



## 26. Gemeindeversammlung

Vom Donnerstag, 21. September 2017, 20.00 bis 23.10 Uhr in der Mehrzweckhalle Oberstufenschulhaus Ebnet

---

**Vorsitz:** Jürg Frutiger, Gemeindepräsident

**Protokoll:** Ruedi Wellauer, Gemeindeschreiber

**Stimmzähler:** Markus Rupper, Simon Bänziger, Kurt Rüegg, Yvonne Huber

**Anwesende:** 315

- Stimmberechtigte 307

- Gäste 8

---

Gemeindepräsident, Jürg Frutiger, hält fest, dass die Einladung fristgerecht erfolgte und die Akten auflagen. Stimmberechtigt sind mündige Schweizerbürger, die in Elsau Wohnsitz haben. Das Stimmrecht wird auf Anfrage niemandem aberkannt.

Nach der Wahl der vier vorgeschlagenen Stimmzähler, die von der Versammlung in globo gewählt werden, leitet Jürg Frutiger in das Geschäft ein und erklärt die sogenannten Leitlinien, die der Gemeinderat mit der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung erreichen will.

### TRAKTANDEN

1. Totalrevision Bau- und Zonenordnung
2. Anfragen nach § 51 Gemeindegesetz

#### **04 Bauplanung**

##### **04.05 Nutzungsplanung**

##### **04.05.1 Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen**

#### **164. Totalrevision der Bau- und Zonenordnung Elsau**

Aus dem Beleuchtenden Bericht:

Die bestehende BZO Elsau stammt aus dem Jahr 2004. Die beauftragten externen Planer der TBB Ingenieure AG haben die angestrebte Entwicklung unserer Gemeinde raumplanerisch analysiert und mit der bestehenden BZO abgeglichen. In Zusammenarbeit mit den Gemeindeberatern des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurde erkannt, dass die bestehende BZO die gewünschte Entwicklung der Gemeinde nicht mehr gewährleisten kann, und deshalb einer Gesamtrevision unterzogen werden muss.

#### **Rahmenbedingungen und raumplanerische Vorgaben**

Die Steuerung der Raumentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Kanton, Regionen und Gemeinden. Der kantonale Richtplan definiert dabei die gewünschten räumlichen Ent-

wicklungen. Er legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest und formuliert die Mindestanforderungen für die regionalen Richtpläne und kommunalen Planungen. Die Richtplanung schafft somit verbindliche Festlegungen für die Behörden aller Stufen.

Aufgrund des per 1. Mai 2014 revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des neu festgesetzten und vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigten kantonalen Richtplans sind die übergeordneten Vorgaben mehr als bisher zu berücksichtigen. Das kantonale Raumordnungskonzept als Teil des Richtplans gibt vor, dass das Bevölkerungswachstum in den urbanen Räumen des Kantons aufgenommen werden soll. Die Gemeinde Elsau mit ihrer Nähe zur Stadt Winterthur und der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfüllt im Talboden die urbanen Kriterien.

### **Ausgangslage und Zielsetzungen**

Die sehr gute Lage im Grünen und nah an der Stadt Winterthur sowie die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr machen die Gemeinde Elsau nicht nur für Zuzüger als Wohngemeinde attraktiv. In der bestehenden Bauzone sind die Entwicklungsmöglichkeiten jedoch beschränkt. Insbesondere gibt es in der Gemeinde nur wenig Reserve in den bestehenden Bauzonen.

Der Gemeinderat hat sich daher frühzeitig mit der Entwicklung der Gemeinde und unseren raumplanerischen Möglichkeiten auseinandergesetzt und in seinem Leitbild die Ziele formuliert. Darin heisst es: «Mit der baulichen Entwicklung wird ein nachhaltiges Wachstum angestrebt, das auf das Gesamtinteresse der Gemeinde abgestimmt ist. Dabei gehen wir zielgerichtet vor und achten auf die Bedürfnisse aller Generationen. Das vorhandene Angebot von Arbeits- und Ausbildungsplätzen der Dienstleistungsbetriebe, des Gewerbes, der Industrie und der Landwirtschaft soll erhalten bleiben und mit guten Rahmenbedingungen gefördert werden.»

Die vom Gemeinderat in Auftrag gegebene und in enger Zusammenarbeit mit den externen Raumplanern erarbeitete Vorlage zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Elsau verfolgt die gewünschten Ziele konsequent. Das ARE hat die Entwicklungsziele der Gemeinde als angemessen beurteilt und gemäss der Vorprüfung entspricht unsere Planung den übergeordneten Vorgaben.

### **Ausschöpfen des Potenzials in der bestehenden Bauzone**

Primäres Ziel der Raumplanung ist das Ausschöpfen des Potenzials in der bestehenden Bauzone. In den dafür geeigneten Quartieren soll deshalb eine Erhöhung der Nutzungsdichte angestrebt werden. Dabei werden Änderungen in den Bauvorschriften und kleinere Anpassungen im Zonenplan umgesetzt. Beispielsweise unterstützen Änderungen in den Bauvorschriften bezüglich maximaler Ausnützung, minimaler Grenzabstände und anrechenbarer Untergeschosse die bessere Nutzung der Liegenschaften. Die Ergänzung der Bauvorschriften bezüglich Ausnützungsbonus, Arealüberbaumöglichkeiten in der Wohnzone W2B und der Ausgestaltung von Attikageschossen bei Flachdachbauten schaffen den gewünschten Spielraum.

### **Optimierung der bestehenden Bauzonen**

Grosses Gewicht wird bei der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Elsau auf die Optimierung in den bestehenden Bauzonen gelegt. Die Analyse der Gemeindeentwicklung von Elsau hat gezeigt, dass die bestehenden Bauzonen optimiert werden können, ohne damit die bestehende hohe Lebensqualität und die ländlichen Qualitäten der Gemeinde zu beeinträchtigen. Mit der Umzonung einer Wohn- und Gewerbezone in eine Wohnzone mit Mindestanteil Gewerbenutzung kann beispielsweise die Nutzweise erhalten bleiben. Damit ist in dieser Zone jedoch eine leicht grössere Bebauungsdichte möglich. Im Rifenbrunnen soll anstelle von unbefriedigend erschlossenem Gewerbeland in nächster Nähe zum Bahnhof Schottikon neu eine Wohnzone geschaffen werden.

## **Entwicklungsmöglichkeiten schaffen**

Um die gewünschte Entwicklung der Gemeinde Elsau zu ermöglichen, reichen die Reserven in den bestehenden Bauzonen nicht aus, ausser der Charakter der entsprechenden Quartiere würde nachhaltig negativ beeinflusst. Deshalb sollen neue Entwicklungen realisiert werden. Neue Entwicklungsgebiete müssen jedoch den übergeordneten Richtplänen entsprechen und die vorgegebenen Rahmenbedingungen einhalten. Die Entwicklung eines Teils der Reservezone in der Rietwisen entspricht sämtlichen Anforderungen.

## **Mitwirkung der Bevölkerung**

An der öffentlichen Informationsveranstaltung im März 2015 wurden die Stossrichtungen der Planung vorgestellt und die Elsauerinnen und Elsauer wurden aufgefordert, an der Planung mitzuwirken. Entsprechende Stellungnahmen und Anregungen aus der Bevölkerung sind, soweit dies möglich war, in die weitere Planung aufgenommen worden.

An der zweiten öffentlichen Informationsveranstaltung im September 2015 wurde den Elsauerinnen und Elsauern aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes und des neu festgesetzten kantonalen Richtplans die neuen Anforderungen an die Nutzungsplanungen der Zürcher Gemeinden vorgestellt.

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der neuen Bau- und Zonenordnung Elsau wurden schliesslich vom 11. März bis 11. Mai 2016 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist sind insgesamt 10 Schreiben mit Einwendungen und Stellungnahmen mit total 26, teilweise mehrfach genannten Anträgen bei der Gemeinde eingereicht worden. Nach der Prüfung der Einwendungen und Anträge durch den Gemeinderat wurden einzelne Punkte berücksichtigt und in die Planungsvorlage aufgenommen.

Gleichzeitig wurden die Regionalplanungsgruppe Winterthur und Umgebung (RWU) und die umliegenden Gemeinden zur Anhörung eingeladen. Die RWU und die Nachbargemeinden haben sich für die Anhörung bedankt und unterstützen die Ortsplanung Elsau.

In einem ersten Informationsteil wird die neue Bau- und Zonenordnung der Versammlung von Bauvorstand, U. Renggli, und dem Planer, Philipp Rüsche, vom Ingenieurbüro TBB am Beamer ausführlich präsentiert.

Anschliessend verliert Gemeindepräsident, Jürg Frutiger, den nachfolgenden Antrag des Gemeinderates und den Abschied der Rechnungsprüfungskommission. Da seit dem Start der Versammlung einige Personen die Halle verlassen und auch neue Personen hereingekommen sind, lässt er die Stimmzähler nachzählen. Es sind jetzt 311 Stimmberechtigte anwesend.

## **Antrag Gemeinderat**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die neue Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau und den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festzusetzen. Der Gemeinderat soll zudem ermächtigt werden, weitere Änderungen an dieser neuen Bau- und Zonenordnung in eigener Kompetenz zu beschliessen, sofern diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren notwendig werden. Solche Beschlüsse sind im Landboten und im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die RPK Elsau hat die neue Bau- und Zonenordnung in finanzieller Hinsicht geprüft. Aus finanziellen Gründen sowie finanzpolitischen Überlegungen empfiehlt die RPK der neuen Bau- und Zonenordnung zuzustimmen.

## **Beratung**

Andreas Meier erklärt, dass die SP die neue BZO für gut befunden hat. Sie hat übergeordneten Charakter und darf nicht wegen Einzelteilen, die nicht stimmen, abgelehnt werden. Die SP möchte die BZO mit Energiezonen erweitern und hat diesen Vorschlag auch in der öffent-

lichen Auflage gemacht. Ein moderates Wachstum der Gemeinde ist verkraftbar. Es braucht aber auch eine Energieplanung, damit unsere Umwelt nicht zu kurz kommt.

Daniel Schmid von der FDP informiert die Versammlung, dass auch die FDP dem Wachstum zustimmt. Die Gemeinde braucht dieses Wachstum. Es können junge Leute zuziehen oder in unserer Gemeinde bleiben. Das angestrebte moderate Wachstum dient auch den Vereinen und bringt finanzielle Vorteile.

Auf die entsprechende Frage von Gemeindepräsident, Jürg Frutiger, erfolgen zu den Themenkreisen 0 und 1 keine Wortmeldungen aus der Versammlung.

Beim Themenkreis 2 möchte Theo Albisetti wissen, ob die Gebäudehöhe mit drei Vollgeschossen wirklich 11.4 m beträgt. Philipp Rüsche bestätigt dies und verweist auf die diesbezügliche Vorgabe aus Planungs- und Baugesetz (PBG).

Zum Themenkreis 3 bzw. der Einzonung der Rietwisen möchte Tadeusz Wojnarski wissen, warum kein Mehrwert vereinbart worden ist. Weiter interessiert ihn, in welche Richtung der Gestaltungsplan geht. Gibt es Genossenschaftswohnungen? Für 400 zusätzliche Einwohner braucht es eine grössere Schule. Ein dezentraler Kindergarten wäre gut.

Jürg Frutiger erklärt, dass es im Themenkreis 1 bzw. beim Ausschöpfen des Potenzial in der bestehenden Bauzone keinen Mehrwertausgleich gibt, hingegen im Themenkreis 2 und in der Rietwisen sehr wohl. Es handelt sich dabei um rund CHF 5 Mio. In der Rietwisen bekommt die Gemeinde 4'800 m<sup>2</sup>.

Roland Bänziger will nicht, dass die Gemeinde wächst. Wachstum hat zur Folge, dass Elsau-Räterschen den dörflichen Charakter verliert. Wir sind mit Winterthur zusammengewachsen also quasi einen Aussenquartier von Winterthur.

Bauvorstand, Ueli Renggli, erklärt, dass die nahe Stadt Winterthur sicher prägenden Charakter hat. Wir sind im Vergleich mit anderen Gemeinden aber weniger gewachsen.

Philipp Rüsche weist darauf hin, dass wir von einem Bevölkerungswachstum sprechen. Das Siedlungsgebiet wächst nicht. Die Bevölkerung in der Schweiz wächst sowieso, ob wir das wollen oder nicht. Das zeigen Prognosen des Bundes und Kantons. Es geht darum, dieses Wachstum für die Gemeinde zu steuern.

Jürg Frutiger weist darauf hin, dass Wachstum nicht per se schlecht ist. Gerade für die junge und ältere Generation ergeben sich Vorteile. Die Einzonung in der Rietwisen ist nur ein Drittel der gesamten neuen BZO. Man muss auch einmal über seinen Schatten springen können und für alle schauen.

Thomas Matta präsentiert nach einer willkommenen kurzen Pause, die wegen eines technischen Problems von Jürg Frutiger eingeschoben wird, drei Folien. Er kann die Aussagen von Roland Bänziger nicht nachvollziehen. Es verträgt problemlos ein paar Autos und ein paar Hundert Einwohner mehr in unserer Gemeinde. Die Einzonung in der Rietwisen ist das pure Gegenteil von Zersiedelung. Elsau ist historisch aus sieben Dörfern gewachsen und wird nie ein einzelnes Zentrum haben. Die Dörfer Räterschen und Schottikon bleiben bestehen, wenn ein Teil in der Rietwisen überbaut wird.

Roland Bänziger will nicht, dass unsere Gemeinde zu einem Wetzikon wird. Er will nicht mit Winterthur zusammenwachsen. 160 zusätzliche Autos in der Rietwisen sind kein Klacks.

Hans Schmid kennt die Rietwisen von der landwirtschaftlichen Arbeit. Er hat dort gekrampft. Das Land ist gut zu bewirtschaften. Die Gemeinde soll anderswo wachsen. Wir brauchen keine neuen Wohnungen. In der Schweiz stehen 63'000 Wohnungen leer. Elsau hat nicht zwei Bahnhöfe, sondern zwei Haltestellen. Wenn wir wollen, dass alles so bleibt, müssen wir nein sagen zu der neuen BZO.

Andreas Egger sieht kein Problem im zusätzlichen Verkehr. Es ist aber alles lauter geworden an der Schottikerstrasse auch der Zug. Es wird während zwei bis fünf Jahren Baulärm geben. Dafür gibt es in der Rietwisen keine vernünftige Zufahrt. Es gibt noch bessere Ecken zum Bauen.

Philipp Rütsche stimmt zu. Es gibt bereits eingezonte Flächen. Dort sind die Eigentümer aber nicht bauwillig oder behalten das Land für die Erben. Elsau muss im Siedlungsgebiet wachsen. Dafür steht nur die Rietwisen oder der Tafelacker zur Verfügung. Im Tafelacker erreichen wir nicht die nötige Dichte. Der Kanton bewilligt dort deshalb keine Einzonung.

Gemäss Ueli Renggli haben Berechnungen ergeben, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Rietwisen auf der Schottikerstrasse ca. 1 Auto pro Minute beträgt. Die Baustellenzufahrt ist gut machbar. Gegen die Bahn hin wird eine Lärmschutzwand entstehen.

Andreas Egger stellt fest, dass Lastwagen nicht über die Brücke beim Bahnhof Schottikon fahren können. Sie werden demzufolge von Elsau her kommen und Lärm machen. Die Bauzeit in der Rietwisen beträgt fünf bis sieben Jahre.

Theo Albisetti gibt Roland Bänziger zu bedenken, dass Stillstand Rückschritt ist. Die Post ist geschlossen worden, weil Elsau nicht gewachsen ist. Für die Stärkung unserer Nahversorgung ist ein Wachstum notwendig. Der Coop wird ebenfalls schliessen, wenn nichts passiert. Wir sind überaltert, es müssen neue Wohnungen gebaut werden. Ältere Personen brauchen gute Wohnlagen mit ÖV-Erschliessung und wenig Lärm.

Rolf Meng hat nichts gegen Wachstum. Wir haben einen hohen Steuerfuss. Es kommen Genossenschaftswohnungen. Das Wachstum bringt Geld in die Gemeindekasse.

Jürg Frutiger erklärt, dass die neue BZO den nötigen Spielraum gibt. Die Gemeinde hatte in den letzten Jahren immer mehr Aufwand zu stemmen, z.B. im Sozialbereich, seit fünf Jahren ist dort nach einem Ausgabenwachstum von rund CHF 1. Mio. das Budget stabil. Auch im Pflegebereich gab es ein massives Ausgabenwachstum. Er betont nochmals, dass die Gemeinde durch die neue BZO einmalige Einnahmen von CHF 5.5 Mio. und jährlich wiederkehrenden Einnahmen von CHF 3.5 Mio. erhalten wird. Das gibt uns den sehr willkommenen finanziellen Spielraum. Das hat auch unser Finanzplaner so bestätigt. Vieles vor allem bei der Infrastruktur wie Wasser, Abwasser und Strassen muss nicht ausgebaut werden, weil es keine Zersiedelung gibt. Für die Rietwisen muss keine neue Strasse gebaut werden. Es werden dort nicht nur Genossenschaftswohnungen entstehen.

Christine Cabarrubia präsentiert der Versammlung sehr ausführlich die Pläne der KIKO für die Überbauung der Rietwisen. Es sollen nicht einfach Rendite-Liegenschaften gebaut werden. Die Investoren müssen sich an die Leitlinien und Visionen der KIKO halten. Es gibt einen Architekturwettbewerb. Der Lärmschutz ist sehr wichtig. Bei den Bewohnern soll es eine Durchmischung von Jung und Alt, sowie unterschiedlichen Einkommensklassen geben. Die Rietwisen soll keine Insel werden. Es wird energetisch nachhaltig und verkehrsarm gebaut und für den Langsamverkehr sollen grosszügige Velo- und Fusswege gebaut werden, im Übrigen aber verkehrsarm. Während der Bauzeit wird es Emissionen geben. Die Gemeinde profitiert auch finanziell durch Grundstückgewinnsteuern und sie erhält 4'800 m<sup>2</sup> Land.

Thomas Matta informiert, dass die Gemeinde aktuell einen Lehrwohnungsbestand von 0.9 % hat. Damit herrscht Wohnungsnot.

Jürg Frutiger bestätigt, dass dies auch die soeben erfolgte Bevölkerungsumfrage bestätigt hat. Wir haben zu wenige Wohnungen.

Oliver Schönholzer möchte nicht, dass in der Rietwisen gebaut wird. Die Brücke beim Bahnhof Schottikon ist für Lastwagen gesperrt. Auch wenn die Schottikerstrasse ein Trottoir hat, ist das sehr gefährlich.

Claudia war anfänglich positiv gestimmt für die Rietwisen. Nun ist sie aufgrund der bisherigen Diskussion dagegen. Mit der Überbauung im Heidenbüel kann die Verkehrssituation in der Rietwisen nicht verglichen werden. Im Heidenbüel gibt es keinen Durchgangsverkehr.

Regula Fiechter sieht jetzt ins Grüne. Sie findet es schade, wenn in der Rietwisen gebaut wird.

Matthias Allenspach wohnt an der Auwiesenstrasse und berichtet über seine Erfahrungen mit der Überbauung Heidenbüel. Er war zuerst überhaupt nicht erfreut und während der Bauzeit von rund zwei Jahren ist es laut gewesen. Jetzt ist es aber viel ruhiger als vorher vor

allem von der Bahn her. Es gibt einen neuen und kürzeren Fussweg zum Bahnhof. Das neue Quartier hat auch Nachbarn und damit Leben gebracht. Alles in allem überwiegen inzwischen die Vorteile klar.

Kurt Rüegg staunt über die bisherige Diskussion wegen des Lärms. Er wohnt an der Rümikerstrasse. Dort ist es wirklich laut. Er findet es gut, dass sich die Gemeinde baulich entwickelt.

Roland Bänziger weist darauf hin, dass wir nicht ewig wachsen können. Er findet das Projekt Rietwisen grundsätzlich gut, möchte aber kein Wachstum.

Jürg Frutiger erwähnt, dass die Gemeinde dieses Wachstum auch zur Wahrung der Eigenständigkeit braucht. Gemäss Bevölkerungsumfrage wollen 71 %, dass die Gemeinde Elsau eigenständig bleibt.

Katharina Weber findet das von Frau Cabarrubia vorgestellte Projekt für die Rietwisen sehr gut. Sie empfiehlt der Versammlung zuzustimmen.

Andreas Ledermann bemerkt, dass es ohne Wachstum auch keine Arbeitsplätze gibt. Die sind dann auch in Winterthur.

Tadeusz Wojnarski findet, dass die neue BZO nicht wegen der Rietwisen abgelehnt werden soll. Er möchte aber mehr Informationen und nicht die Katze im Sack kaufen. Das Ganze ist ihm zu schwammig, der Nutzen für die Gemeinde nicht klar. Er stellt den Antrag, dass das Projekt Rietwisen zurückgestellt werden soll. Dann erhält der Gemeinderat Zeit es besser und detaillierter auszuarbeiten.

Nach kurzer Beratung erklärt Gemeindepräsident, Jürg Frutiger, dass der Antrag von Herr Wojnarski nicht zulässig ist. Die Details für die Rietwisen werden im Gestaltungsplanverfahren ausgearbeitet. Jetzt geht um den Rahmen mit der neuen BZO.

Elisabeth Steiner teilt der Versammlung mit, dass sie als Bauerntochter nicht möchte, dass in der Rietwisen gebaut werden. Dieses Land ist erstklassiges Landwirtschaftsland. Zudem befürchtet sie einen Wertverlust bei ihrer Liegenschaft.

Planer, Philipp Rüsche informiert, dass es sich bei der Rietwisen zwar um gutes Landwirtschaftsland aber nicht um Fruchtfolgeflächen handelt. Die Rietwisen liegt im Siedlungsgebiet. Das Siedlungsgebiet ist zur Überbauung vorgesehen. Demzufolge gibt es dort keine Fruchtfolgeflächen. Auch dass die Rietwisen im Grundwasserstrom der Eulach liegt, ist kein Problem. Das ist einfach bei der Bebauung zu beachten.

Emanuel Huber bemerkt, dass die KIKO an der Elsauerstrasse im Jahr 1973 eine überdimensionierte Brücke bekommen hat. Jeder, der über diese Brücke fährt, macht Lärm.

Edwin Hofmann erklärt, dass dem Kanton Zürich 5'000 ha Fruchtfolgeflächen fehlen. In der Rietwisen gibt es fünf ha bestes Ackerland. Unsere Wirtschaft basiert immer noch auf Wachstum. Das kann nicht ewig so weitergehen und führt zu nichts.

Philipp Rüsche zeigt auf der Karte, dass die Rietwisen keine Fruchtfolgefläche ist. Es muss auch keine Kompensation erfolgen, wie das die Kulturlandinitiative verlangte.

Tadeusz Wojnarski kommt auf seinen Rückweisungsantrag zurück. Es ist ihm nicht klar, warum darüber nicht abgestimmt wurde.

Gemeindeschreiber, Ruedi Wellauer, erklärt, dass mit einem Rückweisungsantrag nur das Ganze Geschäft und nicht nur ein Teil davon an den Gemeinderat zurückgewiesen werden kann. Mit einem Rückweisungsantrag können keine Änderungen an einem Projekt verlangt werden.

Theo Albisetti stellt fest, dass mit der neuen BZO jetzt die Grundlagen und damit Planungssicherheit geschaffen wird.

Rolf Meng findet den Zuwachs- und Wohnungsmix, der mit der Überbauung der KIKO in der Rietwisen entstehen soll gut.

Roland Bänziger stellt den Antrag, dass die Einzonung Rietwisen aus der Vorlage der neuen BZO gestrichen wird.

Nach kurzer Beratung erklärt Gemeindepräsident, Jürg Frutiger, diesen Antrag als zulässig und lässt die Stimmezähler nochmals die Anzahl der Stimmberechtigten feststellen. Es sind noch 305 Stimmberechtigte anwesend.

Der Antrag von Roland Bänziger, die Einzonung der Rietwisen aus der Vorlage der neuen BZO zu streichen wird mit 185 Nein zu 100 Ja deutlich abgelehnt.

*Ergänzung gemäss Beschluss des Bezirksrates vom 23. März 2018:*

*„Jürg Dual stellt die Frage, ob für die Gebiete Rietwisen resp. Rifenbrunnen eine Zuordnung zu W2B ebenfalls möglich wäre. Philipp Rüttsche antwortet, dass zur Erreichung einer Nutzungsdichte von anzustrebenden 150 E/ha eine dreigeschossige Wohnzone erforderlich sei. Mit einer zweigeschossigen Wohnzone könne die gemäss der übergeordneten Raumplanung geforderte Dichte nicht erreicht werden.“*

Nach weiteren zwei Wortmeldungen aus der Versammlung stellt Andreas Ledermann den Antrag, die Diskussion sei zu beenden, da keine neuen Argumente mehr kommen und man sich im Kreis dreht.

Die Versammlung stimmt dem Antrag von Andreas Ledermann auf Abbruch der Diskussion mit grossem Mehr zu.

### **Beschluss der Gemeindeversammlung**

Die die neue Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird mit 184 Ja zu 100 Nein festgesetzt. Der Gemeinderat wird zudem ermächtigt, weitere Änderungen an dieser neuen Bau- und Zonenordnung in eigener Kompetenz zu beschliessen, sofern diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren notwendig werden. Solche Beschlüsse sind im Landboten und im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.

#### **16.04.1 Initiativen, Anfragen**

##### **165. Anfragen nach § 51 Gemeindegesetz**

Thomas Matta hat eine Anfrage nach § 51 GG mit drei Fragen eingereicht. In der ersten Frage geht es um den im Bericht zur Gesamtrevision der BZO gemachten Bezug zum Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) der Ortsdurchfahrt Rätterschen und dessen Beitrag zur Stärkung des Zentrums von Rätterschen. Weiter wird gefragt, wieso immer wieder das Gebiet auf der Südseite der Bahnlinie als zu förderndes Zentrum bezeichnet werde. Und schliesslich möchte Herr Matta wissen, ob der Gemeinderat bereit ist, als Antwort auf die in den letzten Jahren von ihm festgestellte, schlechter gewordene Versorgungslage im Umkreis des Bahnhofs Rätterschen aktiv zu werden und einen neuen Anlauf für eine umfassende und breit abgestützte Studie zur Zentrumsförderung zu nehmen.

Aus zeitlichen und Gründen des allgemeinen Verstehens wird an dieser Stelle auf das bisher praktizierte Vorlesen der Anfrage von Thomas Matta und der Antwort des Gemeinderates verzichtet. Der Gemeinderat hat die Anfrage bereits ausführlich schriftlich beantwortet. Auf Anfrage des Gemeindepräsidenten, ob er mit dieser Antwort zufrieden sei, bedankt sich Herr Matta zuerst für die sehr ausführliche Antwort des Gemeinderates. Er möchte hier und jetzt nicht ins Detail gehen, denkt aber, dass diese Thematik den Gemeinderat so oder so weiter beschäftigen wird.

Die schriftliche Antwort des Gemeinderates vom 18. September 2017 an Thomas Matta lautet wie folgt:

Gerne gehen wir nachfolgend zuerst auf die von Ihnen geschilderte Ausgangslage ein und beantworten anschliessend die von Ihnen gestellte Anfragen gemäss § 51 GG.

Der Gemeinderat hat im Jahr 2007 einen letzten Versuch unternommen, in Rätterschen südlich der St. Gallerstrasse zwischen der Zürcher Landbank und dem ehemaligen Restaurant Bahnhof ein Gebiet mit Zentrumsfunktion zu schaffen und durch das Ingenieurbüro Suter von Känel Wild AG einen entsprechenden Bericht ausarbeiten lassen. Die mit den Eigentümern in diesem Perimeter damals ge-

fürten Gespräche haben dann aber leider rasch gezeigt, dass sich dieses Zentrum mangels Interesse der Eigentümer nicht realisieren liess.

In einem aufwendigen Prozess und unter der Leitung einer externen Agentur sowie unter Einbezug von Einwohnern aus den verschiedenen Gemeindeteilen wurde im Jahr 2008 der neue Aussenauftritt der Gemeinde erarbeitet. Dabei konzentrierten wir uns primär auf unsere Stärken und darauf, was unsere Gemeinde besonders auszeichnet. Entstanden daraus ist unser Claim und Leitspruch „elsau, sieben mal stark“. Er verbindet seither in positiver Weise unsere sieben Dörfer und Weiler und zeigt, wie der Gemeinderat möchte, dass unsere Gemeinde von innen und von aussen wahrgenommen wird. Ein Zentrum der Gemeinde oder Zentrum Rätterschen hat der Gemeinderat seither nicht mehr thematisiert und ein solches ist auch in unserem Leitbild, das, wie Sie richtig feststellen, von der Grundversorgung spricht, nicht mehr erwähnt.

Antwort auf Anfrage 1: Das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Ortsdurchfahrt Rätterschen ist ein Projekt des Kantons und steht im direkten Zusammenhang mit der Sanierung der Kantonsstrasse. Die Ziele des BGK an der St. Gallerstrasse sind vielfältig und sollen hauptsächlich die Anforderungen des Verkehrs und der Verkehrssicherheit gewährleisten, auf der Kantonsstrasse eine Verkehrsberuhigung im Sinne einer Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit bringen und den Strassenraum aufwerten. Im Gegensatz zu vielen anderen Ortsdurchfahrten, wo die Platzverhältnisse für den Strassenquerschnitt eng und knapp sind, ist der Querschnitt bei der Ortsdurchfahrt Rätterschen überdimensioniert.

Die Auffassung, dass das BGK an der St. Gallerstrasse lediglich aus zwei Mittelstreifen ohne Fussgängerübergang und der Umgestaltung der Fläche beim P&R mit zwei Bäumen und drei Sitzbänken besteht, greift jedoch zu kurz. Das BGK an der St. Gallerstrasse umfasst als Bearbeitungssperimeter die Ortsdurchfahrt Rätterschen ab Innerortsbereich im Osten bis zur Gemeindegrenze im Westen (km 27.63 bis km 29.14) und mehrere Teilperimeter. Der Teilperimeter vom Knoten Pestalozzistrasse bis zum Bahnhof Rätterschen wurde im BGK als «Baustein 6, Zentrum Rätterschen» bezeichnet. In jedem Teilperimeter sind entsprechende Massnahmen zur Erreichung der beschriebenen Ziele vorgeschlagen.

Der Begriff «Zentrum» Rätterschen im BGK darf nicht im Sinne eines Gemeindezentrums verstanden werden. Beim «Zentrum» Rätterschen im BGK wird das Ziel der Aufwertung des Strassenraums durch die Erhaltung der strukturbildenden Freiräume, dem Schaffen von Aufenthaltsqualität in den frei werdenden Flächen und der Erhöhung der Attraktivität für Gewerbenutzungen angestrebt. Entsprechend sind zwei Flächen bezeichnet, welche als Drittprojekte gekennzeichnet sind. Mit Drittprojekt sind gemäss Bericht zum BGK Projekte gemeint, welche Teils auf kantonalem, teils auf privaten Grundstücken liegen und vordergründig gestalterische Massnahmen beinhalten. Der Gemeinderat war von Anfang an in die Planung des Kantons zum BGK Rätterschen einbezogen, hat dabei aber aus den eingangs erwähnten Gründen im BGK nie das Ziel einer Stärkung eines Zentrums Rätterschen verfolgt.

Antwort auf Anfrage 2: Ihrer einleitenden Feststellung, dass auf der Nordseite der Kern des ursprünglichen Dorfes Rätterschen immer noch sichtbar ist, und auf dieser Bahnseite die Mehrheit der Einwohner sowohl von Rätterschen sowie der Gesamtbevölkerung von Elsau lebt, stimmen wir zu. Ihre anschliessend in der Frage gemachte Aussage hingegen, dass immer wieder das Gebiet auf der Südseite der Bahnlinie anstatt das Gebiet des alten Dorfkerns von Rätterschen als zu förderndes Zentrum von Rätterschen bezeichnet werde, ist für uns nicht nachvollziehbar.

Antwort auf Anfrage 3: Wir sind mit Ihnen einverstanden, dass im Umkreis des Bahnhofs Rätterschen viele Zeichen auf eine Verschlechterung der Versorgungslage in den letzten Jahren hindeuten. Dies hat unseres Erachtens aber primär mit der mangelnden Nachfrage unserer Einwohner nach den angebotenen Gütern zu tun und der Abwanderung dieser Nachfrage nach Winterthur (Grüze und Hegi). Sie ist zudem in gewisser Weise der Preis, den unsere Gemeinde für die auf der anderen Seite auch mit vielen Vorteilen verbundene stadtnahe Lage zahlt. Wie weit sich dieser Trend im persönlichen Einkaufsverhalten stoppen lässt, ist für den Gemeinderat fraglich. Die zunehmende Digitalisierung dürfte ihn eher noch verstärken. Aus diesen Gründen hätte eine umfassende und breit abgestützte Studie zu dieser Thematik gemäss unserer Einschätzung kaum ein positives Kosten- Nutzenverhältnis. Ihre Anfrage 3 beantworten wir deshalb mit Nein.

Auf entsprechende Anfrage von Jürg Frutiger wird kein Einwand gegen die Versammlungsführung und die Beschlussfassung erhoben.



Der Gemeindepräsident macht die Stimmentzähler darauf aufmerksam, dass das Protokoll am Dienstag, 26. September 2017, auf der Gemeindeverwaltung zu unterschreiben ist, und ab Mittwoch, 27. September 2017 zur Einsicht aufliegt. Er weist auf die Rekursfristen hin, die für einen Stimmrechtsrekurs 5 Tage, für einen Rekurs nach § 151 Gemeindegesetz gegen die gefassten Beschlüsse und einen Protokollberichtigungsrekurs jeweils 30 Tage betragen.

Für das Protokoll:

Ruedi Wellauer, Gemeindeschreiber

### **Protokollgenehmigung**

am 24. September 2017

Jürg Frutiger, Gemeindepräsident

am 26. September 2017

Markus Rupper, Stimmentzähler

am 26. September 2017

Simon Bänziger, Stimmentzähler

am 26. September 2017

Kurt Rüegg, Stimmentzähler

am 26. September 2017

Yvonne Huber, Stimmentzählerin