B1	**BAUPLANUNG, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ**	**215**
B1.08	**Richtplanung, Raumplanung**	
	Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum (RES) Prozess und Umsetzung - Controlling 2024	2014-26

Ausgangslage
Basierend auf dem Beschluss vom 22. Oktober 2014 (GRB 228) hat der Gemeinderat am 6. Juli 2016 (GRB 173) das Controlling und einen ersten Zwischenbericht zur Umsetzung der Räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum (RES+) genehmigt. Die RV B+I informiert den Gemeinderat alle zwei Jahre über den Stand der Umsetzung der RES+, letztmalig am 22. August 2022 (GRB 137/22.08.2022).

Erwägungen / Umsetzungsstand der einzelnen Teilbereiche der RES+

A. Siedlung

Um die Siedlungsentwicklung im Sinne der RES+ umzusetzen, wurde die Nutzungsplanung im Jahr 2016 umfassend revidiert. Im Jahr 2021 erfolgte eine technische Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung (BZO), die unter anderem die Einführung harmonisierter Baubegriffe, die Regelung der Mehrwertabgabe sowie die Umzonung des Schützenhausareals beinhaltete. Zudem wurden die Fahrzeugabstellverordnung technisch angepasst und die Ersatzabgabeverordnung genehmigt. Die mit der BZO verfolgten Ziele werden anhand der folgenden Indikatoren gemessen:

- Förderung der Weiterentwicklung Embrachs zu einem dynamischen regionalen Zentrum (Umsetzung der Zentrumszone, Arbeitsplatzentwicklung)

<u>Zentrumszone</u>
Die Gemeinde steht im regelmässigen Austausch mit den wichtigsten Akteuren – darunter Private, die SBB, die Zürcher Freilager AG sowie kantonale Stellen wie das Amt für Verkehr (AFV) und das Amt für Raumentwicklung (ARE). Zwei private Bauvorhaben direkt am Bahnhofplatz sind bereits realisiert oder stehen kurz vor dem Abschluss.
Der Gestaltungsplan Stationsstrasse der Zürcher Freilager AG wurde an der Gemeindeversammlung im Februar 2023 genehmigt. Die Erneuerung des SBB-Areals, einschliesslich Anpassungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz, wurde im Sommer 2024 abgeschlossen. Die Bushaltestellen wurden in Zusammenarbeit mit der Postauto AG und der Zürcher Freilager AG auf das SBB-Projekt abgestimmt und gemeinsam mit dem Bauprojekt der SBB umgesetzt. Die dritte Bushaltestelle entlang des Gestaltungsplangrundstücks der Zürcher Freilager AG wird im Rahmen des Projekts "Umgestaltung Bahnstrasse" realisiert, dessen Abschluss bis Ende 2026 geplant ist.

Sicherung bestehender Arbeitsplatzgebiete

Die Zürcher Freilager AG setzt ihren Masterplan um, der die Sanierung oder den Ersatz aller Gebäude auf dem Industrieareal des Embraport vorsieht. Mehrere grosse, neue Gebäudekomplexe sind bereits fertiggestellt, zwei weitere Gebäude befinden sich im Bau.

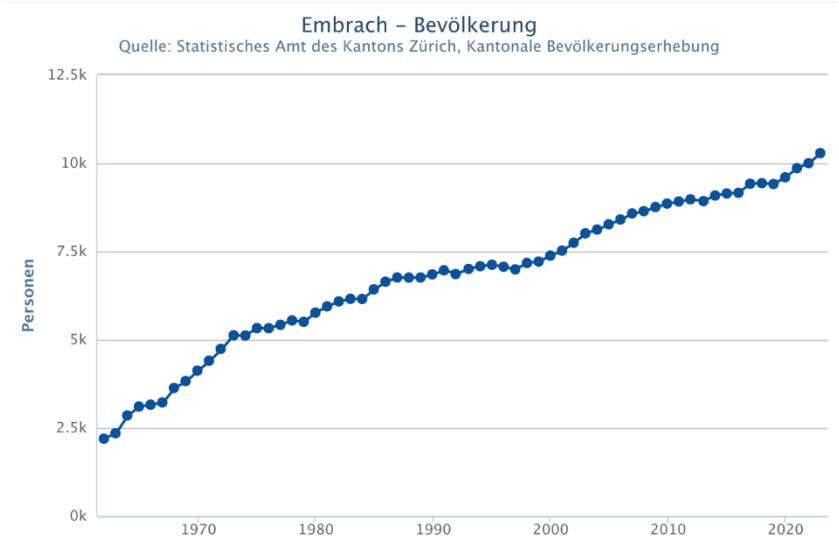
Das gemeindeeigene Grundstück in der Industriezone wurde im Herbst im Baurecht an die GUS AG vergeben.

Der Neubau für die Firma Wymed AG befindet sich ebenfalls im Bau.

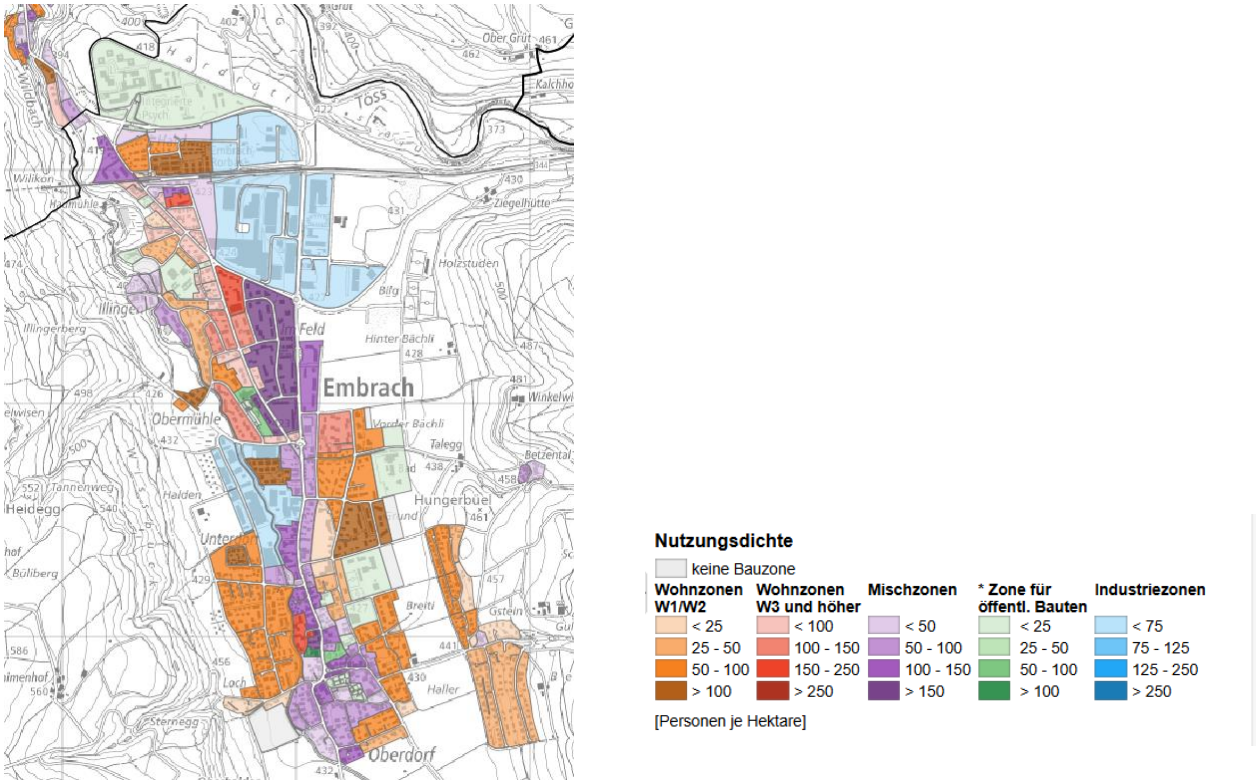
Bewältigung einer ca. 20%igen Bevölkerungszunahme in den nächsten 15 Jahren

Die Bevölkerungsentwicklung wird anhand der effektiven Zahlen dargelegt:

- 2016: 9'161 Personen (Ausgangswert des 1. Controllings)
- 2018: 9'434 Personen
- 2019: 9'410 Personen
- 2020: 9'600 Personen
- 2021: 9'860 Personen
- 2022: 10'001 Personen
- 2023: 10'286 Personen
- Zunahme im letzten Jahr: 285 Personen, +2,85 %
- Zunahme in den letzten 5 Jahren: 852 Personen, +9,03 %
- Prognose bis 2032: ca. 11'300 Personen



Nachhaltige und qualitative Siedlungsentwicklung in allen Quartieren
Erneuerung und Altersstruktur in den Quartieren, Durchmischung, steuerliche Entwicklung wie auch weitere statistische Angaben sind über den GIS-Browser des Kantons Zürich aufrufbar.



B. Verkehr

Für den Teilbereich Verkehr hat der Gemeinderat ein Gesamtverkehrskonzept (GVK) inkl. Massnahmenplanung genehmigt (GRB 135/17.06.2015). Um die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr planerisch zu verbessern, wurden diverse Planungen, Konzepte und Projekte erarbeitet bzw. realisiert. Mit GRB 56/25.03.2024 hat der Gemeinderat den aktualisierten Massnahmenkatalog letztmalig abgenommen.

Aktueller Stand der Zielerreichung der wichtigsten Massnahmen:

Massnahmen	Beschreibung
MIV/Parkierung	Die Projekte BGK Dorfstrasse (inkl. Velokonzept), Sanierung Bülacherstrasse und Sanierung Oberdorfstrasse sind unter Federführung des Kantons in Bearbeitung.
Velo	Das kommunale Velokonzept ist in Erarbeitung und wird dem Gemeinderat am 11.11.2024 zur Genehmigung vorgelegt. Die Gemeinde steht betr. Vollzug des dualen Velokonzepts mit dem Kanton in Verbindung. Der Brückenersatz über den Wildbach ist bereits in Planung und soll im Jahr 2025/2026 realisiert werden.

Fussverkehr	Die noch aktiven Massnahmen werden mit dem Bau des Trottoirs an der Rheinstrasse im 2027 erledigt. Eine neue Fusswegverbindung auf der Nordseite des Gleisfelds wird geprüft, könnte jedoch aufgrund des Güterverkehrs (Massnahme f6) schwer zu realisieren sein. Aufenthaltsqualität: Die Definition der Gestaltungsstandards wird überprüft. Die Signalisation ist eine Dauermassnahme und wird laufend überprüft und angepasst.
ÖV	Die Projektierung der Bahnstrasse hat gestartet. Die Ausführung hat sich um ein Jahr nach hinten verschoben. Die Optimierung des Bahnverkehrs wird mit dem Ausbauabschnitt 2035 angestrebt (Dauerbeobachtung). Die Erschliessung des Quartiers Sonnenberg wird mittelfristig geprüft. Mit dem Fahrplanwechsel 2023/24 gab es für das Embrachertal eine grössere Änderung, welche eine gute Verdichtung des Taktfahrplan erwirkt hat. Die Tarifzonen sind eine Daueraufgabe, welche bei der Fahrplanwechselvernehmlassung jeweils thematisiert wird. Fahrbahnhaltestellen werden in Zusammenhang mit dem BGK geprüft. Federführung bei diesem Projekt hat der Kanton Zürich.

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Dorfstrasse/Züricherstrasse wurde Ende 2019 fertiggestellt. Mit GRB 213/04.12.2023 hat der Gemeinderat die Vertiefung des Velokonzepts mit Massnahmenbausteine des Gesamtverkehrskonzepts genehmigt. Ursprünglich sollte das im Bericht unter Ziffer 7.4 beschriebene Monitoring nach Abschluss der Arbeiten an der Dorfstrasse starten. Der Beginn des Monitorings wurde jedoch verschoben, da einerseits das kommunale Velokonzept noch in Bearbeitung ist, andererseits die Kostenaufteilung für das duale Velokonzept mit dem kantonalen Tiefbauamt noch finalisiert werden muss und zudem derzeit Tiefbauarbeiten an der Tannenstrasse stattfinden. Sobald die Tiefbauarbeiten an der Tannenstrasse abgeschlossen sind, kann mit dem Monitoring begonnen werden.

Die definitive Aufnahme von Embrach ins Agglomerationsprogramm wurde bestätigt. Für die eingereichten A-Massnahmen sind gemäss Bundesentscheid und bei Einhaltung der Vorgaben finanzielle Beiträge von bis zu 40 % zu erwarten. Die Finanzierungsvereinbarungen können nun beantragt werden und werden fortlaufend in die Terminplanung der einzelnen Massnahmen integriert.

<u>Überkommunale Verkehrsplanung</u>

Das regionale Gesamtverkehrskonzept Plus (rGVK+) Zürcher Unterland + wurde 2021/22 unter der Leitung des Amtes für Verkehr (AFV) unter Mitwirkung der Planungsgruppen Zürcher Unterland (PZU) und Furttal erarbeitet. Der Bericht inkl. Massnahmen wurde am 31. Juli 2022 verabschiedet und ist seither kontinuierlich in der Planung zu berücksichtigen.

C. Ver- und Entsorgung

Genereller Entwässerungsplan (GEP)
Der GEP wurde zuletzt im Jahr 2014 umfassend überarbeitet und 2017 revidiert. Heute sind nahezu alle Massnahmen umgesetzt. Um den aktuellen Anforderungen zu entsprechen, wird der GEP im Jahr 2025 an die geltenden gesetzlichen Grundlagen angepasst und bei Bedarf erweitert.

Kommunale Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung
Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Pünt muss von einer Kapazität von heute 20'000 auf 30'000 ausgebaut werden, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum des Embrachertals bewältigen zu können. Der entsprechende Ausbaukredit (Ausbau Biologie, Selectverfahren) wurde 2021 von den Verbandsgemeinden gutgeheissen. Die Bauarbeiten dauern rund zweieinhalb Jahre und werden ca. Ende 2025/anfangs 2026 abgeschlossen sein.

Energie
Neben dem Wärmeverbund Breiti und der Schnitzelheizung für die Schulanlage Ebnet (jeweils im Rahmen eines 30-jährigen Contracting-Vertrages mit Energie 360°) konnte im Oktober 2020 auch der Wärmeverbund Nord in Betrieb genommen werden, ebenfalls im Rahmen eines 30-jährigen Contractings mit Energie 360°. Aufgrund der hohen Nachfrage haben die Gemeinde und Energie 360° AG beschlossen, den Wärmeverbund Breiti auf die südlichen und westlichen Quartiere zu erweitern. Die Heizzentrale Breiti wurde inzwischen fertiggestellt und wird bald vollständig in Betrieb genommen. Der Ausbau im westlichen Gemeindegebiet ist im Gange, während ein Ausbau im südlichen Teil unsicher ist.

Im Jahr 2022 entschied der Gemeinderat, gemeinsam mit der Energiegenossenschaft Bülach (EGB) eine Solaraktion zu starten. Ziel der Aktion ist der Ausbau von 500 kWp, was je nach Grösse etwa 20 bis 40 Solaranlagen entspricht. Die Aktion beschränkte sich auf alle Liegenschaften in Embrach und wurde 2023 sowie 2024 umgesetzt (24 Liegenschaften mit total 361 kWp in Betrieb). Aufgrund der starken Nachfrage und des positiven Feedbacks soll die Solaraktion in den Jahren 2025 und 2026 im gleichen Rahmen fortgesetzt, mit einem geplanten Zubau von weiteren ca. 600 kWp jährlich, was etwa 25 bis 45 Anlagen pro Jahr umfasst.

D. Öffentliche Bauten und Anlagen

Ziele und Massnahmen Entwicklungs- und Nutzungskonzept [1]

VISION	Die Gemeinde verfügt über attraktive und zeitgemässe Infrastrukturen.		
Ziele	Strategische Grundlage für öffentliche Bauten und Anlagen sowie unbebaute Grundstücke ist definiert.	Öffentliche Bauten und Anlagen werden nachhaltig und finanzierbar bewirtschaftet (operativ).	Öffentliche Bauten und Anlagen werden zukunftstauglich erneuert (strategisch).

VISION	Die Gemeinde verfügt über attraktive und zeitgemässe Infrastrukturen.		
Massnahmen	Empfehlungen bezüglich • Dringlichkeiten, Prioritäten, Fokus✓ • Vorgehensvorschlag✓	• Bestandesaufnahme der vorhandenen Grundstücke und Bebauungen liegt vollständig vor✓	• Mittel- und langfristiger Sanierungsbedarf ist bekannt✓ • Sorgfältige und

	• Empfehlungen zur Desinvestition✓ • Kapitel in RES +✓	• Gebäudediagnosen sind erstellt✓ • Fangblätter für gemeindeeigene Liegenschaften sind erstellt✓	rechtzeitige Planung von grösseren Erneuerungsvorhaben✓ • Grobe Investitionsplanung liegt vor✓

Materielles Fazit Bedarf [1]

Bildung	Werke/Sicherheit	Verwaltung/Begegnung	Erholung/Sport/Freizeit
• Adaption Schulraumplanung ✓ • Sanierung Ebnet✓ • Schulraum Dorf in Zusammenarbeit mit Sekundarschule ✓ • Kurz- und mittelfristig PSE an 2 Standorten✓ • Langfristig Option 3. Standort sichern	• Wiederaufbau Meili Haus • Werkhof und altes Feuerwehrgebäude stehen auf wertvollem Land Sanierung Werkhof mittelfristig • Sanierung altes Feuerwehrlokal unsinnig • Neuer Standort für Werkgebäude ist definiert✓	• Integration möglichst aller Verwaltungsabteilungen an einem zentralen Standort✓ • Fusion und Ausbau der Zentrumsfunktion ✓ • Aufnahme/Eruierung Mitarbeiterentwicklung, Arbeitsplatzberechnung Zeithorizont 2020 (Wachstum Gemeinde) und 2040 (Fusion Embrachertal) 2020✓ • Bedarf an Gemeindehaussaal, Standort im Gemeindehaus gut, aber nicht zwingend ✓ • Grundstücke und Liegenschaften, die nicht benötigt werden, sind veräussert ✓	• Gute Auslastung der bestehenden Infrastruktur, kein Druck nach mehr Raum • Externe Gemeinden an Kosten für Sportinfrastruktur beteiligen • Reintegration Bibliothek und Ludothek in gemeindeeigene Infrastruktur • Bilg (FC Embrach) ✓ • Attraktivität Spielplätze sichern / optimieren ✓

[1] ✓= erfüllt, grün = in Arbeit

Materielles Fazit Dringlichkeit [1]

	Bildung	Werke/Sicherheit	Verwaltung/Begegnung	Erholung/ Sport/Freizeit
Hoch 2014 – 2020	• Schulraumsanierung Ebnet (inkl. Heizung)✓ • Entlastung PSE Dorf durch Zusammenarbeit mit Sekundarschule ✓	• Planung neuer Werkhof✓	• Planung Erweiterung✓	• Bilg ✓ • Sanierung Heizung Breiti ✓ • Potenzialanalyse Badi Talegg ✓ • Bedarfsabklärung Spielplätze ✓
Mittel 2020 - 2030	• Planung Erweiterung/Sanierung SE Dorf • Evtl. Planung 3. Schuleinheit in Dorfmitte	• Weiterentwicklung Schützenhausareal (NEU: Teilvergabe im Baurechtl • Realisierung neuer Werkhof✓	• Realisierung Erweiterung Gemeindehaus und damit Realisierung zentraler Standort für möglichst alle Abteilungen, optimal am jetzigen Standort Dorfstrasse 9 ✓ • Sanierung Dorfstrasse 9	• Reintegration Bibliothek/Ludothek • Planung Sanierung Badi Talegg • Sanierung Sporthalle Breiti✓ • Umsetzung Spielplatzkonzept✓
Langfristig 2030 - 2040	• Sanierung/evtl. Erweiterung SE Dorf (inkl. Kigas)			• Sanierung Badi Talegg

[1] ✓= erfüllt, grün = in Arbeit

B e s c h l u s s :

1. Der Gemeinderat nimmt den Bericht gemäss den Erwägungen der Abteilung Bau und Infrastruktur zum Prozess und Umsetzung der Räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES+ zur Kenntnis und beauftragt die Zuständigen zur Weiterbearbeitung der Handlungsfelder im Sinne der RES+.

2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a) B1.08

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 14. November 2024

Gemeinderat Embrach

Rebekka Bernhardsgrütter Derungs	Daniel von Büren
Gemeindepräsidentin	Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber