Vorsitz	Erhard Büchi, Gemeindepräsident
Anwesend	--
Protokoll	Hans Peter Good, Gemeindeschreiber
Entschuldigt	--
Gäste	--
Beschlüsse	5 bis 6
Dauer	20:00 Uhr – 00.15 Uhr

Beschlussgeschäfte zuständig

1. Teilrevision der Nutzungsplanung
   Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne
2. Teilrevision der Nutzungsplanung
   Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

A. Ankündigung und Einladung

In Vorbereitung der heutigen ausserordentlichen Gemeindeversammlung hat der Gemeinderat veröffentlicht:

- die Vorankündigung im behördlichen Verhandlungsbericht im Mitteilungsblatt vom 22.07.2016.
- die Einladung und Traktandenliste (GRB 185/13.07.2016)
  - auf der gemeindeeigenen Homepage
  - in den Mitteilungsblättern vom 12.08.2016 und 02.09.2016

Die auf der Homepage der Gemeinde Embrach aufgeschaltete Abstimmungsbroschüre, die auch nach Hause bestellt werden kann, enthält:

- die förmliche Einladung
- die Traktandenliste
- die Anträge und Weisungen betreffend
  - Teilrevision der Nutzungsplanung
    1.1 Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne
    1.2 Verordnung über Fahrzeugabstellplätze
  - den Auszug aus der Gemeindeordnung (Art. 3 zum Anfragerecht gemäss § 51 des Gemeindegesetzes)

Die Präsidenten der politischen Ortsparteien sind am 24.08.2016 über die heute auf der Tagesordnung stehenden Traktanden eingehend informiert worden.

Seit 22.08.2016 haben sämtliche Akten in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht aufgelegen.

Das Stimmregister verzeichnet insgesamt 5'380 Stimmberechtigte. Davon nehmen an der Versammlung, eingeschlossen die Vorsteherschaft, 219 Frauen und Männer teil. Das ist 4,07 % der Aktivbürgerschaft.

B. Eröffnung

Um 20.00 Uhr begrüsst der Gemeindepräsident, namens der Behörde, die anwesenden Stimmberechtigten zur Gemeindeversammlung. Er heisst auch den auf der Galerie anwesenden Pressevertreter sowie weitere Gäste herzlich willkommen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Versammlung rechtzeitig einberufen worden ist. Die Akten haben in der Gemeinderatskanzlei vorschriftsgemäss zur Einsicht aufgelegen. Die Abstimmungsbroschüre samt Einladung und Traktandenliste ist rechtzeitig auf der Homepage veröffentlicht worden. Schliesslich wurden die Präsidenten der Ortsparteien über die an der heutigen Gemeindeversammlung zur Beratung stehenden Geschäfte eingehend informiert.

Auf der Vorbühne haben neben dem Gemeindepräsidenten, der Bauvorsteherin, dem Liegenschaftenvorsteher und dem Werk- und Sicherheitsvorsteher - beide Mitglieder der Planungskommission - und dem Gemeindeschreiber auch die nicht stimmberechtigten Personen Daniel von Büren (Bereichsleiter Bau und Planung) sowie Daniel Christoffel (Ortsplaner) als Fachberater Platz genommen. Auf die Anfrage des Gemeindepräsidenten wird die Anwesenheit von Daniel von Büren und Daniel Christoffel stillschweigend akzeptiert. Zur Unterstützung bei der Protokollführung ist auch die Assistentin des Gemeindeschreibers, Barbara Schellenberg, auf der Vorbühne anwesend. Die restlichen Gemeinderats-Mitglieder (Sozialvorsteherin, Gesundheitsvorsteher und Schulvorsteher) sind im Saal ebenfalls anwesend.

C. Stimmrecht und Stimmenzähler

Auf die Frage des Vorsitzenden melden sich nicht stimmberechtigten Personen, die anschliessend auf der Galerie Platz nehmen. Die Versammlungsteilnehmer stellen stillschweigend fest, dass sämtliche im Saal Anwesenden stimmberechtigt sind.

Die Versammlung wird als eröffnet erklärt.

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und gewählt:

Sektor 1:	Saalhälfte Wand vorne	Fritz Berger
Sektor 2:	Saalhälfte Fenster vorne (inkl. Behördentisch)	Max Gehring
Sektor 3:	Saalhälfte Wand hinten	Kurt Bliggenstorfer
Sektor 4:	Saalhälfte Fenster hinten	Robert Schoch

Die Stimmenzähler melden insgesamt 219 Stimmberechtigte, eingeschlossen die Vorsteherschaft (Sektor 1: 44; Sektor 2: 54; Sektor 3: 60; Sektor 4: 61).

Als Hilfe für den Protokollführer sollen die möglichen Voten auf einen Tonträger aufgenommen werden. Auf spezielle Anfrage des Gemeindepräsidenten stimmen die Versammlungsteilnehmer stillschweigend der Verwendung eines Tonaufnahmegerätes zu.

Die Geschäftsführung richtet sich nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes. Gemäss § 46 lit. f des Gemeindegesetzes ist bei Abstimmungen wie folgt vorzugehen:

- Wenn ein Geschäft unbestritten ist und kein anderer Antrag vorliegt, durch Handerheben und Ermittlung des Gegenmehrs.
- Wenn ein Geschäft umstritten ist oder wenn andere Anträge gestellt werden, durch Aufstehen und Auszählen.

Bei Vorliegen von Anträgen (§ 46 lit. e GG) wird wie folgt vorgegangen:

- Rückweisungsanträge werden vor Anträgen zur Sache behandelt.
- Liegen Änderungsanträge vor, werden sie zuerst durch Abstimmung bereinigt, hierauf erfolgt die Abstimmung über Hauptanträge.
- Gleichgeordnete Änderungs- und Hauptanträge werden nebeneinander zur Abstimmung gebracht. Der Antrag mit den wenigsten Stimmen scheidet aus. Das Verfahren wird wiederholt, bis nur noch ein Antrag verbleibt.
- Nach Bereinigung der Anträge muss noch die Schlussabstimmung vorgenommen werden.
- Ein Antrag gilt als angenommen, wenn er mehr zustimmende als ablehnende Stimmen auf sich vereinigt.
- Stimmberechtigte haben pro Abstimmungsdurchgang nur eine Stimme.

Der Versammlungsleiter weist ohne Verlesen der vorstehenden Bestimmungen darauf hin, dass bei allfälligen Ordnungs- oder Änderungsanträgen über die genaue Abstimmungsordnung von Fall zu Fall orientiert wird.

Dieses Verfahren wird stillschweigend anerkannt.

D. Traktandenliste

Die sowohl in der Abstimmungsbroschüre wie auch in der Einladung im Gemeinde-Mitteilungsblatt publizierte Geschäftsliste wird stillschweigend genehmigt. Nachdem keine Anfrage gemäss § 51 des Gemeindegesetzes zu behandeln ist, umfasst die Geschäftsliste 1 Traktandum, das in zwei Teile gegliedert ist.

Die Anträge und Weisungen zu den einzelnen Geschäften sowie die gesamte Broschüre sind rechtzeitig auf der gemeindeeigenen Homepage veröffentlicht worden.

B1.04	**Nutzungsplanung**	**5**
B1.04.02	**Bau- und Zonenordnung, Teilbauordnungen, Gestaltungspläne**	
	Teilrevision der Nutzungsplanung	2014-27
	Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne	

Der Gemeindepräsident erläutert das Vorgehen.

Brigitte Ilg stellt fest, dass es in Embrach über 5000 Stimmberechtigte gibt. In der Versammlung sind 219 anwesend.

Deshalb stellt sie den ***Antrag*** *auf Urnenabstimmung.* (Applaus).

Der Gemeindepräsident erklärt, dass es in der Kompetenz der Gemeindeversammlung liegt, über dieses Geschäft zu befinden. Wenn die Gemeindeversammlung am Schluss bestimmt, dass die Vorlagen nachträglich der Urnenabstimmung unterstellt werden, wäre dies möglich.

Michel Holy fragt nach, ob am Ende darüber abgestimmt wird, dass eine Urnenabstimmung stattfindet.

Der Gemeindepräsident bejaht dies, sofern der entsprechende Antrag gestellt wird. Zuerst soll aber die Beratung stattfinden.

Brigitte Ilg teilt mit, dass es für den Antrag auf Urnenabstimmung die Zustimmung von 1/3 der Anwesenden braucht. Jetzt könnte also eine Abstimmung stattfinden.

Der Gemeindepräsident bestätigt dies. Im Rahmen einer Urnenabstimmung können die Stimmbürger den Vorlagen jedoch nur zustimmen oder sie ablehnen. Wenn die Gemeindeversammlung hingegen auf die Vorlagen eintritt, kann sie die einzelnen Artikel kreativ mitgestalten. Am Schluss könnte die bereinigte Vorlage auf Antrag der Urnenabstimmung unterstellt werden. Die Auseinandersetzung am heutigen Abend macht Sinn. (Applaus).

Tanja Wörner schlägt vor, dass kurz vorgestellt wird, worum es geht und dann über den Antrag von Brigitte Ilg abgestimmt werden sollte. In der Schweiz hat jeder die Gelegenheit, hierher zu kommen und sich zu informieren. Sie unterstützt den Antrag auf Urnenabstimmung nach der Beratung.

Der Gemeindepräsident erläutert das Ziel der Vorlage. Die Revision bildet den Abschluss einer mehrjährigen Planungsarbeit. Zuerst ging es darum, eine räumliche Entwicklungsstrategie (RES) festzulegen. Darauf aufbauend hat die Planungs- und Verkehrskommission, die breit abgestützt ist, die heutige Vorlage ausgearbeitet. Während des ganzen vierjährigen Prozesses gab es praktisch keine Opposition.

Ziel ist es, den jetzigen Siedlungsraum zu stärken. Eine zeitgemässe und zukunftstaugliche Entwicklung der Gemeinde als attraktives Wohn- und Arbeitsgebiet soll ermöglicht werden. Weiter geht es um eine kontinuierliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums. Es ist keine zusätzliche Einzonung geplant. Der attraktive Grüngürtel um das Dorf wird nicht tangiert. Ein forciertes Wachstum ist nicht angedacht, sondern eine Entwicklung im Rahmen des bisherigen Trends. Es geht darum, dass nach der Planungsphase neue Rechtssicherheit geschaffen wird, was inskünftig in den verschiedenen Bauzonen gilt.

Embrach weist zwischen 1960 und 1975 ein ausgesprochen kräftiges Wachstum aus. In den letzten 20 Jahren ist die Gemeinde regelmässig um 100 Einwohner pro Jahr gewachsen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgern, auf die heutige Vorlage einzutreten mit der Möglichkeit, im Detail Einfluss auf die vorgeschlagenen Änderungen zu nehmen und überholte Bestimmungen den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Einer Urnenabstimmung würde exakt der vorliegende Wortlaut unterbreitet. Die gestalterische Chance würde vollständig dahinfallen. Das wäre eine Bruchlandung, die nicht gerechtfertigt ist, nachdem sich die Planungs- und Verkehrskommission und auch der Gemeinderat sehr intensiv mit der Vorlage beschäftigt haben.

Bei der Teilrevision geht es nur um die vorgeschlagenen Änderungen. Andere Artikel können nicht diskutiert werden. Die Vorlage ist sehr umfangreich, was auch dafür spricht, sich damit zu beschäftigen.

Die Bauvorsteherin erklärt, dass die heute gültige kommunale Nutzungsplanung aus dem Jahr 1993 stammt. Embrach ist seither gewachsen und hat sich weiterentwickelt. Deshalb und aufgrund der sich geänderten Rahmenbedingungen des übergeordneten Rechts besteht Anpassungsbedarf. Der Gemeinderat hat sich 2012 Gedanken darüber gemacht, wie sich das Dorf langfristig, d.h. Zeithorizont 2040, entwickeln soll und welche Schwerpunkte in der Siedlungsentwicklung gesetzt werden sollen. Deshalb wurde die Planungskommission eingesetzt. Diese hat während zwei Jahren (2012 – 2014) die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) für den Siedlungsraum erarbeitet. Viele Elemente, die heute präsentiert werden, sind dort bereits dargelegt. Die Entwicklungsstrategie wurde öffentlich vorgestellt. Die heutige Teilrevision bildet eine erste Umsetzungsphase der räumlichen Entwicklungsstrategie.

Das Ziel der Teilrevisionsvorlage ist die Weiterentwicklung von Embrach zu einem dynamischen Zentrum im Tal, eingebettet in den landschaftlich attraktiven Umgebungsgürtel. In den nächsten 15 Jahren wird eine Bevölkerungszunahme von maximal 20 % möglich. Diese mittelfristige Planung entspricht den Vorgaben und der Strategie des Kantons. Ein weiteres Ziel ist der Erhalt und die Förderung der Arbeitsplatzgebiete. In den einzelnen Quartieren ist eine nachhaltige und qualitative Siedlungsentwicklung vorgeschlagen.

Bei den übergeordneten Rahmenbedingungen verdienen drei Elemente eine Erwähnung: die Annahme der Kulturlandinitiative 2012, das revidierte Raumplanungsgesetz sowie der kantonale Richtplan von 2015. Aus diesen drei übergeordneten Rahmenbedingungen geht klar die Beschränkung der Zersiedlung als Vorgabe hervor. Die Gemeinden sind gehalten, eine

kompakte Siedlungsentwicklung primär nach innen zu fördern. Eine Ausdehnung des Siedlungskörpers ist nicht möglich, da das Siedlungsgebiet vorläufig fix definiert ist. Insbesondere die grossen Reservezonen, die im östlichen Gemeindegebiet liegen, sind nun als Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Weitere Vorgaben des Gemeinderates von 2012 wurden umgesetzt. Einerseits sollten sehr kleine Zonen, sogenannte Briefmarkenzonen, wenn möglich umliegenden Zonen zugewiesen werden. Andererseits wurde die Kernzone Dorf überprüft und auf das schutzwürdige Ortsbild abgestimmt. Die Kernzone «Obermüli» wurde einer Wohnzone zugewiesen. Für den Weiler «Betzental» musste eine Kernzone festgesetzt werden. Für das Gebiet «Mettlen» sollten die Möglichkeit einer Bauzonenzuweisung wie auch der Bedarf einer Bauzonenzuweisung abgeklärt werden.

Für den Gesamtprozess gab es zwei wichtige Grundlagen, nämlich die langfristige Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum. 2015 hat die Planungs- und Verkehrskommission zudem ein Gesamtverkehrskonzept entwickelt, das ebenfalls öffentlich vorgestellt worden ist. Die heute zur Diskussion stehende Vorlage ist mit dem kantonalen und regionalen Richtplan abgestimmt. Sie ist grundsätzlich kongruent und genehmigungsfähig.

Weiter erläutert die Bauvorsteherin das detaillierte Vorgehen zur Ausarbeitung der Vorlage bis zur Genehmigung.

Anschliessend erklärt sie die wesentlichsten Änderungen.

Kernzonenbestimmungen
- Oberstes Ziel ist eine qualitative, zeitgemässe Weiterentwicklung der Kernzonen mit Berücksichtigung des Ortsbildschutzes.
- Bei allen baulichen Vorkehrungen und Nutzungsanpassungen ist deshalb auf eine gute Gesamtwirkung zu achten. Neu soll das so erreicht werden, dass zuerst die Gesamtwirkung und die Einordnung geprüft werden. Materialien und Farben müssen sich ebenfalls gut einordnen. Etliche Detailvorschriften werden aber gelockert, um den Spielraum etwas zu erhöhen. Philosophie: vom Gesamten zum Detail.
- Neu ist die Reduktion der Firsthöhe um einen Meter vorgesehen, um eine homogenere Einbettung der Neubauten in die historische Substanz zu erreichen.
- Weiterhin gilt ein Schrägdachgebot in der Kernzone, wovon nur in Ausnahmen und mit einem Gutachten abgewichen werden kann.
- Unterschutzstellungen bleiben immer vorrangig. Das kommunale Heimatschutz-Inventar wurde 2015 überarbeitet.

Einführung von zwei Quartiererhaltungszonen
- Wyler am Teich: Schutz der wertvollen architektonischen Siedlungsstruktur.
- Im Feld, Querstrasse, Kellersackerstrasse, Eichenweg: Fördern einer Weiterentwicklung des Quartiers im Sinne einer Modernisierung und Attraktivitätssteigerung. Um-, Ersatz- und Ausbauten der bestehenden Gebäude sind möglich, ohne die grosszügigen Freiräume zu verbauen.

- Um auch eine moderate Verdichtung dieser Quartiere nach innen zu ermöglichen, wurden zusätzlich sogenannte Sonderbauvorschriften erarbeitet. Bei diesen sind die Anforderungen an die Gestaltung höher. Um von den Sonderbauvorschriften profitieren zu können, muss ein Gestaltungsplan mit klaren Zielvorgaben vorgelegt werden. Bei Um-, Ersatz- und Ausbauten gibt es keine Gestaltungsplanpflicht.

Zentrumsentwicklung beim Bahnhof (abgeleitet von RES)
- Ziel ist die Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal. Es sind explizit keine Einkaufszentren oder verkehrsintensive Betriebe möglich. Damit soll dem Bestreben, diesen Dorfteil stärker aufzuwerten, nachgekommen werden.
- Eine hohe Dichte ist aufgrund der gut erschlossenen Lage (ÖV-Anbindung) möglich.
- Der Wohnanteil kann max. 2/3 und der Anteil Arbeitsplätze muss mind. 1/3 betragen.
- Eine Gestaltungsplanpflicht besteht auf der Brache und dem SBB-Areal mit klaren Zielvorgaben. Auf dem Teil der Zentrumszone beim Bahnhof, die bereits überbaut ist, besteht keine Gestaltungsplanpflicht.

Die Förderung und der Erhalt von Arbeitsplatzgebieten sind ein zentrales Anliegen des Gemeinderates. Bisherige Gewerbe- und Industriegebiete bleiben erhalten. Entlang der Dorfstrasse wird eine Mischzone Wohnen/Gewerbe vorgeschlagen. Mit der Zentrumszone können neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Freihaltezonen: Töpfi und Chüng
Erholungszonen: Spielplatz Winkler, Ergänzung im Bilg als möglicher Ersatzstandort für die Hundeschule

Überarbeitung Vorschriften für Wohnzonen
- Verzicht auf Geschossigkeit
- Moderate Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ) in allen Wohnzonen, um Anpassungen an die heutigen Wohnbedürfnisse vornehmen zu können (Lifteinbau, Balkonvergrösserung, Verglasungen usw.)
- Aufzonungen an gut erschlossenen Lagen, um Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen.
- Neu definierte Firsthöhe in der W2A1 (Haller/Chüng), welche Rücksicht auf die Hanglage nimmt.

Heute gibt es im Zonenplan ein sehr umfangreiches Ausschlussgebiet für Flachdächer in Wohn- und Gewerbezonen. Auf das soll verzichtet werden. Dies betrifft aber nicht die Kernzone. In der heutigen BZO besteht die Regelung, bei Arealüberbauungen einen Gestaltungsplan zwingend zu verlangen. Dies ist nicht notwendig. Deshalb wird eine entsprechende Anpassung vorgeschlagen.

Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze soll in einer separaten Verordnung festgehalten werden.

Ausserdem wird in Wohn- und Quartiererhaltungszonen ein Ausschluss von ideellen Immissionen (kein Sexgewerbe, kein Glücksspiel sowie keine Sterbehilfe) vorgeschlagen.

Der Gemeindepräsident erklärt die rechtliche Situation. Die Verabschiedung der Bau- und Zonenordnung ist gemäss Gemeindegesetz des Kantons Zürich eindeutig der Gemeindeversammlung zugewiesen. Die Gemeindeversammlung hat aber die Möglichkeit, nach der Schlussabstimmung die bereinigte Vorlage der Urnenabstimmung zu unterstellen, sofern 1/3 der Anwesenden dies verlangt.

Es könnten Ängste bezüglich eines explosionsartigen Wachstums bestehen, wozu aber die grossflächigen Wohnzonen fehlen. Die Gemeinde rechnet mit einem stetigen Wachstum im bisherigen Rahmen mit 80 – 120 Einwohner pro Jahr.

Michel Holy ist der Meinung, dass die Ziele, wie sie die Bauvorsteherin erläutert hat, in einem Kapitel kurz zusammengefasst werden sollten, vor allem wenn es nachher zu einer Urnenabstimmung kommen sollte.

Der Gemeindepräsident verweist auf Antrag und Weisung. Dort sind die Ziele konkret dargelegt.

Brigitte Ilg präzisiert, dass der Antrag auf Urnenabstimmung erst nach der Diskussion geklärt werden soll. Es geht ihr auch nicht darum, die Bau- und Zonenordnung zu boykottieren. Alle Stimmberechtigten sollen die Möglichkeit haben, zur Vorlage Stellung zu nehmen. Die Änderung der Gemeindeordnung wird der Urnenabstimmung unterbreitet. Viele Personen können aus beruflichen, familiären oder gesundheitlichen Gründen nicht an der Gemeindeversammlung teilnehmen. Diese würden aber gerne abstimmen.

Tanja Wörner ergänzt, dass eine Zunahme der Bevölkerung um 50 % vorgesehen ist, nämlich von 9'000 auf 13'000. Wie sieht es mit der Infrastruktur aus? Jeder Berufstätige weiss, dass er immer im Stau steht. Lufingen wirbt mit «Wohnen im Grünen», was eine Farçe ist. In Embrach werden ihrer Meinung nach viele Wohngebiete angrenzend an ein Naturschutzgebiet gebaut.

Sie unterstützt den Antrag von Brigitte Ilg, dass die Vorlage nach der Bereinigung der Urnenabstimmung unterbreitet werden soll.

Karl Kistler repliziert kurz. In vielen Gemeinden gibt es Gemeindeversammlungen, was sehr wertvoll ist. Alle wurden mehrmals eingeladen. Andere Termine könnten verschoben werden, um teilnehmen zu können. An der Gemeindeversammlung selber kann ein wertvoller Prozess zur Meinungsbildung stattfinden. An einer Urnenabstimmung kann es zu Polemiken kommen mittels anonymer Flugblätter usw.

Es wird über eine Vorlage beraten, die in einen rechtlichen Rahmen eingebettet ist. Ein Grundeigentümer muss Vorschriften beachten, die wir hier behandeln. Nicht jeder kann aber seine Wünsche einbringen (Applaus).

Erich Böhm fragt nach, ob es sich bei der RES 2040 um ein Arbeitspapier handelt, oder welchen rechtlichen Charakter dieses Papier aufweist. Es wurde dem Volk nicht zur Genehmigung unterbreitet.

Ortsplaner Daniel Christoffel erklärt, dass die RES 2040 im weitesten Sinn ein Arbeitspapier für den Gemeinderat wie auch für die Planungs- und Verkehrskommission war, das die Leitplanken vorgegeben hat, in welche Richtung geplant werden soll. Die RES wurde an einer Info-Veranstaltung öffentlich vorgestellt und diskutiert. Das Papier hat keinen rechtsverbindlichen Status.

Der Gemeindepräsident geht kurz auf die Ängste bezüglich Bevölkerungsentwicklung ein. Die Idee, dass Embrach demnächst 14'000 Einwohner haben könnte, ist nicht ganz aus der Luft gegriffen.

Die Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter erklärt, dass unabhängig der Revision der BZO vom Wachstum der Vergangenheit ausgegangen wird. In der Prognostik wird dies linear fortgesetzt. Heute beträgt der Ausbaugrad etwa 75 %. Im Zeithorizont 15 Jahre wird mit einem Ausbaugrad von 85 % gerechnet. Mit der gültigen BZO könnten 11'000 Einwohner erreicht werden und mit dem vorliegenden Entwurf der BZO 12'700. Die Mehrkapazität beträgt also 1'700. Bei einem 100-%igen Ausbaugrad wird von 14'000 Einwohnern gesprochen. Dann gäbe es keine unüberbauten Flächen mehr.

Teilrevision der Nutzungsplanung 2016
Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Eintreten
ist unbestritten, nachdem kein Antrag auf Nichteintreten gestellt worden ist.

Detailberatung

Inhaltsverzeichnis
Das Inhaltsverzeichnis wird am Schluss der Beratungen – wenn nötig – angepasst.

I. Zonenordnung
Art. 1 – 4
Keine Bemerkungen.

II. Zonenvorschriften
A1 Kernzone K2
Art. 4.1 Allgemeine Bestimmungen
Abs. 1

Brigitte Ilg möchte den Wortlaut wie folgt anpassen: «Die Kernzone K2 bezweckt den Schutz des *historisch gewachsenen* Ortsbildes. Dabei ist...»

Die Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter gibt bekannt, dass dieser Antrag in Form einer Einwendung bereits geprüft worden ist. Er wurde aber zur Ablehnung empfohlen, da «historisch gewachsen» nicht in jedem Fall nachprüfbar ist. Der Einschub würde nicht zur Klärung beitragen.

Brigitte Ilg fragt nach, was unter «Schutz des Ortsbildes» zu verstehen ist.

Die Bauvorständin erklärt, dass es sich beim Schutz des überkommunalen Ortsbildes um eine kantonale Unterschutzstellung handelt. Embrach ist eingeteilt in einen regionalen, überkommunalen Ortsbildschutz, der den genauen Perimeter vorgibt.

Ortsplaner Daniel Christoffel verweist auf die Planungskaskade Region, Kanton und Bund. Es gibt bestimmte Sachverhalte, die die Gemeinde aufgrund übergeordneter Instanzen mitberücksichtigen muss. Der Kanton gibt vor, dass das Kerngebiet ein sogenanntes schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung ist. Dazu gibt es einen Plan, der eine Vorgabe schafft. Ein Inventar ist nie eine grundeigentümerverbindliche Ordnung. Erst die Nutzungsplanung ist eine grundeigentümerverbindliche Ordnung. Der Kanton bestimmt, dass die Gemeinden, die in einem solchen Inventar enthalten sind, im Rahmen der Kernzonenplanung die Sachverhalte des Inventarplans übernehmen und diese grundeigentümerverbindlich festlegen müssen. Der Begriff «historisch gewachsen» ist nicht klar definiert. Dem vorhandenen Bestand ist entsprechend des Schutzgedankens Rechnung zu tragen. Die heutigen Diskussionen haben nichts mit einer Unterschutzstellung zu tun, sondern es geht nur um die Strukturerhaltung. Die Nutzungsplanung stellt keine Gebäude substanziell unter Schutz, es geht um strukturelle Sicherung.

Keine weiteren Bemerkungen.

Abs. 2
Keine Bemerkungen.

Abs. 3

Traugott Pfister ist der Begriff «materielle Vorschriften» nicht ganz klar, da er dies auf die Farben und Materialien bezieht. Weiter erkundigt er sich, wer ein Fachgutachten in Auftrag gibt und wer dies letztlich finanziert.

Bausekretär Daniel von Büren repliziert, dass Abweichungen von der Vorschrift Giebeldach möglich sind, wenn eine besonders gute Einordnung erfüllt ist. Derartige Fachgutachten – der Bauausschuss kann nicht allein darüber entscheiden – sind abhängig vom Projekt. Die Bestimmung ist eine Öffnung zu den heutigen, relativ straffen Vorgaben, die in den Baubewilligungsverfahren öfters zu Schwierigkeiten geführt haben. Unter Umständen konnten sehr gute Projekte nicht wie geplant ausgeführt werden, da sie den Bauvorschriften nicht entsprochen haben.

Traugott Pfister ist der Satz noch nicht klar. Er schlägt folgende Formulierung vor: «... können Abweichungen von den materiellen Vorschriften *und den Dachformen* zugelassen werden.» Material und Dachform sind nicht dasselbe.

Ortsplaner Daniel Christoffel präzisiert, dass grundsätzlich in der Kernzone eine gute Gesamtwirkung gilt. Dies steht auch einleitend in der Zweckumschreibung des vorliegenden BZO-Entwurfs. Jeder, der in der Kernzone bauen will, muss dies erfüllen. Wenn gemäss § 238 Abs. 2 PBG – die ordentliche Kernzonenbestimmung – ein Neubau erstellt werden soll, muss faktisch ein Schrägdach gemacht werden, welches nach bestimmten Kriterien ausgebildet sein muss. Unter ganz bestimmten Voraussetzungen kann es sein, dass das Schrägdach nicht die beste Lösung ist. Deshalb wurde eine Steigerungsform eingebaut. Wenn jemand eine besonders gute Einordnung erreicht, die durch ein Fachgutachten nachgewiesen werden muss, dann kann er eine andere Dachform wählen. In diesem Fall kann von der materiellen Vorschrift abgewichen werden.

Traugott Pfister ist nun klar, dass «materiell» nichts mit Material zu tun hat.

Severin Werner fragt nach, wer das Fachgutachten finanziert.

Der Gemeindepräsident antwortet, dass es zulasten der Gemeinde geht, die sich durch entsprechende Fachleute unterstützen lässt.

Erich Böhm ist der Meinung, dass in der BZO absolute Werte gelten und keine Ansichtssachen wie «bei *besonders guter* Qualität». Wer bestimmt das?

Ortsplaner Daniel Christoffel erläutert, dass der Gesetzgeber die Stufigkeit der Qualitäten im PBG geschaffen hat. Bei allen Bauten gilt im Grundsatz eine befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 Abs. 1 PBG. Auf der zweiten Stufe kennt der Gesetzgeber eine «gute Gesamtwirkung». Dies ist immer in der Kernzone der Fall. Gemäss § 71 PBG ist eine dritte Stufe bekannt, die von einer «besonders guten Gesamtwirkung» ausgeht. Das sind Vorgaben des Gesetzgebers. Die Gemeinde muss diese Regelungen in ihre Verordnungen übernehmen.

Ernst Hofmann stellt den ***Antrag***, dass die Formulierung *«Die Fachgutachten gehen zulasten der Gemeinde»* in den Absatz eingefügt wird.

Traugott Pfister **beantragt**, *das Wort «materiell» zu streichen*, damit klar ist, dass es um die Dachform geht und nicht ums Material.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten stimmen durch Handerheben mit grossem Mehr den Anträgen Ernst Hofmann und Traugott Pfister zu.

Art. 4.1 Abs. 3 lautet demnach wie folgt:
«... können Abweichungen von Vorschriften über die Dachform zugelassen werden. Für ein derartiges Bauvorhaben ist ein Fachgutachten (zulasten Gemeinde) einzuholen,...»

Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 5 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten
Keine Bemerkungen

Art. 5.1 Unterschutzstellungen
Keine Bemerkungen.

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

Brigitte Ilg fragt, ob nun eine Zusammenfassung des Entwurfs und der vorgeschlagenen Änderungen vorgestellt wird.

Der Gemeindepräsident erwartet, dass die Anwesenden die Broschüre studiert haben. Jetzt sind Wortmeldungen zu den Artikeln möglich, die in der Detailberatung einzeln durchgegangen werden. Am Schluss findet die Schlussabstimmung über die ganze Vorlage statt.

Art. 7 Abstände

Brigitte Ilg möchte die Gesamtlänge lieber in Artikel 9 belassen.

Bausekretär Daniel von Büren erklärt, dass die Masse auch in allen anderen Zonen zusammengefasst aufgeführt sind. Dies ist übersichtlicher auch für Architekten, die ein Gebäude planen. Es dient als Hilfe für die Lesbarkeit.

Brigitte Ilg schlägt als Alternative vor, bei der Gesamtlänge den Zusatz «bei geschlossener Bauweise» zu verwenden.

Ortsplaner Daniel Christoffel antwortet, dass dies sinnlos sei, da die Gesamtlänge die geschlossene Bauweise impliziert. Die bisher gültige Bestimmung war eine Überregulierung, die nicht notwendig ist. Allen, die sich mit baurechtlichen Terminologien auseinandersetzen, ist dieser Begriff geläufig.

Keine weiteren Bemerkungen.

Susanne Zangger hat gehört, dass die Firsthöhe in der Kernzone um einen Meter reduziert wird. Sie stellt den **Antrag**, *die Firsthöhe in der Kernzone bei 7 m zu belassen.*

Ortsplaner Daniel Christoffel erläutert, dass bisher keine Regelung zur Firsthöhe bestanden hat. Das bedeutet, dass die sogenannte Profillinie gemäss PBG, unter 45 ° von der Gebäudehöhe her heraufzurechnen ist. Die Firsthöhe ist davon abhängig, wie breit ein Gebäude ist.

Sie darf nicht höher werden als 7 m. Bei 14 m Breite und einer Neigung von weniger als 45 werden die 7 m erreicht. Im Grundsatz sind bei den Gebäudehöhen der bestehenden Gebäude in der Kernzone die Firste weniger hoch als das, was bei 14 m Breite möglich wäre. In der Kernzone sollen sich die Grundproportionen der Neubauten in etwa in die bestehende Struktur einordnen. Mit dem Vorschlag, die Firsthöhe um einen Meter zu reduzieren, ergibt die Gesamtproportion der Gebäudehöhe bis zur Traufe und von der Traufe bis zum First ein besseres Bild. Dies ist ein qualitativer Aspekt, der nach Ansicht des Gemeinderates für die Kernzone zweckmässig ist. Hinzu kommt, dass nicht alle Grundstücke in der Kernzone so gross sind, dass 14 m breite Neubauten möglich wären. Mit der neuen Regelung können immer 6 Meter hohe Firste gebaut werden. Auch wenn das Gebäude 11 m breit ist, darf die Firsthöhe trotzdem 6 m betragen. Wenn der Antrag bestehen bleibt, ist der Verbesserungsgedanke nicht in jedem Fall gegeben. Mit der vorgeschlagenen Änderungen wird sowohl das qualitative Anliegen von einer besseren Gesamteinordnung des Gebäudes erfüllt, also kann auch bei kleineren Grundstücken, auf denen Neubauten entstehen, trotzdem eine gute Firsthöhe erreicht werden. Dies ist das Ziel dieser Vorschrift.

Franz Hacker erkundigt sich, ob bei Ersatzbauten in der Kernzone die bestehende Höhe gilt oder ob diese auf 6 Meter reduziert wird.

Ortsplaner Daniel Christoffel legt dar, dass sich das Wort «Ersatzbau» am Bestand orientiert. Dies ist eine Besonderheit, die nur in einer Kernzone möglich ist. Wenn in einer Kernzone ein sogenanntes schwarzes Gebäude abgebrochen wird, muss es neu wieder so aufgebaut werden. Wenn es sich nicht um ein schwarzes Gebäude handelt, besteht eine Wahlmöglichkeit. Entweder kann ein Ersatzbau mit denselben Höhen, Dächern usw. erstellt werden, oder die Neubauvorschriften kommen zum Zug. Der Bestand gibt die Masse vor bei Ersatzbauten.

Susanne Zangger **beantragt** *Bestandesgarantie in der Kernzone.*

Ortsplaner Daniel Christoffel weist darauf hin, dass es sich bei Artikel 6 um Grundmasse für Neubauten handelt. Dort wurde die Firsthöhe neu eingefügt. Ein Antrag auf Streichung wäre möglich. Dann würde die Firsthöhe wie bisher in Abhängigkeit der Breite des Gebäudes stehen. Dann liegt die Begrenzung bei 7 m, die sich aus der Gesetzgebung ergibt. Diese tritt erst dann in Kraft, wenn die Gebäude 14 m breit sind. Dies ist in Kernzonen ganz selten der Fall.

Susanne Zangger *zieht den Antrag zurück.*

Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 8 Stellung der Bauten
Keine Bemerkungen.

Art. 9 Geschlossene Überbauung
Keine Bemerkungen.

Art. 10 Dächer/Dachgestaltung

Franz Hacker erkundigt sich, ob die Gesamtbreite der Dachaufbauten in der Kernzone von einem Viertel auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge erhöht werden könnte.

Ortsplaner Daniel Christoffel schliesst einen Antrag um Erhöhung auf eine Breite von einem Drittel nicht grundsätzlich aus. Die Kernzonenbestimmungen werden aber nicht nur kommunal festgelegt, sondern die Vorgabe des Kantons lautet auf ein schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung. Innerhalb dieses Bereichs verlangt der Kanton, dass nicht mehr als ein Viertel zugelassen wird. Das bleibt so und steht nicht zur Diskussion.

Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 11 Fassadengestaltung
Keine Bemerkungen.

Art. 12 Umgebungsgestaltung
Keine Bemerkungen.

Art. 13 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen
Keine Bemerkungen.

Art. 14 Renovation
Keine Bemerkungen.

Art. 15 Baumschutz
Keine Bemerkungen.

Art. 16 Nutzweise
Keine Bemerkungen

A3 Quartiererhaltungszonen
Art. 16.2 Zweck
Abs. 1
Keine Bemerkungen.

Abs. 2

Brigitte Ilg möchte wissen, weshalb einzig die Gebiete Im Feld, Kellersacker und Eichenweg aufgeführt sind.

Bausekretär Daniel von Büren erläutert, dass es darum geht, für diese Quartiere eine Entwicklung zu ermöglichen. Die Gebiete sind altrechtliche Arealüberbauungen. Sie entsprechen nicht mehr der heute gültigen BZO. Viele Grundstücke sind bereits übernutzt.

Viele Bauherren würden gerne die Balkone erweitern oder einen Lift anbauen. Dies ist im Moment nicht zugelassen, da die Bauten bereits aus- oder sogar übernutzt sind. Deshalb wurde nach Möglichkeiten gesucht, um in diesen Gebieten eine Entwicklung zu ermöglichen. Die Bauherren sollen motiviert werden, die Gebäude zu erneuern. Die Motivation greift nur dann, wenn die Bauten zusätzlich ausgenutzt und der Standard erhöht werden kann. Deshalb ist die Möglichkeit von Quartiererhaltungszonen entstanden. Es lohnt sich nun, die Gebäude in diesen Gebieten zu erneuern. Wenn die bisherige starre Regelung bestehen bleiben würde, ist die Gefahr hoch, dass die Gebäude nicht weiter unterhalten werden und der Alterungsprozess kaum zu stoppen wäre. Dieses Gebiet ist in den 1960er Jahren schnell gewachsen. Es ist angezeigt, in diesem Quartier eine Entwicklung zuzulassen. Sonst benötigen keine anderen in sich geschlossenen Quartiere innerhalb der Gemeinde eine so wichtige Änderungsbestimmung.

Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 16.3 Ersatz-, Um- und Ausbauten
Keine Bemerkungen.

Art. 16.4 Erweiterungen
Keine Bemerkungen.

Art. 16.5 Gestaltung, Einordnung
Keine Bemerkungen.

Art. 16.6 Nutzweise
Keine Bemerkungen

Art. 16.7 Abbrüche
Keine Bemerkungen.

Art. 16.8 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4
Keine Bemerkungen.

A4 Zentrumszone Z4
Art. 16.9 Zweck
Keine Bemerkungen.

Art. 16.10 Grundmasse
Keine Bemerkungen.

Art. 16.11 Geschlossene Überbauung
Keine Bemerkungen.

Art. 16.12 Nutzweise
Keine Bemerkungen.

Tanja Wörner fragt, ob es zu Hotels, Kongress- und Versammlungszentren konkrete Pläne gibt.

Der Gemeindepräsident verneint dies. Die Gemeinde schafft nur Möglichkeiten und Rahmenbedingungen.

Tanja Wörner gibt als Beispiel die Überbauung Töpferei Embrach. Da ist bereits viel im Vorfeld abgeklärt worden.

Der Gemeindepräsident entgegnet, dass dies das Anliegen des Investors war, dort etwas zu bauen.

Keine weiteren Bemerkungen.

B Wohnzonen
Art. 17 Grundmasse

Michel Holy fragt nach, ob in der ersten Zeile nicht alle Zahlen gestrichen werden müssten.

Der Gemeindepräsident erklärt, dass die Zahl 4 ebenfalls durchgestrichen ist, was optisch aber schlecht dargestellt ist.

Thomas Regli bezieht sich auf die Wohnzone W2A2, an der Tannenstrasse. Bisher war ein Teil der Tannenstrasse in der Zone W2, d. h. zweigeschossig plus ein Dachgeschoss. Wenn die Ausnutzung nun erhöht wird, sollte auch die Gebäudehöhe auf 8.5 Meter angehoben werden. Nimmt man Konstruktionshöhen von mindestens 2.80 oder 3 m, ergibt das bei zwei Geschossen bereits 5.60 m. Eigentlich sollte man dann die Möglichkeit erhalten, auf 8.40 m zu bauen.

Bausekretär Daniel von Büren erläutert, dass die Idee der marginalen Erhöhung der Baumassenziffer nicht darin besteht, zusätzliche Geschosse zu schaffen oder die Gebäude zu erhöhen. Auch hier wurde in der Vergangenheit bis an die maximal zulässigen Normen gebaut. Jetzt müssen die Gebäude erneuert werden. Auch hier waren aufgrund der Ausnutzung Liftanbauten oder Balkonerweiterungen nicht mehr möglich. Die Höhe soll deshalb beibehalten werden. Ziel einer inneren Verdichtung ist eine Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der Gebäude zu ermöglichen.

Thomas Regli fügt an, dass der grosse Grundabstand bei 10 Metern gegeben ist. Die Strassenabstände müssen eingehalten werden. Auch die Freiflächen sind gleich geblieben. Wenn bei 1000 m^2 50 % frei bleiben muss, können nur 500 m^2 bebaut werden. Wo soll denn die zusätzliche Ausnützung eingesetzt werden, wenn die Höhe auf zwei Geschosse beschränkt bleibt?

Ortsplaner Daniel Christoffel macht ein Rechenbeispiel. Das Ausschöpfen der baulichen Dichte ist kein Problem. Ausgehend von einer massgeblichen Grundfläche von 800 m^2 und einer Baumassenziffer von 1.7 können 0.2 dazu genommen werden, was 1.9 ergibt. So können

rund 1'560 m^3 gebaut werden. Ein Gebäude auf einer solchen Grundfläche weist etwa 26 m Anstosslänge zur Strasse und etwa 32 m Tiefe auf. Die Grenz- und Strassenabstände sind nun zu berücksichtigen. 10 m beträgt der grosse Grundabstand, was auf 30 m Länge 300 m^2 Grünfläche ergibt. Wird der kleine Grundabstand dazugerechnet, wird die Freiflächenziffer längstens eingehalten. Mit einem hohen Projektierungsspielraum kann die Baumasse von 1.7 plus 0.2 hier ausgeschöpft werden. Mit der Gebäudehöhe ist nicht der höchste Punkt des Gebäudes gemeint. Die Gebäudehöhe bemisst sich vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Durchstosspunkt des Dachs mit dem obersten Vollgeschoss. Innerhalb des Gebäudes dürfen die Geschosse frei eingeteilt werden. Auch dies ist eine weitere Erleichterung. Der ganze Strassenanstoss kann befestigt werden, was nicht zur Freiflächenziffer zählt, und trotzdem wäre die verfügbare Grünfläche weit über 400 m^2.

Thomas Regli ist trotzdem der Meinung, dass in dieser Zone die Gebäudehöhe auf 8.5 m festgelegt wird.

Ortsplaner Daniel Christoffel sieht keinen Grund, dort die Gebäudehöhe zu erhöhen, da dies zu Fremdkörpern im bestehenden Quartier führen würde. Pro Vollgeschoss sind 3 m eingerechnet sowie die Erhebung des Erdgeschosses mit 1.5 m, was 7.5 m ergibt. Mit einem Dach von 45 ° Neigung sind nochmals 7 m Höhe erlaubt. Der höchste Punkt eines Gebäudes könnte gemessen ab dem gewachsenen Terrain 14.5 m betragen.

Thomas Regli hält an seinem Antrag mit 8.5 m Gebäudehöhe in der Zone W2A2 fest.

Abstimmung
Die Stimmbürger lehnen den Antrag Thomas Regli durch Handerheben mit grossem Mehr ab.

Walter Regli bezieht sich auf die Zone W2A1, in der die Firsthöhe mit 6.5 m festgelegt ist. Woher wird das in der Hanglage genau gemessen?

Bausekretär Daniel von Büren antwortet, dass ab gewachsenem Terrain gemessen wird. Es wird auf das ursprüngliche Terrain vor Baubeginn abgestützt.

Ortsplaner Daniel Christoffel weist auf die gesetzlichen Vorgaben hin. Definitionen dürfen wir keine machen. Ab tiefstem Punkt gewachsener Boden ist die Gebäudehöhe zu messen. Die Trauflinie darf 6.5 m nicht überschreiten. Das Dach darf nicht höher sein als 5 m aus Rücksicht auf die dahinterliegenden Häuser wie auch auf die Einordnung in der Hanglage.

Bausekretär Daniel von Büren ergänzt, dass diese Höhe an keinem Punkt überschritten werden darf.

Walter Regli ist der Meinung, dass früher zur Berechnung zwischen tiefstem und höchstem Punkt ausgemittelt wurde.

Ein Stimmbürger fragt nach, ob es möglich ist, im Quartier Im Feld/Kellersackerstrasse die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu ändern.

Der Gemeindepräsident erklärt, dass dies zulässig ist.

Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 18 Anrechenbares Untergeschoss
Keine Bemerkungen.

Art. 19 Abstände
Keine Bemerkungen.

Art. 20 Bauweise
Keine Bemerkungen.

Art. 21 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung
Keine Bemerkungen.

Art. 22 Grundmasse
Keine Bemerkungen.

Art. 23 Grenzabstand zu andern Zonen
Keine Bemerkungen.

Art. 24 Bauweise
Keine Bemerkungen.

Art. 25 Nutzweise
Keine Bemerkungen.

D Zone für öffentliche Bauten
Art. 26 Grundmasse
Keine Bemerkungen.

E Erholungszonen
Art. 27 Erholungszone EA
Keine Bemerkungen.

Art. 28 Erholungszone EB
Keine Bemerkungen.

Art. 28.1 Erholungszone EC
Keine Bemerkungen.

III. Weitere Festlegungen
Art. 29 Arealüberbauung
Keine Bemerkungen.

Art. 29.1 Gestaltungsplanpflicht
Abs. 1 und 2
Keine Bemerkungen.

Abs. 3 Gebiet Zentrum

Tanja Wörner fragt nach, was unter dem Begriff «dichte Bauweise» zu verstehen ist.

Ortsplaner Daniel Christoffel erklärt, dass vorhin die Zentrumszonen behandelt worden sind. Ein Teil darin wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Wenn da gebaut werden soll, ist zuerst ein Gestaltungsplan zu erstellen, was einer massgeschneiderten BZO entspricht. Um eine Gestaltungsplanpflicht erstellen zu können, braucht es ein qualifiziertes öffentliches Interesse. Dies ist sicher im Einzugsgebiet des ÖV vorhanden. Nun sind Zielsetzungen für den Rahmen des Gestaltungsplans zu formulieren. Je nach Abweichungsgrad der Grundordnung dieser Zentrumszonenbestimmungen ist der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. § 51 PBG lautet wie folgt: «Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.» Die ausformulierte Dichte muss also mittels eines Gestaltungsplans aufgezeigt werden.

Die Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter weist auf den erläuternden Bericht hin. Darin sind die anvisierten Zahlen aufgelistet. Für dieses Zentrum würde es bedeuten 140 Einwohner plus 60 Beschäftigte pro Hektare.

Tanja Wörner fragt nach, was unter ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil zu verstehen ist.

Die Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter antwortet, dass es 1/3 Arbeitsplätze und 2/3 Wohnen bedeutet.

Tanja Wörner will wissen, wozu es öffentliche Freiräume, Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung brauche, wenn unmittelbar beim Bahnhof das Naturschutzgebiet beginnt.

Ortsplaner Daniel Christoffel macht darauf aufmerksam, dass explizit diese Aspekte in den Zielsetzungen enthalten sind.

Erich Böhm interessiert, was hinter der Schaffung einer Erholungszone EC steckt. Kann damit gerechnet werden, dass im Gebiet Unterhalde ein Minifreizeitpark entstehen wird? In diesem Gebiet sind der Lärm und die Rauchimmissionen, verursacht durch die Schrebergartenmieter, bereits beträchtlich.

Der Gemeindepräsident entgegnet, dass es sich dabei nicht um eine baurechtliche Fragestellung handelt.

Bausekretär Daniel von Büren erklärt, dass in der Erholungszone auch Spielgeräte wie eine Rutschbahn erlaubt sind. Die heutige Situation wird damit legalisiert.

Erich Böhm will wissen, wie gross die Distanz zwischen Wohn- und Erholungszone sein muss und führt nochmals die für ihn nicht zufriedenstellende Situation mit Lärm- und Abfallbelästigung.

Der Gemeindepräsident hat Verständnis für das Anliegen. Dieses müsste aber polizeirechtlich gelöst werden.

Brigitte Ilg bezieht sich auf das Votum des Ortsplaners, indem er über den Sinn von Gestaltungsplänen referiert hat. Deshalb **beantragt** sie, Rückkommen auf Art. 29, Arealüberbauungen, und Abs. 3 nicht zu streichen.

Bausekretär Daniel von Büren weist darauf hin, dass der Begriff Arealüberbauung ein definierter Rechtsbegriff ist. Dort gelten per se erhöhte Anforderungen an die Gestaltung. Ein Gestaltungsplan ist ein enorm aufwendiges, teures und langes Verfahren. Bei einer Arealüberbauung dürfen mehrere Häuser auf ein Grundstück gebaut werden. Die Ausnützung ist leicht erhöht zugelassen, dafür können erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und an die Freiräume gestellt werden. Bei einem Gestaltungsplan geht es um eine wesentlich erhöhte Nutzung. Die Anforderungen sind massiv erhöht. Der Kanton begutachtet den Gestaltungsplan. Anschliessend wird er der Gemeindeversammlung unterbreitet, wie dies in den letzten Jahren einige Male vorgekommen ist. Die Gemeinde Embrach ist die einzige Gemeinde im Kanton Zürich, die diese Verknüpfung kennt.

Ortsplaner Daniel Christoffel ergänzt, dass es sich um die merkwürdigste Verknüpfung zwischen einem bau- und einem planungsrechtlichen Verfahren handelt. Dieses Verfahren bringt keine Qualitätssteigerung, sondern lediglich eine erhebliche zeitliche Einbusse in der Planung. Es handelt sich um eine unnötige Überreglementierung in der BZO.

Brigitte Ilg fragt nach, ob es für die Bauherrschaft eine gewisse Sicherheit gäbe, wenn zuvor ein Gestaltungsplan verlangt wird.

Ortsplaner Daniel Christoffel präzisiert, dass es sich bei einem Gestaltungsplan um ein planungsrechtliches Verfahren handelt. Bei einer Arealüberbauung handelt es sich um ein baurechtliches Verfahren. Eine Arealüberbauung muss in einem einzigen Baugesuch abschliessend angezeigt und realisiert werden. Mittels eines Gestaltungsplans werden langfristige Vorgaben geschaffen. Ein Gestaltungsplan ist nie ein Bauprojekt, sondern darin finden sich generell abstrakte Darstellungen. Eine Arealüberbauung ist per se ein in sich geschlossenes Baugesuch. Persönlich findet er die heute gültige Regelung nicht zweckmässig.

Brigitte Ilg besteht nicht weiter auf ihrem Antrag.
Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 30 Aussenantennen
Keine Bemerkungen.

IV Ergänzende Vorschriften
Art. 31 Besondere Gebäude
Keine Bemerkungen.

Art. 32 Dachform

Stefan Müller **beantragt**, *den Artikel zu belassen*. Die Sicht ausserhalb des Dorfs ergibt ein Gesamtbild, das nachher gefährdet wäre, vor allem wenn auch die Geschosszahlen erhöht würden.

Bausekretär Daniel von Büren erläutert, dass heute sämtliche Gebäude bis auf das Maximum ausgenutzt werden. Es wird versucht, in sämtlichen Dachräumen Wohnungen einzubauen. Die Belichtung ist immer schwierig. Aus diesem Grund wollte man die Freiheit geben, ein attraktives Attikageschoss zu ermöglichen. Deshalb wird vorgeschlagen, diesen Artikel zu streichen. Die Gebäude werden dadurch nicht höher.

Die Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter ergänzt, dass der Flachdachausschluss in sehr vielen gross ausgedehnten Gebieten gilt. Mit der Streichung könnte grossflächig ein zusätzlicher Spielraum geschaffen werden.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten lehnen den Antrag Stefan Müller durch Handerheben mit grossem Mehr zu 45 Gegenstimmen ab.

Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 32.1 Begrünung von Flachdächern

Herr Gut fragt nach, ob dieser Artikel nur bei Neubauten gilt oder auch für bestehende Flachdächer.

Bausekretär Daniel von Büren antwortet, dass bei einer grossen Sanierung diese Auflage mitspielen könnte. Die Flachdächer dienen auch der Siedlungsentwässerung. Die begrünten Dachflächen mit Humus und Kies sind nicht unerhebliche Retentionsflächen. Die erste Versickerung des Regens findet auf den Dächern statt, erst später kommt das Dachwasser in die Meteorwasserleitungen.

Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 33 Abstellplätze

Der Gemeindepräsident ist der Meinung, diesen Artikel zu überspringen, da im Anschluss gesondert die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze behandelt wird. Wenn diese angenommen wird, gilt diese neu. Falls sie abgelehnt würde, würde Art. 33 in Kraft bleiben.

Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 33.1 Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen
Keine Bemerkungen.

Art. 33.2 Grenzbau
Keine Wortmeldungen.

Art. 34 Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden
Keine Bemerkungen.

Art. 34.1 Gebäudehöhe
Keine Bemerkungen.

Art. 35 Gärten, Spiel- und Ruheflächen
Keine Bemerkungen.

Art. 36 Ideelle Immissionen

Martin Rathgeb möchte wissen, wie die Verknüpfung von Sterbebegleitung, Glücksspiel sowie sexgewerblichen Salons zustande gekommen ist. Ist es möglich, dass sexgewerbliche Salons auf dem gesamten Gemeindegebiet verboten werden?

Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter erklärt, dass ein solcher Artikel nicht auf dem ganzen Gemeindegebiet gesetzt werden darf. Er ist nur für Wohn- und Quartiererhaltungszonen zulässig.

Martin Rathgeb fragt nach, wo dies begründet ist.

Bausekretär Daniel von Büren erklärt, dass es in einer Gemeinde Gewerbezonen sowie Wohn- und Gewerbezonen gibt. Alle aufgelisteten Einrichtungen gelten als anerkannte Gewerbe. Deshalb ist es rechtlich nicht zulässig, in der Gewerbezone spezifische Gewerbe auszuschliessen.

Keine weiteren Bemerkungen.

V. Inkrafttreten
Keine Bemerkungen.

Michel Holy weist darauf hin, dass im letzten Abschnitt einige Begriffe aufgeführt sind. Allerdings fehlt ein Kapitel Begriffsdefinition, in dem alle Begriffe, die zu Unsicherheit geführt haben, klar und eindeutig festgelegt sind.

Ortsplaner Daniel Christoffel verweist auf die Allgemeine Bauverordnung (ABV). Darin hat der Kanton Zürich die Definitionen geregelt und mit Skizzen unterlegt. Diese gelten abschliessend. Wenn die BZO bereinigt ist, werde er dem Gemeinderat empfehlen, einen sogenannten Wegleitungsteil zu erstellen. Darin soll auch jeweils auf die übergeordneten Bestimmungen verwiesen werden.

Bausekretär Daniel von Büren weist darauf hin, dass alle baurechtlichen Begriffe durch die Baufachleute angewendet werden. In der Branche sind diese Begriffe anerkannt und bekannt.

Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter bietet an, die Liste mit den wesentlichsten Begriffen auf die Homepage zu stellen.

Keine weiteren Bemerkungen.

Zwischenabstimmung zum Textteil
Die Stimmberechtigten stimmen durch Handerheben dem Textteil in der bereinigten Fassung mit grossem Mehr zu 7 Gegenstimmen zu.

Entwurf Zonenplan

1, 2, 52, 50, 4, 6, 7, 46, 47, 9, 10, 11, 48, 27, 24
Keine Bemerkungen.

16
Stefan Müller stellt den **Antrag,** *die Zone WG 2 an der Dorfstrasse zu belassen.* Entlang diesem Strassenabschnitt stehen viele identitätsstiftende Arbeiterhäuschen. Dieses Gesamtbild wäre bei Annahme in Gefahr.

Bausekretär Daniel von Büren erläutert, dass es das Ziel ist, von solch ganz kleinen Zonierungen wegzukommen. Bauen an der Dorfstrasse ist ohnehin erschwert. Der ganze Strassenzug sollte grundsätzlich in derselben Zone liegen.

Stefan Müller präzisiert, dass zwei Parzellen, nämlich das Postgebäude und die Apotheke gesondert eingeordnet waren. Ansonsten betrifft es einen ganzen Strassenabschnitt mit kleinen Häusern auf engen Parzellen. Die Liegenschaften würden de facto abgewertet und das Land aufgewertet.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten lehnen durch Handerheben den Antrag Stefan Müller mit grossem Mehr bei 39 Gegenstimmen ab.

Keine weiteren Bemerkungen.

57, 59, 54
Keine Bemerkungen.

51

Susanne Zangger **beantragt**, *dies in der Kernzone zu belassen*. In der Kernzone gelten erleichtert Bestimmungen für das Gewerbe. Die Häuser sind kernzonenkonform. Sie gehören deshalb nicht in die Zone W2B.

Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter definiert, dass in der Kernzone die erleichterten Möglichkeiten für das Gewerbe gelten. Diese bleiben auch bei einer Umzonung der angrenzenden Bauten an der Kratzstrasse weiterhin bestehen. Heute findet man an der Kratzstrasse weitgehend eine Bebauung, die rein dem Wohnen dient. Der Kernzonencharakter ist nicht mehr ersichtlich.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten lehnen den Antrag Susanne Zangger durch Handerheben mit grossem Mehr ab.

Keine weiteren Bemerkungen.

56, 53, 58
Keine Bemerkungen.

22

Tanja Wörner möchte die Begriffe Reservezone und Freihaltezone erklärt haben.

Bausekretär Daniel von Büren erklärt, dass in der Reservezone eine Umzonung zur Wohnzone machbar ist. Hingegen ist die Freihaltezone von jeglichen Bauten frei zu halten.

Ortsplaner Daniel Christoffel präzisiert, dass es sich gemäss zürcherischer Gesetzgebung bei der Reservezone um eine Zone handelt, in der heute noch nicht bekannt ist, zu welcher Art Zone diese Gebiete zugeschlagen werden. Eine Reservezone kann nur innerhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet werden. Erst wenn die heutigen Kapazitäten, die in der Bauzone vorhanden sind, ausgeschöpft sind, kann eine Umzonung angedacht werden. In einer Freihaltezone ist eine bauliche Nutzung ausgeschlossen.

Keine weiteren Bemerkungen.

21, 19, 23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 34, 36, 37
Keine Bemerkungen.

38

Severin Werner **beantragt**, *dass dieses Gebiet der Zone W2A2 zugeschlagen wird*, da es sich um relativ kleine Parzellen und eine reine Einfamilienhauszone handelt. Sie ist mit Änderung Nr. 9 vergleichbar.

Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter weist auf die Gesamtstrategie einer einheitlichen Zonierung entlang der Stationsstrasse hin

Severin Werner fragt nach, ob es das Ziel ist, dass die Einfamilienhäuser dort verschwinden.

Bauvorständin Rebekka Bernhardsgrütter gibt zu, dass dies eine langfristige Möglichkeit sein könnte. Die Planung beruht auf gesamthaften Überlegungen und bezieht sich nicht auf einzelne Grundstücke. Es gäbe sonst eine einzelne Aussparung, die wie eine Insel wirken würde. Die Überlegungen gehen dahin, dass die Gebäudehöhen im Zentrum höher sind und gegen aussen abflachen.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten lehnen den Antrag Severin Werner durch Handerheben mit grossem Mehr zu 55 Gegenstimmen ab.

Keine weiteren Bemerkungen.

40, 41, 42, 43, 44, 45
Keine Bemerkungen.

Brigitte Ilg möchte wissen, welche Auswirkungen die Änderungen in den Anträgen 23, 25 und 28 auf die Ausnützung haben.

Die Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter erklärt, dass es sich um die Aufhebung der beiden verschiedenen Zonen handelt sowie die neue Zone W2A1. Es ist eine Zusammenführung der Zonierung über das ganze Gebiet.

Bausekretär Daniel von Büren ergänzt, dass die Auswirkungen in Art. 17 Grundmasse der vorhin bereinigten BZO ersichtlich sind. Der einzige Unterschied ist bei den Gebäudehöhen zu finden, die vorher 6.0 bzw. 6.5 m betragen haben. Die Gebäudehöhe wurde für das ganze Gebiet einheitlich auf 6.5 m festgelegt. Die Baumassenziffer betrug 1.15 bzw. 1.3. Diese wird neu auf 1.4 festgelegt.

Keine weiteren Bemerkungen.

Zwischenabstimmung zum bereinigten Zonenplan
Die Stimmberechtigten genehmigen den bereinigten Zonenplan durch Handerheben mit grossem Mehr zu 4 Gegenstimmen.

Kernzonenplan Dorf

Der Gemeindepräsident erläutert kurz die Änderungen anhand der Folie.

Meinrad Carigiet fragt, ob er die Firstrichtung bei seinem Gebäude ändern müsste bei einem Neubau.

Der Gemeindepräsident erklärt, dass hier keine Änderung vorgesehen ist.

Tanja Wörner will wissen, was mit dem Wildbach vorgesehen ist.

Der Gemeindepräsident antwortet, dass der Wildbach dem Kanton gehört. Es macht deshalb keinen Sinn, dass ein Gewässer Bestandteil einer Kernzone ist.

Susanne Zangger erkundigt sich, zu welcher Zone der bestehende Landwirtschaftsbetrieb der Familie Morf gehört.

Die Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter erklärt, dass es sich dabei grundsätzlich um eine Zuweisung zur Zone W2B handelt, die im Zonenplan zusätzlich schraffiert ist. Das bedeutet, dass mässig störendes Gewerbe zulässig ist. Damit sind der Landwirtschaftsbetrieb und das Malergeschäft gesichert.

Ortsplaner Daniel Christoffel ergänzt, dass ein Landwirtschaftsbetrieb gemeinhin als mässig störender Betrieb gilt.

Keine weiteren Bemerkungen.

Abstimmung zur Aufhebung Kernzonenplan Dorf
Die Stimmberechtigten stimmen dem Kernzonenplan Dorf durch Handerheben mit grossem Mehr und einer Gegenstimme zu.

Kernzonenplan Obermüli

Keine Bemerkungen.

Abstimmung zum Kernzonenplan Obermüli
Die Stimmberechtigten stimmen der Aufhebung des Kernzonenplans Obermüli durch Handerheben ohne Gegenstimmen zu.

Bericht zu den Einwendungen

Keine Bemerkungen.

Abstimmung zum Kernzonenplan Dorf
Die Stimmberechtigten stimmen dem Kernzonenplan Dorf durch Handerheben mit grossem Mehr und zwei Gegenstimmen zu.

Erläuternder Bericht

Der erläuternde Bericht wird im Rahmen der Schlussabstimmung zur Kenntnis genommen.

Ein Stimmbürger fragt nach, welche Zuständigkeiten dem Gemeinderat nun gemäss Punkt 6 des Antrags übertragen werden.

Ortsplaner Daniel Christoffel erklärt, dass das Verfahren der Festsetzung noch nicht abgeschlossen ist. Das Planungswerk muss noch von der Baudirektion genehmigt werden. Es ist nicht anzunehmen, dass diese einen Vorbehalt einbringt, da sie bereits zur Vorprüfung eingeladen worden ist. Alle heutigen Änderungen sind genehmigungsfähig. Es kann aber sein, dass im anschliessenden Rechtsmittelverfahren Rekurse eingereicht werden, denen die Judikative zustimmt und so Änderungen notwendig werden. Bei beiden Verfahren könnte es auf die heute festgesetzte Planung Einfluss haben. Wenn die Einflussnahme dann rechtskräftig ist, muss der Gemeinderat in eigener Kompetenz diese Sachverhalte an der Planung ändern.

Thomas Regli erkundigt sich, nach welchen Bestimmungen nun ein Bauprojekt zu planen ist.

Der Ortsplaner Daniel Christoffel erklärt, dass die neuen Bestimmungen erst dann uneingeschränkt angewendet werden können, wenn die Genehmigung rechtskräftig ist. Bis dahin gilt die sogenannte Vorwirkung. Sowohl die bisher rechtskräftigen Bestimmungen wie auch die heute diskutierten Bestimmungen müssen mitberücksichtigt werden.

Aktuell anwesende Stimmberechtigte: 209

Schlussabstimmung über die bereinigte Vorlage

Die Gemeindeversammlung beschliesst durch Handerheben mit grossem Mehr zu 4 Gegenstimmen:

1. Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 14 Ziff. 1 und 2 der Gemeindeordnung vom 27.09.2009 wird die folgende Teilrevision der Nutzungsplanung festgesetzt:

1.1 Änderungen an der Bau- und Zonenordnung vom 12. Mai 1993 mit Nachführungen bis 13. Juni 2008

1.2 Änderungen am Zonenplan Mst. 1:5000 vom 12. Mai 1993 mit Nachführungen bis 10. Dezember 2010

1.3 Änderungen an den Kernzonenplänen Dorf, Teile Nord und Süd, beide im Mst. 1:1000 vom 21. Juni 1985, neu zusammengefasst in den Kernzonenplan Dorf Mst. 1:1000

2. Der Kernzonenplan Obermüli Mst. 1:1000 vom 21. Juni 1985 wird aufgehoben.

3. Der Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wird genehmigt.

4. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.

5. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die vorgenannten Änderungen an der Nutzungsplanung zu genehmigen.

6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1.1 bis 1.3 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

7. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Brigitte Ilg hält an ihrem **Antrag** *auf Urnenabstimmung* fest.

Abstimmung betreffend Unterstellung an die Urne
Für den Antrag von Brigitte Ilg auf Urnenabstimmung braucht es ein Quorum von 1/3 der anwesenden Stimmberechtigten.

Anwesende ..... 209 Stimmberechtigte
Quorum von 1/3 ..... 70 Stimmberechtigte
Zustimmung ..... 33 Stimmberechtigte

Für den Antrag auf Urnenabstimmung stimmen 33 Stimmberechtigte. Damit ist das Quorum von einem Drittel der anwesenden Stimmberechtigten nicht erreicht. Der Antrag ist abgelehnt.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a) Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, 8090 Zürich, unter Beilage von:
      - Teilrevision der Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne, 6-fach
      - Kopie Publikation Beschlüsse GV
   b) Planungsbüro Daniel Christoffel, Rütiholzstrasse 24, 8136 Gattikon-Thalwil
   c) BV
   d) BS
   e) B1.04.02

B1.04	**Nutzungsplanung**	**6**
B1.04.02	**Bau- und Zonenordnung, Teilbauordnungen, Gestaltungspläne**	
	Teilrevision der Nutzungsplanung	2014-27
	Verordnung über Fahrzeugabstellplätze	

Der Gemeindepräsident erläutert, dass Art. 33 BZO gestrichen werden soll. Dafür soll eine separate Verordnung über Fahrzeugabstellplätze erlassen werden.

Die Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter erklärt, dass im PBG die Erstellungspflicht für Fahrzeugabstellplätze geregelt ist. Seit 1997 gibt es zudem eine Wegleitung des Kantons zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. Die Baudirektion empfiehlt den Gemeinden, ihre kommunalen Parkierungsvorschriften dieser Wegleitung anzupassen. Die Erfahrungen mit der heutigen Regelung in der BZO sind, dass diese Regelung zu einer erheblichen Anzahl Pflichtabstellplätze führt. Diese ist höher als es gemäss den heute gültigen Normen wäre. Mit dem Einzelartikel können auch nicht spezifische örtliche Gegebenheiten berücksichtigt werden wie insbesondere Ortsbildschutz oder ÖV-Anbindung. Ziel der neuen Verordnung ist, diese Reduktionsmöglichkeiten den Grundeigentümern weiterzugeben. Die Gemeinde muss ein Minimum von Pflichtabstellplätzen festlegen. Neu erfolgt eine Berechnung in drei Schritten. Deshalb wird eine separate Verordnung über Fahrzeugabstellplätze unterbreitet. Während der öffentlichen Auflage/Anhörung sind keine Einwendungen dazu eingegangen. Seitens Kanton ist eine Vorprüfung erfolgt. Die Vorlage ist genehmigungsfähig.

Detailberatung

Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

1 Allgemeine Bestimmungen
Art. 1 und 2
Keine Bemerkungen.

2 Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtabstellplätze
Art. 4 Berechnungsgrundsatz
Keine Bemerkungen.

Art. 5 Normbedarf

Paul Schöb ist Verkehrsplaner und hat beruflich viel mit Parkplatzverordnungen zu tun. Wenn man sich auf die kantonale Wegleitung stützt, stellt sich die Frage, wieso auf Kubikmeter und nicht auf Quadratmeter abgestützt wird. Dies erschwert die Berechnungen.

Bausekretär Daniel von Büren weist darauf hin, dass für die Berechnung der Ausnützung in Embrach die Baumasse in Embrach gilt, die im Baugesuchsverfahren sowieso nachgewiesen werden muss. Wenn die Berechnung mittels der Fläche erfolgen soll, erfordert dies zusätzliche Berechnungen.

Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 6 bis 8
Keine Bemerkungen.

3 Weitere Bestimmungen
Art. 9 bis 11
Keine Bemerkungen.

4 Gemeinschaftsanlagen
Art. 12 bis 14
Keine Bemerkungen.

5 Veloabstellplätze
Art. 15 Erstellungspflicht
Keine Bemerkungen.

Art. 16 Lage und Gestaltung

Paul Schöb verweist auf die SN-Norm hin, die einen ähnlichen Grundbedarf festlegt. Diese lässt die Möglichkeit offen, gerade im Wohnungsbereich unter bestimmten Gegebenheiten die Veloabstellplätze zu reduzieren. Es ist auch möglich, einen gewissen Anteil noch nicht zu realisieren. Erst, wenn der Bedarf angezeigt ist, müssen diese realisiert werden. Er **beantragt**, zwei Punkte aus der SN-Norm aufzunehmen, nämlich, dass eine Reduktion möglich ist und diese Parkplätze nur bei Bedarf realisiert werden müssen.

Bausekretär Daniel von Büren antwortet, dass ein Bau nach der Schlussabnahme als abgeschlossen gilt. Es ist schwierig für das Bausekretariat zu wissen, wann später der Bedarf ausgewiesen ist. Das Anliegen ist verständlich, die Umsetzung ist aber schwierig.

Ortsplaner Daniel Christoffel ergänzt, dass eine Möglichkeit mit grösster Flexibilität gesucht worden ist. Die andere Möglichkeit hätte darin bestanden, die Massgabe analog derjenigen der Fahrzeugabstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen. Die vorliegende Formulierung entspricht der vereinfachten Fassung, die auch die Baudirektion empfiehlt. Der Bezug zur jeweils gültigen SN-Norm wird hergestellt. Die vorgeschlagenen Spielmöglichkeiten sind somit zumindest nicht ausgeschlossen. Mit diesem Weg kann die nötige Flexibilität für die Fragestellung, wie viele Veloabstellplätze im konkreten Fall und Zeitpunkt tatsächlich notwendig sind, geschaffen werden. Auch in der Vorprüfung wurde dieser Weg empfohlen.

Paul Schöb spricht aus seiner täglichen Berufserfahrung. Mit einem 7,5 Einfamilienhaus müssen 8 Veloabstellplätze nachgewiesen werden. Der Platzbedarf dafür ist markant.

Die Bauvorsteherin Rebekka Bernhardsgrütter ist der Meinung, dass in Analogie zur Regelung der Autoabstellplätze eine Prüfung von Funktion und Lage durchaus Sinn macht. Eine Reduktion ist allenfalls möglich. Das kann ohne Probleme aufgenommen werden.

Ortsplaner Daniel Christoffel schlägt folgende Formulierung vor: *Die Veloabstellplätze sind in naher Distanz zum Zielort, in der Regel auf dem Grundstück selbst und entsprechend der jeweils gültigen Schweizer Norm (S) zu bemessen und auszuführen. Dabei sind auch die Reduktions- und Etappierungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage sowie in der Regel witterungsgeschützt angeordnet werden.*

Die Sozialvorsteherin Regula Bächi-Seiler spricht die Etappierung an und fragt nach, wer den Bauherrn dazu bringt, die im Moment reduzierte Anzahl Veloparkplätze in 5 oder 10 Jahren aufzustocken?

Esther Büchi führt das Beispiel Wildbachstrasse an. Da ist genau das passiert. Der Eigentümer hat sehr schnell einen Veloabstellplatz erstellt, nachdem alle vorhandenen Flächen mit Velos überstellt waren.

Bausekretär Daniel von Büren verweist auf die Handhabung in der Praxis. Jeder Bauherr wird darlegen, dass er im Moment nicht die volle Anzahl ausschöpfen muss. Die Bewilligung erfolgt dann ausserhalb von Leitplanken und könnte willkürlich sein. Die Umsetzung wird schwierig werden.

Paul Schöb stellt nun definitiv folgenden **Antrag**: *Die Veloabstellplätze sind in naher Distanz zum Zielort, in der Regel auf dem Grundstück selbst und entsprechend der jeweils gültigen Schweizer Norm (S) zu bemessen und auszuführen, insbesondere die Reduktions- und Etappierungsmöglichkeiten. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage sowie in der Regel witterungsgeschützt angeordnet werden.*

Abstimmung
Die Stimmberechtigten stimmen dem Antrag Paul Schöb durch Handerheben mit 61 : 36 Stimmen zu.

Keine weiteren Bemerkungen.

Art. 17 Standardbedarf

Susanne Zangger fragt, ob die 55 % im Zusammenhang mit den Güteklassen bei den Velos analog zu den Autos gelten.

Paul Schöb antwortet, dass dies nur bei den Autos gilt.

Keine weiteren Bemerkungen.

6 Inkraftsetzung
Art. 18 Inkrafttreten
Keine Bemerkungen.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten stimmen der bereinigten Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze durch Handerheben ohne Gegenstimmen zu.

Situationsplan der Güteklassen

Marlies Gadola erkundigt sich, wieso die Gebiete Wyler am Teich und Gstein der Güteklasse 1 zugeordnet sind.

Der Gemeindepräsident erklärt, dass das Gstein in der Kernzone und das Quartier Wyler am Teich in der Quartiererhaltungszone liegt. Deshalb werden diese beiden Gebiete anders geregelt.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten genehmigen den Situationsplan der Güteklassen durch Handerheben mit grossem Mehr gegen eine Gegenstimme.

Der Gemeindepräsident gibt bekannt, dass nun eine neue Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze genehmigt worden ist. Deshalb kann Art. 33 der BZO gemäss Dispositiv 2 des Antrags aufgehoben werden kann.

Abstimmung zu Dispositiv 2 des Antrags
Die Stimmberechtigten genehmigen diesen Antrag durch Handerheben ohne Gegenstimmen.

Aktuell anwesende Stimmberechtigte 125

Schlussabstimmung

Die Stimmberechtigten genehmigen durch Handerheben mit grossem Mehr zu einer Gegenstimme die bereinigte Verordnung über Fahrzeugabstellplätze:

1. Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 13 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 27.09.2009 wird eine Verordnung über Fahrzeugabstellplätze zusammengesetzt aus:

1.1 Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Entwurf vom 30. Juni 2016)

1.2 Situationsplan der Güteklassen Mst. 1:10000 (Entwurf vom 30. Juni 2016)

erlassen und festgesetzt.

2. Aufhebung der Bestimmungen über die Abstellplätze umfassend Art. 33 Abs. 1 bis 4 in der Bau- und Zonenordnung vom 12. Mai 1993 mit Nachführungen bis 13. Juni 2008.

3. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.

4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die vorgenannten Änderungen an der Nutzungsplanung, das heisst die Neufestsetzung der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze und den dazugehörenden Situationsplan mit den eingetragenen Güteklassen zu genehmigen.

5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1.1 und 1.2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

6. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a) Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, 8090 Zürich, unter Beilage von:
      - Teilrevision der Nutzungsplanung, Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, 6-fach
      - Kopie Publikation Beschlüsse GV
   b) Planungsbüro Daniel Christoffel, Rütiholzstrasse 24, 8136 Gattikon-Thalwil
   c) BV
   d) BS
   e) B1.04.02

E. Schlussbestimmungen

Der Versammlungsleiter macht auf die gesetzlichen Schlussbestimmungen aufmerksam:

- Rekurse gegen gefasste Beschlüsse der Gemeinde (Gemeindebeschwerde § 151 GG) sind innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, an den Bezirksrat Bülach zu richten. Der Beschluss muss gegen übergeordnetes Recht verstossen. In praktischer Hinsicht ist es die Rüge von inhaltlichen Mängeln der Beschlüsse. Bei Gemeindebeschwerden wird die unterliegende Partei inskünftig kostenpflichtig.

- Einwände gegen die Geschäftsführung sind sofort, noch vor Schluss der Versammlung, anzubringen, nachher sind sie verspätet. Ein solcher Stimmrechtsrekurs (§ 151 a GG) wäre innert 5 Tagen, von der Publikation an gerechnet, ebenfalls an den Bezirksrat Bülach zu richten. Es meldet sich niemand zu Wort.

- Das Protokoll liegt ab Donnerstag, 15. September 2016, in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

- Einsprachen gegen die Richtigkeit des Protokolls (§ 54 GG) sind ebenfalls innert 30 Tagen, von der Auflage an gerechnet, an den Bezirksrat Bülach zu richten.

Er teilt mit, dass die nächste ordentliche Gemeindeversammlung voraussichtlich am Montag, 12. Dezember 2016 (Budget-GV) stattfinden wird.

Zum Abschluss der heutigen ausserordentlichen Gemeindeversammlung bedankt sich der Gemeindepräsident bei allen Versammlungsteilnehmern für das grosse Durchhaltevermögen und die angeregten Diskussionen.

Der Gemeindepräsident erklärt die Versammlung als geschlossen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Protokolls.

Embrach, 14. September 2016 hg/bs

Gemeindeversammlung

Hans Peter Good
Gemeindeschreiber

F. Genehmigung des Protokolls

Wir haben das Protokoll über die ausserordentliche Gemeindeversammlung am Mittwoch, 14. September 2016, geprüft und bezeugen es als richtig.

Embrach, 14. September 2016

Der Präsident:

Die Stimmenzähler:

- Fritz Berger .....
- Max Gehring .....
- Kurt Bliggenstorfer .....
- Robert Schoch .....

G. Auflage des Protokolls

Ab 15. September 2016

Der Gemeindeschreiber: