Auflage/GV Art. 14k*) wurde bezüglich Ersatz von versiegelten Flächen durch unversiegelte ergänzt.
- Für die Industrie- und die Gewerbezone wurde jeweils eine Regelung mit Gesamthöhe vorgesehen. Die Gesamthöhe der Gewerbezone wurde auf 16.3m festgelegt.
- Für die Industriezone wurde eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV festgelegt. Damit sind stark störende Betriebe zulässig.
- In Art. 48 (*Stand öff. Auflage/GV Art. 33*) wurde die Absatznummerierung korrigiert.
- Art. 54 (*Stand öff. Auflage/GV Art. 34 A4*) wurde im Sinne der Einwenderschaften durch die Gemeindeversammlung angepasst. Die Gemeindeversammlung hat einen zweiten Anstrich eingefügt welcher festlegt, dass das die Aussenräume auf dem ganzen Areal öffentlich zugänglich bleiben. Bei Anstrich drei wurde die Formulierung gemäss dem Antrag des Gemeinderates „wobei diese vorzugsweise für gemeinschaftliche Nutzungen im Sinne der Öffentlichkeit oder für Nutzungen mit gewissem öffentlichen Interesse vorgesehen werden sollen.“ angepasst. Auf „vorzugsweise“ und „mit gewissem“ wurde gestrichen.
- Bei der Gestaltungsplanpflicht Bahnhof wurde eine Erleichterung bezüglich Anordnung der Veloparkierung vorgesehen.
- In Art. 71 (*Stand öff. Auflage/GV Art. 47*) wurde bezüglich Anordnung der Spielplätze und Ruheflächen ebenfalls eine Erleichterung angebracht.
- Für Flachdachbegrünungen wurden „einheimische standortgerechte Arten“ verlangt
- Die Vorgaben für die Gestaltung von Parkplätze wurden zum Grossteil auf Parkplätze für Personenwagen beschränkt.
- Die Vorschrift zu Parkierungsanlagen ohne Grundnutzung wurde konkretisiert.

## 11.4 Anhörung

### Zustimmende Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt. Die Revisionsvorlage mit Datum vom 15. Juni 2021 wurde von den Nachbargemeinden und der Region ZPG zur Kenntnis genommen.

### Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Stadt Kloten, Gemeinde Nürensdorf und Gemeinde Dietlikon haben keine Einwendungen eingebracht. Die Möglichkeit zur Stellungnahme wurde verdankt.

### ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 21. Oktober 2021 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung genommen, Anträge gestellt und Empfehlungen ausgesprochen. Die ZPG erachtet die seitens der Gemeinde initiierten Anstrengungen und Vorarbeiten sowie die Revisionsarbeit, welche nun in die Vorlage münden, als bemerkenswert.



Aufgrund der Stellungnahme der ZPG wurden folgende Anpassungen an den Revisionsunterlagen vorgenommen:

- Im Bereich der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung Pöschen wurde ein minimaler Gewerbeanteil 25% und ein minimaler Wohnanteil 25% festgelegt. Die Definition des Bahnhofumfeldes hat sich damit erübrigt.
- Im Bericht wurde festgehalten, dass die Revision und die daraus resultierenden theoretischen Kapazitäten darauf ausgerichtet sind, die regionalen Dichteziele zu erreichen.
- Die Bestimmung zu Parkieranlagen ohne Grundnutzung wurde ergänzt: „Davon ausgenommen sind Parkieranlagen, welche in rechsgültigen Richtplänen festgelegt sind.“
- Die Gestaltungsplanpflichtgebiete Bahnhof und Pöschen wurden mit der Anforderung „Mobilitätskonzept“ ergänzt.
- Der Nachweis der erforderlichen Parkplatzzahl bei autoarmen Nutzungen ist in der Regel erfüllbar auch wenn korrekt festgestellt wird, dass die allfällige Umsetzung der Parkplätze hinsichtlich Qualität einer Bebauung schwierig ist.
- Die Voraussetzungen für das Entrichten der Ersatzabgabe bei autoarmen Überbauungen wurde im Bericht erläutert.
- Bei den Veloabstellplätzen wurden die Berechnungsgrundlagen für „weitere Nutzungen“ konkretisiert.

## 11.5 Mitbericht Arbeitszonenbewirtschaftung

**Mitbericht zur Arbeitszonen-  
bewirtschaftung der ZPG vom  
16. Dezember 2021**

Der Bundesauftrag, eine Arbeitszonenbewirtschaftung zu führen (Art. 30a Abs. Raumplanungsverordnung, RPV), ist im Kanton Zürich per Gesetz an die Planungsregionen delegiert (§ 13 Abs.1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, PBG).

Im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung durch die Regionen sind Mitberichte bei Revisionen kommunaler Nutzungsplanungen zu erstellen, sofern diese Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen zum Gegenstand haben. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Region hat daher zur Revisionsvorlage mit Datum vom 15. Juni 2021 (Stand öffentliche Auflage) den Mitbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 16. Dezember 2021 erstellt. Dieser kommt zu folgendem Fazit:

Fazit

Die vorgesehenen Zonenänderungen im Rahmen der Revision des Zonenplans Bassersdorf entsprechen den kantonalen und regionalen Zielsetzungen (Festlegungen regionales Mischgebiet und regionales Arbeitsplatzgebiet).

Die Region verfügt über erhebliche Zonen- und Geschossflächenreserven innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete, welche grösser sind als der Bedarf zur Erfüllung der langfristigen Arbeitsplatzprognosen. Die Geschossflächenreserven der Gemeinde Bassersdorf in kommunalen Arbeitsplatzzonen ausserhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete werden um 59 % reduziert.

Dabei werden die bestehenden Geschossflächen und Geschossflächenreserven im Gebiet Bahnhof Süd / Pöschen (teilweise regionales Mischgebiet) aus einer Arbeitsplatzzone in eine Wohn- und Gewerbezone übertragen. Sie sind keiner Verdrängung ausgesetzt und sind Bestandteil des zu sichernden Mindestanteils für Arbeiten. [...]

Die Zonenänderungen im Rahmen der Revision des Zonenplans Bassersdorf entsprechen vollumfänglich den übergeordneten Zielsetzungen.

## 11.6 Gemeindeversammlung

### Vier Anträge angenommen

An der Gemeindeversammlung wurden vier Anträge angenommen:

- Anpassung Art. 20 (*Stand GV Art. 14e*) Markante Bäume:  
Gestrichen wurde „gleicher Art oder“. Der Artikel wurde leicht umformuliert.
- Ergänzung Art. 54 (*Stand GV Art. 34 A4*) GP Pflicht Ortszentrum West:  
Der Artikel wurde durch einen Anstrich „Die Aussenräume bleiben auf dem ganzen Areal öffentlich zugänglich.“ ergänzt.
- Anpassung Art. 54 (*Stand GV Art. 34 A4*) GP Pflicht Ortszentrum West:  
Im dritten Anstrich wurden folgende Worte gestrichen: „wobei diese vorzugsweise für gemeinschaftliche Nutzungen im Sinne der Öffentlichkeit oder für Nutzungen mit gewissem öffentlichen Interesse vorgesehen werden sollen.“
- Anpassung Art. 80 (*Stand GV Art. 46.2*) Massgeblicher Bedarf (PP):  
Das Maximum der zulässigen Anzahl Parkplätze wurde bei allen Güteklassen und Kategorien auf 100% gesetzt.

Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage zur Revision Nutzungsplanung mit den genannten Änderungen am 20. Juni 2022 festgesetzt.

## 11.7 Genehmigung

### Teilweise Nichtgenehmigung

Folgende Bereiche wurden von der Genehmigung angenommen:

- Zentrumszonen Bahnhof und Zentrum sowie die zugehörigen Bauordnungsartikel
- Bauordnungsartikel zur Energieeffizienz bei Arealüberbauungen (Art. 50)
- Bauordnungsartikel zur Energieeffizienz bei Gestaltungsplänen (Art. 51 lit. b.)
- Bauordnungsartikel zur Übergangsregelung im Gebiet Pöschen (Art. 53. Abs. 3)
- Bauordnungsartikel zu Mauern (Art. 76)
- Anpassung Zonengrenze Kernzone Baltenswil
- Einzonung Familiengärten Acherwis

Ausserdem wurde das Belassen der Reservezonen Runsberg und Bärwies in der Reservezone nicht genehmigt. Die beiden Gebiete wurden der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.

## 12 SCHLUSSBEMERKUNG

Revision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Revision zweckmässig und rechtmässig ist.



## **ANHANG 1**

### **ZUSAMMENFASSUNG MEHRWERTPROGNOSE**

(Mehrwertprognose vom 6. September 2021 zur Revisionsvorlage  
Stand öffentliche Auflage mit Datum vom 15. Juni 2021)





Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Übersicht Stand Mehrwertermittlung

Kantonaler und/oder Kommunalen Mehrwertausgleich

Gemeinde	Bassersdorf
Mutationsnummer	0052-7521.0008
Projektname	BZO Revision 2021
Datum (Export)	06.09.21



<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)</b>	197
- kommunaler Mehrwertausgleich	175
- kantonaler Mehrwertausgleich	22
<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen)</b>	197
- kommunaler Mehrwertausgleich	175
- kantonaler Mehrwertausgleich	22

Die Mehrwertprognose bezieht sich auf den Stand der Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage.



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Bassersdorf
Mutationsnummer	0052-7521.0008
Projektname	BZO Revision 2021
Datum (Export)	06.09.21



**Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)** 175

**Anzahl Fälle (abgeschlossen)** 175

**Mehrwert in Fr.** 118'317'681

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.

Die Mehrwertprognose bezieht sich auf den Stand der Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage.





Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Bassersdorf
Mutationsnummer	0052-7521.0008
Projektname	BZO Revision 2021
Datum (Export)	06.09.21



<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)</b>	22
<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen)</b>	22
<b>Mehrwert in Fr.</b>	40'818'012

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.

Die Mehrwertprognose bezieht sich auf den Stand der Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage.



## **ANHANG 2**

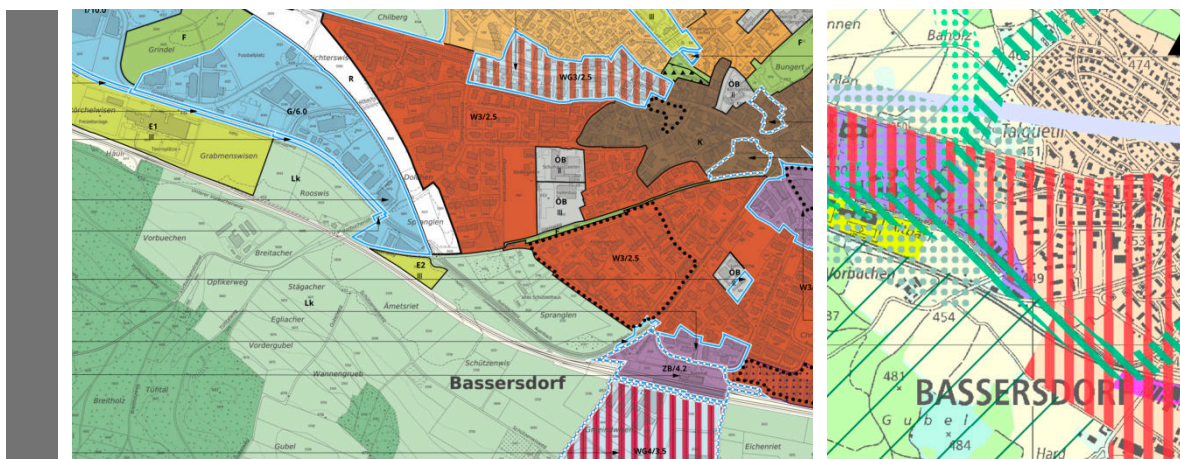
### **MITBERICHT ZUR ARBEITSZONEN- BEWIRTSCHAFTUNG**

ZPG, 16. Dezember 2021



# Region Glattal. Gemeinde Bassersdorf. Revision Ortsplanung

Mitbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung, 16. Dezember 2021





---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

Zürcher Planungsgruppe Glattal

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Tel. 044 250 58 80 / [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)

Urs Meier, Dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A

[umeier@planpartner.ch](mailto:umeier@planpartner.ch)

Michael Ziegenbein, Dipl. Ing. (TU) Stadt- und Regionalplanung

[mziegenbein@planpartner.ch](mailto:mziegenbein@planpartner.ch)

### **Titelbild**

Ausschnitt Revision Zonenplan. Fassung f. öffentliche Auflage 17.9.2021

Ausschnitt regionaler Richtplan Glattal 2018 Karte Siedlung und Landschaft

(Ablage Bilder: 15103\_BAS\_cS\_210917\_revBZO\_Aufl\_GRB und 14021\_05G\_190919\_RRP\_SLA\_rechtskraeftig.pdf)



---

## INHALT

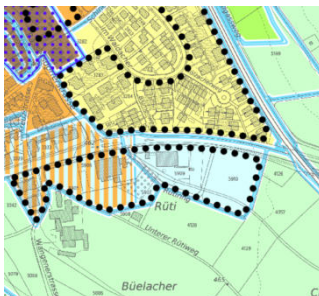
<b>1</b>	<b>Auslöser und Auftrag</b>	<b>4</b>
1.1	Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)	4
1.2	Auftrag zur Arbeitszonenbewirtschaftung	5
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation in der Region Glattal</b>	<b>6</b>
2.1	Arbeitszonenbewirtschaftung – Status Quo	6
2.2	Regionale Einbettung	7
2.2.1	Regionales Arbeitsplatzgebiet	7
2.2.2	Allgemeines Siedlungsgebiet	7
<b>3</b>	<b>Mitbericht zur Gesamtrevision BZO</b>	<b>8</b>
3.1	Kennwerte Gesamtrevision BZO	8
3.2	Abgleich mit der regionalen Bilanz	8
3.3	Fazit	10

## 1 AUSLÖSER UND AUFTRAG

### 1.1 Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gesamtrevision BZO erforderlich

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf stammt aus dem Jahr 1999. Im Jahr 2009 wurde sie im Rahmen einer Teilrevision punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt. Die Gemeinde verfügt heute über umfangreiche kommunale Arbeitsplatzzonen im Gebiet Grindel und Bahnhof Süd / Pöschen sowie über weitere Zonen an der Birchwilerstrasse und in Baltenswil.



Gebiet Birchwilerstrasse (oben)  
Dorf Baltenswil (unten)

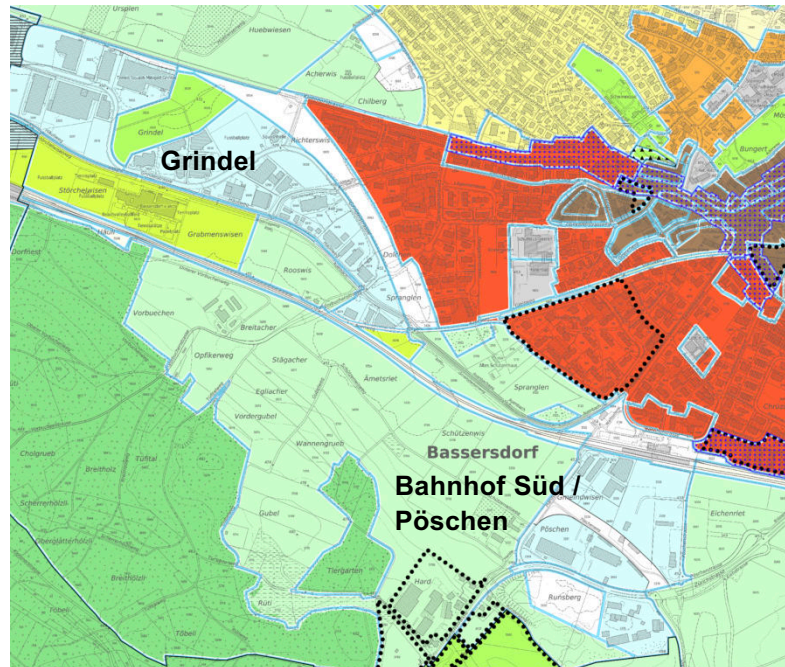


Abb. 1: Darstellung geltende Zonenordnung gemäss ÖREB-Kataster (Quelle: GIS-Browser ZH, Zugriff 10.12.2021)

Grundlagen für eine ortsplanerische Gesamtschau in den Jahren 2019 und 2020 erarbeitet

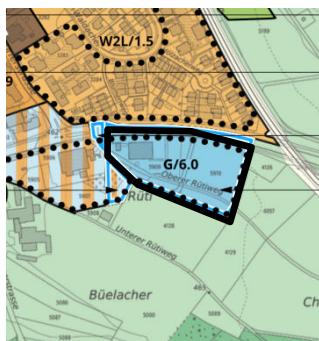
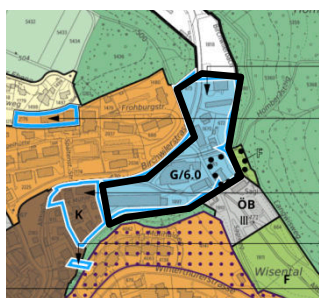
Mit der «entwicklungsstrategie bassersdorf 2030» und einer verfeinernden Ergänzung werden die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Jahr 2030 und der Handlungsbedarf in den kommunalen Planungsmitteln im Sinne einer ortsplanerischen Gesamtschau aufgezeigt. In einem ersten Schritt wurde daraufhin die kommunale Richtplanung im Jahr 2020 revidiert.

Umzonungen für urbane Mischnutzung im Gebiet Bahnhof Süd / Pöschen und Aufzonungen der sonstigen Gewerbebezonen

Mit der Gesamtrevision der BZO werden nun die Zielsetzungen grundeigentümergebunden umgesetzt. Diese umfasst u.a. markante Umzonungen im Gebiet Bahnhof Süd / Pöschen zugunsten einer urbanen Mischnutzung und Aufzonungen der sonstigen Gewerbebezonen zugunsten einer baulichen Verdichtung. Diese Zonenänderungen i.S. des kommunalen Richtplans stützen sich zudem teilweise auf die Vorgaben des regionalen Richtplans Glattal, in welchem ein regionales Arbeitsplatzgebiet im



Gebiet Grindel und ein Mischgebiet südlich des Bahnhofs festgelegt ist. Die in der Revision vorgesehene Umzonung betreffen das regionale Mischgebiet. Die Aufzonungen betreffen das regionale Arbeitsplatzgebiet Grindel, die Aufzonungen der Gewerbebezonen Birchwilerstrasse und Baltenswil liegen im allgemeinen Siedlungsgebiet.



Gebiet Birchwilerstrasse (oben)  
Dorf Baltenswil (unten)

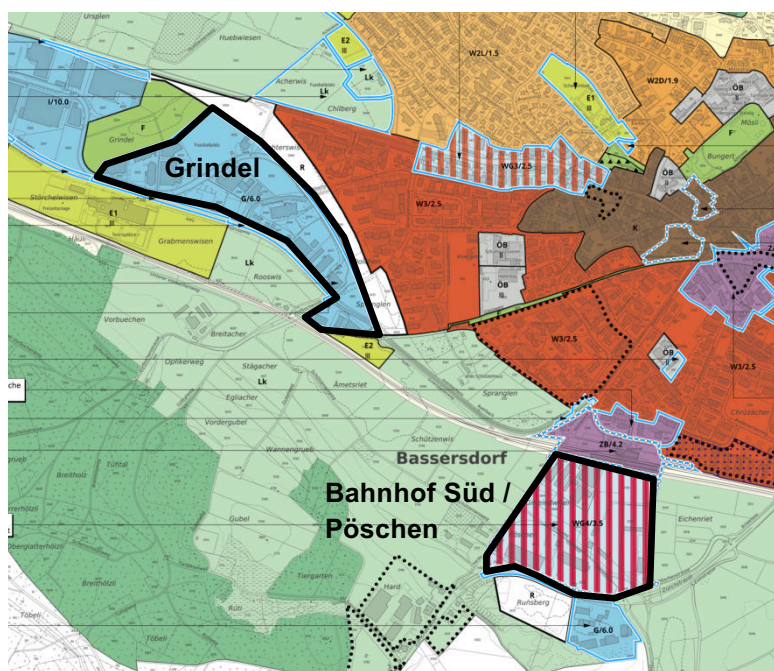


Abb. 2: Darstellung Revision Zonenplan. Fassung f. öffentliche Auflage 17.9.2021. Umzonungen kommunaler Arbeitsplatzzonen in Mischzone und Aufzonung Gewerbebezonen (dick schwarz bandiert)

## 1.2 Auftrag zur Arbeitszonenbewirtschaftung

Delegation Bundesauftrag an die Planungsregionen

Der Bundesauftrag eine Arbeitszonenbewirtschaftung zu führen (Art. 30a Abs. Raumplanungsverordnung, RPV) ist im Kanton Zürich per Gesetz an die Planungsregionen delegiert (§ 13 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, PBG). Der Kanton formuliert im «Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung» mit Stand vom 4. April 2019 Grundsätze und Anforderungen an die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Verwaltung.

Auslöser regionaler Mitberichterstattung

Im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung durch die Regionen sind Mitberichte bei Revisionen kommunaler Nutzungsplanungen zu erstellen, sofern diese Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen (in beide Richtungen) zum Gegenstand haben. Davon nicht betroffen sind reine Änderungen am Nutzungsmass (z.B. Aufzonungen) sowie Änderungen, die nur sehr kleine Flächen betreffen (unter 100 m<sup>2</sup>).

## 2 AUSGANGSSITUATION IN DER REGION GLATTAL

### 2.1 Arbeitszonenbewirtschaftung – Status Quo

erhebliche Reserven in Arbeitszonen innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete

Die Region Glattal hat im Rahmen der aktuell laufenden Teilrevision 2019 des regionalen Richtplans den ersten Gesamtbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung erstellt und darin erhebliche Reserven innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete nachgewiesen. Diese Reserven sind sowohl in der Bauzonenfläche als auch in den Geschossflächen ausgewiesen.

In Tabelle 1 sind Bauzonenflächen und Geschossflächen in der Region Glattal (Stand Festsetzung regionaler Richtplan 14.2.2018) und in der Gemeinde Bassersdorf aufgeführt. Dargestellt sind das jeweilige Total und die nicht bebauten Bauzonen bzw. Geschossflächenreserven, differenziert nach der Lage innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete. Ersichtlich dabei ist, dass in der Gemeinde Bassersdorf regionale Arbeitsplatzgebiete mit ca. 22,59 ha Bauzonenfläche und 138 150 m<sup>2</sup> Geschossflächenreserven (GFLR) festgelegt sind und zusätzlich kommunale Reserven von ca. 2,58 ha Bauzonenfläche und ca. 113 200 m<sup>2</sup> GFLR vorhanden sind.

<b>Arbeitszonenbewirtschaftung. Region Glattal.</b>				
<b>Übersicht Kennziffern nach Gemeinde (Auszug)</b>				
	<b>Bauzonenflächen (in ha) innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete</b>		<b>Bauzonenflächen (in ha) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete</b>	
	nicht überbaut	total	nicht überbaut	total
Region Glattal	55,20	302,25	62,35	387,27
Bassersdorf	9,52	22,59	2,58	13,84
	<b>Geschossflächen (in m<sup>2</sup>) innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete</b>		<b>Geschossflächen (in m<sup>2</sup>) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete</b>	
	Reserve	total	Reserve	total
Region Glattal	2,45 Mio.	5,16 Mio.	2,34 Mio.	5,83 Mio.
Bassersdorf	138 150	191 750	113 200	150 900

Tab. 1: Auszug Arbeitszonenbewirtschaftung. Übersicht Kennziffern Region und Gemeinde Bassersdorf. Regionaler Richtplan Glattal. Stand Festsetzung Regierungsrat 14.2.2018 basierend auf dem Datensatz «Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Stand 31.12.2018» aus dem GIS-Browser

## 2.2 Regionale Einbettung

### 2.2.1 Regionales Arbeitsplatzgebiet

Mischzonen in der kommunalen Nutzungsplanung für eine urbane Mischnutzung

Im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung gelten als relevante Vorgabe für das Gebiet um den Bahnhof Bassersdorf die Festlegung eines regionalen Mischgebietes (Nr. 20 Bahnhofgebiet Bassersdorf Süd) und eines regionalen Arbeitsplatzgebietes (Nr. 1 Industrie- / Gewerbegebiet Grindel). Wesentliches Ziel der Festlegung eines Mischgebietes ist, eine urbane Mischnutzung zu entwickeln. Aus diesem Grund sind durch die Gemeinden Misch- und Wohnzonen in der Nutzungsplanung zu prüfen. In den regionalen Arbeitsplatzgebieten sind Gewerbe- / Industriezonen festzulegen.

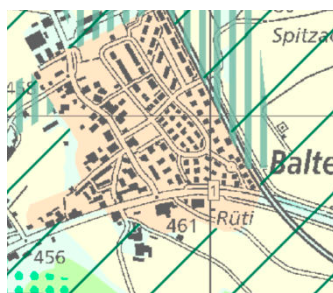
Mindestanteile Arbeiten und Wohnen

Die regionalen Nutzungsvorgaben schreiben vor, dass in der kommunalen Nutzungsplanung in Zentrums- und Mischgebieten jeweilige Mindestanteile für Wohnen und Arbeiten von je 25 % der Gesamtnutzflächen zu sichern sind.

In regionalen Arbeitsplatzgebieten ist Wohnen nicht zulässig.

### 2.2.2 Allgemeines Siedlungsgebiet

Der Standorte Birchwilerstrasse und Baltenswil liegen im allgemeinen Siedlungsgebiet. Es sind keine regionalen Vorgaben festgelegt.



Gebiet Birchwilerstrasse (oben)  
Dorf Baltenswil (unten)

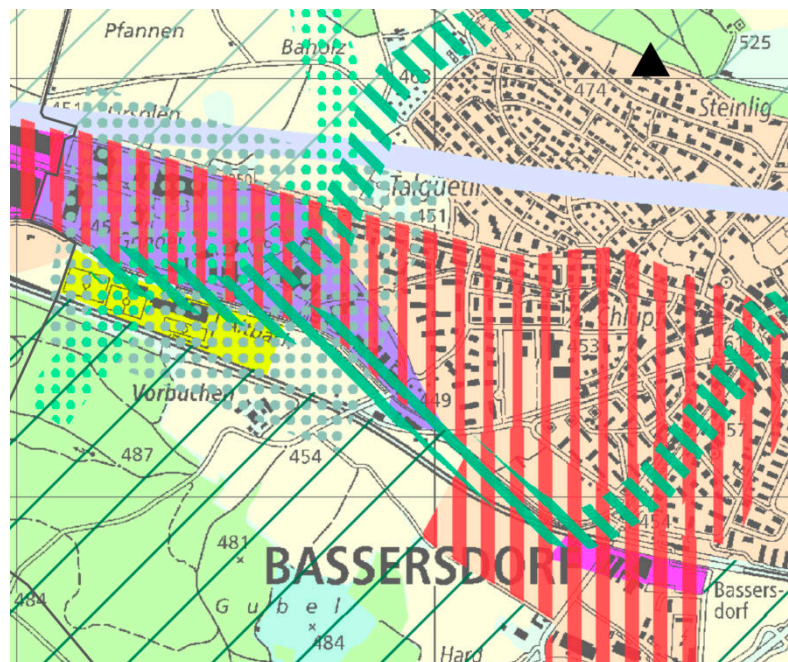


Abb. 3: Ausschnitt regionaler Richtplan Glattal 2018 Karte Siedlung und Landschaft (regionales Arbeitsplatzgebiet violett, regionales Mischgebiet pink, allgemeines Siedlungsgebiet beige)

### 3 MITBERICHT ZUR GESAMTREVISION BZO

#### 3.1 Kennwerte Gesamtrevision BZO

Die folgenden Zonenänderungen lösen die Mitberichterstattung seitens der Region aus.

Umzonung von ca. 8,3 ha Gewerbezonezone G in Wohn- und Gewerbezone WG4/3.5	Umzonung der Gewerbezone mit einer Fläche von 83 622 m <sup>2</sup> . Dies wird begleitet von der Einzonung der Reservezone (ehemaliges K10 Trasse) mit einer Fläche von 12 717 m <sup>2</sup> in eine Wohn- und Gewerbezone WG4/3.5 mit einer gesamthaften Fläche von 96 339 m <sup>2</sup> . Die Fläche gilt gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand <sup>1</sup> als teilweise überbaut, davon ausgenommen sind ca. 3,7 ha. Auf Basis der kantonalen Statistik zum Gewerbebauland sind bestehende Geschossflächen von 27 350 m <sup>2</sup> und Geschossflächenreserven in Höhe von 143 050 m <sup>2</sup> betroffen.
Aufzonung von 17 ha Gewerbezone G 5.0 zu in Gewerbezone G 6.0	Von der Aufzonung der Gewerbezone ist eine gesamthafte Fläche von 17 ha betroffen, welcher neu eine Baumassenziffer von 6 statt bisher 5 zugeteilt werden soll. Davon liegen ca. 11 ha im regionalen Arbeitsplatzgebiet Grindel und somit 6 ha in rein kommunalen Arbeitsplatzzonen. Die Fläche im reg. AP-Gebiet gilt gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand <sup>2</sup> mit Ausnahme von 2,6 ha und die in den rein kommunalen Arbeitsplatzzonen mit Ausnahme von 0,9 ha als vollständig überbaut. Die kantonale Statistik zum Gewerbebauland weist das für regionale AP-Gebiet Grindel bestehende Geschossflächen von 43 050 m <sup>2</sup> und Geschossflächenreserven in Höhe von 162 150 m <sup>2</sup> und in den rein kommunalen Arbeitsplatzzonen bestehende Geschossflächen von 18 250 m <sup>2</sup> und Geschossflächenreserven in Höhe von 98 650 m <sup>2</sup> aus.

#### 3.2 Abgleich mit der regionalen Bilanz

Reduktion des Totals der Arbeitszonenfläche und der Geschossflächenreserven	Die Gesamtrevision der BZO führt zu einer Reduktion des Totals der Fläche der Arbeitszonen und der Geschossflächenreserven ausserhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete:
---	---

<sup>1</sup> Jahresende 2019 (GIS-Browser ZH, Zugriff 11.12.2021)

<sup>2</sup> Jahresende 2019 (GIS-Browser ZH, Zugriff 11.12.2021)

	<b>Bauzonenflächen (in ha) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete<sup>34</sup></b>			
	<i>vorher</i>		<i>nachher</i>	
	nicht überbaut	total	nicht überbaut	total
Region Glattal <sup>5</sup>	61,15	385,21	57,45	376,85
Bassersdorf	4,6 <del>2,58</del>	14,36 <del>13,84</del>	0,9	6,0

	<b>Geschossflächen (in m<sup>2</sup>) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete<sup>4</sup></b>			
	<i>vorher</i>		<i>nachher<sup>6</sup></i>	
	Reserve	total	Reserve	total
Region Glattal <sup>5</sup>	2,225 Mio.	5,682 Mio.	2,263 Mio.	5,535 Mio.
Bassersdorf	241 700 <del>113 200</del>	287 300 <del>150 900</del>	122 030	140 280

Tab. 2: Gegenüberstellung der Kennziffern vor und nach der Gesamtrevision der BZO

<sup>3</sup> betrifft kommunale Arbeitsplatzzonen

<sup>4</sup> Die Werte gemäss Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung im Rahmen der Teilrevision RRP Glattal 2019 bilden Werte aus der Gesamtübersicht des Datensatzes «Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Stand 31.12.2018» aus dem GIS-Browser ab, welche fehlerbehaftet sind (vgl. Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 24.6.2020, Anhang A1, Fussnote 2). Die hier kursiv abgebildeten Werte basieren auf dem Geodatensatz Nr. 487 «Gewerbebauland» aus GIS-Browser ZH, Stand 27.4.2020.

<sup>5</sup> in den Angaben sind Veränderungen aufgrund der Gesamtrevision der BZO in der Gemeinde Schwerzenbach (Auflage 7.6.2021) berücksichtigt

<sup>6</sup> Inkl. der zusätzlichen theoretischen GFLR infolge der Aufzoning in den rein kommunalen Gewerbebezonen von 23 380 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Fazit

Die vorgesehenen Zonenänderung im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans Bassersdorf entsprechen den kantonalen und regionalen Zielsetzungen (Festlegungen regionales Mischgebiet und regionales Arbeitsplatzgebiet).

Die Region verfügt über erhebliche Zonen- und Geschossflächenreserven innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete, welche grösser sind als der Bedarf zur Erfüllung der langfristigen Arbeitsplatzprognosen. Die Geschossflächenreserven der Gemeinde Bassersdorf in kommunalen Arbeitsplatzzonen ausserhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete werden um 59 % reduziert. Dabei werden die bestehenden Geschossflächen und Geschossflächenreserven im Gebiet Bahnhof Süd / Pöschen (teilweise regionales Mischgebiet) aus einer Arbeitsplatzzone in eine Wohn- und Gewerbezone übertragen. Sie sind keiner Verdrängung ausgesetzt und sind Bestandteil des zu sichernden Mindestanteils für Arbeiten.

Die Aufzonungen der Gewerbezononen innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete generiert eine zusätzliche theoretische Kapazität von 64 420 m<sup>2</sup> GFL.<sup>7</sup>

Die Zonenänderungen im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans Bassersdorf entsprechen vollumfänglich den übergeordneten Zielsetzungen.

---

<sup>7</sup> Total theoretische GFL aller Gewerbezononen (exkl. Gebiet Bahnhof Süd / Pöschen) mit der BMZ 5 = 322 100 m<sup>2</sup>. Mit der Aufzonung wird die BMZ um 20 % auf 6 erhöht, was die theoretische GFL-Kapazität ebenfalls um 20 % bzw. 64 420 m<sup>2</sup> erhöht.