



Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof Niederhasli»

# Für ein neues Quartier beim Bahnhof Niederhasli

Am 28. November entscheidet die Gemeindeversammlung von Niederhasli über die Zukunft des Gebiets um den Bahnhof. Stimmen Sie dem Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» zu, stehen die Chancen gut für ein lebendiges Quartier.

## Vom Industrieareal zum einladenden Dorfquartier

Wer heute im Bahnhof Niederhasli aus dem Zug steigt, blickt auf umzäunte Lager- und Industriehallen sowie ein etwas verwaistes Bahnhofsgebäude. Kein Ort, um zu bleiben. Das soll sich nun ändern: Wenn Sie der Vorlage zustimmen wollen, entsteht rund um den Bahnhof ein lebendiger Ort mit Wohnungen, Läden, Gastronomieangeboten und einem modernen SBB-Bahnhofgebäude. Plätze mit schattenspendenden Bäumen und naturnah gestaltete Wiesen und Wege laden zum Verweilen ein.

## Es wächst zusammen, was zusammengehört

Das neue Quartier wird sorgfältig geplant und fügt sich bestens ins Bestehende ein. Und es schliesst eine Lücke, denn durchs Quartier führen öffentliche Fuss- und Velowege, die das Dorfzentrum mit dem Bahnhof und dem Erholungsgebiet beim Haslisee verbinden. Wer weiter will, profitiert vom neuen Bushof. Er erleichtert das Umsteigen. Veloabstellplätze, Car-

sharing-Angebote und P+R-Parkplätze stehen bereit, der Durchgangsverkehr bleibt hingegen aussen vor.

## Gemeinde und Eigentümerinnen ziehen am selben Strick

Das Areal, auf dem das neue Quartier entstehen soll, gehört dem Immobilienunternehmen HIAG, der SBB sowie der Gemeinde Niederhasli. 2020/2021 haben HIAG und SBB einen Studienauftrag durchgeführt und in der Folge das Siegerprojekt zur Grundlage für den privaten Gestaltungsplan ausarbeiten lassen. Dieser kommt nun zur Abstimmung. Wenn er an der Gemeindeversammlung vom 28. November angenommen wird, kann auf Basis des Gestaltungsplans ein überzeugendes Bauprojekt entwickelt werden.

## Sie entscheiden: Abstimmung über den Gestaltungsplan

Nehmen Sie am 28. November an der Gemeindeversammlung teil und stimmen Sie dem Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof Niederhasli» zu. Ankommen in Niederhasli macht dann mehr Freude.

Gemeindeversammlung  
vom 28.11.2024

# JA

zum Gestaltungsplan  
Im Farn/Bahnhof

«Niederhasli erhält mit dem neuen Quartier, dem Bahnhof mit überdachtem Vorplatz und dem Bushof eine überzeugende neue Visitenkarte.»

Daniel T. Wüest  
Gemeindepräsident Niederhasli



# Das spricht für ein lebenswertes neues Quartier

Wenn der Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof Niederhasli» am 28. November 2024 angenommen wird, stehen die Chancen gut, dass Niederhasli ein lebendiges neues Quartier dazugewinnt.

## Ideal für ältere Menschen

Das Quartier ist lebendig und die Wege sind kurz. Wer weg will, ist in ein paar Schritten beim Zug oder Bus. Möglicherweise zieht ein Senior:innen-Zentrum mit hindernisfreien Wohnungen und Pflegeplätzen ins Quartier.

## Hohe Energiestandards, saubere Energieversorgung

Die Gebäude werden nach dem Standard «Nachhaltiges Bauen Schweiz» oder einem gleichwertigen Standard gebaut. Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern liefern grünen Strom. Geprüft wird der Anschluss an den Wärmeverbund, der Abwärme aus einem Dienstleistungszentrum nutzt.

## Grosszügige Begegnungsorte

Zwei neue Plätze, grosse schattenspendende Bäume und viele Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein. Der Quartierhof mit Spielplatz und Wiese ist autofrei, die Wiese direkt beim Bahnhof ist zum Spielen und auch Ausruhen da.

«Im neuen Quartier entstehen rund 330 Wohnungen. Wir sind gespannt auf ein vielfältiges Wohnungsangebot für Menschen in ganz unterschiedlichen Lebensphasen – für Junge und Ältere, für Familien, Paare und Alleinwohnende.»

Karin Rogala-Kahlhöfer  
Gemeinderätin,  
Vorsteherin Soziales und Gesellschaft

## Neuer SBB-Bahnhof

Niederhasli erhält einen modernen Bahnhof mit überdachtem Platz, Einkaufsmöglichkeiten, Büros und Wohnungen. Um eine hohe architektonische Qualität zu garantieren, wird die SBB ein weiteres Konkurrenzverfahren ausschreiben.

## Attraktiver Ankunftsort

Der neue Platz an der Stationsstrasse wird zur attraktiven Adresse für alle Ankommenen, in den Erdgeschossen an den Strassen und Plätzen zieht Leben ein: Wer bleiben will, findet hier gastronomische Angebote, kleine Geschäfte und ruhige Orte mit viel Grün.

## Gewinn für Natur und Mensch

Über 30 grosse Bäume bieten Schatten. Ein bedeutender Teil der Flächen wird entsiegelt und es werden ökologische Ausgleichsflächen mit Bäumen, Sträuchern und Blumenwiesen angelegt. Teile der Flachdächer werden begrünt. Zusammen mit der Gestaltung der Aussenräume fördert die Bebauungsstruktur die Durchlüftung des Quartiers.

## Mandachgebäude wird auch zum Wohnort

Der bestehende Gewerbebau an der Mandachstrasse wird saniert und um zwei Geschosse aufgestockt. Ein Teil der Flächen wird zu Wohnungen umgenutzt. Im Erdgeschoss sind weiterhin Verkaufsflächen und Gewerberäume vorgesehen, die Vorzone wird aufgewertet. Das Gebäude wird mit seinen neuen Fassaden und Balkonen bedeutend ansehnlicher.

## Vielfältiges Wohnungsangebot

Auf dem Areal werden 260 Miet- und 70 Eigentumswohnungen gebaut, die Platz für Familien, Paare und Alleinwohnende bieten (Stand Richtprojekt). Das Quartier wird ein attraktiver Wohnort, der sehr gut erschlossen ist und mit Versorgungs- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe punktet.

## Verbesserte Mobilität

Neben dem neuen Bahnhof werden ein Bushof mit Haltestellen für die regionalen Busse gebaut sowie P+R- und Kurzzeit-Parkplätze eingerichtet. Überdachte Velostellplätze und Carsharing-Angebote stehen zur Verfügung, weitere Parkplätze liegen in der Tiefgarage. Durchs Quartier führen attraktiv gestaltete Velo- und Fusswege; der Durchgangsverkehr bleibt aussen vor.

## Platz fürs Gewerbe

Direkt beim Bahnhof, in den zur Stationsstrasse und zum Hasliseeplatz zugewandten Erdgeschossen sowie im Mandachgebäude finden Ladenbetreiberinnen, Dienstleister, Gewerbe- und Gastrobetriebe flexibel einteilbare Räume.

«Wir freuen uns auf neue, attraktive Möglichkeiten für das Kleingewerbe, das in Bahnhofsnähe zum Beispiel eine Kita, ein Café oder einen Coiffeursalon betreiben kann.»

Georg Gasser  
Präsident Gewerbeverein





Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof Niederhasli»

# Gestaltungsplan: Grundlage für die Entwicklung des Quartiers

## Das Bahnhofsgebiet soll zum hochwertigen Quartier entwickelt werden

Der Gemeinderat von Niederhasli will das Bahnhofsgebiet schon länger aufwerten. Vor elf Jahren haben die Stimmberechtigten auf seinen Antrag hin für die gesamte Zentrumszone, zu der auch das Gebiet um den Bahnhof gehört, eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Sie ist Garantin für eine hochwertige Entwicklung.

## Niederhasler:innen haben mitgewirkt

Die Grundeigentümerinnen HIAG und SBB haben in der Folge einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet, wobei sie die Nachbar:innen und die Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen haben. Im Frühling 2024 lag das Ergebnis zur öffentlichen Beurteilung auf.

## Der Gestaltungsplan ist Grundlage für ein Bauprojekt

Der Gestaltungsplan\* bildet die rechtliche Grundlage für die Umsetzung eines Bauprojekts. Dieses darf von den normalen Bauvorschriften abweichen, muss jedoch eine hohe Qualität aufweisen. Wichtig: Der Gestaltungsplan ist noch kein Bauprojekt. Er legt lediglich die Leitplanken fest wie etwa die Position der Gebäude, die maximale Höhe und die Lage der Plätze, Wege und Grünflächen. Er sichert die Qualität und definiert detaillierte Vorschriften für das Bauprojekt.

\*Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) keine Anwendung.

«Das neue Quartier ist ideal für ältere Menschen: Läden und öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuss gut erreichbar. Zusammen mit der lebendigen Umgebung bietet es eine hohe Lebensqualität und viele soziale Kontakte.»

Elisabeth Walder  
Pro Senectute Niederhasli



## Entscheid am 28. November 2024

Am 28. November 2024 wird der private Gestaltungsplan nun den stimmberechtigten Niederhaslerinnen und Niederhaslern vorgelegt. Wird er angenommen, kann das Bauvorhaben wie geplant weiterentwickelt werden. Mit der Realisierung wird ab 2027/2028 gerechnet.

## Fällt der Gestaltungsplan durch, bleibt alles beim Alten

Wird der Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof Niederhasli» am 28. November 2024 abgelehnt, bleibt alles, wie es ist.

## Der private Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof Niederhasli»



Der Gestaltungsplan für das Gebiet um den Bahnhof Niederhasli bildet die rechtliche Grundlage für die Umsetzung eines Bauprojekts. Der Gestaltungsplan ist jedoch noch kein Bauprojekt.



Weitere Informationen und Newsletter-Abo: [imfarn.ch](http://imfarn.ch)

Gemeindeversammlung vom 28.11.2024

# JA

zum Gestaltungsplan  
Im Farn/Bahnhof