



## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Niederglatt Sitzung vom 30. August 2021

---

192	B1.	BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
	B1.03	Kommunale Planung Niederglatt
	B1.03.2	Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
		Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederglatt. Teilrevision. Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung

---

### Ausgangslage

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer "urbanen Wohnlandschaft" zu untermauern, wurde unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich eine Entwicklungsstrategie sowie ein anschliessender Masterplan ONN erarbeitet.

Die Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt haben anschliessend in Zusammenarbeit mit dem Büro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG (SKW) soweit möglich die Inhalte des Masterplanes im "kommunalen Richtplan ONN" verankert und dadurch behördenverbindlich festgelegt

Basierend auf dem kommunalen Richtplan wurden die Unterlagen zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erarbeitet. Ausserdem musste die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

### Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Kernzonenplan
- Quartiererhaltungszonenplan Im Guet
- Ergänzungsplan Reduktionsgebiet «Güteklasse C»
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (noch offen)

### Ziele der Revision der kommunalen Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Zudem sollen die Vorstellungen und Vorgaben des kommunalen Richtplanes umgesetzt werden.

Folgende weitere Ziele sollen erreicht werden:

- Ermöglichung eines (moderaten) Wachstums
- Attraktives aufenthaltsfreundliches Ortszentrum und Bahnhofsgelände in Niederglatt
- Hochwertige Nutzung von unbebauten Flächen insbesondere an gut mit ÖV erschlossenen Lagen
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik des Kerngebietes von Nöschikon und weiterer besonders erhaltenswerter Gebiete
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage
- Insbesondere Klärung der baulichen Entwicklungsabsichten und der Nutzung im Bereich der Seeblerstrasse (Planungszone)
- 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

## **Wichtigste Änderungen**

Umzonungen

Die Überbauung im Guet mit den Hochhäusern ist in Niederglatt einzigartig und attraktiv. Sie soll in Ihrer Gestaltung, hohe Bauten in parkartiger Umgebung, erhalten werden. Dies geschieht über die Zuweisung zu einer Quartiererhaltungszone.

Weitere Umzonungen sind im Gebiet Bahnhof – Seeblerstrasse vorgesehen. Das Gebiet in Bahnhofsnähe soll verdichtet werden. Vorgesehen ist eine durchmischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und teilweise publikumsorientierte Nutzung in den Erdgeschossen. Die öffentlichen Räume soll attraktiv und gestaltet werden.

Am 09.06.2021 wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung hinsichtlich der Mehrwertabgabe von der Gemeindeversammlung genehmigt. Die voraussichtlichen Mehrwertabgaben wurden mit dem kantonalen Landpreismodell berechnet. Die Information an die Grundeigentümer erfolgt während der öffentlichen Auflage.

In allen Bauzonen wird eine Grünflächenziffer eingeführt. Diese dient zur Verbesserung der Durchgrünung im Sinne der Siedlungsökologie.

## **Publikation / Öffentlichkeitsarbeit**

Die Teilrevision der Bauordnung Niederglatt, bestehend aus:

- Zonenplan
- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Kernzonenplan
- Quartiererhaltungszonenplan "Im Guet"
- Ergänzungsplan Reduktionsgebiet "Güteklasse C"
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

wird im Sinne von § 7 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt.

Die Publikation erfolgt am 24.09.2021. Die entsprechenden Unterlagen können ab dem Publikationsdatum, während 60 Tagen zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Niederglatt, Grafenschaftstrasse 55, eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle interessierten Personen zu den Inhalten äussern. Schriftliche Einwendungen sind bis am letzten Tag der öffentlichen Auflage (Poststempel) bei der Gemeindeverwaltung, einzureichen. Die Einwendungen müssen einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Über die Einwendungen wird gesamthaft im Rahmen des Festsetzungsverfahrens entschieden (§ 7 PBG).

Im Sinne des rechtlichen Gehörs infolge Betroffenheit werden die betroffenen Grundeigentümer im Zeitraum der öffentlichen Auflage der revidierten BZO mit der Prognose über die Mehrwerte ihrer Liegenschaften direkt informiert.

Im Verlaufe der Aktenauflage ist eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung vorgesehen. Das Bausekretariat unterbreitet dem Gemeinderat zeitgerecht den Terminplan für die Aktenauflage und die Informationsveranstaltung.

#### **Der Gemeinderat b e s c h l i e s s t :**

1. Die Teilrevision der Bauordnung der Gemeinde Niederglatt, vom 02.03.1985 bestehend aus:
  - Zonenplan
  - Bau- und Zonenordnung (BZO)
  - Kernzonenplan
  - Quartiererhaltungszonenplan "Im Guet"
  - Ergänzungsplan Reduktionsgebiet "Güteklasse C"
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV (ergänzt mit Mehrwertprognose 30.08.2021)alle dat. 05.08.2021, wird zustimmend zur Kenntnis genommen und zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Planungsgruppe Zürcher Unterland, Gemeinden Höri, Neerach, Niederhasli, Oberglatt und Steinmaur) sowie der Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich verabschiedet.
2. Die Vorlage wird im Sinne von 7 Abs. 2 PBG am 24.09.2021 publiziert und aufgelegt. Die Publikation der öffentlichen Auflage wird im Amtsblatt und im Zürcher Unterländer publiziert.
3. Das Ingenieurbüro Suter, von Känel, Wild AG, Orts- und Regionalplaner FSU, Zürich, wird beauftragt, die Teilrevision der Bauordnung Niederglatt, der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung einzureichen.
4. Das Bausekretariat wird beauftragt, die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und die Publikation in die Wege zu leiten.
5. Die Gemeindkanzlei wird beauftragt, die Vorlage zudem auf der Webseite der Gemeinde zum Download aufzuschalten.

6. Mitteilung an:

- 6.1 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stefan Pfister, Postfach, 8090 Zürich
- 6.2 Suter, von Känel, Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8050 Zürich, per Mail an [anita.suter@skw.ch](mailto:anita.suter@skw.ch)
- 6.3 Müller Ingenieure AG, Postfach 210, 8157 Dielsdorf
- 6.4 Hochbauvorsteher
- 6.5 Bausekretariat
- 6.6 Gemeindeganzlei Niederglatt

**GEMEINDERAT NIEDERGLATT**



Stefan Schmid  
Gemeindepräsident



Bruno Schlatter  
Gemeindeschreiber