

Protokollauszug des Gemeinderates Sitzung vom 6. Mai 2025

Titel	Teilrevision Zonenplan Schulhausareal Neues Dörfli
Beschluss-Nr.	123
Reg.-Nr.	28.03.110 SH Neues Dörfli
Versand	23. Mai 2025

IDG-Status: befristet nicht öffentlich

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. Bei beiden Varianten kommt das Schulgebäude beinahe zur Hälfte auf der Parzelle 7938 zu stehen. Gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO) befindet sich die Parzelle 6240 (Schulhaus Neues Dörfli) in der öffentlichen Zone (öB), die Parzelle 7938 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 wurde. Ebenfalls wurde die Teilrevision der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung eingereicht. Von diesen sind keine Rückmeldungen eingetroffen.

Nimmt der Gemeinderat die Vorprüfungs-Korrekturen des Amtes für Raumplanung (ARE) an, wird dieser Teilrevision-Antrag im Sinne der Erwägungen der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) zur Prüfung und an die Gemeindeversammlung (GV) weitergeleitet. Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung 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 von der Wohnzone W2/35 in die Zone für öffentliche Bauten ist mit einer Wertminderung auf der Parzelle 3255, welche dem Finanzvermögen zugeordnet ist, von rund CHF 300'000.00 zu rechnen. Die Parzelle 7938 befindet sich im Verwaltungsvermögen und ist damit nicht neu zu bewerten.

Der Gemeinderat hat darüber zu befinden.

Erwägungen:

Der Gemeinderat hat bereits am 25. Februar 2025 über den Sachverhalt diskutiert und ist zum Schluss (GRB Nr. 58) gekommen, dass es aufgrund des Gutachtens der kantonalen Denkmalpflege-Kommission vom Jahr 2018 eine Interessensabwägung benötigt wird.

In der Zwischenzeit hat die kantonale Denkmalpflege-Kommission nochmals die Aussage auf der zweiten Seite des Gutachtens, unter Kapitel 2. Schulhaus Neues Dörfli, dass die Grünfläche südlich der beiden Schulhäuser von 1877/78 und 1934 von Bebauung freizuhalten ist, geprüft. Dabei ist die damalige Referentin zum Schluss gekommen, dass das Gutachten tatsächlich keine Begründung für die freizuhaltende, leicht geneigte Grünfläche enthält. Deshalb erachtet die Kommission – gemäss E-Mail vom 10. März 2025 - es auch nicht als zwingend, dass die südliche Grünwiese freigelassen werden muss. Die beiden Bauten markieren ortsbaulich den südlichen Dorfeingang und kommen besser zur Geltung, wenn diese Böschung von der Bebauung frei bleibt. Wenn das Schulareal allerdings erweitert werden muss (was schon 2017 geplant war), dann ist es seitens der Denkmalpflege-Kommission vermessen zu fordern, diese dringend benötigten Flächen unbebaut zu lassen. Somit ist dies als Empfehlung gemeint.

Aufgrund dieser neuen Erkenntnis und der schriftlichen Bestätigung seitens der kantonalen Denkmalpflege-Kommission bedarf es keiner Interessensabwägung mehr. Deshalb empfiehlt der Bereich Liegenschaften dem Gemeinderat sowie der Gemeindeversammlung der Umzonung zuzustimmen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der vorliegende Antrag «Teilrevision Zonenplan Schule Neues Dörfli, Parzelle Kataster-Nr. 7938 und 3255» inklusiv den erwähnten Ergänzungen im Planungsbericht und im Zonenplan nach Art. 47 PRV wird genehmigt. Aufgrund der Teilrevision des Zonenplanes werden 2'135 m² von der W2/35 Wohnzone in die öffentliche Zone umgezont.
2. Die Dokumente «Planungsbericht nach Art. 47 RPV der Teilrevision Zonenplan Schule Neues Dörfli Parzelle Kat. Nr. 7938 und 3255» und den «Zonenplan (Ausschnitt) 1:5000, der Teilrevision Zonenplan Schule Neues Dörfli Parzelle Kat. Nr. 7938 und 3255» bilden Protokollbestandteile.
3. Der nachstehende Antrag mit beleuchtendem Bericht wird den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 24. September 2025 zur Festsetzung vorgelegt.
4. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, dem Antrag zuzustimmen.
5. Die RGPK wird zur Abschiedserstellung bis spätestens 19. August 2025 eingeladen.
6. Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürichs zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid wird publiziert und anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.
7. Die Neubewertung des Finanzvermögens ist auf den Zeitpunkt der Umzonung hin vorzunehmen (131 GG resp. § 24 Abs. 2 lit. c VGG). Es wird mit einer Wertkorrektur von rund CHF 300'000.00 gerechnet. Die Kosten sind im Budget 2025 enthalten.
8. Protokollauszug an:
 - Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - RGPK-Mitglieder (Pixas)
 - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Marcus Hsu, AL Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Martin Hofer, AL Finanzen+Steuern (Pixas)
 - Benno Stutz, BL-Liegenschaften (Pixas)
 - Maria De Gruttola, Projektleiterin Bereich Liegenschaften (Pixas)

Gemeinderat Hombrechtikon



Rainer Odermatt
Gemeindepräsident



Arbnora Tafa
Gemeindeschreiberin

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.

Kurz und bündig

Mit dem Beschluss Nr. 5 vom 13. September 2023 gab die Gemeindeversammlung einem Projektierungskredit 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 Schulgebilde 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 erläuternde 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.

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»

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.

Behördlicher Referent:

Thomas Wirth, Ressortvorsteher Hochbau+Planung

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

....

Informationen

Weitere Informationen können ab 27. August 2025 unter www.hombrechtikon.ch → Politik → Gemeindeversammlungen heruntergeladen werden und liegen am Schalter der Einwohnerdienste Hombrechtikon auf.