



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

PROTOKOLL

Gemeindeversammlung

6. November 2018	19.45 bis 21.45 Uhr	Gemeindesaal Gsellhof, Brüttisellen
Vorsitz:	Marlis Dürst, Gemeindepräsidentin	
Stimmzählende:	Katharina Rickenbach	Rolf Studerus
	Erik Boller	Thomas Häberli
Protokoll:	Christoph Bless, Gemeindeschreiber	

Geschäfte:

1. Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Änderung Zonenplan Hochhausgebiete und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse in Brüttisellen
2. Neufestsetzung des privaten Gestaltungsplans Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ in Brüttisellen
3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Die formelle Eröffnung wird von Gemeindepräsidentin Marlis Dürst vorgenommen. Nichtstimmberechtigte bittet sie im „public viewing“, im aus Platzründen eingerichteten Kirchgemeindesaal, Platz zu nehmen und sich der Stimme zu enthalten. Nach der Begrüssung weist sie auf die ordnungsgemässe Publikation und Aktenaufgabe hin.

Als Stimmzählende werden vorgeschlagen und als gewählt erklärt:

1. Katharina Rickenbach, Brüttisellen
2. Rolf Studerus, Brüttisellen
3. Erik Boller, Brüttisellen
4. Thomas Häberli, Brüttisellen

Die Stimmzählenden stellen die Anwesenheit von **254 Stimmberechtigten** fest.

Geschäft Nr. 1 / Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Änderung Zonenplan Hochhausgebiete und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse in Brüttisellen

1 Erläuterungen des Ressortvorstands

Der Ressortvorsteher Hochbau und Planung, Marco Gamma, erläutert die Vorlage anhand einer Powerpoint-Präsentation im Detail und stützt sich dabei auf die behördliche Broschüre, welche unter www.wangen-bruettisellen.ch/Politik/Gemeindeversammlung abrufbar ist oder mit einem Abo per E-Mail oder Briefpost nach Hause bestellt werden kann.

2 Antrag des Gemeinderats

1. Der Vorlage über die Ortsplanung und der damit verbundenen Revision der Nutzungsplanung Flamingoareal und Birkenstrasse Wangen-Brüttisellen wird wie folgt zugestimmt:
 - Teilrevision Bau- und Zonenordnung
 - Änderung Zonenplan
2. Massgebend für den Beschluss gemäss vorerwähnter Ziffer 1 sind die nachfolgenden Erläuterungen sowie die offiziellen Auflageakten zur Gemeindeversammlung, enthaltend:
 - Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse
 - Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal und Birkenstrasse
 - Änderung Zonenplan Zürichstrasse – Hochhauszone und Sonderbauvorschriften
 - Planungsbericht zur Teilrevision
 - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz
 - Bericht zur kantonalen Vorprüfung
3. Die Ortsplanungsrevision steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

3 Das Wesentliche in Kürze

- Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst die Abgrenzung von Gebieten, in denen Hochhäuser zulässig sind und differenziert diese aus städtebaulicher Sicht. Zudem sind Sonderbauvorschriften Bestandteil der Planung, mit denen unter Auflagen eine höhere Ausnützung als in der Bau- und Zonenordnung in der zugrunde liegenden Zonenart (Zentrumszone Z4 130 %) regulär zugelassen ist.
- Wangen-Brüttisellen möchte die regionalen Vorgaben mit erheblichem Anordnungsspielraum in der kommunalen Nutzungsplanung umsetzen.
- Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie mit der Anpassung des Zonenplans werden wichtige Planungsschritte für die, in der Raumplanung vorgegebene, innere Verdichtung geschaffen.
- Bereits mit dem kommunalen Masterplan 2007 (Exekutivinstrument) hielt der Gemeinderat das öffentliche Interesse an einer veränderten Nutzung des Gebiets fest und bekräftigte dies mit dem kommunalen Masterplan 2016.
- Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 18. August 2017 bis 16. Oktober 2017.

4 Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Im Sinne des Gemeindegesetzes ist zu diesem Geschäft keine Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission vorgesehen, da es keine direkten finanziellen Folgen hat.

5 Diskussion

Claude Dougoud wirbt aus Sicht des Finanzvorstands für eine Zustimmung zu dieser Vorlage, da längerfristig mit positiven finanziellen Impulsen gerechnet werden kann – insbesondere auch was die Steuereinnahmen anbelangt. Ihm persönlich gefällt die vorgesehene bauliche Entwicklung und das Projekt „Brüttiseller Tor“ in Brüttisellen.

Rosa Bieri sorgt sich um die zusätzliche Feinstaubbelastung, die aus der Zonenänderung und dem damit verbundenen Mehrverkehr resultieren könnte.

Marco Gamma informiert, dass die vorgesehene Entwicklung und Verdichtung mit einem Mobilitätskonzept und der Förderung des öffentlichen Verkehrs verbunden ist. So sind beispielsweise zusätzliche Bushaltestellen, mehr Veloparkplätze und neue Grünflächen vorgesehen.

Hans Peter Rüegg berichtet namens der SP, dass die Haltungen innerhalb der Partei kontrovers sind. Einerseits wird der Mut des Gemeinderats zur Entwicklung der Gemeinde anerkannt, andererseits besteht Respekt vor der Wucht und Höhe von künftigen Hochhäusern. Er findet, dass das Tempo und das Ausmass einer vorstädtischen Entwicklung durch die Gemeinde mit Weitblick für die Zukunft gesteuert werden muss.

Thomas Häberli votiert namens der FDP, auch unter Berücksichtigung des langen Zeithorizonts und geeigneten Gebiets, für eine Zustimmung und dankt dem Gemeinderat für diese sehr gute Vorlage.

Marlis Dürst bestätigt, dass der Gemeinderat den Einwohnerzuwachs auch mit dem Leitbild längerfristig plant. Gemäss aktuellem Leitbild sollen im 2045 nicht mehr als 9'000 Einwohnerinnen und Einwohner in Wangen-Brüttisellen wohnen. Sie weist darauf hin, dass mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ein Mix aus zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Arbeitsplätzen vorgesehen ist.

René Widmer will, auch namens der SVP, einer Entwicklung der Gemeinde nicht im Wege stehen. Er erachtet das für Hochhäuser ausgeschiedene Gebiet als sehr geeignet. Er wüsste nicht, wo die Gemeinde sonst in dieser Form verdichtet werden könnte.

Heidi Lehner sorgt sich um den Mehrverkehr. Seit ihrer Kindheit ist die Zürichstrasse ein Problem – auch was die Feinstaubbelastung anbelangt.

Hugo Schibig findet, dass die vorgesehene Entwicklung eine grosse Chance und der Zeitpunkt dafür jetzt richtig ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die umliegenden Gemeinden zurzeit auch Hochhäuser bauen und planen. Seines Erachtens darf Wangen-Brüttisellen hier nichts verschlafen, zumal der Ortsteil Brüttisellen ohnehin schon vorstädtisch ist.

Jakob Busslinger ist nicht gegen eine Entwicklung von Wangen-Brüttisellen. Er schätzt aber, wenn man sich in der Gemeinde noch kennt. Sowohl die Ausnützung von 300 % als auch die zulässigen Gebäudehöhen findet er zu hoch. Dementsprechend soll sich die Gemeinde am Optimum und nicht am Maximum orientieren.

Martin Rickenbach befürchtet, dass Private rasch bis ans Maximum bauen könnten und der Raum, beispielsweise der Schulhäuser oder auch für Gemeindeversammlungen, bald knapp werden könnte. Er zweifelt, ob die Feuerwehr überhaupt in der Lage ist, mit solchen Hochhäusern umzugehen. Zudem geht er davon aus, dass der Grünstreifen entlang der Autobahnausfahrt A1 auch zu den zusätzlichen Grünflächen gehört.

Marlis Dürst berichtet, dass sie erst kürzlich an einem Anlass der Feuerwehr Dübendorf – Wangen-Brüttisellen informiert wurde, dass die zuständigen Stellen beim Bau der Hochhäuser in Dübendorf regelmässig miteinbezogen werden. Zudem würde sie sich wünschen, wenn die Gemeindeversammlungen immer so gut wie heute besucht würden. Falls der Platz im Gsellhofsaal für eine Gemeindeversammlung einmal zu knapp werden sollte, würde es auch andere Lösungen in der Gemeinde geben.

Marco Gamma bestätigt, dass die bestehenden Schulräumlichkeiten für die vorgesehene Entwicklung ausreichend sind.

Adrian Hasler fragt sich, wieso der Perimeter für die „40-Meter-Zone“ so weit in den Norden ragt. Zudem interessiert ihn die Aufteilung der zusätzlichen Personen im Zusammenhang mit dem „Brüttiseller Tor“.

Marco Gamma zeigt auf, dass mindestens 25 % der vermietbaren Flächen und nutzbaren Geschossflächen dauernd gewerblich genutzt werden müssen und davon maximal 75 % zum Wohnen genutzt werden dürfen.

Adrian Hasler stellt den Antrag, den östlichen Perimeter der „40-Meter-Zone“ entlang der Zürichstrasse zu ziehen und dabei den Abschnitt im Bereich Schulhaus Bruggwiesen und Gemeindehaus zu entfernen.

Rosa Bieri befürchtet, dass mit der Verdichtung den Jugendlichen Raum für ihre Kreativität und Entfaltung entzogen wird. Damit verbunden könnte ihrer Ansicht nach die Kriminalität, das Konsumverhalten mit den zusätzlichen Geschäften und generell der Sicherheitsaufwand der Gemeinde zunehmen.

Marlis Dürst regt an, dass aus der Entwicklung auch mehr zusammenhängende Grünflächen als heute vorgesehen sind. Zudem wird in Wangen-Brüttisellen eine umfassende Jugendarbeit – unter anderem auch im Jugendhaus betrieben.

Dieter Schuler stellt den Antrag, dass über dieses Geschäft geheim abgestimmt werden soll.

Hans-Rudolf Blöchlinger dankt dem Gemeinderat für die intensive Auseinandersetzung seit der Infoveranstaltung zu diesem Projekt am 13. März 2018. Er findet, dass sich das vorgesehene Gebiet in Brüttisellen und als Teil des Glattals hervorragend für die weitere Entwicklung der Gemeinde eignet.

Jakob Busslinger stellt den Antrag, dass über dieses Geschäft an der Urne abgestimmt werden soll.

Hugo Schibig kommt nochmals auf die vorgängige Befürchtung bezüglich zunehmender Kriminalität zurück. Seines Erachtens hat dies nichts mit der Ortsplanung, sondern viel mehr mit der Erziehung durch die Eltern zu tun. Die geplante Revision der Bau- und Zonenordnung wird viele hier Anwesende nicht mehr, dafür aber den Jungen und nachfolgenden Generationen zugute kommen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, unterbricht Gemeindepräsidentin Marlis Dürst kurz die Versammlung, um die verschiedenen Anträge zu ordnen und der Reihe nach wie folgt zu präsentieren:

a) Änderungsantrag von Adrian Hasler

Adrian Hasler stellt den Antrag, den östlichen Perimeter der „40-Meter-Zone“ entlang der Zürichstrasse zu ziehen und dabei den Abschnitt im Bereich Schulhaus Bruggwiesen und Gemeindehaus zu entfernen.

Abstimmung

Antrag Gemeinderat = **178 Stimmen (Antrag geht in Schlussabstimmung)**

Antrag Adrian Hasler = 53 Stimmen

b) Antrag auf geheime Abstimmung von Dieter Schuler

Die Gemeindeversammlung lehnt den Antrag mit offensichtlichem Mehr und 2 Ja-Stimmen ab.

6 Schlussabstimmung

Die Gemeindeversammlung fasst mit 170 Ja-Stimmen und 76 Nein-Stimmen folgenden

BESCHLUSS

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezüglich Änderung Zonenplan Hochhausgebiete und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse in Brüttsellen wird, im Sinne des Antrags gemäss Ziffer 2, genehmigt.

7 Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung von Jakob Busslinger

Der Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung über dieses Geschäft erhält 62 Ja-Stimmen. Es erfolgt somit keine nachträgliche Urnenabstimmung, da die dafür benötigte Zustimmung von mindestens 1/3 der Stimmberechtigten (mind. 85 Ja-Stimmen) nicht erreicht wird.

Geschäft Nr. 2 / Privater Gestaltungsplans Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ in Brüttisellen

1 Erläuterungen des Ressortvorstands

Der Ressortvorsteher Hochbau und Planung, Marco Gamma, erläutert die Vorlage anhand einer Powerpoint-Präsentation im Detail und stützt sich dabei auf die behördliche Broschüre, welche unter www.wangen-bruettisellen.ch/Politik/Gemeindeversammlung abrufbar ist oder mit einem Abo per E-Mail oder Briefpost nach Hause bestellt werden kann.

2 Antrag des Gemeinderats

1. Die Vorlage über den privaten Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:
 - Vorschriften
 - Situation 1:500
 - Mitwirkungsbericht gemäss § 7 PBG
2. Die Festsetzung des privaten Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

3 Das Wesentliche in Kürze

- Die WBZ Immobilien AG beabsichtigt auf den Grundstücken Kat. Nr. 4448, 4466 und 5782 das Areal mit Neubauten zu entwickeln. Es wird eine bauliche Verdichtung mit einer wesentlich grösseren Nutzfläche angestrebt.
- Aufgrund der von der Zürichstrasse und dem Autobahnzubringer der A1 und K53 ausgehenden Lärmquellen sowie für die einwandfreie städtebauliche Einordnung wird gemäss der Bau- und Zonenordnung Wangen-Brüttisellen für die Überbauung der vorerwähnten Grundstücke ein privater Gestaltungsplan verlangt.
- Im Vorfeld wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Ziel war es, die Vorgaben der Masterplanung Wangen-Brüttisellen mit einer baulichen Verdichtung, der Freiraumgestaltung und einem markanten ortsbaulichen Auftakt umzusetzen. Das Richtprojekt hält die kommunalen Vorgaben in allen Punkten ein.
- Die Lärmschutzanforderungen zwischen den Gebäuden werden mit dem Bau erreicht.
- Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 10. November 2017 bis 8. Januar 2018.

4 Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Im Sinne des Gemeindegesetzes ist zu diesem Geschäft keine Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission vorgesehen, da es keine direkten finanziellen Folgen hat.

5 Diskussion

Thomas Häberli unterstützt das Projekt namens der FDP und votiert für eine Annahme.

Jakob Busslinger empfiehlt eine Ablehnung.

René Widmer will wissen, ob mit diesem privaten Gestaltungsplan auch soziale Wohnungen geplant sind.

Marco Gamma bestätigt, dass dies nicht vorgesehen ist.

Rosa Bieri erkundigt sich nach dem Wohnungsmix und den Wohnungskosten.

Marco Gamma informiert, dass zurzeit 66 2 ½-Zimmerwohnungen, 84 3 ½-Zimmerwohnungen, 27 4 ½-Zimmerwohnungen und 13 5 ½-Zimmerwohnungen vorgesehen sind. Die Kosten für diese Wohnungen werden sich voraussichtlich im mittleren und oberen Preissegment bewegen.

Marlis Dürst ergänzt, dass auf dem Markt vor allem kleinere Wohnungen gefragt und die geplanten Wohnungen eher für Einzelpersonen und Doppelverdiener ohne Kinder attraktiv sind.

Etienne Perret möchte wissen, auf welcher Grundlage die Mehrwertabgabe berechnet wurde.

Claus Wiesli informiert, dass das kantonale Mehrwertausgabengesetz noch nicht in Kraft ist. Zurzeit ist in diesem neuen Gesetz eine kommunale Mehrwertabgabe von max. 15 % vorgesehen. Die Gemeinden können in ihren Bau- und Zonenordnungen eine Mehrwertabgabe von maximal 15% festsetzen. Diese Messgrösse von 15 % wurde beim vorliegenden privaten Gestaltungsplan auch angewendet.

Marlis Dürst ergänzt, dass das Mehrwertausgabengesetz momentan beim Kantonsrat zum Entscheid hängig ist.

Markus Knuchel gibt zu bedenken, dass das Bauprojekt auch mehr Verkehr mit sich bringen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Doppelverdiener zwei Autos haben werden.

Claus Wiesli berichtet, dass in der Tiefgarage zurzeit 262 Fahrzeuge vorgesehen sind.

6 Schlussabstimmung

Die Gemeindeversammlung fasst mit 173 Ja-Stimmen und 60 Nein-Stimmen folgenden

BESCHLUSS

Der private Gestaltungsplan Nr. 17 „Brüttiseller Tor“ in Brüttisellen wird, im Sinne des Antrags gemäss Ziffer 2, genehmigt.

Geschäft Nr. 3 / Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Es sind keine Anfragen eingegangen.

Abschluss der Versammlung

Gemeindepräsidentin Marlis Dürst schliesst die Versammlung formell ab. Sie erkundigt sich zuerst nach allfälligen Einwendungen gegen die Durchführung der Verhandlungen und Abstimmungen.

Nachdem sich niemand mehr zu Wort meldet, schliesst sie die Versammlung um 21.45 Uhr mit dem Hinweis, dass das Ergebnis im Kurier vom 9. November 2018 publiziert wird, das Protokoll ab 13. November 2018 von den Stimmzählenden unterschrieben werden kann und danach in der Gemeindehomepage aufgeschaltet wird.

Marlis Dürst weist noch auf die nächste Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2018 hin, lädt zum Apéro ein und wünscht allen einen schönen Abend.

Für die Richtigkeit:

Gemeindeschreiber

Christoph Bless

Geprüft und für richtig befunden:

Gemeindepräsidentin

Marlis Dürst

Die Stimmzählenden

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| 1.
Katharina Rickenbach | 2.
Rolf Studerus |
| 3.
Erik Boller | 4.
Thomas Häberli |