

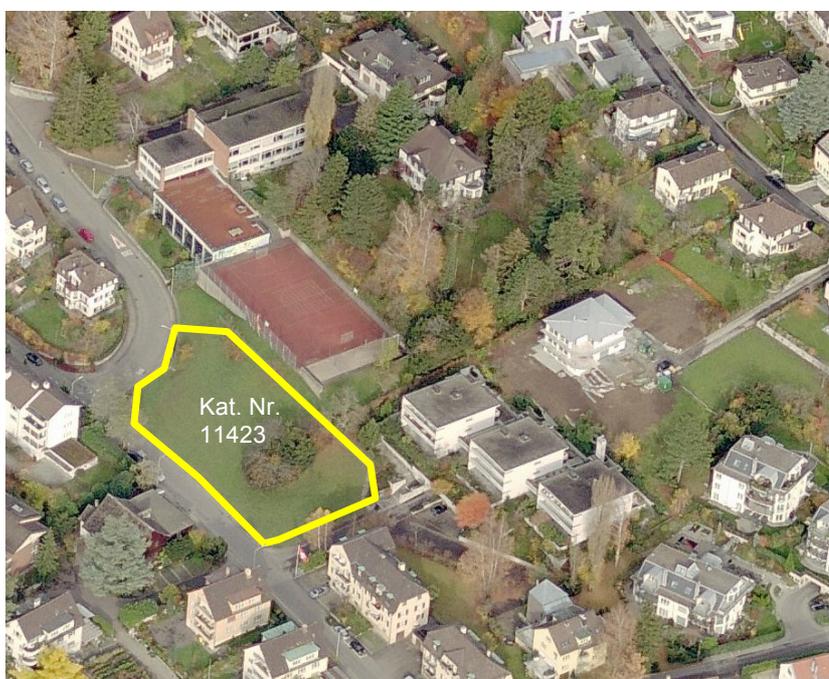


Teilrevision Zonenplan Schulhaus Goldbach

# Umzonung Kat. Nr. 11423 von der W3/2.40 in die OeB

Bericht nach Art. 47 RPV

Beschluss Gemeinderat vom  
28. November 2012 zuhanden der Gemeinde-  
versammlung vom 25. März 2013



Inhalt	1. Erläuterungen	3
	2. Auswirkungen	5
	3. Mitwirkung	6
	3.1 Öffentliche Auflage	6
	3.2 Bericht zu den Einwendungen	6
	3.3 Vorprüfung und Anhörung	7
	4. Antrag	8

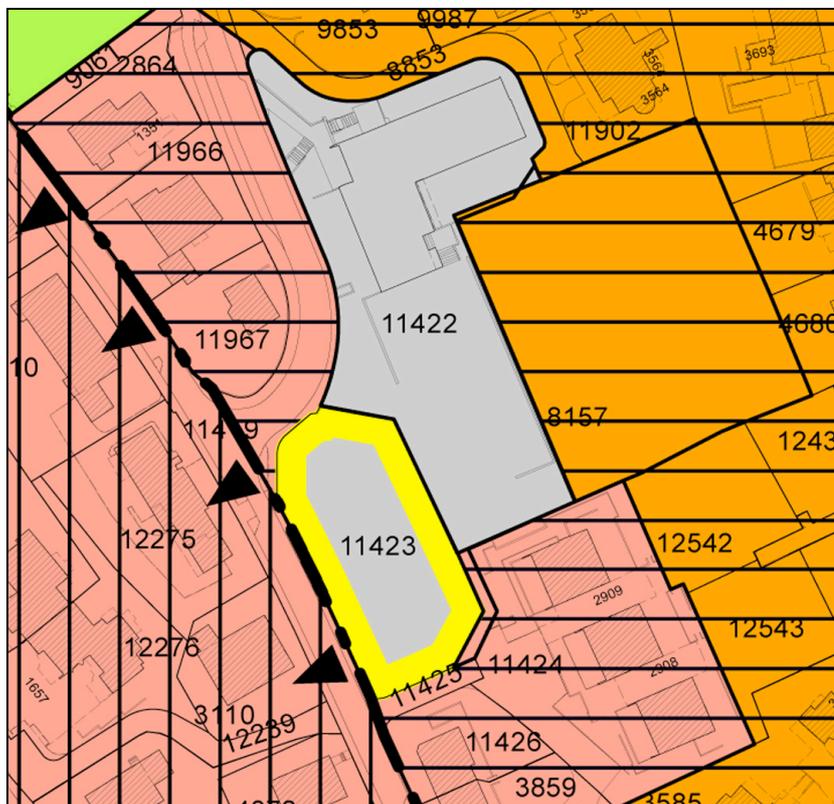


## Beantragte Zonierung

Der Gemeinderat beantragt daher der Gemeindeversammlung, das Grundstück Kat.-Nr. 11423 mit einer Landfläche von 1'803 m<sup>2</sup> von der Zone W3/2.40 in die Zone für öffentliche Bauten umzuzonen.

Neuer Zonenplan im Bereich der beantragten Änderung:  
Umzonung in die Zone OeB

- Kantonale Freihaltezone §§ 39 ff PBG
- W2/1.50 Wohnzone 2-geschossig
- W3/2.40 Wohnzone 3-geschossig
- Gewerbe grundsätzlich unzulässig gemäss Art. 34 Abs. 1 BZO
- Gebiet mit besonderer Nutzungsanordnung gem. Art. 34 Abs. 2 BZO
- mässig störendes Gewerbe zulässig gemäss Art. 23 Abs. 2 BZO
- OeB Zone für öffentliche Bauten
- Von der Umzonung betroffene Fläche



## Vergleich der Zonenbestimmungen

Nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die heute geltenden und die mit der Umzonung neu zu beachtenden Zonenbestimmungen für das Grundstück Kat.-Nr. 11423.

### Gegenüberstellung

Nutzweise

Baumassenziffer

Gebäudehöhe

Gebäuelänge

Vollgeschosszahl

Grenzabstand

Heute gültige Wohnzone W3/2.40	Beantragte Zone für öffentliche Bauten OeB
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Gewerbe grundsätzlich unzulässig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben</li> <li>• Alterswohnungen</li> </ul>
2.40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Keine Vorgabe
10.5 m	Keine Vorgabe (max. 25 m)
30 m (Teilrevision 2012, noch nicht rechtskräftig)	Keine Vorgabe
3 Vollgeschosse	Keine Vorgabe
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundabstand 6 m</li> <li>• Zuzüglich Mehrlängenzuschlag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.5 m (gegenüber OeB)</li> <li>• 6 m zuzüglich Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag (gegenüber W3/2.40)</li> </ul>

## 2. Auswirkungen

Gemeindeentwicklung	<p>Die Auswirkungen der marginalen Teilrevision des Zonenplanes sind bezüglich Gemeindeentwicklung und Umwelt vernachlässigbar.</p> <p>Mit der Umzonung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das Schulhaus Goldbach bedarfsgerecht und quartierverträglich erweitert werden kann und die Bedürfnisse einer modernen Schule erfüllt werden.</p>
Landverkauf / -abtausch	<p>Der Schulgemeinde wird das Grundstück Kat. Nr. 11423 von der Politischen Gemeinde für den Neubau des Schulhauses Goldbach zur Verfügung gestellt. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Gemeindeversammlung.</p>
Finanzen	<p>Für die Politische Gemeinde ergeben sich durch die Umzonung keine finanziellen Folgen, da die Schulgemeinde das Land zum Buchwert erwirbt. Zudem ist vorgesehen, dass die Schulgemeinde das in der Freihaltezone liegende, 10'326 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Kat. Nr. 9617 beim Schulhaus Erb an die Politische Gemeinde zum Buchwert (=unentgeltlich) abtreten wird.</p> <p>Zusätzlich wird der Politischen Gemeinde die Option eingeräumt, die Grundstücke Kat. Nrn. 7016 und 6782 zu übernehmen, sobald die Schulgemeinde keinen Eigenbedarf mehr am Schulhaus Erb hat.</p>
Schutzinteressen	<p>Das bestehende Schulgebäude Goldbach ist im Inventar der schützenswerten öffentlichen Bauten der Gemeinde Küsnacht aufgeführt. Da das Schulhaus abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, wurde die Schützwürdigkeit der Schulanlage abgekläret.</p> <p>Mit Beschluss vom 9. Februar 2011 hat der Gemeinderat das bestehende Schulgebäude aus dem Inventar der gemeindeeigenen Objekte des Denkmal- und Heimatschutzes entlassen. Der Beschluss des Gemeinderats ist rechtskräftig.</p>

## 3. Mitwirkung

### 3.1 Öffentliche Auflage

Verabschiedung zuhanden  
der öffentlichen Auflage,  
Anhörung und Vorprüfung

Die Teilrevision des Zonenplans wurde vom Gemeinderat am 17. November 2010 zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet.

Die Revisionsakten wurden vom 26. November 2010 bis zum 25. Januar 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen zwei Einwendungen mit insgesamt zwei Änderungsanträgen bei der Gemeinde ein.

Der Gemeinderat hat in seinem Antrag an die Gemeindeversammlung darzulegen, welche Einwendungen aus welchen Gründen nicht berücksichtigt wurden. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

### 3.2 Bericht zu den Einwendungen

Verfahren sistieren

Ein Einwender verlangt, dass das Umzonungsverfahren zu sistieren sei. Zuerst sei die notwendige Güterabwägung vorzunehmen und durch den Souverän zu beschliessen. Abzuwägen und darzulegen sei insbesondere die Notwendigkeit einer Sanierung und allenfalls Erweiterung der Schulanlage mit oder ohne Rückbau sowie mit oder ohne Nutzung des Grundstücks Kat.-Nr. 11423 versus eine Nutzung des Grundstücks z.B. für den gemeinnützigen Wohnungsbau oder als Reserve für einen allfälligen Landabtausch. Die Umzonung sei auch bis zur rechtskräftigen Unterschutzstellung oder Inventarentlassung zu sistieren.

Stellungnahme des  
Gemeinderates:  
Ablehnung

Die Gewährleistung eines zeitgemässen Schulbetriebs für die zahlreichen Schüler, die in den kommenden Jahren in Goldbach zur Schule gehen werden, ist für den Gemeinderat ein gewichtiges öffentliches Interesse. Gestützt auf eine Machbarkeitsstudie legt die Schulgemeinde dar, dass das längerfristig notwendige Raumprogramm für einen zeitgemässen Schulbetrieb im Quartierschulhaus Goldbach nicht ohne das Grundstück Kat.-Nr. 11423 umgesetzt werden kann. Es macht daher räumlich und betrieblich Sinn, dass die Gemeinde als Grundeigentümerin für die Erweiterung der Schulanlage an diesem Standort Hand bietet. Das Grundstück ist für die Nutzung durch die Schule prädestiniert, wie dies auch in der Zusammenstellung der Finanzgrundstücke der Politischen Gemeinde festgehalten ist.

Das bestehende Schulgebäude wurde aus dem Inventar der gemeindeeigenen Objekte des Denkmal- und Heimatschutzes entlassen, sodass dem Abbruch und Neubau nichts entgegensteht.

Der Gemeinderat erachtet den vorgesehenen Landabtausch als zweckmässig. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Eine Sistierung des Verfahrens ist aus Sicht des Gemeinderates daher nicht erforderlich.

Auf Option der Übernahme von Kat.-Nrn. 7016 und 6782 verzichten

Ein Einwanderer stimmt der beantragten Umzonung zu, beantragt jedoch, dass auf die Option zur Übernahme der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 7016 und 6782 (Schulhaus Erb) zu verzichten sei.

Stellungnahme des Gemeinderates:  
Nicht eintreten

Der im erläuternden Bericht erwähnte Landabtausch und die eingeräumte Option zur Übernahme der beiden Grundstücke belegen lediglich, dass die Umzonung und die Landabtretung für die Politische Gemeinde keine finanziellen Folgen haben.

Die Eigentumsverhältnisse und Eigentumsübertragungen sind nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Im Rahmen der Zonierung des Grundstückes kann daher auch offen bleiben, ob der Gemeinderat von der eingeräumten Option zur Übernahme des Schulhauses Erb je Gebrauch machen wird.

### 3.3 Vorprüfung und Anhörung

Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Antrag der Baudirektion Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung unterbreitet.

Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht sind keine überkommunalen Interessen vorhanden, die gegen die beantragte Umzonung sprechen würden. Das geplante Schulhaus entspricht ohne weiteres der Zweckbestimmung einer Zone für öffentliche Bauten gemäss § 60 PBG.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sind von der Umzonung nicht betroffen und haben daher auf Stellungnahmen verzichtet respektive keine Einwendungen vorgebracht. Auch der Zweckverband der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) verzichtet auf eine Stellungnahme. Aus Sicht der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) steht der geplanten Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten nichts entgegen.

## 4. Antrag

Der Gemeinderat empfiehlt  
der Gemeindeversammlung

1. Der Teilrevision Zonenplan, Schulhaus Goldbach, Umzonung Kat.-Nr. 11423 von der Wohnzone W3/2.40 in die Zone für öffentliche Bauten, vom 19. November 2012 wird zugestimmt. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch den Kanton Zürich.
2. Der Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung zur Teilrevision und zu den Einwendungen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rechtsmittelverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.