



Referenz-Nr.: ARE 15-0654

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Kantonaler Gestaltungsplan Agrovet-Strickhof, Bildungs- und Forschungszentrum – Festsetzung

Gemeinde **Lindau**

Lage Lindau-Eschikon, Grundstück Kat.-Nr. 1698

- Massgebende - Situation Mst. 1:1000 vom 19. März 2015
Unterlagen
- Vorschriften vom 19. März 2015
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. März 2015
 - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 19. März 2015
 - Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 15. September 2014
 - Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Ref.-Nr. 0609-1) vom 17. Dezember 2014

Sachverhalt

Zuständigkeit Zur Standortsicherung des Bildungs- und Forschungszentrums Agrovet-Strickhof der Universität Zürich (UZH) und der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) in Lindau ist im kantonalen Richtplan das Vorhaben „Bildungs- und Forschungszentrum Agrovet-Strickhof, Lindau-Eschikon“ als geplante öffentliche Baute und Anlage festgelegt (Richtplantext Pt. 6.3.2) und als abgeschlossene Gebietsplanung bezeichnet (Richtplantext Pt. 6.1.2). Für die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplanes nach § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist gemäss § 2 lit. b PBG die Baudirektion zuständig. Mit der Festsetzung hat gemäss Art. 5 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) die Umweltverträglichkeitsprüfung zu erfolgen.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Der Strickhof gilt als Kompetenzzentrum für Aus- und Weiterbildung sowie als Dienstleistungszentrum in der Land- und Ernährungswirtschaft. Mit der Weiterentwicklung des Forschungs- und Lehrzentrums soll die universitäre Forschung und Lehre an Nutztieren mit den praktischen Bedürfnissen der Landwirtschaft verknüpft werden.

Für die Neu- und Ersatzbauten am Strickhof wurde im Jahr 2012 ein Architekturwettbewerb erfolgreich durchgeführt. Das Siegerprojekt des Architekturbüros Itten+Brechbühl AG wurde weiterentwickelt. Der kantonale Gestaltungsplan Agrovet-Strickhof basiert auf dem Bauprojekt für Hochbauten (Stand 19. August 2014) und Umgebung (Stand 8. September 2014).

Erwägungen

Zusammenfassung der
Vorlage Mit dem kantonalen Gestaltungsplan Agrovet-Strickhof nach § 84 Abs. 2 PBG werden die gemäss Bauprojekt geplanten Neu- und Ersatzbauten des Bildungs- und Forschungszentrums planungsrechtlich verbindlich umgesetzt. Für die Projektierung wird ein angemessener Spielraum offen gehalten.

Der Perimeter umfasst alle funktional mit dem Bildungs- und Forschungszentrum zusammenhängenden bestehenden Bauten des Strickhofs sowie geplante Neu- und Ersatzbauten des Projekts Agrovét-Strickhof innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und in der Landwirtschaftszone. Damit wird dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entsprochen.

Der kantonale Gestaltungsplan Agrovét-Strickhof ist auf die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Ref. Nr. 0609-1) abgestimmt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im kantonalen Gestaltungsplan werden der Perimeter, die Baubereiche (A und B) und die Baufelder (1 – 9) für die geplanten Neu- und Ersatzbauten im Baubereich B sowie die Etappierung, die Nutzweise, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung bindend festgelegt.

Das Bauprojekt für Hochbauten und Umgebung ist für den kantonalen Gestaltungsplan im Sinne eines Richtprojektes wegleitend.

Für den Nachweis einer guten Gesamtwirkung kann gemäss Art. 12 Abs. 1 der Vorschriften zum kantonalen Gestaltungsplan ein Fachgutachten verlangt werden.

Da der Gewässerraum in einem separaten Verfahren festgelegt wird, ist der Bachraum, die Offenlegung bzw. die neue Eindolung Honaspbach in der Legende als Orientierungsinhalt aufgeführt.

Die auf die Waldfeststellung abgestimmte Waldabstandslinie wird als Bestandteil des kantonalen Gestaltungsplans gemäss § 66 PBG festgesetzt.

Die wegfallenden Fruchtfolgeflächen werden gemäss Art. 17 der Vorschriften zum kantonalen Gestaltungsplan kompensiert.

Anhörung und öffentliche Auflage Der kantonale Gestaltungsplan Agrovét-Strickhof ist mit der Anhörung des regionalen Planungsverbandes und der kommunalen Behörden gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG und Art. 15 UVPV vom 26. September 2014 bis zum 24. November 2014 öffentlich aufgelegt worden.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Der kantonale Gestaltungsplan ist einer UVP unterzogen worden. Die Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichtes erfolgte am 17. Dezember 2014. Die darin enthaltenen Anträge der Umweltfachstellen wurden in geeigneter Form berücksichtigt. Das Vorhaben entspricht den Vorschriften über den Schutz der Umwelt. Es kann unter den entsprechenden Auflagen und Bedingungen bewilligt werden.

Einwendungen Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung von Dritten vorgebracht worden. Der WWF Zürich, Pro Natura Zürich und ZVS / BirdLife Zürich beantragen, dass der Honaspbach auf der ganzen Länge offen zu legen und naturnah zu gestalten ist.

Die Bachverlegung wird gemäss Art. 16 der Vorschriften zum kantonalen Gestaltungsplan im Rahmen des Bachprojekts für den Honaspbach durchgeführt. Die Einwendung wird somit in diesem Verfahren zu behandeln sein.

Die Anhörung der nachgeordneten Planungsträger ergab, dass sowohl bei der Gemeinde Lindau als auch bei der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) Einwände

gegen die Vorlage eingegangen sind. Sie enthalten Anträge und Empfehlungen zur Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, zur Parkierung, zum regionalen Radweg, zur Energie und zur Entwässerung.

Das Anliegen einer Beteiligung an den Betriebskosten für das Busangebot wird geprüft. Für die Bewirtschaftung der Parkplätze liegt ein Mobilitätskonzept vor. Die Finanzierung des Radweges ist gemäss genehmigtem Objektkredit für das Vorhaben Agrovet-Strickhof gesichert. Für den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage liegt die Zusage der EKZ vor. Die Finanzierung der Retention des anfallenden Grauwassers ist gesichert.

Ergebnis

Rechtmässigkeit Die Vorlage entspricht § 84 Abs. 2 PBG und enthält die gesetzlich erforderlichen Angaben. Aufgrund der durchgeführten UVP steht der Festsetzung des Gestaltungsplanes nichts entgegen.

Weiteres Verfahren Die im anschliessenden Bewilligungsverfahren zu erteilenden Bewilligungen der kantonalen Amtsstellen sind mit der baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde Lindau zu koordinieren.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der kantonale Gestaltungsplan Agrovet-Strickhof, Bildungs- und Forschungszentrum, bestehend aus der Situation Mst. 1:1000 und den Vorschriften vom 19. März 2014, wird festgesetzt.
- II. Der Gestaltungsplan steht bei der Gemeindeverwaltung Lindau sowie der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen. Während der Rekursfrist von 30 Tagen können an den genannten Orten auch der Umweltverträglichkeitsbericht und die ergänzenden weiteren Akten eingesehen werden.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen
 - Dispositiv I - III zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit dem kantonalen Gestaltungsplan aufzulegen
 - nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Lindau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Hochbauamt (unter Beilage von zwei Dossiers)
- IB Immobilien, ETH Zürich, Kreuzplatz 5, 8092 Zürich (unter Beilage von einem Dossier)
- ewp AG, Rikonerstrasse 4, Postfach, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Rimmerhald

Kantonaler Gestaltungsplan
Agrovet-Strickhof
Bildungs- und Forschungszentrum

Situation M 1:1'000

Vom Grundeigentümer
bzw. der Bauherrschaft aufgestellt am

15. September 2014

Grundeigentümer und Bauherrschaft:
Kanton Zürich,
vertreten durch das Hochbauamt

[Signature] 25. MRZ 2015

Schweizerische Eidgenossenschaft,
vertreten durch die
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich

[Signature] 27.3.15

Vom Kanton Zürich, vertreten durch
das Hochbauamt, verabschiedet am
zuhanden öffentliche Auflage,
Anhörung und Vorprüfung

15. September 2014

Öffentliche Auflage vom

26. September 2014 bis 24. November 2014

Von der Baudirektion festgesetzt am

21. April 2015

ARE Nr.: 0654/15

Für die Baudirektion: *[Signature]*

Plan Gestaltungsplan
Maßstab 1:1'000
Ausgabe UN 15
Planungsphase AV-Grunddaten + Bauprojekt Hochbau vom 19.08.14
Formal A1
Gez./Geprüft GEM
Abgabe / Code I/Serve/Anfrage/UN15/UN15_Agrovet
Erstelldatum 19. März 2015

Registrazasse 9
8006 Zürich
Tel. 044 / 421 38 38
Fax 044 / 421 38 20
www.planar.ch
info@planar.ch

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Legende

Festsetzungen

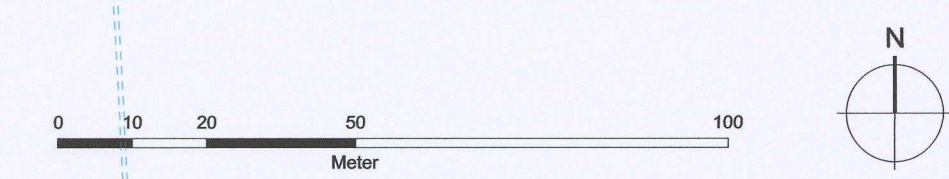
- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baufelder 1-9
- Erschliessungsflächen
- Verkehrs- und Lagerflächen
- Fussgängerverbindungen
- Gebäude gemäss Bauprojekt (wegleitend)
- Waldabstandslinie
- Parkplatz
- Grünflächen
- Forumsplatz
- Zufahrten
- Koordinatenpunkte

Orientierungsinhalt

- bestehende Gebäude
- Wald
- Gewässer, offen
- Gewässer, eingedolt
- Offenlegung Honaspbach
- neue Eindolung Honaspbach
- Bachraum
- Abgrenzung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Abbruch bestehende Gebäude
- Erschliessungsflächen ausserhalb Perimeter Gestaltungsplan
- Fussgängerverbindungen ausserhalb Perimeter Gestaltungsplan
- Radroute von nationaler Bedeutung
- Bushaltestelle
- Bereich für Baurecht zugunsten ETH



Koordinatenpunkte		
	X	Y
A1	693467.55	255941.68
A2	693763.11	255928.71
B1	693754.85	255929.00
B2	693760.35	256037.15
B3	693780.18	256081.00
1.1	693508.86	255982.18
1.2	693570.50	255979.15
1.3	693568.43	255936.98
1.4	693506.79	255940.01
2.1	693589.58	256061.78
2.2	693628.86	256059.85
2.3	693626.36	256009.09
2.4	693633.28	256008.75
2.5	693631.03	255962.87
2.6	693624.11	255963.21
2.7	693622.69	255934.32
2.8	693583.41	255936.25
2.9	693585.31	255974.92
2.10	693580.55	255975.16
2.11	693581.39	255992.02
2.12	693586.14	255991.79
3.1	693639.68	255976.66
3.2	693677.28	255974.81
3.3	693675.16	255931.71
3.4	693637.57	255933.56
4.1	693518.33	256070.65
4.2	693574.86	256067.84
4.3	693573.91	256047.70
4.4	693517.34	256050.46
5a.1	693565.29	256121.45
5a.2	693635.82	256117.98
5a.3	693633.86	256078.03
5a.4	693563.32	256081.50
5b.1	693540.05	256082.62
5b.2	693559.45	256081.74
5b.3	693558.81	256068.66
5b.4	693538.98	256069.63
6.1	693645.64	256097.85
6.2	693687.55	256095.79
6.3	693683.35	256010.22
6.4	693641.44	256012.28
7.1	693689.51	256014.00
7.2	693726.64	256012.17
7.3	693724.99	255978.46
7.4	693687.84	255980.29
8.1	693692.42	256073.14
8.2	693738.35	256070.94
8.3	693735.89	256020.99
8.4	693689.96	256023.25
9.1	693479.61	256052.30
9.2	693581.84	256047.31
9.3	693578.83	255985.87
9.4	693485.59	255990.46





Kanton Zürich

ETH

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Kantonaler Gestaltungsplan

Agrovet-Strickhof
Bildungs- und Forschungszentrum

Vorschriften

Vom Grundeigentümer
bzw. der Bauherrschaft aufgestellt am

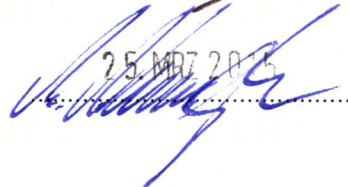
15. September 2014

Grundeigentümer und Bauherrschaft:

Kanton Zürich,
vertreten durch das Hochbauamt

 25. MRZ 2015

Schweizerische Eidgenossenschaft,
vertreten durch die
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich

 25. MRZ 2015
Kriegel
V. 3.15

Vom Kanton Zürich, vertreten durch das
Hochbauamt verabschiedet am
zuhanden öffentliche Auflage,
Anhörung und Vorprüfung

15. September 2014

Öffentliche Auflage vom

26. September 2014 bis 24. November 2014

Von der Baudirektion festgesetzt am **21. April 2015**

ARE Nr.: 0654/15

Für die Baudirektion:



Gestützt auf § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich erlässt die Baudirektion des Kantons Zürich den kantonalen Gestaltungsplan Agrovet-Strickhof mit den nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 1 BESTANDTEILE

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften mit zugehörigem Situationsplan 1:1000. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat informativen Charakter.

² Der Umweltverträglichkeitsbericht vom 15.09.2014 bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

¹ Der Gestaltungsplan und die Vorschriften gelten für das im Plan 1:1000 mit dem Perimeter abgegrenzte Areal.

² Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Lindau sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich.

Art. 3 ZWECK, ETAPPIERUNG

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungs-, bau- und umweltrechtliche Grundlage für die Erstellung und den Betrieb der von der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich, der Universität Zürich sowie dem Kanton Zürich geplanten Bildungs- und Forschungszentrums Agrovet-Strickhof.

² Das Projekt umfasst den Abbruch der bestehenden Bauten im nördlichen Teil des Areals (Baufeld B) und den Neubau von Tierstallungen inkl. Lagerräumen und Silos, eines Mehrzweckgebäudes, eines Stoffwechselzentrums sowie von Büro- und Laborgebäuden, jeweils inklusive der zugehörigen Nebenräume.

³ Das Bauprojekt für Hochbauten (Stand 19. August 2014) und für die Umgebung (Stand 8. September 2014) sind für den Gestaltungsplan wegweisend.

⁴ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis voraus, dass sich bei jedem Entwicklungsstand ein städtebaulich gutes Gesamtbild sowie eine in Bezug auf die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung funktional gute Lösung ergeben. Der Nachweis ist durch die Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Art. 4 NUTZWEISE

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Bildungs- und Forschungszentrums zulässig. Wohnnutzungen sind nur zulässig, sofern sie betrieblich notwendig und standortgebunden sind.

² Es sind nicht störende oder höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 5 LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 6 BESTIMMUNGEN FÜR DEN BAUBEREICH A

¹ Der Gestaltungsplanperimeter wird in den Baubereich A und den Baubereich B aufgeteilt.

² Im Baubereich A gelten die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der BZO Lindau.

Art. 7 BESTIMMUNGEN FÜR DEN BAUBEREICH B

Art. 7.1 Grundsatz und gemeinsame Bestimmungen

¹ Im Baubereich B sind Gebäude nur innerhalb der im Plan definierten Baufelder zulässig. Die zulässige Höhe richtet sich nach den Bestimmungen in den nachfolgenden Artikeln.

² Vordächer, Lichtschächte sowie technisch oder feuerpolizeilich notwendige Gebäudeteile dürfen die Baufeldbegrenzungen allseitig um max. 1.50 m überragen.

³ Bei den Baufeldern 1, 2 und 6 dürfen Laufhöfe und unterirdische Güllenlager die Baufeldbegrenzungen allseitig um max. 10 m überragen.

⁴ Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen, welche die maximalen Abmessungen gemäss § 273 PBG nicht überschreiten, sind überall, ausser innerhalb der im Plan gekennzeichneten Grünflächen zulässig. Innerhalb der im Plan bezeichneten Erschliessungs- sowie Verkehrs- und Lagerflächen sind sie nur zulässig, sofern eine einwandfreie Erschliessung gewährleistet bleibt. Gebäude sind nur zulässig, sofern es sich hierbei um besondere Gebäude gemäss § 273 PBG handelt und sie eine Grundfläche 20 m² nicht überschreiten.

⁵ Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird in Art. 7.2 pro Baufeld festgelegt.

⁶ Futtersilos dürfen eine maximale Gesamthöhe von 20.00 m aufweisen.

⁷ Die Baubehörde kann auf den Gebäuden kleinere technische Aufbauten bewilligen, welche die zulässige Gesamthöhe um maximal 1.00 m überragen. Die maximal zulässige Höhe von Kaminen richtet sich nach den Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung.

⁸ Bestehende Gebäude dürfen abgebrochen, oder umgebaut sowie innerhalb der Grenzen des jeweiligen Baufelds erweitert oder ersetzt werden.

Art. 7.2 Baufelder 1-9

¹ In den Baufeldern 1 und 2 sind Gebäude für die Tierhaltung inkl. der zugehörigen Nebenräume und Labors zulässig.

² Im Baufeld 3 ist ein Mehrzweckgebäude inkl. der zugehörigen Nebenräume zulässig.

³ In den Baufeldern 1, 2, 4, 5a, 5b, 6 und 9 sind betriebstechnische Nutzungen zulässig, wie z.B. Stroh- und Trockenfutterlager, Fahrsilos, Festmistlager, Futtersilos und weitere betriebstechnische Einrichtungen.

⁴ Im Baufeld 6 ist ein Stoffwechselzentrum (umfassend eine Respirationsanlage mit Vorbereitungsställen, Aufbereitungsräumen und Stoffwechselstall) inkl. der zugehörigen Nebenräume zulässig.

⁵ In den Baufeldern 7 und 8 sind je ein Büro- und Laborgebäude zulässig. Auf jenen Flächen im östlichen Teil des Baufelds 8, welche nicht von Gebäuden überstellt werden und direkt an den Parkplatz gemäss Art. 9 Abs. 4 angrenzen, sind Parkfelder zulässig.

⁶ Im Baufeld 9 sind Gebäude für die Tierhaltung inkl. der zugehörigen Nebenräume sowie Lagergebäude zulässig.

⁷ Rund um die Gebäude sind in allen Baufeldern die zugehörigen Erschliessungsanlagen zulässig. Bei den an den Parkplatz gemäss Art. 9 Abs. 4 angrenzenden Verkehrs- und Lagerflächen sind darüber hinaus auch Parkfelder zulässig.

⁸ Das gewachsene Terrain und die maximal zulässige Gesamthöhe werden für jedes Bau-
feld auf die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Kote festgesetzt.

Baufeld Nr.	gewachsenes Terrain Kote in m ü.M.	maximal zulässige Gesamthöhe Kote in m. ü.M.
1	554.25	564.75
2	553.20	563.70
3	552.50	563.00
4	554.00	564.50
5	554.38	564.88
6	552.25	562.75
7	548.68	564.68
8	548.60	564.60
9	554.25	564.75

Art. 8 ERSCHLIESSUNG

¹ Die verkehrliche Erschliessung erfolgt über die im Plan eingetragenen Zufahrten und Er-
schliessungsflächen.

² Das Areal ist für Fussgänger durchlässig und soweit möglich rollstuhlgängig zu gestalten.
An den im Plan bezeichneten Stellen sind Fussgängerverbindungen zu erstellen.

Art. 9 PARKIERUNG

¹ Die maximale Anzahl der Parkfelder für Personenwagen beläuft sich im gesamten Ge-
staltungsplanperimeter (Baubereiche A und B) auf 285 Stück.

² Im Baubereich A sind maximal 72 Parkfelder für Personenwagen zulässig, im Baubereich
B maximal 213 Stück.

³ Im Baubereich A ist für neue Parkplätze ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die
Lage der Parkfelder ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

⁴ Im Baubereich B sind die Parkfelder innerhalb der im Plan als Parkplatz bezeichneten
Fläche anzuordnen, sowie in den daran anschliessenden Verkehrs- und Lagerflächen bzw.
den direkt angrenzenden Flächen der Baufelder 3 und 7, welche nicht von Gebäuden
überstellt werden. Ausserhalb dieser Flächen sind nur einzelne, gebäudebezogene Park-
felder zulässig; diese sind am Boden zu markieren.

⁵ Die Parkfelder innerhalb der Parkierungsanlage im Baubereich B sind mit wasserdurch-
lässigen Belägen zu erstellen. Die Parkierungsanlage ist mit einheimischen, standortge-
rechten Bäumen zu bepflanzen.

⁶ Auf der oberen Geländeebene, in der Nähe der Baufelder 3, 6 und 7 sind drei Parkfelder
für Behinderte zu erstellen.

⁷ Die Abmessungen sämtlicher Parkfelder richten sich nach der VSS-Norm 640291a-2006.

⁸ In der Nähe der Baufelder 3, 6 und 7 sind Veloabstellplätze zu erstellen. Die Anzahl der
Veloabstellplätze ist gemäss Empfehlung der Koordinationsstelle Veloverkehr entspre-
chend den Richtwerten der VSS-Norm 6400065-2011 festzulegen.

Art. 10 FORUMSPLATZ

In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein Platz als Begegnungsort zu schaffen und zu
unterhalten.

Art. 11 ENTWÄSSERUNG

¹ Das Dachwasser wird gefasst und der Grauwassernutzung zugeführt.

² Die befestigten Flächen werden – sofern aus Gründen des Gewässerschutzes keine Einleitung in eine Güllegrube erforderlich ist – über die Schulter entwässert. Wo dies nicht möglich ist, wird das anfallende Platzwasser über Schlammsammler der Grauwassernutzung zugeführt.

³ Bei einer Überschreitung des Volumens der Grauwassertanks wird das überschüssige Meteorwasser gedrosselt dem Kanalisationsnetz für nicht verschmutztes Abwasser zugeführt. Das darüber hinaus anfallende Meteorwasser (bei Kapazitätsüberschreitung der Kanalisation) wird retendiert.

Art. 12 GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG

¹ Die Bauten mit Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für die Materialisierung und die Farbgebung.

² Für den Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen gemäss Abs. 1 kann die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Fachgutachten verlangen.

³ Rund um die Baubereiche sind Verkehrs- und Lagerflächen angeordnet. Für deren konkrete Ausgestaltung ist das Bauprojekt für die Umgebung (Stand 8. September 2014) wegweisend.

⁴ Die Nutzung der Grünflächen richtet sich nach den Eintragungen im Plan.

⁵ Für die Umgebungsgestaltung ist das Bauprojekt für die Umgebung (Stand 8. September 2014) wegweisend. Das gewachsene Terrain ist weitgehend beizubehalten. Die Bepflanzung hat gemäss Bauprojekt für die Umgebung mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.

⁶ Auf sämtlichen dafür geeigneten Dachflächen können Photovoltaik-Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie durch öffentlich- oder privatrechtliche Unternehmungen erstellt und betrieben werden.

Art. 13 ENERGIE

Bezüglich der energetischen Vorschriften sind die Ausführungen im UVB, Kapitel 12.2 massgebend.

Art. 14 MASCHINEN UND GERÄTE

Die eingesetzten Maschinen, Geräte und Fahrzeuge haben bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik und den Vorschriften zu entsprechen.

Art. 15 BIOLOGISCHE SICHERHEIT

Bei Bepflanzungen gilt ein Verbot der Verwendung von Pflanzen des Anhangs 2 der Freisetzungsverordnung. Weitere invasive gebietsfremde Arten dürfen nur verwendet werden, wenn dadurch Art. 15 Abs. 1 der FrSV nicht verletzt wird.

Art. 16 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Die Bachverlegung wird gemäss Bachprojekt für den Honaspbach durchgeführt.

Art. 17 BODEN

¹ Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

² Der Verlust an Fruchtfolgeflächen muss kompensiert werden, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden.

³ Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

⁴ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen.

Art. 18 EINZÄUNUNGEN

Einzäunungen gemäss Ziffer II. und III. des ARE-Merkblattes für Einzäunungen ausserhalb der Bauzonen für die zonenkonforme landwirtschaftliche Tierhaltung (2012) mit weniger als 15 m Waldabstand sind grundsätzlich zu vermeiden und müssen im Einzelfall beurteilt werden.

Art. 19 SCHLUSSBESTIMMUNG

Der kantonale Gestaltungsplan Agrovet-Strickhof wird mit Rechtskraft des Festsetzungsbeschlusses der Baudirektion verbindlich. Die Baudirektion publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich

ETH

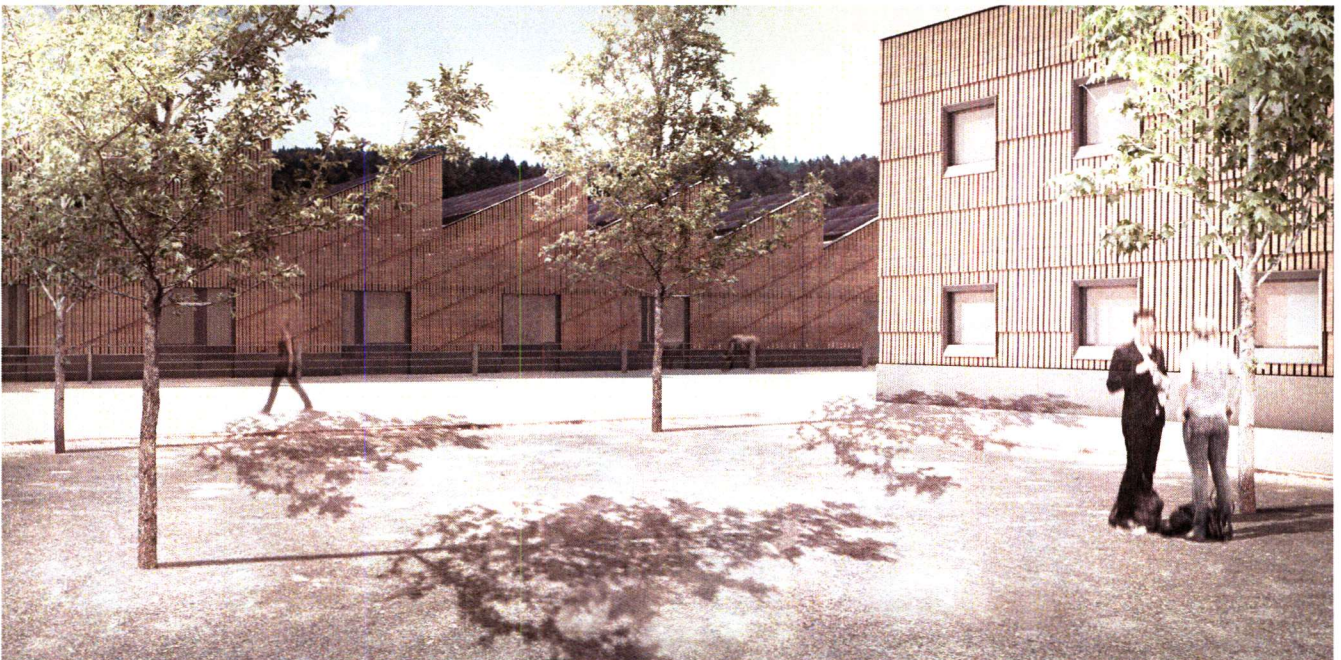
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Kantonaler Gestaltungsplan

Agrovet-Strickhof

Bildungs- und Forschungszentrum

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Inhalt

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Rahmenbedingungen / Zentrale Sachthemen	3
2.1	Kantonale Planungsvorschriften	3
2.2	Auswirkungen auf die Umwelt	3
2.3	Naturgefahren	3
2.4	Kulturlandinitiative	4
2.5	Wald	4
2.6	Natur und Landschaft	5
3	Aufbau und Erläuterung der Festlegungen	6
3.1	Baubestimmungen	6
3.2	Formelles	9
4	Beurteilung des Gestaltungsplans	10
5	Planungsverfahren	10
5.1	Kantonale Vorprüfung, UVP	10
5.2	Anhörung und öffentliche Auflage – Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	11

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia, MSc ETH in Raumentwickl. + Infrastruktursysteme
Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA, REG A

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage	<p>Das Amt für Landschaft und Natur des Kantons Zürich, die ETH Zürich und die Universität Zürich planen am heutigen Standort des landwirtschaftlichen Kompetenzzentrums "Strickhof" in Lindau ein gemeinsames Bildungs- und Forschungszentrum. Dieses umfasst den Neubau von Tierställen, Forschungs-, Labor- und Büroräumen sowie ein zentrales Forum.</p>
Projektbeschrieb	<p>Das Projekt umfasst einerseits Rindviehstallungen (Milchviehstall mit Veterinärbereich, Jungvieh- und Rindermaststall mit den zugehörigen Stroh- und Trockenfuttermagazinen, Futtersilos und Festmistlager), sowie eine Vorführhalle ("Forum"), andererseits ein Stoffwechsellager (Respirationsanlage mit Vorbereitungsställen, Aufbereitungsräumen und Stoffwechselstall) sowie Büro- und Laborgebäude.</p>
Gestaltungsplanpflicht	<p>Das Projekt sieht unter anderem eine Fahrlochanlage vor. Diese kann aufgrund der Platzverhältnisse nur ausserhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) angeordnet werden. Daher ist ein Gestaltungsplan über das gesamte Areal des Strickhofs, d.h. inklusive der unverändert bestehen bleibenden Arealteile aufzustellen.</p>
Kantonaler Gestaltungsplan aufgrund hoher Bedeutung des Vorhabens für die kantonale Aufgabenerfüllung	<p>Gestützt auf die Einträge im kantonalen oder in einem regionalen Richtplan (in der Regel unter "Öffentliche Bauten und Anlagen") gilt es im Rahmen der grundeigentümerverschuldeten Nutzungsplanung die Möglichkeiten zur Realisierung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse von kantonaler oder regionaler Bedeutung offen zu halten oder zu schaffen (vgl. kantonaler Richtplan Pt. 6.1.2 und Pt. 6.1.3 lit. c). Dies erfolgt gemäss § 84 Abs. 2 PBG mittels Gestaltungsplan, den die Baudirektion festsetzt. Diese Bestimmung wird in der Praxis bzw. gemäss Pt. 6.1.2 des kantonalen Richtplans über ein Delegationsmodell gehandhabt, welches einerseits der jeweiligen Betrachtung des Objekts und andererseits dem verfassungsrechtlich garantierten Subsidiaritätsprinzip gebührend Rechnung trägt. Von einer Delegation an die kommunale Ebene ist dann abzusehen, wenn die Baute oder Anlage für die kantonale Aufgabenerfüllung (wesentliches öffentliches Interesse) von hohem Interesse ist.</p>
Perimeter	<p>Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst den grössten Teil der Parzelle Kat. Nr. 1698 im Ortsteil Eschikon in der Gemeinde Lindau. Auf dieser Parzelle befinden sich die bestehenden Gebäude des landwirtschaftlichen Kompetenzzentrums "Strickhof". Das Bildungs- und Forschungszentrum Agrovet-Strickhof kommt in den nördlichen Teil dieser Parzelle zu liegen.</p> <p>Auf dem östlichsten Teil der Parzelle Kat. Nr. 1698 befinden sich eine Bushaltestelle sowie ein Wohnhaus. Diese Bauten und Anlagen stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zum Bildungs- und Forschungszentrum Agrovet-Strickhof und werden daher nicht in den Perimeter des Gestaltungsplans aufgenommen.</p> <p>Die rechtskräftige Zone Oe im Ortsteil Eschikon umfasst darüber hinaus weitere Areale. Auf diesen befinden sich die Pflanzenwissenschaften des Instituts für Agrarwissenschaften der ETH Zürich, die landwirtschaftliche Beratungszentrale der AGRIDEA sowie weitere Gebäude. Diese Areale werden ebenfalls nicht in den Perimeter des Gestaltungsplans aufgenommen, da die dort befindlichen Gebäude keinen funktionalen Zusammenhang zum Bildungs- und Forschungszentrum</p>

aufweisen und die Areale von der Erschliessung des Bildungs- und Forschungszentrums nicht tangiert werden.

Rechts- und Besitzverhältnisse	Die Parzelle Kat. Nr. 1698 befindet sich im Eigentum des Kantons Zürich. Im Bereich der Baufelder 6 und 7 wird zwischen dem Kanton Zürich und der ETH Zürich ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Demnach wird in diesem Bereich zu Gunsten der ETH Zürich eine eigene Baurechtsparzelle ausgeschieden. Es besteht die Option, das Baufeld 8 ebenfalls in den Baurechtsvertrag aufzunehmen. Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2067. Mit dem Einräumen des Baurechtes kann die ETH ihre Projektteile selbstständig erstellen und betreiben.
Zonierung	Gemäss der BZO liegt der grösste Teil des Gestaltungsplanperimeters in der Zone Oe. Ein kleiner Teil im Nordosten des Perimeters befindet sich in der kantonalen Landwirtschaftszone.
Ziele	Mit dem Gestaltungsplan werden die planungs-, bau- und umweltrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Bildungs- und Forschungszentrums Agrovet-Strickhof geschaffen.
Bauprojekt	Für das Vorhaben wurde ein Wettbewerb durchgeführt, aus welchem das Projekt von Itten+Brechtbühl AG, Basel, als Sieger hervorging. Der Gestaltungsplan basiert auf dem Bauprojekt Hochbauten mit Stand 19. August 2014, sowie auf dem Bauprojekt Umgebung mit Stand 8. September 2014. Diese Projekte sind für den Gestaltungsplan wegweisend.

2 Rahmenbedingungen / Zentrale Sachthemen

2.1 Kantonale Planungsvorschriften

Kantonaler Richtplan

Der Standort ist im kantonalen Richtplan, welcher am 24. März 2014 vom Kantonsrat festgesetzt wurde, im Kapitel 6.1 (Öffentliche Bauten und Anlagen, Gesamtstrategie) mit einer bestehenden fachübergreifenden Gebietsplanung bezeichnet. Zudem figuriert er im Kapitel 6.3 (Öffentliche Bauten und Anlagen, Bildung und Forschung) als Hochschulstandort mit dem Vorhaben "Zusammenführung Forschungsbereiche ETH, UZH und Berufsschule in ein Bildungs- und Forschungszentrum, Neu- und Ersatzbauten für Tierhaltung, Forschungs-, Labor- und Büroräume sowie zentrales Forum".

2.2 Auswirkungen auf die Umwelt

UVP-Pflicht

Das Vorhaben ist als Anlagentyp 80.4 (Anlagen für die Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Gesamtkapazität > 125 Grossvieheinheiten) UVP-pflichtig. Mit einer Zunahme des Viehbestandes von 26 % stellt die Erweiterung eine wesentliche Änderung dar (Art. 10a USG). Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden abschliessend im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) dargelegt. Der UVB vom 15. September 2014 bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.

Der UVB behandelt insbesondere folgende Aspekte:

- Verkehr und Transporte
- Luft (Tierhaltung und Verkehr)
- Lärm und Erschütterungen
- Gewässerschutz
- Boden
- Abfälle / Material
- Nichtionisierende Strahlung
- Energie.

2.3 Naturgefahren

noch keine festgesetzte Gefahrenkarte

Für das Gebiet des Gestaltungsplans ist noch keine Gefahrenkarte festgesetzt. Der Perimeter wird vom Honaspbach, öffentliches Gewässer Nr. 12.0, sowie – am östlichen Rand – vom Tonnenbach, öffentliches Gewässer Nr. 10.0, durchflossen. Diese Gewässer sind heute vollständig (Honaspbach) bzw. teilweise (Tonnenbach) eingedolt. Das Projekt sieht eine teilweise Ausdolung des Honaspbachs auf einer Länge von ca. 125 m vor. Die Hochwassersituation wurde im Projekt für die Offenlegung und Verlegung des Honaspbachs (Hunziker, Zarn & Partner, Oktober 2014) untersucht. Zudem liegt ein Hochwasserschutzgutachten dieses Büros vom 29. Januar 2015 vor, in welchem die Gefährdung detailliert abgeklärt und die erforderlichen Schutzmassnahmen dargelegt werden.

Es ist von keiner Gefährdung der Anlage durch Erosions- oder Rutschprozesse auszugehen.

2.4 Kulturlandinitiative

Fruchtfolgefleichen	Der ausserhalb der Bauzone gelegene Teil des Gestaltungsplanperimeters ist als Fruchtfolgefleiche festgesetzt. Insgesamt sind Fruchtfolgefleichen im Umfang von ca. 6'300 m ² betroffen. Diesbezüglich wird auf die Abb. 9.2 des UVB verwiesen.
Kulturlandinitiative	Am 17. Juni 2012 haben die Stimmbürgerinnen und -bürger des Kantons Zürich die in Form einer allgemeinen Anregung verfasste Volksinitiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (Kulturlandinitiative) angenommen. Die Initiative verlangt, dass alle wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungsklassen 1 bis 6 und die Flächen besonderer ökologischer Bedeutung vom Kanton wirksam geschützt werden.
Kantonale Gestaltungspläne von Initiative ausgenommen	Mit Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 wies die Baudirektion die Gemeinden an, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung ausgenommen sind u.a. folgende Vorhaben: <ul style="list-style-type: none">– das Schaffen von Zonen nach § 84 Abs. 2 PBG (kantonale Gestaltungspläne).
Vorhaben in öffentlichem Interesse ebenfalls von Initiative ausgenommen	Mit Kreisschreiben vom 24. Januar 2013 stellte die Baudirektion fest, dass neben den bereits im Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 genannten Bedingungen u.a. folgender weiterer Sachverhalt vorliegt, der eine Ausnahme von der Sistierung rechtfertigt: <ul style="list-style-type: none">– Schaffung von Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse: Die Planung dient nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum oder der Ansiedlung (gewerblicher oder industrieller) Arbeitsplätze. Hingegen sollen die Voraussetzungen für zusätzliche Nutzungen im öffentlichen Interesse geschaffen werden, welche nicht innerhalb bestehender Bauzonen realisiert werden können. Die projektierte Fahr- und Futtersiloanlage steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bildungs- und Forschungszentrum Agrovet-Strickhof. Die beengten Platzverhältnisse innerhalb der Zone Oe lassen keinen Standort innerhalb dieser Zone zu. Eine spätere Zweckänderung in eine Wohn- oder Arbeitsnutzung ist aufgrund der Art des Vorhabens und des Gestaltungsplans ausgeschlossen.
Stimmrechtsbeschwerde gegen Nichteintreten beim Bundesgericht hängig	Im Anschluss an die Annahme der Initiative erarbeitete der Regierungsrat gestützt auf § 138 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte eine Umsetzungsvorlage. Der Kantonsrat hat am 19. Mai 2014 beschlossen, nicht auf die Umsetzungsvorlage einzutreten. Dagegen wurde eine Stimmrechtsbeschwerde beim Bundesgericht eingereicht. Die Kreisschreiben bleiben somit weiterhin in Kraft, bis ein Entscheid des Bundesgerichtes vorliegt.
Kompensation der wegfallenden Fruchtfolgefleichen	Die wegfallenden Fruchtfolgefleichen werden kompensiert. Für Details hierzu wird auf Kap. 9 des UVB verwiesen.

2.5 Wald

Waldabstand wird eingehalten.	Da das Vorhaben an den Wald angrenzt, muss ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Der Waldrand wurde inzwischen durch den Kreisförster eruiert, die Abgrenzung von Wald und Bauzone wurde gemäss Waldgrenzenplan
-------------------------------	---

"Strickhof" 1:1000 vom 25. August 2014 am 28. Oktober 2014 vom Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald festgesetzt. Die Umsetzung durch die Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung ist noch offen. Die Waldgrenze korrespondiert mit der östlichen Parzellengrenze von Kat. Nr. 1698. Im Baubereich B sind Neubauten nur innerhalb der festgelegten Baufelder zulässig. Die Baufelder halten den Waldabstand von 30 m überall ein.

2.6 Natur und Landschaft

keine Beeinträchtigung von Natur
und Landschaft

Die Anlage befindet sich nicht in einem landschaftlich empfindlichen Gebiet, zudem werden keine Naturschutzobjekte tangiert.

3 Aufbau und Erläuterung der Festlegungen

3.1 Baubestimmungen

Art. 3 Zweck, Etappierung	Art. 3 Abs. 1 besagt, dass der Gestaltungsplan die planungs-, bau- und umweltrechtliche Grundlage für die Erstellung und den Betrieb des Vorhabens Agrovet-Strickhof schafft. In Abs. 2 wird das Projekt kurz beschrieben. In Abs. 3 werden die Bauprojekte für Hochbauten (Stand 19. August 2014) und für die Umgebung (Stand 8. September 2014) als für den Gestaltungsplan wegweisend bezeichnet.
Art. 3, Abs. 4 Etappierung: Erste Etappe	Es sind drei Etappen vorgesehen: Die erste Etappe umfasst die Erstellung der Gebäude in den Baufeldern 1 bis 7. Aus betrieblichen Gründen erfolgen Baubeginn und -vollendung gestaffelt.
Weitere Etappen	Die zwei weiteren Etappen umfassen die Gebäude in den Baufeldern 8 und 9. Das Gebäude im Baufeld 8 dient als Reserve für zusätzliche Büro- und Laborflächen. Die bestehende Remise im Baufeld 9 soll mittelfristig abgebrochen werden. An ihrer Stelle können Gebäude für die Tierhaltung inkl. zugehöriger Nebenräume, Lagergebäude, Stroh- und Trockenfutterlager sowie Fahrhilfen und Futtersilos erstellt werden. Für die Gebäude in den Baufeldern 8 und 9 besteht noch kein Richtprojekt, daher wird hier ein grösserer Projektierungsspielraum gewährt. Die Gebäude in den Baufeldern 8 und 9 können zu späteren Zeitpunkten, entweder gemeinsam oder unabhängig voneinander erstellt werden.
Voraussetzungen für Etappierung	Bei einer Etappierung ist nachzuweisen, dass sich bei jedem Entwicklungsstand ein städtebaulich gutes Gesamtbild sowie eine in Bezug auf die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung funktional gute Lösung ergeben.
Art. 4 Nutzweise, Art. 5 Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>Es wird festgehalten, dass nur Nutzungen im Zusammenhang mit dem Bildungs- und Forschungszentrum Agrovet-Strickhof zulässig sind. Es sind nicht störende oder höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Auf dem südlichen Teil des Areals befinden sich diverse Gebäude (eine Schule, ein Internat, eine Lehrwerkstätte, eine Mehrzweckhalle sowie Wohngebäude), bei welchen keine Nutzungsänderung beabsichtigt ist. Wohnnutzungen sind jedoch nur zulässig, sofern sie betrieblich notwendig und standortgebunden sind.</p> <p>Das "Forum" soll neben den Nutzungen im Zusammenhang mit dem Bildungs- und Forschungszentrum Agrovet-Strickhof auch für andere Nutzungen in öffentlichem Interesse offen stehen, wie beispielsweise Gemeindeversammlungen, kulturelle Veranstaltungen u.dgl. sowie für Veranstaltungen, welche einen Bezug zur Landwirtschaft aufweisen.</p>
Art. 6 Aufteilung des Perimeters	Der Gestaltungsplanperimeter wird in zwei Baubereiche aufgeteilt. Der Baubereich A umfasst diejenigen Teile des Areals, welche nicht vom Neubauprojekt betroffen sind. Der Baubereich B umfasst das Neubauvorhaben sowie die umliegenden Arealteile. Im Baubereich A gelten die Vorschriften der BZO Lindau. Im Baubereich B gelten die Vorschriften des Gestaltungsplans.
Art. 7.1 Neubauten in Baubereich B nur innerhalb Baufelder	Der Baubereich B wird in Baufelder, Erschliessungs-, Verkehrs-, Lager- und Grünflächen unterteilt. Im Baubereich B sind neue Gebäude nur innerhalb der im Plan definierten Baufelder zulässig. Die Baufeldbegrenzungen umfassen die

projektierten Gebäude auf den Baufeldern 1 bis 7 und gewähren einen Projektierungsspielraum von je 3 Metern. Die Baufelder 8 und 9 sind grosszügiger ausgeschieden, da für die darauf vorgesehenen Bauten noch kein Richtprojekt vorliegt. Somit wird ein ausreichend grosser Projektierungsspielraum gewährt. Vordächer, Lichtschächte sowie technisch oder feuerpolizeilich notwendige Gebäudeteile dürfen die Baufeldbegrenzungen allseitig um max. 1.50 m überragen. Rund um die Gebäude auf den Baufeldern 1, 2 und 6 sind Lauhöfe und unterirdische Güllenlager vorgesehen, welche die Baufeldbegrenzungen allseitig um max. 10 m überragen dürfen.

Zulässige Bauten und Anlagen ausserhalb der Baufelder

Betrieblich notwendige Bauten und Anlagen, welche die maximalen Abmessungen gemäss § 273 PBG nicht überschreiten, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Nicht zulässig sind sie innerhalb der Grünflächen. Zudem dürfen sie nicht zu einer Beeinträchtigung der Erschliessung führen. Gebäude sind nur zulässig, sofern es sich hierbei um besondere Gebäude gemäss § 273 PBG handelt und sie eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.

Diese Vorschrift ermöglicht insbesondere die Erstellung einer Brückenwaage nördlich des Baufelds 6 sowie eines Gaslagers an der nordöstlichen Ecke des Baufelds 7.

Art. 7.2 Neun Baufelder

Innerhalb des Baubereichs B werden neun Baufelder festgelegt, das Baufeld 5 wird in die Teilfelder 5a und 5b aufgeteilt. Für jedes Baufeld ist definiert, welche Arten von Gebäuden zulässig sind.

Terrain- und Gesamthöhen

In den Baufeldern 1-6 und 9 wird die maximal zulässige Gesamthöhe für die Gebäude auf 10.5 m festgesetzt, in den Baufeldern 7 und 8 auf 16 m. Bezugsniveau bildet jeweils die pro Baufeld festgesetzte Kote des gewachsenen Terrains.

kleinere technische Aufbauten

Die Baubehörde kann kleinere technische Aufbauten auf den Gebäuden bewilligen, welche die zulässige Bauhöhe um maximal 1.00 m überragen. Die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung bezüglich der Höhe von Kaminen bleiben vorbehalten.

Art. 8 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals von der Staatsstrasse her erfolgt einerseits im Norden über die Flurstrasse Kat. Nr. 1700, andererseits im Süden über die Haldenstrasse, Kat. Nr. 1693.

Die Flurstrasse auf Kat. Nr. 1700 befindet sich im Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft Lindau. Der Kanton Zürich als Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 1698 ist gemäss Grundbuch Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft. Gestützt auf das Reglement der Unterhaltsgenossenschaft wird allen Mitgliedern ein Wegrecht auf den Parzellen im Eigentum der Genossenschaft eingeräumt. Damit ist die rechtliche Sicherung der Zufahrt zum Grundstück Kat. Nr. 1698 über die Flurstrasse auf Kat. Nr. 1700 gewährleistet.

Die bestehende arealinterne Erschliessungsstrasse, welche in Nord-Süd-Richtung verläuft, wird beibehalten, ihr Verlauf wird dem Projekt angepasst.

Eine neue Erschliessungsstrasse verbindet den Parkplatz mit der Flurstrasse auf Kat. Nr. 1700, zudem wird ein neuer Fussweg zur Bushaltestelle erstellt.

Durchlässigkeit für Fussgänger
und Hindernisfreiheit

Das Areal ist für Fussgänger durchlässig und soweit möglich rollstuhlgängig zu gestalten.

Radroute

Die Radroute von nationaler Bedeutung Nr. 5 ("Mittelland"-Route), welche von Romanshorn über Winterthur und Kloten nach Lausanne führt, verläuft durch das Areal des Strickhofs. Diese Radroute ist in den Richtplänen (kantonal, regional, kommunal) verzeichnet. Eine Entflechtung der Radroute und des Bildungs- und Forschungszentrums Agrovet-Strickhof wurde geprüft. Die gegenseitigen Behinderungen von Radverkehr und arealinternem Verkehr sind gering. Der durch die heutige Linienführung des Radwegs resultierende Radverkehr durch das Areal ist explizit erwünscht, da hiermit das Interesse breiter Bevölkerungskreise für das Bildungs- und Forschungszentrum Agrovet-Strickhof geweckt bzw. gesteigert werden kann. Sollte eine temporäre Sperrung des Areals erforderlich sein, so lässt sich eine kleinräumige Umfahrung ohne Weiteres realisieren.

Darüber hinaus verlaufen keine im kommunalen Verkehrsrichtplan der Gemeinde Lindau von 1998 festgelegten Strassen, Rad- oder Fusswege durch den Gestaltungsplanperimeter.

Art. 9 Parkierung

Im kommunalen Verkehrsrichtplan der Gemeinde Lindau ist eine Parkierungsanlage im Ortsteil Eschikon festgesetzt. Eine Anpassung des kommunalen Verkehrsrichtplans erübrigt sich, da dieser keine Angaben zur Parkplatzzahl erhält.

Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter wird die maximale Anzahl der Parkfelder für Personenwagen auf 285 Stück festgelegt. Diese Zahl ergibt sich aus der Wegleitung der Baudirektion des Kantons Zürich für die Berechnung des Parkplatzbedarfs (für den Betrieb) bzw. aus der VSS-Norm SN 640 281 (für die Schule sowie Kurse und Veranstaltungen). Die Details hierzu können Kap. 4.2 des UVB entnommen werden.

Im Baubereich A existieren 53 bestehende Parkfelder, welche beibehalten werden. Darüber hinaus können im Baubereich A maximal 19 weitere Parkfelder erstellt werden. Für diese ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Lage der Parkfelder ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

Im Baubereich B sind maximal 213 Parkfelder zulässig. Im östlichen Teil des Baubereichs B wird eine Parkierungsanlage erstellt. Die Parkfelder dieser Anlage sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Die Anlage ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Ausserhalb der im Plan bezeichneten Fläche sind nur einzelne, gebäudebezogene Parkfelder zulässig; diese sind am Boden zu markieren.

Die Parkfelder für Behinderte sind auf der oberen Geländeebene, möglichst nahe bei den Baufeldern 3, 6 und 7 anzulegen und haben einen hindernisfreien Zugang zu diesen Gebäuden zu gewährleisten. Auch die Veloabstellplätze haben möglichst nahe bei den Baufeldern 3, 6 und 7 zu liegen. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der Empfehlung der Koordinationsstelle Veloverkehr.

- Art. 10 Forumsplatz
Zwischen dem Forum und dem Stoffwechszentrum wird ein Platz erstellt. Damit wird ein zentraler Ort der Begegnung innerhalb der Gesamtanlage geschaffen.
- Art. 11 Entwässerung
Das Dachwasser wird gefasst und der Grauwassernutzung zugeführt. Die befestigten Flächen werden – soweit keine Gefahr für das Grundwasser durch tierische Ausscheidungen besteht und das Wasser somit in eine Güllegrube geleitet werden muss – über die Schulter entwässert. Wo dies nicht möglich ist, wird das anfallende Platzwasser über Schlammsammler der Grauwassernutzung zugeführt.
Der Grauwassertank weist ein Volumen von ca. 300 m³ auf. Fällt mehr Grauwasser an, als genutzt werden kann, wird das überschüssige Meteorwasser in das Kanalisationsnetz für nicht verschmutztes Abwasser eingeleitet. Fällt mehr Meteorwasser an, als dass die Kanalisation bewältigen kann (z.B. bei Starkregen), wird das überschüssige Wasser retendiert.
- Art. 12 Gestaltungsvorschriften
Die Bauten und Anlagen haben sich gut einzuordnen und müssen gut gestaltet sein. Dies gilt auch für die Materialisierung und Farbgebung. Die Baubehörde kann für den Nachweis dieser Anforderungen im Baubewilligungsverfahren ein Fachgutachten verlangen. Da die Umgebungsgestaltung die Siedlungsqualität in hohem Mass mitprägt, werden zur Qualitätssicherung Vorschriften betreffend Terrainveränderungen und Bepflanzung festgelegt.
Auf den Dächern soll eine Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie installiert werden. Es ist eine Contracting-Lösung vorgesehen, d.h. die Erstellung und der Betrieb werden einem Energiedienstleister übertragen. Die maximal nutzbare Dachfläche beträgt 6'340 m², der maximale mögliche Ertrag wird auf 750 GWh pro Jahr geschätzt.
- Art. 13 Energie
Die neuen Gebäude in den Baufeldern 1-5 werden in die kantonale Zielvereinbarung (KZV) für Grossverbraucher im Kanton Zürich aufgenommen. Die Gebäude in den Baufeldern 6 und 7 unterstehen der Gesamtzielvereinbarung der ETH, welche sämtliche Gebäude im Eigentum der ETH umfasst.
Das Büro- und Laborgebäude ist im MINERGIE®-ECO-Standard konzipiert, das Forum im MINERGIE®-Standard. Die übrigen Gebäude sind, mit Ausnahme der Nebenräume, unbeheizt. Für diese Gebäudetypen bestehen derzeit keine energetischen Standards.
- Art. 14-18
Die Bestimmungen in den Artikeln 14-18 ergeben sich aus den Anträgen der jeweiligen Fachstellen im Rahmen der UVP. Diesbezüglich wird auf die UVP verwiesen.

3.2 Formelles

- Ergänzende Bestimmungen
Neben den inhaltlichen Vorschriften enthält der Gestaltungsplan folgende formelle Vorschriften:
- Bestandteile (Art. 1), inkl. Verweis auf den UVB
 - Geltungsbereich (Art. 2)
 - Schlussbestimmung (Art. 19).

4 Beurteilung des Gestaltungsplans

Aus planerischer Sicht steht dem Gestaltungsplan aus folgenden Gründen nichts entgegen:

- Es handelt sich um ein Vorhaben von kantonalem Interesse.

Das Vorhaben hat zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf Siedlung und Verkehr. Wie im Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung dargelegt, ist das Vorhaben mit der relevanten Umweltgesetzgebung konform.

5 Planungsverfahren

Der Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, verabschiedete am 15. September 2014 die Gestaltungsplan-Vorlage zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung. Die zeitlich parallelen Verfahren erlauben eine rechtzeitige Bereinigung und allfällige Überarbeitung der Vorlage im Hinblick auf den beabsichtigten Baubeginn im Jahre 2015.

5.1 Kantonale Vorprüfung, UVP

Vorprüfung aus raumplanerischer Sicht

Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde aus raumplanerischer Sicht vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft (Vorprüfungsbericht vom 13. Januar 2015, Referenz-Nr. ARE 14-1663). Die Anträge des ARE sind in die vorliegende Fassung des Gestaltungsplans eingeflossen. Dies betrifft u.a. folgende Punkte:

- Verkleinerung der Baubereiche,
- Präzisere Festlegungen zur Erschliessung, zur Parkierung und zur Umgebungsgestaltung,
- Ergänzung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Bericht nach Art. 47 RPV.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Zudem wurden der Entwurf des Gestaltungsplans und der UVB durch die Baudirektion des Kantons Zürich unter der Federführung der Koordinationsstelle für Umweltschutz einer UVP unterzogen (Bericht vom 17. Dezember 2014, UVP-Ref.-Nr. 0609-1). Die Anträge der in das UVP-Verfahren einbezogenen Fachstellen sind in die vorliegende Fassung des Gestaltungsplans eingeflossen. Dies betrifft folgende Punkte:

- Schadstoffemissionen von Maschinen, Geräten und Fahrzeugen (Art. 14),
- Biologische Sicherheit im Hinblick auf invasive gebietsfremde Arten (Art. 15),
- Oberflächengewässer:
 - Anpassung des Parkplatzes innerhalb des Uferstreifens / Gewässerraums des Honaspbachs,
 - Verzicht auf Festlegung Bachraum (nur noch als Orientierungsinhalt dargestellt),
 - Bachverlegung gemäss Bachprojekt (Art. 16),

- Festlegung der Anzahl Veloabstellplätze (Art. 9 Abs. 8),
- Boden: Vorschriften bei einem allfälligen Rückbau sowie zur Kompensation des Verlusts an Fruchtfolgefleichen (Art. 17),
- Einzäunungen (Art. 18).

Darüber hinaus haben die Fachstellen im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren 29 Anträge formuliert. Diesbezüglich wird auf die UVP verwiesen.

Das AWEL, Abteilung Wasserbau beantragte, Art. 7.1 der Vorschriften mit folgenden zwei Absätzen zu ergänzen:

"Im Baubereich B dürfen Baubewilligungen erst erteilt werden, wenn das Bachprojekt rechtlich und finanziell gesichert ist.

Bauten und Anlagen im Baubereich B dürfen erst nach der Realisierung der Bachverlegung erstellt werden."

Die beantragten Bestimmungen würden zu einer engen zeitlichen Verknüpfung zwischen dem Bachprojekt und dem Rest des Bauvorhabens führen und das Vorgehen bei der Realisierung in unverhältnismässiger Weise einengen. Daher werden diese zwei Absätze nicht in die Vorschriften aufgenommen.

5.2 Anhörung und öffentliche Auflage – Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Der Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, hat die Standortgemeinde Lindau, die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) und die Nachbargemeinden zur Anhörung eingeladen. Der Gestaltungsplan wurde zudem vom 26. September bis 24. November 2014 während 60 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Es sind drei Einwendungen mit insgesamt 10 Anträgen eingegangen.

Die Einwendungen wurden nicht oder allenfalls teilweise berücksichtigt. Diesbezüglich wird auf den Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen verwiesen.



Kanton Zürich

ETH

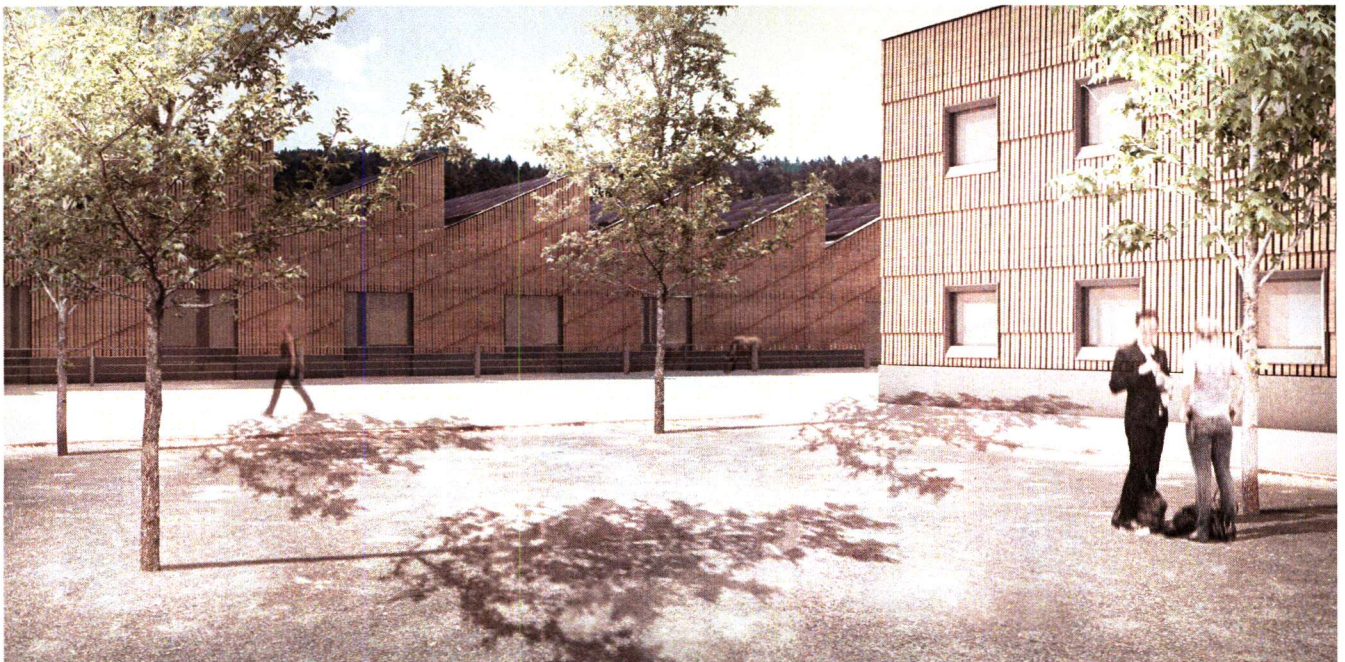
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Kantonaler Gestaltungsplan

Agrovet-Strickhof

Bildungs- und Forschungszentrum

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen



Inhalt

1	Ausgangslage	1
2	Ausdolung Honaspbach	1
3	Erschliessung Öffentlicher Verkehr, Parkplätze	1
4	Radroute	2
5	Energie	2
6	Entwässerung	3

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia, MSc ETH in Raumentwickl. + Infrastruktursysteme
Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA, REG A

1 Ausgangslage

Anhörung und öffentliche Auflage

Der kantonale Gestaltungsplan Agrovet-Strickhof Bildungs- und Forschungszentrum wurde vom 26. September bis 24. November 2014 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnte sich jedermann dazu äussern. Gleichzeitig fand die Anhörung bei der Standortgemeinde Lindau und der Regionalplanung Winterthur und Umgebung statt.

Insgesamt sind 3 Einwendungen mit 10 Anträgen / Empfehlungen eingegangen.

Nr.	Absender	Datum
1	WWF Zürich, Pro Natura Zürich, ZVS/BirdLife Zürich	18.11.2014
2	Gemeinderat Lindau	19.11.2014
3	Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)	20.11.2014

Tabelle 1: Übersicht über die Einwendungen

2 Ausdolung Honaspbach

Antrag des WWF Zürich, von Pro Natura Zürich und ZVS/BirdLife Zürich

Der WWF Zürich, Pro Natura Zürich und ZVS/BirdLife Zürich reichten folgenden Antrag ein:

Antrag: Der Honaspbach sei zum grössten Teil bzw. auch nördlich des Betriebsareals (auf der ganzen Länge vom Waldrand bis zur Zufahrtstrasse beim neuem Parkplatz) offen zu legen und naturnah zu gestalten. Der Gewässerraum sei festzulegen.

Die weiteren zwei Anträge des WWF Zürich, von Pro Natura Zürich und ZVS/BirdLife Zürich betreffen redaktionelle Bereinigungen im UVB und im Planungsbericht nach Art. 47 RPV: die Länge der Ausdolung soll berichtigt werden.

Gespräch mit den Einwendern

Behandlung: Mit den Einwendern wurde das Gespräch gesucht mit dem Ziel, eine gütliche Lösung zu finden. Ein erstes Gespräch fand Anfang März 2015 statt.

3 Erschliessung Öffentlicher Verkehr, Parkplätze

Antrag und Empfehlung der RWU

Die RWU reichte folgenden Antrag und folgende Empfehlung ein:

Antrag: Eine Aufwertung und gleichzeitige Verschiebung des Bahnhofs Kempththal ist zu prüfen.

Verschiebung Bahnhof Kempththal nicht Gegenstand des Verfahrens

Behandlung: Der Antrag ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

Reduktion der Parkplatzzahl

Empfehlung: Der Vorstand der RWU empfiehlt, die Parkplatzzahl (zumindest für den Normalbetrieb) erheblich zu reduzieren. Andererseits schlägt er vor, ein Mobilitätskonzept zu erstellen, in welchem die begleitenden Massnahmen evaluiert werden (z.B. Fahrgemeinschaften, Kurskosten mit integriertem ÖV-Billet, Anbie-

tung direkter Shuttle-Verbindungen zu den Bahnhöfen, Erhebung von abgestuften Parkplatzgebühren [z.B. in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität des Ausgangsortes resp. der Möglichkeit zur Nutzung einer P+R-Anlage].

Gemeinde Lindau schliesst sich der Stellungnahme der RWU an

Die Gemeinde Lindau schliesst sich der Stellungnahme der RWU in Bezug auf die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr an und regt an, die Anzahl Parkplätze für den Normalbetrieb zu reduzieren.

Beteiligung an den Betriebskosten für den Bus

Zudem erwartet der Gemeinderat Lindau Vorschläge, wie und in welcher Höhe sich die Bauherrschaft angemessen an den jährlichen zusätzlichen Betriebskosten für den öffentlichen Verkehr auf Gemeindegebiet Lindau beteiligen wird.

Anreise mit dem ÖV in vielen Fällen nicht praktikabel

Behandlung: Das Bildungs- und Forschungszentrum dient u.a. als Standort für landwirtschaftliche Weiterbildungskurse. Das Einzugsgebiet der Kursteilnehmer umfasst nicht nur den ganzen Kanton Zürich, sondern erstreckt sich darüber hinaus auch auf die Nachbarkantone. Etliche Teilnehmer wohnen auf Bauernhöfen ausserhalb des Siedlungsgebiets, welche nicht mit dem ÖV erschlossen sind. Zahlreiche Kurse beginnen morgens um 08.00 Uhr, eine Anreise mit dem ÖV ist in vielen Fällen nicht machbar.

Verzicht auf Reduktion Parkplatzzahl, Beteiligung an ÖV-Kosten in Prüfung

Auf eine Reduktion der vorgesehenen Parkplatzzahl wird verzichtet. Für Grossanlässe liegt ein Mobilitätskonzept vor. Eine allfällige Beteiligung an den Betriebskosten für das Busangebot wird derzeit zwischen dem ALN und dem Strickhof geprüft.

4 Radroute

Antrag RWU

Die RWU reichte folgenden Antrag ein:

Antrag: *Die kantonale Radroute sollte im Rahmen des kantonalen Gestaltungsplanes rechtlich gesichert und die Finanzierung geregelt werden. Der Art. 8 Abs. 3 GP ist entsprechend aussagekräftig zu formulieren.*

Sicherung der Radroute im regionalen Richtplan ausreichend

Behandlung: Der Radweg ist im regionalen Richtplan eingetragen. Der Strickhof ist als öffentliche Institution an dieses behördenverbindliche Instrument gebunden. Zudem bleibt das Areal auch im Rahmen des Projekts Agrovet-Strickhof weiterhin im Eigentum der öffentlichen Hand. Somit sind Bestand und Unterhalt der Radroute ausreichend gesichert. Die Finanzierung des Radwegs ist im Objektkredit für das Vorhaben Agrovet-Strickhof, welcher vom Kantonsrat genehmigt wurde, enthalten.

5 Energie

Anträge RWU und Gemeinde Lindau

Die RWU reichte die nachfolgenden Anträge ein, denen sich der Gemeinderat Lindau anschliesst:

Antrag: *Wünschbar wäre die Festlegung von Energievorschriften in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes.*

Gebäude werden soweit möglich im MINERGIE®-Standard erstellt

Behandlung: Das Büro- und Laborgebäude im Baufeld 7 sowie das Mehrzweckgebäude (Forum) im Baufeld 3 werden im MINERGIE®-Standard erstellt. Dies ist

im UVB festgehalten, im Gestaltungsplan wurde ein neuer Art. 13 aufgenommen, der auf die Ausführungen im UVB verweist. Für die übrigen Gebäudetypen, welche mit Ausnahme von Nebenräumen unbeheizt sind, existieren gegenwärtig keine energetischen Standards, welche angewendet werden könnten.

Antrag: *Wünschbar wäre eine Sicherung, dass die Dachflächen auch tatsächlich zur Erstellung einer Photovoltaik-Anlage durch Dritte genutzt werden können.*

Zusage von ewz für den Betrieb der Photovoltaik-Anlage liegt vor

Behandlung: Die Projektierung der Photovoltaik-Anlage ist weit fortgeschritten, eine Zusage des Energiedienstleisters ewz als Contractor liegt vor. Die Photovoltaik-Anlage ist Bestandteil des Baugesuchs. Eine bindende Festlegung in den Gestaltungsplan-Vorschriften wird als nicht zweckmässig erachtet.

6 Entwässerung

Finanzierung der Grauwassernutzung noch nicht sichergestellt

Der Gemeinderat Lindau weist auf die Aussage der Bauherrschaft hin, wonach die Grauwassernutzung ein eigenständiges Projekt sei, dessen Finanzierung noch nicht sichergestellt sei.

Antrag: *Sofern die Vorschriften im Gestaltungsplan die Grauwassernutzung ausdrücklich festhalten, sind diese nochmals zu überprüfen.*

Separater Kredit erforderlich

Behandlung: Die Retention des anfallenden Wassers ist Bestandteil des Projekts, somit ist auch dessen Finanzierung gesichert. Das retendierte Grauwasser soll in der Gärtnerei des Strickhofs auf der andern Seite der Kantonsstrasse genutzt werden. Das Projekt für die Verbindungsleitung wird momentan von den Nutzern erarbeitet, die Finanzierung erfolgt durch einen separaten Kredit.