

Politische Gemeinde

1. Siedlungsentwicklung trotz Fluglärm; Masterplan zur Ortsentwicklung von Endhöri

Antrag

Der Gemeinderat Höri beantragt der Gemeindeversammlung, wie folgt zu beschliessen:

An die Kosten für den Masterplan zur Ortsentwicklung von Endhöri wird ein Beitrag von maximal Fr. 134'000.00 bewilligt.

Weisung

Ausgangslage

Bereits für die vergangene Legislaturperiode von 2006 – 2010 setzte sich der Gemeinderat das Ziel, das Wohnquartier an der Bückler- und Gentertstrasse in Endhöri baulich zu entwickeln. Um die komplexe Ausgangslage - u.a. aufgrund des Fluglärms - zu analysieren lösten der Gemeinderat, das Amt für Raumentwicklung sowie das Immobilienamt des Kantons Zürich in den vergangenen Jahren diverse Arbeiten und Studien aus:

- 2007 Masterarbeit FHS St. Gallen «Quartierentwicklung Bückler-Gentert» (Baumann/Seiler)
- 2008 SIL-Prozess, Perimetergespräche Kanton Zürich/Gemeinde Höri Bericht «Raumentwicklung Höri» (SWR AG/Infras)
- 2009 Diplomarbeit IVM/ZHAW Zürich «Suche nach Lebensqualität/Quartierentwicklung Bückler-Gentert» (M. Benz)

Immobilienstrategie Quartier Bückler-Gentert (Immobilienamt Kt. ZH /Zürcher Kantonalbank)
- 2010 Masterarbeit Universität Zürich «Wohnqualität in lärmbelastetem Unterschichtsquartier (Bückler-Gentert)» (R. Nüssli)

Zur Umsetzung und Realisierung der Studienergebnisse und Erkenntnisse empfahl der Kantonsplaner und Chef des Amtes für Raumentwicklung, Wilhelm Natrup, im Frühling 2010 dem Gemeinderat das Pilotprojekt „Siedlungsentwicklung trotz Fluglärm – Masterplan zur Ortsentwicklung von Endhöri“ zu starten.

Mit Beschluss vom 17. August 2010 genehmigte der Gemeinderat das Vorgehenskonzept der Baudirektion des Kantons Zürich für die Ausarbeitung eines Masterplans zur Gemeindeentwicklung des Dorfteils Endhöri trotz Fluglärm. Am 7. Dezember 2010 wählte der Gemeinderat das Planungsbüro Daniel Christoffel, Architekt und Raumplaner FSU sia, Gattikon ZH, für die Projektleitung. An zwei Sitzungen mit dem Gemeinderat Höri (20. Januar und 5. April 2011) und zwei Sitzungen mit Vertretern der Volkswirtschaftsdirektion und des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich (17. Februar und 12. Mai 2011) wurde das Gesamtarbeitsprogramm mit Kostenschätzung durch den Gesamtprojektleiter Daniel Christoffel erarbeitet.

Pilotprojekt Kanton Zürich

Im grössten Ortsteil von Höri, Endhöri mit rund 1'700 Einwohnern, ist die Gemeinde- und Siedlungsentwicklung durch Lärmimmissionen des Flughafens Zürich stark eingeschränkt. Im gesamten Ortsteil werden die gemäss vorläufigem Betriebsreglement für den Flughafen Zürich-Kloten geltenden Alarmwerte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung überschritten. Im Rahmen des SIL-Prozesses (Sachplan Infrastruktur Luftfahrt) wurde festgestellt, dass auch in Zukunft in Teilen von Endhöri die Alarmwerte überschritten werden. Aufgrund der umweltrechtlichen Bestimmungen lassen diese Werte nahezu keinen Spielraum für die weitere Siedlungsentwicklung zu. Denn nach Praxis der Baudirektion des Kantons Zürich werden neue Wohneinheiten bei hohen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes sowie des Alarmwertes nicht bewilligt. Neben der Lärmbelastung durch den Flugbetrieb wird Endhöri erheblich von der Ortsdurchfahrtsstrasse Wehntalerstrasse mit ungefähr 14'000 Fahrzeugen pro Tag sowie von der südlich des Gemeindegebietes verlaufenden Bahnlinie Zürich-Bülach-Schaffhausen geprägt.

Trotz der schwierigen Ausgangslage muss sich die Gemeinde Höri nach Ansicht des Gemeinderates und der Raumplaner des Kantons Zürich qualitativ weiterentwickeln können. Zusammen mit der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung ARE) und der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich (Amt für Verkehr AFV und Flughafenfonds) ist ein Pilotprojekt für den Kanton Zürich ausgearbeitet worden. Der Kanton Zürich verfolgt dabei folgende Ziele:

- 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 der Immissionen auf die Anzahl der mit Fluglärm belasteten Personen durch bauliche Massnahmen (ZFI-Index)

Ausgehend von den vorhandenen Studien und den Erkenntnissen aus dem SIL-Prozess wird ein Masterplan erarbeitet, welcher als Richtlinie für die weitere Entwicklung Endhöris dienen soll. Das Gesamtarbeitsprogramm des Masterplans umfasst diverse Arbeitsmodule.

Arbeitsmodule

Quartierentwicklung Bückler-Gentert (Modul A)

Im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens mit vier renommierten Architekturbüros sollen für das Gebiet Bückler-Gentert geeignete und auf die örtlich vorhandenen besonderen Anforderungen abgestimmte Überbauungslösungen entwickelt werden. Auf dieser Grundlage sollen die planungsrechtlichen Bestimmungen entwickelt und letztlich mittels eines Gestaltungsplans erlassen werden.

Verkehr (Modul B)

Auf die Projekte S-Bahn Haltestelle Endhöri und Südumfahrung kann die Gemeinde Höri lediglich mittelbar Einfluss nehmen; sie werden vorrangig durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich bearbeitet. Die Auswirkungen dieser Grossprojekte auf die Siedlungsentwicklung von Endhöri werden eingehend untersucht und fliessen in die Planung ein.

Qualitative Ortsentwicklung (Modul C)

Die Gestaltung des Kerngebietes unter Einschluss des Strassenraumes erfolgt im Rahmen des Gesamtkonzeptes des Amtes für Verkehr über die Gestaltung der Ortsdurchfahrten. Das Gestaltungskonzept für die Wehntalerstrasse und dessen Umsetzung sollen vorgezogen werden. Die Auftragserteilung und –auslösung erfolgt durch das Amt für Verkehr. Im Hinblick darauf ist ein Konzept für die Strassenraumgestaltung im Bereich der strassenfolgenden Bebauung zu definieren (von Fassade zu Fassade). Die Betrachtung hat sich auf die gesamte Wehntalerstrasse innerhalb des Siedlungsraumes Höri zu beziehen. Eine Abstufung der Massnahmenintensität ist vorzusehen. Das heisst, es sind vorab diejenigen Massnahmen darzustellen, welche ohne Südumfahrung möglich sind. Zusätzlich sind weitere (ergänzende) Anpassungen im Aussenraum aufzuzeigen, die unter der Voraussetzung des Baus der Südumfahrung umgesetzt werden können.

Für die (historischen) ortsbaulich prägenden Gebäude im Kern wird eine Testplanung für maximal drei Gebäude durchgeführt (Musterhäuser) die anschliessend in die Nutzungsplanung einfliessen.

Zukunft von Einzelgrundstücken (Modul D)

Im Rahmen dieses Moduls soll der planerische und letztlich der bauliche Spielraum aller nicht erschlossenen, der erschlossenen, aber noch nicht überbauten oder baulich nicht vollständig ausgenützten Grundstücke in der Gemeinde Höri vertieft untersucht werden. Zudem ist, ebenfalls grundstückbezogen, die Frage der erwünschten und/oder der noch in Betracht kommenden Nutzweise zu prüfen. Über die fraglichen Grundstücke und Areale wird ein Inventar erarbeitet, aus welchem die diesbezüglichen Angaben entnommen werden können.

Standortwahl Gemeindeverwaltung (Modul E)

Es sind die Standortanforderungen für die Gemeindeverwaltung zu ermitteln. Die Standorte sind zu prüfen und zu bewerten. Dabei ist das Ziel zu beachten, dass die Gemeindeverwaltung im Ortszentrum verbleiben soll. Die Abklärungen sind in enger Verbindung mit denjenigen über die Gestaltung des Kerngebietes vorzunehmen.

Kosten

Modul	Gesamtkosten 100 %	Anteil Kt. ZH Flughafenfonds	Anteil Kt. ZH Strassenfonds	Anteil HÖri
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
A1 Konkurrenzverfahren Gebiet Bückler-Gentert	150'000.00	120'000.00 80 %		30'000.00 20 %
A2 Öffentlicher Gestaltungsplan Gebiet Bückler-Gentert	25'000.00	20'000.00 80 %		5'000.00 20 %
B Verkehr	0.00	0.00	0.00	0.00
C1 Gestaltung Kerngebiet	60'000.00	0.00	48'000.00 80 %	12'000.00 20 %
C2 Musterhaus, Testplanung	100'000.00	66'667.00 66,7 %		33'333.00 33,3 %
C3 Musterhaus, Anpassung an Nutzungsplanung	60'000.00	40'000.00 66,7 %		20'000.00 33,3 %
D Zukunft von Einzelgrundstücken	27'000.00	27'000.00 100 %		0.00 0 %
E Standortwahl Gemeindeverwaltung	11'000.00	0.00 0 %		11'000.00 100 %
Gesamtkosten Honorare	433'000.00	273'667.00	48'000.00	111'333.00
Nebenkosten, Reserve	65'000.00	48'750.00	3'600.00	12'650.00
Mehrwertsteuer 8 %	39'840.00	25'793.00	4'128.00	9'918.00
Gesamtkosten inkl. Nebenkosten und MwSt.	537'840.00 100 %	348'210.00 65 %	55'728.00 10 %	133'901.00 25 %

Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung vom 22. Juli 2011 bereits einen Staatsbeitrag von Fr. 348'210.00 aus dem Flughafenfonds und Fr. 55'728.00 aus dem Strassenfonds bewilligt unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung von HÖri zum Kostenanteil der Gemeinde.

Termine

Nach der Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung kann im Oktober 2011 mit den Planungsarbeiten begonnen werden. Es wird mit einer gestaffelten Zeittabelle für die einzelnen Module gerechnet. Erste Resultate liegen bereits im Januar 2012 vor (Module D, E) weitere im Juni 2012 (Module A1, C1, C2) und im Juli 2013 (Module A2, C3).

Projektorganisation

Für die Bearbeitung der fünf Hauptmodule wird ein strategischer Lenkungsausschuss bestehend aus

- Ursula Moor, Gemeindepräsidentin,
- Wilhelm Natrup, ARE, Kantonsplaner,
- Christian Schärli, AFV, Projektleiter Flughafenpolitik,
- Daniel Christoffel, Architekt und Raumplaner FSU sia, Gesamtprojektleiter,

eingesetzt.

Das operative Projektteam besteht aus

- Ursula Moor, Gemeindepräsidentin,
- Christian Meier, Bauvorstand,
- Willi Zuberbühler, Sozialvorstand,
- Reto Linder, Gemeindeschreiber,
- Barbara Schultz, ARE, Gebietsplanerin Nord-Ost
- Daniel Christoffel, Gesamtprojektleiter.

Weitere kantonale Ämter wie das Amt für Verkehr, Amt für Immobilien usw. werden bei Bedarf beigezogen. Der gesamte Gemeinderat fasst Beschlüsse über einzelne Module insbesondere der Nutzungsplanung. Die geplanten Massnahmen im Masterplan zur Ortsentwicklung von Endhöri führen schlussendlich zur Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Höri von 1993, welche dann wieder von der Gemeindeversammlung genehmigt werden muss.

Zusammenfassung

Das Pilotprojekt „Siedlungsentwicklung trotz Fluglärm; Masterplan zur Ortsentwicklung von Endhöri“ ist eine grosse Chance für die Gemeinde Höri. Die latente Rechtsunsicherheit in Bezug auf die bauliche Entwicklung von Höri aufgrund der starken Einschränkungen des Fluglärms kann behoben werden. Den Grundeigentümern werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie sie ihre Grundstücke und Liegenschaften besser nutzen und allenfalls sanieren können. Für die Einwohnerinnen und Einwohner von Endhöri soll der Schallschutz verbessert und die Wohnqualität erhöht werden.

Der Masterplan baut auf den Erkenntnissen der vorgängigen Studien auf und führt zu konkreten, umsetzbaren Bebauungslösungen die mittels Gestaltungsplan und einer revidierten Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Höri rechtlich gesichert werden können.

Der Kanton hat ein grosses Interesse an diesem Pilotprojekt. Er übernimmt $\frac{3}{4}$ d.h. Fr. 404'000.00 der Gesamtkosten für den Masterplan von rund Fr. 540'000.00. Neben der Verbesserung der Lebensqualität in Endhöri erhofft sich die Volkswirtschaftsdirektion neue Lösungsansätze für die Gemeinden rund um den Flughafen Zürich-Kloten.

- Behördlicher Referenten:**
- **Gemeindepräsidentin Ursula Moor**
 - **Bauvorstand Christian Meier**
 - **Sicherheitsvorstand Andreas Vogelbach**
 - **Finanzvorstand Andreas Maurer**