

Teilrevision Zonenplan Schule Neues Dörfli
Parzelle Kat. Nrn. 7938 und 3255

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE	3
1.1	Schulraumplanung	3
1.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2	TEILREVISION ZONENPLAN	7
3	AUSWIRKUNGEN	8
4	ANHÖRUNG UNG AUFLAGE GEMÄSS §7 PBG	9
4.1	Einleitung	9
4.2	Ergebnis der kantonalen Vorprüfung	9
4.3	Anhörung Planungsregion und Nachbargemeinden	10
4.4	Ergebnis der öffentlichen Auflage	11
5	WEITERES VERFAHREN	11

Auftraggeber

Gemeinde Hombrechtikon
Feldbachstrasse 12
8634 Hombrechtikon

Bearbeitung

SUTER · VON KÄNEL · WILD
Michael Camenzind, Adrian Grütter

Titelbild

Orthofoto 2022, GIS Kanton Zürich

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Schulraumplanung

Zukunftsorientierte Schulorganisation

Die Gemeinde Hombrechtikon hat im Jahr 2021 die Schulraumplanung aktualisiert. Darin wird der Handlungsbedarf zur Deckung des Schulraumbedarfs aufgezeigt. Aufgrund des Bedarfs an weiteren Räumen für einen zukunftsorientierten Schulunterricht soll als wichtige bauliche Massnahme ein Erweiterungsbau auf der Schulanlage „Neues Dörfli“ realisiert werden.

Der Bedarf an zusätzlichen Räumen ergibt sich unter anderem aus der Weiterentwicklung der Schulorganisation und der pädagogischen Anforderungen. Im Rahmen dieser Entwicklung sollen neue Räume geschaffen werden, darunter eine Aula, Gruppenräume, Therapie-räume, Räume für Logopädie, Förder- und Schulsozialarbeit, Lager- und Geräteräume sowie eine zentral organisierte Betreuungseinrichtung mit eigener Aussenfläche.

Orthofoto Schulstandort Dörfli (google maps)



Machbarkeitsstudie

Um die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Areal auszuloten, hat der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie für eine Erweiterung des Schulhaus Dörfli veranlasst. In der Machbarkeitsstudie wurden zwei Varianten einer Erweiterung im Süden auf der Parzelle Kat. Nrn. 7938 und 3255 (Standort Eltern-Kind-Zentrum Spielbaracke) aufgezeigt.

Mit dem Erweiterungsbau soll die Zerteilung der Primarschule „Dörfli“ (Altes und Neues Dörfli) aufgehoben werden. Damit kann der Schulbetrieb erheblich optimiert werden und die Schülerinnen und Schüler müssen während des Schulalltags nicht mehr die Feldbachstrasse überqueren.

Abbildung Machbarkeitsstudie,
Variante A

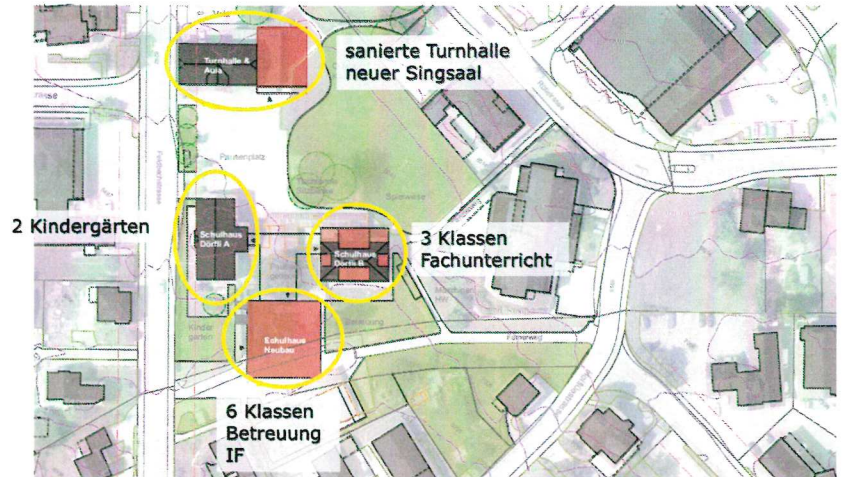
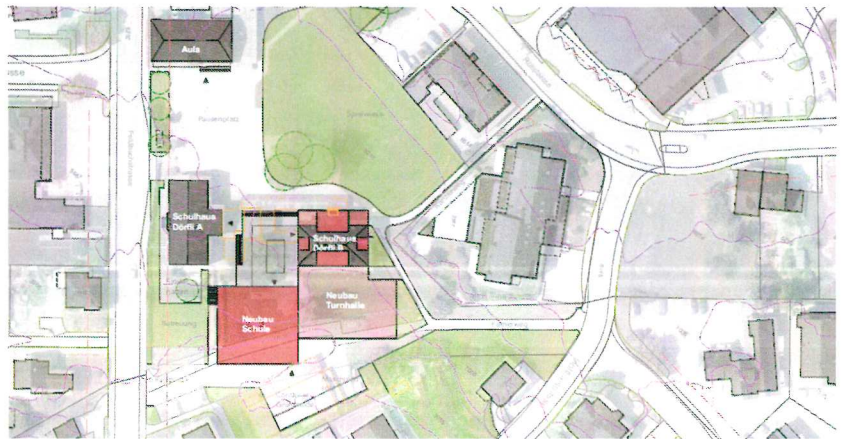
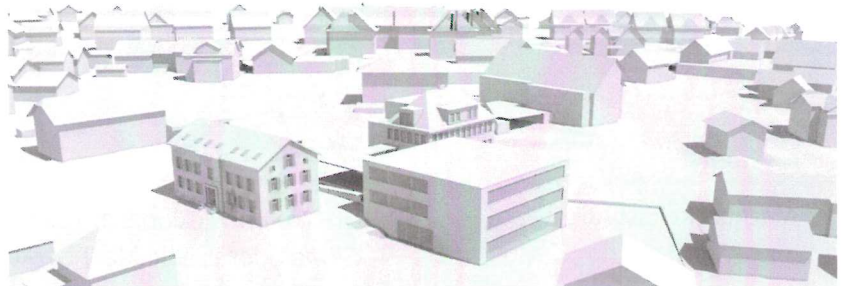


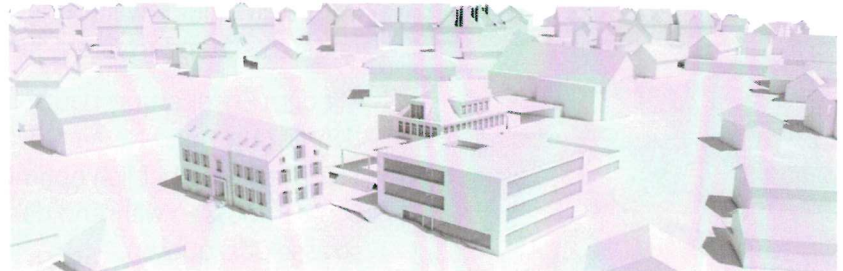
Abbildung Machbarkeitsstudie,
Variante B



Visualisierung Variante A



Visualisierung Variante B



Stellenwert der Machbarkeitsstudie

Eine Erweiterung der Schulanlage im Süden des Areals wird durch die Gemeinde als betrieblich zweckmässig sowie ortsbildverträglich eingestuft. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie soll in einem nächsten Schritt die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, damit nachgelagert ein Bauprojekt entwickelt werden kann.

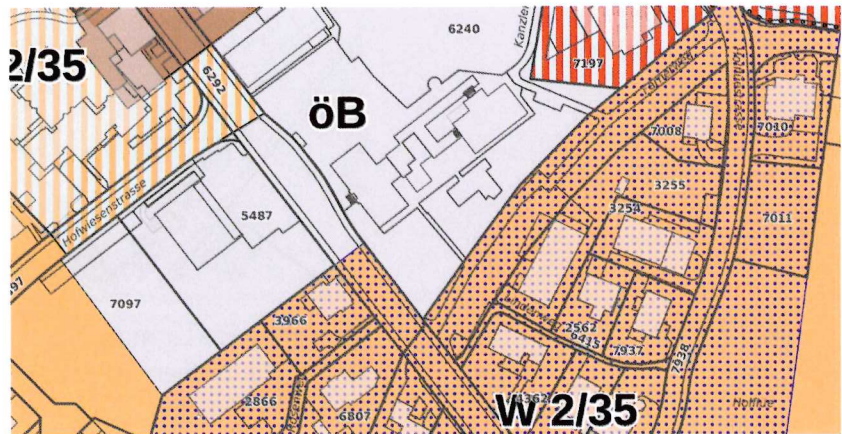
1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Zonenplan

Das bestehende Schulhaus Dörfli liegt in der Zone für öffentliche Bauten in der Parzelle Kat. Nr. 6240. Die Parzelle Kat. Nrn. 7938 und 3255, auf der die Schulerweiterung erfolgen soll, sind jedoch der Wohnzone W2/35 zugeteilt.

Um eine Schulraumerweiterung im Süden zu ermöglichen, sind die Parzellen Kat. Nrn. 7938 und 3255 von der Wohnzone W2/35 in die Zone für öffentliche Bauten zu überführen.

Ausschnitt ÖREB (GIS Kanton ZH)



Kommunales Denkmalschutzinventar

Das Schulhaus «Altes Dörfli» sowie die Turnhalle sind im kommunalen Schutzinventar aufgeführt. Im Zusammenhang mit den ursprünglich vorgesehenen Erneuerungsabsichten wurde die Schutzwürdigkeit und der Schutzzumfang der Gebäude abgeklärt. Die Gemeinde hat dazu die kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) eingeladen, ein Gutachten zu erstellen.

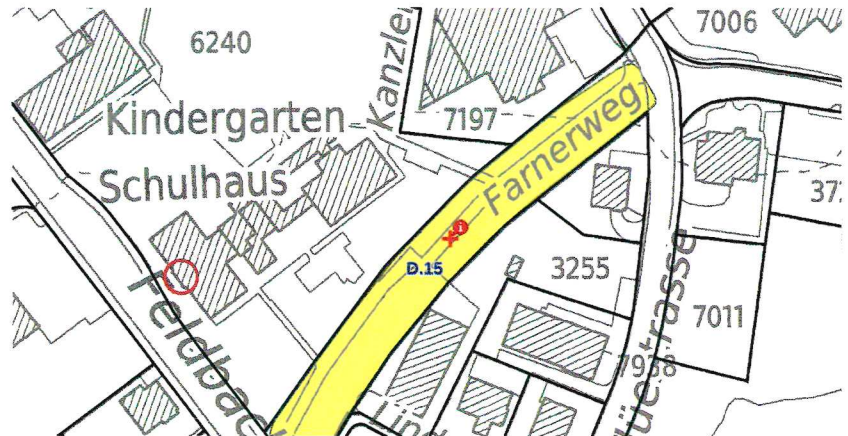
Im Gutachten wird gewürdigt, dass die beiden Schulhäuser und die Turnhalle, die nahe beieinander liegen, sowohl bautypologisch als auch ortsbaulich bedeutend sind. Sie repräsentieren die Entwicklung des Schulhausbaus im 19. und frühen 20. Jh.

Es ist Aufgabe eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Projektwettbewerb) ein ortsbaulich überzeugendes Projekt zu erküren, das den Anforderungen der Schule entspricht und zugleich den denkmalpflegerischen Belangen bestmöglich Rechnung trägt.

Kataster der belasteten Standorte

Der Farnerweg (Kat. Nr. 7938) ist im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Der Ablagerungsstandort ist zwar als belastet eingestuft, es sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Auf Bauprojektstufe ist der Massnahmenbedarf aufzuzeigen.

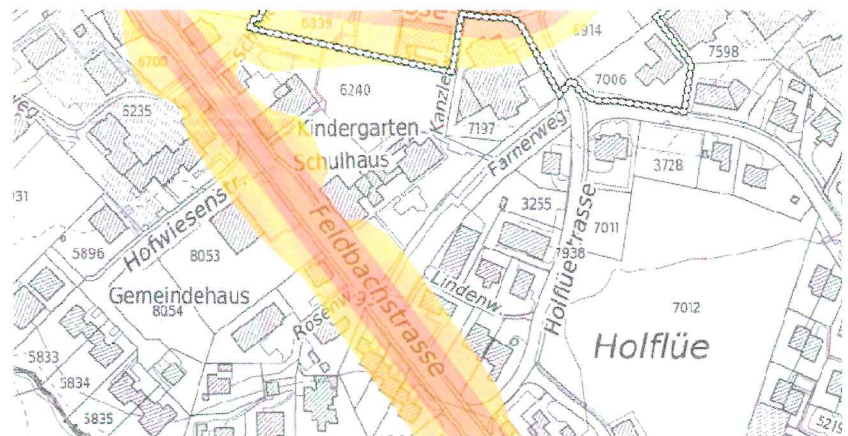
Ausschnitt ÖREB (GIS Kanton ZH)



Strassenlärm

Massgebende Lärmquelle ist die Feldbachstrasse. Die Schulanlage besitzt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Das Areal ist erschlossen. Bauvorhaben müssen die Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung einhalten.

Ausschnitt ÖREB (GIS Kanton ZH)



2 TEILREVISION ZONENPLAN

Erweiterung am bestehenden Standort

Für die Realisierung der Schulerweiterung am bestehenden Standort wird eine Umzonung von Teilen der Parzellen Kat. Nrn. 7938 und 3255 notwendig.

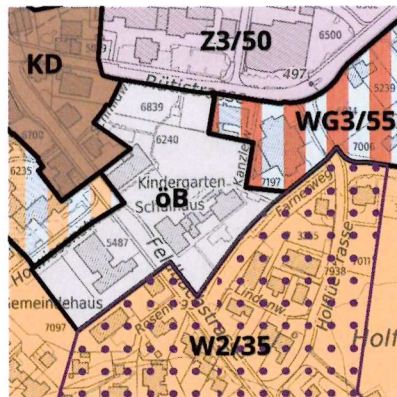
Eigentümerschaft

Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hombrechtikon.

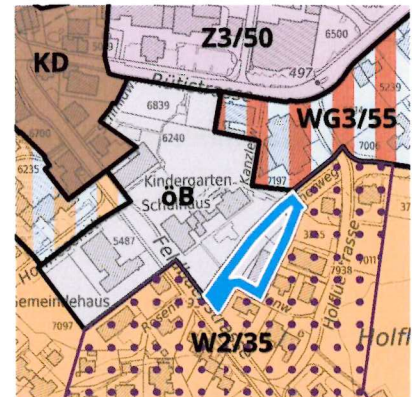
Umzonung von der Wohnzone W2/35 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öB)

Die neuen Zonengrenzen orientiert sich an den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie.

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die im nachfolgenden Plan blau umrandeten Grundstücksteile mit einer Fläche von 2135 m² von der Wohnzone W2/35 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öB) zuzuweisen.



Heutiger Zonenplan



Zonenplan nach der beantragten Änderung

3 AUSWIRKUNGEN

Gemeindeentwicklung

Die Teilrevision ist im öffentlichen Interesse und dient der Landsicherung zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe.

Die Umzonung bildet die planungsrechtliche Basis, um den Schulstandort Dörfli mit dem Neuen Dörfli bedarfsgerecht erweitern zu können.

Schulstandortentwicklung

Die Umzonung wird mit Blick auf die Gesamtstrategie vorgenommen. Das Entwicklungskonzept der Schule Hombrechtikon sieht vor, die Primarschule „Dörfli“ auf den Standort „Neues Dörfli“ zu konzentrieren. Die Erweiterung bringt folgende Vorteile mit sich:

- Konzentrierung auf eine Schulanlage
- Neubau Schulhaus
- Komplettsanierung Turnhalle
- Erhalt der kommunalen Schutzobjekte
- Umnutzung Schulhaus Altes Dörfli mit
 - Vergrösserung und Modernisierung der Bibliothek
 - Neue Räumlichkeiten für den Familientreff

Gesamtentwicklungskonzept

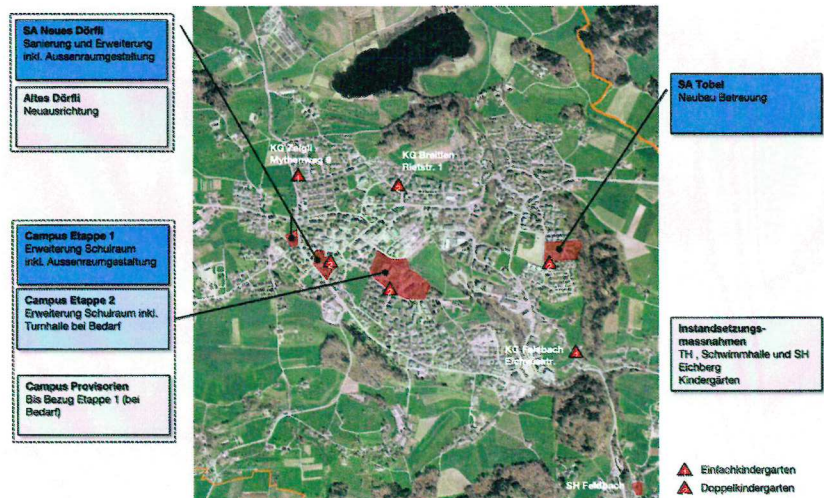
Die Teilrevision des Zonenplans erfolgt eingebettet in die erarbeitete Gesamtstrategie zu den Schulstandorten.

Die folgende Abbildung zeigt die notwendigen Massnahmen zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs (dunkelblau) und des langfristig zu erwartenden Bedarfs (hellblau) über alle Schulanlagen. Als wichtigste bauliche Massnahmen sieht das Entwicklungskonzept einen Erweiterungsbau auf der Schulanlage „Neues Dörfli“ vor.

Gesamtentwicklungskonzept
Schule Hombrechtikon
(Schulraumplanung Hombrechtikon)

Legende:

- SA: Schulanlage
- SH: Schulhaus
- KG: Kindergarten
- PS: Primarstufe
- OS: Oberstufe
- SE: Schuleinheit



Kapazität Bauzone

Da keine Einzonung sondern nur eine Umzonung vorgesehen ist, bleibt die Gesamtfläche der Bauzonen in Hombrechtikon unverändert. Die Umzonung hat keine Auswirkungen auf die Kapazität des Zonenplans.

Kostenauswirkungen Landwert

Mit der Umzonung der Grundstücksflächen von einer Wohnzone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist in Anwendung von § 24 Abs. 2 lit c) Gemeindeverordnung (VGG) eine Neubewertung des Baulands vorzunehmen. Es ist mit einer Wertkorrektur von rund CHF 310'000 zu rechnen.

Kostenauswirkungen Bauvorhaben

Es liegt noch kein Bauprojekt vor. Dieses ist in einem nächsten Schritt zu entwickeln. Die Zuständigkeit für Kreditbeschlüsse richtet sich nach Art. 17 Gemeindeordnung.

Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Die von der Umzonung betroffenen Grundstücke sind bereits heute einer Bauzone zugeteilt und können überbaut werden. Es ist Aufgabe eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Projektwettbewerb) ein ortsbaulich überzeugendes Projekt zu erküren, das den Anforderungen der Schule entspricht und zugleich den denkmalpflegerischen Belangen bestmöglich Rechnung trägt.

4 ANHÖRUNG UND AUFLAGE GEMÄSS §7 PBG

4.1 Einleitung

Verabschiedung

Die Teilrevision des Zonenplans wurde vom Gemeinderat am 1. Oktober 2024 zu Händen der kantonalen Vorprüfung, Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet.

Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage fand ab dem 8. Oktober 2024 während 60 Tagen statt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und dem Gemeinderat Einwendungen vorbringen.

Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision auch der Züricher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung und der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht.

4.2 Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 17. Januar 2025 zur Teilrevision des Zonenplans Stellung genommen. Es wurden folgende Hinweise gemacht.

Hinweis 1

Gemäss dem Zonenplan gilt für die Zone für öffentliche Bauten (öB) mit dem Schulhaus «Neues Dörfli» die Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Für ein Schulhaus ist die ES II nutzungskonform. Die ES-Zuordnung ist zu prüfen und im Zonenplan anzupassen.

Erwägung des Gemeinderats:

Der Hinweis wurde geprüft. Das Areal (bestehende öB und neue öB) soll als Ganzes betrachtet werden. Ein Teil des Areals wird neben der Schulanlage auch für die Chilbi genutzt, was auch in Zukunft so bleiben soll. Diese Nutzung verursachen Emissionen, weshalb sie heute bereits der ES III zugewiesen ist. Deshalb wird die mit der Revision neu geschaffene Zone öB derselben Lärmempfindlichkeitsstufe zugewiesen, wie die rechtskräftige Zone öB (ES III).

Der Hinweis wurde geprüft und an der ES-Zuweisung wird festgehalten. Die ES-Zuweisung ist zweckmässig und der örtlichen Situation und Nutzweise angemessen.

Hinweis 2

Im Erläuterungsbericht ist festgehalten, dass aufgrund der Schulerweiterung am besagten Standort eine Umzonung der Parzellen Kat.-Nrn. 7938 und 3255 notwendig wird. Gemäss Zonenplan sind jedoch nur Teile der beiden Grundstücke für die Umzonung vorgesehen. Der Zonenplan und der Erläuterungsbericht sind aufeinander abzustimmen und entsprechend zu überarbeiten.

Erwägung des Gemeinderats:

Es werden jeweils nur Teile der Grundstücke umgezont. Der Planungsbericht wird entsprechend präzisiert.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

4.3 Anhörung Planungsregion und Nachbargemeinden

Stellungnahme Region

Die Region hat keine Änderungsanträge zur untergeordneten Anpassung des Zonenplans eingereicht.

Anhörung Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

4.4 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Einwendungen der Bevölkerung zur Teilrevision

Innerhalb der Frist ist eine Einwendungen eingegangen. In dieser Einwendung wird gefordert, die Teilrevision des Zonenplans für die Schule „Neues Dörfli“ nicht umzusetzen, da eine Erweiterung des Schulhauses weder notwendig noch sinnvoll sei. Begründet wird dies mit sinkenden Geburtenzahlen, wodurch langfristig ein überdimensioniertes Bauwerk im Dorf entstehen würde. Zudem wird die geplante Architektur als unpassend für die ländliche Umgebung kritisiert, und der Neubau würde die Aussicht auf das rechte Zürichseeufer beeinträchtigen.

Erwägung des Gemeinderats:

Der Bedarf zur Schaffung von neuem Schulraum wird in der Schulraumplanung vom 9. September 2021 nachgewiesen. Die im Vorfeld erarbeitete Machbarkeitsstudie zeigt lediglich die Machbarkeit und den Flächenbedarf auf. Die Architektur, die Ausgestaltung sowie die Lage eines Neubaus ist noch nicht definiert. Die Umzonung für die Erweiterung des Schulhauses ist im öffentlichen Interesse und für einen zukunftsorientierten Schulbetrieb richtungsweisend.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

5 WEITERES VERFAHREN

Beschlussfassung an der Gemein- deversammlung

Die Teilrevision des Zonenplans wird in einem nächsten Schritt der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Genehmigung

Danach folgt das Genehmigungsverfahren. Die kantonale Genehmigung kann mit Rekurs angefochten werden. Die Rechtskraft der Teilrevision wird durch die Gemeinde publiziert.