



Referenz-Nr.: ARE 19-0149

Kontakt: Maresa Schumacher, Sektionsleiterin RNP Süd-West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 35, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Urdorf**

- Massgebende - Zonenplan (Plan-Nr. 1) Mst. 1:5'000 vom 14. Januar 2019
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 14. Januar 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Kantonsschule Limmattal soll aufgrund der stark anwachsenden Schülerzahlen erweitert und betrieblich optimiert werden. Das kantonale Hochbauamt führte vom Herbst 2016 bis Juli 2017 einen einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch, um das beste Erweiterungsprojekt zu ermitteln. Das Siegerprojekt beansprucht neben dem Stammgrundstück der Kantonsschule auch einen Teil des angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 4116. Dieses befindet sich ebenfalls im Eigentum des Kantons Zürich und wird derzeit von der Gemeinde gemietet. Dieser Grundstücksteil soll zur Realisierung des Erweiterungsprojekts von der Industriezone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 22 vom 19. Februar 2018 die für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderlichen Unterlagen für die öffentliche Auflage und die Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Urdorf setzte mit Beschluss vom 5. Dezember 2018 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 18. Januar 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Januar 2018 ersucht die Gemeinde Urdorf um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Anpassung der Vorlage besteht im Wesentlichen aus folgender Festlegung:
Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten.



Die Festlegung schafft die rechtliche Grundlage für die vorgesehene Erweiterung der Kantonsschule Limmattal. Somit kann das kantonale Bildungsangebot in der Region Limmattal langfristig gesichert werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 17. Mai 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Teilweise nicht berücksichtigt wurden die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP).

VDNP Die überlagernde Festlegung «Betriebsart einschränkend (mässig störende Betriebe zulässig)» ist im Plan «ALT» VDNP-konform eingefärbt, hingegen wird im Plan «NEU» von der korrekten Farbgebung abgewichen. Ferner sind die Zonen im Zonenplan nicht gemäss den Vorgaben der VDNP mit der Zonenbeschriftung versehen und die Zonengrenze (schwarze Umrandung) fehlt teilweise.

Die Gemeinde wird eingeladen, bei nächster Gelegenheit die oben erwähnten Anpassungen entsprechend der VDNP-Vorgaben vorzunehmen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Urdorf ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Urdorf zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Urdorf mit Beschluss vom 5. Dezember 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Urdorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - Die Anpassungen in der Darstellung des Nutzungsplans im Sinne der Erwägungen vorzunehmen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Beschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.



III. Mitteilung an

- Gemeinde Urdorf (unter Beilage von vier Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stettler

VERSENDET AM - 5. JUNI 2019

Kanton Zürich
Gemeinde Urdorf

Nutzungsplanung
Umzonung Kantonsschule

Situation 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: - 5. DEZ. 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

S. Rottensteiner

S. Rottensteiner

Der Gemeindevorsteher:

U. Keller

U. Keller

Von der Baudirektion genehmigt am: - 5. Juni 2019

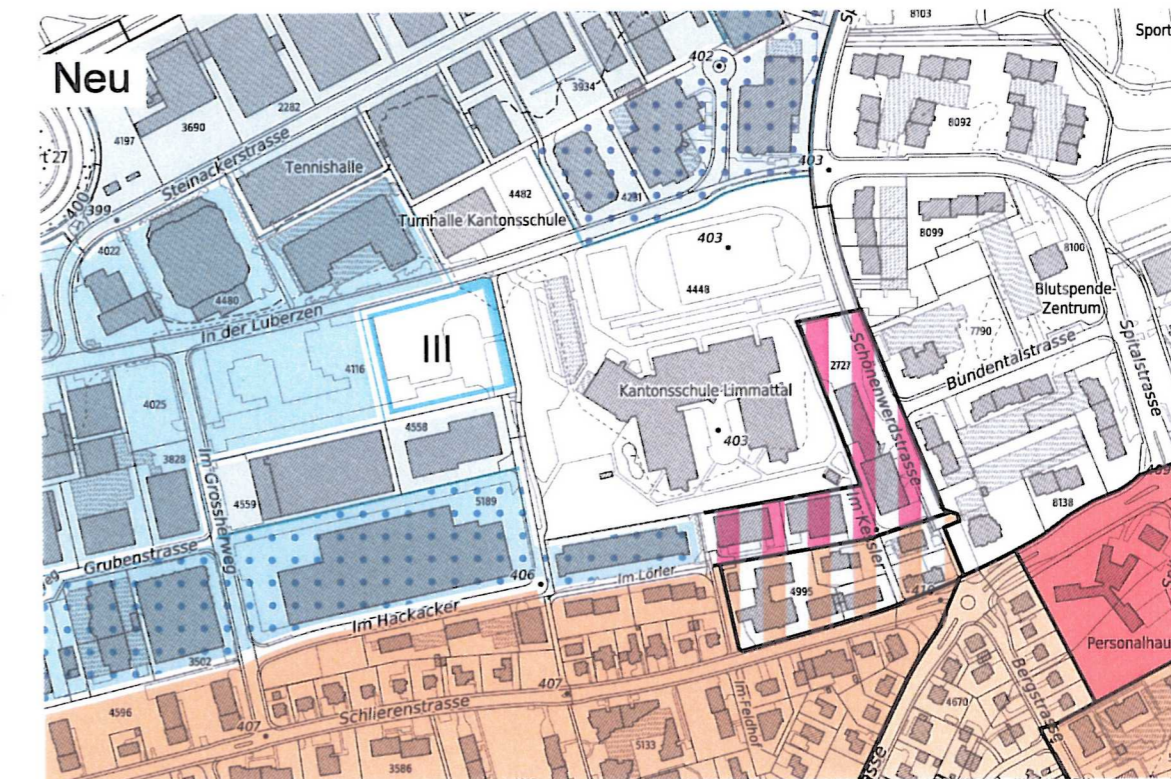
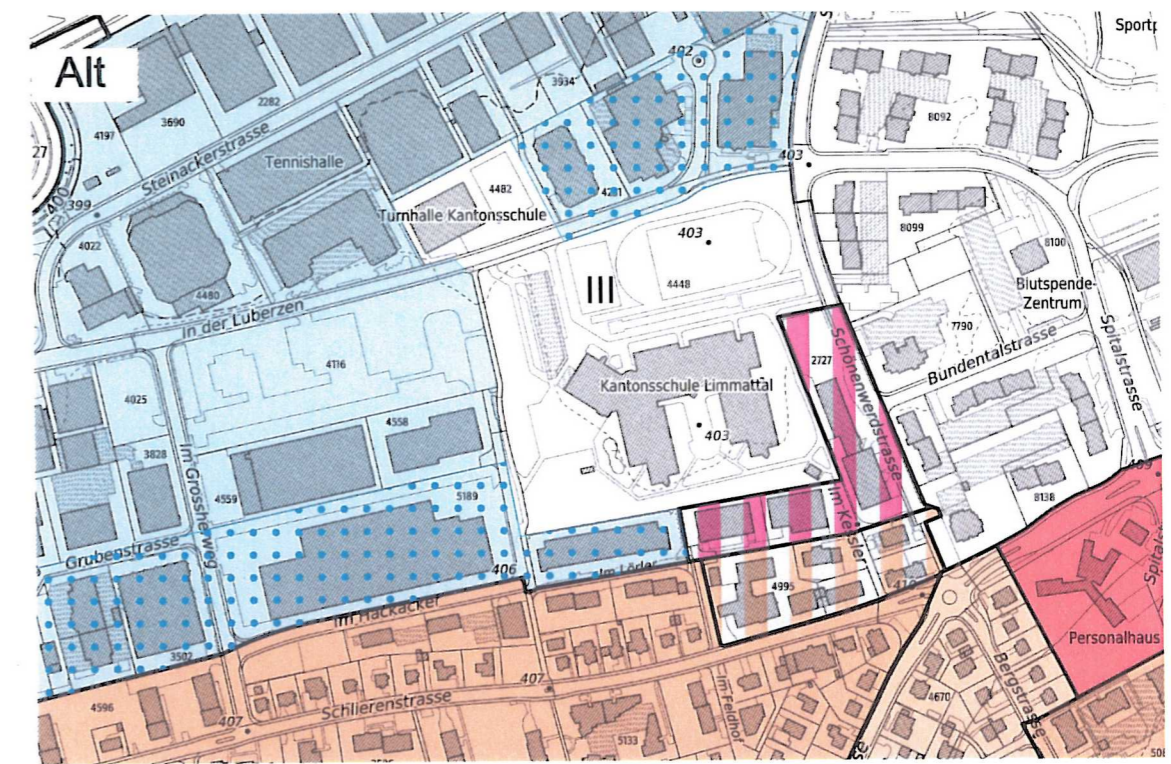
Die Baudirektion:

M. Stehler

BDV-Nr. 0149/19

Verfasser Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	MSä Freigabe	14.01.2019	12.06.2018	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 03.04.2017, © Amtliche Vermessung



Festlegungen:

- W2/30% zweigeschossige Wohnzone mit Ausnützungsziffer II
- W2/30% zweigeschossige Wohnzone mit Ausnützungsziffer II
- W3/55% dreigeschossige Wohnzone mit Ausnützungsziffer II
- WG2/45% zweigeschossige Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung mit Ausnützungsziffer III
- WG5/85% viergeschossige Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung mit Ausnützungsziffer III
- I5 fünfgeschossige Industriezone IV
- Oe Zonen für Öffentliche Bauten
- Betriebsart einschränkend (mässig störende Betriebe zulässig)

Informationsinhalt

- beantragte Festlegung

Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV:



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 16.08.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000392

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Urdorf, Bahnhofstrasse 46, 8902 Urdorf

Teilrevision Nutzungsplanung (BZO) Umzonungsvorlage Kantonsschule Limmattal, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8902 Urdorf

Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Umzonungsvorlage Kantonsschule Limmattal) wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Urdorf an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2018 und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 5. Juni 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. August 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Umzonungsvorlage Kantonsschule Limmattal) tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Nutzungsplanung Umzonung Kantonsschule

Erläuternder Bericht

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 5. Dez. 2018

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

.....
S. Rottensteiner

.....
U. Keller

Von der Baudirektion genehmigt:

Mit BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Verfasser:	SWR INFRA AG	SCHÖNEGGSTRASSE 30, 8953
	RAUM • BAU • UMWELT	FON 043 500 45 00, FAX 043 500 45
	BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA	INFRA@SWR.CH / WWW.SWR.CH

Ausfertigung für:

Datum: 14. Jan. 2019

DOKUMENTENSTATUS

Name des Dokuments: Erläuternder Bericht_Kanti.docx

Datum	Beschrieb Fassung	Kontrolle	Freigabe	Änderungen seit letzter Fassung
Juli 17	1. Entwurf	Sr	Sr	
Aug. 17	Überarbeitung Entwurf.	Sr	Sr	Integration Siegerprojekt
Jan. 18	Entwurf öff. Auflage	Sr	MRä	Integration Schreiben Immobilienamt, Ergänzung Erläuternder Bericht
Juni 18	Definitive Fassung	Sr	MRä	Integration Vorprüfung und öffentliche Auflage
Jan. 19	Fassung Genehmigung	Sr	Sr	Neues Kap. 4.4

ANGABEN ZUM PROJEKT

Projektname	Umzonung Kantonsschule Limmattal
Projektnummer	21.01.0044
Auftraggeber	Hochbauamt Kanton Zürich, Postfach, 8090 Zürich
Auftragserteilung	Februar 2017
Projektleiter Auftraggeber	J. Daldrop, 043 259 28 85, jens.daldrop@bd.zh.ch
Projektleiter SRP	Heinz Schröder, heinz.schroeder@swr.ch , 043 500 45 55 ab Jan. 2018: info@schroeder-rp.ch , 043 500 44 75
Eingesetzte EDV-Mittel	MS Office / Microstation CAD



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	AUSGANGSLAGE	1
1.1	Anlass und Zielsetzung	1
1.2	Bestandteile der Vorlage	1
1.3	Projektwettbewerb.....	1
1.4	Planungsablauf	4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
2.1	Kantonaler Richtplan 2014	5
2.2	Regionaler Richtplan 2017	5
2.3	OEREB Kataster	6
3.	ERLÄUTERUNG DER VORLAGE	7
3.1	Zonenplanausschnitt 1: 5'000.....	7
4.	MITWIRKUNG	8
4.1	Vorprüfung	8
4.2	Anhörung	8
4.3	Öffentliche Auflage.....	8
4.4	Festsetzung	9
5.	BERICHT NACH ART. 47 RPV	10

ANHANG

Schreiben des kantonalen Immobilienamtes vom 28. Nov. 2017

BEILAGEN

Beilage 1 Situation 1: 5'000 mit geändertem Zonenplan

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Kantonsschule Limmattal soll aufgrund der stark anwachsenden Schülerzahlen erweitert und betrieblich optimiert werden. Das kantonale Hochbauamt führte vom Herbst 2016 bis Juli 2017 einen einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch, um das beste Erweiterungsprojekt zu küren.

Das Siegerprojekt liegt nun vor. Es beansprucht, neben dem Stammgrundstück der Kantonsschule, auch einen Teil des angrenzenden Grundstücks Kat. Nr. 4116. Dieses befindet sich ebenfalls im Eigentum des Kantons Zürich und wird derzeit von der Gemeinde gemietet. Dieser Grundstücksteil soll deshalb von der Industriezone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden. Das Hochbauamt des Kantons Zürich erteilte am 3. Feb. 2017 den Auftrag zur Ausarbeitung der entsprechenden Umzonungsvorlage.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die Teilrevision besteht aus folgenden Dokumenten, die von der Gemeindeversammlung festzusetzen sind:

- Ausschnitt aus dem Zonenplan mit Darstellung der Zonenänderung
- Bericht zu den Einwendungen (integriert im Erläuternden Bericht)

Der erläuternde Bericht beschreibt und kommentiert die vorzunehmenden Änderungen und ist mit Ausnahme des integrierten Berichtes zu den Einwendungen nicht festzusetzen.

1.3 Projektwettbewerb

Das Siegerprojekt COLLANA wird im Bericht des Preisgerichtes vom 10. Juli 2017 wie folgt beschrieben:

Der Projektvorschlag zeichnet sich durch zwei geschickt gesetzte Gebäudevolumen aus, welche die bestehende Schulanlage in ihrer Körnung auf angemessene Art weiterführen. Das neue Schulgebäude wird dabei parallel zum Mensatrakt und das neue Turn- und Aulagebäude orthogonal zur Gesamtanlage situiert. Die Verfasser sprechen bei ihrer Setzung sinnfälligerweise von einer Perlenkette, welche den Bestand räumlich rhythmisiert weiterführt. Das viergeschossige Schulgebäude sowie auch das vertikal gestapelte Turn- und Aulagebäude überraschen durch ihre einfachen und kompakten Baukörper, welche einen grosszügigen Aussenraum zulassen. Neu entsteht – westseitig von Mensa, Aula und Schulgebäude gefasst – ein Pausenhof, welcher zur eigentlichen Adresse der Anlage wird und in guter Beziehung zur neu geplanten Tramhaltestelle «In der Luberzen» steht. Zwischen dem neuen und dem bestehenden Schulgebäude wird ein Pausendach angelegt, welches den Bestand in eine enge Beziehung zum neuen Klassenstrakt rückt. Die städtebauliche Setzung ist insgesamt sehr überzeugend gelungen und schafft die nötige Adressbildung sowie interessante Aussenräume. Die Einbettung in die Topografie ist gut gelöst und alle Eingänge schlüssig positioniert. Zu überdenken wäre die von den Projektverfassenden formulierte, etwas hermetisch wirkende Abgeschlossenheit der Anlage zugunsten einer stärkeren Vernetzung mit der näheren Umgebung.

Die Neubauten sind so angeordnet, dass die Fuss- und Veloverkehrsführung an der heutigen Lage beibehalten werden kann. Dadurch erfolgt eine klare Trennung zwischen der arealinternen Erschliessung und dem übergeordneten Wegenetz. Der Veloweg wird in seiner Funktion als Langsamverkehrsachse inszeniert und mit Bäumen rhythmisiert. Auf seiner Westseite entsteht ein neuer Spiel- und Pausenplatz mit Sitzinseln. Bei einer gestalterisch ausgereifteren Inszenierung der einzelnen Teilbereiche der Freiraumgestaltung könnten diese zu einem viel versprechenden, differenzierten Pausenplatzkontinuum verwebt werden. Die effizient organisierte Parkgarage wird im Untergeschoss zwischen dem neuen Schul- und Aulagebäude situiert, sie ist gut erschlossen und funktional geplant. Die Anlieferung über «In der Luberzen» und die Erschliessung der Parkierung über «Im Hackacker» ist insgesamt gut gelöst. Die Veloabstellanlagen sind auf dem Vorplatz angeordnet und nicht aus allen Richtungen gut erreichbar.

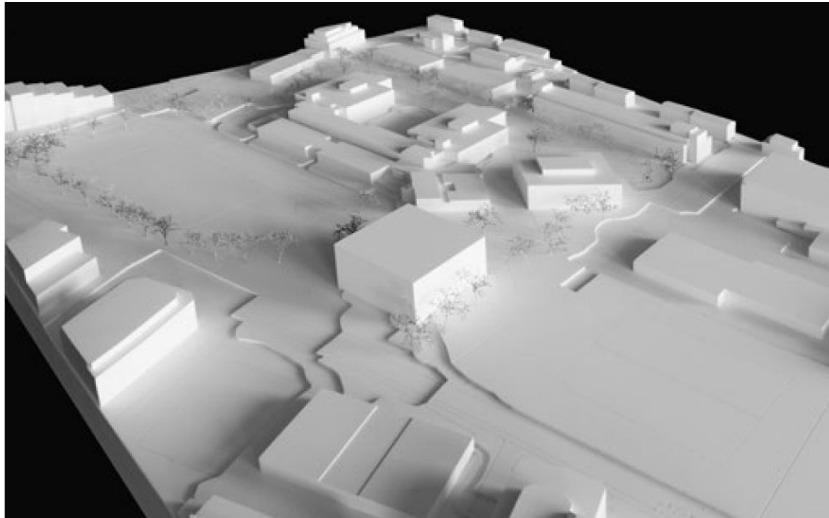
Die Architektursprache ist präzise gewählt und referenziert auf die bestehende Schulanlage von Bolliger, Hönger, Dubach aus dem Jahre 1986. Anstelle der bestehenden Eternitfassade soll neu eine trapezförmige Faserbetonfassade entstehen, welche sich zum Bestand fügt. Insgesamt überzeugen der äussere sowie auch der innere Ausdruck durch die einfache Gebäudestruktur, welche flexibel nutzbare Schulräume zulässt. Die Innenräume sind generell robust und einfach gestaltet und ermöglichen einen zeitgemässen Schulbetrieb.

Die Schulerweiterung wird in zwei Baukörpern angelegt. Der neue Klassentrakt kommt viergeschossig in unmittelbarer Nähe zum Bestand zu liegen. Im Erdgeschoss organisieren sich die Chemiezimmer, im ersten Obergeschoss die Biologiezimmer, im zweiten die Physik- und im dritten Obergeschoss die Musikzimmer. Die Organisation überzeugt durch die klare, betrieblich sinnvolle Zuteilung der Funktionseinheiten, wobei die strukturell flexible Grundrissform mit ihrer effizienten Erschliessung den erwünschten Austausch ermöglicht. Die Eingangssituation und auch die Korridorbereiche wirken teilweise noch etwas beengend, ebenso ist die Belichtung der Korridore trotz transparenter Elemente nicht immer optimal gelöst worden. Das Sporthallengebäude mit Aula überzeugt durch das vertikale Stapelungsprinzip. Dabei kommt die Aula auf Erdgeschossniveau zu liegen, darüber und darunter wird je eine Turnhalle angelegt. Die funktionale Trennung der Sporthallen wird grundsätzlich als möglich beurteilt, einzig der Bezug vom Foyer zur Aula wird aufgrund des dazwischen liegenden Kerns als nachteilig gesehen.

Statisch zeigt das Mehrzweckgebäude mit Turnhallen und Aula eine spannende, dem Kräfteverlauf folgende Hauptstruktur. Das Verdrehen des Fassadenrasters unter Aktivierung der Brüstungen überzeugt durch die geschickte Lastaufnahme der Deckentragwerke. Die nicht durchgehenden Deckenträger über den Sporthallen mit den quer verlaufenden Wechsellagen vermögen hingegen statisch nicht überzeugen. Die gewählte Wechselträgerhöhe ist zu gering, was zu grossen Deformationen und einem ungenügenden Schwingungsverhalten der Decken führen wird. Der Skelettbau im Schulungstrakt ist im Grundsatz statisch funktionell. Im gewählten Kontext ist dieser jedoch zu hinterfragen.

Aufgrund der effizienten Organisation überzeugt der Projektvorschlag auch auf der wirtschaftlichen Ebene. Der sorgfältige Umgang mit den vorhandenen Landressourcen räumt ausserdem in vorausschauender Weise Optionen für mögliche Erweiterungen ein, deren Nachweis allerdings nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe war. Die graue Energie der Gebäude ist durchschnittlich, trotz nicht optimaler Kompaktheit und erhöhtem Fensteranteil. Die klassische Massivbauweise in Beton mit hinterlüfteten Zementfaserelementen an den Fassaden ergibt eine sinnvolle und beständige Konstruktion. Der Dämmstandard ist für die Anforderung Minergie-P gut gewählt. Der angemessene Fensteranteil, ein funktionstüchtiger sommerlicher Wärmeschutz, wenig Wärmebrücken und eine geeignete Struktur für eine einfache Medienführung stellen eine gute Ausgangslage zur Umsetzung der energetischen Anforderungen dar. Die Dachfläche eignet sich für eine aufgeständerte PV-Anlage.

Der Entwurf besticht in Bezug auf den Bestand durch seine kohärente und kompakte städtebauliche Setzung und überrascht insbesondere durch die interessante Stapelung des Turnhallen- und Aulatraktes. Mit dem gewählten massvollen Fussabdruck bleiben die Aussenräume entsprechend grosszügig und bergen ein grosses Potenzial für ein breites Angebot an verschiedenen Nutzungen. Die Grundrissgestaltung lässt einen gut funktionierenden Schulbetrieb erwarten. Das Preisgericht freut sich, mit diesem Projekt einen insgesamt stimmigen Lösungsansatz für das Bauvorhaben gefunden zu haben.



Modellfoto



Situation



Visualisierung Aussenraum

1.4 Planungsablauf

Die nachstehenden Termine sind dem nachgeführten Phasenterminprogramm des kantonalen Hochbauamtes entnommen. Der Ablauf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sieht wie folgt aus:

- Entwurf der Vorlage (Teilrevision Zonenplan, Erläuternder Bericht resp. Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung der Vorlage mit der Projektleitung / Begleitgruppe der Gemeinde samt Bereinigung der Vorlage bis **8. Jan. 2018**
- Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Anhörung, Vorprüfung und öffentlicher Auflage samt Publikation bis **5. März 2018**
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen samt paralleler Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung ARE und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Limmattal ZPL
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung; entsprechende Anpassung der Vorlage samt Ausarbeitung des Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen bis **9. Juli 2018**
- Abgabe der fertigen Vorlage an die Gemeinde am **23. Juli 2018**
- Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung vom **5. Dez. 2018** mit Festsetzung der Vorlage
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Erledigung allfälliger Rekurse in den Rechtsmittelverfahren

Mit diesem Planungsablauf resp. Zeitplan soll erreicht werden, dass die Umzonung bis zur Baueingabe des Erweiterungsbaus der Kantonsschule rechtskräftig ist.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.1 Kantonaler Richtplan 2014

Der kantonale Richtplan vom 18. März 2014 trifft folgende Festlegung:

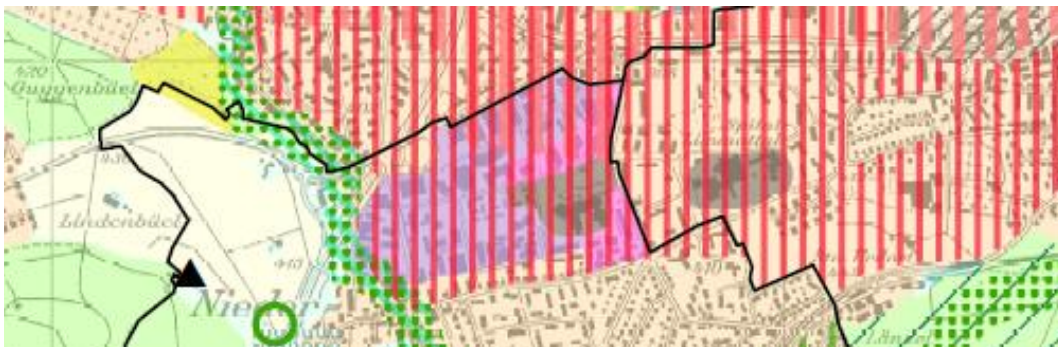
b) Mittelschul- und Berufsbildung					
1	Allgemeine Berufsschule Zürich (4 Standorte)	Kanton Zürich	B	Standortkonzentration Ausstellungsstrasse/Sihlquai (vgl. GBP Nr. 6)	kurzfristig (bis 2014)
2	Kantonsschule Limmattal, Urdorf	Kanton Zürich	M	Evaluation Erweiterung, abzustimmen mit Pt. 6.3.2 b) Nr. 3	mittel- bis langfristig

2.2 Regionaler Richtplan 2017

Der überprüfte regionale Richtplan, dessen Festsetzung aktuell pendent ist, präzisiert den kantonalen Richtplan wie folgt:

	Gemeinde, Anlage	Trägerschaft	Funktion	Präzisierung der kant. Festlegung	Realisierungshorizont
1	Kantonsschule Limmattal	Kanton Zürich	B	Ausbau von 700 auf 1250 Schülerinnen; koordiniert mit einer baulichen Verdichtung; Einbezug von Mischnutzungen prüfen	Kurz- bis mittelfristig

Der regionale Richtplan scheidet überdies das Areal der Kantonsschule inkl. der geplanten Erweiterung auf Kat. Nr. 4116 als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen aus und beschreibt es wie folgt:



Ausschnitt aus dem Siedlungs- und Landschaftsplan

Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Nr.	Gemeinde	Trägerschaft	Funktion	Beschreibung
Ö3	Urdorf Kantonsschule	Kanton Zürich	B	Kantonsschule mit allen Ausbildungsrichtungen; Ausbau geplant

Ausschnitt aus dem Richtplantext

Bemerkung:

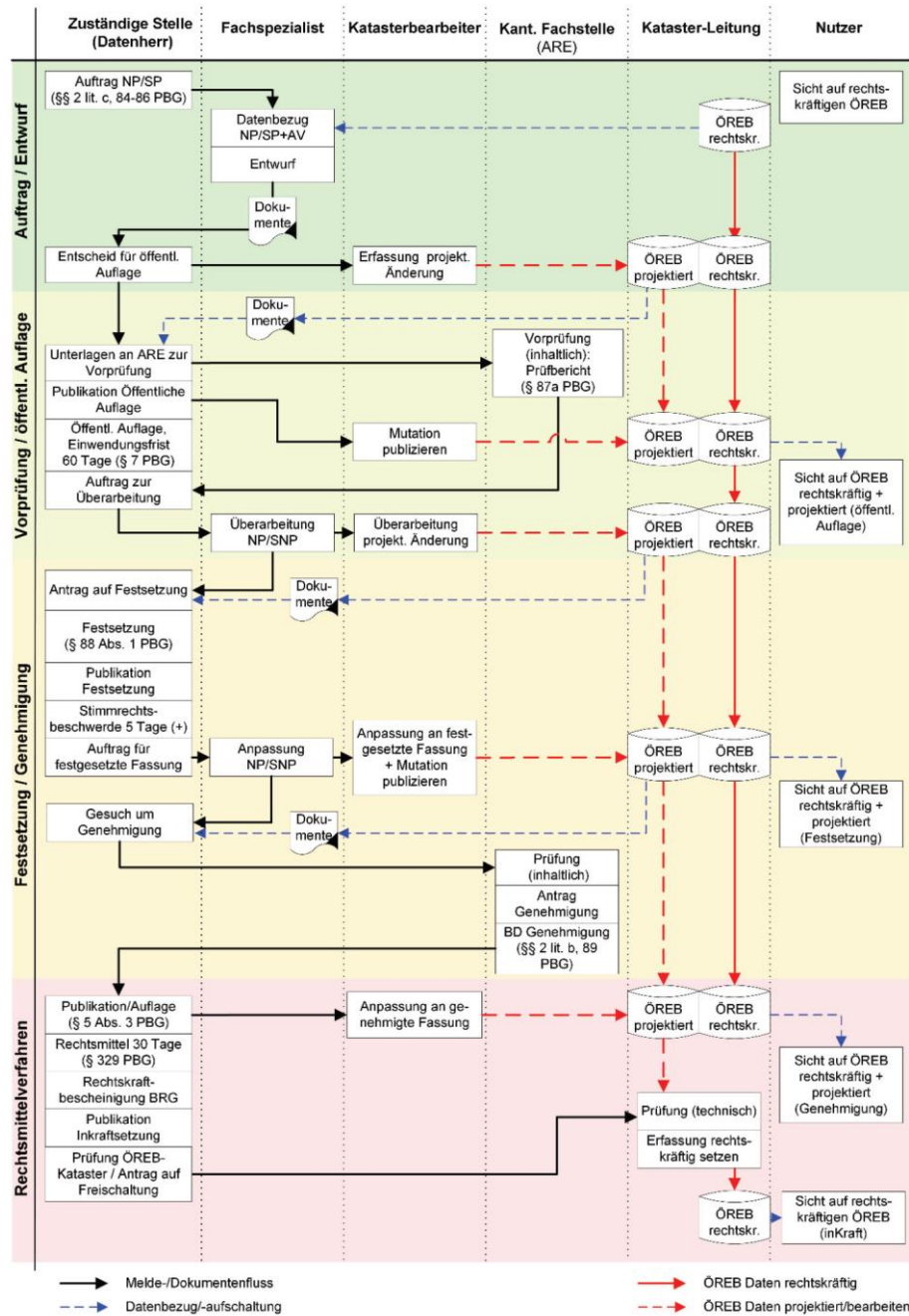
Die rote Schraffur in der Karte zeigt an, dass sich dieses Gebiet im Gebiet mit hoher baulicher Dichte befindet. Die blaue Farbe zeigt ein Arbeitsplatzgebiet und die rote Farbe ein Mischgebiet an.

2.3 OEREB Kataster

Der OEREB-Kataster (OEREB= öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen) ist in Urdorf eingeführt und die Änderung des Zonenplanes hat nach der einschlägigen Weisung zur Nachführung der OEREB-Daten zu erfolgen.

Der Ablauf in der Zusammenarbeit mit der Katasterleitung, der AchtgradOst AG in Schlieren, gemäss dem nachstehenden Ablaufschema zu erfolgen:

4.3.3 Ablaufschema



Auszug aus der Weisung für Erstaufnahme und Nachführung der ÖREB-Daten

Der geänderte Zonenplan ist von der Katasterleitung generiert worden.

3. ERLÄUTERUNG DER VORLAGE

Die Erweiterung der Kantonsschule ist nicht nur für den Kanton, sondern auch für die Gemeinde Urdorf sehr wichtig. Der Gemeinderat hat deshalb die Baudirektion des Kantons Zürich gebeten, eine entsprechende Umzonungsvorlage einzureichen.

Die Vorlage umfasst ausschliesslich die Anpassung der Zone Oe südlich der Strasse „In der Luberzen“. Bezüglich des „Turnhallengrundstücks“ nördlich der Strasse liegt dieser Vorlage ein Schreiben des Amtschefs des Immobilienamtes Kanton Zürich vom 28. November 2017 bei, wonach dieses Grundstück nicht für andere schulische Zwecke benötigt wird. Nach dessen Überführung vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen wird dannzumal gemäss den kantonalen Vorgaben dem Regierungsrat Antrag gestellt, das Grundstück für kommerzielle Zwecke im Baurecht abzugeben oder zu veräussern (Anhang).

Ob ein kantonaler Bedarf für den nicht für die Erweiterung der Kantonsschule benötigten Teil von Kat. Nr. 4116 vorliegt, soll im Rahmen der Flächen- und Baulandstrategie des Kantons Zürich bis 2019 entschieden werden. Entsprechend macht das Immobilienamt dazu zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 11. Dezember 2017 von diesem Schreiben und dieser Absicht vorläufig Kenntnis genommen. Er hat dabei festgestellt, dass die Verbindlichkeit noch nicht in genügendem Masse gegeben ist. Anlässlich von gemeinsamen Gesprächen im ersten Halbjahr 2018 zwischen Vertretern des Kantons und der Gemeinde konnte die künftige Entwicklung und zwischenzeitliche Nutzung geklärt und vereinbart werden.

Die Teilrevision des Zonenplans wird nachfolgend beschrieben.

3.1 Zonenplanausschnitt 1: 5'000

In die Zone für öffentliche Bauten umgezont wird ein Teil des Grundstückes Kat. Nr. 4116 im Umfang von 6'905 m².

Auf eine Umzonung des Turnhallengrundstücks Kat. Nr. 4482 in die Industriezone wird derzeit verzichtet. Diese Umzonung soll, wie dies an mehreren Sitzungen zwischen dem Amt für Raumentwicklung und der Gemeinde besprochen wurde, im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Wirtschaftsraum Nord angegangen werden.

Der geänderte Zonenplan wurde auf dem OEREB-Datensatz von der Nachführungsstelle generiert.



Auszchnitt Zonenplan alt



Auszchnitt Zonenplan revidiert

4. MITWIRKUNG

4.1 Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde vom Gemeinderat am 19. Feb. 2018 zur öffentlichen Auflage, zur Anhörung der ZPL und der Städte Dietikon und Schlieren sowie zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung verabschiedet.

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung vom 17. Mai 2018 ergab, dass der vorgeprüfte Situationsplan noch der Verordnung über die Darstellung der Nutzungspläne (VDNP LS 701.12) anzupassen ist. Diese Anpassungen sind nun erfolgt.

4.2 Anhörung

Die Anhörung ergab folgende Ergebnisse:

- Die ZPL befand mit Beschluss des Vorstandes vom 18. April 2018 die Vorlage als zweckmässig und äusserte keine Vorbehalte
- Der Stadtrat Schlieren äusserte mit Protokollauszug vom 3. April 2018 ebenfalls keine Vorbehalte.
- Weitere zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden verzichteten auf eine Stellungnahme.

4.3 Öffentliche Auflage

Die Teilrevisionsvorlage wurde vom 16. März 2018 bis 15. Mai 2018 gemäss § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Die Möglichkeit, sich während dieser Frist zu äussern oder Einwendungen zu formulieren, wurde von einer Person wahrgenommen.

Der eingereichte Antrag entspricht formell einer Einwendung. Thematisch befasst sich der Einwender mit Fragen zur Ausnutzung und zur Grösse der geplanten Sporthallen des Erweiterungsprojektes der Kantonsschule Limmattal und stellt dieses auch in den

Zusammenhang mit Projekten in der Nachbarstadt Dietikon. Ein zentrales Thema ist, dass der Breitensport und die regionalen und kommunalen (Vereins-) Bedürfnisse bei der Planung der Erweiterung der KSL zu wenig Beachtung finden würden. Es wird erneut das Anliegen einer Dreifachturnhalle eingebracht, dies insbesondere, um Meisterchaften durchführen zu können. Des Weiteren wird die Aktualität der Schülerprognosen und der Einbindung des Wachstums der Region Limmattal hinterfragt.

Die Einwendung wird aus mehreren Gründen nicht berücksichtigt.

Einerseits, weil mit der Umzonung lediglich die nötigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Fragen zur konkreten Bebauung und zur Bestellung von weiteren Elementen (wie das einer Dreifachturnhalle) auf der umgezonten Fläche werden im Rahmen der Nutzungsplanung nicht behandelt.

Andererseits wurden die erneut monierten Aspekte in den letzten Jahren mehrfach politisch abgeklärt, mit dem Einwender diskutiert und ausführlich beantwortet. Sowohl der gesamte Zürcher Regierungsrat als auch die Bildungsdirektorin, RR Silvia Steiner, äusserten sich in mehreren Anfragen klar gegen die formulierten Bedürfnisse des Einwenders. Der Gemeinderat Urdorf steht auch bereits seit mehreren Jahren in dieser Thematik im Kontakt mit dem Einwender. Der vom Einwender formulierte, anscheinend erweiterte, Bedarf der kommunalen Vereine wurde im Jahr 2015 abgefragt. Lediglich ein Urdorfer Sportverein meldete einen Bedarf an (dies entspricht 5% aller Vereine). Daraus lässt sich klar schliessen, dass der Bedarf gesamtheitlich nicht vorhanden ist. Die Sporthallen des Erweiterungsneubaus werden zudem auch nach der Fertigstellung des Gebäudes, ausserhalb der Schulnutzung, der Öffentlichkeit, und damit auch den Vereinen, zur Verfügung stehen. Die Erweiterung der Kantonsschule Limmattal soll entsprechend der ursprünglichen Bestellung (auch gestützt auf die Regionalstrategie) und damit primär gemäss den Schulbedürfnissen projektiert und realisiert werden. Die Schülerprognosen stammen aus dem Jahr 2014 und die Abklärungen mit den Nachbargemeinden und mit dem Gemeinderat Urdorf finden laufend statt.

4.4 Festsetzung

Mit Beschluss vom 29. Okt. 2018 beantragte der Gemeinderat Urdorf der Gemeindeversammlung vom 5. Dez. 2018, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung festzusetzen. Die erwähnte Gemeindeversammlung setzte diese Vorlage in der Folge fest und der Beschluss der Versammlung ist mittlerweile in Rechtskraft erwachsen.

5. BERICHT NACH ART. 47 RPV

Aufgrund der Geringfügigkeit der Vorlage erübrigt sich ein ausführlicher Bericht. Die Vorlage ist konform mit den überörtlichen planungsrechtlichen Grundlagen und entspricht den Zielsetzungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

SWR INFRA AG



Matthias Räber
Abteilungsleiter



Heinz Schröder
Projektleiter

Anhang:

Gemeinderat Urdorf
Bahnhofstrasse 46
Postfach
8902 Urdorf



Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt

Markus Brönnimann
Amtschef

Kontakt:
Daniel Schärer
Portfoliomanager / Stv. Ressortleiter
Walcheplatz 1
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 22 13
daniel.schaerer@bd.zh.ch
www.baudirektion.zh.ch

28. November 2017

Kantonale Grundstücke Kat.-Nrn. 4116 und 4482, Urdorf

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Im Rahmen der Raumentwicklungsstudie Wirtschaftsraum 'Nord' und der Nutzungsplanung hinsichtlich Umzonung Kantonsschule wurde der Kanton mehrfach bezüglich der weiteren Entwicklung der kantonalen Parzellen Kat.-Nrn. 4116 und 4482 befragt. Gerne können wir hierzu folgende Rückmeldung geben:

Das Grundstück Kat.-Nr. 4482 wird nach dem Rückbau der Turnhallen für keine schulischen Zwecke mehr benötigt. Die Baudirektion wird somit nach der Überführung der Parzelle vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen dem Regierungsrat die Veräusserung der Liegenschaft zur Genehmigung unterbreiten oder diese im Baurecht für kommerzielle Zwecke abgeben. Die Veräusserung erfolgt zum dannzumaligen Zeitpunkt vorbehaltlich der vorgebrachten Einwände der Direktionen gemäss § 46 Abs. 2 der Finanzcontrollingverordnung (FCV). Die Termine des Rückbaus und der Überführung richten sich am voraussichtlichen Bezug des Erweiterungsneubaus der Kantonsschule Limmattal im Jahr 2022. Die Vorgaben der Veräusserung richten sich hernach an den kantonalen Bestimmungen (RRB Nrn. 1037/2006 und 704/2016).

Der kantonale Bedarf für den nicht für die Erweiterung der Kantonsschule benötigten Teil der Parzelle Kat.-Nr. 4116 wird bis 2019 im Rahmen der Überprüfung und Aktualisierung der Flächen- und Baulandstrategie des Kantons festgelegt. Entsprechend kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage über die Verfügbarkeit dieser Teilfläche gemacht werden.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen weitergeholfen zu haben. Bei Fragen steht Ihnen der zuständige Portfoliomanager, Daniel Schärer, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Markus Brönnimann