

Regensdorf

Politische Gemeinde Regensdorf

Einladung zur Gemeindeversammlung

auf Montag, 25. März 2019, 19:30 Uhr,
im Kongressaal (und evtl. Raum Zürich) des Mövenpick Hotels

Politische Gemeinde

1. Grundwasserwärmepumpe Schulhaus Ruggenacher 1, 2 und 3, Genehmigung Kreditabrechnung
2. Teilrevision der BZO: Kernzonenplan Oberdorf
3. Teilrevision der BZO: Erholungszone Wisacher und Leematten
4. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Die detaillierten Unterlagen und das Stimmregister liegen ab Montag, 11. März 2019, während der ordentlichen Bürozeit in der Gemeinderatskanzlei Regensdorf, zur Einsicht auf.

Die Stimmberechtigung richtet sich nach dem Gesetz über die politischen Rechte vom 1. September 2003.

Anfragen nach §17 des Gemeindegesetzes sind dem Gemeinderat mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und unterzeichnet einzureichen.

Um den Versammlungsbesuchern das unentgeltliche Parkieren zu ermöglichen, bleiben die Schranken in der Zentrumsgarage «Nord» an diesem Abend geöffnet.

Regensdorf, 22. Februar 2019

Im Auftrag der Gemeindevorsteherchaft:
Gemeinderat Regensdorf

Weisung und Antrag

Politische Gemeinde

1. Grundwasserwärmepumpe Schulhaus Ruggenacher 1, 2 und 3, Genehmigung Kreditabrechnung

A. WEISUNG

An der Primarschulgemeindeversammlung vom 10. Dezember 2012 wurde ein Kredit in der Höhe von Fr. 660'960.00 (60% von Fr. 1'101'600.00, Gesamtkredit der Primar- und Sekundarschule) für den Einbau der Grundwasserwärmepumpe der Schulanlagen Ruggenacher 1, 2 und 3 genehmigt. Die Ausführungsvorbereitungen wurden nach den positiven Entscheidungen der beiden Gemeindeversammlungen umgehend in Angriff genommen. Mit den begleitenden Ingenieurarbeiten wurde im Frühjahr 2013 die Firma RMB Engineering AG, Zürich beauftragt.

Eine erste Probebohrung beim Ruggenacherweg ergab eine zu geringe Wassermenge für die drei Schulhäuser. Für die Durchführung einer zweiten Probebohrung hat die Primarschulpflege am 18. März 2014 einen Zusatzkredit in Höhe von Fr. 30'600.00 (60% von Fr. 51'000.00) genehmigt. Die zweite Probebohrung verlief erfolgreich, weshalb die Ausführungsarbeiten fortgesetzt werden konnten.

Die per Frühjahr 2015 geplante Inbetriebnahme verzögerte sich immer wieder. Untersuchungen zeigten, dass die Netzstärke der Elektrizität im Gebiet Ruggenacher nicht ausreichend ist, um die Heizungsanlage in Betrieb zu nehmen. Im Zeitpunkt der Projektierung war nach Angaben des Ingenieurbüros die Netzstärke noch ausreichend. In der Zwischenzeit wurden aber in unmittelbarer Nachbarschaft der Schulanlage Ruggenacher mehrere neue Wohneinheiten, welche ebenfalls eine Grundwasserwärmepumpe betreiben, realisiert. Dies hatte zur Folge, dass für den Betrieb der Heizung eine zusätzliche Stromleitung verlegt werden musste. Die Sekundarschulpflege genehmigte am 26. Oktober 2015 dazu einen Zusatzkredit von Fr. 86'600.00 davon wurden 60%, Fr. 51'600.00, gemäss Verteilschlüssel der Primarschule verrechnet.

Auch in der Folge konnte die Heizung nicht wie geplant in Betrieb genommen werden. Die Abstimmung zwischen der Grundwasserwärmepumpe mit den Heizungen der Primarschulhäuser bereitete grosse Schwierigkeiten. Diese Schwierigkeiten konnten erst im letzten Quartal 2017 behoben werden. Seit November 2017 funktioniert nun die Grundwasserwärmepumpe und versorgt die angeschlossenen Gebäude mit genügend Wärme.

Die Primarschulgemeinde hat für dieses Vorhaben zusammengefasst die folgenden Kredite genehmigt:

Gemeindeversammlung	10. Dezember 2012	Kredit	Fr. 660'960.00	60%
Primarschulpflege	18. März 2014	Zusatzkredit	Fr. 35'000.00	60%
Primarschulpflege	18. März 2014	Zusatzkredit	Fr. 16'000.00	60%
Sekundarschulpflege	26. Oktober 2015	Zusatzkredit	Fr. 51'600.00	60%
Total genehmigte Kredite			Fr. 763'560.00	60%

Die vorliegende Bauabrechnung weist Kosten von insgesamt Fr. 1'400'271.35 (100% Primar- und Sekundarschule) auf. Der Anteil der Primarschulgemeinde beträgt Fr. 827'736.00 (60%) und liegt somit um Fr. 64'176.00 (8.4%) über den genehmigten Krediten.

Baubrechnung (gesamte Kosten Sekundarschule und Primarschule)

BKP	Bereich	KV Original	Abrechnung	Abweichung
113	Bauliche Arbeiten	143'640.00	201'707.90	58'067.90
230	Elektroanlagen	34'560.00	242'085.95	207'525.95
237	Gebäudeautomation	84'670.00	57'179.50	-27'490.50
240	Heizungsanlagen	491'080.00	546'376.05	55'296.05
252	Sanitäranlagen	110'050.00	135'162.05	25'112.05
229	Unvorhergesehenes	54'000.00	34'798.80	-19'201.20
229	Zusatzarbeiten	0.00	3'256.60	3'256.60
299	Honorare/Nebenkosten	183'600.00	179'704.50	-3'895.50
Total		1'101'600.00	1'400'271.35	298'671.35

Mehrkostenbegründung im Vergleich zum ursprünglichen Kostenvoranschlag

Die Mehrkosten im Vergleich zum ursprünglich bewilligten Kredit sind leider beträchtlich. Da am ursprünglich vorgesehenen Brunnenstandort zu wenig Grundwasser vorgefunden wurde, musste eine zweite Probebohrung gemacht werden, welche dann erfolgreich war. Wegen des veränderten Brunnenstandorts mussten für die Leitungen längere Gräben erstellt werden. Bei den Elektroarbeiten musste für die Netzverstärkung ein zusätzlicher Zwischenkreis angelegt werden, da der Anlaufstrom zu hohe Stromspitzen erreichte. Bei einem Verzicht auf diese Investition hätte das Risiko bestanden, dass das Stromnetz im Quartier hätte ausfallen können. Bei der Erstellung des Kostenvoranschlags für die Elektroanlagen hat sich das Ingenieurbüro massiv verschätzt, teilweise, weil das Projekt nicht wie ursprünglich geplant ausgeführt werden konnte.

B. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die vorliegende Kreditabrechnung mit Gesamtkosten von Fr. 827'360.00 (60% der Totalkosten) zu genehmigen.

Regensdorf, 10. Dezember 2018

Gemeinderat Regensdorf
Präsident: Max Walter
Stv. Schreiber: Karin Lomartire

C. ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Kreditabrechnung des Einbaus der Grundwasserwärmepumpe für das Schulhaus Ruggenacher 1, 2 und 3 geprüft.

Der Gesamtkredit belief sich auf Fr. 763'560.00. Dieser setzte sich aus dem an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2012 bewilligten Projektierungskredit von Fr. 660'960.00 und den von der Primarschulpflege gesprochenen Zusatzkrediten in Höhe von total Fr. 102'600.00 zusammen. Diesem Kredit stehen Kosten in Höhe von Fr. 827'736.00 gegenüber, woraus ein Mehraufwand von Fr. 64'176.00 (8.4%) resultiert. Dieser Mehraufwand ist im Wesentlichen auf eine wenig weitsichtige Planung seitens des beauftragten Ingenieurbüros zurückzuführen und wurde in der Weisung des Gemeinderats ausführlich erläutert.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung die Kreditabrechnung zu genehmigen.

Regensdorf, 31. Januar 2019

Die Rechnungsprüfungskommission Regensdorf
Präsident: Dr. René Schwarz
Aktuarin: Dr. Susanne Mehr

2. Teilrevision BZO: Kernzonenplan Oberdorf

A. WEISUNG

1. Anlass

Die Grundeigentümerschaft des Grundstückes Kat.-Nr. 7567 in der Kernzone Oberdorf beantragt die Aufteilung der heutigen, durch die im Kernzonenplan mit einer Mantellinie festgelegten Fläche in zwei Flächen.

Die rechtskräftige Mantellinie umfasst das bestehende Wohnhaus Vers. Nr. 946 sowie einen direkt angrenzenden Bereich von weiteren 300 m². Die Grundeigentümerschaft möchte das Wohnhaus nun innerhalb der bestehenden Abmessungen renovieren. Die restliche zulässige Fläche wird auch langfristig nicht direkt angrenzend an das bestehende Wohnhaus in Anspruch genommen werden. Die Baufläche soll daher aufgeteilt werden.

Der Planungssperimeter gehört zu einem Bereich, der im regionalen Richtplan als räumlich bedeutsam oder in landschaftlich empfindlichen Räumen liegendes Siedlungsentwicklungspotenzial bezeichnet wird. Entsprechend sind erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung formuliert: Ersatz für bestehende Gehölze, durchgrünte Bebauung schaffen; strukturreiche, bäuerlich geprägte Umgebung mit Hochstamm-, Feldobst- und Einzelbäumen erhalten. Zudem ist die wertvolle Bausubstanz im Weiler zu erhalten und weiterzuentwickeln.

2. Anpassung des Kernzonenplans Oberdorf

Die Liegenschaft liegt gemäss gültigem Zonenplan in der Kernzone, in welcher der Kernzonenplan Oberdorf gilt.

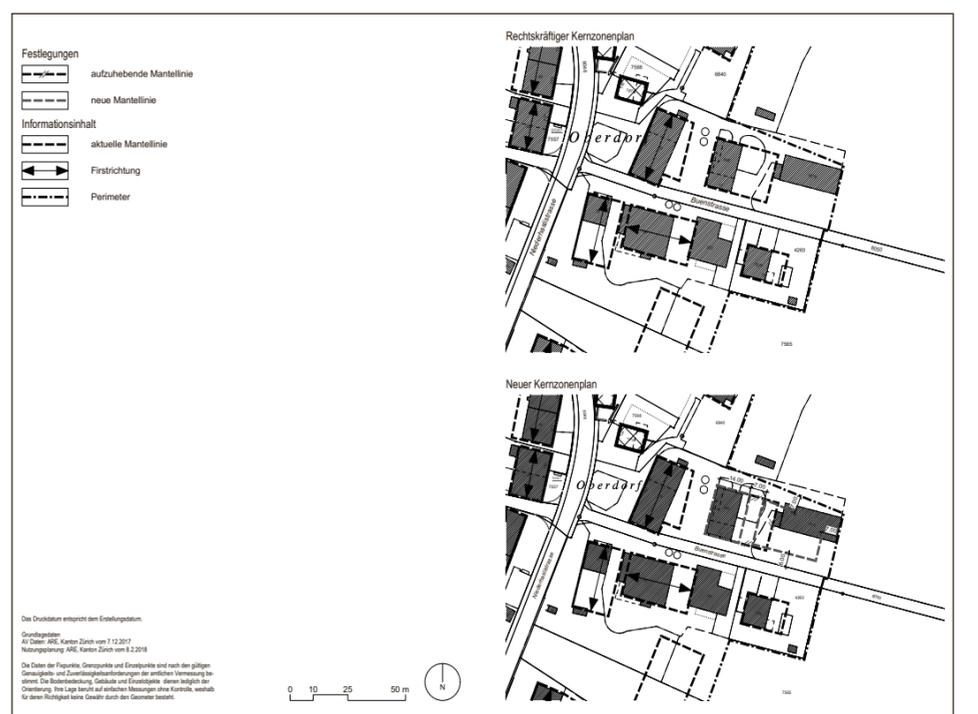
Die Fläche innerhalb der vorhandenen Mantellinie wird auf 274 m² reduziert. Damit ist weiterhin ein Gebäude in den Abmessungen des bestehenden Wohnhauses zulässig.

Östlich daneben wird eine zusätzliche Fläche geschaffen. Der Abstand zwischen den beiden Flächen beträgt 7 m. Ebenfalls 7 m Abstand werden zur Kernzonengrenze eingehalten. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gartennutzungen des späteren Neubaus ebenfalls innerhalb der Kernzone befinden. Zur Buenstrasse wird ein Abstand von 6 m eingehalten. Die zusätzlichen Mantellinien beschliessen so eine neue, zweite Fläche von 446 m².

Die Fläche, die von den beiden neuen Mantellinien umfasst wird, beträgt neu 720 m² (gegenüber 515 m² der heutigen Mantellinie). Mit der Revision des Kernzonenplans wird daher geringfügig mehr mögliche Baufläche generiert. Es handelt sich aber lediglich um eine geringfügige Vergrösserung, welche vor dem Hintergrund der inneren Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone als vertretbar eingeschätzt wird.

Die Kontinuität der Weilerstruktur bleibt mit der Schaffung zweier Flächen erhalten. Sowohl die Massstäblichkeit als auch die offene Bauweise bleiben bestehen und es kommt daher zu keiner grossen Änderung der Gesamtsituation der Baugruppe. Vielmehr wird durch die Platzierung der zusätzlichen Fläche der Strassenraum besser gefasst und die Torwirkung zum Siedlungsraum verstärkt.

Die gute Gestaltung sowie der angemessene Umgang mit dem Siedlungsrand wird im Rahmen der Baubewilligung gesichert.



3. Auswirkungen

Die Auswirkungen der untergeordneten Teilrevision des Kernzonenplanes sind sehr gering. Die neuen Mantellinien haben keinen Einfluss auf die Gemeindeentwicklung.

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage am Siedlungsrand gelten im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren gemäss den Vorgaben des regionalen Richtplans erhöhte gestalterische Anforderungen für die Umgebungsgestaltung. Die Inanspruchnahme der neuen Mantellinie führt zwingend dazu, dass der heute bestehende, alles andere als attraktive, Geräteschuppen entfernt werden muss, was einen zusätzlichen Gewinn für das Erscheinungsbild darstellt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und die Infrastruktur sind vernachlässigbar. Sowohl im Bereich der heutigen Baufläche, als auch im Bereich der neu geschaffenen Fläche befindet sich bereits ein Gebäude. Als Erschliessung dient die Buenstrasse, welche nicht weiter ausgebaut werden muss.


Regensdorf

Für die politische Gemeinde ergeben sich durch die Revision keine finanziellen Folgen. Die Kosten für den Revisionsprozess werden von der Grundeigentümerschaft getragen.

4. Kantonale Vorprüfung und Einwendungen

In der kantonalen Vorprüfung wurden neben redaktionellen und darstellerischen Anträgen zwei materielle Begehren gestellt: Die ortsbauliche Herleitung der Änderung und die Auseinandersetzung mit der Siedlungsrand-Problematik sollten vertieft erfolgen. Die Anliegen wurden berücksichtigt.

Die Änderungsvorlage des Kernzonenplans Oberdorf wurde gemäss § 7 PBG vom 8. Juni bis 7. August 2018 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen oder Anträge eingegangen.

5. Publikation

Aufgrund des grossen Umfangs der Planungsdokumente (Plan, erläuternder Bericht, Bericht zu den Einwendungen) wird auf eine Publikation verzichtet. Stattdessen werden die Dokumente, nebst der ordentlichen Auflage bei der Gemeindekanzlei, auf der Homepage der Gemeinde Regensdorf unter der Rubrik «Gemeindeversammlung» publiziert. Auf Anfrage stellt die Gemeinderatskanzlei den interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern kostenlos eine Kopie der Dokumente auf dem Postweg zu.

B. ANTRÄGE

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 25. März 2019:

1. Die Gemeinde Regensdorf ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst den Kernzonenplan Oberdorf von 1985.
2. Dem Antrag zur Änderung des Kernzonenplans Oberdorf 1:1000 wird zugestimmt.
3. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
4. Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gem. § 89 PBG bleibt vorbehalten.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
6. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt der Gemeinderat.

Regensdorf, 11. Februar 2019

Gemeinderat Regensdorf
Präsident: Max Walter
Schreiber: Stefan Pfyl

3. Teilrevision BZO: Erholungszone Wisacher und Leematten

A. WEISUNG

1. Ausgangslage und Vorgeschichte

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Regensdorf scheidet vier Erholungszone des Typs «Ea» (Sportanlagen) aus: Weidgang, Wisacher, Pächterried und Leematten. Die Erholungszone Leematten mit einer Fläche von rund 4,7 ha (exkl. Verkehrsflächen) wurde 2003 umgezont, bisher aber noch keiner Sportnutzung zugeführt und wird immer noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Region Furttal weist einen Mangel an Sportanlagen auf, diverse Vereine müssen zur Ausübung von Trainings und für Sportveranstaltungen auf Anlagen ausserhalb der Region ausweichen (z.B. nach Würenlos). Daher besteht im Furttal und – angesichts der laufenden Bevölkerungszunahme – insbesondere in Regensdorf ein ausgewiesener Bedarf nach weiteren kommunalen und überkommunalen Sportanlagen.

Im Furttal werden nahezu alle Sportanlagen an ihrer Leistungsgrenze betrieben. Eine Erweiterung der bestehenden Sportanlage Wisacher ist die beste Lösung zur Befriedigung der kommunalen und regionalen Bedürfnisse. Diese Erweiterung ermöglicht Synergien mit der Nutzung der bestehenden Infrastruktur und der Erschliessung. Zudem kann damit der bestehende Standort als Anlage von regionaler Bedeutung gestärkt werden.

Zwischen der unteren und der oberen Griesstrasse besteht eine rechtskräftig der Erholungszone zugewiesene Parzelle, welche derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Diese Reserve beträgt rund 2,0 ha, sie reicht jedoch für die Abdeckung der Platzbedürfnisse nicht aus. Deshalb hat die Zürcher Planungsgruppe Furttal 2016 geplant, im regionalen Richtplan das ganze Areal zwischen der heute rechtskräftigen Erholungszone Wisacher und der neuen Dällikerstrasse (Erweiterung von insgesamt 10,5 ha) als Erholungszone zu bestimmen und im Gegenzug die Erholungszone Leematten (4,7 ha) wieder der Landwirtschaftszone zuzuschlagen.

Der Regierungsrat als Festsetzungsinstanz des regionalen Richtplans war der Ansicht, dass der konkrete Bedarf von 10,5 ha für weitere Sportanlagen nicht nachgewiesen sei und deshalb im Wisacher nur die 4,7 ha als Ersatz für die Erholungszone Leematten festsetzungsfähig seien.

Im Herbst 2016 präsentierte der Verein waveup nach einer umfangreichen Standortevaluation der Gemeinde Regensdorf seine Ideen für eine Surfanlage mit weiteren Sportnutzungen und einem hochwertigen Park für die Bevölkerung. In der Folge hat der Vorstand der Planungsgruppe Furttal eine Ergänzungsvorlage verabschiedet, um die Erholungszone Wisacher um weitere 3,0 ha zu vergrössern (insgesamt 7,7 ha Erweiterung), damit das Projekt waveup möglich wird. Diese Ergänzungsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und öffentlich aufgelegt. Der Kanton hat sich zur zusätzlichen Erweiterung positiv geäussert.

Am 19. Oktober 2017 hat die Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Furttal der Erweiterung der Erholungszone Wisacher um insgesamt 7,7 ha zugestimmt, die Referendumsfrist verstrich ungenutzt. Am 16. Mai 2018 hat schliesslich der Regierungsrat des Kantons Zürich den revidierten Richtplan der Region Furttal, u.a. mit der Erweiterung der Erholungszone Wisacher festgesetzt. Das Instrument des regionalen Richtplans ist behördenverbindlich, das heisst auf der Ebene der Gemeinde dürfen keine Beschlüsse gefasst werden, die der Richtplanung widersprechen.

Im Laufe der Vorbereitungen für die Umzonung Leematten/Wisacher hat sich gezeigt, dass bei der Festsetzung des regionalen Richtplans eine Unklarheit entstanden ist: In den Beschluss- und Auflageakten der Regionalplanung wurde klar der Bedarf von zusätzlichen 7,7 ha Erholungsgebiet im Wisacher ausgewiesen. Diesem Flächenbedarf hat der Kanton in der Vorprüfung zugestimmt. Im Beschluss des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 16. Mai 2018, mit welchem der Regionale Richtplan festgesetzt wurde, ist keine Abweichung zum Antrag der Region auf Erweiterung der Erholungszone um 7,7 ha aufgeführt. Im festgesetzten Richtplan (Karte) ist sie jedoch fälschlicherweise ungenau und dadurch etwas abweichend enthalten. Die im Plan ausgewiesene Fläche umfasst rund 6,0 ha. Dadurch ist formal – ungeachtet der eindeutigen Vorakten – eine potenziell etwas unsichere Rechtslage bezüglich der zulässigen Ausdehnung der Erholungszone entstanden. Diese formale Unsicherheit ist in Bereinigung.

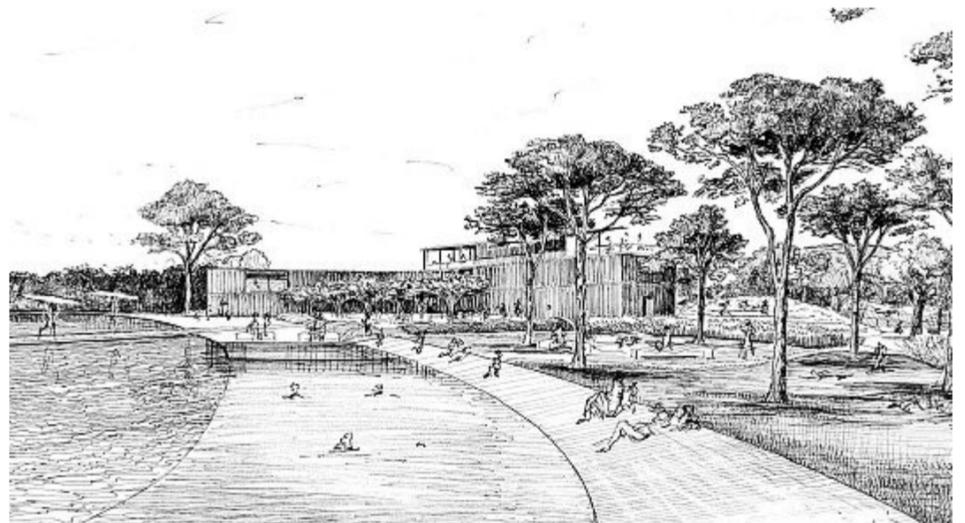
Es soll beim anstehenden Festsetzungsbeschluss der Vorbehalt einer korrekten Anpassung des regionalen Richtplans angebracht werden, wodurch Klarheit geschaffen wird. Die Gemeinde hat die nötige Korrektur in Koordination mit der Baudirektion des Kantons Zürich bei der Planungsgruppe Furttal bereits vorsorglich beantragt.

2. Projekt waveup

Die waveup creations AG (nachfolgend: waveup) beabsichtigt die Erstellung einer Surfanlage (See mit rollenden Wellen). Das Anlagekonzept umfasst ein Wasserbecken, auf welchem künstliche Wellen erzeugt werden sollen, ein Schwimmbecken von ca. 50 Meter x 15 Meter sowie ein zusätzliches Planschbecken für Kinder. Daneben ist ein Gebäude mit Mantelnutzungen geplant, zu welchen u.a. ein Laden für den Verkauf von Surfausrüstung, Räumlichkeiten für eine Schulungsanlage sowie gastronomische Einrichtungen gehören. Auf dem Areal sind weitere Sportanlagen vorgesehen: eine

Pump-Track- und eine Skateranlage, Bouldersteine und Beachvolleyballfelder. Der restliche Teil des Areals soll möglichst naturnah gestaltet werden und unter anderem die Durchführung von naturpädagogischen Angeboten ermöglichen. Hierzu ist ein botanischer Erlebnisgarten vorgesehen. Das Projekt waveup startete 2013 mit der Gründung eines Vereins. Diesem gehören heute bereits über 240 Mitglieder an. Für die Konzeption und Planung der Anlage wurde Ende 2017 die waveup creations AG gegründet. Für Bau und Betrieb der Surfanlage wird eine weitere Gesellschaft gegründet. Diese Betriebsgesellschaft wird in Regensdorf domiziliert.

Am 4. August 2016 beschloss das Internationale Olympische Komitee IOC, dass die Sportart Surfen fortan als olympische Disziplin gilt. Da auf dem Meer keine ausreichend stabilen Rahmenbedingungen herrschen, kann die Sportart nur auf künstlich angelegten Anlagen trainiert werden. Bisher existiert in Europa erst eine solche Anlage. Diese befindet sich in Snowdonia (Wales, Grossbritannien). Bereits in ihrem ersten Betriebsjahr erfreute sie sich einer sehr guten Auslastung, was die grosse Nachfrage nach einer solchen Trainingsmöglichkeit beweist. Die Surfanlage steht während den Öffnungszeiten durchgehend den Surfern für das Training zur Verfügung. Neben der Surfanlage wird ein grosszügiger Schwimmbereich (ca. 50 Meter x 15 Meter) und ein Planschbecken für Kinder erstellt.



Visualisierungsentwurf

2.1 Standortevaluation

Waveup hat im gesamten Kanton Zürich nach möglichen Standorten für eine solche Anlage gesucht. Im Gebiet Wisacher in der Gemeinde Regensdorf konnte ein Standort gefunden werden, der sich aus verschiedenen Gründen gut eignet. Einerseits weist er eine relativ flache Topographie auf. Andererseits stellen die Nähe zum Flughafen Zürich-Kloten und die gute Verkehrsanbindung aufgrund der internationalen Bedeutung der Surfanlage als Trainingsort für Athleten aus zahlreichen Ländern der wichtige Vorteile gegenüber anderen möglichen Standorten dar. Hinzu kommt, dass in unmittelbarer Umgebung bereits diverse Sportanlagen bestehen, wodurch sich Synergiepotenziale ergeben, beispielsweise bezüglich dem geplanten Gastronomiebetrieb oder der verkehrlichen Erschliessung.

Neben dem Standort Wisacher wurden zwei weitere Standorte für die Anlage in Regensdorf geprüft und verworfen. Der Standort Leematten, welcher derzeit einer Erholungszone zugewiesen ist, erfüllt die raumplanerischen Anforderungen für eine solche Anlage aus diversen Gründen nicht. In verkehrlicher Sicht liegt er deutlich weiter vom Bahnhof Regensdorf entfernt als der Standort Wisacher. Zudem würde die im Vergleich zum Wisacher steilere Topographie erhebliche Geländeanpassungen erfordern, was nicht nur aus bautechnischer Sicht aufwändig wäre, sondern auch zu einer ungenügenden landschaftlichen Einordnung der Anlage führen würde. Schliesslich bestehen am Standort Wisacher bereits heute Sportanlagen. Die Ansiedlung der Anlage im Wisacher grenzt an die bestehenden Sportanlagen an. Hingegen würde der Standort Leematten der Zersiedelung Vorschub leisten. Zudem könnten die Synergien, welche sich aufgrund der benachbarten bestehenden Sportanlagen im Wisacher ergeben, am Standort Leematten nicht genutzt werden.

Ebenfalls geprüft wurde der Standort Rietli. Dieser ist derzeit einer Reservezone zugewiesen. Zwar wäre der Standort Rietli aus topographischer Sicht durchaus geeignet, aber die übrigen Nachteile des Standorts Leematten treffen auch für den Standort Rietli zu: verkehrlich ungünstige Lage aufgrund grosser Distanz zum Bahnhof Regensdorf, keine Synergie mit bestehenden Sportanlagen, keine Eindämmung der Zersiedelung. Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass der Standort Rietli eine der letzten grossen Reserven des Kantons für Arbeitsplatznutzungen bildet. Eine Surfanlage würde die Nutzung des Gebiets für Arbeitsplätze zumindest erheblich beeinträchtigen.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die geplante Surfanlage hat einerseits den gesetzlichen Anforderungen an den Umweltschutz zu genügen. Da das für die Anlage vorgesehene Gebiet heute der Landwirtschaftszone zugewiesen ist und die Anlage in dieser Zone nicht zonenkonform ist, setzt die Realisierung der Anlage darüber hinaus auch eine Umzonung in eine Erholungszone voraus, damit die erforderliche Zonenkonformität gewährleistet werden kann.

Da es sich um eine Anlage von überkommunaler Bedeutung handelt, galt es zunächst, das bestehende Erholungsgebiet im regionalen Richtplan zu vergrössern. Diese Anpassung wurde von der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Furttal am 19. Oktober 2017 verabschiedet und am 16. Mai 2018 vom Regierungsrat festgesetzt (Erweiterung der Erholungszone Wisacher um 7,7 ha sowie Zweckbestimmung auch für Surfpark).

Die jetzt anstehende Umzonung des Gebiets hat mittels einer Anpassung des Zonenplans der Gemeinde Regensdorf sowie der Formulierung entsprechender Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung zu erfolgen. Diese Erlasse werden jetzt der Gemeindeversammlung Regensdorf zur Festsetzung vorgelegt und bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

Die vorliegende BZO-Festsetzung soll unter Vorbehalt der nötigen Anpassung des regionalen Richtplans (siehe Punkt 1) und in Koordination mit der Baudirektion des Kantons Zürich erfolgen.

3. Umzonung Leematten und Wisacher

Mit der beantragten Umzonung des Gebiets von der Landwirtschafts- in die Erholungszone wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der geplanten Anlage geschaffen. Nach erfolgter Umzonung muss ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchlaufen werden, bevor mit dem Bau der Anlage begonnen werden kann. Zudem wurden die Nutzungsmöglichkeiten dahingehend erweitert, dass in diesem Gebiet eine Surfanlage erstellt werden kann.

Die möglichen Nutzungen im Erholungsgebiet Wisacher sind im regionalen Richtplan wie folgt festgelegt: «Sportanlagen bestehend, Erweiterung geplant inkl. neue Surfanlage und öffentlichen Mantelnutzungen (mit Nachweis der Einbettung ins Gesamtverkehrssystem).» In der nachgelagerten Nutzungsplanung soll die Umzonung von der Landwirtschafts- in die Erholungszone von einer Umzonung der bestehenden kommunalen Erholungszone Leematten abhängig in die Landwirtschaftszone gemacht werden.

Für zusätzliche gemeindeeigene Sportanlagen stehen im Perimeter nach Realisierung der Surfanlage mit Park gesamthaft noch rund 3,5 ha zur Verfügung. Auf diesen Grundstücken sind noch 3 Fussballfelder (ca. 0,8 ha pro Feld) und diverse kleinere Anlagen möglich (z.B. 5er-Fussball, Beachvolleyball,

Regensdorf

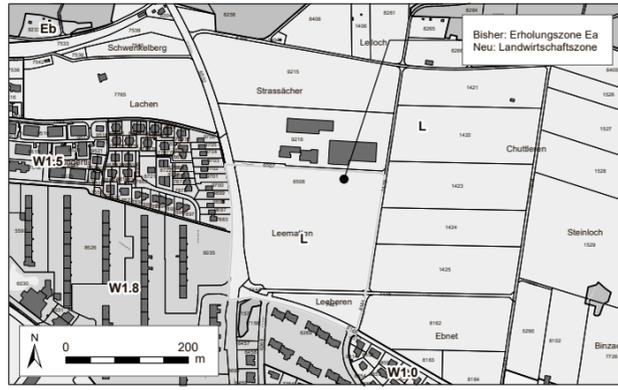
Basketball, Unihockey etc.). Die zur Diskussion stehenden zusätzlichen Sportanlagen der Gemeinde sind damit nach wie vor möglich. Der Bedarfsnachweis hierfür wurde im Rahmen der Revision des regionalen Richtplans erbracht. Konkrete planerische Absichten für diese Grundstücke liegen derzeit aber noch keine vor.

Gemeinde Regensdorf
Kanton Zürich

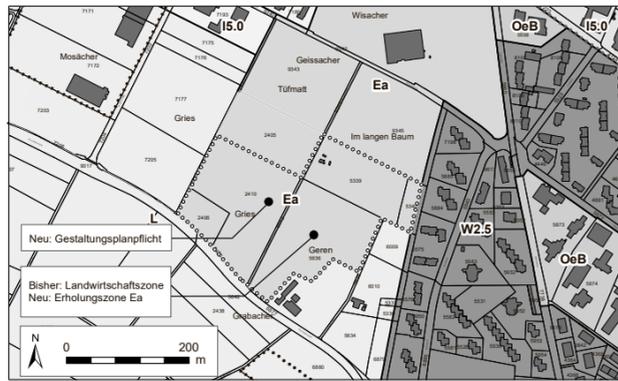
- Legende**
- Festlegung**
- Grundnutzung**
- W0.8 Wohnzone W 0.8
 - W1.0 Wohnzone W 1.0
 - W1.2 Wohnzone W 1.2
 - W1.5 Wohnzone W 1.5
 - W1.8 Wohnzone W 1.8
 - W2.5 Wohnzone W 2.5
 - I5.0 Industriezone I 5.0, höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig
 - I5.0 Industriezone I 5.0, stark störende Betriebe zulässig
 - OeB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Ea Erholungszone Ea
 - L Landwirtschaftszone
 - Rechtskräftige Gestaltungspläne
 - Gestaltungsplanpflicht
- Informationsinhalt**
- Beantragte Festlegungen
 - Wald
 - Gewässer

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG
CULTURSTRASSE 73
8005 ZÜRICH
T 044 421 39 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Teiländerung Leematten



Teiländerung Wisacher



4. Zentrale Sachthema

Im Rahmen der Vorprüfung der Gesamtrevision des regionalen Richtplans legte das kantonale Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 22. Mai 2017 eine Reihe von Nachweisen fest, welche im Rahmen der für die Surfanlage erforderlichen Umzonung zu erbringen sind. Hierzu zählen:

- Umzonung Leematten zur Landwirtschaftszone
- Verkehrliche Machbarkeit bzw. Einbettung ins Gesamtverkehrssystem
- Bodenschutz
- Hochwasserschutz
- Lärmschutz
- Archäologie

Diese Themata sind im Planungsbericht ausführlich und befriedigend abgehandelt.

4.1 Verkehr

Die Kapazität des Wellensees muss aus Sicherheitsgründen auf 50 Personen pro Stunde limitiert werden. Hinzu kommen noch weitere Besucher. Waveup rechnet mit einem durchschnittlichen Aufkommen von 500 Besuchern pro Tag, welche die Surfanlage nutzen (Sportler, Begleitpersonen und Zuschauer). Dazu kommen die Besucher der übrigen Sportanlagen und des Parks, die grösstenteils aus Regensdorf und der näheren Umgebung kommen werden. Insgesamt geht waveup von 225'000 Besuchern pro Jahr aus. Zum Vergleich: das Einkaufszentrum Regensdorf generiert pro Jahr rund 3.4 Millionen Besucher, also das 15-fache des Surfparks.

Obwohl die Anlage mit dem Bike- / Skatepark, den Bouldersteinen oder dem Beachvolleyballfeld über ein breites Sportangebot verfügt, wird die Surfanlage die Hauptattraktion darstellen.

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung zur Anpassung des regionalen Richtplans ist festgehalten, dass im Zusammenhang mit der Umzonung im Gebiet Wisacher für die Surfanlage und die übrigen vorgesehenen Nutzungen der Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit zu erbringen ist und insbesondere aufzuzeigen ist, dass die Anlage mit dem regionalen und kommunalen Modalsplit-Ziel vereinbar ist (der Modalsplit bezeichnet die prozentuale Aufteilung der Verkehrsnachfrage auf die Verkehrsarten).

Die Gemeindeversammlung Regensdorf hat am 19. März 2018 den revidierten kommunalen Verkehrsplan festgesetzt, der einen Bi-Modalsplit für Regensdorf von 25% öffentlicher Verkehr (ÖV) und 75% motorisierter Individualverkehr (MIV) anstrebt (gegenüber vormals 9% ÖV-Anteil). Da sich der Modalsplit von bestehenden Nutzungen nur schwer verbessern lässt, müssen neue Nutzungen einen deutlich besseren Modalsplit aufweisen. Waveup muss dafür sorgen, dass mindestens 50% der Besucher den ÖV benutzen und regelmässig prüfen, ob diese Vorgabe eingehalten ist. Dies entspricht den von der Gemeindeversammlung festgesetzten Zielen.

Da die Leistungsreserve des übergeordneten Strassennetzes begrenzt ist und aufgrund des beschränkten Raums und der knappen Finanzmittel keine Erweiterungen hiervon vorgesehen sind, legt der kantonale Richtplan fest, dass der von der Anlage generierte Mehrverkehr zu einem beträchtlichen Teil vom öffentlichen Verkehr, insbesondere der S-Bahn, aufgenommen wird.

Das Gebiet wird gegenwärtig von der Buslinie 452 über die entlang der Wisacherstrasse gelegene Haltestelle «Regensdorf, Sportanlage Wisacher» erschlossen. Diese Linie ist auf den Berufsverkehr ausgerichtet und verkehrt nur während den Hauptverkehrszeiten. Es wird eine Ausdehnung der Betriebszeiten auf jene Tageszeiten geprüft, in welcher bei der Surfanlage eine hohe Nachfrage erwartet wird. Weitere Massnahmen zur Minimierung des Fahrzeugverkehrs sind:

- Lancierung eines kombinierten Angebotes für eine vergünstigte Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln und einen vergünstigten Eintritt in die Anlage
- Lenkungswirksame Bewirtschaftung der Parkplätze (Erhebung von Parkgebühren)
- Belohnungen für Mitarbeitende, die mit dem ÖV zur Arbeit kommen, zusammen mit einer Minimierung der Fahrzeugabstellplätze für Mitarbeitende
- Verbesserung des Bus-Angebotes vom Bahnhof Regensdorf-Watt und vom Hotel her (kostenloser Shuttle)
- Schliessfächer für die Lagerung der persönlichen Surfausrüstung (Surfboards und Neoprenanzüge)
- Verfügbarkeit von Velos mit Surfboardhalterungen am Bahnhof Regensdorf-Watt
- Möglichkeit, die komplette Ausrüstung vor Ort zu mieten

Zur Prüfung der Machbarkeit wurden auch die Auswirkungen des schlechtesten möglichen Falls, ein sogenanntes «worst-case»-Szenario, betrachtet, bei dem nur 22% der Besucher mit dem ÖV anreisen (sollte dieser eintreffen, muss waveup in Absprache mit der Gemeinde weitere Massnahmen ergreifen, bis das Ziel von 50% ÖV-Benützung erreicht ist). Selbst im Falle dieses «worst-case»-Szenario würde die Verkehrszunahme während der Hauptverkehrszeiten auf der Neuen Dällikerstrasse maximal 1.5% und auf der Wehntalerstrasse maximal 3% betragen.

Waveup wird ein Parkhaus mit rund 300 Parkplätzen erstellen. Die Zufahrt ist nur von der Moosackerstrasse her möglich, wird also die Wohngebiete nicht tangieren. Die Zahl von 300 ist so festgelegt, dass das Parkplatzangebot auch im erwähnten «worst-case»-Szenario genügt. Für den Normalfall wird dieses Angebot die heute teilweise schwierige Parkplatzsituation um die bestehenden Sportanlagen entschärfen.

Die Sicherung der verkehrlichen Randbedingungen erfolgt mittels eines Mobilitätskonzepts. Die diesbezüglichen Details werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts und die wichtigsten Inhalte dieses Konzepts werden in der BZO verankert.

4.2 Hochwasserschutz

Innerhalb der geplanten Erholungszone befinden sich keine öffentlichen Gewässer. Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 739 vom 19. August 2016) liegt jedoch innerhalb der Zone eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor.

Die Anlage wird mittels eines Damms entlang ihres oberen (südlichen) Endes vor Hochwasser geschützt.

4.3 Boden und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Nahezu der gesamte Perimeter der Umzonung und insbesondere der geplante Bereich der Surfanlage (Beckenbereich) betreffen Fruchtfolgeflächen. Es handelt sich mehrheitlich um Parabraunerden, welche durchaus eine Eignung für Ackerbau aufweisen. Das Gebiet ist jedoch zumindest teilweise stauwassergeprägt, was die Eignung einschränkt.

Da gemäss dem Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen» bei Schaffung von Erholungs- und Freihaltezonen gleich vorzugehen ist wie bei Bauzonen ausserhalb von Siedlungsgebieten, ist nebst der planerischen auch eine bauliche Kompensation unausweichlich.

Bei folgenden Flächen wird der Oberboden nicht verändert werden:

- Grüne Zwischenbereiche flach ohne definierte Funktion (Ökowiege oder Ähnliches)
- Barfussweg: div. Flächen wie Holzschnitzel, Natursteine und Ökowiege (kein Abtrag von Humus)
- Lehrpfad: div. Wegflächen mit Holzschnitzel überdeckt und Ökowiege (kein Abtrag von Humus)

Aufgrund der örtlichen Begebenheiten ist nicht mit einem grösseren Kompensationsbedarf bezüglich Naturschutz zu rechnen. Die Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Sie haben keine Bodeneingriffe zur Folge.

Hingegen ist auf der Fläche des eigentlichen Wellensees sowie der zwingend erforderlichen bzw. vorgesehenen Nebenflächen (Gebäude, Zuschauerbereiche, Wege und übrige befestigte Flächen) eine Veränderung des Oberbodens erforderlich, welche dazu führt, dass dieser keine Fruchtfolge-Qualität mehr aufweist. Der Bike-/Skatepark kommt in einen Bereich zu liegen, wo der Boden bereits heute keine Fruchtfolge-Qualität aufweist.

Für die weiteren Anlagen, welche mit der vorliegenden Erweiterung der Erholungszone erstellt werden können, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, in welchem Umfang der Oberboden verändert wird. Die Fläche der Böden mit FFF-Qualität ausserhalb des Perimeters für die Surfanlage, welche neu eingezont werden sollen, beläuft sich auf 12'483 m². Auf einer Fläche von 36'564 m² wird Oberboden mit Fruchtfolge-Qualität verändert, dieser Zahl stehen 9'326 m² Boden gegenüber, der zurzeit keine Fruchtfolge-Qualität aufweist und sich für eine Aufwertung eignet. Somit verbleiben per Saldo 27'238 m² Fruchtfolgefläche, welche ausserhalb des Anlagenperimeters kompensiert werden müssen.

Für die Kompensation ist in erster Linie ein Grundstück im Gebiet Steingasse (Kat.-Nr. 7298) vorgesehen. Dieses befindet sich im Eigentum der Gemeinde Regensdorf. Es weist eine Fläche von 26'445 m² auf. Die gesamte Fläche weist Potenzial für FFF-Kompensation auf. Die Luftliniendistanz zwischen der Mitte dieses Grundstücks und der Mitte des Areals der Surfanlage beträgt rund 700 m, womit die Transportwege sehr kurz sind und keine Wohngebiete tangieren. Für die Kompensation der restlichen Fläche (793m²) ist in erster Linie das unmittelbar südlich des Grundstücks Kat.-Nr. 7298 gelegene Grundstück Kat.-Nr. 5187 vorgesehen. Bei beiden Grundstücken handelt es sich um eine aufgefüllte Kiesgrube. Zwar liegt ein Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster vor, der Standort wurde aber endgültig als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft. Ausserdem hat die Gemeinde als Vorleistung für künftige Kompensationen auf der Parzelle 6621 bereits 4'500 m² Boden (heute keine FFF) aufgewertet, die falls nötig als Kompensation angerechnet werden können.

Das Gebiet Leematten ist - trotz der seinerzeitigen Zuweisung zu einer Erholungszone - weiterhin Fruchtfolgefläche bzw. bedingte Fruchtfolgefläche und kommt daher für eine FFF-Kompensation nicht in Frage.

4.4 Lärmschutz

Angrenzend an die geplante Erholungszone befindet sich eine Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe II. Gegenüber dieser Zone sind die Planungswerte gemäss der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Diese liegen bei 55 dB tags und 45 dB nachts. Die Lärmbelastungen bei den weiter entfernten Wohnbauten südlich der Neuen Dällikerstrasse liegen noch einmal deutlich tiefer.

Mit folgenden Massnahmen wird die Lärmbelastung der angrenzenden Wohnquartiere minimiert:

- Anordnung der Surfanlage auf dem westlichen Teil des Areals, d.h. auf der von den Wohnquartieren abgewandten Seite
- Platzierung und Ausrichtung des Gebäudes
- Modellierung und Bepflanzung des Geländes zwischen der Surfanlage und insbesondere dem östlichen Rand des Areals
- Klare Regelung der Betriebszeiten der Anlage mittels eines Reglements, welches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erstellen und durch den Gemeinderat zu genehmigen ist

Die Planungswerte für Sportanlagen werden bei den benachbarten Wohnbauten an der Gerenstrasse an der lautesten Stelle um 8 dB, der Anlagenlärm um mindestens 20 dB und der Gastronomielärm um mindestens 2 dB unterschritten. Die Lärmbelastung von weiter entfernten Gebieten (z.B. Hubackerstrasse) ist noch einmal deutlich geringer. Das aufgelegte Lärmgutachten zeigt die zu ermittelten Lärmbelastungen detailliert auf.

4.5 Archäologie

Die Umzonung tangiert die archäologische Zone 6. Bereits vor Beginn der Bauarbeiten sind Sondierungen geplant, um die Bodenbeschaffenheit abzuklären und die Lage des Grundwasserspiegels zu ermitteln.

Bei allfälligen Funden im Rahmen dieser Sondierungen oder der Bauphase sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Kantonsarchäologie beizuziehen.

5. Gestaltungsplanpflicht

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden verschiedene Anträge gestellt, die sich mit den konkreten Auswirkungen des geplanten Surf- und Freizeitparks befassen. Ausserdem hat der Kanton im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagene Beschreibung der Anlage in der Bauordnung zu vage sei, um direkt das nötige Baugesuch zu bewilligen. Entweder müsse diese Umschreibung bedeutend detaillierter erfolgen oder es sei nach erfolgter Umzonung ein Gestaltungsplan nötig, bevor das Baugesuch bearbeitet werden könne.

Es ist deshalb zielführend, ein zweistufiges Vorgehen zu wählen.

Im ersten Schritt soll die Umzonung erfolgen und danach das Projekt weiter vertieft werden. Im zweiten Schritt soll dann mit den vertieften Detailkenntnissen der nötige öffentliche Gestaltungsplan erarbeitet werden. Für den öffentlichen Gestaltungsplan muss vor der Festsetzung erneut eine öffentliche Auflage durchgeführt werden.

Die Festsetzung des Gestaltungsplans erfolgt letztlich wiederum durch die Gemeindeversammlung, an welcher die anwesenden Stimmbürger faktisch «das letzte Wort» haben.



Regensdorf

Dabei wird es viel detaillierter als heute möglich sein, auf die geäusserten Bedenken und Einwände einzugehen. Durch die Zweckbestimmung im regionalen Richtplan ist gesichert, dass gegenüber der heute vorliegenden Projektidee (Erholungs- und Sportanlage mit Surfsee) keine grundlegend anderen Anlagen bewilligungsfähig sind.

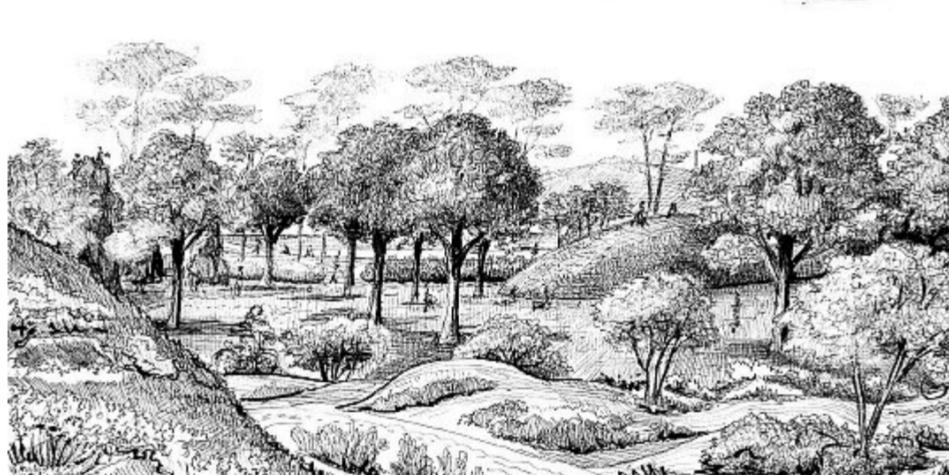
Angesichts dieser Ausgangslage beantragt der Gemeinderat, das für die waveup-Anlage vorgesehene Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

6. Nutzen für die Gemeinde

Das Projekt bringt der Gemeinde zahlreiche Vorteile:

- Es entsteht ein attraktives Sport- und Freizeitangebot für die Gemeinde Regensdorf und das Furttal.
- Mit der gesamten Anlage wird einer der schönsten Erholungsparks der Schweiz geschaffen.
- Der Gemeinderat hat mit den Projektverantwortlichen vereinbart, dass der Eintritt zum Park für alle Bewohnerinnen und Bewohner von Regensdorf kostenlos ist.
- Es entsteht eine Sportstätte mit nationaler (heute rund 50'000 Surfer in der Schweiz) und internationaler Ausstrahlung (ab 2020 olympische Disziplin, eine der ersten wettkampftauglichen Anlagen in Europa).
- Die Stellung des Furttals als Sportregion wird gestärkt.
- Das Freizeit-, Bade- und Erholungsangebot in der Gemeinde wird diversifiziert; ein Faktor, der heute auch bei der Ansiedlung neuer Firmen eine Rolle spielt.
- Es entstehen 35 fixe und weitere 50 temporäre Arbeitsplätze in der Gemeinde.
- Durch den Betrieb der Anlage ist von einer zusätzlichen Wertschöpfung für das lokale Gewerbe von mehr als 1 Mio Franken/Jahr möglich.
- Die Immobilien in der Gemeinde werden durch die qualitative Erweiterung des Freizeitangebots eine Wertsteigerung erfahren.
- Für die Gemeinde erwachsen keine finanziellen Verpflichtungen, sie trägt auch kein Risiko. Es entsteht somit ein «Gratispark» für die Gemeinde.
- Die Projektverantwortlichen von waveup haben sich verpflichtet, die zu gründende Betriebs AG in der Gemeinde Regensdorf zu domicilieren, wodurch zusätzliche Steuereinnahmen für die Gemeinde zu erwarten sind.

Die bisherigen Erfahrungen mit den Initianten von waveup waren geprägt von einem respektvollen Umgang mit den Bedürfnissen und Anliegen der Bewohner und der Gemeinde, was nach Ansicht des Gemeinderates auch für die weiteren Planungsschritte und den Betrieb des Surfparks erwarten lässt, dass allenfalls später auftretende Probleme im Sinne der Gemeinde und ihrer Einwohner gelöst werden können.



Visualisierungsentwurf

7. Kantonale Vorprüfung, Einwendungen und Anhörung

Vom 30. November 2018 bis 8. Februar 2019 fand die öffentliche Auflage der Vorlage statt, parallel dazu wurde die Anhörung der übrigen Planungsträger (Nachbargemeinden, Regionalplanung) und die kantonale Vorprüfung durchgeführt.

Die einzelnen Einwendungen und Stellungnahmen sowie der Umgang mit ihnen können dem Einwendungsbericht in den Auflageakten entnommen werden. Die zentralen Einwände werden im Folgenden kurz dargestellt.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass der Beschrieb der Einzelnutzung noch deutlicher erläutert werden muss und es wurde moniert, dass die Umschreibung der Anlage für ein direktes Baugesuch zu wenig konkret sei. Mit dem Festsetzungsvorbehalt bezüglich der Korrektur des regionalen Richtplans und der Gestaltungsplanpflicht werden diese Bedenken des Kantons berücksichtigt.

Verschiedene Einwander bemängelten die Lärmimmissionen durch die Anlage und stellten diesbezügliche Anträge. Der Gemeinderat hält fest, dass die Lärmsituation mit dem vorgelegten Lärmgutachten befriedigend dargestellt ist. Mit der neu in die Vorlage aufgenommenen Gestaltungsplanpflicht werden allenfalls noch offene Detailfragen wie die zulässigen Betriebszeiten der verschiedenen Anlagenteile stufengerecht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens geregelt.

Eine weitere Gruppe von Einwendern wollte mehr Sicherheit bezüglich des durch die Anlage verursachten Verkehrs. Auch dieser Fragenkomplex kann mit dem jetzt gewählten Vorgehen stufengerecht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens noch detaillierter und noch konkreter abgehandelt werden. Das geforderte Mobilitätskonzept, dass alle Fragen, Auflagen und Massnahmen im Zusammenhang mit dem erzeugten Verkehr und der Parkierungssituation abhandelt, wird in den zu erarbeitenden Gestaltungsplan integriert.

Zahlreiche Einwander haben zudem die scheinbare Diskrepanz zwischen dem regionalen Richtplan und der vorgeschlagenen Umzonung moniert. Mit dem beantragten Festsetzungsvorbehalt wird dieses Anliegen berücksichtigt.

Einzelne Einwander haben bemängelt, dass verschiedene Aspekte im Planungs- oder im Umweltbericht noch nicht in genügender Tiefe abgehandelt seien. Der gewünschte Detaillierungsgrad ist aber aus sachlichen Gründen mit der derzeitigen Bearbeitungstiefe noch gar nicht möglich und grundsätzlich auch noch nicht erforderlich. Mit der neu beantragten Gestaltungsplanpflicht ist sichergestellt, dass im nächsten Schritt die gewünschten Auskünfte in genügender Schärfe vorliegen und im Rahmen der gesetzlich erforderlichen Mitwirkung auch zugänglich sind. Schliesslich wurde von verschiedener Seite moniert, dass die Umzonung Wisacher von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone unter das Einzonungsmoratorium falle, solange im Kanton Zürich kein Gesetz zum Mehrwertausgleich vorliege. Das Moratorium betrifft aber nur Einzonungen von Nicht-Bauzonen in Bauzonen gemäss Art. 15 RPG, weshalb das Moratorium in diesem Falle nicht greift. Es handelt sich bei der Erholungszone um eine „weitere Zone“ nach Art. 18 RPG.

8. Publikation

Aufgrund des grossen Umfangs der Planungsdokumente (Plan, erläuternder Bericht, Umwelt- und Lärmbericht, Bericht zu den Einwendungen) wird auf eine Publikation verzichtet. Stattdessen werden die Dokumente, nebst der ordentlichen Auflage bei der Gemeindekanzlei, auf der Homepage der Gemeinde Regensdorf unter der Rubrik «Gemeindeversammlung» publiziert. Auf Anfrage stellt die Gemeinderatskanzlei den interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern kostenlos eine Kopie der Dokumente auf dem Postweg zu.

B. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 25. März 2019:

1. Die Gemeinde Regensdorf ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst Teile der Bauordnung 1994 und des Zonenplans 1994.
2. Den Anträgen zur Änderung der Bauordnung 1994 und des Zonenplans 1994 bezüglich der Erholungszone Leematten und Wisacher wird unter Vorbehalt der erforderlichen Anpassung der Festsetzungsunterlagen des Erholungsgebiets Wisacher im regionalen Richtplan zugestimmt:
 - Bauordnung Art. 8.1 und 8.2
 - Zonenplan 1: 5000
3. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
4. Der Mitwirkungsbericht (nicht berücksichtigte Einwendungen gem. § 7 Abs. 3 PBG) wird verabschiedet.
5. Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gem. § 89 PBG bleibt vorbehalten.
6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
7. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt der Gemeinderat.

Regensdorf, 11. Februar 2019

Gemeinderat Regensdorf
Präsident: Max Walter
Schreiber: Stefan Pfyl



Regensdorf



ABFALLBEWIRTSCHAFTUNG GEMEINDE REGENSDORF

Altpapiersammlung
Samstag, 16. März 2019
Leichtathletik-Club Regensdorf
Herr Roger Laube
E-Mail: r.laube@snz.ch
Telefon: 079 267 83 18

(bis 17.00 Uhr am Sammeltag)
Bitte Papier bis spätestens 8.00 Uhr an den üblichen Kehrichtsammelplätzen bereitstellen.
Keine Nachsammlungen ab 17.00 Uhr und an Folgetagen.

Kartonsammlung
Dienstag, 26. Februar, Tour Süd
Mittwoch, 27. Februar 2019, Tour Nord
Nur gebündelt und verschnürt! Keine Fremdstoffe (Styropor und Plastik entfernen)! Bitte Karton am Abfuhrtag vor 7.00 Uhr bereitstellen.

Abfallbewirtschaftung Gemeinde Regensdorf

Fragen? Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Telefon: 044 842 38 88
E-Mail: abfall@regensdorf.ch

Gemeindesammelstellen:

Regensdorf: Gemeindehaus
Zentrum Watterstrasse
Watt: Feuerwehrlokal
Adlikon: Sonnhalde
Montag bis Samstag 7.00–20.00 Uhr

Regionale Sammelstellen Regensdorf:

Entsorgungsplatz Furttal, Wiesackerstrasse 95
Montag, Mittwoch, Freitag 14.00–18.00 Uhr
Samstag 9.00–15.00 Uhr
Bruno Röllin AG, Riedthofstrasse 192
Montag bis Freitag 6.30–19.00 Uhr
Samstag 8.00–16.00 Uhr

www.regensdorf.ch

Entsorgungskalender downloaden und kostenlos Erinnerungsservice (SMS, E-Mail) abonnieren.

Gemeindeverwaltung

Öffnungszeiten Gemeindehaus

Montag 8.00–11.30 Uhr
13.30–18.30 Uhr
Dienstag–Donnerstag 8.00–11.30 Uhr
13.30–16.00 Uhr
Freitag 7.00–15.00 Uhr

Besprechungen ausserhalb der Schalterstunden sind nach vorheriger Absprache möglich.

Telefonzentrale 044 842 36 11

Besuchen Sie uns auch im Internet:
www.regensdorf.ch

Mütter- und Väterberatung

Regensdorf
Leitung **Rahel Davidson**
Mütter- und Väterberaterin **NDS**

Gemeinschaftszentrum Roos

• Jeden Montag
10.00–12.00 Uhr mit Termin
14.00–16.00 Uhr ohne Termin

Adlikon: Begegnungszentrum

Sonnhalde, Steinstrasse 22
Am 1. und 3. Dienstag des Monats
14.00–15.00 Uhr mit Termin
15.00–16.00 Uhr ohne Termin

Babymassage
Jeweils am 1. Montag des Monats
10.00–11.00 Uhr
im Gemeinschaftszentrum Roos
ohne Termin

Telefonische Beratung:
043 259 81 81
Montag–Freitag von 8.30 bis 10.30 Uhr

Bestattung

Am 12. Februar 2019 ist gestorben:

Bastian Ernst Rapp,
geboren 14. Januar 1964, von Wettswil am Albis ZH und Zürich ZH, wohnhaft gewesen in 8105 Regensdorf ZH, Watterstrasse 160.

Die Beisetzung und Abdankung finden im engsten Familienkreis statt.

Am 13. Februar 2019 ist gestorben:

Grete Charlotte Trummer,
geboren 22. November 1925, von Wil ZH, wohnhaft gewesen in 8105 Regensdorf ZH, Feldblumenstrasse 17.

Die Beisetzung und Abdankung finden im engsten Familienkreis statt.

Am 13. Februar 2019 ist gestorben:

Rolf Heimann,
geboren 23. September 1956, von Hasliberg BE, wohnhaft gewesen in 8105 Regensdorf ZH.

Es findet keine Beisetzung und Abdankung statt.

Bauprojekt

Bauherrschaft: Emil Neuhaus-Weber, Rütihofstrasse 37, 8049 Zürich, vertreten durch Kern Treuhand AG, Hegnaustrasse 60, 8602 Wangen b. Dübendorf

Bauprojekt: Wärmepumpe (2 Geräte) beim Gebäude Vers.-Nr. 1498, Adlikonstrasse 107, Kat.-Nr. 5353, (Wohnzone W2.5)

Planauflage: Die Pläne liegen 20 Tage ab Ausschreibungsdatum bei der Abteilung Bau und Werke der Gemeinde Regensdorf, Watterstrasse 114, zur Einsicht auf.

Rechtsbehelf: Begehren um Zustellung von baurechtlichen Entscheiden sind innert 20 Tagen ab Ausschreibungsdatum bei der Baubehörde schriftlich zu stellen; elektronische Zuschriften (E-Mails) erfüllen die Anforderungen an die Schriftlichkeit nicht. Wer das Begehren nicht fristgerecht stellt, hat das Rekursrecht verwirkt. Die Rekursfrist läuft ab Zustellung des Entscheids (§§ 314 – 316 PBG). Für die Zustellung von baurechtlichen Entscheiden wird eine Pauschalgebühr von Fr. 50.– erhoben.

Regensdorf, 22. Februar 2019

Bau und Werke Regensdorf