



**Gemeinde**

**Wangen-Brüttisellen**

## PROTOKOLL

### Gemeindeversammlung

26. September 2023	19.30 bis 20.35 Uhr	Gemeindesaal Gsellhof, Brüttisellen
Vorsitz:	Marlis Dürst, Gemeindepräsidentin	
Stimmzählende:	Markus Guhl, Brüttisellen	Brigitta Vetter, Brüttisellen
Protokoll:	Heidi Duttweiler, Geschäftsleiterin	

- Geschäfte:**
1. Privater Gestaltungsplan Nr. 18 „Walder-Areal“
  2. Teilrevision Gebührenverordnung
  3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Die formelle Eröffnung wird von Gemeindepräsidentin Marlis Dürst vorgenommen.

Als Gast anwesend ist Claus Wiesli, Leiter Planung und Infrastruktur und Stv. Geschäftsleiter.

Die Presse ist durch Selina Moriggl, Kurier, vertreten.

Marlis Dürst weist auf die ordnungsgemässe Publikation und Aktenaufgabe hin. Nichtstimmberichtigte bittet die Präsidentin, auf den separaten Gästestühlen Platz zu nehmen und sich der Stimme zu enthalten.

Als Stimmzählende werden vorgeschlagen und als gewählt erklärt:

1. Markus Guhl, Brüttisellen
2. Brigitta Vetter, Brüttisellen

Die Stimmzählenden stellen die Anwesenheit von **75 Stimmberechtigten** fest.

## **Geschäft Nr. 1 / Privater Gestaltungsplan (GP) Nr. 18 «Walder-Areal»**

### **1 Erläuterungen des Ressortvorstehers**

Der Ressortvorsteher Planung und Hochbau, Marco Gamma, erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation im Detail und stützt sich dabei auf den beleuchtenden Bericht der Einladungsbroschüre zur Gemeindeversammlung.

### **2 Antrag des Gemeinderats**

1. Der neue private Gestaltungsplan Nr. 18 «Walder-Areal» wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:

- Vorschriften
- Situationsplan 1:500

Integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes ist:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- städtebaulicher Vertrag

2. Die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Nr. 18 «Walder Areal» 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 Firma Walim AG beabsichtigt das Walder-Areal zu entwickeln. Dieses beherbergte einst eine der grössten Schuhfabriken der Schweiz.
- Im Rahmen der Arealentwicklung soll durch den Einbezug von erhaltenswerter und identitätsstiftender Bausubstanz die Identität des heutigen Areals weiterentwickelt werden, ohne das historische Erbe zu vernachlässigen.
- Im Vorfeld der Gestaltungsplanung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, um Klarheit über das Entwicklungspotenzial und die Entwicklungsabsichten zu schaffen.
- Das Walder-Areal soll sich in Zukunft durch seine Nutzungsvielfalt auszeichnen und neben Raum für Wohnen und Gewerbe, Platz für Dienstleistungen, Bildung sowie Kultur bieten.
- Der Quartierhof bildet das Zentrum des Areals und wird als Begegnungsbereich und Veranstaltungsstandort ausgestaltet. Er dient dem Quartier als Erschliessungsdrehscheibe, Treffpunkt und als Veranstaltungsort (z.B. jährliches Dorffest oder ein Markt).
- Die Mehrwertabschätzung für den städtebaulichen Vertrag erfolgte durch das unabhängige Beratungsunternehmen Wüest Partner AG. Der städtebauliche Vertrag gilt als integrierender Bestandteil zum Gestaltungsplan.

### **4 Ausgangslage**

Die Firma Walim AG beabsichtigt, das Walder-Areal welches sich in ihrem Besitz befindet, zu entwickeln. Dieses beherbergte einst eine der grössten Schuhfabriken der Schweiz. Im Verlauf des letz-

ten Jahrhunderts veränderte sich das von einzelnen Grossformen geprägte industrielle Areal zu einem Gewerbezentrum. Innerhalb dieses Gewerbezentrum befindet sich der Hauptsitz der Walder Holding AG, der Schuhhaus Walder AG sowie der Walim AG. Weiter sind mehrere Dienstleister sowie Produktionsbetriebe auf dem Areal ansässig.

Das Areal befindet sich am nördlichen Rand der Zentrumszone Brüttisellen und bildet den Übergang zwischen Zentrumszone und Kernzone. Es wird östlich durch die Zürichstrasse, südlich durch die Lindembuckstrasse und nördlich durch die Riedmühlestrasse begrenzt.



Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle mit der Kat.-Nr. 6642 mit einer Gesamtfläche von ca. 19'100 m<sup>2</sup>. Das Areal liegt strategisch günstig an der Zürichstrasse, welche künftig eine Aufwertung erfahren wird. Im Rahmen des Nutzungs- und Freiraumkonzepts (welches sich in Bearbeitung befindet) zum Zentrum von Brüttisellen wurde das Areal als eine der zentralen Inseln (Entwicklungsgebiete) identifiziert, welche wesentlich zur Entwicklung und Gestaltung des Ortszentrums beitragen werden. Im Vordergrund steht dabei ein vielseitiges Nutzungsangebot, welches das historische Areal zu einem Begegnungsgebiet für alle Altersgruppen innerhalb von Brüttisellen umgestalten soll. Des Weiteren profitiert das Areal von der Nähe zum Bahnhof Dietlikon, dem Autobahnanschluss sowie dem Flughafen Zürich.

Im Rahmen der Arealentwicklung soll durch den Einbezug von erhaltenswerter und identitätsstiftender Bausubstanz die Identität des heutigen Areals weiterentwickelt werden, ohne das historische Erbe zu vernachlässigen.

## **5 Richtprojekt**

Im Vorfeld der Gestaltungsplanung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, um Klarheit über das Entwicklungspotenzial und die Entwicklungsabsichten zu schaffen. Dieses wurde durch Stephan Corsten, Corsten Städtebau AG, organisiert und beaufsichtigt.

Das Verfahren wurde mit drei Teams durchgeführt. Jedes einzelne Team bestand aus einem renommierten Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro:

- Hosoya Schaefer Architects AG Zürich / Nipkow Landschaftarchitektur BSLA SIA
- Pool Architekten / S3L Landschaftsarchitekten BSLA SIA
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG / planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Diese erarbeiteten ihre Entwürfe, entsprechend den Vorgaben des Workshopverfahrens. Im ersten Workshop wurden vertieft die Fragen nach dem Grad der Öffentlichkeit, der erwünschten Bebauungsform sowie der Wohn- und Gewerbeform geklärt. Im Rahmen des zweiten Workshops wurden die überarbeiteten Entwürfe diskutiert sowie die Fragen geklärt, wie ein Quartierplatz die Rolle eines Dorfplatzes einnehmen kann, wie baulich auf die Zürichstrasse reagiert werden soll und welche Aufgaben der Lindenbuckstrasse zugewiesen werden können. Der dritte Workshop sicherte die Ergebnisse aus dem Verfahren, indem die einzelnen Qualitäten der Projekte zusammengefasst und erste Gedanken zum Gestaltungsplan festgehalten wurden. Neben diesen Fragestellungen beschäftigten sich die Teams mit Fragen zu:

- bauliche Verdichtung
- Dimensionierung
- Ausgestaltung
- Nutzungsverhältnis
- Freiraumgestaltung
- Öffentlichkeitsgrad
- Etappierung
- Erschliessung

Die Eigentümerschaft kam zum Schluss, dass das Resultat von pool Architekten und S2L Landschaftsarchitekten als wegweisendes Richtprojekt dienen soll. Beim Richtprojekt handelt es sich nicht um ein in sich abgeschlossenes Projekt, sondern um eine Leitlinie für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes.

## **6 Nutzungsweise und Ausnutzung**

Das Areal soll sich durch seine Nutzungsvielfalt auszeichnen und neben Raum für Wohnen und Gewerbe, Platz für Dienstleistungen, Bildung sowie Kultur bieten. Durch die hohe Lärmbelastung seitens der Zürichstrasse sind im Erdgeschoss der Zürichstrasse zugewandten Baubereiche Wohnnutzungen schwierig. In diesen Bereichen sind publikumsintensive Nutzungen anzuordnen. Es gilt zu berücksichtigen, dass über das gesamte Areal gesehen ein Wohnanteil bzw. ein Gewerbeanteil von mindestens 25 % (gemäss regionalem Richtplan) realisiert werden muss.



neuen Erschliessung und Etappierung werden die Parkplätze weitgehend unterirdisch angeordnet, was längerfristig die Umnutzung des Aussenraumes erlaubt.

Im Rahmen des Workshops wurden mehrere Aussenräume definiert, welche unterschiedliche Qualitäten und Funktionen erfüllen. Ziel ist es, durch die Schaffung mehrerer Aussenräume unterschiedliche Aussenraumtypologien in das Areal zu bringen und diese miteinander zu verbinden.

Der Quartierhof bildet das Zentrum des Areals und wird als Begegnungsbereich und Veranstaltungsort ausgestaltet. Er dient dem Quartier als Erschliessungsdrehscheibe, Treffpunkt und als Veranstaltungsort. Als Veranstaltung kann z.B. ein Dorffest oder ein Markt stattfinden. Er ist von motorisiertem Individualverkehr (MIV) freizuhalten. Einzige Ausnahme bildet dabei die gewerbliche Anlieferung sowie die Notzufahrt, welche über den Platz abgewickelt werden darf. Damit der Platz seinen funktionalen Aufgaben nachkommen kann, ist auf bauliche Massnahmen weitgehend zu verzichten. Denkbar sind Massnahmen, welche sich ohne grösseren Aufwand abbauen und später wieder aufbauen lassen, sofern diese nicht die Zulieferung und die Feuerwehrezufahrt versperren. Ein Beispiel für solche Massnahmen sind Sonnensegel, Pflanzentröge oder frei zu bewegende Sitzelemente.

Rund um den Quartierhof sollen publikumsorientierte Nutzungen und quartierinterne, gemeinschaftlich genutzte Räume angesiedelt werden, welche Teile des Quartierhofes nutzen sollen. Vorstellbar sind Restaurants, welche auf den Quartierhof hinaus stuhlen oder Lokalproduktläden, welche einen Teil ihres Angebotes im Aussenraum anbieten. Neben diesen Massnahmen sind auch einzelne chaussierte Flächen an strategisch günstiger Stelle denkbar, welche in Kombination mit Bäumen als Schattenspender charakterbildend auf den Platz einwirken. Kleinere Baumgruppen sind denkbar. Ein weiteres, charakterbildendes Element können Wasserspiele oder seichte Wasserflächen sein, welche neben der Kühlung des Areals diesem neuen Ausdruck verleihen können. Im Sinne der Klimaanpassung gilt es, den Platz hell auszugestalten. Dabei profitiert der Platz aufgrund der Gebäudekonstellationen von der Gebäudebeschattung.

## **9 Verkehrserschliessung**

Das Areal ist stark in das Verkehrsnetz von Brüttsellen integriert. Durch die Lage an der Zürichstrasse ist das Areal hervorragend an den Strassenverkehr angebunden. Entlang der Zürichstrasse verläuft ein Fahrradstreifen, welcher zum kantonalen Fahrradnetz gehört. Somit ist das Areal gut an das Fahrradnetz angebunden. Zudem wird das Areal der Güteklasse B zugewiesen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird durch eine neue Bushaltestelle weiter gestärkt. Die neue Bushaltestelle setzt die Kooperation der öffentlichen Hand und der Verkehrsbetriebe voraus.

Das Areal wird durch die Entwicklung stärker gegenüber der Öffentlichkeit geöffnet und es werden neue Fusswegverbindungen durch das Areal geführt, was dessen Bedeutung im kommunalen Fusswegnetz stärkt.

Die motorisierte Erschliessung der Wohn- und Gewerbebauten erfolgt grundsätzlich ab der Lindembuckstrasse, welche als „Sackgasse“ ausgebildet ist. Diese ist gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan eine Zufahrtsstrasse.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird die Mehrheit der Parkplätze unterirdisch angelegt. Dies betrifft sowohl die Parkplätze der Anwohner, der Angestellten und die Besucherparkplätze. Aufbauend auf der maximalen Ausnützung des Areals wurde eine Parkplatzberechnung abgeleitet pro Baubereich und für den Endausbau des Areals. Derzeit befinden sich auf dem gesamten Areal 300 Parkplätze (150 Parkplätze in der Tiefgarage und 150 oberirdische Parkplätze). Im Endausbau werden neu 350 Parkplätze zur Verfügung stehen.

Oberirdisch werden Besucherparkplätze entlang der Lindembuck- und der Riedmühlestrasse angeboten. Diese richten sich überwiegend an Besucher der Anwohner. Zudem wird entlang der Zürichstrasse eine „Schnellparkspur“ für einzelne Kunden-Parkplätze eingerichtet, welche sich an die gewerblichen Nutzungen richtet. Im Bereich der Besucherparkplätze können auch Veloabstellplätze angeordnet werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird ein Mobilitätskonzept gefordert, welches die Erkenntnisse der Gemeinde (Verkehrsstudie des Büro SNZ zur BZO-Teilrevision 2017) weitgehend berücksichtigt.

## 10 Mehrwertermittlung und städtebaulicher Vertrag

Der Private Gestaltungsplan weicht von der rechtsgültigen Grundordnung (Bau- und Zonenordnung, BZO) ab und führt für die Grundeigentümerschaft zu Mehrwerten. Die Grundeigentümerschaft hat den Antrag auf eine individuelle Mehrwertabschätzung gestellt. Die Mehrwertabschätzung erfolgte durch das unabhängige Beratungsunternehmen Wüest Partner AG.

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden vor allem die Höhe der Mehrwertabgabe, öffentliche Nutzungsrechte und Entschädigungen für Mehrleistungen geregelt. Der Vertrag wurde zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde verhandelt.

Die Mehrwertberechnung durch die Firma Wüest Partner AG weist für das Areal einen planungsbedingten Mehrwert gegenüber der gültigen Grundordnung gemäss Bau- und Zonenordnung von CHF 13.840 Mio. aus. Wüest Partner AG schätzt den Mehrwert nach Abzug der Mehrkosten von CHF 4'427'000 bei rund CHF 9'413'000 ein. Nach Kürzung um CHF 100'000 (§ 19 Mehrwertausgleichsgesetz), beläuft sich der Mehrwert auf CHF 9'313'000.

Die Mehrwertabgabe wird unter Berücksichtigung der verschiedenen relevanten Aspekte wie folgt hergeleitet:

<u>Abgabesatz</u>		40 %
Mehrwert infolge Planungsmassnahme	CHF	13'840'000
Mehrkosten	CHF -	4'427'000
<u>Mehrwert nach Abzug von Mehrkosten</u>	CHF	9'413'000
Kürzung Mehrwert nach §19 MAG	CHF -	100'000
<u>Mehrwert nach Kürzung</u>	CHF	9'313'000
<u>Mehrwertabgabe 40 % von CHF 9'313'000</u>	CHF	3'725'000

Maximal mögliche Mehrwert-Ausgleichsleistungen:

a) Öffentlicher Quartierhof	CHF	1'679'000
b) <u>Boulevard und Strassenraumgestaltung Zürichstrasse</u>	CHF	623'000

**Mehrwertabgabe effektiv zu leisten CHF 1'423'000**

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe ist dem städtebaulichen Vertrag zu entnehmen.

### Mehrwert-Ausgleichsleistungen:

#### a) Quartierhof:

Der Quartierhof bildet das Zentrum des Areals und wird als Begegnungsbereich und Veranstaltungsort ausgestattet. Er dient dem Quartier als Erschliessungsdrehscheibe, Treffpunkt und als Veranstaltungsort. Als Veranstaltung kann z.B. ein Dorffest oder ein Markt stattfinden. Er wird vom motorisierten Verkehr grossmehrheitlich freigehalten. Einzige Ausnahme bildet dabei die gewerbliche Anlieferung sowie die Notzufahrt, welche über den Platz abgewickelt werden darf. Durch den öffentlichen Charakter des Quartierhofs sind Aktivitäten für die Bevölkerung machbar und auch erwünscht. Deshalb soll der Platz als Mehrwert-Ausgleichsleistung in Abzug gebracht werden.

#### b) Boulevard und Strassenraumgestaltung Zürichstrasse:

Um das kommunale Nutzungs- und Freiraumkonzept sowie den Masterplan der Gemeinde Wangen-Brüttisellen miteinzubeziehen, wird entlang der Zürichstrasse mit der Gestaltung der Vorplätze reagiert.

Durch gezielte Begrünung des Strassenraumes durch Hochstamm-bäume soll die Aufenthaltsqualität des Strassenraumes wesentlich verbessert werden. Die Bäume sorgen neben der Beschattung des Gehweges auch für eine Fassadenbeschattung, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt. Die genaue Ausgestaltung des Boulevards ist unter Einbezug der Gemeinde und in Abstimmung mit

dem kantonalen Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürichstrasse zu planen. Bei dem Boulevard handelt es sich um ein wegweisendes Projekt der Gemeinde, welches die Aufenthaltsqualität entlang der Zürichstrasse erhöhen soll. Durch die Umsetzung wird sich die Wahrnehmung im Strassenraum wesentlich verbessern und das Ortsbild wird an Attraktivität gewinnen.

## 11 Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Firma Walim AG beabsichtigt das «Walder-Areal» zu entwickeln. Im Rahmen der Arealentwicklung soll durch den Einbezug von erhaltenswerter Bausubstanz die Identität des heutigen Areals weiterentwickelt werden, ohne das historische Erbe zu vernachlässigen. Das Areal soll sich in Zukunft durch seine Nutzungsvielfalt auszeichnen und neben Wohn- und Gewerberaum Platz für Dienstleistungen, Bildung sowie Kultur bieten. Durch den Gestaltungsplan entsteht für die Bauherrschaft ein Mehrwert, welcher die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe berechtigt.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und ihr Augenmerk auch auf den städtebaulichen Vertrag sowie die damit verbundene Mehrwertermittlung und Mehrwertabgabe gerichtet. Die Rechnungsprüfungskommission erachtet die Vorlage gesamthaft als angemessen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten daher, die Vorlage anzunehmen.

## 12 Diskussion

Patrick Waser, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, verzichtet auf eine ergänzende mündliche Erklärung.

Jelena Gasser von der SP möchte wissen, ob die Schaffung von sozialem oder gemeinnützigem Wohnraum in Betracht gezogen wurde.

Marco Gamma verneint dies und erklärt, dass die Gemeinde zurzeit auch keine rechtliche Grundlage hat, dies einzuverlangen.

Daniel Walder bestätigt die Aussage von Marco Gamma. Es ist Familie Walder aber wichtig, dass aufgrund des Wohnungsmixes eine gute Durchmischung aller Bevölkerungsschichten erreicht wird. Familie Walder möchte, dass das Areal auch lebt und dafür braucht es die verschiedenen Bevölkerungskategorien.

Fredy Staub, SP, meldet sich ebenfalls zu Wort. Das Projekt wird auch seinerseits unterstützt und er ist sich sicher, dass Familie Walder auf eine gute Durchmischung der Bewohner achten wird. Er weist darauf hin, dass der Gemeinderat sehr wohl Möglichkeiten hätte, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen um bezahlbaren Wohnraum zu verlangen. Er ersucht den Gemeinderat, sich die entsprechenden Gedanken dazu zu machen.

Karl Bär, Forum: Das Forum erachtet das Projekt als wichtigen Bestandteil des Nutzungs- und Freiraumkonzepts, welches vor einigen Tagen vorgestellt wurde. Karl Bär hat den umfangreichen Bericht gelesen. Insbesondere die Themen in Bezug auf den Klimaschutz sind auch dem Forum ein Anliegen, wie z.B. die Entsiegelung der Fläche beim Innenhof oder Dachbegrünung usw. Er ersucht die Gemeindeverwaltung, diese Punkte im Rahmen der Baubewilligung genau zu prüfen und auch die Umsetzung sicherzustellen.

René Widmer, SVP: Die SVP ist einstimmig der Meinung, dass der private Gestaltungsplan „Walder Areal“ unterstützt werden soll, da dieser eine gute Entwicklung für den Ortsteil Brüttisellen darstellt. Die Eigentümerschaft bewirtschaftet das heutige Areal sehr lobenswert und durch die Öffnung für die Gemeinde wird auch diese einen Mehrwert erfahren.

Emil Rebsamen, FDP: Die FDP hat bereits vor einem Jahr eine Infoveranstaltung zu diesem Thema durchgeführt und wurde damals über die baulichen Aspekte informiert. Anlässlich der heutigen

Versammlung sind nun auch die finanziellen Aspekte transparent. Die FDP unterstützt den vorliegenden Antrag vollumfänglich. Ergänzend möchte Emil Rebsamen noch wissen, ob der städtebauliche Vertrag der Teuerung unterliegt.

Marco Gamma verneint dies, die Zahlen sind absolut.

Urs Bernasoni GLP verlangt das Wort. Der Betrieb von Familie Walder ist seit Jahrzehnten fest verankert in der Gemeinde. Stets hat die Eigentümerschaft einen tadellosen Eindruck hinterlassen. Die GLP hat das Projekt ebenfalls vertieft studiert und auch mit der Bauherrschaft besprochen. Das Herzblut der Familie Walder ist spürbar und überzeugt damit, dass das Projekt so umgesetzt wird. Die GLP unterstützt das vorliegende Projekt vollumfänglich. Einzig die Zürichstrasse ist ein Wermutstropfen, welcher aber mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan nicht gelöst werden kann.

Rosa Bieri stellt fest, dass die Grossstadt Einzug hält. Sie möchte wissen, ob berücksichtigt oder bedacht wurde, dass allenfalls grössere Menschenansammlungen bei Veranstaltungen in das Areal kommen könnten, da es verkehrsmässig gut angeschlossen ist. Genügt die Anzahl geplanter Parkplätze auf Dauer oder weiss man, wo noch zusätzliche Parkplätze entstehen könnten, um eine Ausstrahlung auf die angrenzenden Quartiere zu verhindern?

Marco Gamma: Die vorliegende Planung mit 350 Parkplätzen ist sehr konservativ. Die Anzahl Parkplätze wurde von der Bauherrschaft bereits freiwillig reduziert. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut, deshalb geht die Gemeinde davon aus, dass die Besucher bei Veranstaltungen die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen.

Marlis Dürst ergänzt, dass der Gemeinderat den motorisierten Verkehr nicht zusätzlich fördern möchte, sondern die öffentlichen Verkehrsmittel genutzt werden sollen. Das Thema Verkehr ist im Gemeinderat immer wieder ein grosses Thema, aus diesem Grund wurde auch das Parkierungskonzept geschaffen.

Rosa Bieri erwidert, dass sie mit dieser Aussage zwar einverstanden ist, trotzdem aber die Möglichkeit besteht, dass motorisierter Individualverkehr sich überall im Dorf verteilen könnte und man dies im Auge behalten muss.

Rosmarie Wettstein nahm an einem Informationsabend der Werke Wangen-Brüttisellen teil. Dort wurde erklärt, dass es Leitungen gibt, die auch eine Kühlung für Häuser bieten können, da mit dem Klimawandel zukünftig Liegenschaften auch gekühlt werden müssen. Sie möchte wissen, ob diese Aussage stimmt und dies beim vorliegenden Projekt berücksichtigt wurde.

Marco Gamma beantwortet die Frage. Im Gestaltungsplangebiet sind Wärmepumpen vorgesehen. Wärmepumpen können nicht nur heizen, sondern im Sommer auch kühlen. Dies ist aber nur auf dem Areal vorgesehen.

Das Wort wird nicht weiter verlangt.

### **Schlussabstimmung Privater Gestaltungsplan Nr. 18 «Walder Areal»**

Die Gemeindeversammlung fasst ohne Gegenstimme folgenden

#### **BESCHLUSS**

Der Vorlage über den privaten Gestaltungsplan Nr. 18 «Walder Areal» wird zugestimmt.

## Geschäft Nr. 2 / Teilrevision Gebührenverordnung

### 1 Erläuterungen der Ressortvorsteherin

Gemeindepräsidentin Marlis Düst erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation im Detail und stützt sich dabei auf den beleuchtenden Bericht der Einladungsbroschüre zur Gemeindeversammlung.

### 2 Das Wesentliche in Kürze

- Durch die Einführung des neuen Gemeindegesetzes fiel auf den 1. Januar 2018 die kantonale Gebührenverordnung für Gemeindebehörden ersatzlos weg. Diese musste durch eine kommunale Verordnung ersetzt werden, um die von der Gemeinde erhobenen Gebühren wieder auf eine rechtliche Stufe zu stellen. Die Gemeindeversammlung erliess deshalb mit Beschluss vom 5. Dezember 2017 auf den 1. Januar 2018 eine kommunale Gebührenverordnung.
- In der Gebührenverordnung sind alle Gebühren der Gemeinde geregelt, ausser jene der eigenwirtschaftlichen Betriebe für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie für die Abwasser- und Abfallentsorgung. Für diese Bereiche bestehen bereits genügende gesetzliche Grundlagen. Der Vollständigkeit halber sind diese Bereiche dennoch in der Verordnung erwähnt, verweisen jedoch lediglich auf die gesetzliche Grundlage.
- Per 1. Juli 2023 änderte das Bürgerrechtsgesetz des Kantons Zürich. Dies zieht im Einbürgerungswesen einige Veränderungen nach sich, welche auch Einfluss auf die Gebührenerhebung der Gemeinde haben. Entsprechend müssen die Gebührenverordnung und die Gebührentarife im Bürgerrechtswesen angepasst werden.
- Im Bauwesen wird die Definition des Gebührenrahmens neu pro Gebäude definiert. Die Drittkosten und Zusatzaufwendungen werden neu separat in Rechnung gestellt.
- Im Schulwesen wird für die Berechnung der Gebühren für die Tagesstruktur neu auf das Reglement über die Tagesstrukturen hingewiesen, welches die Berechnungsgrundlagen enthält.
- Weitere kleine formale Änderungen können dem Verordnungsentwurf entnommen werden.

### 3 Ausgangslage

Die Gebührenverordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen wurde am 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt und per 1. Januar 2020 teilrevidiert.

Aufgrund einer Änderung der kantonalen gesetzlichen Vorgaben im Bürgerrechtswesen drängt sich eine Anpassung der Gebührenverordnung und der Gebührentarife der Gemeinde auf. Die Anpassung der Gebührentarife liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Die notwendige Teilrevision wurde zum Anlass genommen, die gesamte Gebührenverordnung und die Gebührentarife auf weiteren Änderungsbedarf zu prüfen.

### 4 Übersicht der vorgesehenen Anpassungen

#### 2.3 Bauwesen:

Art. 22 Gebührenbemessung <sup>1</sup> Die Gebühr für die Prüfung eines Baugesuches und für den Entscheid über das Vorhaben beträgt pro Gebäude bis zu CHF 20'000.	Bei grösseren Überbauungen, welche in einem Baugesuch eingereicht werden, ist die maximale Gebühr auf CHF 20'000 pro Gebäude geschuldet.
<sup>2</sup> Sie wird für jedes einzelne Gebäude erhoben, wenn mehrere Gebäude Gegenstand des Baugesuches sind.	Durch die Anpassung in Absatz 1 wird dieser Absatz hinfällig.

<p><sup>2</sup> Bei Gebäuden mit einem Rauminhalt von mehr als 20'000 m<sup>3</sup> werden Teilvolumen von je 20'000 m<sup>3</sup> und ein allfälliges Restvolumen als jeweils ein Gebäude betrachtet. Zusätzlich entstehende Kosten wie Leistungen Dritter, Publikationen, spezielle Versandarten etc. werden der gebührenpflichtigen Bauherrschaft oder Person weiterverrechnet.</p>	<p>Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass der Gesamtertrag der Gebühren und Beiträge die Gesamtkosten des betreffenden Verwaltungszweiges nicht oder höchstens geringfügig überschreiten darf. Nach dem Äquivalenzprinzip muss die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis stehen zum Wert, den die staatliche Leistung für den Abgabepflichtigen hat. Die Gebühr darf also zum objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis geraten und muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen. Durch die Differenzierung der CHF 20'000 pro Gebäude und der Verrechnung der externen Leistungen (Baupolizei und Feuerpolizei) kann das Kostendeckungsprinzip der Gebühren eingehalten werden und die Kosten Dritter werden separat nach deren Aufwand ausgewiesen.</p>
<p><sup>3</sup> Für die erforderlichen Abnahmen wie Rohbau-, Bau-, Bezugs- und Schlussabnahmen können höchstens je 50 % der Gebühr nach Abs. 1 bis 3 2 zusätzlich in Rechnung gestellt werden.</p>	

## 2.5 Bürgerrechtswesen

<p>Art. 29  <sup>1</sup> Die Gebühr für die Erteilung des Gemeindebürgerrechts an Schweizerinnen und Schweizer beträgt höchstens CHF 400.  <sup>2</sup> Die Gebühr wird erlassen, wenn die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller <b>insgesamt</b> mindestens seit zehn Jahren in der Gemeinde wohnt. Für Verheiratete genügt es bei einer gemeinsamen Einbürgerung, wenn ein Ehegatte die zehn Jahre Wohnsitzdauer erfüllt.  <sup>3</sup> Die Entlassung aus dem Gemeindebürgerrecht ist gebührenfrei.</p>	<p>In der bisherigen Praxis tauchten Fragen auf, ob eine Wohnsitzdauer in der Gemeinde ununterbrochen oder gesamthaft 10 Jahre betragen muss. Mit dieser Anpassung wird die Unsicherheit eliminiert.</p>
<p>Art. 30  <sup>1</sup> <del>Die Gebühr für die Erteilung des Gemeindebürgerrechts an Ausländerinnen und Ausländer mit Anspruch auf Einbürgerung beträgt höchstens CHF 500.</del>  <sup>2</sup> Die Gebühr für die Erteilung des Gemeindebürgerrechts an Ausländerinnen und Ausländer <del>ohne Anspruch auf Einbürgerung</del> beträgt höchstens CHF 1'000.</p>	<p>Aufgrund der Anpassung der übergeordneten Rechtsgrundlagen im Einbürgerungswesen müssen die Gebühren auf Gemeindeebene angepasst werden. Die Unterscheidung mit/ohne Anspruch auf Einbürgerung entfällt im neuen Recht. Absatz 1 kann daher ersatzlos gestrichen werden. Absatz 2 wird zu Absatz 1. Hier muss lediglich die Passage «ohne Anspruch auf Einbürgerung» gestrichen werden.</p>
<p>Art. 31 Gemeinsame Bestimmungen  <sup>3</sup> <del>Hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller das 20. Altersjahr noch nicht zurückgelegt, bezahlt sie oder er keine Gebühr.</del>  <sup>3 4</sup> Hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller das 25. Altersjahr noch nicht zurückgelegt, <b>bezahlt sie oder er die halbe Gebühr.</b>  <sup>4 3</sup> Die Gebühr fällt auch bei einem ablehnenden Entscheid an.  <sup>5 6</sup> Zieht die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller das Gesuch vor der Behandlung durch den Gemeinderat zurück, kann die Gemeinde eine Gebühr nach Aufwand erheben. Diese beträgt maximal 60 % der vollen Gebühr.</p>	<p>Neuer Absatz aufgrund übergeordneter Anpassungen in der kantonalen Gesetzgebung (für unter 20-jährige dürfen keine Gebühren mehr erhoben werden).</p>

## 2.13 Schulwesen

<p>Art. 59  Schulgänzende Betreuung  <sup>1</sup> Für die schulergänzende Betreuung (Tagesstrukturen) erhebt die Schule von den Erziehungsberechtigten höchstens kostendeckende Gebühren. <b>basierend auf Art und Umfang der beanspruchten Betreuung und dem steuerbaren Einkommen der Erziehungsberechtigten.</b> Es gelten die Bestimmungen des Tarifreglements Tagesstrukturen.</p>	<p>Die bisherige Formulierung schränkt die Schule ein, die Berechnungsgrundlagen im Tarifreglement zu verändern. Es dürfte nur das steuerbare Einkommen als Grundlage dienen. Mit dem Hinweis auf das separate Tarifreglement Tageshort kann die Schulpflege im Reglement die Berechnungsgrundlagen anpassen (z.B. massgebendes Einkommen, Anrechnung Vermögen usw.). Im Grundsatz darf aber weiterhin höchstens eine kostendeckende Gebühr verlangt werden.</p>
---	--

## **5 Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission**

In der am 5. Dezember 2017 von der Gemeindeversammlung erlassenen Gebührenverordnung sind alle Gebühren der Gemeinde geregelt, ausser jene der eigenwirtschaftlichen Betriebe für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie für die Abwasser- und Abfallentsorgung.

Per 1. Juli 2023 erfolgten Änderungen des Bürgerrechtsgesetzes des Kantons Zürich, welche auch Einfluss auf die Gebührenerhebung der Gemeinde haben. Entsprechend müssen die Gebührenverordnung und die Gebührentarife im Bürgerrechtswesen angepasst werden. Gleichzeitig sollen sinnvolle Anpassungen im Bauwesen und Schulwesen vorgenommen werden.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und befindet die Anpassungen im Bürgerrechtswesen als mit übergeordnetem kantonalem Recht im Einklang. Ebenso erachtet sie die Anpassungen im Bauwesen und im Schulwesen als sinnvoll und angemessen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten daher, die Vorlage anzunehmen.

## **13 Diskussion**

Patrick Waser, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, verzichtet auf eine ergänzende Wortmeldung.

Das Wort wird nicht verlangt.

## **Schlussabstimmung Teilrevision Gebührenverordnung**

Die Gemeindeversammlung fasst ohne Gegenstimme folgenden

### **BESCHLUSS**

Die Teilrevision der Gebührenverordnung wird genehmigt.

### **Geschäft Nr. 3 / Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes**

Es ging eine Anfrage nach § 17 des Gemeindegesetzes ein, welche das Ressort Liegenschaften und Umwelt betrifft. Die Antwort wird von Ressortvorsteherin Ruth Dettwiler verlesen.

Fabian Ruppen, Brüttisellen, hat mit E-Mail vom 22. August 2023 folgende Anfrage eingereicht:

*Ich habe gewisse Fragen an den Gemeinderat, welche dieser mir gerne vorgängig oder aber vor Ort an der nächsten Gemeindeversammlung beantworten kann.*

*Gemäss letzter Informationsveranstaltung (Bautätigkeiten in der Gemeinde) war ersichtlich, dass unsere Gemeinde wächst. Es werden etliche neue Bauprojekte realisiert, zudem werden einige andere demnächst abgeschlossen (Überbauung an der Riedmühlestrasse und am Lindenbuckweg, Nähe Schwimmbad).*

- Kann mir der Gemeinderat eine Perspektive also eine Schätzung zur Einwohnerzahl in den nächsten Jahren geben?
- Wie entwickelt sich gemäss dieser Annahme die Demografie in der Gemeinde?
- Von wie vielen Kindern im schulpflichtigen Alter geht die Gemeinde in den nächsten Jahren aus?

*All dies hat Einfluss auf die Schule der Gemeinde. Meine Fragen nun zu diesem Thema:*

- Wenn die Kinderanzahl wächst, was ist bezüglich "Infrastruktur Schule" in der Gemeinde geplant (vor allem Brüttisellen)?
- Gibt es für die Schule Neubau-, Anbau-, Umbauprojekte?
- Wenn ja, was ist das Budget, welches hierfür geplant ist?
- An welchem Standort wird dieser allfällige Neubau/Umbau geplant?
- Wie sieht der Zeithorizont hierfür aus?

*Und dies bringt mich zu meinen letzten Fragen:*

*Wenn es einen Neubau/Umbau gibt;*

- Wie lange schätzt der Gemeinderat, wird das Provisorium (auf dem früheren Pausenplatz der Schüler) stehen bleiben?

*Wenn es keinen Neubau/Umbau geben sollte;*

- Was ist der Plan mit diesem Provisorium?
- Wo und wann wird etwas "Festes" geplant und gebaut?

*Das Provisorium präsentiert sich meiner Meinung nach als extrem dominant in der Landschaft. Es ist eine regelrechte "Staumauer" geworden. Meiner Meinung nach war der Anspruch des Gemeinderats aber auch die Auslegung und Präsentation an der Gemeindeversammlung, den Hort, den Mittagstisch und gewisse Sonderklassen hierin zu beherbergen. Dafür scheint mir dieser Komplex dann doch sehr gross oder sogar überdimensioniert.*

- Wofür genau wird dieses Provisorium sonst noch benötigt?

#### **Antwort:**

##### **Bevölkerungs- und Schülerprognose**

Die Bevölkerungsprognose wurde mit einer umfangreichen Schulraumplanung im Jahr 2021 erhoben und im Frühjahr 2023 hinsichtlich der Bauprognose und der baulichen Entwicklungspotenzialen aktualisiert. Voraussichtlich werden im Jahr 2030 rund 9400 Einwohnerinnen und Einwohner in Wangen-Brüttisellen leben.

Auch die Schülerprognose wird jährlich aufgrund der Geburtenrate eruiert. Die Schülerprognose wird jedoch nicht nur aufgrund der Geburtenrate, sondern längerfristig auch aufgrund der neuen

Wohnüberbauungen erhoben. Der Anteil der schulpflichtigen Kinder entwickelt sich daher nicht zwingend kongruent mit der Bevölkerungszunahme. Die Schülerprognose geht davon aus, dass bis in 10 Jahren bei einer durchschnittlichen Entwicklung 95 Kinder pro Geburtsschuljahr zu erwarten sind. Dies sind rund 10 bis maximal 20 Kinder mehr pro Geburtsjahr als heute.

### *Schulraumplanung*

Mit der Schulraumplanung wurde die Situation auf allen Schulanlagen überprüft und die Defizite über die nächsten 10 Jahre festgehalten. Diese Betrachtung zeigte ein akutes Defizit bei den Tagesstrukturen Steiachler, den Aufnahmeklassen und dem Kindergarten, weshalb im Sommer 2023 das neue Provisorium in Brüttisellen erstellt wurde. Aufgrund der zunehmenden Kinderzahl und der Umsetzung des Lehrplans 21 fehlt aber auch in der Primarschule Brüttisellen mittel- bis langfristig Schulraum. Trotz des Wachstums kann die Sekundarschule die Schülerzahlen bis 2030 aufnehmen und es werden voraussichtlich lediglich Optimierungen notwendig. Auch in der Primarschule Wangen sind mittelfristig keine Massnahmen nötig, da die Schülerzahlen in Wangen gemäss Prognose stagnieren.

### *Geplante Erweiterungen und Neubauten Schulanlage Steiachler*

Infolge der Defizite in der Primarstufe Brüttisellen hat der Gemeinderat die Planung eines Neubaus oder Erweiterungsbaus Steiachler in Auftrag gegeben und dieses Vorhaben wurde kürzlich gestartet. Die dafür notwendigen Kosten, rund CHF 11 Millionen, sind in der Investitionsrechnung 2023-2028 enthalten. Weitere CHF 5.2 Millionen wurden für ein Kindergartenzentrum Brüttisellen in der Finanzplanung ab 2026 berücksichtigt.

Um die eruierten Defizite auf der Schulanlage zu beheben wurde eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet und mögliche Varianten und deren Grobkosten erarbeitet. Die Gegenüberstellung der Varianten hat ergeben, dass ein Erweiterungsbau des heutigen Bogenbaus Steiachler und ein separates Kindergartenzentrum im Bereich der Schulhausstrasse 6 wahrscheinlich am geeignetsten sein wird. Mit Prozess der Gesamtleistungsausschreibung Steiachler, wird der Perimeter für die Erweiterung jedoch bewusst offengelassen. So kann im Rahmen des Wettbewerbs die Frage nach dem „richtigen Standort“ durch die Gesamtleistungsanbieter nochmals ermittelt werden.

Die Gesamtleistungssubmission für die Erweiterung Steiachler wird voraussichtlich bis Herbst 2024 dauern, so dass die Bevölkerung über dessen definitiven Baukredit im Jahr 2025 abstimmen kann. Sofern die Bevölkerung dem Bauvorhaben zustimmt, kann der Baustart im 2026 erfolgen und es ist mit einer Fertigstellung der Erweiterung Steiachler ab Frühjahr 2028 zu rechnen.

Mit der Planung des Kindergartenzentrums wird voraussichtlich im Jahr 2026 gestartet.

Das derzeitige Provisorium wird an diesem Standort mindestens bis zur Fertigstellung der Erweiterung Steiachler im 2028 benötigt. Mit der weiteren Planung wird sich zeigen, ob das Provisorium auch während der späteren Bauplanung für das Kindergartenzentrum wichtig sein wird.

Es ist richtig, dass dieser Occasionsholzbau grösser ist, als das ursprüngliche Raumprogramm für die Tagesstrukturen und die Aufnahmeklassen verlangt. Der Occasionsbau in dieser Grösse ist indes ein Glücksfall, da er auch die nötigen Ausweichmöglichkeiten während der Bauzeit des Erweiterungsbaus bieten kann. Zwischenzeitlich schafft er auch Ausweichmöglichkeiten für heute bekannte Raumdefizite der Gemeinde und kann auch eine höhere Nachfrage der Tagesstrukturen abdecken.

Ob das Provisorium später ebenfalls während der Bauphase des geplanten Kindergartenzentrums benötigt wird, kann zurzeit noch nicht abschliessend gesagt werden.

### **Abschluss der Versammlung**

Gemeindepräsidentin Marlis Dürst erkundigt sich nach allfälligen Einwendungen gegen die Durchführung der Verhandlungen und Abstimmungen. Diese müssen in der Versammlung eingebracht werden. Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Die Gemeindepräsidentin informiert, dass die Ergebnisse im Kurier vom 28. September 2023 publiziert werden und das Protokoll ab 3. Oktober 2023 von den Stimmzählenden innert 10 Tagen unterschrieben werden kann. Anschliessend wird das Protokoll auf der Homepage aufgeschaltet.

Die nächste Gemeindeversammlung findet am 12. Dezember 2023 statt.

Gemeindepräsidentin Marlis Dürst schliesst die Versammlung um 20.35 Uhr und lädt die Versammlung zum Apéro ein, um auf das 30-Jahre-Jubiläum des Gsellhofs anzustossen.

Für die Richtigkeit:

Geschäftsleiterin



Heidi Duttweiler

Geprüft und für richtig befunden:

Gemeindepräsidentin



Marlis Dürst

Die Stimmzählenden

1.  2. 

Markus Guhl

Brigitta Vetter