



Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung

ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG (AUSZUG)

Teilrevisionsbestandteile:

Ziffer 2.5 Abs. 9 und 10, Ziffer 3.3 Abs. 1 sowie Ziffern 5.4 (neu), 7.2, 8.4, 8.5, 8.6

Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

Die Erläuterungen zu den Änderungen sind in der Seitenmarginale als Kurzform und im Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Juni 2021
genehmigt am 25.2.2022 BDV Nr. 1139 /21

Die neuen Inhalte oder Anpassungen sind jeweils **gelb unterlegt**. Absätze ohne neue Inhalte oder Anpassungen dienen lediglich der Information und sind nicht Teil der vorliegenden Teilrevision.

2. KERNZONE

2.5 Dachgestaltung

- ¹ Gebäude (Hauptgebäude) haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.
- ² Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.
- ³ Für eingeschossige Gebäudeteile und Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch andere Dachformen zulässig.
- ⁴ Die Dächer von Gebäuden (Hauptgebäude) sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonisieren muss. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.
- ⁵ Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe gut auf das Dach, die Fassade und die Umgebung abzustimmen.
- ⁶ Vereinzelte Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.60 m² sind zur Belichtung von Räumen zugelassen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Anordnung der Fenster ist auf die Fassadenstruktur abzustimmen.
- ⁹ Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. Die Energiegewinnungsanlagen müssen in der Regel oberflächenbündig mit dem Dach sein (Indachanlagen).
- ¹⁰ Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen

Grundsätzlich können Solaranlagen nicht mehr stärker eingeschränkt werden, als sich dies aufgrund des übergeordneten Rechts ergibt.

Die Ziffer bezieht sich auf grössere Dachflächenfenster und stellt neu lediglich einen Anreiz für Indachanlagen dar.

2. KERNZONE

2.5 Dachgestaltung

- ¹ Gebäude (Hauptgebäude) haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.
- ² Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.
- ³ Für eingeschossige Gebäudeteile und Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch andere Dachformen zulässig.
- ⁴ Die Dächer von Gebäuden (Hauptgebäude) sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonisieren muss. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.
- ⁵ Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe gut auf das Dach, die Fassade und die Umgebung abzustimmen.
- ⁶ Vereinzelte Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.60 m² sind zur Belichtung von Räumen zugelassen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Anordnung der Fenster ist auf die Fassadenstruktur abzustimmen.
- ⁹ **Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.**
- ¹⁰ **Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Indachanlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster abweichend von Ziffer 2.5 Abs. 6 in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.**

Kurzkommentar

Im Sinne der Verdichtung und der haus-
hälterischen Bodennutzung wird die offene
Überbauung nicht mehr als zeitgemäss be-
urteilt. Die geschlossene Überbauung wird
zugelassen. Es wird die gleiche Formulierung
verwendet wie bei den anderen Zonen.

Gültige Fassung

3. Wohnzonen & Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

3.3 Wohnzone W/1.5

- ¹ In der Wohnzone W/1.5 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.
- ² Die Gebäudelänge beträgt für das Gebiet Chilchberg max. 15 m und für das Gebiet Breitenmatt max. 20 m.
- ³ Bei Gebäuden (Hauptgebäuden) sind im Gebiet Breitenmatt Sattel- oder Flachdächer erlaubt.
- ⁴ Im Gebiet Chilchberg sind nur Satteldächer zulässig. Satteldächer müssen beidseitig die gleiche Neigung aufweisen. Die Hauptfirstrichtung ist im Gebiet Chilchberg parallel zum Hang anzuordnen.
- ⁵ Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Beantragte neue Fassung

3. Wohnzonen & Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

3.3 Wohnzone W/1.5

- ¹ In der Wohnzone W/1.5 ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- ² Die Gebäudelänge beträgt für das Gebiet Chilchberg max. 15 m und für das Gebiet Breitenmatt max. 20 m.
- ³ Bei Gebäuden (Hauptgebäuden) sind im Gebiet Breitenmatt Sattel- oder Flachdächer erlaubt.
- ⁴ Im Gebiet Chilchberg sind nur Satteldächer zulässig. Satteldächer müssen beidseitig die gleiche Neigung aufweisen. Die Hauptfirstrichtung ist im Gebiet Chilchberg parallel zum Hang anzuordnen.
- ⁵ Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

5.1 Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

5.2 Abstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

5.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist in unbegrenzter Länge zulässig und der Grenzbau ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet.

5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

5.1 Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

5.2 Abstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

5.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist in unbegrenzter Länge zulässig und der Grenzbau ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet.

5.4 Nutzweise

In der Zone für öffentliche Bauten beim Gemeindeparkplatz Dürnten sind nur Parkieranlagen, ein Entsorgungsplatz und Einrichtungen für temporäre Veranstaltungen zulässig. Es sind lediglich Kleinbauten gemäss § 2a ABV erlaubt.

Die Ziffer entspricht weitgehend der Vorlage 2014.

Sie wurde in Zusammenhang mit der Einzonung Gemeindeparkplatz bereits vorgeprüft und als genehmigungsfähig beurteilt. Aufgrund des aktuellen Bedarfs wurde «ein Entsorgungsplatz» eingefügt. Es ist eine Unterfluranlage angedacht. Bezüglich Bauten wurde eine Beschränkung auf Kleinbauten aufgenommen. Damit sind in der Zone keine lärmempfindlichen Räume möglich.

7. BESONDERE BESTIMMUNGEN

7.2 Gestaltungsplanpflichten

7.2.1 Allgemeine Anforderungen

In Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht sind folgende allgemeine Grundsätze einzuhalten:

- Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten. Die Erleichterungen und Baumassenzuschläge können konsumiert werden.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger aufzuweisen.
- Es ist eine fortschrittliche Energielösung und eine nachhaltige Bauweise erforderlich.
- Für Projekte, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse (Kostenmiete) festlegen, wird ein zusätzlicher Baumassenzuschlag von 0.2m³/m² für gewährt.

7.2.2 Spezifische Anforderungen

¹ Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese

Für das Gebiet Mathiswiese gelten zudem folgende gebiets-spezifische Anforderungen:

- Es ist eine attraktive kleinstädtische Zentrumsüberbauung vorzusehen, welche sich besonders gut in die Ortsstruktur eingliedert.
- Den Anforderungen des Ortsbildes (ISOS) ist hohe Bedeutung beizumessen. Es ist eine bauliche Verdichtung erwünscht soweit diese nicht den Anliegen des Ortsbildes entgegensteht.
- Die Aussenräume sind im Sinne der zentralen Lage aufenthaltsfreundlich zu gestalten und von Parkierung freizuhalten.
- Es sind zusätzlich zum massgebenden Parkplatzbedarf der Bebauung genügend Parkfelder für die P&R-Anlage in die Bebauung zu integrieren

7. BESONDERE BESTIMMUNGEN

7.2 Gestaltungsplanpflichten

7.2.1 Allgemeine Anforderungen

In Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht sind folgende allgemeine Grundsätze einzuhalten:

- Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten. Die Erleichterungen und Baumassenzuschläge können konsumiert werden.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger aufzuweisen.
- Es ist eine fortschrittliche Energielösung und eine nachhaltige Bauweise erforderlich.
- Für Projekte, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse (Kostenmiete) festlegen, wird ein zusätzlicher Baumassenzuschlag von 0.2m³/m² gewährt.

7.2.2 Spezifische Anforderungen

¹ Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese

Für das Gebiet Mathiswiese gelten zudem folgende gebiets-spezifische Anforderungen:

- Es ist eine attraktive kleinstädtische Zentrumsüberbauung vorzusehen, welche sich besonders gut in die Ortsstruktur eingliedert.
- Den Anforderungen des Ortsbildes (ISOS) ist hohe Bedeutung beizumessen. Es ist eine bauliche Verdichtung erwünscht soweit diese nicht den Anliegen des Ortsbildes entgegensteht.
- Die Aussenräume sind im Sinne der zentralen Lage aufenthaltsfreundlich zu gestalten und von Parkierung freizuhalten.
- 

Korrektur: «für» gestrichen

Die Mathiswiese liegt im Bereich des ISOS. Im Sinne einer damit abgestimmten hochwertigen Verdichtung im Nahbereich des Bahnhofs Rüti wurde eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen.

Die Mathiswiese befindet sich grösstenteils im Eigentum der Gemeinde. Im regionalen Richtplan 2021 ist eine P+R-Anlage mit 46 PP festgelegt. Die P&R Anlage ist aus kommunaler Sicht nicht erwünscht und die Region sieht vor die P&R Anlage aus dem regionalen Richtplan zu streichen. Der Entscheid fällt an der Delegiertenversammlung im Juni 2026. Die Streichung ist jedoch absehbar, so dass der entsprechende Absatz in der Gestaltungsplanpflicht ebenfalls gestrichen wird.

8. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

8.4 Abstellplätze

8.4.1 Autoabstellplätze Bedarf:

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
¹ Wohnen		
Wohnen	1 PP/Wohnung	+10 % der Bewohner-PP
² Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/30 m ² mGF (2)
Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m ² mGF	1 PP/70 m ² mGF (2)
³ Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
⁴ Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)		
publikumsorientierte Dienstleistungs-Betriebe (3)	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Dienstleistungs-Betriebe, Gewerbe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
Reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/500 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m ² mGF	-- (2)

8. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

8.4 Abstellplätze

8.4.1 Autoabstellplätze Bedarf:

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
¹ Wohnen		
Wohnen	1 PP/Wohnung	+10 % der Bewohner-PP
² Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/30 m ² mGF (2)
Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m ² mGF	1 PP/70 m ² mGF (2)
³ Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
⁴ Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)		
publikumsorientierte Dienstleistungs-Betriebe (3)	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Dienstleistungs-Betriebe, Gewerbe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
Reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/500 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m ² mGF	-- (2)

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

⁵ Spezialnutzungen

Einkauf Einkaufs- zentren inkl. Mall, Lager, Restaurants, Mischnutzungen mit hohem Anteil Einkauf	1 PP/250 m ² mGF	1 PP/60 m ² mGF
Freizeit Kino- und Freizeitzentren, Misch- nutzungen mit hohem Anteil Kino und Theater	0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/200 m ² mGF	0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/40 m ² mGF
Schulen, Altersheim, öffentliche Bauten, Sportanlagen etc.	(4)	(4)

mGF = massgebliche Brutto-Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Parkplatz

- (1) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern
- (2) Güterumschlag separat
- (3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (4) werden von Fall zu Fall bestimmt (auf Grund SN 640 281)
- (5) 0.2 PP/Sitzplatz gilt gesamthaft für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft

⁶ Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden.

Verweis auf die Norm ohne Nummer, um keine Verweise auf nicht mehr aktuelle Nummern zu haben

Es wird zugelassen, dass mit einem Mobilitätskonzept lediglich eine reduzierte Anzahl plätze realisiert werden muss. Solange dem Mobilitätskonzept nachgekommen wird ist keine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe wird aber fällig, wenn die Vorgaben des Mobilitätskonzeptes nicht eingehalten werden.

⁵ Spezialnutzungen

Einkauf Einkaufs- zentren inkl. Mall, Lager, Restaurants, Mischnutzungen mit hohem Anteil Einkauf	1 PP/250 m ² mGF	1 PP/60 m ² mGF
Freizeit Kino- und Freizeitzentren, Misch- nutzungen mit hohem Anteil Kino und Theater	0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/200 m ² mGF	0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/40 m ² mGF
Schulen, Altersheim, öffentliche Bauten, Sportanlagen etc.	(4)	(4)

mGF = massgebliche Brutto-Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Parkplatz

- (1) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern
- (2) Güterumschlag separat
- (3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (4) werden aufgrund der geltenden SN-Norm von Fall zu Fall bestimmt
- (5) 0.2 PP/Sitzplatz gilt gesamthaft für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft

⁶ Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden.

⁷ Im Sinne der Umwelt oder des Ortsbildschutzes kann von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Bei wiederholtem Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes wird die Erstellung der Parkplätze oder die Ersatzabgabe gemäss Ziffer 8.4.3 fällig. Diese Verpflichtungen sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

8.4.2 Gestaltung der Parkplätze

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasser-durchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

8.4.3 Ersatzabgabe

- ¹ Kann ein Baupflichtiger die nach Ziffer 8.4.1 erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und ist auch keine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist möglich, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.
- ² Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde nach Massgabe von § 246 Abs. 3 PBG festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.
- ³ Kann der Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollständig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm nun zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Im Gebührenreglement der Gemeinde ist die Höhe der Ersatzabgabe festgelegt.

8.4.2 Gestaltung der Parkplätze

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasser-durchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

8.4.3 Ersatzabgabe

- ¹ Kann ein Baupflichtiger die nach Ziffer 8.4.1 erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und ist auch keine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist möglich, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.
- ² Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde nach Massgabe von § 246 Abs. 3 PBG festgesetzt (siehe Gebührenreglement) und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.
- ³ Kann der Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollständig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm nun zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

8.4.4 Parkraumplanung und Parkraumfonds:

- ¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkieranlagen.
- ² Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

8.4.5 Veloabstellplätze:

Für Mehrfamilienhäuser sind in der Nähe des Hauseinganges geschützte, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Elektro-Velos und Motorfahräder (VP) zu erstellen.

Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

8.4.4 Parkraumplanung und Parkraumfonds:

- ¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkieranlagen.
- ² Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

8.4.5 Veloabstellplätze:

Für Mehrfamilienhäuser sind in der Nähe des Hauseinganges geschützte, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Elektro-Velos und Motorfahräder (VP) zu erstellen.

Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

8.5 Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen

- ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen vorzusehen.
- ² Sie müssen min. 20 % der Geschossfläche, welche für Wohnzwecke genutzt wird, umfassen.
- ³ Die Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind nach Möglichkeit an besonnener Lage und abseits vom Verkehr anzulegen.

8.6 Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Beantragte neue Fassung

8.5 Gemeinschaftliche Aussenraumflächen (Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen)

- ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind **aufenthaltsfreundliche, gemeinschaftliche Aussenraumflächen vorzusehen und für die Bewohnenden attraktiv und bedarfsgerecht auszustatten.**
- ² Sie müssen min. 20 % der Geschossfläche, welche für Wohnzwecke genutzt wird, umfassen.
- ³ Die **gemeinschaftlichen Aussenraumflächen** sind nach Möglichkeit an besonnener Lage und abseits vom Verkehr anzulegen.

8.6 Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls **gemäss aktuellem Abfallreglement** zu schaffen.

§ 248 PBG verlangt, dass bei Mehrfamilienhäusern in angemessenem Umfang verkehrssichere «Flächen als Kinderspielplätze Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen» vorzusehen sind. Ergänzend wird vorliegend vor allem ein attraktiver, bedarfsgerechter gemeinschaftlicher Aussenraum verlangt.