

Gemeinden Otelfingen und Dänikon, Kanton Zürich

# **Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

10. August 2022



# Impressum

---

Bauherrschaft und Auftraggeberin

**Genossenschaft Migros Zürich**

Geschäftssitz Zürich  
Pfungstweidstrasse 101, CH-8005 Zürich  
Tel: 058/ 561 53 14  
heinz.fankhauser@gmz.migros.ch

Projektkoordination und  
Co-Verfasser Gestaltungsplan

**KEEAS Raumkonzepte**

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development &  
Landscape Architecture  
Sihlstrasse 59, CH-8001 Zürich  
Tel: 044/ 252 85 45  
ilva.gerber@keeas.ch

Co-Verfasser Gestaltungsplan und  
Fachplaner Landschaft

**Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH**

Erich Steiner MSc, Landschaftsarchitekt FH BSLA  
Waisenhausstrasse 2, CH-3600 Thun  
Tel: 033/ 335 76 53  
erich@steinerpartner.com

Fachplaner Golf

**(re)Golf Design**

David Bily, Golf- und Landschaftsarchitekt EIGCA/BSLA  
Waisenhausstrasse 2, CH-3600 Thun  
Tel: 033/ 345 32 37  
swissoffice@regolfdesign.com

Fachplaner Architektur

**Fahrni Partner Architekten GmbH**

Sacha Michael Fahrni, Architekt HTL ETH SIA  
Rösslimatte 41, CH-6005 Luzern  
Tel: 041/ 500 46 40  
fahrni@fahrniarchitekten.ch

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage .....	4
1.1.1	Anlass .....	4
1.1.2	Massgebliche Dokumente .....	4
1.1.3	Projektorganisation und Beteiligte .....	5
1.2	Ziel des Gestaltungsplans Golfpark Otelfingen .....	5
1.3	Gestaltungsplanperimeter .....	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>8</b>
2.1	Rechtsgrundlage und Verfahren .....	8
2.2	Grundlagen.....	9
2.2.1	Kantonaler Richtplan.....	9
2.2.2	Regionaler Richtplan .....	9
2.2.3	Kommunale Planung.....	10
2.3	Bisherige Entwicklung der Golfanlage .....	11
<b>3</b>	<b>Richtprojekt .....</b>	<b>12</b>
3.1	Hochbauten .....	12
3.1.1	Bestand.....	12
3.1.2	Bebauungskonzept Hochbau.....	13
3.1.3	Volumenberechnungen .....	15
3.1.4	Neubauten.....	16
3.2	Beleuchtung .....	16
3.2.1	Beleuchtung Driving Range.....	16
3.2.2	Beleuchtung Wegverbindung .....	17
3.3	Golfarchitektur .....	17
3.3.1	Bestand Golfflächen .....	18
3.3.2	Entwicklungskonzept Golfarchitektur .....	18
3.3.3	Erweiterung 6-Loch Champion Golfplatz.....	19
3.3.4	Neue 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage.....	21
3.3.5	Anpassung 18-Loch Champion Golfplatz.....	21
3.3.6	Anpassung der Driving Range .....	22
3.3.7	Verbesserung Golf Academy - Übungsbereiche .....	22
3.4	Verkehr und Erschliessung .....	23
3.4.1	Öffentlicher Verkehr.....	23
3.4.2	Veloverkehr .....	23
3.4.3	Erschliessung motorisierter Individualverkehr .....	24
3.4.4	Parkierung .....	24
3.4.5	Modalsplit .....	24
3.4.6	Wegnetz.....	24
<b>4</b>	<b>Umwelt .....</b>	<b>26</b>
4.1	Licht .....	26
4.2	Energie .....	26
4.3	Luft und Lärm .....	27

4.4	Erschütterungen, Körperschall und nicht-ionisierende Strahlung .....	27
4.5	Gewässerraum .....	27
4.6	Abwasser und Entwässerung .....	28
4.7	Wasserversorgung .....	28
4.8	Boden .....	28
4.9	Altlasten und Abfälle, Unfälle und umweltgefährdende Stoffe/Organismen .....	29
4.10	Störfallvorsorge/Katastrophenschutz .....	30
4.11	Wald .....	31
4.12	Flora, Fauna und Lebensraum .....	31
4.12.1	Pflegekonzept .....	32
4.12.2	Flächenbilanz rechtskräftiger Gestaltungsplan .....	32
4.12.3	Flächenbilanz Golfpark Otelfingen heute .....	33
4.12.4	Neue Flächenbilanz Golfpark Otelfingen .....	33
4.12.5	Anforderungen an die Flächenbilanz .....	34
4.12.6	Auswirkungen auf die naturnahen Flächen .....	36
4.13	Landschaft und Ortsbild .....	37
4.14	Kulturdenkmäler, archäologische Stätten .....	37
4.15	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung .....	37
4.16	Gesamtbeurteilung .....	38
<b>5</b>	<b>Erläuterungen zu Situationsplan und Vorschriften des privaten Gestaltungsplans</b>	<b>39</b>
5.1	Privater Gestaltungsplan – Situation .....	39
5.2	Vorschriften .....	40
5.2.1	Einleitende Bestimmungen .....	40
5.2.2	Allgemeine Bestimmungen .....	41
5.2.3	Landschaft und Landschaftspflege .....	42
5.2.4	Boden .....	44
5.2.5	Verkehr und Sicherheit .....	44
5.2.6	Schlussbestimmungen .....	45
<b>6</b>	<b>Schlussfolgerungen</b> .....	<b>46</b>
6.1	Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen .....	46
6.2	Interessenabwägung .....	47
	Mehrwertausgleich .....	47
	Mehrwert für die Öffentlichkeit .....	47
6.3	Fazit .....	48
<b>7</b>	<b>Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren</b> .....	<b>50</b>
7.1	Kantonale Vorprüfung .....	50
7.2	Öffentliche Auflage .....	52



# 1 Einleitung

---

## 1.1 Ausgangslage

### 1.1.1 Anlass

Der Golfpark Otelfingen besteht seit rund 20 Jahren. Er ist öffentlich zugänglich und steht jedem Golfenden mit gewissen Spielaufgaben zur Verfügung. Der Golfpark ist sehr gut ausgelastet und stösst aufgrund der grossen Nachfrage in verschiedenen Bereichen immer mehr an seine Kapazitätsgrenzen. Die bestehende Anlage erfüllt neben der Golfnutzung eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet für die Region Furttal.

Die Golfparkbetreiberin Genossenschaft Migros Zürich (folgend mit GMZ bezeichnet) beabsichtigt, die bestehende Infrastruktur zu erneuern und zu optimieren, um den Golfpark den heutigen Bedürfnissen an eine moderne und zeitgemässe Golfanlage anzupassen. Innerhalb des Perimeters soll durch flexiblere und kompaktere Nutzungsmöglichkeiten die Attraktivität der Anlage erhöht, ein weiterhin vielseitiges, zukunftsgerichtetes Angebot geschaffen und betriebliche Abläufe optimiert werden. Dabei besteht die Chance, parallel zu den geplanten Anpassungen der Spielbahnen die gesamte Golfanlage zusätzlich ökologisch aufzuwerten.

Als rechtliche Grundlage für diese notwendige Weiterentwicklung des Golfparks ist der gültige private Gestaltungsplan zu überarbeiten.

### 1.1.2 Massgebliche Dokumente

Für die geplante Entwicklung des Golfparks Otelfingen wurden folgende Dokumente im Rahmen des Gestaltungsplans erstellt (siehe auch separate Beilagen):

- Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen - Vorschriften: Die Vorschriften legen die massgebenden Vorgaben fest.
- Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen - Situationsplan im Massstab 1:2000: Der Plan zeigt die örtliche Lage und Abgrenzung der verschiedenen Festlegungen. Er enthält zudem orientierende Planinhalte.
- Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen - Planungsbericht nach Art. 47 RPV: Die Vorschriften und Planinhalte werden im vorliegenden Planungsbericht unter Kapitel 5 erläutert. Weiter beschreibt der Planungsbericht das Vorhaben, dessen Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und die Erkenntnisse aus der Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Umweltverträglichkeitsbericht Golfpark Otelfingen und Anhang zum Umweltverträglichkeitsbericht: Das Vorhaben wird gemäss Art. 10 und 39 USG sowie UVPV auf seine Verträglichkeit gegenüber der Umwelt geprüft. Die Untersuchungen und deren Ergebnisse werden im Umweltverträglichkeitsbericht erläutert.
- Golfpark Genossenschaft Migros Zürich Richtprojekt: Das Richtprojekt erläutert das Baukonzept Hochbau.

### **1.1.3 Projektorganisation und Beteiligte**

Die GMZ hat Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH zusammen mit KEEAS AG Raumkonzepte beauftragt, die Unterlagen eines neuen privaten Gestaltungsplans zu erarbeiten. Unterstützt werden die beiden Planungsbüros durch (re)GOLF Design ((Golfplatzplanung) und Fahrni Partner Architekten GmbH für den Hochbau.

#### **Beteiligte Fachstellen**

Mit den folgenden Fachstellen und Behörden fand ein Austausch zwecks Information, Klärung des Verfahrens, Koordination der Anliegen und Vorbereitung der kantonalen Vorprüfung statt:

- Koordinationsstelle für Umweltschutz
- Richt-/Nutzungsplanung (Amt für Raumentwicklung)
- Bodenschutz (Amt für Landschaft und Natur, folgend ALN genannt)
- Naturschutz (ALN)
- Wald (ALN)
- Luft (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, folgend AWEL genannt)
- Gewässerschutz (AWEL)
- Wasserbau (AWEL)
- Infrastrukturplanung (Amt für Verkehr)

Die Anträge der Fachstellen und Behörden wurden aufgenommen und im privaten Gestaltungsplan umgesetzt. Die Absprache mit der Koordinationsstelle für Umweltschutz hat ergeben, dass für die Erweiterungs- und Anpassungsarbeiten der bestehenden Golfanlage eine Umweltverträglichkeitsprüfung (in Form einer abschliessenden Voruntersuchung) notwendig ist. Gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht das geplante Vorhaben dem Anlagetyp 60.7 (Sport, Tourismus, Golfplätze mit neun und mehr Löchern).

#### **Weitere beteiligte Akteure**

Neben den kantonalen Fachstellen wurden auch die Gemeindeverwaltungen Otelfingen und Dänikon als Standortgemeinden sowie die Schweizerische Bundesbahnen AG (SBB) als Eigentümerin der angrenzenden Gleisanlage in den Planungsprozess einbezogen.

## **1.2 Ziel des Gestaltungsplans Golfpark Otelfingen**

Die Weiterentwicklung des Golfparks Otelfingen soll innerhalb des bisherigen Perimeters erfolgen. Um die entsprechenden Nutzungen, Bauten und Spielanlagen zu ermöglichen, wird der rechtskräftige Gestaltungsplan überarbeitet.

Der bestehende Gestaltungsplan weist Differenzen in den Vorschriften zwischen dem ursprünglichen Perimeter und der Erweiterung von 2009 auf. Diese sollen mit dem neuen privaten Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen bereinigt werden.

Dem privaten Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen liegen folgende Ziele zugrunde:

- eine formal und funktional gute Ausstattung der Anlage
- eine gute räumlich-gestalterische Beziehung zur umgebenden Landschaft

- ökologisch wertvoll gestaltete, naturnahe Flächen
- eine anspruchsvolle und attraktive Anlage für die Golfspielenden
- die Erhöhung der bestehenden Kapazitäten der Anlage
- Sicherheit für Schulkinder und Spaziergänger auf dem Areal
- Immissionsschutz für benachbarte Wohngebiete
- eine nachhaltige und umweltschonende Pflege der Golfanlage
- den Erhalt der gewachsenen Bodenressource
- eine klare und einheitliche Rechtsgrundlage für den gesamten Perimeter.

### 1.3 Gestaltungsplanperimeter

Der Golfpark Otelfingen umfasst insgesamt 89.81 ha. Davon liegen 80.13 ha in der Gemeinde Otelfingen und 9.68 ha in der Gemeinde Dänikon. Der Golfpark besteht aus 30 Grundstücken in der Gemeinde Otelfingen und vier Grundstücken in der Gemeinde Dänikon (vgl. Anhang 02: Betroffene Parzellen im Golfparkperimeter Otelfingen, Plan).

Elf der Grundstücke sind im Eigentum der GMZ und umfassen rund 72% des Gestaltungsplanperimeters. Für die Nutzung der übrigen Grundstücke verfügt die GMZ über entsprechende Pachtverträge (vgl. Anhang 01: Übersicht Grundeigentümer Golfpark Otelfingen, Tabelle).

**Betroffene Grundstücke Gemeinde Otelfingen GS-Nummern:** 1916, 2038, 1915, 1623, 2039, 2040, 1968, 1967, 1963, 1964, 1971, 1764, 1766, 1768, 1966, 1965, 1602, 1806, 1600, 1808, 1807, 1809, 1598, 1587, 1584, 1585, 1730, 1590, 1731 und 1591.

**Betroffene Grundstücke Gemeinde Dänikon GS-Nummern:** 744, 746, 747 und 748.



**Abbildung Nr. 1:** Luftbild mit Gestaltungsplanperimeter Golfpark Otelfingen (Quelle: GIS-ZH und Flug vom 29.03.2019).

Der rechtskräftige Gestaltungsplan unterscheidet sich im Perimeter gegenüber der vorliegenden Revision insofern, dass damals der Wald sowie Flächen für die Revitalisierung des Furtbachs (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) im Perimeter enthalten waren. Nach Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen wurden diese Flächen im Rahmen der vorliegenden Revision des Gestaltungsplans vom Perimeter ausgeklammert, wodurch sich die Perimeterfläche von ursprünglich 91.50 ha (2009) auf 89.81 ha reduzierte.



**Abbildung Nr. 2:** Ausschnitt Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord (von der Baudirektion genehmigt am 20.3.2009)

## 2 Rahmenbedingungen

---

### 2.1 Rechtsgrundlage und Verfahren

Gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) kann der private Gestaltungsplan als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihm die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümerschaften verletzt werden. Die GMZ ist Eigentümerin von 72% der einbezogenen Flächen. Sie hat die übrigen Eigentümer umfassend über das Vorhaben informiert und wird sie auch im weiteren Prozess auf dem Laufenden halten.

Das Verfahren bis zur Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans Golfpark Otelfingen gestaltet sich wie folgt:

- Planaufstellung durch Grundeigentümerin und Betreiberin des Golfparks
- Eingabe Gestaltungsplan mit dem zugehörigen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) bei den Gemeinden Otelfingen und Dänikon
- Beratung in den Baubehörden und Gemeinderäten
- Vorprüfung der Unterlagen durch den Kanton
- Fertigstellen von Gestaltungsplan und UVB und Einreichen an die Gemeinderäte
- Zustimmung durch die Gemeindeversammlungen Otelfingen und Dänikon
- Genehmigung durch die kantonale Baudirektion
- Rechtskraft Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen

Der Gestaltungsplan und der Umweltverträglichkeitsbericht bilden die Rechtsgrundlage für spätere Baubewilligungsverfahren.



## 2.2 Grundlagen

### 2.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (Beschluss des Kantonsrates Stand 7. Juni 2021) weist die Flächen des Golfparks dem «übrigen Landwirtschaftsgebiet» resp. der «Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet» zu. Gemäss Richtplan soll die angrenzende Bahnlinie ausgebaut werden.

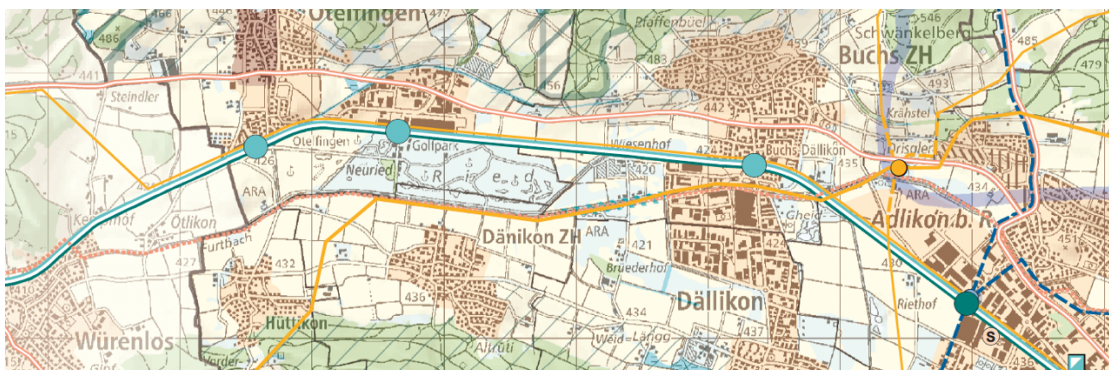


Abbildung Nr. 3: Ausschnitt Kanton Zürich Richtplan 2021 (Quelle: www.zh.ch)

### 2.2.2 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Furttal (Beschluss des Regierungsrates vom 16. Mai 2018) wird darauf hingewiesen, dass der Golfpark regionsübergreifend eine positive Ausstrahlung aufweist. Er wird als regionales Erholungsgebiet aufgeführt und bildet das grösste Erholungsgebiet im Furttal. Die Erholungsbedürfnisse der wachsenden Bevölkerung nehmen zu. Es ist daher wichtig, dass das Areal des Golfparks weiterhin auch der Öffentlichkeit als Erholungsort dient. Gleichzeitig wird im Richtplangentext darauf aufmerksam gemacht, dass der florierende Golfbetrieb auf dem Golfpark Otelfingen zunehmend an seine Grenzen stösst und eine allfällige Golferweiterung eine sorgfältige Interessenabwägung voraussetzt.

Darüber hinaus werden die extensiven Flächen des Golfparks als wichtige Lebensräume und Strukturen aufgeführt. Die ökologische Vernetzung zwischen wertvollen Lebensräumen soll überdies im ganzen Furttal verbessert werden.

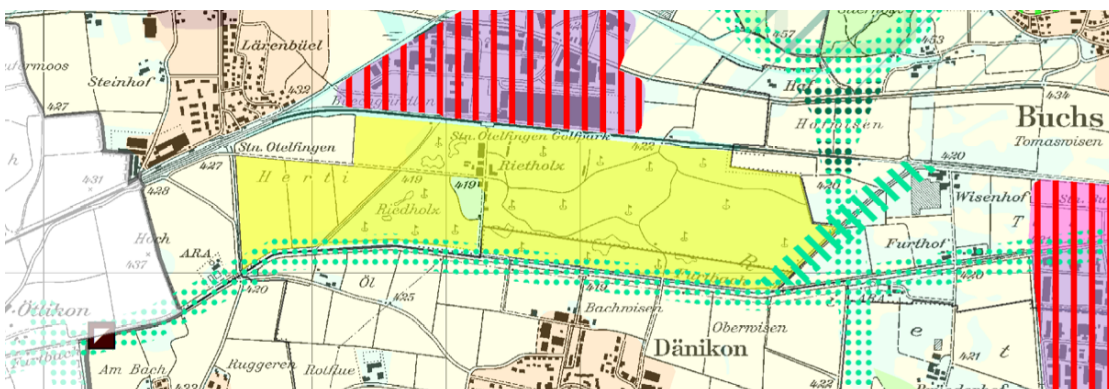
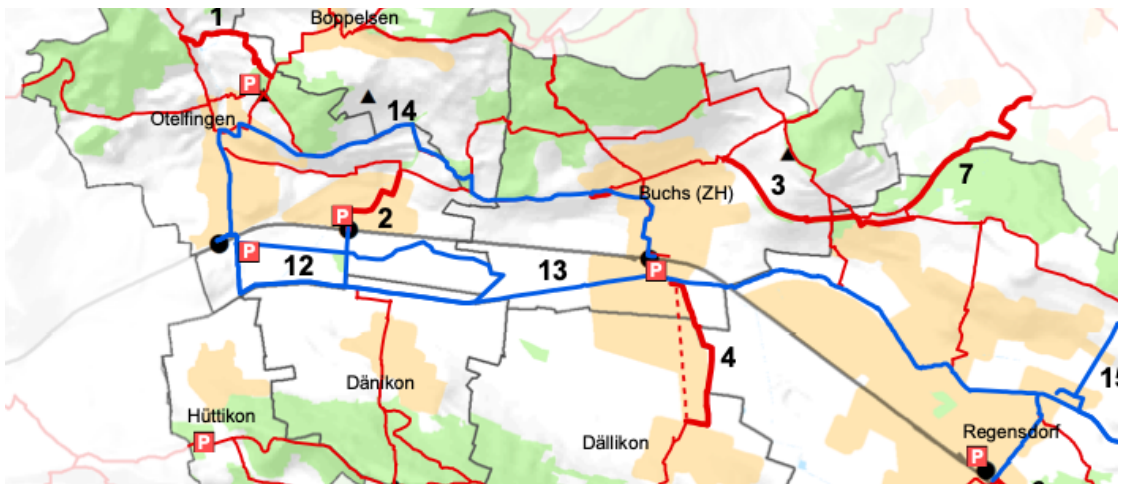


Abbildung Nr. 4: Ausschnitt Regionaler Richtplan Furttal Siedlung und Landschaft (Quelle: ZPF)



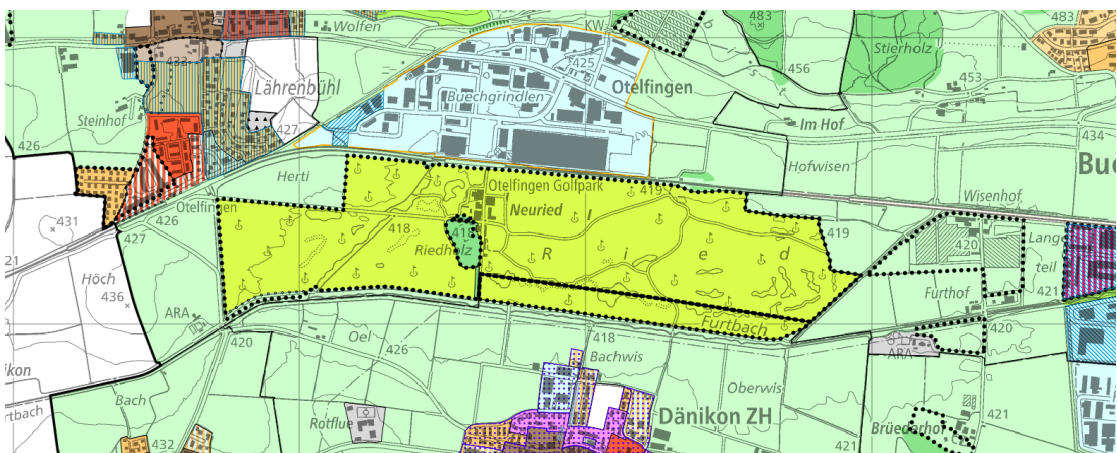
**Abbildung Nr. 5:** Ausschnitt Regionaler Richtplanteil Furtal (Quelle: ZPF)

Auf dem Golfparkareal vermerkt der regionale Richtplan den hindernisfreien Wanderweg «Rundweg Golf» (Objekt Nr. 12).

## 2.2.3 Kommunale Planung

### Bau- und Zonenordnung

Der Golfpark Otelfingen liegt gemäss den rechtskräftigen Zonenplänen der Gemeinden Otelfingen und Dänikon in einer Erholungszone (Golf) mit Gestaltungsplanpflicht (Zonenplan Otelfingen vom 31. Oktober 2005 genehmigt mit RRB 1529 vom 1. November 2006) resp. einer Erholungszone G mit Gestaltungsplanpflicht (Zonenplan Dänikon von der Baudirektion genehmigt am 14. November 2007). Die Zonenordnungen beider Gemeinden lassen jeweils die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten und Anlagen zu.



**Abbildung Nr. 6:** Ausschnitt Nutzungsplanungen Otelfingen und Dänikon (Quelle: GIS-ZH)

Die Bau- und Zonenordnung Otelfingen legt für den Golfpark Otelfingen folgenden Zweckartikel fest: «Die Golfanlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzufügen. Die Sicherheit auf öffentlichen Wegen für Schulkinder und Spaziergänger sowie der Immissionsschutz der benachbarten Wohngebiete sind zu beachten.»

## **2.3 Bisherige Entwicklung der Golfanlage**

Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte am 18. August 1999 den privaten Gestaltungsplan „Golfpark Zürich-Nord“. Dieser umfasste die Erweiterung des bestehenden Weilers durch das Klubhaus, einen CaddyPark, eine Werkhalle (Golfplatzunterhalt), eine Golfschule und ein Atelier (gedeckte Abschläge und Pro-Fitting-Center) sowie den Bau einer 18-Loch Champion Golfanlage, eines 6-Loch Kurzplatzes und einer Driving Range mit diversen Übungsanlagen. Der Golfpark Otelfingen wurde im Jahr 2001 eröffnet.

In den Jahren 2008 stimmte die Gemeindeversammlung Otelfingen der Revision des privaten Gestaltungsplans betreffend Erweiterung des Golfparks Otelfingen zu und 2009 genehmigte die Baudirektion diese.

Damit wurde der Golfpark-Perimeter um ca. 20 Hektaren erweitert und zusätzlich konnte eine 6-Loch Champion Golfanlage gebaut werden. Erweiterungen und Umänderungen an den bestehenden Infrastrukturanlagen waren damals nicht notwendig. Die Bauarbeiten zur Erweiterung inkl. Renaturierung des Harberenbachs (öffentliches Gewässer Nr. 6.0) wurden im Frühsommer 2010 abgeschlossen.

Heute besteht der Golfpark Otelfingen aus einem 18-Loch sowie einem 6-Loch Champion Golfplatz und einer 6-Loch Academy Golfanlage (Golfplatz und Golfanlage werden folgend synonym verwendet; als Golfpark wird das gesamte Areal bezeichnet). Das Golfodrom mit Driving Range und Übungsanlagen (Putting-, Chipping- und Pitching-Grüns) bietet 102 Abschlagplätze, wovon 32 gedeckt sind.

### **Gescheiterte Erweiterung 6-Loch Champion Golfanlage**

Im Jahr 2019 strebte die GMZ eine zusätzliche Erweiterung der 6-Loch Champion Golfanlage von sechs auf neun Spielbahnen auf den Grundstücken GS-Nrn. 1913, 1914 und 1626 (Otelfingen) an. Obwohl die Gemeinde Otelfingen das Vorhaben unterstützte, konnte es nicht umgesetzt werden, da die Erweiterung des Golfpark-Perimeters unter Einbezug zusätzlicher landwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Rahmen der Revision des regionalen Richtplanes durch den Kanton abgelehnt wurde.



## 3 Richtprojekt

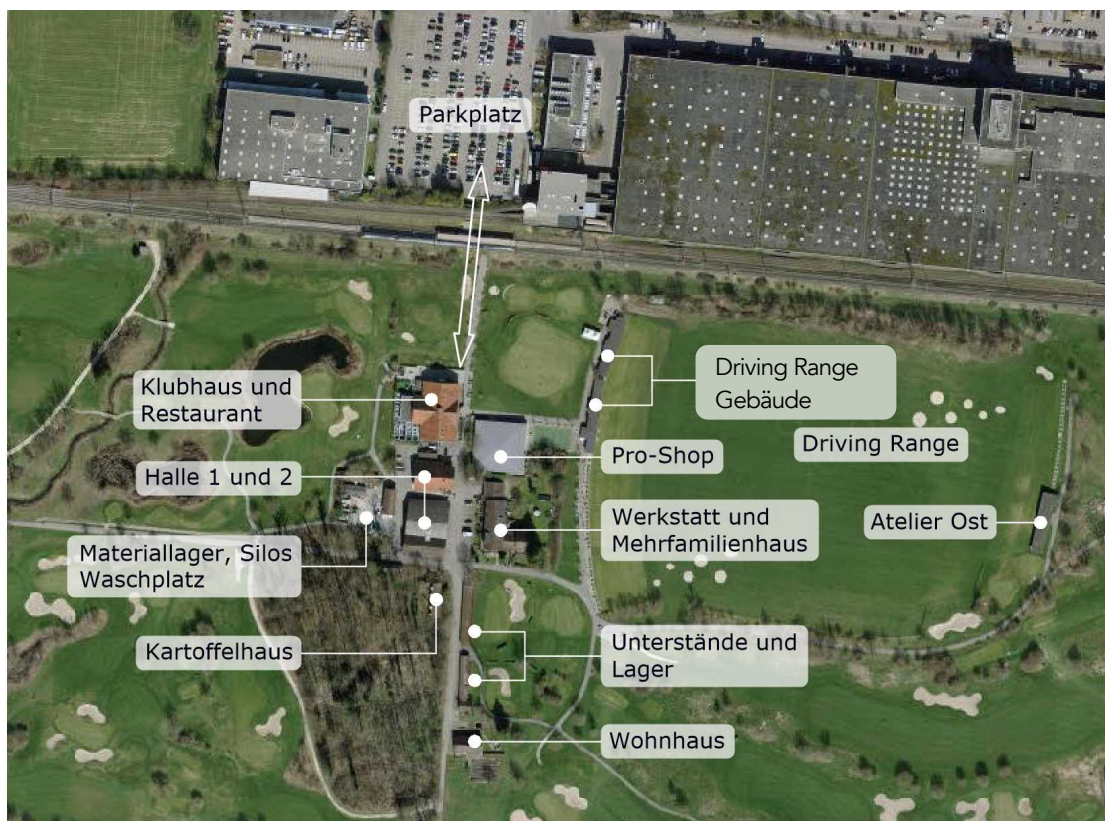
Das weitreichende Gebiet des Golfparks umfasst zumeist Landschaftsräume mit landwirtschaftlichen und golfbedingten Nutzungen. Ein öffentliches Wegnetz durchquert die gesamte Anlage. Die bestehenden Gebäude bilden eine Hofstruktur und sind ursprünglich aus einem Weiler gewachsen. Die Topografie des Golfparks gestaltet sich zumeist flach mit kleineren Wasserläufen. Je nach Standort und Witterung bietet sich eine Fernsicht in die Alpen.

Mit der gewünschten Entwicklung des Golfparks soll sichergestellt werden, dass die heutige Beziehung zur landschaftlichen Umgebung nicht geschwächt wird und dass der Golfpark im Ganzen sowie in seinen einzelnen Teilen eine gute Gesamtwirkung erreicht. Das Richtprojekt soll hinsichtlich Golferlebnis, Betrieb und Ökologie eine Verbesserung der Anlage aufzeigen.

### 3.1 Hochbauten

#### 3.1.1 Bestand

Die heutigen Bestandsbauten sind konzentriert entlang der Wegverbindung zwischen Dänikon und Otelfingen angeordnet. Ausnahmen bilden lediglich die Ateliers (Academy), welche gedeckte Abschläge beidseits der Driving Range bieten.



**Abbildung Nr. 7:** Übersicht Bestandesbauten (Quelle Hintergrund: GIS-ZH)

Im Klubhaus sind Empfang, Restauration wie auch Büros, Besprechungsräume sowie Sanitäranlagen und Umkleide-/Duschmöglichkeiten für Gastro- und Servicepersonal untergebracht. Daneben befindet sich der Pro-Shop für Golfmaterial sowie Büros für Administration, Verwaltung sowie Ausbildungsräumlichkeiten.

In den Hallen 1 + 2 finden sich heute Flächen für die Arbeiten rund um den Golfplatzunterhalt. Die Werkstatt, das Büro für Greenkeeping sowie kleine Garderoben sind allerdings im gegenüberliegenden Mehrfamilienhaus untergebracht. Westlich der beiden Hallen befinden sich das Materiallager und der Waschplatz. Die disperse Verteilung dieser Arbeitsflächen des Greenkeepings erhöhen den betrieblichen Aufwand für den Unterhalt des Golfplatzes und belasten die Wegverbindung zum Bahnhof Otelfingen Golfpark.

In der Halle 2 sind neben dem Greenkeeping auch Caddyschränke für Golfspielende untergebracht, die ihr Material vor Ort lagern, weil sie beispielsweise mit dem Velo, zu Fuss oder dem öV anreisen. Die Schränke sind heute gut ausgelastet. Das Angebot soll vergrössert werden.

Das Mehrfamilienhaus weist in Teilbereichen durch Wohnungen von Dritten nicht-golfrelevante Nutzungen auf. Im Rahmen der Weiterentwicklung wird das Mehrfamilienhaus, welches einen hohen Sanierungsbedarf aufweist, rückgebaut.

Eine Zustandsanalyse der Hochbauten zeigt, dass Teile davon einen aufgestauten Unterhalts- und Investitionsbedarf aufweisen (insbesondere Academy bzw. Driving Range). Ebenso entsprechen sie nicht mehr den funktionalen Anforderungen an eine moderne Golfinfrastruktur. Darüber hinaus verfügt die Anlage über mangelnde Aufenthaltsbereiche für die Beschäftigten sowie über unzureichende Flächen für die Infrastruktur des Greenkeepings.

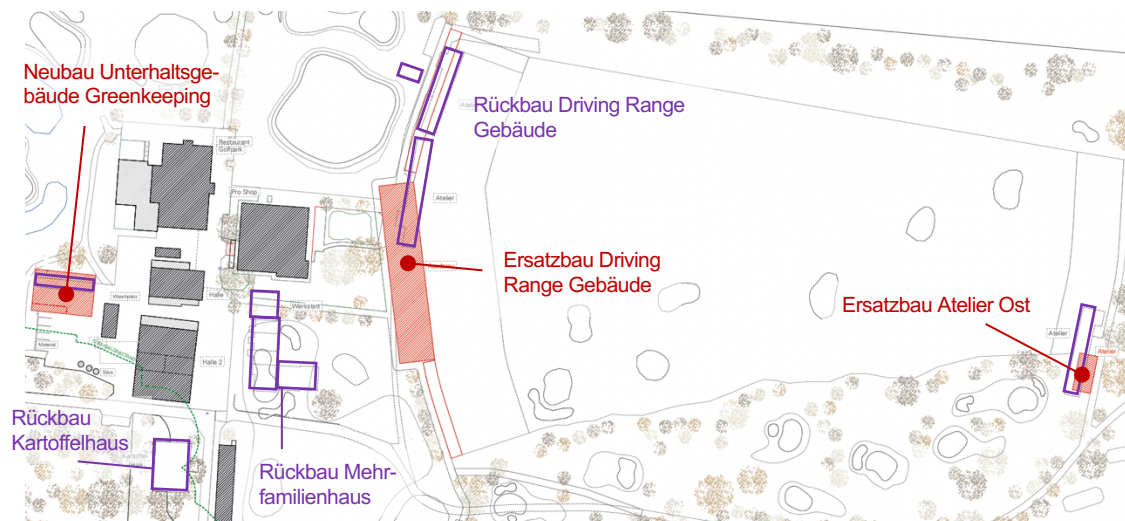
### **3.1.2 Bebauungskonzept Hochbau**

Es gilt die obengenannten Mängel in Infrastruktur und Betrieb zu beseitigen. Ebenso sollen die verschiedenen baulichen Vorhaben aufeinander und auf die Freiräume abgestimmt sein und hinsichtlich Architektur und Freiraumgestaltung eine hochwertige Lösung bieten. Um die Hochbauten des Golfparks den heutigen Bedürfnissen anzupassen, sind in folgenden Bereichen Eingriffe und Veränderungen notwendig:

- Büro- und Garderobenräume des Greenkeepings sowie Werkstatt und Maschinen- bzw. Gerätepark werden in einem Neubau neben dem Klubhaus zusammengefasst. Dadurch kann das Greenkeeping von der Nicht-Golfnutzung entflechtet werden, was die Wegverbindung vom und zum Bahnhof Otelfingen Golfpark entlastet.
- Im Bereich des Pro-Shops werden rund 40 zusätzliche Veloabstellplätze geschaffen.
- Das bestehende zonenfremde Mehrfamilienhaus wird rückgebaut.
- Die bestehenden Bauten der heutigen Driving Range werden durch einen kompakten zweigeschossigen Neubau (Golf Academy) ersetzt.
- Im Osten der Driving Range entsteht ein neuer Unterstand (Golf Atelier) inkl. WCs, Abstellflächen für das Greenkeeping und einer Ballwaschanlage.
- Das Kartoffelhaus wird bereits heute nicht mehr für den Golfbetrieb benutzt und befindet sich teilweise im Wald. Es wird im Sinne einer ökologischen Aufwertung des Bereichs rückgebaut.

Die notwendigen baulichen Anpassungen entstehen im Bereich der bestehenden Hofstrukturen und ergänzen diese durch Baukörper unterschiedlicher Grösse und Ausrichtung. Die Baukörper sind so gestaltet, dass sie den Dialog mit der Umgebung suchen

und die Innen- und Aussenräume miteinander in Beziehung gesetzt sind. Es entsteht eine Bebauung, die einerseits für den Golfenden attraktiver ist und andererseits einen effizienteren Unterhalt ermöglicht. Genauere Angaben zu den Neubauten sind dem Richtprojekt von Fahrni Partner Architekten GmbH zu entnehmen (separate Beilage 05 Golfpark Genossenschaft Migros Zürich Richtprojekt).



**Abbildung Nr. 8:** Übersicht Bebauungskonzept Hochbau (Quelle: Fahrni Partner Architekten GmbH)

### 3.1.3 Volumenberechnungen

Die Bestandsbauten auf dem Golfpark Otelfingen umfassen heute rund 36'000 m<sup>3</sup>. Davon soll knapp ein Drittel (11'338 m<sup>3</sup>) rückgebaut werden. Die Neubauten umfassen rund 17'300 m<sup>3</sup>. Das gesamte Hochbauvolumen erhöht sich im Endausbau auf 45'437 m<sup>3</sup>.

Gebäude	Erhalt in m <sup>3</sup>	Rückbau in m <sup>3</sup>	Neubau in m <sup>3</sup>	Langfristiges Total in m <sup>3</sup>
1 Klubhaus	9'440			10'490
2 Pro-Shop Gebäude	3'736			4'100
3 Hallen 1 + 2	8'675			9'560
4 Wohnhaus	1'200			1'320
5 Unterstände + Lager	2'258			2'680
6 Materiallager Waschplatz		450		
7 Kartoffelhaus		1'938		
8 Mehrfamilienhaus		5'200		
9 Driving Range Gebäude		2'566	11'800	11'800
10 Atelier Ost		1'184	947	947
11 Unterhaltsgebäude Greenkeeping			4'540	4'540
<b>Total</b>	<b>25'309</b>	<b>11'338</b>	<b>17'287</b>	<b>45'437</b>

Anm. Die Volumenberechnungen enthalten einzelne Annahmen bei den Gesamthöhen der Bestandsbauten.



Abbildung Nr. 9: Verortung Gebäude (Quelle: Fahrni Partner Architekten GmbH)

### **3.1.4 Neubauten**

#### **Neubau Driving Range Gebäude (Golf Academy)**

Der zweigeschossige, flache Baukörper des neuen Driving Range-Gebäudes umschliesst einerseits einen zentralen Platz und öffnet sich andererseits zur Driving Range hin. Er bildet eine Ergänzung zu den bestehenden Bauten der Restauration und des Pro-Shops. Mit dem Neubau können die golftechnischen Eigenschaften der gesamten Driving Range verbessert werden und neu 41 gedeckte Abschlagsplätze angeboten werden. Durch die transluzente Fassadengestaltung entsteht eine einladende, ausstrahlende Figur mit Identifikationspotential. Die Gebäudeerschliessung ist durch einen Lift behindertengerecht ausgebildet.

#### **Neubau Unterhaltsgebäude Greenkeeping**

Der bestehende Unterstand beim Lagerplatz wird durch eine Halle in analoger Gebäudetypologie zu den bestehenden Gebäuden und Hallen ersetzt. Den erhöhten Anforderungen an den Unterhalt des Maschinenparks wird mit dem erweiterten Raumangebot Rechnung getragen. Die Mitarbeitenden erhalten zeitgemässe Aufenthalts- und Garderobenräumlichkeiten. Das Raumangebot wird durch Büro-, Lager- und Besprechungsräumlichkeiten ergänzt. Die Vereinigung der Nutzungen und Ergänzung der bestehenden Greenkeeping Infrastruktur ermöglicht eine grosse Vereinfachung und Effizienzsteigerung der internen Betriebsabläufe.

Die Position des neuen Gebäudes und die aussenräumliche Anbindung an den Bestand führen zu einer Entflechtung von Zu-, Anlieferung, Betriebsunterhalt und öffentlichem Bereich.

#### **Golf-Atelier und Ballwaschanlage**

Am östlichen Ende der Driving Range entsteht ein Unterstand mit Pausenraum und Toiletten zusammen mit Lagerräumlichkeiten, einer Ballwaschanlage und einem Ballautomaten. Die Driving Range wird beidseitig nutzbar und betriebliche Abläufe können optimiert werden.

Bälle der Driving Range können so zentral gesammelt, gereinigt und verteilt werden. Die zeitgemässe Infrastruktur reduziert Arbeits- und Maschinenstunden zur Aufbereitung der Bälle.

## **3.2 Beleuchtung**

### **3.2.1 Beleuchtung Driving Range**

Auf der heute unbeleuchteten Driving Range wird gespielt solange das natürliche Licht reicht. Von Mai bis September (Hochsaison) ist das in der Regel abends bis 21.30 Uhr, in April und Oktober (Mittelsaison) bis 20 Uhr und November bis März (Nebensaison) bis 17 Uhr.

Die geplante Beleuchtung der Driving Range ermöglicht künftig eine Nutzung auch in den Abendstunden wie auch bei Dunkelheit und erhöht die Sicherheit, wenn viele Spieler ihren Abschlag trainieren. Um die Betriebszeiten der Driving Range zu verlängern und so die Golfenden über ein grösseres Zeitfenster zu verteilen, soll die Driving Range bis 23.00 Uhr beleuchtet werden. Die Beleuchtung erhöht die Attraktivität und Sicherheit während des gesamten Jahres und gewährleistet eine bessere Verteilung

der Frequenzen über den Tagesverlauf. Die gedeckten Abschlüge werden durch LED-Leuchten mit guten ökologischen Eigenschaften diffus beleuchtet. Eine diffuse Lichtverteilung zur Vermeidung von harten Schatten ist anzustreben, da diese die Konzentration des Golfspielenden beim sogenannten Ansprechen des Balls stören könnte. Mit entsprechenden Leuchten innerhalb der überdachten Abschlag-Zone (Dachbereich) muss eine horizontale Beleuchtungsstärke von 100lx und eine vertikale von 50lx erzielt werden.

Darüber hinaus wird der Landebereich der Driving Range über eine Distanz von 200 Metern mit Mastleuchten-LED Scheinwerfern ausgeleuchtet.

Die geplante Infrastruktur für die Beleuchtung der Driving Range umfasst:

- Masten mit einer Masthöhe von max. 14 m
- Lampenlichtstrom 4 Scheinwerfer ca. 200'000 lm, 2x engstrahlender LVK im Fernbereich und 2x breitstrahlender Nutzung LVK für Nahbereich
- horizontale Beleuchtungsstärke am Abschlag 250 lx - 100 lx (je nach Stärkeklasse Golfspielender)
- mittlere vertikale Beleuchtungsstärke 50m - 100 lx / 100m - 90 lx / 150m - 50 lx

Durch die zielgerichtete Abstrahlung des Lichtes auf die Nutzungsebene wird der Lebensraum nachtaktiver Tiere nicht beeinträchtigt und eine störende Lichtimmission so vermieden. Der Einfluss auf die dunkel gehaltene Umgebung wird durch den Einsatz von LED-Leuchten oder vergleichbaren Produkten, mit präziser Lichtlenkung bei den Mastleuchten zur Verminderung von Streulicht, tief gehalten sowie der Energieverbrauch optimiert.

Damit sämtliche negativen Auswirkungen der geplanten Beleuchtung der Driving Range minimiert werden können, werden die Anlagen gemäss den Anforderungen der Dokumentation „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen“ des BAFU sowie der SN EN 12193 «Licht und Beleuchtung – Sportstättenbeleuchtung» erstellt. Die Beleuchtungsanlage wird mit einer Steuerung ausgestattet, welche ein Zeitmanagement zur Einhaltung des Nachtruhefensters von 23.00 bis 06.00 Uhr sicherstellt.

### **3.2.2 Beleuchtung Wegverbindung**

Von Seiten Gemeinde Dänikon besteht ein grosses Bedürfnis, die Wegverbindung zum Bahnhof Otelfingen Golfpark auch nachts attraktiver und sicherer zu gestalten. Die GMZ stimmte nach Absprache mit den Gemeinden zu, die Nord-Süd-Wegverbindung im Golfpark künftig zu beleuchten.

Für die Wege und Verkehrsbereiche wird eine Beleuchtung gewählt, die das Licht nur in den unteren Halbraum abgibt. Um den Energiebedarf sowie die Betriebskosten und die Beleuchtungsqualität positiv zu beeinflussen, werden entsprechende Steuerungen mit einer Dimmfähigkeit eingesetzt. Die Erstellung erfolgt nach den Anforderungen der Dokumentation „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen“ des BAFU und unter Anwendung der Schweizer Norm SN 586 491.

### **3.3 Golfarchitektur**

Der Golfsport hat in den letzten Jahren stark zugenommen und die Tendenz ist weiter steigend. Insbesondere am Wochenende kann der Golfpark Otelfingen die rege Nachfrage bereits heute nicht mehr decken. Mit dem Ausbau der Trainingsinfrastruktur und

der Erweiterung des heutigen 6-Lochplatzes auf einen 9-Lochplatz, beides innerhalb des bestehenden Perimeters, kann eine Verdichtung des Bestandes bei gleichzeitiger Erhöhung der Verweildauer der einzelnen Besuchenden erreicht werden.

### **3.3.1 Bestand Golfflächen**

Heute umfasst der Golfpark Otelfingen folgende Spielflächen:

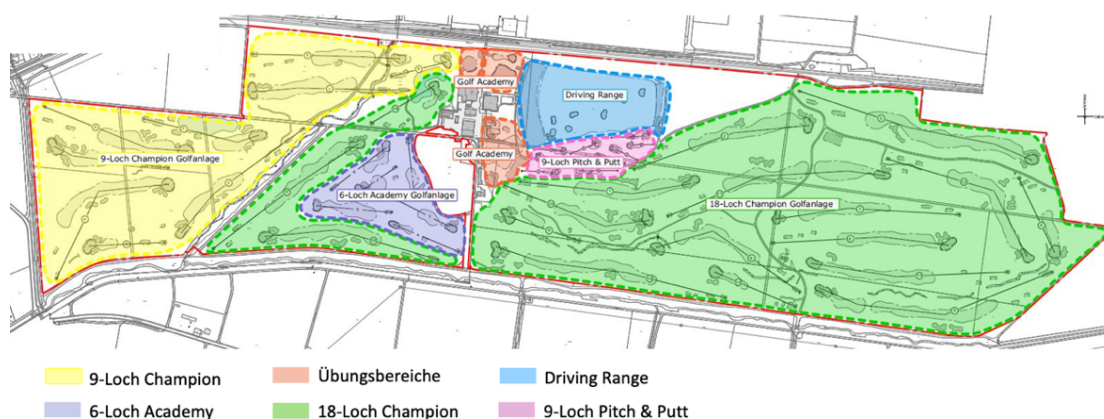
- 18-Loch Champion Golfplatz
- 6-Loch Champion Golfplatz
- 6-Loch Academy Golfanlage
- Driving Range
- Kleinere Übungsbereiche insbesondere nördlich des Klubhauses

### **3.3.2 Entwicklungskonzept Golfarchitektur**

Um attraktive Golfmöglichkeiten zu bieten, sollen zum einen die Trainingsinfrastrukturen wie Driving Range und Golf Academy aufgewertet und zum anderen die Kapazität des Golfparks insgesamt erhöht werden (vgl. Anhang 03: Übersicht Einteilung Golfanlage):

- Der bestehende 6-Loch Champion Golfplatz im Westen wird durch Verkürzung bzw. Aufteilung einzelner Spielbahnen innerhalb des bestehenden Spielperimeters zu einem 9-Loch Champion Golfplatz ausgebaut. (vgl. Kapitel 3.3.3)
- Eine 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage wird im südlichen Bereich der Driving Range neu gebaut. (vgl. Kapitel 3.3.4)
- Im bestehenden 18-Loch Champion Golfplatz werden aufgrund der Veränderungen in der Umgebung zwei Spielbahnen leicht angepasst. (vgl. Kapitel 3.3.5)
- Die doppelseitige Driving Range (Ost/West) wird leicht abgedreht und in ihrer Fläche im südlichen Bereich reduziert, die bestehenden Rasenabschläge im Westen werden renoviert und die Rasenabschläge im Osten werden neu gebaut. (vgl. Kapitel 3.3.6)
- Zusätzlich zu den baulichen Massnahmen wird die Betriebszeit der Driving Range durch die neue Beleuchtung bis 23 Uhr verlängert.
- Die bestehende 6-Loch Academy Anlage wird unverändert belassen.
- Im Bereich des bestehenden Mehrfamilienhauses wird der heute bestehende Übungsbereich (Pitching, Chipping und Putting) erweitert (vgl. Kapitel 3.3.7).





**Abbildung Nr. 10:** Übersicht über die Entwicklung der Golfarchitektur (Quelle: Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH)

Das Planungsbüro Rossknecht Golfplan GmbH erarbeitete in den Jahren 2018 und 2019 verschiedene Varianten zur Erweiterung bzw. Verdichtung des Golfparks Otelfingen. Diese Ideen zum Bau einer zusätzlichen 9-Loch Golfanlage östlich der bestehenden Driving Range wurden mit den kantonalen Fachstellen und Behörden vorbesprochen. Aufgrund der Tatsache, dass das vorgeschlagene Projekt die grösste zusammenhängende naturnahe Fläche für Spielflächen in Anspruch nahm, und die notwendigen Ersatzflächen nicht sichergestellt werden konnten, haben die Fachstellen und Behörden eine Bewilligung nicht in Aussicht gestellt. Aus diesem Grund wurde das Vorhaben auf die oben beschriebenen Eingriffe reduziert. Dabei werden die bestehenden naturnahen Flächen zwischen den Golfflächen aufgewertet und erweitert und neue naturnahe Flächen und Biotope geschaffen, wodurch die Summe der naturnahen Flächen insgesamt zunimmt. Die Bewilligung dieses redimensionierten Golf-Vorhabens wurde von den kantonalen Fachstellen als bewilligungsfähig betrachtet.

### 3.3.3 Erweiterung 6-Loch Champion Golfplatz

Für die Erweiterung der 6-Loch Champion Anlage werden Teile der bestehenden Spielbahnen so verändert bzw. umgebaut, dass auf derselben Fläche eine 9-Loch Anlage entsteht. Nicht tangiert werden die Elemente der 18-Loch Champion Anlage. Die Eingriffe werden auf ein Minimum begrenzt (vgl. in separater Beilage Situation Vorprojekt - Erweiterung 6-Loch Anlage (Variante 4), vom 14.05.2020).

Die in den letzten Jahren etablierten Ökoflächen werden kaum tangiert und die bestehenden Golfelemente werden möglichst mit eingebunden. Mit dem Umbau dieses Platzes werden weitere neue und ökologisch wertvolle Flächen geschaffen (Magerstandorte, wechselfeuchte Standorte, Hecken und Einzelbäume). Die Golfbahnen werden so gelegt, dass der Eingriff in den bestehenden Bewuchs möglichst minimal ist.

#### Anpassungen der Spielbahnen im Detail

- **Spielbahn Nr. 1:** Diese Spielbahn wird in ihrer heutigen Form erhalten.
- **Spielbahnen Nr. 2 und 3:** Die bestehende Spielbahn Nr. 2 wird neu in zwei Bahnen unterteilt. Dadurch können rechts und links der beiden neuen Spielbahnen zusätzliche naturnahe Flächen geschaffen werden. Die bestehenden Abschläge werden für die neue Spielbahn Nr. 2 erhalten. Teil der Umgestaltung ist die Ergänzung des Fairways durch zwei Bunker auf der linken Seite. Abgeschlossen wird die



Spielbahn durch ein langgezogenes Grün, sowie einen grossen Grünsbunker auf der rechten Seite.

- **Spielbahn Nr. 4:** Zur Steigerung der Abschlagsvarietät werden für die bestehende Spielbahn Nr. 3 neue Abschläge gebaut. Diese unterscheiden sich in Lage und Richtung zum Grün. Die bestehenden Bunker-Elemente in Grünsnähe werden erhalten. Der grosse Bunker auf der rechten Seite der Spielbahn wird durch einen kleineren Bunker in direkter Nähe zum Grün ersetzt. Das Sandhindernis auf der linken Seite des Fairways wird aufgehoben.
- **Spielbahn Nr. 5:** Die bestehenden Abschläge der ehemaligen Spielbahn Nr. 4 werden aufgehoben und durch naturnahe Flächen ersetzt. Die neuen Abschläge werden nach hinten versetzt, um ein Par 4 zu ermöglichen. Das Grün bleibt mit seinen Bunkern erhalten und wird durch zwei weitere Sandhindernisse davor und mit einem Sandbunker auf der Rückseite ergänzt.
- **Spielbahn Nr. 6 und 7:** Zur Schaffung dieser Spielbahn wird die ehemalige Spielbahn Nr. 5 in zwei Spielbahnen aufgeteilt. Die Abschläge und das Fairway mit den Bunkern auf der neuen Spielbahn Nr. 6 bleiben erhalten. Das neue Grün wird mit vier neuen Bunkern versehen.  
Zur Erstellung der neuen Abschläge für Spielbahn Nr. 7 werden kleine Teile der Ökofläche westlich des Weihers aufgehoben. Die neuen Abschläge schaffen die Möglichkeit zum optionalen Anspielen dieser Spielbahn (Par 3 oder Par 4). Der Grün-Komplex bleibt in seiner Form erhalten und wird durch zwei Bunker ergänzt.
- **Spielbahn Nr. 8 und 9:** Die bestehende Spielbahn Nr. 6 wird neu in zwei Bahnen unterteilt. Ein Abschlag und ein Fairway-Bunker werden ergänzt. Das neue Grün östlich des Harberenbachs wird in den bestehenden Hügel eingelassen.  
Die neue Spielbahn Nr. 9 wird mit einem grossen zusammenhängenden Abschlag versehen. Beim bestehenden Grün-Komplex wird lediglich das Vorgrün verkleinert.



**Abbildung Nr. 11:** Ausschnitt Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen mit der Erweiterung des 6-Loch Champion Golfplatzes (rote Spielbahnen mit Abschlägen, Fairways, Bunkern, Grüns und den geplanten zusätzlichen naturnahen Flächen und Mangelbiotopen).

### 3.3.4 Neue 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage

Zur Erstellung der neuen 9-Loch Pitch & Putt Anlage (Par 3) werden Teile der Driving Range und kleine Flächen der 18-Loch Champion Golfanlage genutzt. Alle Spielbahnen werden mit je einem Kunststoff-Abschlag ausgestattet. Grüns und Abschläge werden, wo nötig, mit Ballfangzäunen von Seiten der Driving Range geschützt. Mit dem Bau dieser Anlage werden ebenfalls neue und ökologisch wertvolle Flächen geschaffen (Magerstandorte, wechselfeuchte Standorte, Wildhecken und Einzelbäume). Auf den Bestand von einheimischen Gehölzen und Bäumen wird Rücksicht genommen und die Golfbahnen sind so gelegt, dass möglichst wenig Bäume entfernt werden müssen.

Damit die geplanten Spielbahnen optimal gelegt werden können, ist der bestehende Riedweg an der Einmündung zur neuen Golf Academy (im Bereich des heutigen Mehrfamilienhauses) leicht anzupassen. Es entstehen Geländemodellierungen zur Gewährleistung der Sicherheit der Erholungssuchenden und Golfenden.



**Abbildung Nr. 12:** Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen mit der neuen 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage südlich der Driving Range

### 3.3.5 Anpassung 18-Loch Champion Golfplatz

Bedingt durch die Flächenbedürfnisse der neuen 9-Loch Pitch & Putt Anlage, die Anpassung der Wegführung und die Sicherheit auf dem Golfpark werden die nachfolgenden zwei Spielbahnen des 18-Loch Champion Golfplatzes kleinräumig und ressourcenschonend angepasst.

- **Spielbahn Nr. 1:** Die beiden Abschläge werden neugestaltet und das bestehende Starthäuschen verschoben. Das Fairway wird in Abschlagsnähe der Spielausrichtung entsprechend angepasst (ohne bauliche Massnahmen) und der grosse bestehende Fairway-Bunker wird durch ein kleines zusätzliches Sandhindernis zum Fairway hin ergänzt.
- **Spielbahn Nr. 10:** Die beiden Abschläge werden ebenfalls neu platziert. Hierzu sind einige Bäume zu fällen. Sie werden an einem geeigneten Standort im Golfpark ersetzt. Zudem wird das Fairway in Abschlagsnähe der Spielausrichtung entsprechend angepasst (ohne bauliche Massnahmen).

### **3.3.6 Anpassung der Driving Range**

Mit dem neu geplanten Abschlagsgebäude werden im Westen die bestehenden 20 mit 41 neuen gedeckten Abschlagplätze ersetzt. Die bestehenden gedeckten Abschlagplätze im Osten werden im Gegenzug aufgehoben. Zugunsten der neuen 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage wird die gesamte Driving Range leicht gegen Norden abgedreht. Mit dem Bau des neuen Abschlagsgebäudes werden die bestehenden Rasenabschlagsflächen im Westen renoviert. Die Driving Range wird im Osten zugunsten der bestehenden naturnahen Fläche gemäss der heutigen Länge belassen und nur mit neuen Rasenabschlagsflächen neben dem Atelier inkl. Ballwaschanlage versehen.

Die heute flache Driving Range wird leicht modelliert, um den Übenden den Eindruck wirklicher Spielbahnen zu vermitteln. Die geplanten Grüns werden modelliert, humusiert und oberflächlich entwässert. Sie erhalten keinen künstlichen Aufbau mit einer Rasentragschicht.

Entlang der Südseite wird die Driving Range mit einer neuen Geländemodellierung, Gehölzgruppen und Bäumen gefasst. Zusätzlich wird ein „lockeres“ Ballfangnetz (ca. 5 Meter hoch) zum Schutz der Spielbahnen der 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage und Passanten platziert. Um eine barrierefreie Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, wird bei der Planung und dem Bau dieser Ballfangnetze darauf geachtet, dass das Geflecht mindestens 20 cm über dem Boden montiert wird.

### **3.3.7 Verbesserung Golf Academy - Übungsbereiche**

Im Zuge der Umgebungsgestaltung der Golf Academy und dem neu zu bauenden Abschlagsgebäude werden die bestehenden Übungsgrüns umgebaut und auf dem Gelände des rückgebauten Mehrfamilienhauses zusätzliche Übungsgrüns (Pitching, Chipping und Putting) und Sandhindernisse erstellt.

### 3.4 Verkehr und Erschliessung

Der Golfpark Otelfingen bleibt auch mit der vorliegenden Planung über das bisherige Erschliessungssystem erschlossen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept vorzuweisen.

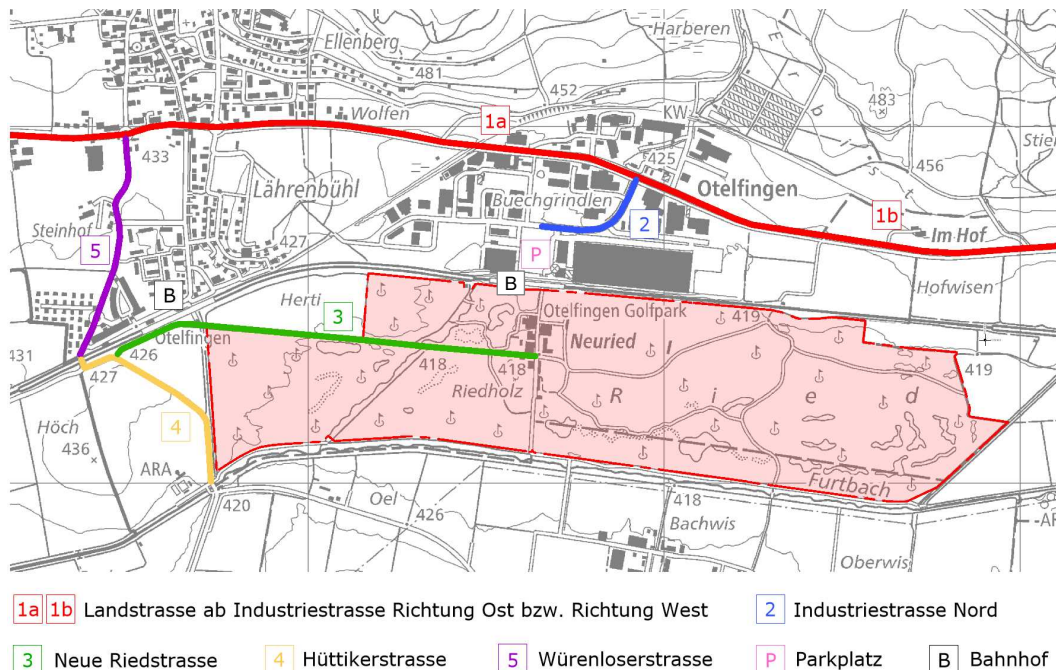


Abbildung Nr. 13: Erschliessungssystem Golfpark Otelfingen (Quelle: Jauslin Stebler AG)

#### 3.4.1 Öffentlicher Verkehr

Der Golfpark Otelfingen ist mit der S-Bahn S6 von Zürich Hauptbahnhof resp. Baden jeweils im Halbstunden-Takt über die eigene Haltestelle Otelfingen Golfpark sehr gut erschlossen. Um die Anfahrt mit dem öffentlichen Verkehr (öV) künftig noch stärker zu fördern, wird die GMZ das Angebot an Caddyschränken mittelfristig erweitern. Damit können Golfende auf die Anreise mit dem öV umgelenkt werden, die heute aufgrund des sperrigen Golfmaterials mit dem Auto anreisen. Der Grossteil des Materials kann künftig vor Ort gelagert werden und die Anreise mit der S-Bahn wird damit attraktiver.

#### 3.4.2 Veloverkehr

Um die Anreise mit dem Velo zu fördern, baut die GMZ das Angebot an Caddyschränken weiter aus und stellt 40 zusätzliche Veloabstellplätze zur Verfügung. Dies ermöglicht den Golfenden eine umweltschonende Anreise, da das sperrige Golfmaterial vor Ort gelagert wird.



### **3.4.3 Erschliessung motorisierter Individualverkehr**

Die Neue Riedstrasse dient als Zufahrt zum Golfpark für Zubringer. Sie wird darüber hinaus auch von den Oberstufenschülern aus Dänikon als Schulweg genutzt.

Gäste des Golfparks, die mit dem Auto anreisen, parkieren auf der dem Golfpark zugehörigen bestehenden Parkierungsanlage im Industriegebiet von Otelfingen (GS-Nr. 647). Von dort führt eine Unterführung zum Klubhaus. Die Zufahrt erfolgt aus einem erweiterten Perimeter über die Autobahnausfahrt A1 Wettingen/Otelfingen via Otelfingen West oder Ausfahrt A1 Affoltern via Otelfingen Ost.

### **3.4.4 Parkierung**

Heute hat die GMZ über langfristige Mietverträge 290 Parkplätze für die Golfenden gesichert. Weitere 130 Parkplätze werden im Pooling-System mit den Mietern des Industriegebietes Otelfingen betrieben. Sie stehen abends und an Wochenenden zur Verfügung und federn damit die höchsten Besucherspitzen des Golfparks ab. Während der letzten 20 Betriebsjahre hat sich gezeigt, dass die zur Verfügung stehenden Parkplätze die Nachfrage gut abdecken und dank der neu längeren Betriebsdauer und der mit ihr einhergehenden besseren Verteilung der Nutzer über den Tag auch die zu erwartende Nutzungssteigerung mit den vorhandenen Abstellplätzen für den MIV bewältigt werden kann.

Die Parkplätze liegen ausserhalb des Golfparks auf dem Grundstück GS-Nr. 647 und sind mietvertraglich langfristig gesichert.

Die GMZ geht von einem wachsenden Bedarf an Parkplätzen mit Elektroladestationen aus. Der meist längere Aufenthalt auf dem Golfplatz eignet sich zum Laden von Elektrofahrzeugen. Die Bedeutung von Parkplätzen mit Elektroladestationen wird von der GMZ entsprechend auch in die Verhandlungen mit der Grundeigentümerin der Parkplatzanlage eingebracht. Den Golfenden sollen innert fünf Jahren mindestens 10 Elektroparkplätze angeboten werden können.

### **3.4.5 Modalsplit**

Mit den Veränderungen auf dem Golfplatz wird die durchschnittliche Verweildauer der Golfenden künftig zunehmen. Durch die Verlängerung der Betriebszeiten kann die Frequenz jedoch besser über den Tag verteilt werden. Um die verkehrlichen Auswirkungen tief zu halten und den Anteil an motorisiertem Individualverkehr (MIV) zu reduzieren, werden mit den Möglichkeiten zur Lagerung des Golfmaterials sowie zusätzlichen Veloabstellplätzen die öV- und Velo-Anreisen für Golfende attraktiver gemacht.

### **3.4.6 Wegnetz**

Der Golfpark Otelfingen weist ein attraktives, öffentlich zugängliches Wegnetz auf, das rege von Erholungssuchenden der Region genutzt wird. Im Sinne der ökologischen Aufwertung werden zwei Wegabschnitte aufgehoben resp. nicht mehr unterhalten, was die Durchwegung auf dem Golfpark aber nicht beeinträchtigt.

Aufgehoben wird der Weg östlich des Harberenbachs. Die Flächen angrenzend an den Bach werden damit ökologisch aufgewertet, als Mangelbiotop gestaltet und mit einem Betretungsverbot versehen. Der Weg südwestlich des Riedholz (GS-Nr. 1601) wird künftig nicht mehr unterhalten, wird aber durch die Forstwirtschaft weiter genutzt. In beiden Fällen dient die Anpassung der ökologischen Aufwertung.

Das übrige Wegnetz ist auch weiterhin öffentlich zugänglich und leistet damit einen Beitrag für die Erholungsnutzung der Region. (vgl. Anhang 04: Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen Situation) Die Wegabschnitte für den hindernisfreien Wanderweg «Rundweg Golf», welche durch den Golfpark führen, sind damit für die öffentliche Nutzung gesichert.

Es führt kein offizieller Radweg durch den Golfplatzperimeter. Jedoch strebt die Gemeinde Dänikon eine Velostrecke/-verbindung von Dänikon nach Otelfingen durch den Golfpark Otelfingen an. Diese Anstrengungen sind bereits ins Richtprojekt eingeflossen. Die von Süden über den Golfpark führende Skating-Route bleibt erhalten.

Um bestehende Konflikte vor dem Klubhaus zwischen Velofahrenden, Fussgängern und Golfenden zu entschärfen, wird eine Begegnungszone ausgestaltet. Sie reicht von der Unterführung SBB im Norden bis zu den Unterhaltsgebäuden. Mit dieser Begegnungszone ist die gemeinsame und sichere Nutzung für Fussgänger, Golfplatznutzende und Velofahrende gewährleistet, indem „Schritttempo“ gilt. Damit wird bereits darauf reagiert, dass die Gemeinde Dänikon diesen Abschnitt als Veloverbindung sichern will.

## 4 Umwelt

---

Parallel zum Gestaltungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt und der zugehörige Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erstellt. Der UVB handelt die Auswirkungen des Vorhabens auf sämtliche, folgend aufgeführten Themen der Umwelt ausführlich ab. Im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplans konnten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt gegenüber dem Stand des UVB weiter reduziert werden. So wurden unter anderem die naturnahen Flächen, die Mangelbiotope sowie die Bereiche mit Betretungsverbot gegenüber dem Stand des UVB und dem Stand der kantonalen Vorprüfung im Austausch mit den kantonalen Fachstellen erweitert.

### 4.1 Licht

Die Beleuchtung der öffentlichen Wegverbindung zum Bahnhof Otelfingen Golfpark wie auch der Abschlüge und Landebereich der Driving Range erfolgt zielgerichtet und ohne den Lebensraum nachtaktiver Tiere zu beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlage der Driving Range wird mit einer Steuerung ausgestattet, welche ein Zeitmanagement zur Einhaltung des Nachtruhefensters von 23.00 bis 06.00 Uhr sicherstellt.

Für die gesamte Anlage werden im Rahmen des Bauprojektes entsprechende Lichtberechnungen und ein konkretes Lichtkonzept erstellt, um allfällige Auswirkungen auf die Umgebung bereits im Vorfeld zu eruieren und entsprechend die Lichtverschmutzung auf alle angrenzenden Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Unerwünschte Lichtemissionen werden mit der Anwendung der aktuellen Schweizer Norm SN 586 491 sowie der SN EN 12193 «Licht und Beleuchtung – Sportstättenbeleuchtung» vermieden resp. auf einem minimalen Wert gehalten. Das Beleuchtungskonzept wird vor Beginn der Bauphase der Fachstelle Naturschutz und dem AWEL, Abteilung Luft, Klima und Strahlung des Kantons Zürich zur Beurteilung eingereicht. Die Beleuchtung der Driving Range soll gezielt von oben auf die Spielfläche ausgerichtet und gegen die angrenzenden Lebensräume mit geeigneten Massnahmen abgeschirmt werden. Ebenso ist eine Abstrahlung in den Himmel zu vermeiden. Dabei sollen dimmbare warmweisse LED-Leuchten (Lichtfarbe 2'700 - 3000 K) mit einer asymmetrischen Lichtverteilung und einer möglichst grossen Vorstrahlung (60°) verwendet werden. Die Fernwirkung von Leuchten wird soweit möglich vermieden. Es ist auch zu prüfen, ob die Lichtmissionen in die Umgebung durch den Einsatz von mehreren niedrigeren Masten gegenüber höheren Masten verringert werden können.

### 4.2 Energie

Die Wärmeerzeugung der neu geplanten Gebäude erfolgt mit erneuerbarer Energie nach den aktuellen Vorschriften. Die elektrische Energie für die neu geplanten Gebäude wird aus dem Netz bezogen oder vor Ort durch PV-Anlagen gewonnen.

Um den Energieverbrauch zu optimieren, werden bei den neu geplanten Gebäuden die beheizten Flächen auf die Arbeits- und Aufenthaltsräume reduziert. Der sommerliche Wärmeschutz wird durch die bauliche Ausgestaltung von grosszügigen Vordachsituationen begünstigt.

Die Gebäudehülle wird nach den aktuellen Vorschriften ausgeführt. Durch zeitgemässe Gebäudetechnik wird der Energieverbrauch massgebend eingeschränkt und eine

Energierückgewinnung angestrebt. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird auf eine konsequente Systemtrennung geachtet.

Die Neubauten werden grösstenteils und soweit bautechnisch möglich im Holzbau erstellt, um einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

### **4.3 Luft und Lärm**

Durch die Erweiterung des Golfparks sind für Luft und Lärm keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten. Das Projekt mit den vorgesehenen Massnahmen kann aus Sicht der Luftreinhaltung als umweltverträglich beurteilt werden und genügt den Anforderungen der Lärmgesetzgebung.

- Untersuchungen zeigen, dass der verkehrsbedingte Anteil des Golfparks an den gesamten Emissionen der Gemeinde Otelfingen maximal 2% beträgt und damit relativ gering ist. Durch eine gezielte Förderung der An- und Abreise mit dem öV, wird auf eine Verringerung des MIV hingewirkt.
- Da die Zu- und Abfahrten sowie die Betriebsstunden der Maschinen auf dem Areal nur geringfügig zunehmen, verändern sich die Luftschadstoffemissionen gegenüber der heutigen Situation in einem vernachlässigbaren Bereich.
- Die Lärmimmissionen des durch den Golfpark induzierten Verkehrs liegen unter den Planungswerten und führen zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der bestehenden Immissionslasten an der Land- oder der Würenloserstrasse. An der Industriestrasse liegen im Abschnitt zwischen Parkplatz und Landstrasse keine lärmempfindlichen Nutzungen.

### **4.4 Erschütterungen, Körperschall und nicht-ionisierende Strahlung**

Relevante Erschütterungen sind allenfalls in der Bauphase zu erwarten. Im Betrieb sind keine Erschütterungen zu erwarten.

Das vorliegende Projekt hat im Umweltbereich NIS (nichtionisierende Strahlung) keine relevanten Auswirkungen und kann als unkritisch betrachtet werden.

### **4.5 Gewässerraum**

Im Zusammenhang mit den Umbau- und Erweiterungsarbeiten entstehen keine neuen Gewässer wie Weiher oder Kleinteiche.

Bei den neu geplanten Golfelementen im Bereich des Harberenbachs wird ein Uferstreifen von 10 m ab Bachufer freigehalten. Daneben sind im Nahbereich der vier Bäche im oder am Perimeter keine baulichen Veränderungen geplant.

- Die Revitalisierung des Furtbachs längs des Golfplatzperimeters wurde bereits durchgeführt. Für die Revitalisierung wurde ein 18.50 Meter breiter Streifen längs des Fliessgewässers für die Renaturierung beansprucht, für welche eine separate Parzelle ausgeschrieben wurde, die nicht mehr Teil des Gestaltungsplanperimeters ist.



- Der Harberenbach wurde im Rahmen der Erweiterung im Frühling/Sommer 2010 innerhalb des Perimeters renaturiert. Dies bedeutete für das kanalisierte Fließgewässer eine markante ökologische Aufwertung.

## 4.6 Abwasser und Entwässerung

Ziel ist es, den Verbrauch von Frischwasser für die verschiedenen Nutzungsarten auf der Golfanlage (Bewässerung) und in den Infrastrukturbereichen (WC-Spülungen, Putzen und Waschen usw.) möglichst zu optimieren und dadurch die Abwassermenge zu reduzieren.

Die neu geplanten Driving Range- und Greenkeeping-Gebäude sowie das Golf Atelier werden an die bestehende Kanalisation angeschlossen und das anfallende Abwasser wird entsprechend nach dem heutigen Stand der Technik entsorgt.

Platz- und Dachwasser (Meteorwasser) wird oberflächlich in Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden (Humuspassagen) geleitet. Das unverschmutzte Meteorwasser des Klubhauses und des neuen Greenkeeping-Gebäudes wird in die Weiher bei der Spielbahn Nr. 18 geleitet. Es ist geplant, das anfallende Dachwasser des neuen Driving Range-Gebäudes in den bestehenden Speicherweiher zu leiten und für die Bewässerung wiederzuverwenden.

Ausnahme bei der Einleitung von Sickerwasser sind die Abschlags- und Grünflächen. Diese dürfen aufgrund potenzieller Düngemittel- und Pflanzenschutzmittelrückstände nicht in ein Gewässer eingeführt werden, sondern müssen über Humuspassagen im Golfperimeter geklärt werden. Das Drainagewasser und mögliche Ausschwemmungen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln aus den Golfelementen wie Abschläge und Grüns können anhand der installierten Kontrollschächte beprobt werden.

## 4.7 Wasserversorgung

Das Bewässerungswasser wird auf Basis einer Vereinbarung mit der Bewässerungsgenossenschaft Furttal (BGF) vom 27.8.2020 mit einer fest installierten Pumpstation (Entnahmestelle) auf dem Grundstück GS-Nr. 477 (Dänikon) dem Furtbach entnommen und in einem Speicherweiher (4'500 m<sup>3</sup>) zwischengespeichert. Mit der Konzession von 2019 ist es dem Golfpark Otelfingen weiterhin möglich, auch in trockenen Jahren bis zu 95% seines Wasserbedarfs über die Wasserentnahme aus dem Furtbach zu decken.

Mit den Umbauprojekten der Golfanlage muss das Bewässerungssystem im Bearbeitungsperimeter leicht angepasst werden. Aufgrund gezielter Massnahmen zur Reduktion des Wasserverbrauchs und eines nachhaltigen Bewässerungsregimes ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Wasserverbrauchs zu rechnen.

## 4.8 Boden

Die Böden im Golfparkperimeter sind nur im Erweiterungsperimeter 2010 klassifiziert und beschränken sich auf die Böden ohne anthropogene Eingriffe. Alle anderen gelten hier als anthropogene Böden. Im ursprünglichen Golfparkperimeter aus dem Jahr

1999 ist keine landwirtschaftliche Nutzungseignung ausgewiesen. Zudem sind dort keine Fruchtfolgeflächen ausgeschieden und alle Böden gelten als anthropogen.

Die Böden des Golfparks weisen einen dominanten Stau- oder Grundwassereinfluss auf und sind sehr verdichtungsempfindlich.

Die Materialbilanz (Auf- und Abtragberechnungen Vorprojekt) für die Sanierung des Golfparks fällt positiv aus. Es müssen ca. 8'700 m<sup>3</sup> Material zugeführt werden. Wird der geplante Auftrag den benötigten Baustoffen gegenübergestellt, ist die Bilanz ausgeglichen. Die vor Ort vorhandenen Bodenmaterialien sind wiederverwendbar und in die Bilanz miteingerechnet.

Für alle bodenrelevanten Arbeiten gelten die Boden-Rekultivierungsrichtlinien des Kantons Zürich und für die Vorbereitungs- und Bauarbeiten ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) eingesetzt. Ein verbindliches Pflichtenheft BBB wird der Fachstelle Bodenschutz spätestens vor Baubeginn zur Genehmigung vorgelegt. So wird sichergestellt, dass sämtliche Bodenschutzmassnahmen eingehalten, die Bodeneingriffe minimiert und die bewährte Bauweise der Modellierungen aus dem Jahr 2009 erneut umgesetzt werden.

Im Erweiterungsperimeter 2010 ist eine Eingriffsfläche von 0.34 ha auf natürlich gewachsenen Böden geplant. Das heisst, es werden effektiv 9.3% der gewachsenen Böden verändert. Die Bewilligungsvoraussetzung des ALN von maximal 10% wird damit erfüllt. Gesamthaft gehen im Erweiterungsperimeter 0.45 ha FFF verloren. Als FFF-Kompensation werden 0.35 ha so rekultiviert, dass sie zu FFF werden; der effektive FFF-Verlust wird somit auf 0.1 ha reduziert.

#### **4.9 Altlasten und Abfälle, Unfälle und umweltgefährdende Stoffe/Organismen**

Der Gestaltungsplanperimeter tangiert gemäss Kataster der belasteten Standorte keine Flächen mit Altlasten.

Die Abfälle und Stoffe des Golfparks Otelfingen werden gemäss Abfallkonzept der GMZ umweltfreundlich entsorgt.

Der Einsatz von chemischen und synthetischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln nimmt auf dem Golfpark Otelfingen jährlich ab. Das Greenkeeping-Team des Golfparks Otelfingen ist gut ausgebildet und die Beschäftigten, welche Pflanzenschutzmittel ausbringen, verfügen über eine „Fachbewilligung zum Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln“.

Im Golfparkperimeter wurden bisher acht verschiedene Neophytenarten gesichtet. Sie treten vor allem in den bereits als naturnahe Flächen ausgeschiedenen Bereichen auf und werden laufend durch das Greenkeeping-Team bekämpft. Diese Kontrolle und Bekämpfung werden auch auf den neu geschaffenen naturnahen Flächen erfolgen.

Das Vorkommen von invasiven Neophyten ist vor Baubeginn während der Vegetationsperiode (Mitte Mai bis Mitte Oktober) abzuklären und zu dokumentieren. Durch einen fachgerechten Umgang mit Neophyten während der Bau- und Betriebsphase kann gewährleistet werden, dass das Vorhaben nicht zur weiteren Verbreitung von Neophyten beiträgt. Unter Beachtung des fachgerechten Umgangs mit Neophyten kann ein grosser Teil des Schnittguts, liegen gelassen werden. Der Rest wird vor Ort



## 4.11 Wald

Durch das Vorhaben sind keine Waldflächen tangiert. Alle Waldstücke liegen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Mit der Einwachsung des Wegs südwestlich des Riedholz (GS-Nr. 1601) und durch den Rückbau des bestehenden Kartoffelhauses (GS-Nr. 1600), das direkt an den ausgedehnten Wald grenzt, kann der Waldsaum ökologisch aufgewertet werden.

Im Gestaltungsplan ist ein Waldabstandsbereich von 12 Metern festgesetzt. In diesem Bereich ist die Erstellung von neuen Hochbauten ausgeschlossen. Die Bestandsbauten geniessen weiterhin Bestandesgarantie.

## 4.12 Flora, Fauna und Lebensraum

Das Vorhaben umfasst eine Landschaft, die sich in den letzten 20 Jahren stark verändert hat und in der neue Naturwerte entstanden sind. Schon in den Jahren 1998 und 2009 wurden in den weitgehend ausgeräumten Landwirtschaftsflächen viele einheimische Pflanzen angepflanzt. Erfolgskontrollen aus dem Jahr 2017 zeigen, dass im Perimeter der Golfparks Otelfingen zahlreiche Pflanzen- und Tierarten Lebensräume fanden, darunter auch Arten der Roten Liste. Für die Pflege und den Unterhalt wird das bestehende Pflegekonzept überarbeitet und so ein Werkzeug geschaffen, welches die verschiedenen bestehenden und neuen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen weiterentwickelt. Dem ökologischen Ausgleich im Sinne des Art. 18 Abs. 1 NHG wird im Rahmen des Golfparks Otelfingen weiterhin Rechnung getragen.

Folgende Lebensraumtypen finden sich in den naturnahen Flächen auf dem Golfpark Otelfingen:

- Extensiv-/Blumenwiesen (Hardrough)
- artenreiches Dauergrünland mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung
- wechselfeuchte Mulden, Stillgewässer mit Verlandungszonen
- Ufervegetation, Fliessgewässer
- Waldsaum mit standortheimischen Arten
- Hecken mit standortheimischen Arten (zum Teil mit Saum)
- standortheimische Einzelbäume
- Kleinstrukturen wie Asthaufen und Lesesteinhaufen

Im gesamten Golfparkperimeter befinden sich keine Biotop von nationaler Bedeutung. Direkt angrenzend befinden sich zwei Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung (BDV Nr. 234) mit hohem Schutzstatus. Dabei handelt es sich einerseits um das Trockenbiotop Bahndamm Lauet (Naturschutzzone 1), welches die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Schlingnatter beheimatet. Andererseits gehört die Teichfläche H (Waldschutzzone IV) zu den Naturschutzgebieten, welche direkt an den Golfpark stossen.

Der Golfpark Otelfingen befindet sich im Jagdrevier Nr. 251. Im Golfparkperimeter werden sowohl die Stockente als auch der Fuchs gejagt. Die Jagd kann weiterhin ausgeübt werden.

Die wichtigsten Naturräume ausserhalb des Golfparks sind der Furtbach mit seinen Uferbereichen sowie das Gleisareal der SBB. Beide Objekte sind wichtige Vernetzungsachsen.

#### 4.12.1 Pflegekonzept

Auf dem Golfplatz wurde im Bereich Ökologie bereits bisher vor allem auf eine sachgerechte Pflege der naturnahen Flächen geachtet, um das Potenzial für die Ansiedlung von verschiedenen Pflanzen- und Tierarten zu sichern (Heckenpflege, Schnittzeitpunkt der Wiesen, Bekämpfung von Neophyten, usw.).

Die zukünftige Pflege der naturnahen Flächen soll grundsätzlich gleich weitergeführt werden wie bisher. Mit den baulichen Massnahmen werden bereits bestehende Lebensraumtypen in ihrer Lage und Ausdehnung verändert und z.T. neue geschaffen. Die Schaffung neuer naturnaher Flächen und deren Pflege richten sich nach dem Konzept zur Gestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen (Roland Luder, November 2008) sowie den Ergebnissen der Erfolgskontrollen von 2017 und wird während der Bauprojektphase in enger Zusammenarbeit mit dem ALN (Fachstelle Naturschutz) erfolgen.

Mit den geplanten Änderungen und der Ausschöpfung möglicher Zusatzflächen innerhalb des Perimeters wird der naturnahe Flächenanteil innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Gestaltungsplänen 1999 bzw. 2009 von 27.7% auf 33.6 % durch das Vorhaben erhöht.

Damit die projektierten Massnahmen bestmöglich umgesetzt werden können, wird ein Biologe als Baubegleiter beigezogen.

#### 4.12.2 Flächenbilanz rechtskräftiger Gestaltungsplan

Im rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan wurden folgende naturnahen Flächen festgelegt:

Naturnahe Flächen	m <sup>2</sup>	%
Dauergrünland	165'567	18.10
Hardrough (Blumenwiesen)	0	0.00
Nassstandorte	35'910	3.92
Ufervegetation	0	0.00
Wechselfeuchte Standorte	30'815	3.37
Fliessgewässer	4'316	0.47
Stillgewässer	16'751	1.84
<b>Total naturnah</b>	<b>253'359</b>	<b>27.70</b>
<b>Total GP-Perimeter 1999/2009</b>	<b>914'978</b>	<b>100.00</b>

Der bisherige Gestaltungsplanperimeter umfasst den Wald, der künftig nach Absprache mit den kantonalen Fachstellen nicht mehr Teil des Perimeters sein soll. Aus diesem Grund weist der bisherige Perimeter eine knapp 1.7 ha grössere Fläche als der vorliegende Gestaltungsplanperimeter auf.

Der rechtskräftige private Gestaltungsplan wurde zu Projektbeginn von den analogen Plänen digitalisiert. So lassen sich der Anteil naturnaher Flächen (naturnahe Zonen und Biotope) ableiten und machen diese vergleichbar.

### 4.12.3 Flächenbilanz Golfpark Otelfingen heute

Am 29. April 2019 wurde der gesamte Golfpark Otelfingen mit einer Drohne überflogen und ein georeferenziertes Orthofoto erstellt. Alle Flächen wurden anschliessend digital erfasst und ausgewertet. So konnten sämtliche Abweichungen zum bewilligten privaten Gestaltungsplan 1999/2009 aufgezeigt und diskutiert werden. Dies beinhaltete auch die ursprünglichen Nassstandorte, welche bei dieser Betrachtung als Ufervegetation und Hardrough zu kategorisieren waren.

Die Flächenbilanz in folgender Tabelle zeigt die Ist-Situation der naturnahen Flächen auf dem Golfpark Otelfingen vom 29. April 2019.

<b>Naturnahe Flächen (Ist-Situation 2019)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Dauergrünland	84'028	9.18
Hardrough (Blumenwiesen)	142'791	15.61
Ufervegetation	18'421	2.01
Wechselfeuchte Standorte	14'523	1.59
Fliessgewässer	4'161	0.45
Stillgewässer	10'594	1.16
<b>Total naturnah</b>	<b>274'518</b>	<b>30.00</b>
<b>Total GP-Perimeter</b>	<b>914'978</b>	<b>100.00</b>

Für die Flugaufnahme der IST-Situation vom 29. April 2019 wurde als Basis die Perimeterabgrenzung des rechtskräftigen Gestaltungsplans (1999/2009), die den Wald enthält, angenommen.

### 4.12.4 Neue Flächenbilanz Golfpark Otelfingen

Am 12. August 2020 fand mit dem ALN (Fachstelle Naturschutz) eine Begehung zur Besichtigung und Erfassung sämtlicher naturnaher Flächen statt.

Gemeinsam mit den Verantwortlichen des Golfpark Otelfingen konnten die effektiven und potenziellen Mangelbiotop festgehalten und ausgeschieden werden. Für die Mangelbiotop wurden im Gestaltungsplan zehn Bereiche mit Flächen bis zu 2.28 ha ausgewiesen. Noch nicht bestehenden Mangelbiotop werden zeitgleich mit dem Umbau der Golfanlage erstellt.

<b>Mangelbiotop (gemäss Gestaltungsplan)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
A	12'610
B	7'810
C	11'278
D	807

E	22'805
F	5'886
G	4'321
H	2'698
I	6'219
J	2'888
<b>Total Mangelbiotope</b>	<b>77'322</b>

Ebenfalls wurden die naturnahen Flächen festgelegt, welche in Zukunft weder betreten noch bespielt werden dürfen (das Betretungsverbot wird durch die Betreiberin des Golfparks mit den entsprechenden Golfregeln und Markierungen vor Ort geregelt). Die Flächen mit Betretungsverbot betragen insgesamt einen Drittel der Perimeterfläche.

Flächen, die gemäss dem bewilligten privaten Gestaltungsplan 1999/2009 als naturnahe Flächen ausgeschieden waren, jedoch spieltechnisch tiefer gemäht werden müssen (gepflegtes Rough) wurden gemeinsam definiert und erscheinen im vorliegenden Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen nicht mehr als naturnahe Flächen. Die Flächenbilanz der naturnahen Flächen des vorliegenden Gestaltungsplans Golfpark Otelfingen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Der Perimeter ist gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan um knapp 1.7 ha kleiner, da gemäss Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen der Wald ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen soll.

<b>Naturnahe Flächen (gemäss neuem Gestaltungsplan)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Dauergrünland	87'716	9.77
Hardrough (Blumenwiesen)	190'397	21.20
Ufervegetation	18'310	2.04
Wechselfeuchte Standorte	15'527	1.73
Fliessgewässer	4'157	0.46
Stillgewässer	8'331	0.93
Speicherweiher	8'862	0.99
<b>Total naturnah</b>	<b>333'300</b>	<b>37.11</b>
<b>Total GP-Perimeter</b>	<b>898'105</b>	<b>100.00</b>

Mit der vorliegenden Planung kann der Anteil an naturnahen Flächen gegenüber dem bewilligten Gestaltungsplan 1999/2009 über 9% und gegenüber dem Ist-Zustand um gut 7% erhöht werden. Der detaillierte Nachweis zur Flächenbilanz ist im Umweltverträglichkeitsbericht zu finden.

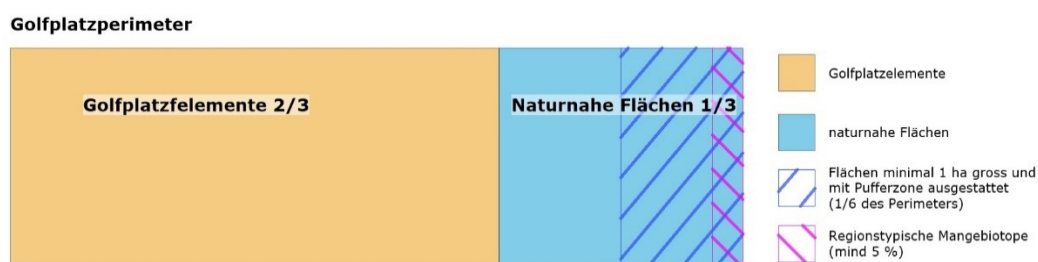
#### **4.12.5 Anforderungen an die Flächenbilanz**

Im Jahr 2014 veröffentlichte der Kanton Zürich ein Merkblatt zu den «Anforderungen an Golfanlagen im Kanton Zürich» (Oktober 2014). Das Merkblatt informiert über die

Anforderungen, die Golfvorhaben bezüglich der Aspekte Landwirtschaft, Bodenschutz, Naturschutz, Wald, Wasser etc. zu beachten haben. Bei bestehenden Golfanlagen sind individuelle Lösungen zu finden, welche sich am Merkblatt orientieren.

Gemäss Kapitel 3 Naturschutz des Merkblatts gilt für neue Golfanlagen folgendes:

*Die Hälfte der naturnahen Flächen (1/6 des Perimeters) ist mit Teilflächen von mindestens 1 ha Grösse auszulegen und ausreichend gegen Störungen zu puffern (20 m Puffer zu intensiv, 10 m zu extensiv genutzten Flächen). Ein Teil davon (mind. 5 % der Perimeterfläche) ist zudem als regionaltypische Mangelbiotope (trocken oder feuchte Mangelbiotope) an höchstens drei Standorten auf den besten Potenzialflächen konzentriert, und falls notwendig mit Bodeneingriffen, zu gestalten.*



**Abbildung Nr. 15:** Aufteilung des Golfplatzperimeters in Golfplatzelemente und naturnahe Flächen (Quelle: Kanton Zürich, ALN, 2014).

Mit dem privatem Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen lassen sich die Anforderungen an Golfanlagen des Kantons Zürich hinsichtlich der naturnahen Flächen nicht in allen Belangen erfüllen. Dies ist jedoch nicht eine Folge der geplanten Anpassungen und Erweiterungen innerhalb des Perimeters, sondern der Tatsache geschuldet, dass die kantonalen Anforderungen jünger sind als der Golfpark und er daher im Bestand nicht gemäss den Anforderungen geplant und erstellt wurde.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich zwischen den kantonalen Anforderungen für neue Golfanlagen und den erreichbaren Werten mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen (jeweils bezogen auf die Fläche des Gestaltungsplans von 89.81 ha):

	Kantonale Anforderungen		Golfpark Otelfingen IST		Golfpark Otelfingen neu	
	Anteil	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	Fläche
<b>Golfplatzelemente</b>	66.7%	59.9 ha	70.0%	64.0 ha	62.9%	56.5 ha
<b>Naturnahe Flächen</b>	33.3%	29.9 ha	30.0%	27.5 ha	37.1%	33.3 ha
Davon Flächen mit 1 ha Grösse	16.7%	14.9 ha			5.2%	4.7 ha
Davon reg. Mangelbiotope	5.0%	4.5 ha			8.6%	7.7 ha
Davon Betretungsverbot					33.4%	30.0 ha
<b>Total GP-Perimeter</b>	<b>100%</b>	<b>89.8 ha</b>	<b>100%</b>	<b>91.5 ha</b>	<b>100%</b>	<b>89.8 ha</b>

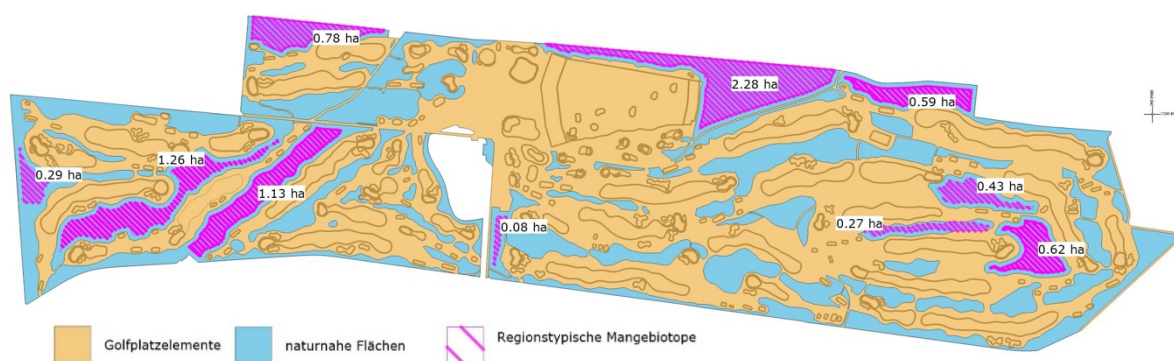
Die Golfplatzelemente bleiben mit knapp 63% unter 2/3 und die naturnahen Flächen mit gut 37% über 1/3 der Gesamtfläche des Golfparks. Das Vorhaben verbessert die



aktuelle Situation und übertrifft in diesem Punkt die Anforderungen des Kantons. Darüber hinaus wird ein Betretungsverbot über gut einen Drittel des Gestaltungsplanperimeters festgesetzt.

Nicht erfüllbar ist die Hälfte der naturnahen Flächen (1/6 des Perimeters) mit gepufferten Teilflächen von mindestens 1 ha Grösse zu belegen. Wird zu den angrenzenden extensiv genutzten Flächen ein 10 m Puffer gelegt sind nur noch drei Flächen grösser als 1 ha. Zusammen machen sie 4.67 ha aus (gefordert wären knapp 15 ha) und umfassen 5.2% (gefordert wären 16.7%) des gesamten Perimeters. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die bestehenden naturnahen Flächen zwischen den Spielbahnen als schmale langgezogene Flächen liegen. Durch die geforderten Puffer werden die anrechenbaren Flächen besonders stark reduziert.

Dem steht positiv gegenüber, dass an der Begehung vom 12. August 2020 mit dem ALN (Fachstelle Naturschutz) die potenziellen regionaltypischen Mangelbiotope bestimmt werden konnten. Ihre Fläche beträgt 7.7 ha und macht damit 8.6% des gesamten Golfparkperimeters aus (gefordert gemäss Merkblatt wären lediglich 5%).



**Abbildung Nr. 16:** Plangrafische Darstellung Flächenbilanz

#### 4.12.6 Auswirkungen auf die naturnahen Flächen

Mit dem privaten Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen werden die bestehenden Naturräume und vorhandenen Pflanzengesellschaften gefördert und neue Lebensräume (wie z.B. Magerwiesen, Hecken mit Krautsaum) geschaffen. Dabei wird auch die Vernetzungsfunktion für Tiere und Pflanzen gefördert. Durch den Verzicht, der ursprünglich geplanten Spielbahnen nördlich und östlich der Driving Range, kann dort die bestehende naturnahe Fläche nach Abzug des Puffers auf knapp 2.3 ha erweitert und gar ein regionstypisches Mangelbiotop geschaffen werden.

Weitere positive, ökologische Auswirkungen der Golfanlage resultieren aus der Aufhebung der Wegverbindung entlang des Harberenbachs sowie dem Rückbau des Kartoffelhauses. Darüber hinaus wird der Weg entlang des Waldrands Riedholz künftig nicht mehr unterhalten. So kann er einwachsen, aber periodisch weiterhin für die Forstfahrzeuge benutzt werden. Diese Massnahmen ermöglichen die ökologische Aufwertung des Waldrands und des Uferbereichs.

Die geplanten Umänderungen und Erweiterungen innerhalb des bestehenden Perimeters orientieren sich bestmöglich an den im Merkblatt aufgeführten Anforderungen. Mit

der vorliegenden Planung kann der Anteil an naturnahen Flächen gegenüber der heutigen Situation bis auf 37% erhöht werden.

Trotzdem lassen sich die Anforderungen gemäss Merkblatt des Kantons nicht in allen Belangen erfüllen. Da der Perimeter nicht erweitert werden kann und der Golfpark bereits bestand als die kantonalen Anforderungen formuliert wurden, ist deren (nachträgliche) Umsetzung nicht vollumfänglich möglich. Das Vorhaben konnte aber so weit optimiert werden, dass die individuelle Lösung für den bestehenden Golfpark auch hinsichtlich der naturnahen Flächen einen grossen Mehrwert erbringt, was in den Vorabklärungen mit den kantonalen Fachstellen bestätigt und gewürdigt wurde.

#### **4.13 Landschaft und Ortsbild**

Die Weiterentwicklung des Golfparks hat keine Auswirkungen auf das bestehende Landschafts- und Ortsbild. Das bestehende Landschaftsbild mit dem offenen Landschaftscharakter wird erhalten.

Bei der Umgestaltung der Golfanlage wird Wert daraufgelegt, die Golfspielemente, Abschläge, Grüns und Hindernisse möglichst zurückhaltend in die Landschaft einzubetten. Die bereits bestehenden und natürlichen Geländemodellierungen im Bereich der Golfflächen werden übernommen.

#### **4.14 Kulturdenkmäler, archäologische Stätten**

Fast der gesamte Gestaltungsplanperimeter ist als archäologische Zone ausgeschieden. Die archäologische Zone stellt einen Verdachtsflächen-Kataster dar. Bei Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden, dass unbekannte archäologische Objekte zum Vorschein kommen könnten. Auf dem Golfpark Otelfingen befinden sich in zwei Bereichen aktenkundige archäologische Fundstellen (westlich des Riedhölzli und unterhalb des Bahnübergangs).

Das Vorgehen bei archäologischen Funden ist von der Kantonsarchäologie des Kantons Zürich klar geregelt. So werden der Projektablauf und die bewilligungspflichtigen Bodeneingriffe im Perimeter mit der Kantonsarchäologie Zürich vor Baubeginn diskutiert. Damit sämtliche Flächen, in denen durch das Vorhaben Erdverschiebungen und Humusabträge erfolgen, von der Kantonsarchäologie vorgängig sondiert werden können, ist sie ein Jahr vor Baubeginn zu informieren. Archäologische Überreste müssen ausgegraben und dokumentiert werden. Von der Bauherrschaft wird zugesichert, dass für Prospektionsarbeiten, Sondierungen und mögliche Rettungsgrabungen genügend Zeit eingeräumt wird. Funde während den Bauarbeiten werden unverzüglich der Kantonsarchäologie Zürich gemeldet und die Arbeiten werden vorübergehend eingestellt. Erst nach Freigabe durch die prüfende Kantonsarchäologie werden sie wieder aufgenommen.

#### **4.15 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung**

Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Geltungsbereich in den Jahren 1998 und 2009 aufgehoben und durch eine Golfnutzung ersetzt worden.

Die Forstwirtschaft innerhalb des Golfparks ist nicht eingeschränkt. Alle Waldstücke liegen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Durch den im privaten

Gestaltungsplan neu festgelegten Waldabstandsbereich von 12 Metern ist sichergestellt, dass keine neuen Bauten und Anlagen in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Waldstücken erstellt werden. Darüber hinaus wird mit dem Vorhaben der Waldsaum des Riedhölzli durch den Abbruch des Kartoffelhauses und den Unterhaltstopp des Wegs aufgewertet, dabei wird die Zugänglichkeit für die Forstwirtschaft aber weiterhin gewährleistet.

#### **4.16 Gesamtbeurteilung**

Der Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen hat zum Ziel den Golfpark innerhalb des bestehenden Perimeters gegen innen zu verdichten, die Kapazitäten für den Golfsport zu erhöhen und gleichzeitig neue wertvolle Lebensräume zu schaffen und so die Biodiversität im Furttal zu fördern.

Es lässt sich abschätzen, dass der Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen mit den vorgeschlagenen Massnahmen und vorbehaltlich der im Bauprojekt zu erbringenden Nachweisen aus Sicht der Berichtsteller mit der Umweltgesetzgebung vereinbar ist.

Auf der Stufe Bauprojekt resp. Baubewilligungsverfahren sind die notwendigen Massnahmen wie ein Mobilitätskonzept, ein Entsorgungskonzept für Bauabfälle, ein Pflichtenheft für die ökologische Baubegleitung und die detaillierten Lichtberechnungen etc. zu erstellen, um allen Aspekten gerecht zu werden. Gemäss heutigem Erkenntnisstand sind keine Konflikte mit der Umweltschutzgesetzgebung zu erwarten.

## 5 Erläuterungen zu Situationsplan und Vorschriften des privaten Gestaltungsplans

Der bisherige Gestaltungsplan trägt den Namen «Privater Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord». Mit der vorliegenden Revision wird der Name bewusst auf «Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen» angepasst, da der Golfpark nicht mehr unter dem Begriff «Zürich-Nord» sondern als Golfpark Otelfingen bekannt ist.

### 5.1 Privater Gestaltungsplan – Situation

#### Inhalt und Perimeter

Der Situationsplan hält im Massstab 1:2000 die Zahl, ungefähre Lage und Anordnung der Golfflächen, die Anzahl und Ausdehnung der Baufelder für die ungefähre Lage und Anordnung der Hochbauten, die Wege und die naturnahen Flächen fest.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst insgesamt 89.81 ha in den Gemeindegebieten Otelfingen und Dänikon. Vom Perimeter ausgeschlossen werden die Waldflächen. Mit der Abteilung Wald (ALN Kanton Zürich) wurde ein Mindestabstand für Hochbauten und Anlagen von 12 Metern vom Waldrand vereinbart; der Abstandsbereich wird im Gestaltungsplan verbindlich geregelt.



Abbildung Nr. 17: Ausschnitt privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen

## **Wegverbindungen**

Das Wegnetz wird im Bereich des neuen Driving Range Gebäudes und der neuen 9-Loch Pitch- und Putt-Anlage zugunsten einer optimalen Nutzung und Bewirtschaftung der Golfflächen angepasst.

Der Weg im südlichen Bereich des Harberenbachs wird zum Schutz des Uferbereichs und zur ökologischen Aufwertung aufgehoben. Der Weg südwestlich des Riedholz (GS-Nr. 1601), wird zur Förderung der ökologischen Aufwertung des Waldrands künftig nicht mehr unterhalten. Für die Forstwirtschaft bleibt er aber weiterhin befahrbar.

## **Begegnungszone**

Vor dem Klubhaus wird die Wegverbindung zu einer Begegnungszone umgestaltet. Durch „Schritttempo“ soll die gemeinsame und sichere Nutzung von Fussgängern, Golfplatznutzenden und Velofahrenden gewährleistet werden.

## **5.2 Vorschriften**

### **5.2.1 Einleitende Bestimmungen**

#### **Art. 1 Zweck**

Der Golfpark ist sehr gut ausgelastet und stösst aufgrund der grossen Nachfrage in verschiedenen Bereichen immer mehr an seine Kapazitätsgrenzen. Mit dem Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen kann die bestehende Infrastruktur erneuert und optimiert werden, um den Golfpark den heutigen Bedürfnissen an eine moderne und zeitgemäss Golfanlage anzupassen. Innerhalb des Perimeters können durch flexiblere und kompaktere Nutzungsmöglichkeiten die Attraktivität und die Kapazität der Anlage erhöht, ein weiterhin vielseitiges, zukunftsgerichtetes Angebot geschaffen und betriebliche Abläufe optimiert werden. Dabei kann parallel zu den geplanten Anpassungen der Spielbahnen ökologische Aufwertung der gesamten Golfanlage gesichert werden.

Die bestehende Anlage erfüllt neben der Golfnutzung eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet für die Region Furttal. Durch das Weiterbestehen des Golfparks bleibt demnach auch das Naherholungsgebiet bestehen und für die Erholungssuchenden öffentlich zugänglich. Der Gestaltungsplan sichert eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die landschaftliche Umgebung und konzentriert die Gebäude räumlich. Darüber hinaus stellt er die Sicherheit für Schulkinder und Fussgänger auf öffentlichen Wegen sowie den Immissionsschutz der benachbarten Wohngebiete sicher.

Die heute angesiedelte Wohnnutzung im Perimeter wird im Bereich des Mehrfamiliengebäudes rückgebaut. Zudem beschränkt der Gestaltungsplan künftige Neubauten auf golfrelevante Nutzungen. Damit kann im Perimeter die Nicht-Golfnutzung von der Golfnutzung entflechtet werden.

#### **Art. 2 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1:2000 und den zugehörigen Vorschriften zusammen. Diese Bestandteile sind rechtsverbindlich, wobei im Situationsplan selbst auch orientierende Inhalte abgebildet sind.

Ebenfalls Bestandteil aber mit orientierendem Inhalt sind der vorliegende Planungsbericht, der Umweltverträglichkeitsbericht, der die Ergebnisse der Umweltprüfung wiedergibt, und das Richtprojekt zu den Hochbauten.

Das Konzept zur Pflege des Golfparks von Roland Luder (Mai 2009) wie auch die Erfolgskontrolle Zielarten Ausgleichsflächen vom 13. April 2017 und die Erfolgskontrolle Ausgleichsflächen Vegetation vom Dezember 2017 haben insofern verbindlichen Charakter, als sich die Pflege der verschiedenen Bereiche danach zu richten hat. Das Konzept zur Pflege des Golfparks unterliegt der Fortentwicklung aufgrund der Erkenntnisse aus den Erfolgskontrollen sowie allfällige neuere Erkenntnisse. Sie sind im Anhang zum Umweltverträglichkeitsbericht zu finden.

## **5.2.2 Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 4 Allgemeine Bau- und Gestaltungsbestimmungen**

Alle baulichen und gestalterischen Eingriffe müssen zu einer guten Gesamtwirkung führen. Dabei werden die Hauptgebäude im Umgebungsbereich Gebäude konzentriert, nehmen durch ihre Ausrichtung den Dialog mit der umgebenden Landschaft auf und fügen sich in die bestehende Hofsituation ein.

Mit der Fachstelle Wald des Kantons wurde ein Mindestabstand von 12 Metern vom Waldrand vereinbart; innerhalb welchem keine neuen Bauten und Anlagen zulässig sind. Die bestehenden Bauten geniessen als rechtmässig erstellte Bauten Bestandesgarantie.

Die Wegverbindung zum Bahnhof Otelfingen Golfpark sowie die Driving Range inkl. Landezone (Beleuchtungsfläche Driving Range gemäss Situationsplan) können beleuchtet werden, sofern die „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen“ des BAFU und die Schweizer Norm SN 586 491 sowie die SN EN 12193 «Licht und Beleuchtung – Sportstättenbeleuchtung» berücksichtigt werden. Die Begegnungszone bei der Wegverbindung zum Bahnhof soll für die verschiedenen Nutzenden gut und sicher gestaltet werden.

### **Art. 5 Umgebungsbereich Gebäude**

Im Umgebungsbereich Gebäude gemäss Situationsplan sind einerseits sämtliche Baufelder, andererseits Rangier- und Lagerflächen sowie Fahrzeugabstellplätze für den Betrieb der Anlage und für Beschäftigte angeordnet. Der Bereich legt den Fokus auf die für den golfbetrieb notwendigen Hochbauten und deren angrenzende Umgebung, während ausserhalb davon der Fokus auf der Golfspielanlage und den naturnahen Flächen liegt. Gebäude sind allerdings nur in den Baufeldern und gemäss den nachfolgenden Ausführungen zulässig. Unterirdische Bauten sind im ganzen Bereich zulässig, sofern der Waldabstandsbereich davon nicht betroffen ist.

### **Art. 6 Baufelder**

Im bisherigen Situationsplan wurden im Gestaltungsplanperimeter für die Bebauung fünf grosszügige Zonen ausgeschieden. Mit der Revision werden diese aufgelöst und stattdessen konkrete Baufelder inkl. den zulässigen Gesamthöhen und Volumen festgesetzt.

Innerhalb der Baufelder sind Gebäudelänge und -breite, Geschoszahl sowie Abstände frei. Im Baufeld E sind im Falle von Ersatzbauten erneut mindestens zwei Hauptgebäude zu erstellen. Damit wird sichergestellt, dass die Körnung der Bauten auch

weiterhin dem Charakter der bestehenden Hofstruktur entspricht. Über das Baufeld hinaus dürfen auskragende Bauteile wie Vordächer bis 1.5 m ragen.

Sämtliche Nutzungen dienen dem Golfbetrieb. Wohnen ist lediglich im Sinne von zwei betriebsnotwendigen Wohnungen im südlichsten Baufeld zulässig. So können Hauswarte zu jeder Tages- und Nachtzeit vor Ort sein. Damit der Pikettdienst auf zwei Personen aufgeteilt werden kann, benötigt es zwei Wohnungen auf dem Areal. Darüber hinaus ist Wohnen für den Golfpark nicht betriebsnotwendig und daher nicht zulässig.

### **Art. 7 Golfspielanlage**

Ausserhalb des Umgebungsbereichs Gebäude liegt der Fokus auf den Golfspielanlagen und den naturnahen Flächen. Der Situationsplan legt Abschläge, Fairways, Grüns, Bunker, Wasserhindernisse, Roughs und Speicherweiher mit einer ungefähren Lage fest. Die Golfspielanlagen können durch golf- und erschliessungsbedingte Kleinbauten wie gedeckte Abschläge, Sanitäranlagen, Pumpenhäuschen und Ballwaschanlagen sowie Blitzschutzhütten oder Brücken ergänzt werden. Flächen, die nicht von der Golfnutzung oder Speicherweihern beansprucht werden, sind wo immer möglich als naturnahe Flächen und Mangelbiotope zu gestalten und zu pflegen.

### **Art. 8 Terrain**

Bei Terrainveränderungen wird auf die bestehende Landschaft Rücksicht genommen. Terrainveränderungen sind maximal bis +/- 1.50 m ab bestehendem Terrain möglich. Bei Speicherweihern sowie für Zugänge von Kellern kann dieses Mass überschritten werden.

## **5.2.3 Landschaft und Landschaftspflege**

### **Art. 9 Landschaftsgestaltung**

Mit den baulichen Massnahmen werden bereits bestehende Lebensraumtypen in ihrer Lage und Ausdehnung verändert und z.T. neue geschaffen. Die Schaffung neuer naturnaher Flächen richtet sich nach dem Konzept zur Gestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen (Roland Luder, November 2008). Die Erfolgskontrollen aus dem Jahr 2017 zeigten, dass einzelne Aspekte aus dem Konzept nicht die gewünschte Wirkung erbrachten. Demnach werden diese Erkenntnisse sowie weitere Erkenntnisse, die im Laufe der Zeit gewonnen werden, für die Schaffung und Pflege der naturnahen Flächen berücksichtigt.

Die naturnahen Flächen wurden vorab mit der Fachstelle Naturschutz besprochen und ihre Lage im Situationsplan festgehalten. Die definitive Gestaltung wie auch die genaue Abgrenzung der einzelnen naturnahen Flächen wird im Bauprojekt definiert. Die Erarbeitung erfolgt in Absprache mit der Fachstelle Naturschutz und das Ergebnis wird dem Baugesuch beigelegt. Die Kosten für Erstellung, Pflege und Unterhalt der naturnahen Flächen hat die Golfplatzbetreiberin zu tragen.

Um die wertvollen naturnahen Flächen besonders zu schützen und Flora und Fauna zu schonen, wird über einen Drittel des Gestaltungsplanperimeters ein Betretungsverbot erlassen. Die Flächen mit Betretungsverbot sind im Situationsplan als solche ausgewiesen. Auf das Betretungsverbot wird im Feld durch Markierungen und Schilder hingewiesen. Die Flächen dürfen einzig für notwendige Pflegemassnahmen oder für die Überwachung ihrer Entwicklung betreten werden.

## **Art. 10 Flora und Fauna**

Bei den Bau-, Gestaltungs- und Unterhaltsmassnahme wird darauf geachtet, Eingriffe in den bestehenden Bewuchs möglichst gering zu halten. Wo diese trotzdem notwendig sind, wird ein Ersatz oder anderweitiger Ausgleich geschaffen. Die strukturreiche und naturnahe Landschaft, die mit dem Gestaltungsplan gesichert wird, sorgt für abwechslungsreiche Lebensräume und eine hohe Artenvielfalt. Diesem Ziel dient auch die artenreiche Saatgutmischung, die für die Roughs zu verwenden ist.

Im Sinne einer klimaangepassten Gestaltung werden Pflanzen verwendet, die klimaresilient und standortgerecht sind. Dadurch soll einem Abgang der Pflanzen aufgrund von Trockenheit oder hohen Temperaturen vorgebeugt werden.

Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein durch eine ausgewiesene Fachperson erarbeitetes Detailprojekt einzureichen und von der Fachstelle Naturschutz bewilligen zu lassen. Die Detailplanung enthält Angaben zum Zielzustand (Zielbiotope einschliesslich Gewässer und Strukturen sowie Zielarten), Bodenaufbau, Begrünung, Bewirtschaftung und Erfolgskontrolle. Darüber hinaus wird im Baubewilligungsverfahren ein Pflichtenheft für die ökologische Fachbegleitung der Erstellung der Mangelbiotope eingereicht.

## **Art. 11 Pflege**

Die naturnahen Flächen werden im Sinne des Konzepts von Roland Luder gepflegt und unterhalten. Das Konzept von 2009 kann sinngemäss erneuert und auf neuere Erkenntnisse beispielsweise aus den Erfolgskontrollen von 2017 angepasst werden.

Pflanzenschutzmittel dürfen bei Grüns, Abschlägen und Fairways eingesetzt werden. Zudem dürfen Grüns und Abschläge gedüngt werden; Fairways nur in geringem Mass. Bei Bedarf ist der Einsatz von Pflanzenschutzmittel bei Grüns und Abschlägen zulässig. Damit kann beispielsweise bei Befällen der Abgang der Pflanzen über grössere Flächen verhindert werden. Um die Qualität der Lebensräume nicht zu gefährden, sind die naturnahen Flächen vor Nährstoffen, Herbiziden und Fungizide zu schützen sowie von invasiven Neophyten und Problempflanzen zu befreien. Problempflanzen können auch heimische Arten sein, die unter bestimmten Umständen oder Bedingungen seltene Lebensgemeinschaften verdrängen.

## **Art. 12 Be- und Entwässerung**

Mit der Konzession von 2019 ist es dem Golfpark weiterhin möglich, selbst in trockenen Jahren den Wasserbedarf für die Bewirtschaftung zu decken. Während niederschlagsreichen Tagen werden die gepumpten Wassermengen aus dem Furtbach genutzt, um die Speicherweiher zu befüllen, so dass diese zeitverzögert für die Bewässerung in niederschlagsarmen Zeiten genutzt werden können.

Um stehendes Wasser zu vermeiden und Flächen zu entwässern, dürfen Drainagen bei Grüns, Abschlägen und Fairways erstellt werden. Sie sind soweit möglich offen zu führen, da dadurch gleichzeitig wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere entsteht.

## **Art. 13 Maschinen und Geräte**

Werden neue Geräte und Maschinen für den Unterhalt der Golfanlage beschaffen, müssen diese dem neusten Stand der Technik entsprechen, sofern dies aus wirtschaftlicher Sicht zumutbar ist. Die Geräte und Maschinen sind regelmässig zu warten und die Beschäftigten im Sinne einer schadstoffarmen Benutzung zu schulen.



## **5.2.4 Boden**

### **Art. 14 Boden und Erdarbeiten**

Der Perimeter besteht grösstenteils aus anthropogenen Böden. Die übrig gebliebenen natürlich gewachsenen Böden von rund 3.6 ha sollen nicht zu stark durch Eingriffe beansprucht werden. Daher dürfen im Bereich der 9-Loch Champion Anlage maximal 10% der natürlich gewachsenen Böden für den Bau der Golfeinrichtungen beansprucht werden. Effektiv werden mit dem Vorhaben 9.3% der gewachsenen Böden verändert. Die Bewilligungsvoraussetzung des Kantons wird damit eingehalten.

Sollte der Golfplatzbetrieb eingestellt werden, sind die Anlagen rückzubauen und es ist die ursprüngliche Bodenfruchtbarkeit wiederherzustellen. Davon ausgenommen sind die Mangelbiotope, wie Stillgewässer mit Verlandungszonen, die erhalten bleiben. Um im Falle eines Rückbaus die Bodenfruchtbarkeit wiederherzustellen, gilt die Kartierung der Bodenfruchtbarkeit, die vor den Eingriffen für die Golfbahninfrastrukturen erfolgt ist und damit die ursprünglichen Qualitäten zeigt.

Ab einem Verlust von 5'000 m<sup>2</sup> müssen Fruchtfolgeflächen kompensiert werden. In der Regel ist durch Aufwertung von anthropogen veränderten Böden eine gleich grosse FFF mit gleicher landwirtschaftlicher Nutzungseignung zu schaffen. Gesamthaft gehen mit dem Vorhaben 0.45 ha Fruchtfolgeflächen verloren. Als FFF-Kompensation werden im Vorhaben bereits 0.35 ha so rekultiviert, dass sie innerhalb des Perimeters zu neuer FFF werden; der effektive Verlust wird somit auf 0.1 ha reduziert.

Bodenaushub ist vor Ort zu sichern, um diesen später für eine allfällige Wiederherstellung der Böden verwenden zu können, oder andernorts zu verwerten. Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden und Fruchtfolgeflächen aufzuzeigen und eine bodenschutzrechtliche Bewilligung einzuholen.

## **5.2.5 Verkehr und Sicherheit**

### **Art. 15 Verkehrserschliessung und Parkierung**

Die Parkierung für Gäste des Golfparks befindet sich ausserhalb des Golfparkperimeters. Sie wird durch langfristige Verträge gesichert und umfasst maximal 420 Parkplätze, die teilweise im Pooling-System mit benachbarten Betrieben bewirtschaftet werden. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften, die Anzahl wird nicht erhöht. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass die zur Verfügung stehenden Parkplätze die Nachfrage gut abdecken und dank der neu längeren Betriebsdauer und der mit ihr einhergehenden besseren Verteilung der Nutzer über den Tag auch die zu erwartende Nutzungssteigerung mit den vorhandenen Abstellplätzen für den MIV bewältigt werden kann. Zusätzlich zur Parkierung ausserhalb des Perimeters sind im Umgebungsbereich Gebäude Parkplätze für die Beschäftigten des Golfparks zulässig.

Für Besuchende ist die Zufahrt mit dem motorisierten Individualverkehr nur bis zum Parkplatz im Industriegebiet zulässig. Davon ausgenommen sind geh- und mobilitätsbehinderte Gäste, welche die wenigen Parkplätze für Beschäftigte auf dem Areal mitbenutzen können.

Im Bereich des Pro-Shops sind mindestens 40 Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Diese sowie die Möglichkeit das Golfmaterials vor Ort zu lagern fördern die öV- und Velo-Anreise.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens des ersten verkehrsrelevanten Baugesuchs hat ein Mobilitätskonzept vorzuliegen. Es soll lenkungswirksame Massnahmen zur Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs und zur Abstimmung des induzierten Verkehrs mit den Strassenkapazitäten sowie dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und dem Fussverkehr sowie die Art der Parkplatzbewirtschaftung aufzeigen.

#### **Art. 16 Begehbarkeit**

Die für die Sicherheit von Passanten und anderen Golfenden notwendigen Schutzzäune sind für Kleintiere passierbar anzubringen. So kann die Sicherheit von Spaziergängern und Schulkindern, die im Perimeter auf den öffentlich zugänglichen Wegen unterwegs sind, sichergestellt werden. Darüber hinaus ist die Einzäunung der Golfanlage nicht zulässig. Die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen im Gestaltungsplan (gemäss Situationsplan) sind für die Öffentlichkeit zugänglich. Dies wird rechtlich durch eine entsprechende Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit gesichert.

### **5.2.6 Schlussbestimmungen**

#### **Art. 18 Verhältnis zu anderen Vorschriften**

Wo die Vorschriften keine anderweitigen Aussagen machen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Otelfingen resp. der Gemeinde Dänikon sowie das Planungs- und Baugesetz, welche zum Zeitpunkt der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans gelten.

#### **Art. 19 Einstellung des Betriebs**

Sollte der Betrieb des Golfparks in ferner Zukunft eingestellt werden, sind die hierfür errichteten Bauten und Anlagen zurückzubauen. Darüber hinaus ist mindestens die ursprüngliche Bodenfruchtbarkeit wiederherzustellen, damit eine landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden könnte. Mangelbiotope werden nicht rückgebaut, sondern bleiben auch beim Wegfall der Golfparknutzung weiter bestehen.

## 6 Schlussfolgerungen

---

Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden besteht im Golfpark Otelfingen die Chance, eine bestehende Golfanlage innerhalb des bisherigen Perimeters zukunftsfähig weiterzuentwickeln, ohne zusätzliche Flächen zu beanspruchen. Gleichzeitig wird durch das Vorhaben die wachsenden Bedürfnisse der Golfbetriebe wie auch die Erholungsnutzung langfristig auf dem Areal gesichert.

### 6.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

#### Kantonale Vorgaben und Anforderungen

Gemäss kantonalem Richtplan gelten unabhängig vom Verfahren für die Standortbeurteilung von Erholungsanlagen mit besonders grossen Auswirkungen auf die Landschaft (z.B. Golfplätze) unter anderem folgende Kriterien:

- Bei der Realisierung von Erholungsanlagen ist der Schonung von Natur und Landschaft besonderes Gewicht beizumessen.
- Bisher noch weitgehend unverbaute Landschaftskammern und solche mit speziellem Charakter, die durch die örtliche landwirtschaftliche Nutzung geprägt wurden, sind von grossflächigen Anlagen bzw. Anlagen mit wesentlichen baulichen Eingriffen freizuhalten.
- Bereits belastete Standorte und Böden sind, wenn möglich, vorrangig zu nutzen.

Mit der Weiterentwicklung des Golfpark Otelfingen wird Wert darauf gelegt, die Golfspielemente möglichst zurückhaltend in die Landschaft einzubetten und bereits bestehende und natürliche Geländemodellierungen zu übernehmen. Damit wird das bestehende Landschaftsbild mit dem offenen Charakter erhalten. Die geplanten Bauten werden örtlich konzentriert erstellt und ergänzen die bestehende Hofstruktur, die ursprünglich aus einem Weiler gewachsen ist.

Mit dem Vorhaben werden die ökologischen Ansprüche an den Golfpark bestmöglich umgesetzt und die aktuelle Situation hinsichtlich der naturnahen Flächen sowohl qualitativ wie auch quantitativ verbessert.

Die übergeordnete Gesetzgebung wird berücksichtigt. Wobei der Gestaltungsplan nach Absprache mit dem ALN eine leichte Unterschreitung des Waldabstands erlaubt und diesen abschliessend durch den Waldabstandsbereich von 12 m im Gestaltungsplan regelt. Im Gegenzug wird der Waldrand ökologisch aufgewertet.

#### Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan wird darauf hingewiesen, dass der Golfpark Otelfingen als grösstes Erholungsgebiet im Furttal eine wichtige Rolle für die Erholungsnutzung in der Region wahrnimmt. Das Areal soll auch weiterhin der Öffentlichkeit als Erholungsort dienen. Darüber hinaus werden die extensiven Flächen des Golfparks als besondere Lebensräume und Strukturen im regionalen Richtplan aufgeführt. Mit der vorliegenden Planung kann sichergestellt werden, dass der Golfpark Otelfingen zukunftsfähig ist und mit seinem weiteren Bestehen auch die Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit gesichert wird. Mit der Aufwertung und Ergänzung der naturnahen Flächen werden die bestehenden Lebensräume erweitert und gesichert.

Auf dem Golfparkareal vermerkt der regionale Richtplan den hindernisfreien Wanderweg «Rundweg Golf» (Objekt Nr. 12). Durch den Gestaltungsplan werden die dafür vorgesehenen Wegabschnitte innerhalb des Perimeters gesichert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Damit wird dem Eintrag im regionalen Richtplan Rechnung getragen und die öffentliche Zugänglichkeit verbindlich gesichert.

### **Bau- und Zonenordnung**

Der Zweckartikel der Bau- und Zonenordnung Otelfingen für den Golfpark Otelfingen wurde in die Vorschriften des Gestaltungsplans übernommen. Mit dem Richtprojekt sowie weiteren Bestimmungen in den Gestaltungsplanvorschriften wird der landschaftlichen Einordnung von Bauten und Anlagen Rechnung getragen. Die Sicherheit von Schulkindern und Spaziergängern wird durch die Ballfangzäune sichergestellt.

Die Wohngebiete in Otelfingen und Dänikon grenzen nicht direkt an den Golfpark und werden daher vom Golfspiel nicht beeinträchtigt. Der Verkehr, der durch den Golfpark verursacht wird, beträgt maximal 2% der gesamten Emissionen und ist damit relativ gering. Durch die Förderung der An- und Abreise mit dem öV, wird zudem auf eine Verringerung des MIV hingewirkt. Die Lärmimmissionen des durch den Golfpark induzierten Verkehrs liegen unter den Planungswerten und führen zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der bestehenden Immissionslasten. Die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen gegenüber der heutigen Situation sind vernachlässigbar, da die Zu- und Wegfahrten sowie die Betriebsstunden der Maschinen auf dem Areal nur geringfügig zunehmen. Auf dieser Grundlage kann daher der Immissionsschutz der Wohngebiete in Otelfingen und Dänikon sichergestellt werden.

## **6.2 Interessenabwägung**

### **Mehrwertausgleich**

Mit dem Vorhaben und dem vorliegenden Gestaltungsplan werden keine Flächen ein- oder umgezont. Die Golfnutzung findet auf der bisherigen Fläche statt resp. der Perimeter wird auf der bisherigen Grundzone gar leicht reduziert. Für einen Mehrwertausgleich liegt keine rechtliche Grundlage vor.

### **Mehrwert für die Öffentlichkeit**

Aus der angestrebten Entwicklung des Golfparks resultieren verschiedene Vorteile und Mehrwerte für die Öffentlichkeit, insbesondere

### **Erhalt und Stärkung eines attraktiven Freizeit- und Naherholungsangebotes im Furttal:**

- Das Konzept der Migros Golfparks beruht auf dem öffentlich zugänglichen Angebot: Golf für alle (neben einem attraktiven Klubangebot besteht so auch ein Sportangebot für die Bevölkerung der Region).
- Es entsteht eine anspruchsvolle, attraktive und moderne Anlage für die Golfspielenden.
- Golf ist ein familienfreundlicher und gesundheitsfördernder Breitensport.
- Der Golfpark steht der Bevölkerung als Naherholungsgebiet zur Verfügung (Spazieren, Wandern, Reiten, Radfahren, Skaten usw.).

## **Erhalt und Stärkung eines Landschafts- und Naturraumes mit hoher ökologischer Qualität:**

- Der Golfpark Otelfingen ist eine Golfanlage mit einer vielfältigen und etablierten Biotopstruktur und ist arten- und nischenreicher als die angrenzende ausgeräumte Kulturlandschaft
- Die Potentiale der nicht durch Golf genutzten Flächen der Anlage werden gefördert:
  - gezielte Aufwertung der naturnahen Flächen
  - Aufwertung bestehender Flächen zu Mangelbiotop
  - Ausscheidung neuer naturnaher Flächen
  - ökologische Aufwertung des Waldrandes und des Ufers des Harberenbachs
  - Rückbau des Gebäudes Kartoffelhaus zugunsten der Waldqualität
- Die intensiv genutzten Golfflächen werden auf max. 63% des Perimeters beschränkt, die restlichen 37% werden ökologisch wertvoll gestaltet.
- Die Gebäude werden örtlich konzentriert, um die landschaftlichen Auswirkungen zu reduzieren.
- Der Golfpark Otelfingen bildet einen nicht zu bebauenden, langfristig rückführbaren Landschaftsraum.

## **Förderung von öV, Fuss- und Veloverkehr**

- Zusätzliche Caddyschränke werden geschaffen, um die Attraktivität der Anreise mit dem öffentlichen Verkehr zu erhöhen.
- Zusätzliche Veloabstellplätze werden erstellt.
- Die bestehende Velo- und Fussgängerstrecke Dänikon-Otelfingen wird durch eine Beleuchtung und mit einer Begegnungszone vor dem Klubhaus (z.B. SN 640 829a Signalisation Langsamverkehr) aufgewertet und sicherer gestaltet.

## **Klärung der Zonensituation**

- Die golf fremde Wohnnutzung fällt mittelfristig weg (Rückbau des Mehrfamilienhauses). Bei einem Neubau im Bau Feld H sind maximal zwei betriebsnotwendige Wohnungen (Pikettdienst Hauswarte) zugelassen.
- Die Neue Riedstrasse wird von Autos entlastet, da die Wohnzwecke wegfallen und sie damit lediglich dem Golfbetrieb und der Freizeitnutzung (Fussgänger, Velos usw.) dient.

## **Sicherung bestehender Arbeitsplätze und Schaffung neuer Arbeitsplätze**

- Es werden Anbieter, Lieferanten und Mitarbeiter aus der Gemeinde oder der Region berücksichtigt (Qualitätssicherung).
- Die bestehenden Arbeitsplätze werden durch die Investition in eine zeitgerechte und moderne Golfinfrastruktur gesichert.

## **6.3 Fazit**

Mit dem privaten Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen wird eine zeitgemässe Entwicklung des Golfparks und die Erweiterung der vorhandenen Kapazitäten ermöglicht und zugleich der Lebensraum für Flora und Fauna aufgewertet und ergänzt.

Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Die verbindlichen Vorgaben und übergeordneten Planungs- und Rechtsinstrumente werden durch das vorliegende Vorhaben eingehalten.

Die Genossenschaft Migros Zürich ist überzeugt, dass der vorliegende private Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.

## 7 Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren

---

### 7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Revision des Gestaltungsplans Golfpark Otelfingen wurde einer kantonalen Vorprüfung unterzogen. Mit Schreiben vom 24. November 2021 hat das Amt für Raumentwicklung zur Revision des privaten Gestaltungsplans Golfpark Otelfingen Stellung genommen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diesbezügliche Rückmeldungen und Anträge erfolgten mit Schreiben vom 15. Oktober 2021 durch die Koordination Bau und Umwelt.

Die Anträge der kantonalen Fachstellen wurden mit wenigen Ausnahmen mit der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen berücksichtigt. Auf die teilweise berücksichtigten Anträge wird nachfolgend eingegangen. Die Anträge, die das Baubewilligungsverfahren betreffen, werden in der nachfolgenden Planung berücksichtigt. Zudem wurden im Erläuterungsbericht entsprechende Hinweise zu den Themen Boden- und Naturschutz, Archäologie, Beleuchtung und Neobiota ergänzt. Die Anträge, die den Genehmigungsprozess betreffen, werden in der nachfolgenden Planung berücksichtigt.

#### Teilweise berücksichtigte Anträge

Beleuchtung:

*Art. 5 «Allgemeine Bau- und Gestaltungsbestimmungen» Abs. 3 ist wie folgt anzupassen:*

*Aussenbeleuchtungen sind nur in den Baubereichen I + II zugelassen, mit Ausnahme der Driving Range, sowie der Wegverbindung Süd-Nord (Dänikon zum Bahnhof Otelfingen Golfpark). Die Beleuchtung der Driving Range inkl. Landezone sowie der Wegverbindung zum Bahnhof Otelfingen Golfpark hat gemäss den «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU und unter Anwendung der Schweizer Normen SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenbereich» sowie SN EN 12193 «Licht und Beleuchtung – Sportstättenbeleuchtung» zu erfolgen.*

Die vorgeschlagene Anpassung wurde übernommen. Dabei wurde allerdings die Bezeichnung «Baubereiche I + II» mit «Umgebungsbereich Gebäude» ersetzt, da dies der überarbeiteten Gestaltungsplanfassung entspricht.

Flora-Fauna:

*Art. 10 ist wie folgt anzupassen:*

*[...](5) Die naturnahen Flächen dürfen weder betreten noch bespielt werden.*

Nach Rücksprache mit der Fachstelle Naturschutz wurden die genauen Flächen bestimmt, welche mit einem Betretungsverbot versehen werden, und im Situationsplan verbindlich ausgeschieden. In der Summe wird ein Drittel des Gestaltungsplanperimeters mit einem Betretungsverbot versehen. Die Fachstelle Naturschutz hat dieser Umsetzung zugestimmt. Die Gestaltungsplanvorschriften wurden daher wie folgt angepasst:

«Die im Situationsplan als naturnahe Flächen mit Betretungsverbot bezeichneten Bereiche dürfen nur zur Pflege und zur Überwachung ihrer Entwicklung betreten, darüber hinaus aber nicht betreten oder bespielt werden.»

Erschliessung:

*Aus der Erläuterung von Abs. 1 kann entnommen werden, dass die Zufahrt für Besucher mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) im gesamten Gestaltungsplangebiet nicht zulässig ist. Dies ist als Bestimmung in den Vorschriften aufzunehmen.*

*Art. 15 Abs. 1 GPV ist sinngemäss wie folgt zu formulieren:*

*„Die Zufahrt zum Golfpark mit dem motorisierten Individualverkehr ist für Besuchende nicht zulässig.“*

Die Bestimmung wurde entsprechend umformuliert. Für geh- und mobilitätsbehinderte Personen soll allerdings die Zufahrt auf die vorhandenen Abstellplätze im Perimeter, die für den Betrieb und Unterhalt vorgesehen sind, ermöglicht werden. Daher wurde die Bestimmung wie folgt ergänzt:

*„Die Zufahrt zum Golfpark mit dem motorisierten Individualverkehr ist für Besuchende nicht zulässig, davon ausgenommen sind Besuchende mit Mobilitätsbehinderungen.“*

Mobilitätskonzept:

*Ziel des Mobilitätskonzepts soll eine hohe Nutzung der bestehenden öffentlichen Verkehrsmittel sowie eine Förderung des Fuss- und Veloverkehrs als auch eine Begrenzung der Anzahl Fahrten des motorisierten Individualverkehrs sein. [...] Aus Sicht der Abteilung Luft, Klima und Strahlung kann die Formulierung eines Mobilitätskonzepts und die Implementierung geeigneter Massnahmen dabei ein wichtiges Instrument zur Realisierung einer umweltfreundlicheren Mobilität darstellen.*

*Art. 15 ist wie folgt anzupassen:*

*„Für die Gestaltungsplannutzungen ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten und im Baubewilligungsverfahren einzureichen. Im Mobilitätskonzept sollen Massnahmen aufgezeigt werden, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr, Velo- und Fussverkehr abstimmen.“*

Die Bestimmung wurde angepasst. Auf Wunsch der Gemeinde Otelfingen wurde der Zeitpunkt für das Vorliegen des Mobilitätskonzepts zusätzlich klarer bestimmt und die Formulierung daher leicht verändert. Die Bestimmung lautet wie folgt:

*„Für die Gestaltungsplannutzungen ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Es hat mit dem ersten verkehrsrelevanten Baugesuch vorzuliegen. Das Mobilitätskonzept hat Massnahmen zu enthalten, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr, Velo- und Fussverkehr abstimmen.“*



## 7.2 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 20. Mai 2022 bis 19. Juli 2022 in Otelfingen und Dänikon öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. In der Gemeinde Otelfingen sind drei Rückmeldungen und in der Gemeinde Dänikon vier Rückmeldungen eingegangen.

Sowohl von der Gemeinde Buchs wie auch der Gemeinde Hüttikon sind Rückmeldungen an Otelfingen und Dänikon ohne Einwendungen eingegangen. Die Gemeinde Dänikon hat darüber hinaus eine Rückmeldung der Gemeinde Dällikon ohne Einwand gegen den Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen erhalten.

Otelfingen wie auch Dänikon haben beide eine ausführliche Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) erhalten. Demnach steht die geplante Entwicklung des Golfparks Otelfingen im Einklang mit den Interessen der ZPF. Die ZPF weist zudem darauf hin, dass der Radweg von Dänikon zum Bahnhof Otelfingen Golfpark gemäss Beschluss des Regierungsrates nicht im regionalen Richtplan festgesetzt wurde, und dass die Titelblätter zum Gestaltungsplan fälschlicherweise bei der Gemeinde Otelfingen «Gemeindeschreiber» statt richtigerweise «Gemeindeschreiberin» enthalten. Die Unterlagen wurden gemäss den Hinweisen korrigiert. Weiter stellt das Schreiben fest, dass die Gestaltungsplanvorschriften zum Mobilitätskonzept keine Vorgabe zur Art der Parkplatzbewirtschaftung machen.

### Teilweise berücksichtigter Antrag

Die ZPF beantragt folgende Anpassung in den Gestaltungsplanvorschriften:

*«Art. 15 Abs. 7 der Gestaltungsplanvorschriften ist gemäss den Ausführungen auf Seite 45 des Planungsberichtes dahingehend zu ergänzen, dass das Mobilitätskonzept auch eine lenkungswirksame Bewirtschaftung der Parkplätze aufzuzeigen hat.»*

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat das Generalsekretariat Koordination Bau und Umwelt (KOBÜ) den Gestaltungsplan beurteilt. Die KOBÜ hat dabei im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren und im Sinne der Verbesserung des Modal-Splits eine Bewirtschaftung der Kundenparkplätze mit degressiven Gebühren beantragt. Auf alle Anträge betreffend Baubewilligungsverfahren wird vollumfänglich eingegangen (vgl. Kapitel 7.1). Die Bestimmung der Höhe der Parkplatzgebühr erfolgt damit bei der Erarbeitung des Mobilitätskonzepts und in Zusammenarbeit mit den Behörden. Sie liegt spätestens mit dem ersten verkehrsrelevanten Baugesuch vor. Der Golfplatzbetreiberin ist bewusst, dass die Bewirtschaftung der Kundenparkplätze ein wichtiger Bestandteil der lenkungswirksamen Massnahmen des Mobilitätskonzepts ist. Ihre Wirksamkeit und die effektivste Kombination mit anderen Massnahmen wird für das Mobilitätskonzept im Detail eruiert.

Da die Parkplätze aber in jedem Fall bewirtschaftet werden sollen, wurden die Vorschriften unter Art. 15 Abs. 3 entsprechend ergänzt:

«... Die Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften.»

## **Anhang zum Bericht**

---

- 01** Betroffene Parzellen im Golfparkperimeter (Tabelle)
- 02** Übersicht Grundeigentümer Golfpark Otelfingen (Plan)
- 03** Übersicht Einteilung Golfanlage (heute – künftig)
- 04** Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen; Situation

## **In separater Beilage**

---

- 01** Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen; Situation 1:2000
- 02** Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen; Vorschriften
- 03** Golfpark Otelfingen Umweltverträglichkeitsbericht
- 04** Golfpark Otelfingen Anhang zum Umweltverträglichkeitsbericht
- 05** Golfpark Genossenschaft Migros Zürich Richtprojekt
- 06** Situation Vorprojekt Erweiterung 6-Loch Anlage (Variante 4),  
Massstab 1:1'500 vom 14.05.2020