

Antrag und Weisung

Revision Kommunale Nutzungsplanung Umzonung des Gebietes Grosswisen beim Heizkraftwerk Aubrugg in Zone öffentlicher Bauten

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2008 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 10, Ziffer 7, lit. b der Gemeindeordnung:

- 1 Der Umzonung des Gebietes Grosswisen beim Heizkraftwerk Aubrugg in die Zone öffentlicher Bauten wird genehmigt.
- 2 Die Genehmigung der Revision der kommunalen Nutzungsplanung durch die Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.
- 3 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Revision Kommunale Nutzungsplanung

Umzonung des Gebietes Grosswisen, beim Heizkraftwerk Aubrugg in Zone öffentlicher Bauten

Weisung

1 Ausgangslage

Im Kesselhaus des 1977 in Betrieb genommenen Heizkraftwerks (HKW) Aubrugg soll zusätzlich ein Holzheizkraftwerk (HHKW) eingebaut werden, um die CO₂-neutrale Produktion von Wärme und Strom zu ermöglichen. Das für die Schweiz wegweisende Projekt wird getragen von EKZ (Elektrizitätswerke des Kantons Zürich), ERZ Entsorgung + Recycling Zürich und ZürichHolz AG. Für die Realisierung ist die Gründung einer HHKW Aubrugg AG geplant, an der sich EKZ und ERZ, zu je 40% und ZürichHolz AG zu 20% beteiligen.

Als Brennstoff sollen im HHKW Aubrugg ausschliesslich Holzschnitzel (Waldhackschnitzel, Durchforstungsholz, Landschaftspflegeholz und unbehandeltes Restholz aus der Holzverarbeitenden Industrie) verwendet werden.

Bei einer Feuerungswärmeleistung von 42 MW, einer thermischen Nennleistung von 28 MW und einer elektrischen Nennleistung von 11 MW können während der Wintermonate aus zirka 265'000 Sm³ (Schüttgutkubikmeter) Hackschnitzel jährlich 104'000 MWh Wärme und 38'000 MWh Strom produziert werden. Dies entspricht dem Wärmebedarf von ca. 10'000 Haushalten und dem Stromverbrauch von ca. 5'000 Personen.

Im Kanton Zürich ist ein nachhaltig nutzbares Energieholzpotenzial von über 900'000 Sm³ pro Jahr vorhanden. Im Gegensatz zu Öl und Gas wächst Holz jedes Jahr nach und ist CO₂-neutral. Das HHKW ermöglicht eine bessere Nutzung dieses wertvollen Energieträgers, der heute oft ungenutzt in den Wäldern vermodert. Langfristige Abnahmevereinbarungen für über 250'000 Sm³ konnten bereits getroffen werden unter anderem auch mit dem Forstrevier Hardwald.

Rund 80% des Gesamtbedarfs an Holzschnitzeln sollen aus Waldholz und 20% aus Landschaftspflegeholz und Restholz abgedeckt werden. Das gesamte Holz wird als Hackschnitzel angeliefert, 75% davon direkt aus dem Wald. Die restlichen 25% des Gesamtbedarfs (65'000 Sm³ pro Jahr) sollen über vier dezentrale Lagerplätze in Hinwil, Steg im Tösstal, Winterthur und am Pfannenstiel oder direkt von Gärtnereien oder Sägereien angeliefert werden. Für den Abład der gelieferten Holzschnitzel und die Vorratshaltung für ca. 10 Betriebstage ist nahe dem HHKW eine Holzlogistikfläche mit Lagerhalle notwendig. Eine Infrastruktur zur Aufbereitung von Festholz zu Hackschnitzeln ist auf dem Holzlogistikplatz in Wallisellen nicht vorgesehen.

Das gleichzeitig mit der Autobahn erstellte Heizkraftwerk Aubrugg war von Anfang an als Versorgungszentrum für ein grosses Fernwärmegebiet im Norden der Stadt Zürich und in den angrenzenden Quartieren von Opfikon und Wallisellen geplant. Bis heute wird nur ein kleiner Teil der Anlage genutzt, mehr als zwei Drittel stehen leer. Diese Infrastruktur kann jetzt für die Energiegewinnung aus Holz eingesetzt werden. Rund ein Fünftel der im Holzheizkraftwerk produzierten Wärme wird in Bauten auf Walliseller Gemeindegebiet für behagliche Wärme sorgen.

Durch den Betrieb des HHKW Aubrugg kann der CO₂-Ausstoss in der Region um 25'000 Tonnen pro Jahr reduziert werden. Dies unterstützt die aktive Klimapolitik der lokalen und kantonalen Behörden, entspricht der wachsenden Nachfrage nach Ökostrom und trägt dem wachsenden Energiebedarf Rechnung.

Modernste Anlagen für die Ofenregelung und Rauchgasreinigung sorgen dafür, dass das HKW mit dem geplanten HHKW Aubrugg sämtliche Anforderungen der Luftreinhalteverordnung (LRV) erfüllt und rund 30-mal weniger Staub sowie rund 4-mal weniger Kohlenmonoxid ausstossen wird, als vergleichbare individuelle Holzsnitzelheizungen und kleine Holzsnitzel-Nahwärmeverbände.

2 Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2008

Der Gemeinderat Wallisellen hat anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2008 den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern das Geschäft zur Umzonung eines Teilgebietes Grosswisen beim Heizkraftwerk Aubrugg von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten vorgelegt.

Das Geschäft wurde an der Gemeindeversammlung intensiv diskutiert und es stellte sich heraus, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger genauere Angaben zum geplanten Projekt wünschen, damit einer allfälligen Umzonung zugestimmt werden könnte. Es resultierte ein Rückweisungsantrag, der angenommen wurde. Der Gemeinderat wurde beauftragt, nachfolgende Abklärungen zum Projekt zu tätigen:

- Alternativstandorte für den Lagerplatz
- Zufahrt zum Lagerplatz; Alternative Transporte (SBB); Verkehrssicherheit
- Baurechtsvertrag (Parameter / Entschädigungen müssen bekannt sein)
- Umgebungsgestaltung
- Altlastensanierungen
- Fläche der Einzonung

Nachfolgend werden obige Themen erläutert:

2.1 Idealer Standort

Die neue Anlage lässt sich mit geringen baulichen Erweiterungen im Gebäude des heutigen HKW integrieren. Für die Annahme und Zwischenlagerung der Holzsnitzel ist eine Lagerhalle für 15'000 bis 20'000 Sm³ Holzsnitzel mit einem Vorplatz als Manövrierfläche für die anliefernden Lastwagen erforderlich.

Für Lagerhalle und Vorplatz wurden insgesamt sechs Standorte in unmittelbarer Nachbarschaft des HKW Aubrugg einer eingehenden Prüfung unterzogen:

- Herzogenmühle Wallisellen – Anlieferung über Herzogenmühle
- Herzogenmühle Wallisellen – Anlieferung aus Nord mittels Unterführung Bahnlinie
- Gewerbehallenstrasse Wallisellen
- Opfikonstrasse Schwamendingen - Anlieferung über Aubruggweg oder über neue Glattbrücke
- Opfikonstrasse Schwamendingen – Anlieferung ab HKW Unterführung Autobahn
- Herti Wallisellen

Aufgrund der topografischen Verhältnisse, der geringen Störungen für Wohn- und Gewerbegebiete, der günstigen Verkehrserschliessung und des kurzen Transportweges zur Feuerungsanlage hat sich der Standort Herzogenmühle / Grosswisen mit Anlieferung über die Herzogenmühlestrasse auch aus ökologischen und ökonomischen als klar am besten ge-

eignet erwiesen. Die übrigen Standorte wurden von der Bauherrschaft verworfen und stehen nicht mehr zur Diskussion. Die Abgabe im Baurecht sichert der Gemeinde Wallisellen neben dem jährlichen Baurechtszins auch die Mitbestimmung bezüglich Erschliessung und Nutzung des Areals. Auch aus Sicht der Gemeinde Wallisellen ist deshalb der Standort Herzogenmühle / Grosswisen nachvollziehbar.

Als Voraussetzung für das entsprechende Bewilligungsverfahren ist eine Umzonung dieses Areals von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten (ES IV) erforderlich.

2.2 Anlieferung / Transportwege / Verkehrssicherheit

Für den Betrieb des HHKW Aubrugg sind rund 265'000 Sm³ Holzschnitzel nötig. Diese stammen aus Wald,- Landschaftspflege- und Restholz aus dem Raum Zürich. Die bisher unter Vertrag genommenen 250'000 Sm³ Holzschnitzel werden alle aus einem Umkreis von maximal 50 Kilometern angeliefert.

Ein Transport per Bahn ist aufgrund dieser kurzen Transportwege und der starken Grundbelastung der Bahninfrastruktur wirtschaftlich, ökologisch und betrieblich nicht sinnvoll. Namentlich ist eine Anlieferung per Bahn direkt zum HHKW aufgrund der Gleisauslastung tagsüber nicht möglich, das heisst, es müsste zum Beispiel in Winterthur auf Lastwagen umgeladen werden. Da mit der Bahn nur Gebinde mit geringen Volumina eingesetzt werden können, als dies mit einem reinen Transport auf der Strasse möglich ist, wäre bei Bahntransport ein höherer LKW Einsatz zu und von den Verladestationen und ins HHKW notwendig. Dadurch würde eine Anlieferung per Bahn vor allem auf der Herzogenmühlestrasse zu höheren Schadstoff- und Lärmemissionen führen. Unter Berücksichtigung aller technischen, betrieblichen, finanziellen und ökologischen Aspekte ist eine Anlieferung auf der Strasse klar zu bevorzugen. Insbesondere auch deshalb weil ein südliches Anschlussgleis aus Platzgründen nicht realisiert werden kann.

Die Anlieferung von Holzschnitzeln und Betriebsmitteln sowie der Abtransport der Asche erfolgen deshalb per Lastwagen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Beladung mit 60 Sm³ sind für die Anlieferung der Holzschnitzel 4'417 Transporte pro Jahr erforderlich. Weitere Transporte entstehen durch den erhöhten Bedarf an Betriebsmitteln und durch die Entsorgung der Asche, während der Lastwagenverkehr für Heizöl Extraleicht (EL) abnehmen wird. Insgesamt werden pro Jahr 4923 Transporte erfolgen.

Die Transporte erfolgen während der Heizmonate an Werktagen zwischen 8 und 17 Uhr. An den rund 190 Transporttagen im Winterhalbjahr werden für das gesamte Heizkraftwerk im Durchschnitt rund 26 Lieferungen täglich stattfinden. Demgegenüber werden im Sommer kaum Transporte anfallen.

Basierend auf den Ergebnissen von Standortevaluation und Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt die Zufahrt zum HHKW aus allen Richtungen vom Autobahnanschluss Nr. 65 (Zürich-Schwamendingen/Dübendorf) via Überland- und Weststrasse zum Kreisel Herzogenmühle "Katzenkreisel" und von dort über die Herzogenmühle. Um Zulieferungen durch das Zentrum der Gemeinde Wallisellen zu vermeiden, erfolgen auch Transporte aus dem Raum Bassersdorf über die Autobahn.

Die Sicherheit auf der Herzogenmühlestrasse wird mit gezielten Bau- und Markierungsmaßnahmen gewährleistet. Im Bereich des Altersheims ist eine Einengung mit einer Nase auf der Nordseite vorgesehen, die das Überqueren der Strasse erleichtert und den Verkehr verlangsamt. Um das Ausweichen auf das Trottoir auf der Südseite zu verhindern, sind Absperrpfosten am Trottoirrand geplant.

Darüber hinaus wird bei der Kantonspolizei eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Herzogenmühlestrasse ab Kreisel Grindel auf 30 km/h beantragt.

Zur Errichtung von Kreuzungsstellen wird ein Teil der bestehenden Parkplätze im westlichen Abschnitt der Herzogenmühlestrasse versetzt.

2.3 Baurechtsvertrag

Ein Entwurf zum Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Wallisellen und der Bauträgerschaft liegt vor. Der Vertrag wird erst nach der Zustimmung zur Einzonung unterzeichnet. Die wichtigsten Bestimmungen sind nachstehend erwähnt:

- Die Vertragsdauer beträgt 30 Jahre mit Verlängerungsoption
- Der Baurechtszins basiert auf einem Landwert von Fr. 450.--/m² und einem Referenzzinssatz für Hypotheken der jährlich angepasst wird. Der jährliche Zins mit einem Referenzzins von 3.5% beträgt rund Fr. 115'000.--
- Nach Ablauf der Vertragsdauer fallen Gebäude, Bauten und Anlagen unentgeltlich heim. Die Gemeinde ist berechtigt, die Entfernung von Gebäuden, Bauten und Anlagen sowie die Begrünung der Baurechtsfläche auf Kosten der Berechtigten zu verlangen
- Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Baurechtsvertrages
- Die Anlieferung (Zeiten und Fahrzeugmenge) ist Bestandteil des Baurechtsvertrages

2.4 Umgebungsgestaltung

Die bestehende Hecke wird soweit wie möglich geschützt. Entlang der vorgesehenen Umzäunung der Holzlogistikfläche wird darüber hinaus eine neue Hecke angepflanzt. Zudem wird auf der Nordseite des Gebietes ein Biotop erstellt. Soweit geeignete Habitate vorhanden sind, werden nach Bauende wieder Silberweiden angepflanzt, und die verbleibende Grünfläche wird naturnah und standortgerecht angepflanzt. Damit wird sichergestellt, dass das Gebiet auch in Zukunft vielen Tieren Lebensraum bietet. Der bestehende Spazierweg bleibt erhalten.

2.5 Altlastensanierung

Bedingt durch die grosse Feuerungswärmeleistung des HKW handelt es sich um eine UVP-pflichtige Anlage, und die Erweiterung um das HHKW stellt eine wesentliche Änderung dar, die selber ebenfalls der Prüfung unterliegt. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld ein Umweltverträglichkeitsbericht erarbeitet.

Die für Lagerhalle und Vorplatz vorgesehene Fläche wurde im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn mit teilweise belasteten Materialien (mineralische Bauabfälle) aufgeschüttet. Zur Untersuchung des Erdreiches wurden insgesamt fünf Baggerschächte ausgehoben. In drei Sondierungen wurden keine belasteten Materialien angetroffen. Zwei Sondierungen im Bereich des Jakob-Wegmann-Weges enthielten dagegen künstliche Auffüllungen mit deutlich erhöhten Fremdstoffkomponenten und erhöhten Schadstoffgehalten, die auf Belagsreste zurückzuführen sein dürften. Diese Schichten weisen die Qualität von tolerierbarem Aushub bis Reststoffmaterial auf.

Beim Aushub werden die belasteten Materialien durch die Bauträger fachgerecht und auf eigene Kosten entsorgt. Vor der Baufreigabe wird dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ein Aushubbegleit- und Entsorgungskonzept vorgelegt, das die Art und Menge der belasteten Materialien (Erdreich, Bausubstanz), das Vorgehen bei der Triage, die Entsorgungswege sowie die Verantwortlichkeiten darstellt.

2.6 Fläche der Einzonung

Die Umzonung betrifft insgesamt 10'500 m² Landwirtschaftsland. Für das Projekt respektive die Lagerfläche werden 7'288 m² benötigt.

Gemäss Planungs- und Baugesetz haben Zonengrenzen wenn immer möglich parzellenscharf zu erfolgen. Die Parzelle befindet sich ausserhalb des Baugebietes, es muss somit eine Umzonung in Zone für öffentliche Bauten erfolgen. Ein Teil der Fläche muss gerodet und eingeebnet werden. Es macht Sinn, die östliche Zonengrenze entlang dem bestehenden Jakob-Wegmann-Weg zu führen und auf der Nordseite an die bestehende Industrie- und Gewerbezone anzuschliessen. Der Jakob-Wegmann-Weg bildet zwar keine eigentliche Parzellengrenze, jedoch wird er als klare Trennung wahrgenommen zumal auch das Pachtland an diesem Weg endet.

3 Grundstück Grosswisen

Die betreffende Parzelle Kat. Nr. 9795 befindet sich heute ausserhalb des Baugebietes. Das betreffende Teilgebiet gehört nicht zum Pachtland des Landwirtschaftsbetriebes Herzogenmühle. Es befindet sich westlich des im Zonenplan eingezeichneten Jakob-Wegmann-Weges. EKZ, ERZ und ZürichHolz AG gelangten mit der Anfrage an die Gemeinde Wallisellen, einen Teil der Kat. Nr. 9795 als Logistikplatz benützen zu können. Um die Fläche für die Holzlogistik zu verwenden, sind deshalb verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen. Die Parzelle befindet sich ausserhalb des Baugebietes, es muss somit eine Umzonung, in Zone für öffentliche Bauten erfolgen. Ein Teil der Fläche (2'200 m²) muss gerodet und eingeebnet werden. Die Fläche von 2'200 m² wird auf dem Areal Höckler in der Stadt Zürich, ALN Ref. Nr. 88.057, wieder aufgeforstet. Ein entsprechendes Rodungsgesuch wurde bereits eingereicht.

4 Öffentliche Auflage der Umzonung

Die Akten zur Umzonung sind in der Zeit vom 13. März bis zum 13. Mai 2008 öffentlich in der Gemeindeverwaltung Wallisellen aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Züricher Amtsblatt und im Anzeiger von Wallisellen. Während der Auflagefrist sind zwei schriftliche Einwendungen eingegangen.

5 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Art. 47 RPV)

Die fristgerecht eingereichten Einwendungen betreffen keine planungsrechtlichen Belange. Die Einwendungen zielen primär auf die Standortfrage sowie die Zufahrt zur Lagerhalle. Es kann deshalb auf einen entsprechenden Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet werden. Die Antworten finden sich in den vorstehenden Ausführungen.

6 Zusammenfassung

Im Kanton Zürich fallen jährlich über 900'000 Sm³ nutzbares Energieholz an, das erst zum Teil genutzt wird. Im Gegensatz zu Öl und Gas wächst Nutzholz jedes Jahr nach und ist CO₂-neutral. Gleichzeitig mit dem Bau der Autobahn wurde Anfang 1970 das Heizkraftwerk Aubrugg erstellt. Es war von Anfang an vorgesehen, die Anlage als Versorgungszentrum für ein grosses Fernwärmegebiet im Norden der Stadt Zürich und in den angrenzenden Quartieren von Opfikon und Wallisellen zu betreiben. Bis heute wird nur ein kleiner Teil der Anlage genutzt, mehr als drei Fünftel stehen leer. Diese Infrastruktur kann jetzt eingesetzt werden für die Energiegewinnung aus Holz. Dies erlaubt eine bessere Nutzung dieses wertvollen Energieträgers, der heute oft ungenutzt in den Wäldern vermodert. Langfristige Abnahmevereinbarungen für über 250'000 Sm³ konnten bereits getroffen werden, unter ande-

rem mit dem Forstrevier Hardwald. Rund ein Fünftel der im Holzheizkraftwerk produzierten Wärme wird in Bauten auf Walliseller Gemeindegebiet für behagliche Wärme sorgen. Für die Anlieferung und Zwischenlagerung der Holzschnitzel muss eine Lagerhalle mit Vorplatz erstellt werden. Der Gemeinderat beabsichtigt, das dafür benötigte Areal von 7'288 m² im Baurecht an die Bauherrschaft abzugeben. Der vorbehältlich der Zustimmung zur Umzonung abgeschlossene Baurechtsvertrag trifft im Interesse der Gemeinde Wallisellen klare Regelungen über Umgebungsgestaltung, Sanierung von Altlasten, Anlieferung, Nutzungsdauer, entschädigungslosem Heimfall und Zins.

Der Gemeinderat Wallisellen erachtet das Projekt als ökologisch sinnvoll und unterstützt die nötige Einzonung. Die Einzonung hat jedoch parzellenscharf zu erfolgen und es ist eine entsprechende Mutation zu vollziehen. Mit der Umzonung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für das Projekt geschaffen.

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, der Umzonung Grosswisen beim Heizkraftwerk Aubrugg in die Zone öffentlicher Bauten zu genehmigen.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

Wallisellen, 21. Oktober 2008

Gemeinderat Wallisellen

Otto Halter
Präsident

Guido Egli
Schreiber-Stv.

Referent: Gemeinderat Bernhard Krismer, Ressortvorsteher Bau