

Teilrevision Zonenplan Schulhausareal Neues Dörfli

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 24. September 2025, die Teilrevision Zonenplan Parzelle 7938 und 3255 für die Erweiterung des Schulareals neues Dörfli anzunehmen.
2. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 26. März 2025 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion Kanton Zürich wird beantragt, die Änderungen der Teilrevision Zonenplan Schule neues Dörfli Parzelle Kat. Nr. 7938 und 3255 zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus einem Rekursmittelverfahren zwingend notwendig werdenden Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind bekannt zu machen.

Beleuchtender Bericht

Kurz und bündig

Mit dem Beschluss Nr. 5 vom 13. September 2023 gab die Gemeindeversammlung einem Projektkredit für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Dörfli frei. Demzufolge stimmte die Gemeindeversammlung, die Schulanlage neues Dörfli mit einem Schulgebäude zu erweitern, zu. Aufgrund verschiedener Gegebenheiten (z.B. Chilbi auf der nördlichen Spielwiese) ist der südliche Bereich der Parzelle 6240 eine gute Lage für einen Erweiterungsbau. Dazu könnte ein zusammenhängendes Schulgebäude realisiert werden. Damit dies möglich wird, ist allerdings eine Teil-Umzonung der Parzelle 7938 und 3255 von der Wohn- in die öffentliche Zone erforderlich.

Ausgangslage

Im Rahmen der Schulraumplanung wurde mit 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. Beide Varianten werden auf der südlichen Seite der Schulhäuser (Feldbachstr. 13 und 11) platziert, um den nördlichen Pausenplatz - bestehend aus Wiese und geteertem Bereich - für den jährlichen Chilbi-Anlass freizuhalten. Bei beiden Varianten kommt das Schulgebäude beinahe zur Hälfte auf der Parzelle 7938 zustehen. Gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO) befindet sich die Parzelle 6240 (Schulhaus neues Dörfli) in der Zone für öffentliche Bauten (öB), die Parzellen 7938 und 3255 jedoch in der Wohnzone 2/35 (W2/35).

Damit ein Schulhausgebäude auf diesen Nachbarsparzellen möglich wird, hat der Gemeinderat am 1. Oktober 2024 den Antrag «Teilrevision Zonenplan Schule neues Dörfli, Parzelle Kataster-Nr. 7938 und 3255» genehmigt. Anschliessend wurde der «erläuternde Planungsbericht nach Art. 47 RPV der Teilrevision Zonenplan Schule neues Dörfli» nach §7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen, vom 8. Oktober bis 6. Dezember 2024, öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig prüfte der Kanton den Bericht. Seitens der Bevölkerung gab es eine Einwendung, welche mit der Rückmeldung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) im erläuternden Planungsbericht integriert wurden. Ebenfalls wurde die Teilrevision der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie den Nachbargemeinden

zur Anhörung eingereicht, welche keine Änderung zur untergeordneten Anpassung des Zonenplans beantragten.

Hingegen hat die kantonale Amtsstelle im Schreiben vom 17. Januar 2025 auf zwei wichtige Präzisierungen hingewiesen. Zum einen wird zur technischen Teilrevision des Zonenplans festgehalten, dass für die Zone der öffentlichen Bauten (öB) mit dem Schulhaus «Neues Dörfli» die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gilt. Das bestehende und das neu zu umzonende Areal soll als Ganzes betrachtet werden. Das bestehende Areal wird neben der Schulanlage auch als «Chilbi» genutzt, was auch in Zukunft so bleiben soll. All diese Nutzungen verursachen Emissionen, weshalb sie bereits heute der ES III zugewiesen ist. Deshalb soll die geringfügige Änderung derselben ES zugewiesen werden.

Zum anderen sind der Zonenplan und der Erläuterungsbericht aufeinander abzugleichen. Daher wird im Bericht neu präzisiert, dass ein «Teil» der Parzellen 7938 und 3255 umgezont wird.

In der Machbarkeitsstudie vom 18. Januar 2023 wurden zwei Bauprojekt-Varianten mit einer Untervariante im südlichen Teil des Schulareals vorgeschlagen. Weil alle Varianten nicht zonenkonform sind, hat der Gemeinderat am 20. August 2024 mit Beschluss Nr. 174 der Umzonung für die Bestimmung des Wettbewerbs-Projektierungsperimeter zugestimmt.

Nimmt die Gemeindeversammlung den Umzonung-Antrag an, folgt das Genehmigungsverfahren durch den Kanton. Der Genehmigungsentscheid wird publiziert, anschliessend läuft die 30-tägige Rekursfrist. Nach dem Abschluss des Rekursverfahrens tritt diese Umzonung in Kraft.

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
- Gemeindeordnung Gemeinde Hombrechtikon vom 21. April 2021

Kosten

Durch die Teil-Umzonung der Parzelle 7938 und 3255 (2'135 m²) von der Wohnzone W2/35 in die Zone für öffentliche Bauten ist mit einer Wertminderung von rund CHF 300'000.00 zu rechnen. Die Wertverminderung ist im Budget berücksichtigt.

Zuständigkeit

Nach Art. 14 der Gemeindeordnung Gemeinde Hombrechtikon vom 21. April 2021 ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und Änderung der BZO sowie von Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne gemäss übergeordnetem Recht zuständig.

Abschiedsempfehlungen

Abschied des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Teilrevision Zonenplan Parzelle 7938 und 3255 zuzustimmen.

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

Der gemeinderätliche Antrag wird der Gemeindeversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Behördlicher Referent

Daniel Wenger, Ressortvorsteher Finanzen+Liegenschaften (Im Zuge der Umstrukturierung per 1. Juli 2025 wurden die Zuständigkeiten innerhalb des Gemeinderats überprüft und punktuell angepasst. Da sich das vorliegende Projekt noch in der Planungsphase befindet, ist hierfür der neue Ressortvorstand zuständig.)

Beilagen:

1. Planungsbericht nach Art. 47 RPV «Teilrevision Zonenplan Schule Neues Dörfli Parzelle Kat. Nr. 7938 und 3255» vom 26.03.2025
2. Zonenplan (Ausschnitt) Massstab 1:5000 «Teilrevision Zonenplan Schule Neues Dörfli Parzelle Kat. Nr. 7938 und 3255» vom 26.03.2025»