

VERFÜGUNG

vom 14. September 2010

Schönenberg. Öffentlicher Gestaltungsplan Sporthalle

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 29. September 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Schönenberg dem öffentlichen Gestaltungsplan Sporthalle zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Juli 2010 und des Bezirksrates Horgen vom 19. Juli 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Juli 2010 ersucht der Gemeinderat Schönenberg um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerprojektes betreffend den Neubau einer Sporthalle beim „Dorfhuus“ im Gebiet Kalchtharen. Das Gemeindegebiet Schönenberg liegt innerhalb des BLN-Objekts Nr. 1307 Glaziallandschaft zwischen Lorzentobel und Sihl mit Höhröhnenkette. Die Grundlagen des Gestaltungsplans sind denn auch aus dem von der Gemeinde durchgeführten Gesamtleistungswettbewerbs im Jahre 2005 hervorgegangen. Der Souverän hat an der Urnenabstimmung vom 25. April 2010 den Baukredit für die Sporthalle gutgeheissen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

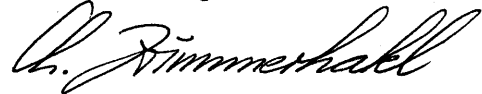
- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Sporthalle, dem die Gemeindeversammlung Schönenberg am 29. September 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Gemeinderat Schönenberg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den öffentlichen Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

- III. Mitteilung an den Gemeinderat Schönenberg (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an Geoterra AG, Zugerstrasse 46, 8805 Richterswil, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 14. September 2010
101203/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Massstab 1:500

5. SEPTEMBER 2005
ERGÄNZT: 3. MÄRZ 2009

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG FESTGESETZT AM: **29. Sep. 2009**
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG,

DER PRÄSIDENT

DER SCHREIBER

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM: **15. Mai 2009 – 13. Juli 2009**

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM: **14. SEP. 2010**

BDV Nr. **941/10**

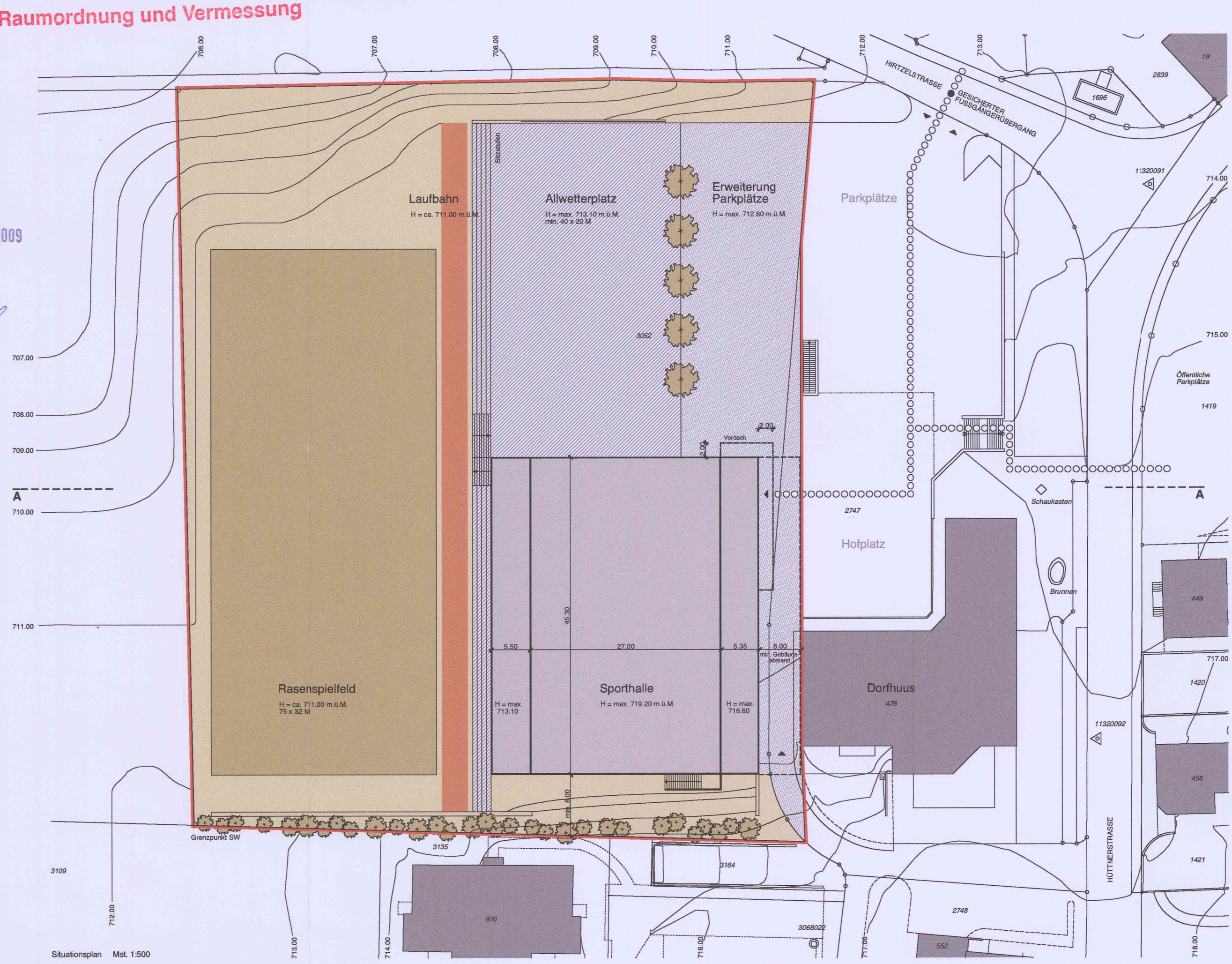
FÜR DIE BAUDIREKTION

Festlegungen

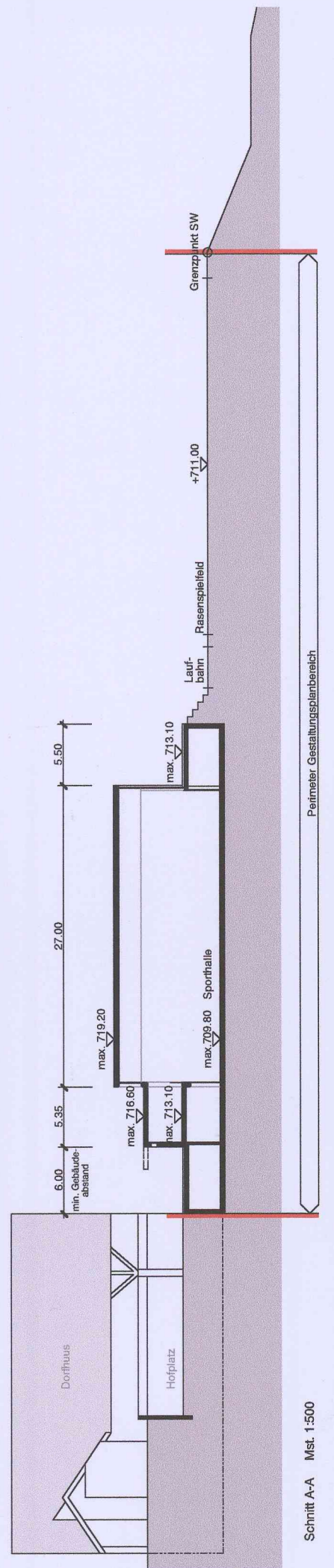
- Perimeter Gestaltungsplangebiet
- Parkplatz- & Hartbelagbereich
- Hartplatzbereich
- Baubereich Sporthalle
- Baubereich Laufbahn
- Baubereich Sportfeld
- Grünräume
- Optionale Erweiterung Rasenspielfeld
- Baumgruppe / -reihe udgl. (Lage schematisch)

Legende zur Orientierung

- Vordachbereich
- Anbau UG-Sporthalle an "Dorfhuis"
- Bestehende Gebäude
- Bestehende unterirdische Bauten
- Optimale Erweiterung Sportfeld
- Öffentlicher Fussweg, Lage schematisch
- Ein- / Ausfahrten bzw. Gebäudeeingang
- Höhenkurven (Äquidistanz 1m)
- Triangulationspunkt 11320091 = 713.55 m.ü.M.
- Triangulationspunkt 11320092 = 716.09 m.ü.M.



Situationsplan Mst. 1:500



Schnitt A-A Mst. 1:500

KANTON ZÜRICH

GEMEINDE SCHÖNENBERG

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN

SPORTHALLE

Besondere Bestimmungen

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG FESTGESETZT AM: *29. September 2009*

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:

DER PRÄSIDENT: _____

DER SCHREIBER: _____

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 15. Mai bis 13. Juli 2009

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM: *14. Sep. 2010*

FÜR DIE BAUDIREKTION: _____

BDV Nr. *94 1 10*

ZÜRICH, 9. SEPTEMBER 2005
ERGÄNZT 12. MÄRZ 2009

UMFASSUNG DES GESTALTUNGSPLANES SPORTHALLE

Parzelle Nr 3052 im Ausmass von 9000 m² und Teile der Parzelle 2747

Grundeigentümerin: 3052 Gemeinde Schönenberg, 8824 Schönenberg
 2747 Gemeinde Schönenberg, 8824 Schönenberg

A. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gestaltungsplan Sporthalle wird gestützt auf § 83ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 sowie § 21 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Schönenberg vom 9. November 1995 erlassen.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche als integrierende Bestandteile gelten:

A. verbindlich:

- Gestaltungsplan M 1:500 dat. 5. September 2005, ergänzt 3. März 2009
- Besondere Bestimmungen dat. 9. September 2005, ergänzt 12. März 2009
- B. begleitend:
 - Bericht
 - Wettbewerbsprojekt

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine ortsbaulich und funktional überzeugende Anbindung der Sporthalle an das ‚Dorhuus‘ und den Ortskern und die angrenzenden Bauten sowie eine zeitgemässe Überbauung mit guter Gesamtwirkung und Nutzwert
- eine verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Bauvolumen und deren Lage
- Festlegung der für Sport- und Freizeitnutzungen notwendigen Umgebungsflächen
- die Sicherstellung der Anbindung an die Staatsstrasse und an das Fusswegnetz der Gemeinde

B. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 4 Lage und Stellung der Gebäude

Die Lage und die Stellung der Gebäude wird durch den Baubereich bestimmt.

Die Ausmasse des Gebäudes sind im Gestaltungsplan festgehalten.

Zwischen dem ‚Dorhuus‘ und der neuen Sporthalle sind min. 6.00 m Abstand einzuhalten. Im Untergeschoss ist ein Zusammenbau von ‚Dorhuus‘ resp. Schutzraum und neuer Sporthalle zulässig.

Gegenüber den übrigen Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss Planungs- und Baugesetz sowie Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schönenberg einzuhalten.

Art. 5 Baubereiche

Baubereich für Sporthalle

Die Halle gliedert sich in 3 Bereiche, Hallentrakt, Garderobentrakt und Geräteraum. Für diese Bereiche gelten folgende maximale Höhenkoten:

Flachdach Hallentrakt max. 719.20 m.ü.M

Flachdach Garderobentrakt max. 716.60 m.ü.M

Flachdach Geräteraum max. 713.10 m.ü.M

Höhe Hallenboden max. 709.80 m.ü.M

Höhe Eingangsniveau max. 713.10 m.ü.M

Für technisch notwendige Anlagen (zB. Silo für Holzschnitzel, Schutzbauten udgl.) kann der Baubereich unter Terrain überschritten werden.

Die Gebäudehöhe darf nur von technisch bedingten Aufbauten überschritten werden (Sonnenkollektoren, Lüftungsinstallationen udgl.)

Im Eingangsbereich sind Vordächer bis 2 m Tiefe zulässig.

Art. 6 Gestaltung / Qualitätssicherung

Das Richtprojekt gemäss Wettbewerb ist für die Gestaltung wegleitend. Für die Sporthalle und die Umgebungsgestaltung sind erhöhte, architektonische und gestalterische Anforderungen zu erfüllen.

C. UMGEBUNG UND BEPFLANZUNG

Art. 7 Sportanlagen

Im Gestaltungsplan werden die Flächen für die unterschiedlichen Sportarten dargestellt:

- Allwetterplatz (Hartplatz) 40 x 20 m, kann für Grossanlässe auch zur Parkierung benutzt werden

- Laufbahn 3 x 80 m kombiniert mit Weitsprunganlage

- Rasenspielfeld 75 x 32m

Inkl. Ausrüstungen wie Ballfänge, Abschränkungen udgl.

Art. 8 Geländemodellierung

Die Niveaudifferenz zwischen den Sportanlagen wird mit einer Stufenanlage überwunden.

Gegenüber Nachbargrundstücken werden die Höhendifferenzen unterschiedlich ausgeführt:

Nach SO mit Stützmauer

Nach SW flache Böschungen, teilweise übergreifend auf Parzelle 3109

Nach NW mit Stützmauer resp. flacher Böschungen, übergreifend auf Parzelle 3109.

Die zwingend notwendigen Geländeänderungen haben sich besonders sorgfältig der ursprünglichen landschaftlichen Umgebung anzupassen und unterzuordnen. Durch die Geländeanpassung im Böschungsbereich darf keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung entstehen.

Niveau Hartplatz	max. 713.10 m.ü.M
Niveau Rasenspielfeld	max. 711.00 m.ü.M

Art. 9 Mehrzwecknutzung

Der Platz zwischen Dorfhuus und Sporthalle, der Parkplatz und Allwetterplatz dürfen für unterschiedliche Anlässe wie Feste, Chilbi udgl., genutzt werden. Das Bewilligungsverfahren für temporäre Infrastrukturen (Zelte, Vergnügungsbetriebe udgl.) wird durch die lokale Behörde festgelegt.

Art. 10 Bepflanzung

Die Bepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Diese ist gleichzeitig mit der Realisierung der Umgebungsarbeiten auszuführen.

Das Flachdach der Sporthalle ist soweit diese nicht als begehbare Flächen genutzt wird, extensiv zu begrünen.

D. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Art. 11 Erschliessung

Die Erschliessung für Fahrverkehr und Fussgänger hat über Grundstück Parz. 2747 zu erfolgen.

Art. 12 Parkierung

Die bestehende Parkierung auf Parz. Nr. 2747 wird auf dem Areal des Gestaltungsplans erweitert.

Alle Parkplätze werden oberirdisch angelegt.

Die Parkfelder sind soweit möglich mit sickerungsfähigen Belägen zu erstellen.

Art. 13 Altlasten

Das Grundstück gilt als belasteter Standort.

Für das Erlangen der Baubewilligung sind geeignete Untersuchungen und ein von der Behörde (AWEL) genehmigtes Entsorgungskonzept vorzulegen.

Art. 14 Energie

Dem Thema Nachhaltigkeit ist grosse Beachtung zu schenken. Energetisch vorbildliche Lösungen sind anzustreben. Vor der Realisation sind entsprechende Energiekonzepte vorzulegen. Anzustreben ist der Minergiestandard.

Art. 15 Behindertengerechtes Bauen

Die Vorgaben des behindertengerechten Bauens sind im ganzen Bereich des Gestaltungsplans einzuhalten

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16 Weitere Vorschriften

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schönenberg und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Sporthalle inkl. besondere Bestimmungen tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

KANTON ZÜRICH

GEMEINDE SCHÖNENBERG

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN

SPORTHALLE

BERICHT

GRUNDEIGENTÜMER

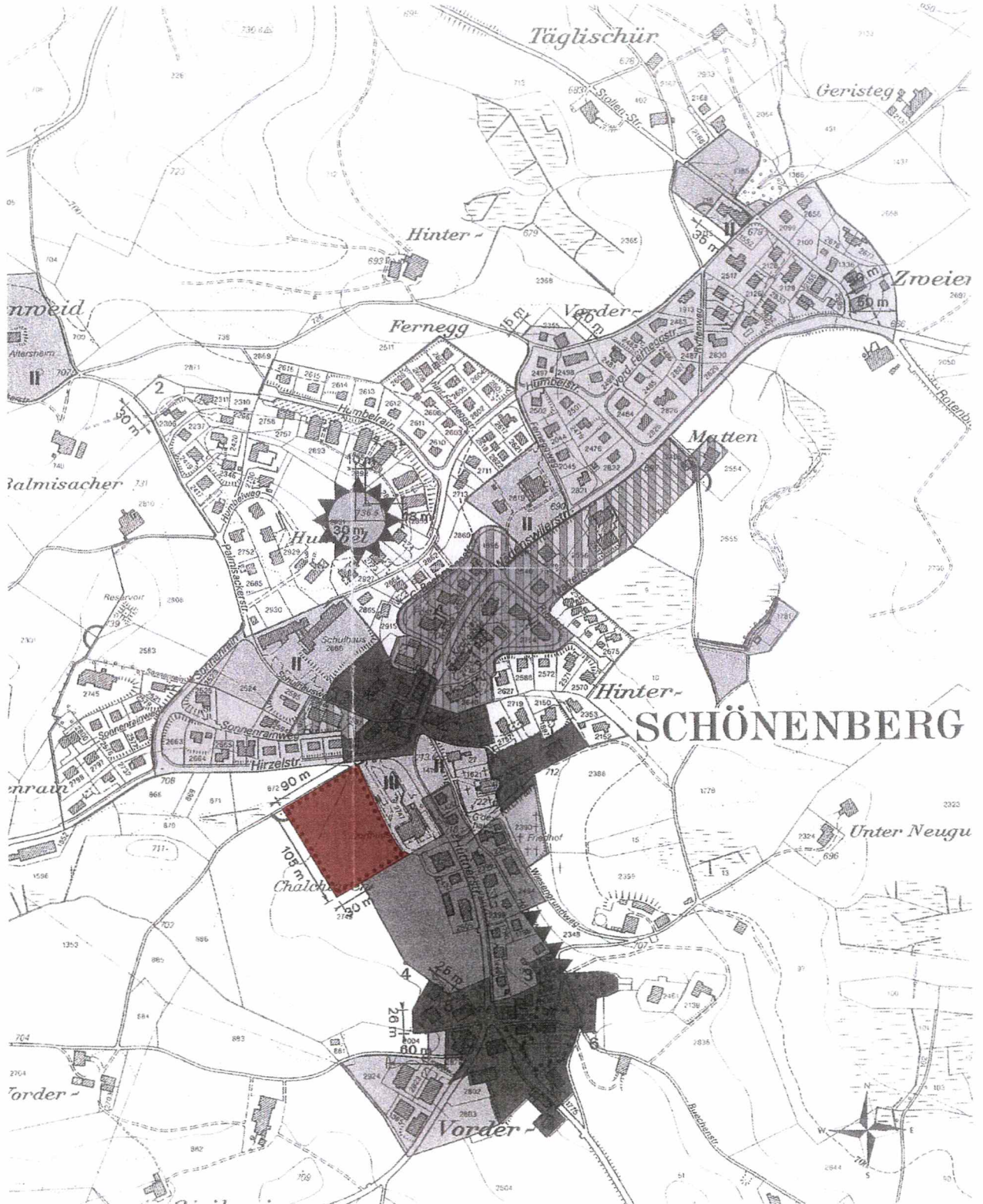
GEMEINDE SCHÖNENBERG
8824 SCHÖNENBERG

ARCHITEKT

HORNBERGER ARCHITEKTEN AG
ENGLISCHVIERTELSTRASSE 22, 8032 ZÜRICH

ZÜRICH, 9. SEPTEMBER 2005
ERGÄNZT 12. MÄRZ 2009

Situation Schönenberg



I. Allgemeines

Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. November 1995 wurde in der Bau- und Zonenordnung das gemeindeeigene Grundstück (Parzelle Nr. 3052) der Erholungszone EA zugewiesen. In dieser Zone gilt Gestaltungsplanpflicht.

Aus einer Standortanalyse für eine neue Sporthalle ging klar der Standort beim „Dorfhuus“ als der am besten geeignete hervor.

An der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2004 wurde der Projektierungskredit für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs für den Neubau einer Sporthalle auf diesem Areal bewilligt.

Am 24. Mai 2005 tagte das Beurteilungsgremium und empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig das Projekt - Erne Holzbau AG / Hornberger Architekten AG - zur Weiterbearbeitung und Ausarbeitung des Gestaltungsplanes.

Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, insbesondere die einfachere Gestaltung des Aussenraums, wurden bei der Bearbeitung des Gestaltungsplan berücksichtigt.

Am 23. März 2006 wurde der Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung angenommen, in der darauf folgenden Urnenabstimmung jedoch verworfen.

In der Folge wurden alternative Standorte untersucht und die Grösse der Halle hinterfragt. Eine befriedigende Lösung wurde nicht gefunden.

Am 27. November 2008 unterstützt die Gemeindeversammlung eine Initiative für die Wiedererwägung Neubau Sporthalle auf Grundstück Kat.-Nr. 3052, Kalchtaren. In Abweichung zum ursprünglichen Gestaltungsplan, wird ein Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Option für eine Erweiterung des Rasenspielfeldes auf Parz.-Nr. 3109 verlangt. Mit dem Ziel, die Kosten der Altlastenentsorgung zu reduzieren, ist die Höhenlage der Halle und der Plätze zu optimiert.

II. Ort / Lage

Das Grundstück Parzelle Nr. 3052 liegt angrenzend an das „Dorfhuus“ in unmittelbarer Nähe zum gewachsenen Ortszentrum von Schönenberg mit der weithin sichtbaren Kirche. Gleichzeitig liegt es am Dorfrand, dem Übergang zur Landwirtschaftszone und der unverwechselbaren Moränenlandschaft.

III. Projektbeschreibung

Situation

Die neue Sporthalle wird im Südwesten des bestehenden Dorfhauses platziert und um ein Geschoss in das Terrain eingebettet.

Dank dieser Anordnung bleibt die Dominanz des „Dorfhuus“ als Zentrum des kulturellen Dorflebens gewahrt, das Ortsbild mit Kirche wird nicht beeinträchtigt und die Einflüsse auf die neue Wohnüberbauung sind minimal.

Der Vorplatz des Werkhofs und der Feuerwehr wird durch den Neubau der Turnhalle räumlich, klar definiert. Es entsteht ein hofartiger Bereich vor der Turnhalle und Werkhof.

Über eine Stufenanlage verbunden liegt im Südwesten das neue Rasenspielfeld.

Entscheidend für das Projekt ist die gewählte Höhenlage von Turnhalle und Rasenspielfeld. Die vorliegende Lösung sieht eine ausgeglichene Erdmassenverteilung in der Umgebung vor.

Die Erschliessung der Turnhalle erfolgt über den Hof-Platz der mit einer neuen Treppe direkt mit dem Vorplatz „Dorfhuus“ verbunden ist.

Die Halle öffnet sich im Südwesten zur Landschaft. Durch eine verglaste Eingangszone und einem Oberlichtband auf der Nordostfassade erhält sie hohe Transparenz mit interessanten Durchblicken.

Prägend für die Architektur ist die gewählte Materialisierung aus unterschiedlichen Holzwerkstoffen, die sowohl in der Konstruktion wie auch in der Oberflächengestaltung eingesetzt werden. Das im Erdreich liegende Sockelgeschoss wird in Beton ausgeführt, die Konstruktion über dem Sockelgeschoss ist in Holz konzipiert.

Erschliessung

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt über das Grundstück „Dorfhuus“, Parzelle Nr. 2747, resp. über die Hirzelstrasse.

Die Fussgänger Erschliessung der Turnhalle erfolgt über den Hof-Platz der mit einer neuen Treppe direkt mit dem Vorplatz des Dorfhauses verbunden ist.

Ein weiterer Zugang führt über den Parkplatz.

Zur Schulwegsicherung wird ein gesicherter Fussgängerübergang über die Hirzelstrasse realisiert. Ein entsprechendes Projekt wurde mit Vertretern des Kantons ausgearbeitet, die Ausführung erfolgt voraussichtlich im Sommer 2009.

Parkierung

Die bestehende Parkierung beim „Dorfhuus“ wird um ca. 20 Plätze erweitert. Die Parkfelder werden in sickerfähigem Belag ausgeführt.

Eine Erweiterung der Parkierung bei Grossanlässen ist auf dem angrenzenden Allwetterplatz möglich. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt unverändert über die Hirzelstrasse.

Die asphaltierten Plätze, Parkplatz, Hof-Platz und Hartplatz, werden auch in Zukunft multifunktional für Feste und Chilbi udgl. nutzbar sein.

Umgebung

Die Umgebung wird geprägt durch neu geschaffene, ebene Flächen, die für Sportnutzungen wie Hartplatz, Rasenspielfeld und Laufbahn mit Weitsprunganlage genutzt werden können. Dank der unterschiedlich gestalteten Übergänge zur vorhandenen Topographie bleiben die typischen Merkmale der bestehenden Umgebung erhalten. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Das Flachdach der Sporthalle wird extensiv begrünt.

IV. Altlasten

Das Bauareal gilt aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung von Dr. Vollenweider AG vom 1. Dez. 2004 (Bericht Nr. 2337/1), resp. Altlastenuntersuchung vom 16. Nov. 2005 (Bericht Nr. 2337/2) als belasteter Standort (Art. 2 Altlasten Verordnung, AltIV). Der Bericht von BMG Engineering AG vom 7. Juni 2006, für eine Zweitmeinung kommt auf dasselbe Ergebnis.

Von 1967 bis 1984 wurde auf dem Grundstück Nr. 3052 Aushub gelagert, welches örtlich mit Bauschutt vermischt ist. Die durchgeführten Sondierungen zeigen unterschiedliche Verschmutzungsgrade. Rund die Hälfte des Aushubs gilt als verschmutzt, dieses Material muss speziell Verwertet werden oder in einer Inerstoffdeponie gelagert werden. Das restliche Aushubmaterial wird als tolerierbar bezeichnet und darf zu Terrainaufschüttungen innerhalb des Grundstücks verwendet werden.

Die gemessene Schadstoffbelastung in den entnommenen Wasserproben ist sehr viel niedriger als die erlaubten Konzentrationswerte. Eine Gefährdung von Grundwasser ist in der vorliegenden hydrogeologischen Situation ausgeschlossen. Auch Schädliche oder lästige Einwirkungen auf den Boden und auf die Luft können ausgeschlossen werden.

Für das Erlangen der Baubewilligung für die Realisierung des Bauvorhabens ist die Sanierungsbedürftigkeit des Standortes mit einer geeigneten technischen Untersuchung abzuklären. Die Methoden dieser Untersuchung sind der Behörde (AWEL) zur Stellungnahme vorzulegen (Art. 7 AltIV)

Meteorwasserversickerung

Gemäss derselben Baugrunduntersuchung von Dr. Vollenweider AG ist eine künstliche Versickerung von Meteorwasser (Dachwasser und Platzentwässerung) nicht möglich, resp. auf Altlasten-Verdachtsflächen nicht gestattet. Die Lösung für die Entwässerung ist im Zusammenhang mit der Altlastensanierung gemeinsam mit der Behörde (AWEL) zu entwickeln.

V. Vorteile des Gestaltungsplanes

- Sicherung der optimalen Eingliederung in die landschaftliche und architektonische Umgebung, insbesondere die sensible Anbindung ans bestehende Dorf.
- Sinnvolle Anbindung an die bestehende Erschliessung und Festlegung sicherer Schulweg.
- Sicherstellung der erhöhten, architektonischen und gestalterischen Anforderungen

hornberger architekten ag