

Protokollauszug des Gemeinderates Sitzung vom 20. August 2024

Titel	Erweiterung Schulanlage Dörfli, Umzonung Parzelle 7938, Nachtragskredit
Beschluss-Nr.	174
Reg.-Nr.	28.03.110 SH Neues Dörfli
Versand	27. August 2024

IDG-Status: öffentlich

Ausgangslage:

Im Rahmen der Schulraumplanung wurde mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 7 vom 11. Januar 2022, einer Machbarkeitsstudie für die Schulanlage Dörfli zugestimmt. Die Machbarkeitsstudie zeigt zwei Varianten südlich des Grundstücks (Parzelle 6240) auf. Bei beiden Varianten kommt das Schulgebäude beinahe zur Hälfte auf der Parzelle 7938 zustehen. Gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung befindet sich die Parzelle 6240 (Schulhaus neues Dörfli) in der öffentlichen Zone, die Parzelle 7938 jedoch in der Wohnzone 2/35.

Damit die Variante aus der Machbarkeitsstudie gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) Hombrechtikon umgesetzt werden kann, muss die Parzelle 7938 entlang der Parzelle 6240 in eine öffentliche Zone umgezont werden und deshalb ist eine Anpassung im Zonenordnungsplan notwendig.

Gesetzliche Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hombrechtikon, in Kraft getreten am 27. März 1998
- Zonenplan der Gemeinde Hombrechtikon
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürichs
- Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes
- Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes

Kosten

Die Kosten sind nicht im Rahmenvertrag der Gemeinde Hombrechtikon mit Suter, von Känel, Wild Planer und Architekten AG abgedeckt. Daher entstehen Aufwendungen für die Vorbereitung des Erläuterungsberichtes nach Art. 47 RPV von ca. CHF 7'200.00. Des Weiteren entwertet sich das Grundstück Nr. 3255 aufgrund der Umzonung von der Wohn- in die öffentliche Zone. Das Grundstück-Nr. 3255 ist derzeit mit CHF 550.00/m² (Finanzvermögen) bewertet. Der Wert für die Zonen für öffentliche Bauten dürfte bei rund CHF 185.00/m² sein. Bei einer Fläche von rund 850 m² beträgt der Bewertungsverlust rund CHF 310'000.00. Demgegenüber befindet sich das Grundstück-Nr. 7938 bereits im Verwaltungsvermögen (Strassen und Wege) und ist damit entsprechend tief geschätzt (rd. CHF 105.00/m²). Eine Neubewertung respektive Abwertung ist deshalb nicht notwendig.

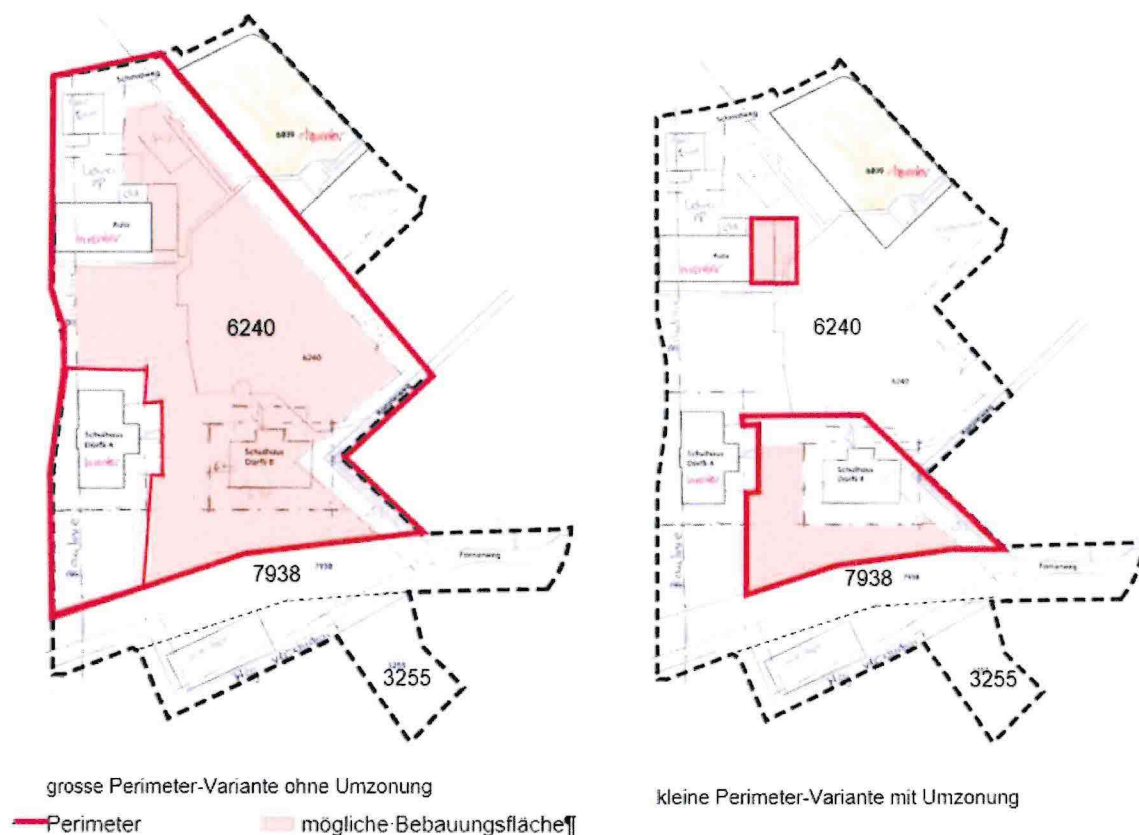
Der Gemeinderat hat darüber zu befinden.

Erwägungen:

Basierend auf der eingangs erwähnten Machbarkeitsstudie stimmte die Gemeindeversammlung am 13. September 2023 (Beschluss-Nr. 5) dem Projektierungskredit von CHF 2'175'000.00 (inkl. MwSt.) für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Dörfli zu. In diesem Budget ist ebenfalls die externe Architektur-Wettbewerbs-Verfahrensbegleitung enthalten. Deshalb vergab der Gemeinderat mit dem Beschluss-Nr. 109 am 28. Mai 2024 die Wettbewerbsbegleitung an das Büro Planwerkstadt AG, Zürich.

In der Zwischenzeit fanden bereits zwei Projektgruppensitzungen zum Wettbewerb Schulanlage neues Dörfli statt. Bei der letzten Projektgruppensitzung ging es, um die Bestimmung des Wettbewerbs-Perimeters, deren zwei Hauptvarianten (gross oder klein) mit mehreren Untervarianten betrachtet wurden.

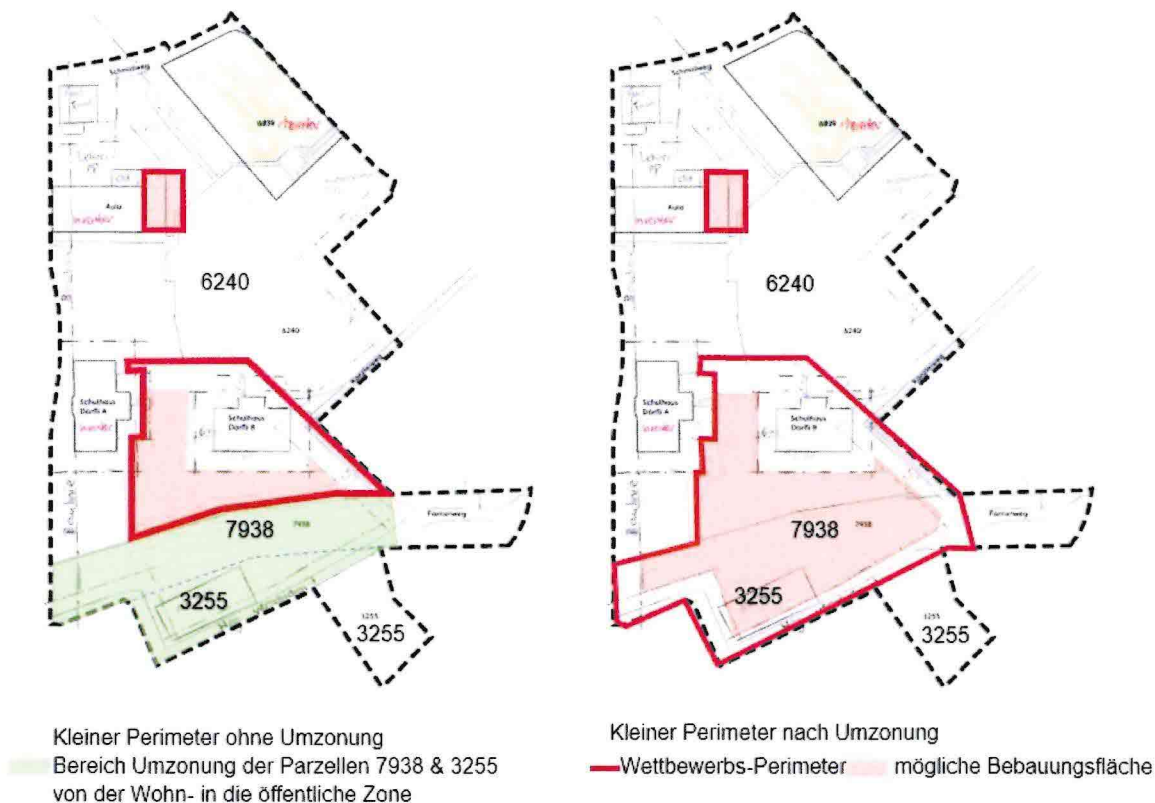
Im Grundsatz umfasst der grosse Perimeter beinahe die gesamte Parzelle 6240. Das Schulhaus Dörfli A und die Turnhalle sind inventarisierte Gebäude. Daher bleiben diese beiden Gebäude bestehen. Diese Variante eröffnet die Gestaltungsmöglichkeit für viele interessanten Lösungen. Sollten die vorgeschlagenen Projekte jedoch auf der grünen Wiese zustehen kommen, verkleinert sich der Chilbi Platz dementsprechend, bzw. der Chilbi-Platz müsste auf demselben Areal an einen anderen Ort verschoben werden.



Mit dem kleinen Perimeter kann ein Projektvorschlag auf der Schulwiese vermieden werden und der Chilbi-Platz bleibt in der bestehenden Grösse erhalten, denn der kleine Perimeter erstreckt sich um das Schulgebäude Dörfli B bis zur Parzellengrenze zur Parzelle 7938. Weil die Parzelle 7938 ebenfalls im Besitz der Gemeinde Hombrechtikon ist, kann auf der Parzellengrenze gebaut werden. Zudem wäre ein Singsaal neben der Turnhalle angedacht, welcher ebenfalls zum Perimeter gehört. Obschon das Haus B nicht inventarisiert ist, sieht die Denkmalschutzpflege einen direkten Anbau an das Schulhaus Dörfli B als unmöglich an. Bleibt das Schulhaus Dörfli B erhalten, muss folglich der Gebäudeabstand nach BZO zu einem neuen Gebäude eingehalten werden. Demzufolge ist der Gestaltungsspielraum unter diesen Prämissen sehr eingeschränkt. Falls das Schulgebäude Dörfli B ersetzt würde, vergrössert sich der Gestaltungsperimeter, was allerdings mit höheren Baukosten und dem Verschleiss von guter Bausubstanz verbunden ist.

Unter der Berücksichtigung aller positiven und negativen Faktoren beider Varianten, ist die Projektgruppe zum Schluss gekommen, dass eine Umzoning eines Teils der Parzelle 7938 und ein Teil der

Parzelle 3255 – gemäss der braunen Fläche im unteren Plan - für eine gute Schulhausgestaltung unabdingbar ist. Der kleine Perimeter kann in der Fläche um rund mehr als der Hälfte erweitert werden, so dass die Gestaltungsmöglichkeit sich deutlich erhöhen, ohne das bestehende Schulhaus Dörfli B abzubrechen und ohne den Chilbi-Platz zu ändern.



Die Umzonungs-Pläne sowie der erläuternde Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) soll über das Büro Suter, von Känel, Wild Planer und Architekten AG, Förrlibuckstr. 30, 8005 Zürich abgewickelt werden, welche bereits einen Rahmenvertrag mit der Gemeinde Hombrechtikon hat. Die Firma Suter, von Känel, Wild Planer und Architekten AG kann Anfangs September 2024 mit der Umzonung und der Ausarbeitung des erläuternden Berichtes beginnen. Voraussichtlich kann die ausgearbeitete Umzonung inklusiv erläuterten Bericht an der Gemeindeversammlung (GV) im März 2025 vorgelegt werden. Sobald die GV diesem Geschäft zugestimmt hat und die Rekursfrist von 30 Tagen verstrichen ist, kann mit dem Architekturwettbewerb «Erweiterung Schulanlage Dörfli» gestartet werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. In Zusammenhang mit dem Projektwettbewerb Schulhaus Dörfli soll der Projektierungsperimeter erweitert werden. Deshalb stimmt der Gemeinderat der Teil-Umzonung der Parzellen 7938 und 3255 – gemäss der oberen Perimeter-Darstellung nach Umzonung - von der Wohnzone W2/35 in der öffentlichen Zone zu.
2. Der Bereich Liegenschaften definiert den genauen Umzonungsperimeter und beauftragt den externen Planer Suter, von Känel, Wild Planer und Architekten AG, Zürich, mit der Umzonung und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV. Hierfür bewilligt der Gemeinderat einen Nachtragskredit von CHF 7'200.00. (Kto. 7900.3101.01). Dieser Betrag kann mit dem Konto 7900.3131.00 kompensiert werden.

3. Die Umzonung des oben genannten Teilbereichs der Parzelle-Nr. 3255 (rd. 850 m²) von der Wohn- in die öffentliche Zone hat eine nicht planmässige Abschreibung in der Grössenordnung von zirka CHF 310'000.00 zur Folge. Der Posten ist im Budget 2025 berücksichtigt (Kto. 6150.3301.10).

4. Protokollauszug an:
 - RGPK-Mitglieder (Pixas)
 - Dr. Evéline Huber, Schulpräsidentin (Pixas)
 - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Marcus Hsu, AL Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Martin Hofer, AL Finanzen+Steuern (Pixas)
 - Bea Pfeifer, AL Schule (Pixas)
 - Benno Stutz, Bereichsleiter Liegenschaften (Pixas)
 - Maria De Gruttola, Projektleitung Bereich Liegenschaften (Pixas)

Gemeinderat Hombrechtikon



Rainer Odermatt
Gemeindepräsident



Arbnora Tafa
Gemeindeschreiberin