

**Protokollauszug vom 4. Oktober 2022**

6.0.4.5 Gestaltungspläne

221 Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen, Verabschiedung zu Händen Gemeindeversammlung**Ausgangslage**

Der Golfpark Otelfingen besteht seit rund 20 Jahren. Er ist sehr gut ausgelastet und stösst aufgrund der grossen Nachfrage in verschiedenen Bereichen immer mehr an seine Kapazitätsgrenzen.

Die Golfparkbetreiberin Genossenschaft Migros Zürich beabsichtigt daher 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.

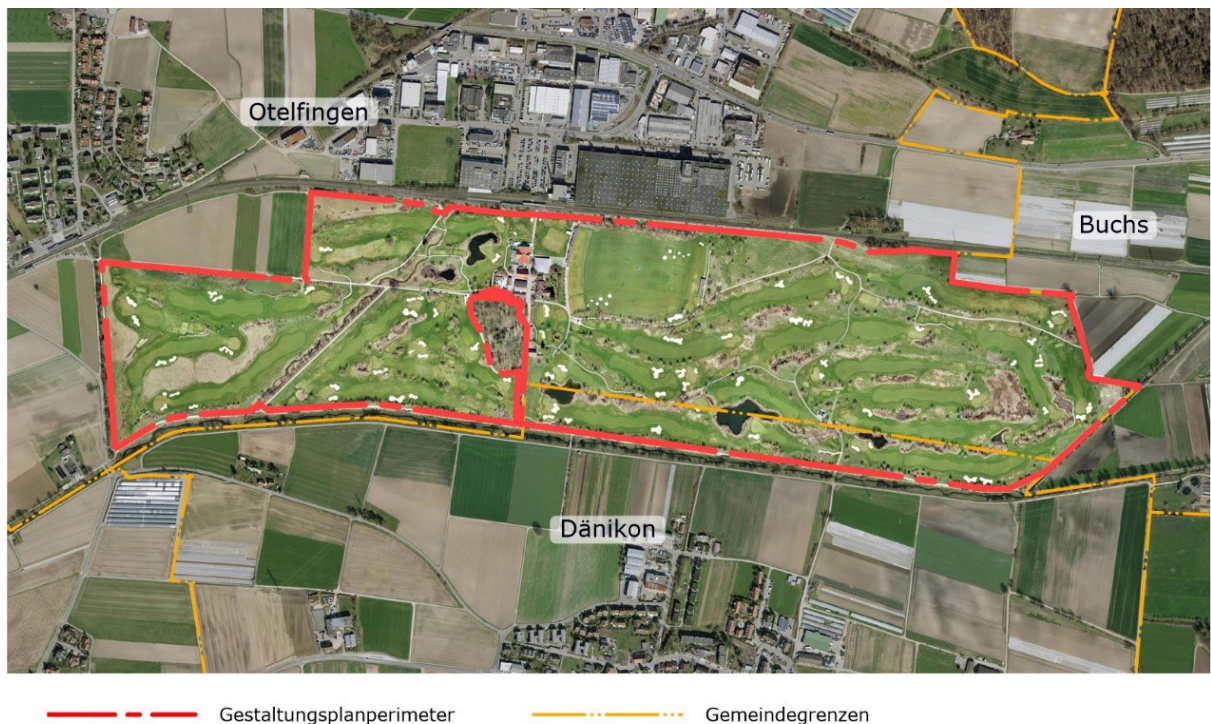
Als rechtliche Grundlage für diese notwendige Weiterentwicklung des Golfparks ist der gültige private Gestaltungsplan zu überarbeiten.

Erwägungen**Geschichte**

1999	Genehmigung privater Gestaltungsplan «Golfpark Zürich-Nord»
2001	Eröffnung Golfpark Otelfingen
2008/2009	Genehmigung Revision (1. Erweiterung)
2019	Ablehnung Revision (2. Erweiterung im Westen)
2022	Antrag Revision («innere Verdichtung») inkl. Namensanpassung

Perimeter

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. Elf der Grundstücke sind im Eigentum der Genossenschaft Migros Zürich und umfassen rund 72% des Gestaltungsplanperimeters. Für die Nutzung der übrigen Grundstücke verfügt die Genossenschaft Migros Zürich über entsprechende Pachtverträge.



Ziel

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.

Vorprüfung Kanton

Die Revision des Gestaltungsplans Golfpark Otelfingen wurde einer kantonalen Vorprüfung unterzogen. Das Amt für Raumentwicklung hat zur Revision des privaten Gestaltungsplans Golfpark Otelfingen Stellung genommen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diesbezügliche Rückmeldungen und Anträge erfolgten durch die Koordination Bau und Umwelt. Die Anträge der kantonalen Fachstellen wurden mit wenigen Ausnahmen mit der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen berücksichtigt (Details dazu siehe Kapitel 7 des Planungsberichts gemäss Art. 47 RPG).

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen hat vom 20. Mai bis 19. Juli 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Frist ist eine Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) mit einem Antrag eingegangen. Der Einwendungsbericht wird im Kapitel 7 des Planungsberichts nach Art. 47 RPG abgehandelt.

Der Antrag der ZPF wurde teilweise berücksichtigt. Art. 15 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften wurde mit dem Zusatz, dass die Parkplätze zu bewirtschaften sind, ergänzt.

Bestandteile

Der Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen 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 nach Art. 47 RPG, 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.

Änderungen Gestaltungsplan

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

Name Gestaltungsplan

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

Perimeter

Der rechtskräftige Gestaltungsplan unterscheidet sich im Perimeter gegenüber der vorliegenden Revision insofern, dass damals der Wald sowie Flächen für die Revitalisierung des Furtbachs 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 reduziert.

Erweiterung 6-Loch Champion Golfplatz

Die bestehende 6-Loch Champion Anlage soll auf eine 9-Loch Anlage erweitert werden. Teile der bestehenden Spielbahnen werden so verändert / umgebaut / gekürzt, dass die 9-Loch Anlage auf derselben Fläche entsteht. Nicht tangiert werden die Elemente der 18-Loch Champion Anlage. 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. Für die Erweiterung wurde bereits ein Vorprojekt (Variante 4) erstellt.

Neue 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage

Zur Erstellung einer neuen 9-Loch Pitch & Putt Anlage (Par 3) südlich der Driving Range 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. 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.

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, müssen die Spielbahnen Nr. 1 und 10 der 18-Loch Champion Anlage geringfügig angepasst werden:

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 müssen drei Bäume weichen, welche an geeigneter Stelle im Golfpark ersetzt werden. Zudem wird das Fairway in Abschlagsnähe der Spielausrichtung entsprechend angepasst (ohne bauliche Massnahmen).

Neubau Driving Range Gebäude

Das heutige erdgeschossige Driving-Range-Gebäude mit 20 Abschlagplätzen soll abgebrochen und durch einen zweigeschossigen, flachen Baukörper mit 41 gedeckten Abschlagplätzen ersetzt werden. Die Gebäudeerschliessung ist durch einen Lift behindertengerecht ausgebildet.

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 ab Boden für Tiere frei bleibt.

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.

Beleuchtung Driving Range

Auf der heute unbeleuchteten Driving Range wird gespielt solange das natürliche Licht reicht. Während der Hochsaison ist das in der Regel bis 21.30 Uhr, während der Mittelsaison bis 20.00 Uhr und während der Nebensaison bis 17.00 Uhr. Neu soll die Driving Range beleuchtet werden. Dies ermöglicht künftig eine Nutzung auch in den Abendstunden wie auch bei Dunkelheit. Um die Betriebszeiten der Driving Range zu verlängern und so die Golfenden über ein grösseres Zeitfenster zu verteilen, soll die Driving Range bis max. 23.00 Uhr beleuchtet werden können. 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. 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.

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. Die Beleuchtungsanlage wird mit einer Steuerung ausgestattet, welche ein Zeitmanagement zur Einhaltung des Nachtruhefensters mind. von 23.00 bis 06.00 Uhr sicherstellt.

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.

Beleuchtung Wegverbindung

Die Nord-Süd-Wegverbindung im Golfpark wird künftig beleuchtet. 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.

Situationsplan

Die vorstehenden Erläuterungen legen dar, welche Änderungen im Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen vorgenommen werden sollen. Alle Details der Anordnung/Weiterentwicklung der Golfanlage sind im Situationsplan ersichtlich. Ergänzend dazu werden neue Vorschriften für den Gestaltungsplanperimeter erlassen. Dies ist vergleichbar mit einer nur für den Golfpark bestimmte Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Vorschriften gehen der BZO vor und müssen eingehalten werden. Wo die Vorschriften keine (weiteren) 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 Golfpark Otelfingen gelten.

Vorschriften

Die Gestaltungsplanvorschriften beinhalten Bestimmungen zu Umgebung, Baufelder, Golfspielanlage, Terrain, Landschaftsgestaltung, Fauna und Flora, Pflege, Be- und Entwässerung, Maschinen und Geräte, Boden und Erdarbeiten, Verkehr und Parkierung und Begehbarkeit. Die Umwelt(-schutz) betreffenden Punkte wurden mit der Fachstelle Naturschutz abgestimmt.

Konkrete Baufelder

Bisher wurden im Gestaltungsplanperimeter fünf grosszügige Zonen für Bauten ausgedehnt. Mit der Revision werden diese aufgelöst und stattdessen konkrete Baufelder inkl. den zulässigen Gesamthöhen und Volumen festgesetzt. Innerhalb der Baufelder sind Gebäudelänge und -breite, Geschosszahl sowie Abstände frei. Im Baufeld E (Lagerflächen, Maschinen und Caddyschränke) 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. Sämtliche Nutzungen dienen dem Golfbetrieb. Neue Wohnnutzungen sind lediglich im Sinne von zwei betriebsnotwendigen Wohnungen im südlichsten Baufeld zulässig. Dies aufgrund dessen, da sich das Gebiet Golfpark ausserhalb der Bauzone befindet und Wohnnutzung nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen möglich ist (z.B. Landwirtschaft oder Betriebsnotwendigkeit).

Vorschriften Natur und Landschaftsschutz

Nebst den Bauvorschriften haben die Auflagen betreffend Natur-, Tier- und Landschaftsschutz einen hohen Stellenwert. Grundsätzlich gelten strengere Auflagen betreffend Schutz von Natur, Tieren und Landschaft. Details sind den Vorschriften direkt zu entnehmen.

Zusammenfassung

Der Perimeter des Golfplatzes wird nicht erweitert. Auf dem bestehenden Areal soll die 6-Loch Champion-Anlage zu einer 9-Loch-Anlage weiterentwickelt, eine 9-Loch Pitch- & Putt-Anlage neu erstellt, das Driving-Range-Gebäude doppelstöckig ausgebaut und beleuchtet werden. - Weiter soll ein neues Golf-Atelier und Ballwaschanlage erstellt und ein neues Unterhaltsgebäude fürs Greenkeeping gebaut werden. Auch die Nord-Süd-Verbindung soll künftig beleuchtet werden. Dem Schutz von Natur, Tier und Landschaft wird ein grosser Stellenwert beigemessen. Naturnahe Flächen und Biotope werden neu geschaffen und erweitert und die bestehenden werden für die Tier- und Pflanzenwelt aufgewertet.

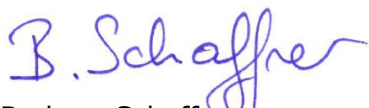
Hinweis

Sämtliche Unterlagen werden nicht im beleuchtenden Bericht abgedruckt, da dies den Rahmen der Weisung sprengen würde. Sie werden separat am Schalter der Gemeindeverwaltung aufgelegt und auf der Webseite der Gemeinde Otelfingen (www.otelfingen.ch) publiziert.

Der Gemeinderat **beschliesst**:

1. Der Gemeindeversammlung vom 19. Dezember 2022 werden folgende Anträge zur Abstimmung unterbreitet:
Der private Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen bestehend aus:
 - Situationsplan 1:2'000 vom 02. Mai 2022
 - Vorschriften Gestaltungsplan vom 10. August 2022
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10. August 2022, enthaltend die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungenwird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» zu genehmigen.
3. Mit der Rechtskraft der Genehmigung des privaten Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen durch die Baudirektion des Kantons Zürich werden die bis dahin gültigen Bestimmungen aufgehoben.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz IDG. Es erfolgt die Veröffentlichung und allfällige Freigabe an den Gesuchsteller.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (mit Rechtskraftbescheinigung Bezirksrat)
 - Genossenschaft Migros Zürich, Pfingstweidstrasse 101, 8005 Zürich, E-Mail: heinz.fankhauser@gmz.migros.ch
 - KEEAS Raumkonzepte AG, Ilva Gerber, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich Email: ilva.gerber@keeas.ch)
 - Gemeinderat Dänikon, info@daenikon.ch
 - Gemeindeversammlung mit separater Weisung
 - Hochbau- und Planungsvorstand Dominique Huber (Brainconnect)
 - Aktenablage

Gemeinderat Otelfingen



Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin



Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

Versand am: 6. Oktober 2022