

## Siedlungsentwicklung trotz Fluglärm

### Masterplan zur Ortsentwicklung von Endhöri

Vorinformation vom  
22. Juni 2011



## Ausgangslage Ortsteil Endhöri

- Fluglärm = Bauverbot für neue Wohnbauten
- Wehntalerstrasse mit 14'000 Fz pro Tag
- SBB Bahnlinie Zürich-Bülach-Schaffhausen
- Alte Bausubstanz
- Investitionsstau
- Soziale Probleme
- Immobilienamt Kt. ZH grösster Grundeigentümer



## Was wurde bereits geleistet?

- Legislaturziel Gemeinderat 2006 – 2010: «Entwicklung Quartier Bückler-Gentert»
- Masterarbeit FHS St. Gallen «Quartierentwicklung Bückler-Gentert» (2007: Baumann/Seiler)
- SIL-Prozess, Perimetergespräch Kanton/Gemeinde Bericht «Raumentwicklung Höri» (2008: SWR AG/Infras)
- Diplomarbeit IVM/ZHAW Zürich «Suche nach Lebensqualität/Quartierentw. Bückler-Gentert» (2009: Melanie Benz)
- Immobilienstrategie Quartier Bückler-Gentert (2009: Immobilienamt Kt. ZH/Zürcher Kantonalbank)
- Masterarbeit Universität Zürich «Wohnqualität in lärmbelastetem Unterschichtsquartier (Bückler-Gentert)» (2010: Rahel Nüssli)
- Legislaturziel Gemeinderat 2010 – 2014: «Masterplan für Siedlungsentwicklung von Endhöri trotz Fluglärm»



## Warum einen Masterplan?

- Eidg. Lärmschutzverordnung, hohe Lärmwerte
- Fluglärmindex Kanton Zürich
- Übergeordnetes Interesse des Kantons Zürich
- Mehr Wohnqualität (Lärmschutz)
- Umsetzung der vorhandenen Studien
- Rechtssicherheit für Grundeigentümer

## Pilotprojekt mit Baudirektion Kanton Zürich

- Förderung von Modellvorhaben zur Verbesserung der Wohnqualität in Gebieten mit Fluglärmbelastung (RRB vom 4.11.2009, Vernehmlassung ZFI-VO Juni 2011)
- Erneuerung Wohnbauten mit hochwertigem Schallschutz
- Entwicklung von belasteten Wohnquartieren
- Reduktion von stark mit Fluglärm belasteten Personen durch bauliche Massnahmen (ZFI-Index)

## Projektorganisation

### Strategischer Lenkungsausschuss:

- Ursula Moor, Gemeindepräsidentin
- Wilhelm Natrup, Chef ARE Kantonsplanung
- Christian Schärli, AFV, Projekte Flughafenpolitik
- Daniel Christoffel, Gesamtprojektleiter

### Operatives Projektteam:

- Ursula Moor, Gemeindepräsidentin
- Christian Meier, Bauvorstand
- Willi Zuberbühler, Sozialvorstand
- Reto Linder, Gemeindeschreiber
- Barbara Schultz Kreisplanerin Unterland
- Daniel Christoffel, Gesamtprojektleiter



## Inhalt Masterplan

- Modul A = Quartierentwicklung Bückler-Gentert
- Modul B = Verkehr
- Modul C = Gestaltung Kerngebiet
- Modul D = Zukunft von Einzelgrundstücken
- Modul E = Standortwahl Gemeindeverwaltung

## Modul A = Quartierentwicklung Bückler-Gentert

- Voraussetzungen schaffen für Wohnungsbau trotz Fluglärm
- Ausarbeiten eines Bebauungskonzepts als Grundlage für einen Gestaltungsplan
- Planung mit 4 renommierten Architekturbüros
- Planerische Sicherung der Ergebnisse mittels Gestaltungsplan

### Modul B = Verkehr

- S-Bahn Haltestelle Endhöri
- Südumfahrung
- Umfahrung Neeracherried in Verbindung mit Südumfahrung Höri

### Modul C = Gestaltung Kerngebiet

- Gestaltung der Ortsdurchfahrt (Wehntalerstrasse) innerhalb des gesamten Siedlungsgebietes von Höri
- Bestandteil Gesamtkonzept Amt für Verkehr des Kantons Zürich für stark belastete Ortsdurchfahrten
- Testplanung für Bauernhäuser im Kern (Musterhäuser)
- Anpassung Nutzungsplanung

### Modul D = Zukunft von Einzelgrundstücken

- Inventar über baulicher Spielraum von Grundstücken*
- nicht erschlossen, oder teilerschlossen (z.B. Gebiet Sonnenbühl)
  - erschlossen aber nicht überbaut (z.B. Gebiet Hinderacher)
  - überbaut aber nicht vollständig ausgenützt (z.B. Kernzone)

### Modul E = Standortwahl Gemeindeverwaltung

- Kerngebiet
- Standortanforderungen
- Ortszentrum
- Baul. Sanierungsbedarf heutiges Gemeindehaus
- Behindertengerechter Bau, Zugänglichkeit
- Gestaltung Ortsdurchfahrt

### Kosten

Anteil Kanton Zürich	Fr. 404'000.00 = 75 %
Anteil Gemeinde Höri	Fr. 134'000.00 = 25 %
Total Kosten	Fr. 538'000.00 = 100 %

Kostenverteiler je nach Modul und Vorgaben Kanton unterschiedlich.

### Kosten pro Modul

<b>Modul A</b>	= Fr. 175'000.00 / Anteil Höri Fr. 35'000.00
<b>Modul B</b>	= Kantonsintern / Anteil Höri Fr. 0.00
<b>Modul C</b>	= Fr. 220'000.00 / Anteil Höri Fr. 65'333.00
<b>Modul D</b>	= Fr. 27'000.00 / Anteil Höri Fr. 0.00
<b>Modul E</b>	= Fr. 11'000.00 / Anteil Höri Fr. 11'000.00
<b>Reserve</b>	= Fr. 65'000.00 / Anteil Höri Fr. 12'650.00
<b>MwSt.8%</b>	= Fr. 40'000.00 / Anteil Höri Fr. 9'918.00
<b>Total</b>	= Fr. 538'000.00 / Anteil Höri Fr. 134'000.00

## Termine

6. September 2011	a.o. GV
Oktober 2011	Arbeitsbeginn
Januar 2012	Module D, E
Juni 2012	Module A1, C1, C2
Juli 2013	Module A2, C3