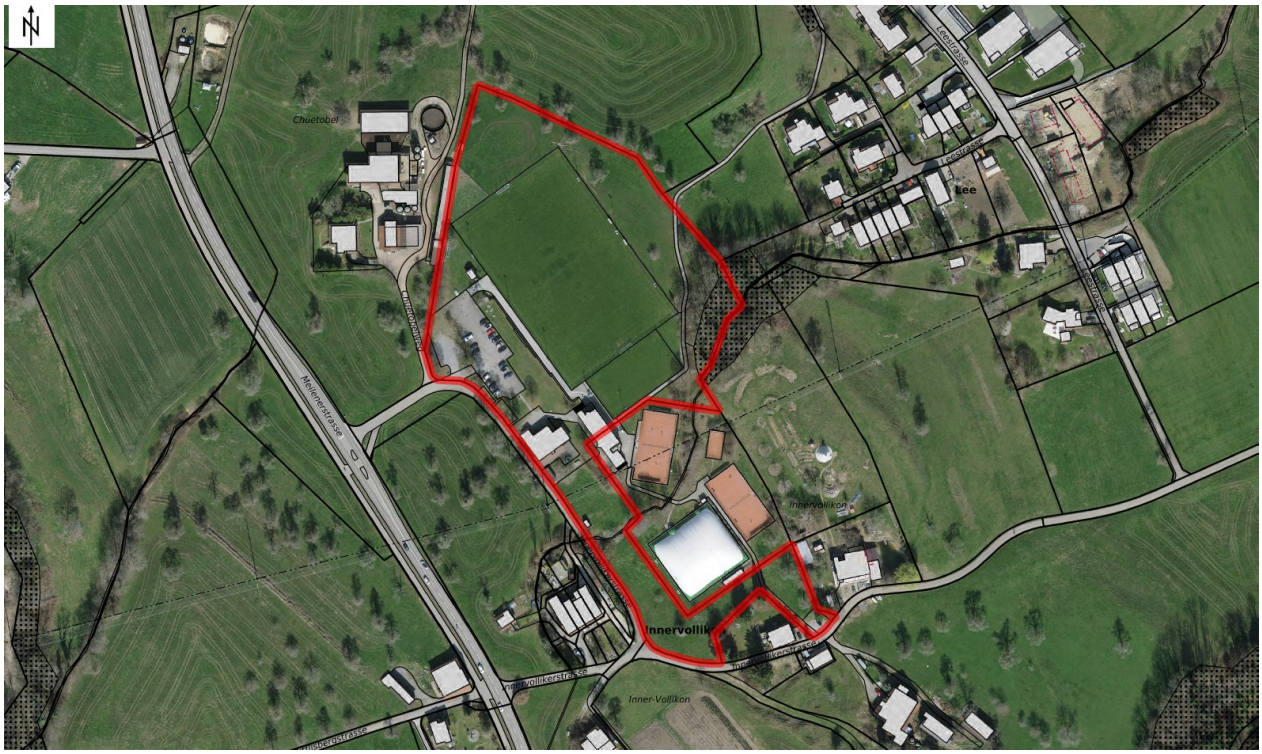
Kanton Zürich Gemeinde 8132 Egg

Vorentscheid

2-fach Turnhalle Sportanlage Schürwies in Innervollikon, 8132 Egg

Vorentscheid mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten gemäss PBG § 323 ff.



Grundeigentümerin:

Politische Gemeinde Egg

Egg, 26. März 2021

Tobias Bolliger

Gemeindepräsident

Tobias Zerobin

Gemeindeschreiber

Bauherrschaft/Projektverfasser:

Trägerverein 2-fach Schürwies

Egg, 26. März 2021

Walo Schoch

Präsident

Christoph Kaufmann

Beisitzer

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 3
2. Standort Sportanlage Schürwies 4
3. Ziele 7
4. Konzept 8
5. Zu klärende baurechtliche Fragen 10

Beilagen:

Dieses Dokument mit den baurechtlich relevanten Fragestellungen

Situation Ist-Zustand	Mst. 1:1000
Situation	Mst. 1:500
Grundriss	Mst. 1:200
Fassaden NW + SO / Schnitt	Mst 1:200
Baugespannplan	Mst. 1:200

Visualisierungen

Baugesuchsformular

Einreichung über e-baugesuche am……

Stellungnahme Natur- und Heimatschutzverein Egg

1. Ausgangslage

1.1. Vorgeschichte

Die Nachfrage in der Gemeinde Egg nach gedeckten Training und Sportmöglichkeiten kann bereits heute nicht mehr in den bestehenden Turn- und Sporthallen abgedeckt werden. Speziell im Zeitraum nach Schuluntericht, von 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr sind sämtliche Hallenplätze voll belegt.

Nach dem negativen Entscheid der Bevölkerung zur Dreifachturnhalle in der Schulanlage Bützi Ende 2018 sind die sporttreibenden Vereine auf der Suche nach alternativen Standorten.

Mit dem Bau des Schulraum-Provisoriums sind die akuten Platzbedürfnisse der Schule mittelfristig abgedeckt. Damit wurde das notwendige Zeitfenster, ca. 3-5 Jahre für die Neuaufnahme der Schulraumplanung geschaffen.

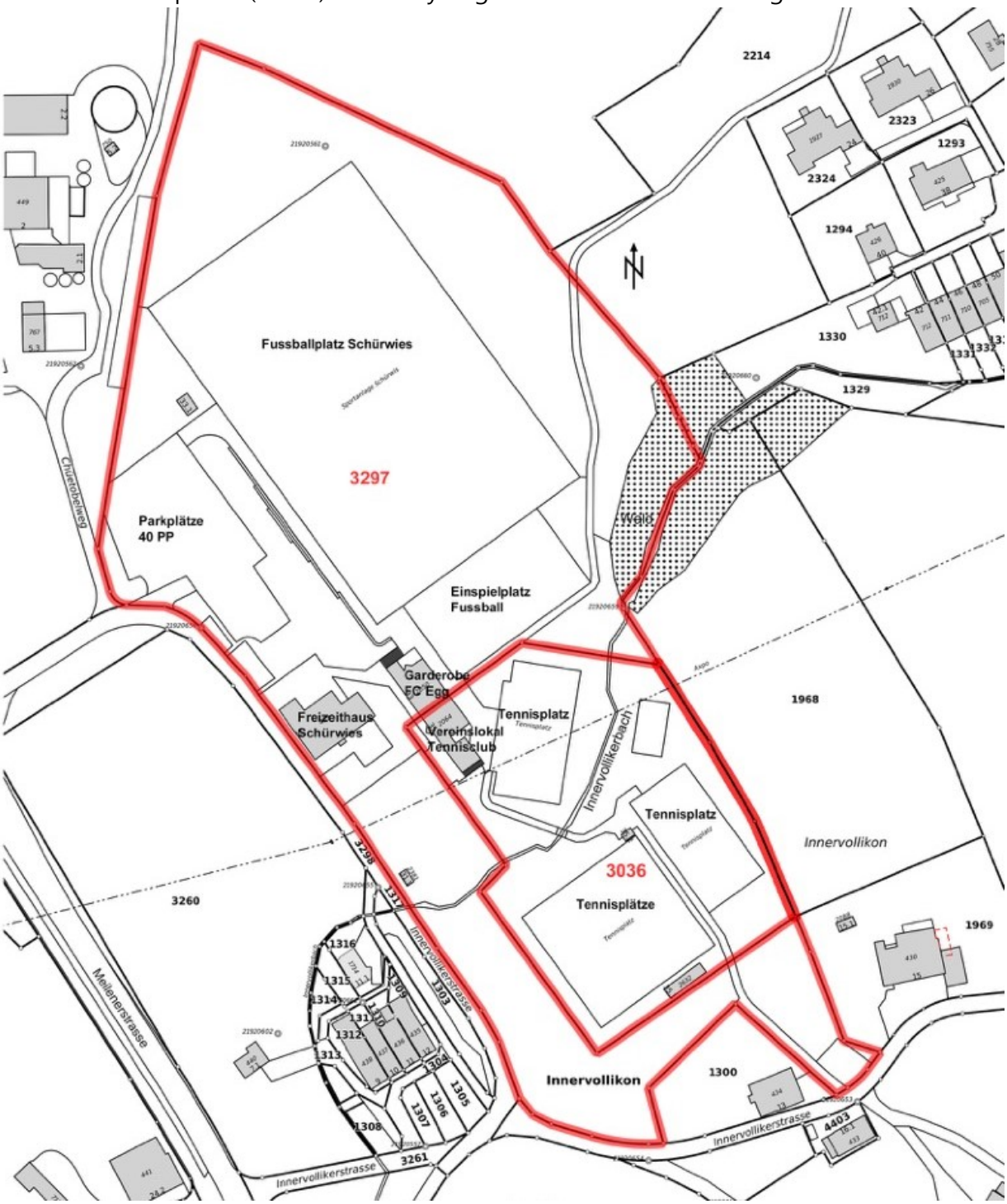
Bisher haben sich die Bedürfnisse der Vereine mit den Bedürfnissen der Schulen sowohl zeitlich, wie auch räumlich gedeckt. Dies ist mit dem negativen Entscheid Ende 2018 und der Neuaufnahme der Schulraumplanung nun nicht mehr der Fall.

Um dem akuten Engpass an gedecktem Trainings- und Sportmöglichkeiten entgegenzuwirken hat die IG Sport Egg als Interessengemeinschaft der Egger Vereine mögliche Standorte untersucht und ist am Standort der Sportanlage Schürwies in Innervollikon fündig geworden.

2. Standort Sportanlage Schürwies

Die Sportanlage Schürwies liegt am Rande des Siedlungsgebietes der Gemeinde Egg im Gebiet Innervollikon. Zur Sportanlage gehören der Fussballplatz, die Tennisanlage Schürwies mit vier Sandplätzen und das Freizeithaus der Gemeinde Egg. Der Standort liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes und ist entsprechend der vorwiegenden Freizeitnutzung mit einer passenden Infrastruktur ausgestattet.

Die Infrastruktur des Standortes Schürwies ist auf den Sportbetrieb ausgerichtet und entsprechend gut ausgebaut. Insbesondere die Garderoben für den Fussballplatz und die genügenden Anzahl Parkplätze (40 PP) stellen Synergien für eine Zusatznutzung dar.



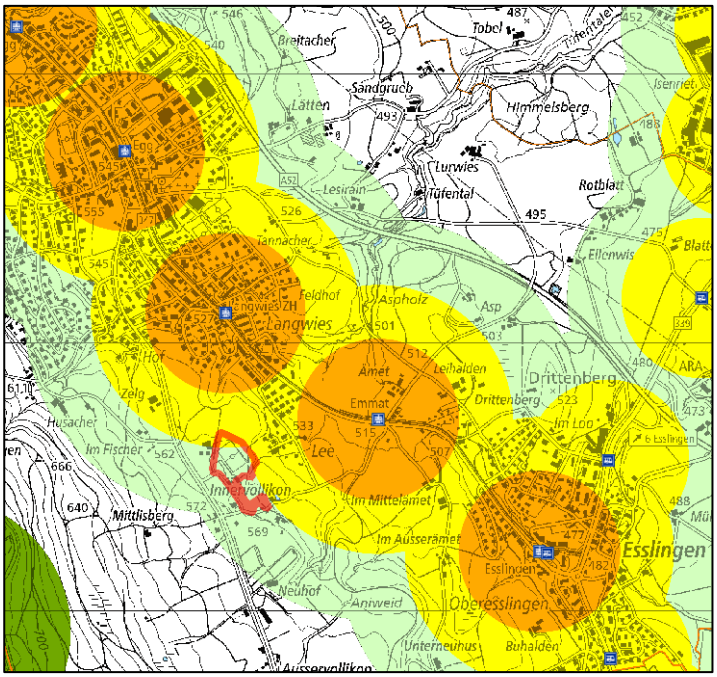
Übersichtsplan Standort Sportanlage Schürwies

2.1. Erschliessung

2.1.1. ÖV-Erschliessung

Die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln der Sportanlage Schürwies ist über die Forchbahn (S18) möglich. Weitere Netzanbindungen sind nicht vorhanden.

Die nächst gelegenen Haltestelle Langwies und Emmat liegen ca. 550m von der Sportanlage entfernt und sind mit direkten Fusswegen verbunden.



Übersichtplan

Distanz zur Forchbahn-Haltestelle Langwies/ Emmat (Orange <300m/Gelb 300-500m /Grün 501-750m)

Zur Berechnung der ÖV-Güteklasse wird die Berechnungsmethodik ARE angewendet.
Massgebend sind folgende Faktoren:

Art des Verkehrsmittels:	Forchbahn S18, Verkehrsmittelgruppe A (Bahnlinie)
Haltestellenkategorie:	>10min- <20min Kursintervall ergibt Kategorie III
ÖV-Güteklasse:	bei einer Distanz von ca. 550m ergibt dies:
	Güteklasse D (hellgrün), geringe Erschliessung mit dem ÖV

Die Sportanlage weist somit eine ÖV.Güteklasse D, geringe Erschliessung aus.

2.1.2. Individualverkehr

Die Anbindung an das Strassennetz der Sportanlage über die Meilenerstrasse (Kantonsstrasse/Sammelstrasse) darf als sehr gut bezeichnet werden.

2.1.3. Langsamverkehr

Zu Fuss ist die Sportanlage über gesicherte Fusswege ab dem Dorfzentrum Egg erreichbar. Ebenso sind der Dorfteil Esslingen und der Haltestelle Emmat über gut ausgebaute und gesicherte Fusswege verbunden.

Die Sportanlage ist für Fahrradfahrer gut erreichbar. Insbesondere mit den Ausbau der regionalen Fahrradverbindung zwischen Egg und Meilen.

2.2. Zonenzuteilung

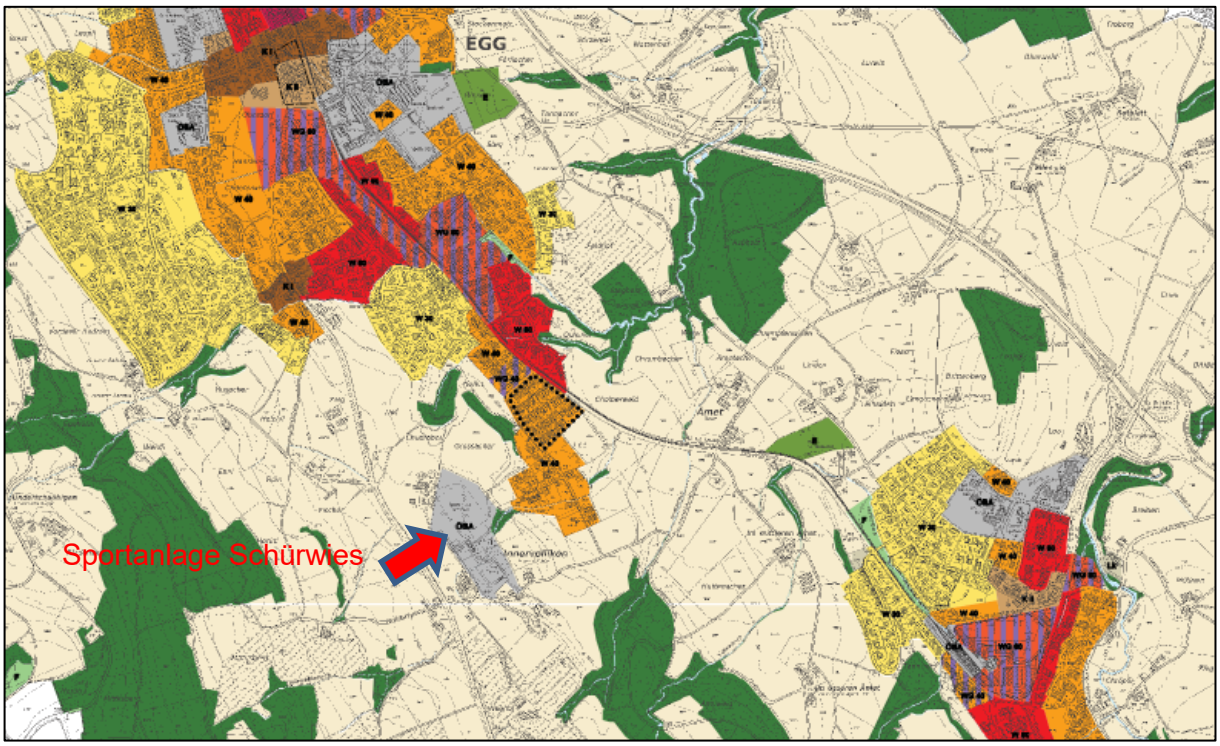
Das Grundstücke Kat. Nr. 3297 und 3036 in der Gemeinde Egg sind der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Diese Zone lässt eine nahezu freie Überbauung unter Berücksichtigung der kantonalen Normativen und der nachbarlichen Interessen zu. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Gebäude gestattet, welche öffentlichen Zwecken dienen. Dazu zählen Sportstätten.

Auszug aus der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg

V. Öffentliche Zone

Art. 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In der Zone öBA gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.



Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Egg

2.3. Eigentumsverhältnisse/Grundstücksfläche

Die Sportanlage Schürwies liegt auf dem Grundstück Kat. Nr. 3297 und 3036 im Gebiet Innervollikon in Egg. Beide Grundstücke sind im Besitz der Politischen Gemeinde Egg.

Der Standort der geplanten Doppelturnhalle liegt auf dem Grundstück Kat. Nr. 3297 mit einer Fläche von 24'512m^2.

Für die Halle würde eine Teilparzelle mit ca. 1'300m2 parzelliert, entsprechend der Grundrissfläche der Doppelturnhalle.

2.3.1. Öffentliches Interesse

Die zahlreichen Vereine und Gruppierungen bieten einer breiten Bevölkerung die Möglichkeit, sich sportlich zu betätigen. In unzähligen Trainingsstunden wird vor allem den Jugendlichen durch eine grosse Anzahl von ehrenamtlichen Leitern eine sinnvolle und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung angeboten. Die Vereine tragen einen wesentlichen Teil dazu bei, den Ju-

gendlichen mitzuhelfen, die Freizeit sinnvoll und erfüllt zu gestalten. Die Vereine vermitteln ein soziales Verhalten, welches sich nicht an Konsum und eigenem Profit orientiert, sondern mit freiwilligem, gemeinsamem Einsatz ein sinnvolles Ziel anstrebt.

Die Sportvereine ermöglichen nicht nur eine sportliche Betätigung. Mit verschiedenen Trainings- und Arbeitslagern, Papier- und Glassammlungen, Abendunterhaltungen und vielem mehr wird die Kameradschaft gepflegt. Die Gemeinde trifft sich in den Vereinen. Sie sind ein Motor einer attraktiven und lebendigen Gemeinde, setzen sich für ein aktives Dorfleben ein und organisieren diverse Anlässe wie das Dorfturnier, der Sportplausch, das Volksschiessen, die Chilbi usw.

In diesem Sinne ist es ein gewichtiges Anliegen der Gemeinde den Vereinen eine Infrastruktur zu ermöglichen, welche das Vereinsleben unterstützt. Zurzeit ist es für verschiedene Vereine aus Platzgründen nicht möglich sich weiterzuentwickeln, speziell im Jugendbereich können keine weiteren Trainingsmöglichkeiten angeboten werden, weil schlicht die Räumlichkeiten fehlen. Dies bei steigenden Einwohner- und Schülerzahlen.

Mit dem vorliegenden Projekt wird zudem kein zusätzliches Kulturland überbaut, es wird lediglich eine bestehende Sportanlage umgenutzt, mit grossen Synergien für verschiedene Sportvereine. Mit der geplanten Dach- und Fassadenbegrünung wird sogar die Biodiversität gegenüber dem Fussballrasen markant verbessert.

3. Ziele

Durch den Vorentscheid, mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten gemäss PBG 323, soll die baurechtliche Bewilligungsfähigkeit der Doppelturnhalle am Standort der Sportanlage Schürwies in Innervollikon geprüft werden. Im speziellen die Überstellung des Waldabstandes und die Einhaltung des Gewässerabstandes des Innervollikerbachs, dessen Gewässerraum noch nicht ausgeschieden ist.

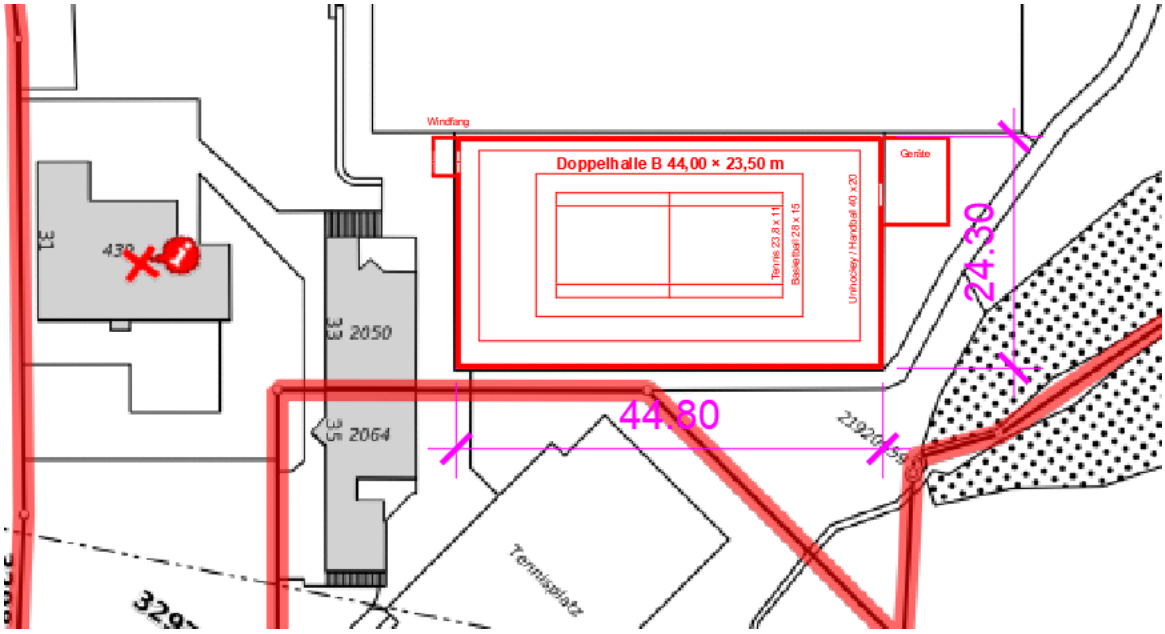
4. Konzept

Am Standort Sportanlage Schürwies in Innervollikon soll auf dem heutigen Einspielplatz des Fussball Club Egg eine Doppelturnhalle als Trainings- und Sporthalle entstehen. Die Abmessung der Spielflächen von 44.00*23.50m entspricht den Vorgaben des Bundesamtes für Sport (BASPO). Geplant ist eine Halle mit einer lichten Raumhöhe von ca. 8.2m.

Der angehängte Geräteraum mit einer Fläche von 66m2 (7.0*9.4m) und einer Gebäudehöhe von 4m ist auf das Minimum reduziert. Die Garderoben und Infrastrukturräume können zusammen mit dem Fussballclub Egg im bestehenden Garderobengebäude (Assek Nr. 2050, Innervollikerstrasse 33) genutzt werden.

Weitere Synergien sind die Doppelnutzung der bestehenden 40 Parkplätze am Kopf der Sportanlage Schürwies.

Der bestehende Fussweg bildet den Abschluss den südlichen Abschluss der Baufläche. Gegen Norden wird das Baufeld durch das Fussballfeld begrenzt. Im Westen liegt das bestehende Garderobengebäude. Der räumliche Abschluss gegen Osten bildet das öffentliche Gewässer Innervollikerbach und die Waldzunge entlang des Baches.

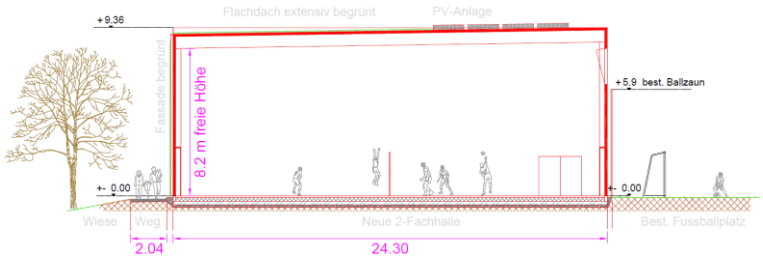


Situation

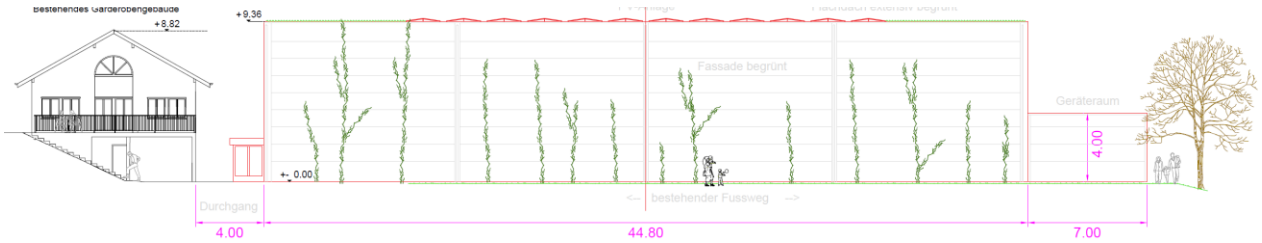
Die Doppelhalle wird als einfacher kubischer Körper mit einer Höhe von ca. 9.40 m ab dem heutigen Einspielplatz kaum erkennbar sein (siehe Visualisierung). Insbesondere wird eine zurückhaltende Farbgebung gewählt.

Das Flachdach wird extensiv begrünt und zu ca. 1/5 der Fläche mit einer PV-Anlage belegt werden.

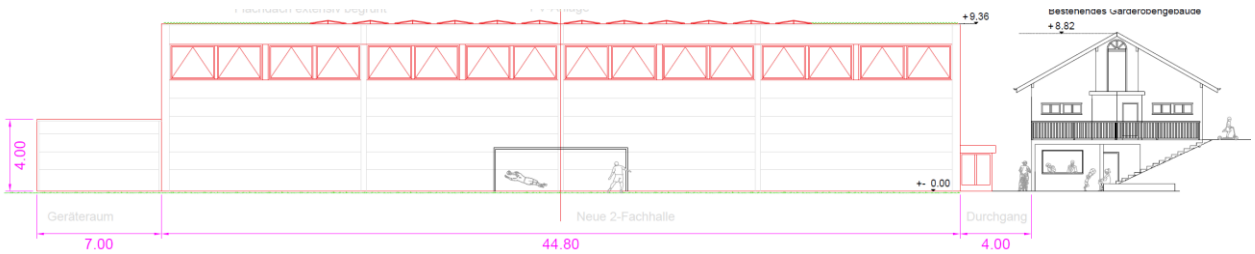
Zusätzlich wird die Südfassade gegen die Waldzunge begrünt.



Querschnitt durch die Halle

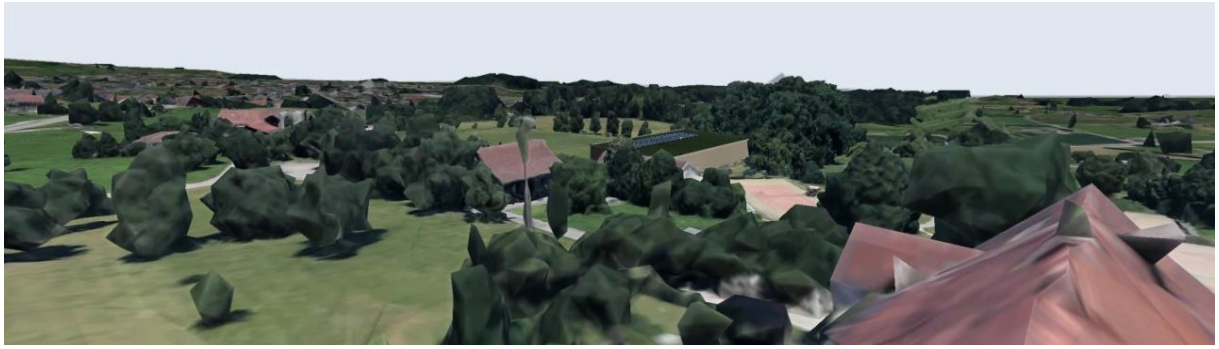


Südostfassade gegen Tennisplatz – Weg - Wald



Nordwestfassade gegen den Fussballplatz

Visualisierung von Süd-Osten



Visualisierung von Nord-Westen

5. Zu klärende baurechtliche Fragen

Wir bitten um die rechtsverbindliche Beantwortung der Fragen des Vorentscheids mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten gemäss PBG § 323 ff.

5.1. Bewilligungsfähigkeit des Volumens

Das dargestellte Volumen und die Nutzflächen zeigen ein optimiertes Gebäude, welches die räumlichen Vorgaben bestmöglich umsetzt.

Die vorgesehene Nutzung ist zonenkonform, das Bauprojekt wird innerhalb der in diesem Vorentscheid dargestellten Bauvolumen liegen.

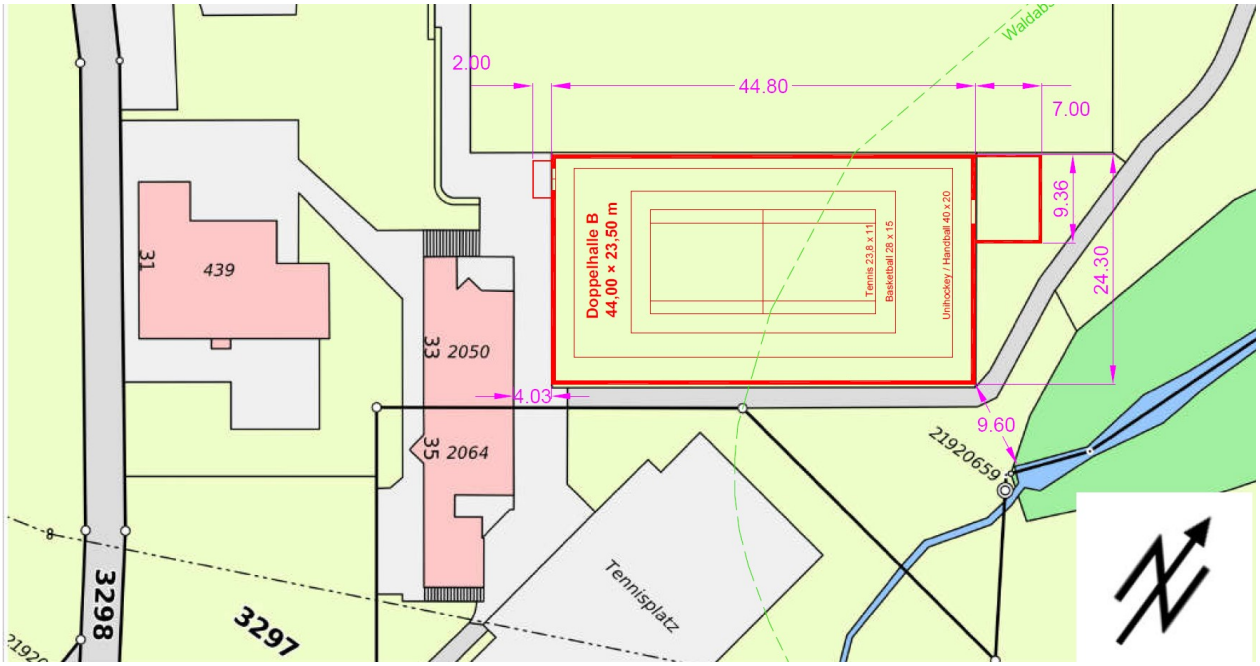
Kann das dargestellten Volumen in der dargestellten Form bewilligt werden?

5.2. Waldabstand

Das geplante Volumen der Doppelturnhalle liegt teilweise innerhalb des Waldabstands.

Das Gebäude liegt vollumfänglich auf dem heutigen Einspielplatz mit einer intensiv genutzten Rasenfläche.

Die geplante Doppelturnhalle schafft mit der extensiv begrünten Dachfläche, im Gegensatz zum intensiv genutzten Fussballrasen, eine ökologisch wertvolle Ausgleichsfläche, mit hoher Biodiversität. Auf der Südostfassade ist eine Fassadenbegrünung geplant, welche einen fliessenden Übergang zum Wald gewährleistet.



Situation

Kann eine Ausnahmebewilligung für die Doppelturnhalle im Waldabstandsbereich in Aussicht gestellt werden?

Wenn ja, welche Auflagen würden im Bewilligungsverfahren auferlegt?

5.3. Abstand zum öffentliche Gewässer (Innervollikerbach)

Beim öffentlichen Fliessgewässer Innervollikerbach im Osten des geplanten Gebäudevolumens ist der Gewässerraum nicht ausgeschieden. Die bestehende Breite der Gerinnesohle beträgt gemäss GIS 1,5 m und hat gemäss Situationsplan hat einen minimalen Abstand von ca. 9.60m zum geplanten Gebäude.

Kann das geplante Bauvolumen auch vor der Ausscheidung des Gewässerraumes bewilligt werden?

Wenn ja, welche Auflagen würden im Bewilligungsverfahren auferlegt?

5.4. Unterschreitung des kantonalen Grenzabstandes

Mit dem geplanten Neubau wird der kantonale Gebäudeabstand von 7 Meter unterschritten. Der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Garderobengebäuden Assek Nr. 2050 und 2064 beträgt minimal 4m.

Kann für die Unterschreitung des kantonalen Gebäudeabstandes zur den Garderobengebäude (Assek Nr. 2050/2064) eine Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt werden?

Wenn ja, welche Auflagen würden im Bewilligungsverfahren auferlegt?