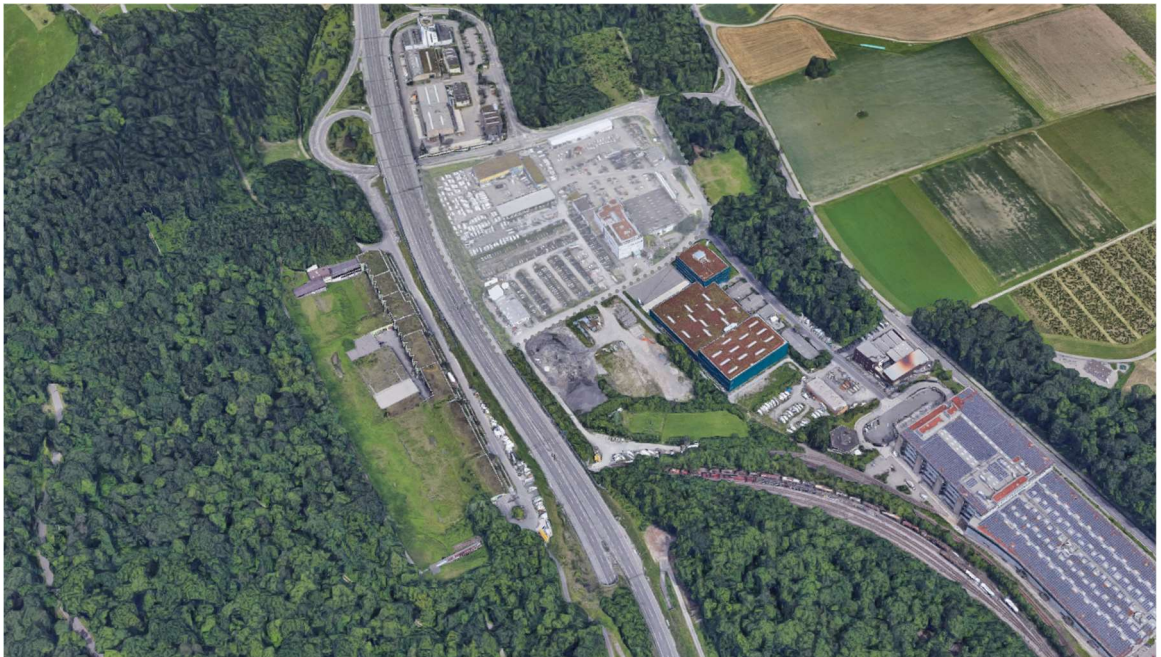


ANHANG 1 – Positionierungskonzept, April 2024

Arealentwicklung «Heinrich Stutz Strasse II», Urdorf Positionierungs- und Nutzungskonzept

SITO Development

April 2024



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Zielsetzung	3
1.2	Involvierte Parteien	3
1.3	Workshops	3
2	Politische Vorgaben zur Nutzung Areal «Heinrich Stutz Strasse II»	4
2.1	Bauordnung der Gemeinde Urdorf von 2009	4
2.2	Erläuterungsbericht / Kommunalen Richtplan Urdorf von 2022	4
2.3	Privater Gestaltungsplan Heinrich Stutz-Strasse von 2009	4
2.4	Leitbild 2030 der Gemeinde Urdorf von 2023	5
2.5	Statement Gemeindeverwaltung Urdorf 2022	5
3	Allgemeine Erkenntnisse zur Positionierung	6
3.1	Wozu eine Positionierung, was muss sie leisten?	6
3.2	Falsche Mythen zur Wirtschaftsförderung	6
3.3	Erfolgsfaktoren für Wirtschaftsflächen	6
3.4	Mögliche Entwicklungslogiken	6
4	Positionierung Areal «Heinrich Stutz Strasse II»	9
4.1	Voraussetzungen und Möglichkeiten	9
4.2	Hypothese: Logistik+	9
4.3	Beispiel: Vorfabrikation / Modulfertigung	10
4.4	Beispiel: Werkstatttätigkeiten	10
4.5	Beispiel: Recycling	10
4.6	Beispiel: Kreislaufwirtschaft	11
4.7	Beispiel: Montage	11
4.8	Zusammenfassung Positionierungs- und Nutzungskonzept	12

1 Ausgangslage

1.1 Zielsetzung

Die Patrimonium Urban Opportunity AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 5427 in 8902 Urdorf Kanton Zürich. Die Grundstücke sind in der Industriezone 5 (I5) und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Patrimonium hat sich dazu entschieden, den notwendigen Gestaltungsplan gemeinsam mit den weiteren Grundeigentümern zu erarbeiten und zur Rechtskraft zu bringen. Das Areal ist heute mehrheitlich durch die Automobilindustrie genutzt und betrieben. Die Gemeinde und der Kanton Zürich stellen sich auf dem Areal «Heinrich Stutz Strasse II», gelegen im Gebiet Bergermoos, wertschöpfende Arbeitsnutzungen vor, die mittel- bis langfristig das Autogewerbe auf dem Standort ablösen. Um eine realistische Einschätzung und eine Basis für die weitere Entwicklung des Areals zu erhalten, hat sich Patrimonium dazu entschlossen ein Positionierungs- und Nutzungskonzept gemeinsam mit verschiedenen Fachexperten zu erarbeiten. Dieses Konzept beinhaltet eine Analyse zum Standort, eine Abhandlung der politischen Vorgaben und Rahmenbedingungen sowie mögliche Entwicklungslogiken und die Festlegung einer Stossrichtung.

1.2 Involvierte Parteien

Eigentümerin:	Patrimonium Urban Opportunity AG vertreten durch Hanspeter Berchtold
Experte Wirtschaftsflächen:	Thomas Gfeller, Geschäftsführer Switzerland Innovation
Entwicklung:	SITO Development AG vertreten durch Pascal Ryser und Gian-Luca Di Simone
Raumplanung:	Enterra Raumentwicklung GmbH vertreten durch Angelina Nolte und Corinne Aebischer

1.3 Workshops

Es wurden insgesamt 2 Workshops mit allen Beteiligten durchgeführt, um die Positionierung zu entwickeln und zu schärfen. Anschliessend wurde das Konzept bei der Gemeinde Urdorf vorgestellt.

2 Politische Vorgaben zur Nutzung Areal «Heinrich Stutz Strasse II»

Als Basis für das Positionierungs- und Nutzungskonzept wurden alle relevanten Vorgaben hinsichtlich Ansiedlung von Betrieben oder auch sämtliche technischen Anforderungen aus BZO und Richtplan analysiert und aufgeführt.

2.1 Bauordnung der Gemeinde Urdorf von 2009

Nutzweise

Art 21 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.

Nicht gestattet sind:

- a) Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, mit Ausnahme von kleineren Betrieben, soweit diese dem täglichen Bedarf der in der Industriezone Beschäftigten dienen;
- b) verkehrsintensive Betriebe aller Art.

2.2 Erläuterungsbericht / Kommunalen Richtplan Urdorf von 2022

Im Bergermoos ist gemäss regionalem Richtplan neben Gewerbe, Produktion und Dienstleistung aufgrund der hohen Lagegunst (Anschluss an Autobahn) auch Logistik als Nutzung verankert. In der zukünftigen Planung des Gebietes ist eng mit dem Kanton und den Industriepartnern zusammenzuarbeiten.

Arbeitsplatzgebiet
Bergermoos

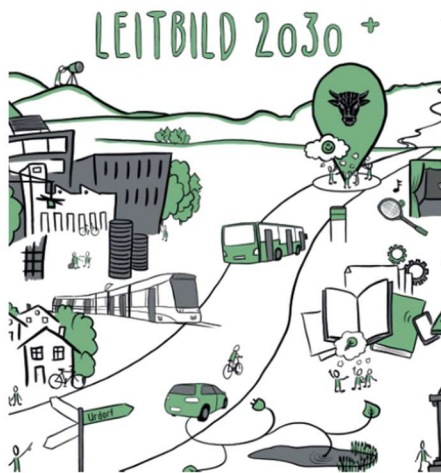
Die qualitative Weiterentwicklung der Arbeitsplatzgebiete geht, wie bei den Wohn- und Mischgebieten, einher mit der Qualität der Freiräume, Aussenräume und Strassenräume. Aus diesem Grund legt der Richtplan zusätzlich zur Nutzung und Nutzungsdichte auch qualitative Aspekte fest. Insbesondere auf eine massvolle bauliche Abstufung gegenüber umliegenden Gebieten ist zu achten.

Qualitative Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete

2.3 Privater Gestaltungsplan Heinrich Stutz-Strasse von 2009

C	NUTZWEISE
Art. 6	Nutzweise
Allgemeines	Es sind bevorzugt Betriebe mit guter und nachhaltiger Wertschöpfung anzusiedeln.
Ausschluss von Betriebsarten	Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, sind nicht gestattet Ebenso sind verkehrsintensive Betriebe nicht zugelassen.

2.4 Leitbild 2030 der Gemeinde Urdorf von 2023



Quelle: Gemeinde Urdorf, Mai 2023

- Im Bergermoos siedeln sich **umweltverträgliche Unternehmen** mit guter und **nachhaltiger Wertschöpfung** an.
- Die Unternehmen können die **Standortvorteile**, v.a. die hervorragende Verkehrserschliessung und die Infrastruktur, **zu ihrem Vorteil nutzen**.
- Die Weiterentwicklung findet so statt, dass das übrige Gemeindegebiet **keine Mehrbelastung durch Verkehr und Lärm** erfährt.
- Entwicklungen werden **eng** von uns **begleitet** und wir bringen die **Urdorfer Interessen** ein.

2.5 Statement Gemeindeverwaltung Urdorf 2022

Bergermoos, Parz. 5'033



Müller Patrick <Patrick.Mueller@urdorf.ch>
An Jakob Herzog

Antworten Allen antworten Weiterleiten ...

Fr. 25.03.2022 11:48

Caution: This email originated from outside the organization

Sehr geehrter Herr Herzog

Nochmals vielen Dank für Ihre Anfrage und den Austausch.

Gerne überlasse ich Ihnen nachfolgend, wie in Aussicht gestellt, die seitens Gemeinde präferierten, nicht präferierten Nutzungen im Bergermoos zukommen:

Präferiert:

- Gestaltungsplan-konforme Nutzungen: Betriebe mit **guter und nachhaltiger Wertschöpfung**, Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkierungsanlagen
- Büro analog Renault
- Gewerbe analog Brüttsch/Rüegger, Stucky
- Datencenter
- Labore
- Bildung

Nicht präferiert:

- Weitere Logistiker
- Grossretailer (Güter und DL des täglichen Bedarfs)
- Generell: Keine Ansiedlungen, die in Bezug auf Urdorf **Mehrverkehr und Mehrlärm** generieren

Absolute Kennzahlen, bsp. betr. Arbeitsplätze oder Verkehrsbewegungen, haben wir nicht definiert und stehen für Beurteilungen im Einzelfall, Ihnen aber auch der beauftragten Maklerin, gerne jederzeit zur Verfügung.

Betr. Entwicklung der öV-Erschliessung «Bergermoos» sowie der Bedingungen betr. Auslösung eines Gestaltungsplanes und dessen Umsetzungsdauer dürfen Sie dann in den nächsten Tagen eine Rückmeldung erwarten.

Nochmals besten Dank für Ihre Bemühungen und ein schönes Wochenende.

Patrick Müller

Freundliche Grüsse

Patrick Müller
Leiter Stab

Gemeindeverwaltung Urdorf
Bahnhofstrasse 46, 8902 Urdorf
Tel. 044 736 51 36, Fax 044 734 38 58
patrick.mueller@urdorf.ch, www.urdorf.ch
www.xing.com/profile/Patrick_Mueller291
www.linkedin.com/in/patrick-m%C3%BCller-a06673a8

3 Allgemeine Erkenntnisse zur Positionierung

3.1 Wozu eine Positionierung, was muss sie leisten?

- Je anspruchsvoller die Lage, desto wichtiger die ‚Story‘: Sowohl für die Entwicklung als auch für die anschliessende Vermarktung
- Räumliche Gestaltung (Volumen, Erschliessung etc.) ohne klare Nutzungsoptionen vor Augen ist blind, lässt Potenziale ungenutzt
- Ein Gesamtareal ist eine Chance, nicht in Baufeldern, sondern in «Gesamtprodukt» zu denken. Dafür wird ein inhaltlicher Kompass für das Ganze benötigt
- Kriterien für eine funktionierende Positionierung:
 - Klar, differenzierend und keine generischen «Wolken»
 - Realistisch und ehrlich – sowohl auf die lokalen Voraussetzungen als auf die Marktnachfrage abgestimmt ('matching')

3.2 Falsche Mythen zur Wirtschaftsförderung

- Wirtschaftsförderung könne Nutzungen (Branchen) selektiv ‚picken‘
- Der Ansiedlungsmarkt sei liquid für alle Standorte
- Ansiedlungen seien ganz grundsätzlich planbar
- Der Geschäftsflächenmarkt wachse immer weiter
- Das wichtigste Entscheidungskriterium für Immobilien B2C (Lage, Lage, Lage) sei weniger dominant für B2B
- Wir würden heute die nachhaltigen Geschäftsmodelle der fernen Zukunft kennen

3.3 Erfolgsfaktoren für Wirtschaftsflächen

- Die Realisierung von Wirtschaftsflächen ist meistens opportunitätsgetrieben
- Flexibilität und Effizienz aus Sicht Nutzer / Investor sind matchentscheidend
- Gleichzeitig muss Sicherheit und Verbindlichkeit über Rahmenbedingungen (Bebauungspotenzial, Module, Verkehr etc.) etabliert werden können
- Geringe Komplexität, hohe Entscheid- und Umsetzungseffizienz:
 - Baurechtlich, eigentumsbezogen, ...
- Klare Positionierung betreffend...
 - Harte Faktoren (bauliches Potenzial, Erschliessung etc.)
 - Weiche Faktoren (Story, Aufenthaltsqualität, Nachbarschaft etc.)
 - Entwicklungslogik (Umgebung, Reserven etc.)

3.4 Mögliche Entwicklungslogiken

Die inhaltliche Positionierung kann nicht von der Entwicklungslogik getrennt werden.

Je strategischer die Entwicklungslogik, desto...

- ... grösser der Spielraum für eine effektive inhaltliche Positionierung
- ... grösser die Initialinvestitionen

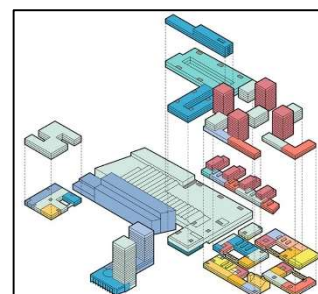
Es wurden insgesamt drei Entwicklungslogiken aufgezeigt und unter den Beteiligten diskutiert:

	«Opportunistisch» ...	«Industriepark» .	«Leuchtturm» !
Zeithorizont	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Initialinvestment / -Risiko	Tief	Mittel	Hoch
Kommerzieller Approach	Verwertung von Baufeldern	Optimierung Gesamtprodukt im Sinne der <u>Marktgängigkeit</u>	Optimierung Gesamtprodukt im Sinne einer USP
Baurechtlicher Rahmen	Exogen	Exogen	Endogen
Anforderungen an Eigentumsverhältnisse	Klein; Fragmentierung möglich	Hoch; Aligement / Konsolidierung in weiterem Perimeter zwingend	Hoch; Aligement / Konsolidierung in weiterem Perimeter zwingend
Politische Risiken	Klein	Klein	Mittel
Anforderungen räumliche Qualitäten	Klein	Mittel	Hoch
Pricing Power	Klein	Mittel	Hoch
Typische Ausprägung	«More of the same» im Sinne des Bestands. Anspruchslose Opportunitäten.	Städtebaulich klares Konzept, gute räumliche Qualitäten. Moderate Programmierung (gemeinschaftliche Nutzungen, Erschliessungssynergien etc.)	Elemente wie «Industriepark», aber gesteigert. Starke USP wie bspw. städtebaulich prägende Elemente (bauliche Integration Autobahn), hohe Ausnutzungen (Hochhaus)
Beispiele	Das ganze Mittelland ist voll davon.	Papieri, Biberist. Garage du Jura, Biel.	Campus-Projekte (Life Science) Westside Bern.
Anforderung an Storytelling	Klein	Mittel	Hoch
Chancen auf Nutzungsprogrammierung	Klein	Mittel	Hoch
Chancen für attraktiven Ankermieter	Klein	Klein	Mittel

Dabei wurden möglich Positionierungsansätze anhand von Storys beschrieben und ermöglichten eine differenzierte Auseinandersetzung mit der sinnvollen und richtigen Positionierungsstory für das Areal «Heinrich Stutz Strasse II».

«Opportunistisch» → Wild West

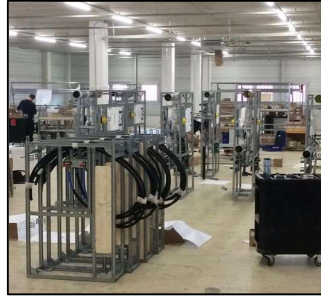
- **Leitmotiv: Effizienz.**
- Hier ist alles möglich.
- Schnell. Unkompliziert.
- „Ready made“.
- Baukasten der vielen Möglichkeiten.
- Positionierung als ‚Commodity‘
- Perspektive / Produkt: Baufelder.
- Branchenaffinität: Gewerbe, kleine Industrie
- Produktisierung: Gross- und kleinteilige Konzepte für Fertigung, Montage, Logistik, Büro
- Gestaltungsplan muss von der Exekutive verabschiedet werden (14 Monate Dauer)



«Industriepark» → Logistik+

- Leitmotiv: Ehrlichkeit.
- Ein Denkverbot gegen Logistik vernichtet Wert.
- Logistik ist nicht Logistik, sie kann Wertschöpfung beinhalten – und anziehen!
- Positionierung als ‚Cluster‘

- Perspektive / Produkt: Konzepte Detailerschliessung
- Branchenaffinität: Logistik PLUS, Bauwirtschaft (Vorfabrikation / Modulfertigung / Recycling / Kreislaufwirtschaft) (...)
- Gestaltungsplan muss von der Exekutive verabschiedet werden (14 Monate Dauer)
-



«Leuchtturm» → Leuchtgrün

- Leitmotiv: Qualität.
- Mit hoher Aufenthaltsqualität (städtebaulich, Grünflächen) kann die herausfordernde Lage für Nutzungen mit hoher Wertschöpfung i.e.S. kompensiert werden.
- Die Lage im unmittelbaren grünen Umfeld wird produktiv gemacht.
- Positionierung als ‚Premium‘
- Perspektive / Produkt: Räumliche Gesamtoptimierung, Synergie-Betrachtung auf Aussenräume, ergänzende Nutzungen (Sport, Freizeit) etc.
- Branchenaffinität: Kleinindustrie, Dienstleistungen, Gewerbe
- Gestaltungsplan muss von der Legislative verabschiedet werden (20 Monate Dauer)



Zusammenfassung und Beschluss

Die drei Positionierungsansätze wurden miteinander verglichen und Vor- und Nachteile wurden abgewägt. Die Eigentümerschaft hat sich auf die Empfehlung der Experten abgestützt und verfolgt für die Entwicklung des Areals «Heinrich Stutz Strasse II» einen ehrlichen und realistischen Positionierungsansatz mit dem Leitmotiv «Logistik+». Mit dieser Positionierung erscheint eine realistische Wertsteigerung des Areals innerhalb nützlicher Frist als umsetzbar und ermöglicht der Eigentümerschaft Flexibilität. Die Positionierung ermöglicht auch die übergeordneten Vorgaben der Gemeinde und des Kantons zu erfüllen.

4 Positionierung Areal «Heinrich Stutz Strasse II»

4.1 Voraussetzungen und Möglichkeiten

- Exzellente Autobahn-Verkehrsanbindung
- Zentrale Makro-Verkehrslage
- Wenig attraktive Lage für Arbeitnehmende mit hohen Ansprüchen an Lifestyle / Convenience
- MIV-intensive Vorhaben ausdrücklich unerwünscht
- ÖV-Erschliessung weit unterdurchschnittlich, keine konkreten Verbesserungsaussichten
 - Positionierung als DL-/Innovations-/arbeitsplatzintensiver Industriestandort unrealistisch
 - Welche realistische, ehrliche Positionierung lässt sich alternativ ableiten?
 - Welche Positionierung nutzt einerseits das volle bauliche Potenzial des Areals und zahlt andererseits auf die Werterhaltung des Bestandes („Renault“-Liegenschaft) ein?

4.2 Hypothese: Logistik+

Das Areal «Heinrich Stutz Strasse II», einer der verkehrstechnisch bestgelegenen Standorte der Schweiz, wird als Standort für diverse wirtschaftliche Aktivitäten mit starkem betrieblichem Bezug zu Logistik entwickelt und optimiert.

Das „+“ im Titel benennt zwei Erweiterungen eines engen/konventionellen Verständnisses von Logistik:

1 Erstens, in Sachen Nutzung: Das Areal wird nicht für rein-logistische Nutzungen (Transport, Hallen) positioniert, sondern für Betriebe mit Wertschöpfung und Arbeitsplätze im Umfeld von Logistik, über die Logistik hinaus.

2 Zweitens, in Sachen Gestaltung: Das Areal wird mit einer Mischung von Logistik-Infrastruktur i.e.S. (Hallen, grosse Volumina), von ergänzenden Bauten (Büro, Prod./DL-Flächen) und evtl. gemeinschaftlichen Infrastrukturen entwickelt.

Prämissen:

- Ehrlichkeit
- Nutzung des vollen Potenzials
- Realistische Vermarktungschancen
- Synergie mit dem Bestand
- Ein Denkverbot gegen Logistik vernichtet Wert

Konkrete Beispiele für Nutzungen mit signifikantem Potenzial für Arbeitsplätze:

- Logistik + Vorfabrikation / Modulfertigung (bspw. Bauwirtschaft / Haustechnik)
- Logistik + Werkstatttätigkeiten
- Logistik + Recycling
- Logistik + Kreislaufwirtschaft (Instandstellung Geräte, Komponenten)
- Logistik + Montagetätigkeiten

4.3 Beispiel: Vorfabrikation / Modulfertigung

Firma ENGEL AG,

Spezialistin für Haustechnik und Stahl, Vorfabrikation von GIS- und Entwässerungs-systemen an mehreren Standorten schweizweit.

https://www.engel.ch/fileadmin/inhalte/newsletter/PDF/2021/ENG_Faltblatt_Vorfabrikation_2021_DE_web_zugeschnitten.pdf

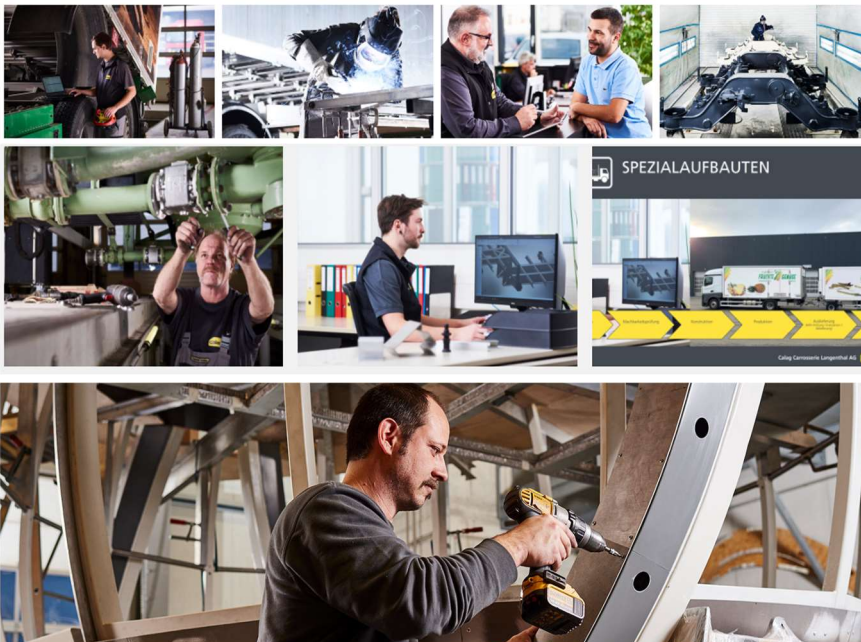


4.4 Beispiel: Werkstatttätigkeiten

Firma Calag Carrosserie

Langenthal AG, Fahrzeug- und Kabinenbau, Reparatur- und Service-Dienstleistungen.

<https://www.calag.ch/unternehmen/calag-wer-sind-wir>

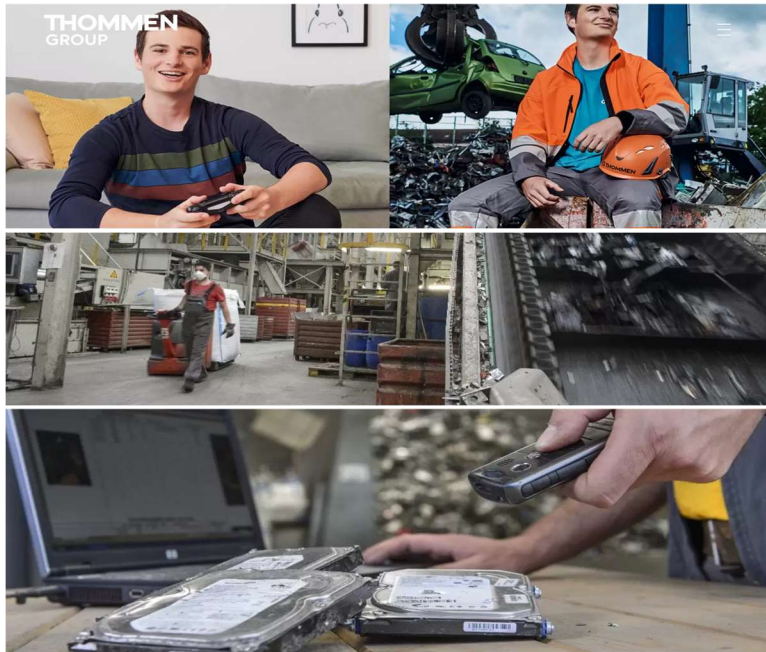


4.5 Beispiel: Recycling

Firma Immark AG,

Spezialistin für E-Recycling mit vier Standorten in der gesamten Deutschschweiz.

<https://immark.ch/de>

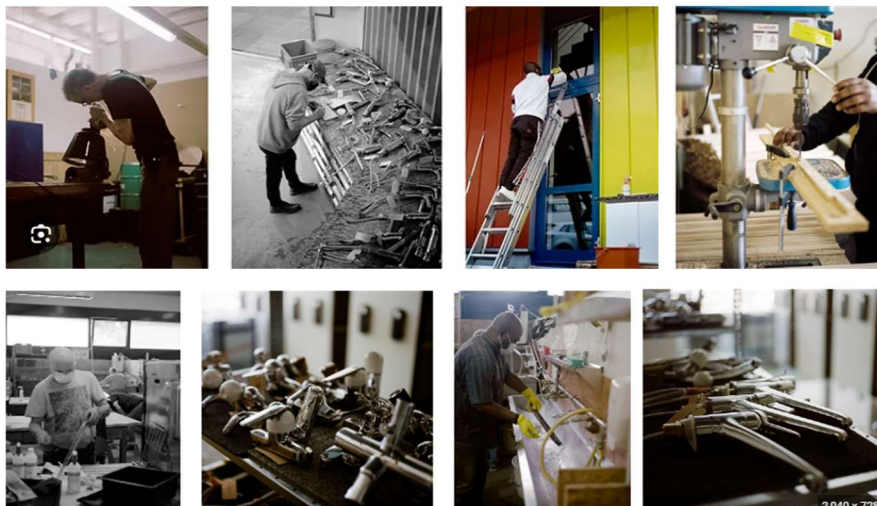


4.6 Beispiel: Kreislaufwirtschaft

Syphon AG, Biel

Bauteilebörse (Instandstellung, Verkauf) u.a. mit Beschäftigtenplätzen für Arbeitsplatz-integration

<https://www.syphon.ch/de/>



4.7 Beispiel: Montage

Stoppani AG / Swiss Factory Group, Neuenegg, u.a.

Contract Manufacturing für Maschinenbau in mehreren Montagehallen

<https://www.swissfactory.group/>



4.8 Zusammenfassung Positionierungs- und Nutzungskonzept

Am 18. September 2023 fand ein Austausch zwischen den Verfassern des Positionierungs- und Nutzungskonzeptes sowie der Gemeinde Urdorf statt. Dabei wurde beschlossen, dass der Positionierungsansatz wie im vorliegenden Dokument beschrieben, mit Logistik+ für die zukünftige Entwicklung des Areals «Heinrich Stutz Strasse II» im Gebiet Bergermoos adäquat ist und weiterverfolgt werden kann.

ANHANG 2 – Verkehrskonzept, 17.12.2024



URDORF
GP HEINRICH STUTZ STRASSE II
VERKEHRSKONZEPT

Zürich, 17.12.2024

IBV HÜSLER AG

URDORF
GP HEINRICH STUTZ STRASSE II
VERKEHRSKONZEPT

Auftraggeberin:
Patrimonium Urban Opportunity AG

Arbeitsgruppe IBV:
Luca Urbani
Aaron Eichler

Zürich, 17.12.2024

IBV HÜSLER AG

Ingenieurbüro für Verkehrsplanung W. Hüsler AG
Olgastrasse 4, CH-8001 Zürich
Tel. + 41 (0)44 252 13 23
www.ibv-zuerich.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE UND ZIEL	4
2	STANDORTANALYSE	5
2.1	Lage	5
2.2	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr	6
2.3	Fuss- und Veloverkehr	7
2.4	Motorisierter Individualverkehr	8
3	MENGENGERÜST	9
3.1	Vorgehen und normative Grundlage	9
3.1.1	Personenwagen	9
3.1.2	Velos	9
3.2	Ausschöpfung gesamtes Flächenpotential und PP-Bedarf	9
3.3	Parkierungskonzept Velos	10
4	MASSNAHMENKONZEPT	11
4.1	Aufbau	11
4.2	Beispiele für infrastrukturelle Massnahmen	12
4.3	Beispiele für Massnahmen im Mobilitätsmanagement	13
5	INDIKATOREN FÜR DIE ERFOLGSKONTROLLE	15
6	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	16
7	VERKEHRSELASTUNG MIV	17
7.1	Grundbelastung	17
7.2	Normalfall	18
7.3	Prognose 2040	19
7.4	Ereignisfall	20
8	ERSCHLIESSUNGSNACHWEIS ERSTE BAUETAPPE	21
9	ANHANG	22

1 AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Patrimonium Urban Opportunity AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 5427 in Urdorf ZH. Das Grundstück befindet sich in der Industriezone I5, der westliche Teil ist unbebaut und wird mehrheitlich für Parkplätze genutzt. Der östliche Teil ist hingegen mehrheitlich bebaut und wird von den Firmen Renault und Eigenmann genutzt. Patrimonium möchte das Areal entwickeln.

Dieses Verkehrskonzept soll die mobilitätstechnischen Voraussetzungen im Gestaltungsplanperimeter klären sowie mögliche Massnahmen für die Steuerung des Verkehrsaufkommens zum Schutz des Siedlungsgebiets aufzeigen. Der Abstellplatzbedarf für Beschäftigte wird konsequent unter Berücksichtigung der bestehenden stadträumlichen Ausgangslage, der vorhandenen ÖV-Erschliessung und des entwickelten Massnahmenkatalogs bestimmt.

Der vorliegende Bericht bildet eine Grundlage für den Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II».

2 STANDORTANALYSE

2.1 Lage

Das GP «Heinrich Stutz Strasse II» befindet sich an der südlichen Grenze der Gemeinde Urdorf in einer Gewerbezone, die direkt am Autobahnanschluss Urdorf Süd liegt. Das Areal im GP-Perimeter wird heute mehrheitlich als Parkplatz/Autogarage genutzt. Im südlichen Teil der Gewerbezone befindet sich das Paketzentrum Urdorf der Schweizerischen Post.



Abbildung 1: Lage des Areals (map.geo.admin.ch, bearbeitet)

2.2 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Areal des GP «Heinrich Stutz Strasse II» ist mässig mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar (ÖV-Güteklasse D). Die Haltestelle Urdorf, Heinrich-Stutz-Strasse der Buslinie 314 liegt an der östlichen Grenze des Areals und ist direkt und komfortabel zu Fuss erreichbar (150 m). Die Buslinie 314 verkehrt den ganzen Tag, einschliesslich Feiertagen, zwischen 5:00 und 24:30 Uhr im 30-Minuten-Takt. Linie 314 verbindet Bahnhof Dietlikon mit Bahnhof Birmensdorf über Urdorf, Neumatt. Der Bus verkehrt auf der Heinrich-Stutz-Strasse nur in einer Richtung.

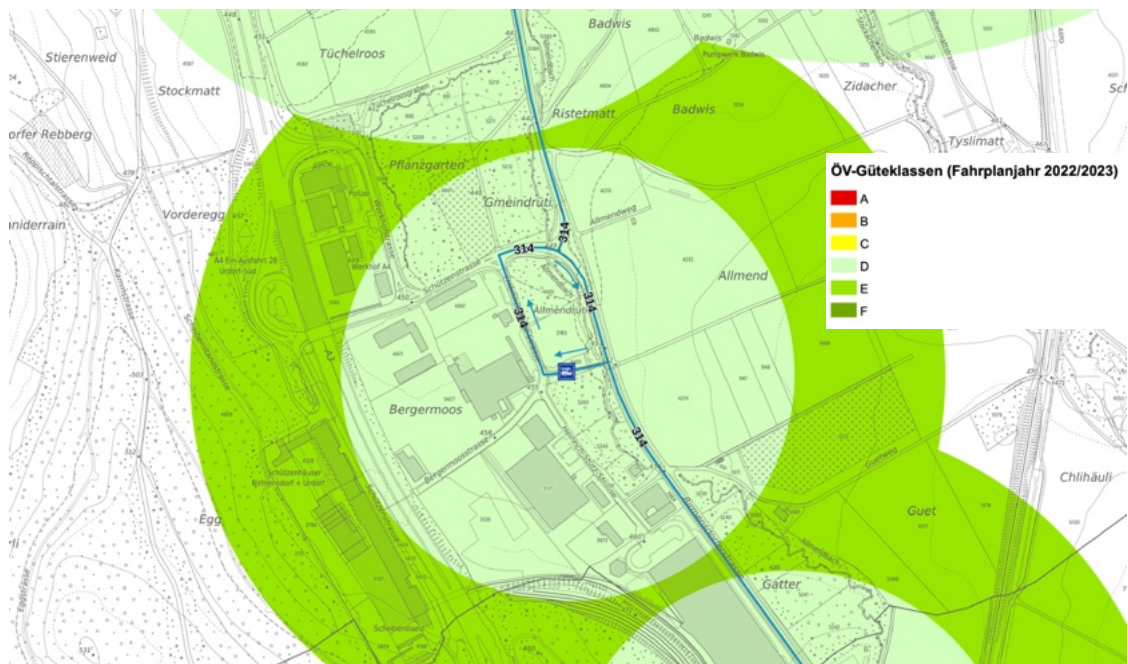


Abbildung 2: ÖV-Güteklasse des GP-Perimeters (maps.zh.ch, bearbeitet)

Die nächsten S-Bahn-Stationen liegen in Birmensdorf und Urdorf Weihermatt (beide von den Linien S5 und S14 bedient). Die Fahrzeit des Busses von Bahnhof Birmensdorf zur Haltestelle Urdorf, Heinrich-Stutz-Strasse beträgt 5 Minuten. Von Bahnhof Urdorf Weihermatt gibt es keinen direkten Bus zum Areal.

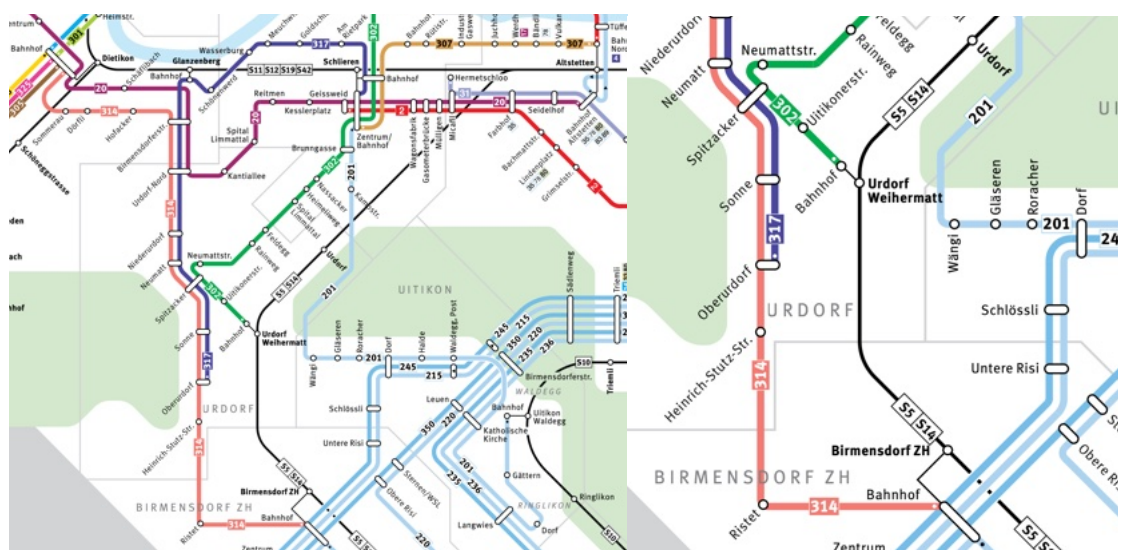


Abbildung 3: Haltestelle "Heinrich-Stutz-Str." im übergeordneten ÖV-Netz

2.3 Fuss- und Veloverkehr

Das GP-Areal liegt ziemlich isoliert zwischen den beiden Siedlungsräumen Urdorf und Birmensdorf. In fussläufiger Distanz befinden sich keine nennenswerten Quell- oder Zielgebiete.

Das Areal liegt an einer Hauptveloroute (mit Verbesserungspotenzial), über die Urdorf und Birmensdorf in etwa 10 Minuten erreichbar sind. Die unten abgebildete Isochronenkarte zeigt, welche Radien in der Umgebung in bis zu 20 Minuten mit dem Velo ohne Elektromotor abgedeckt werden können. Die Bahnhöfe Urdorf Weihermatt und Bahnhof Birmensdorf befinden sich jeweils auf in 8 Minuten mit dem Velo Erreichbar. Die Lage, zusammen mit der flachen Topografie, bietet grosses Potenzial für die Nutzung von Velos und E-Bikes. Auch für ein massgeschneidertes Sharing-Angebot (E-Trottinett, Velo, etc.) zwischen dem Areal und den Bahnhöfen bietet sich hier ein Potenzial. Zurzeit sind keine Sharing-Angebote in der Umgebung verfügbar.

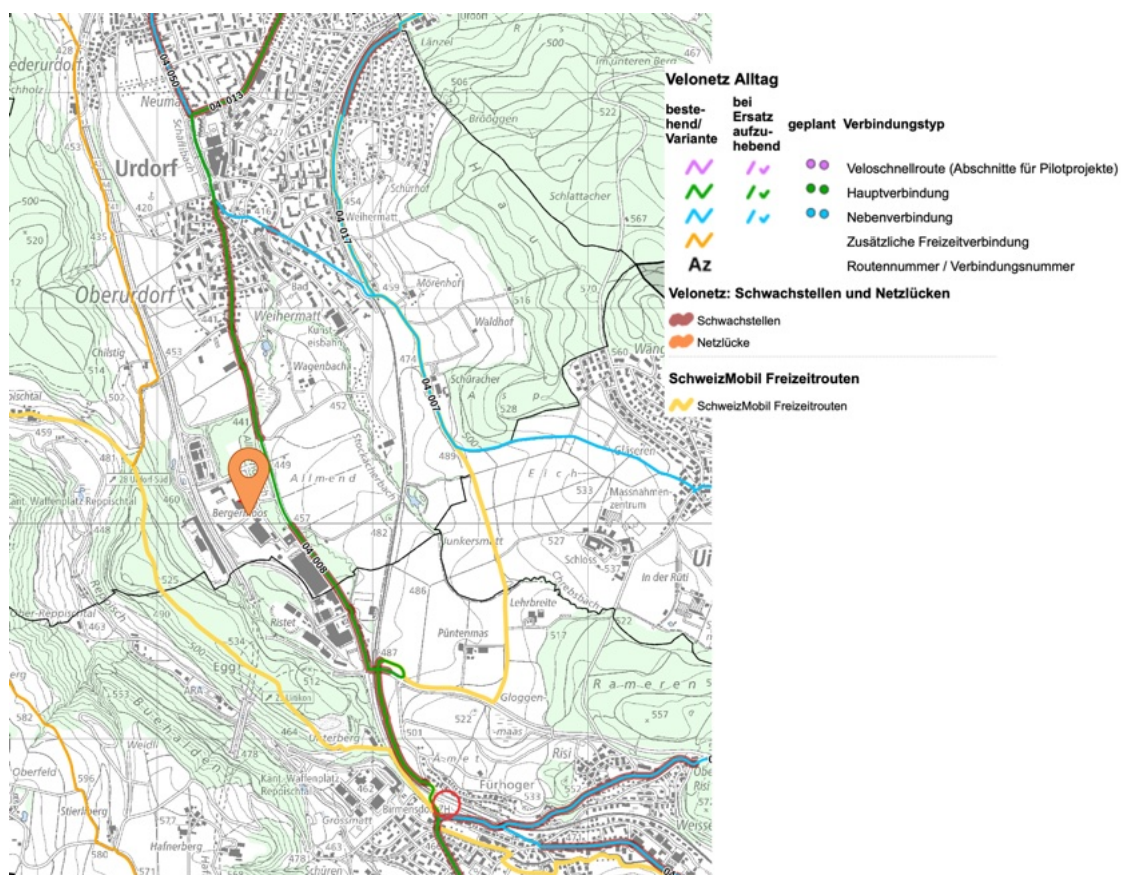


Abbildung 4: ÖV-Güteklasse des Areals (maps.zh.ch, bearbeitet)

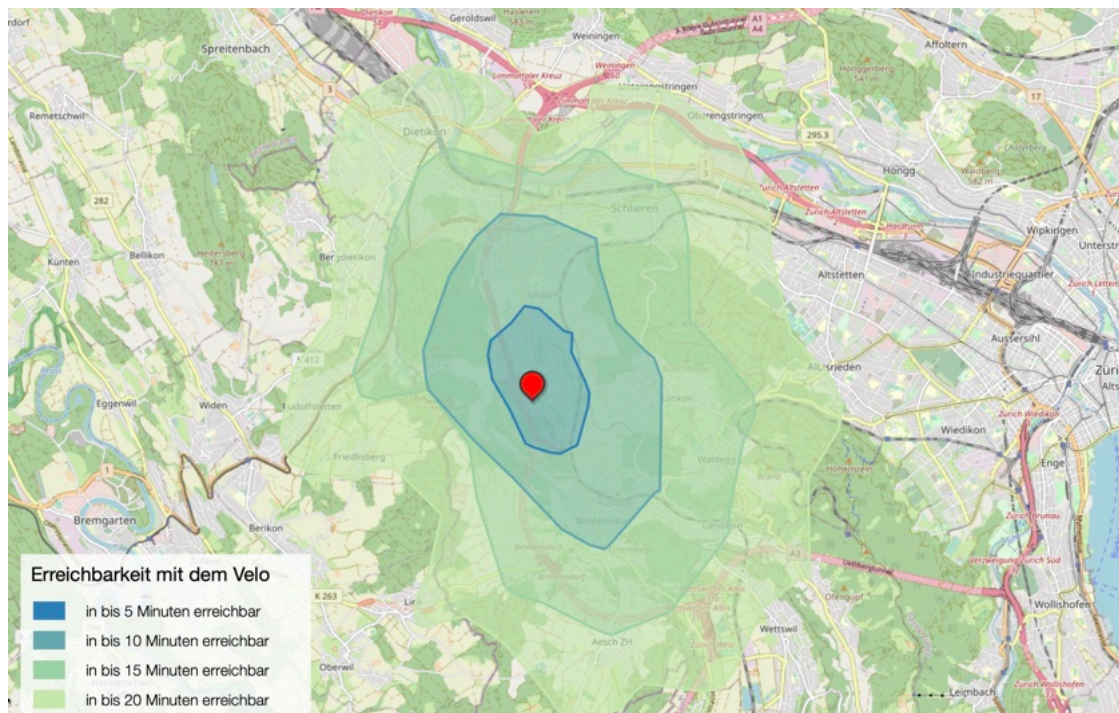


Abbildung 5: Velo-Isochronen-Karte, das GP-Areal «Heinrich Stutz Strasse II» als Zentrum (maps.openrouteservice.org, bearbeitet)

2.4 Motorisierter Individualverkehr

Das Areal befindet sich direkt am Autobahnanschluss Urdorf Süd des Westringes, der einen privilegierten Zugang zu den wichtigsten Autobahnachsen (A1 Bern – St. Gallen, A4 Zug, Luzern, Gotthard und A3 Chur, San Bernardino) bietet.

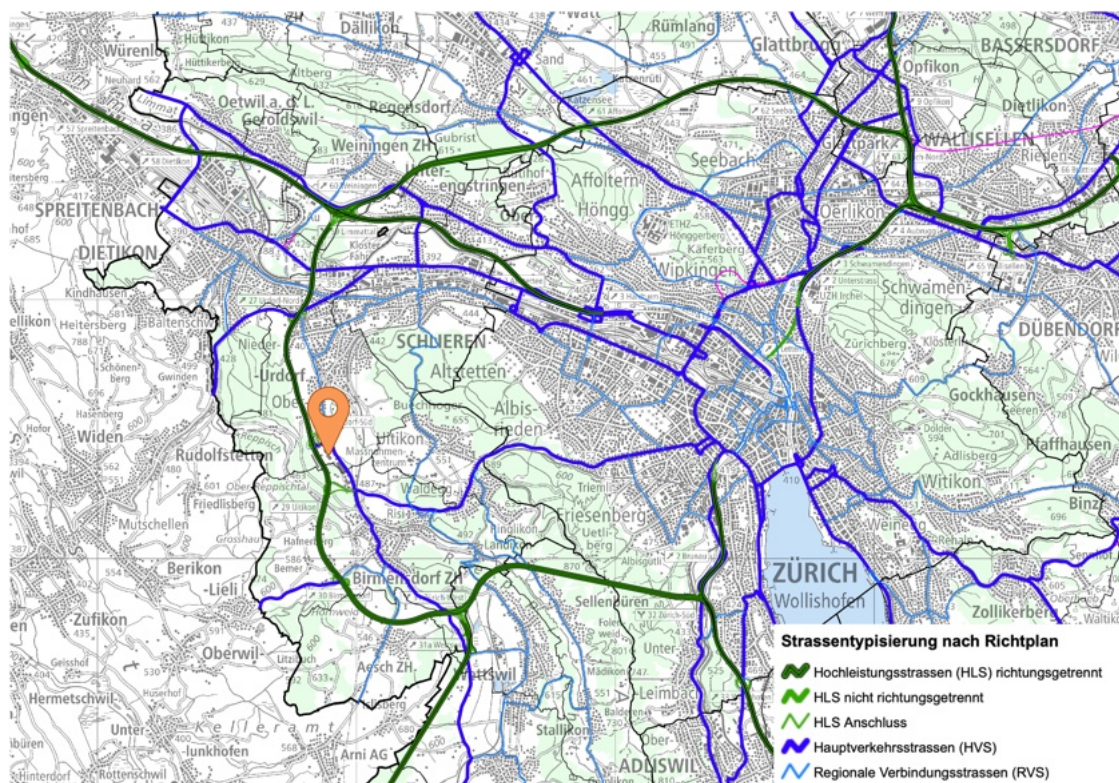


Abbildung 6: Strassennetz mit Richtplantypisierung (maps.zh.ch, bearbeitet)

3 MENGENGERÜST

3.1 Vorgehen und normative Grundlage

Die Anzahl Pflichtabstellplätze wird anhand der Bauordnung der Gemeinde Urdorf vom 11.7.2009 ermittelt. Als Referenz dient die Berechnung nach der kantonalen Wegleitung.

3.1.1 Personenwagen

Gemäss Bauordnung sind **1 PW-AP pro 65 m² Geschossfläche Büro/ Dienstleistungs-Nutzung** und **1 PW-AP pro 150 m² Industrie/ Fabrikationsnutzung** zu erstellen. Diese Werte (Pflichtbedarf) können nicht unterschritten werden. Die Anzahl der Pflichtparkplätze darf um höchstens 15% überschritten werden.

3.1.2 Velos

Gemäss Bauordnung müssen für Gewerbenutzungen «genügend» Velostellplätze geplant werden. Als Referenzwert für das Verkehrskonzept wird die Berechnung nach kantonaler Wegleitung¹ bzw. VSS 40 065 angewendet (die zwei Normen sind bei den in diesem Projekt massgeblichen Nutzungskategorien deckungsgleich) .

Ermittlung der Velo-Abstellplätze (VAP)		
Büro/ Dienstleitung	Beschäftigte	1 VAP/ 100 m ² GF
	Besuchende	0.1 VAP/ 100 m ² GF
Gewerbe und Industrie	Beschäftigte	0.4 VAP/ 100 m ² GF
	Besuchende	0.1 VAP/ 100 m ² GF

3.2 Ausschöpfung gesamtes Flächenpotential und PP-Bedarf

Es sind insgesamt ca 62'600 m² mGF für gewerbliche Nutzungen gemäss Zusammenstellung in der folgenden Tabelle geplant. Es können insgesamt bis 500 PW-AP geplant werden ohne Überlastung des Netzes und ausreichender Reserve für Logistik-Fahrten (in HVZ) und/oder andere Entwicklungen.

Nutzung GP		mGF [m ²]	m ² /AP	PP-Bedarf
Büro	15%	9'397	65	145
Industrie	85%	53'249	150	355
Gesamt		62'646		500

Tabelle 1: Parkplatzbedarf im GP-Perimeter gemäss Bauordnung Urdorf

¹ «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen», Stand: Fassung für die Vernehmlassung 15. Juni 2018 (publiziert am 01. November 2018 auf www.are.zh.ch)

3.3 Parkierungskonzept Velos

Aus der Berechnung nach kantonaler Wegleitung oder VSS 50 065 resultiert ein Bedarf von insgesamt 384 VAP.

Berechnung Velo-Abstellplätze (gemäss kantonaler Wegleitung)					
Gewerbenutzungen	Beschäftigte	Kunden	Beschäftigte	Kunden	Gesamt
Dienstleistungen (übrige Dienstleistungen)	1 VAP/ 100 m ² GF	0.25 VAP/ 100 m ² GF	94	23	117
Industrie / Gewerbe (Klein- und Mittelbe- triebe)	0.4 VAP/ 100 m ² GF	0.1 VAP/ 100 m ² GF	213	53	266
Total			307	77	384

Tabelle 2: Berechnung des Bedarfes an Veloabstellplätzen

4 MASSNAHMENKONZEPT

Dieses Kapitel zeigt einen Katalog mit denkbaren Mobilitätsmassnahmen für den GP «Heinrich Stutz Strasse II» auf. Je nach Reduktionsstärke der PW-Abstellplätze müssen mehr oder weniger Mobilitätsmassnahmen umgesetzt werden, die eine autoarme Nutzung des Areals unterstützen.

4.1 Aufbau

Das Massnahmenkonzept ist ein auf das Projekt abgestimmter Katalog von Angeboten, betrieblichen und infrastrukturellen Einrichtungen, die eine moderne und effiziente Mobilität unterstützen und fördern. Die Massnahmen werden in drei Kategorien eingeteilt:

Grundlage	Massnahmen der Kategorie «Grundlage» sorgen für die richtigen Bedingungen in autoreduzierten Nutzungen, sie definieren eine Infrastruktur, mit der MIV-Fahrten vermieden werden können
Fördern	Massnahmen der Kategorie «Fördern» unterstützen alternative, ökologischere Arten der Mobilität. Dazu gehören Anreize für die Nutzung des ÖVs, des Langsamverkehrs und Sharing-Angebote.
Sensibilisieren	Sensibilisierungsmassnahmen sollen den Nutzenden helfen, ein bewussteres Mobilitätsverhalten zu entwickeln. Mit Informationen, Mobilitätssevents oder Bilanzierungen (z.B. Neujahrskarte einer Wohnsiedlung: Sie haben dieses Jahr 18-mal unser Cargo-Bike ausgeliehen und damit durchschnittlich 75 kg CO ₂ ² gespart.) soll eine positive Grundhaltung zu der autoarmen Mobilität gefördert werden.

Die Massnahmen haben nicht für alle Nutzenden denselben Wert, deshalb werden die Massnahmen groben Nutzergruppen zugeteilt:



Massnahmen für **Beschäftigte**



Massnahmen für **Besuchende**

Die Wirksamkeit der Massnahmen wird mit nachfolgender Skala bewertet:



Starker Nutzen



Mittlerer Nutzen



Schwacher Nutzen




Kein Nutzen



² Die durchschnittliche Tagesdistanz MIV in Zürich beträgt 12.2 km (Städtevergleich Mobilität, 2015) und ergibt mit einem durchschnittlichen Mittelklassewagen (Benzin, 8,42 l/100 km) nach dem CO₂-Rechner von myclimate den angegebenen CO₂-Ausstoss


4.2 Beispiele für infrastrukturelle Massnahmen


Die infrastrukturellen Massnahmen sind projektspezifische Angebote und Vorkehrungen, die meist die bauliche Struktur des Projekts betreffen.


- a. Das Angebot an Veloabstellplätzen deckt mindestens den Bedarf nach kant. Wegleitung.



Grundlage  
- b. Veloabstellplätze halten die Qualitätsanforderungen gemäss dem ASTRA-Handbuch für Veloparkierung ein.



Grundlage  
- c. Gute Velo-Infrastruktur für Angestellte (Diebstahlsichere V-AP im trockenen, Ladestationen für E-Bike Akkus, Garderoben und Duschen, Pumpe und Reparaturbereich)


Grundlage  
- d. Direkte und sichere Fusswege von den anliegenden ÖV-Haltestellen zum Projekt sicherstellen.



Grundlage  
- e. Direkte Anbindung des Projekts an das übergeordnete Velonetz im Umfeld sicherstellen.



Grundlage  
- f. Schränke für dauerhafte Materialaufbewahrung zur Verfügung stellen.

Grundlage  
- g. Signalisation zum Projekt/zu ÖV-Haltestellen und Velo-Parkplätzen an geeigneten Stellen im Fuss- und Velowegnetz im Umfeld installieren.

Grundlage  
- h. Qualitativ gute und dichte Durchwegung im Projektperimeter

Fördern  
- i. Bikesharing Station auf dem Projektareal (z.B. PubliBike)

Fördern  
- j. Markierungen zur Entflechtung von Fuss- und Veloverkehr an Kreuzungen und/oder Markierung von Mischzonen, Aufforderung zur Temporeduktion des Veloverkehrs

Sensibilisieren  

- k. Plätze für das Anbringen von Information über den ÖV-Fahrplan der umliegenden Haltestellen definieren (am besten digital, z.B. nächste Abfahrt Richtung Birmensdorf in 3 Min usw.)

Sensibilisieren  

- l. Errichtung einer Mitarbeiterkantine zur Vermeidung von Pausenmahlzeiten ausserhalb des Areals

Grundlage  

4.3 Beispiele für Massnahmen im Mobilitätsmanagement

Das Mobilitätsmanagement umfasst organisatorische Massnahmen, die für eine moderne und effiziente Mobilität die Rahmenbedingungen bilden.

- a. Personenwagen-Abstellplätze werden bewirtschaftet (kostenpflichtig).

Grundlage  

- b. Für Beschäftigte werden Nutzungskriterien für die PW-Abstellplätze in einem Parkplatzreglement definiert.

Grundlage  

- c. Ein Teil der verfügbaren PW-AP werden unter den Beschäftigten geteilt (Parkplatz-Pooling).

Grundlage  

- d. Mietende/ Nutzende der Infrastruktur werden verpflichtet, ihren Beschäftigten/Besuchende/Kunden die Anreise mit dem ÖV oder dem Langsamverkehr nahezulegen.

Grundlage  

- e. Die Velo-Abstellplätze werden mit regelmässigem Markieren und Entfernen von zurückgelassenen, defekten und unbenutzten Velos instandgehalten.

Grundlage  

- f. Auf dem gesamten Areal werden die Angestellten motiviert, an den Bike-to-Work Challenges teilzunehmen. Vorangehend werden jeweils Velo-Instandsetzungs-Workshops durchgeführt, z.B. durch Freiwillige, Fahrzeugmechaniker:innen der Werkhöfe oder Externe.

Fördern  

- g. Auf der Arealwebsite werden Besuchende/Kunden auf ein kleines PW-AP-Angebot hingewiesen und als Anreisemöglichkeit wird priorisiert auf den ÖV verwiesen, mit Verlinkung zum ZVV-Fahrplan. Bei guter Umsetzung kann auch auf das Netz der Velorouten verlinkt werden.

Sensibilisieren  

- h. Einführung einer Homeofficeregelung, die es Beschäftigte im Büro ermöglicht, von zu Hause aus zu arbeiten.

Grundlage      

- i. Mitarbeiter anregen zur gemeinsamen Nutzung von Fahrzeugen für die Anreise durch Mitarbeiterpooling.

Grundlage      

5 INDIKATOREN FÜR DIE ERFOLGSKONTROLLE

Für die Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des GP «Heinrich Stutz Strasse II» können die folgenden Parameter für die Implementierung eines Controllingdispositives benutzt werden:

- Auswertung des Durchgangsverkehrs auf der Ortsdurchfahrt Urdorf
- Auslastung der PW-Abstellplätze
- Belegungsanalyse via Bezahlssystem
- Erfassung der MIV-Fahrten durch Schranke oder Messsystem im Boden
- Auslastung der Velo-Abstellplätze
- Aufnahme der Anzahl der abgestellten Velos bei der Suche nach zurückgelassenen, unbenutzten Fahrzeugen
- Befragung der Angestellten
- Befragung der Besuchenden/Kunden
- Meldungen von wild parkierten Fahrzeugen auf und um das Areal

6 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

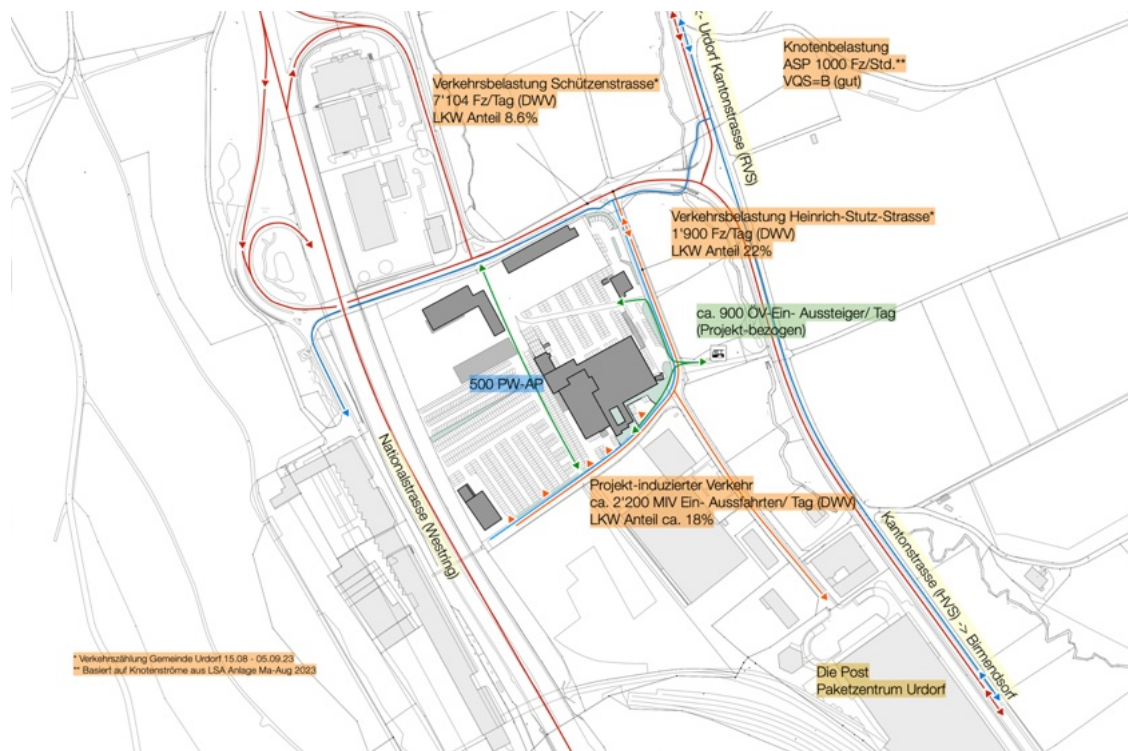


Abbildung 7: Erschliessungskonzept mit Fahrtenmenge (Vollausbau)

Das GP-Areal ist gut im Gebiet integriert. Für den Fussverkehr ist das Areal gut von der Bushaltestelle Urdorf, Heinrich-Stutz Strasse der Linie 314 zugänglich. Die interne Durchlässigkeit ist mit einer Nord-Süd-Durchwegung gewährleistet. Die Anbindung zum übergeordneten Velonetz (Hauptveloverbindung auf der Achse Urdorf-Birmensdorf) und Strassennetz (National- und Kantonstrasse) ist grundsätzlich über den Knoten Heinrich-Stutz Strasse gewährleistet.

7 VERKEHRSBELASTUNG MIV

7.1 Grundbelastung

Die Grundbelastung wurde anhand von automatischen Zählungen von den Lichtsignalanlagen im Juni 2023 hergeleitet. Der Schwerververkehrsanteil auf der Heinrich-Stutz Strasse beträgt ca. 20% (Verkehrszählung September 2023).

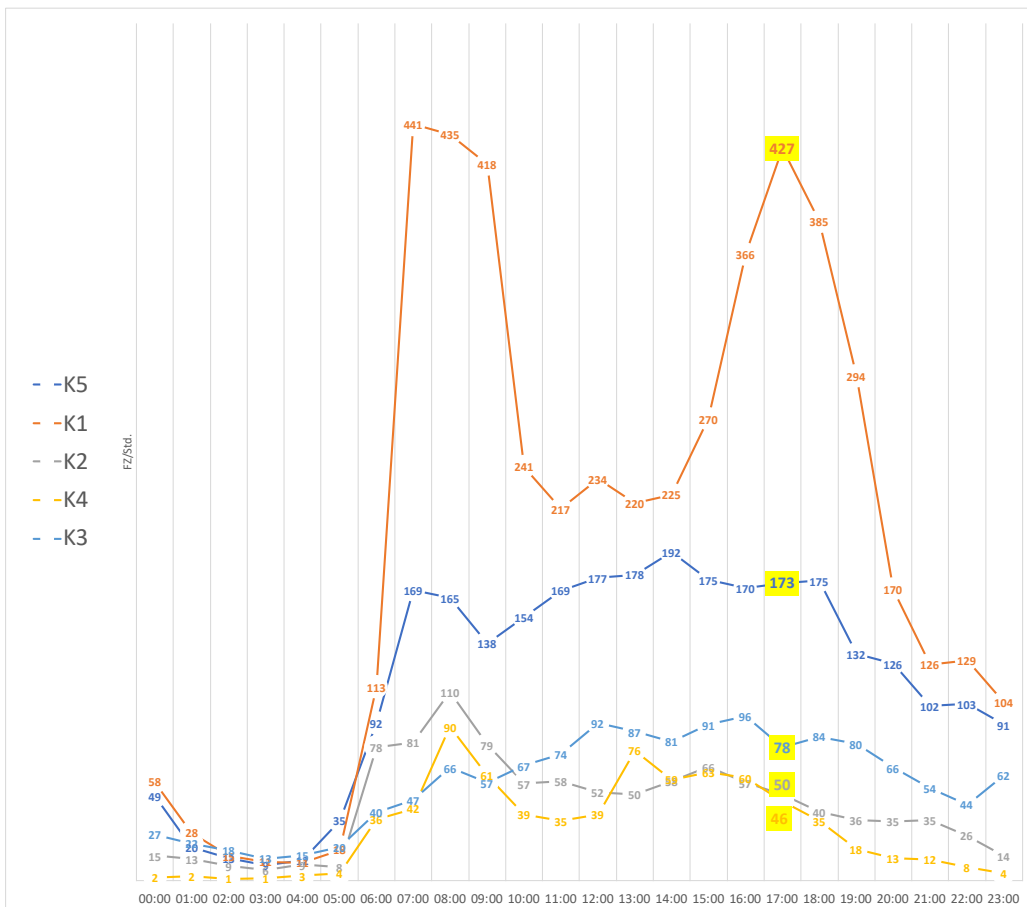


Abbildung 8: Täglicher Ablauf der Verkehrsbelastung am Knoten Heinrich-Stutz Strasse (Durchschnitt Arbeitstage Juni 2023)

7.2 Normalfall

Die Abschätzung der Verkehrserzeugung von Personenwagen im Vollausbau unter der Annahme von 15% Büro- und 85% Industrienutzung (insgesamt ca. 500 PW-AP) ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Insgesamt werden 1'821 PW-Fahrten an einem durchschnitts Werktag (DWW) generiert. In der Abendspitzenstunde (ASP) werden von dem Areal 175 PW aus- und 25 PW einfahren.

Nutzung GP	PW-AP	SVP [Fz/PP Tag]	DWV [Fz/Tag]	K-ASP Q [Fz/PP Std.]	ASP Q [Fz/Std.]	K-ASP Z [Fz/PP Std.]	ASP Z [Fz/Std.]
Büro	145	4	578	0.35	51	0.05	7
Industrie	355	3.5	1'242	0.35	124	0.05	18
Gesamt	500		1'821		175		25

Tabelle 3: Abschätzung der Verkehrserzeugung von Personenwagen im Vollausbau

Die Abschätzung des Wirtschaftsverkehrs (Ver- und Entsorgung, Betriebsfahrten etc.) wurde anhand von Analogien mit anderen Projekten und Richtwerten vorgenommen. Es werden insgesamt ca. **400 LKW-Fahrten pro Tag** erwartet. In der Abendspitzenstunde (17-18 Uhr) werden **19 Zufahrten** (Zielverkehr) und **11 Ausfahrten** (Quellverkehr) geschätzt. Es wurde angenommen, dass 85% des Wirtschaftsverkehrs und 75% des PW-Verkehrs in Richtung Autobahn hin- bzw. zufahren wird. Die detaillierte Abschätzung der Knotenströme in der ASP ist im Anhang ersichtlich.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit ergibt Qualitätsstufen zwischen A und B. Der Knoten ist leistungsfähig und es besteht grundsätzlich ausreichende Reserve (bis ca. 380 PWE/ Std.) für weitere Entwicklungen in der Umgebung des GP-Perimeters.



Kfz-Verkehrsströme - Verkehrsqualitäten (fahrstreifenbezogen)										
Nr.	Bez. SG	Ströme	q_j [Kfz/h]	x_j [-]	$f_{A,j}$ [-]	$N_{GE,j}$ [Kfz]	$N_{MS,j}$ [Kfz]	$L_{95,j}$ [m]	$t_{W,j}$ [s]	QSV [-]
11	K2	3	118	0,087	0,68	0,053	0,715	13	3,4	A
12	K1	2	487	0,624	0,39	1,080	7,516	73	19,5	A
21	K3	4, 6	306	0,502	0,30	0,611	4,726	50	20,4	B
31	K5	8	198	0,177	0,56	0,121	1,707	24	6,7	A
32+31	K4	7, 8	278	0,428	0,29	0,442	4,118	45	19,2	A
32	K4	7	80	0,394	0,10	0,378	1,605	22	31,5	B

Abbildung 9: Abschätzung der Knotenbelastung (q_j) und der Verkehrsqualität (Umlaufzeit 60 Sek.).

7.3 Prognose 2040

Nach Schätzung gemäss aktuellen Nutzflächen Bestand, sind 139 PP anwesend und generiert das Gesamtareal im IST-Zustand 507 Fahrten pro Tag. In Zukunft werden 1314 Fahrten dazu kommen. Nach Prognose wird die Reserve von 380 PW/Std (siehe 7.2) bis 2040 nicht ausgeschöpft. Der Verkehr nimmt auf der Heinrich-Stutz-Strasse in Richtung Schützenstrasse bis maximal 220 PW in der Abendspitzstunde zu. Der Verkehr aus der Schützenstrasse nimmt bis maximal 154 PW in der Abendspitzstunde zu. Somit verfügt die Heinrich-Stutz-Strasse über genügend Reserve für die Zukunft, auch bei weitere Entwicklungen in der Umgebung des GP-Perimeters.

Die Abschätzung wurde gemäss des Gesamtverkehrsmodells des Kantons Zürich (GVM-ZH)³, welches zwischen einer Minimum (2040S) und Maximum-Prognose (2040R) unterscheidet, erstellt und wurde in den folgenden Tabelle zusammengefasst.

Nutzung GP	PW-AP	SVP [Fz/PP Tag]	DWV [Fz/Tag]	K-ASP Q [Fz/PP Std.]	ASP Q [Fz/Std.]	K-ASP Z [Fz/PP Std.]	ASP Z [Fz/Std.]
Büro	40	4	160	0.35	14	0.05	2
Industrie	99	3.5	347	0.35	35	0.05	5
Gesamt	139		507		49		7

Tabelle 4: Abschätzung der Verkehrserzeugung von Personenwagen des Gesamtareals im IST-Zustand

	IST [Fz/ Std.]	Neu [Fz/ Std.]	Gesamt [Fz/ Std.]	2040R [Fz/ Std.]	Zuwachs [Fz/ Std.]	2040S [Fz/ Std.]	Zuwachs [Fz/ Std.]
Richtung Schützenstrasse	78	49	127	220	+180%	213	+173%
Richtung Bergermoosstrasse	96	7	106	154	+60%	149	+55%

Tabelle 5: Verkehrsprognose Heinrich-Stutz Strasse 2040

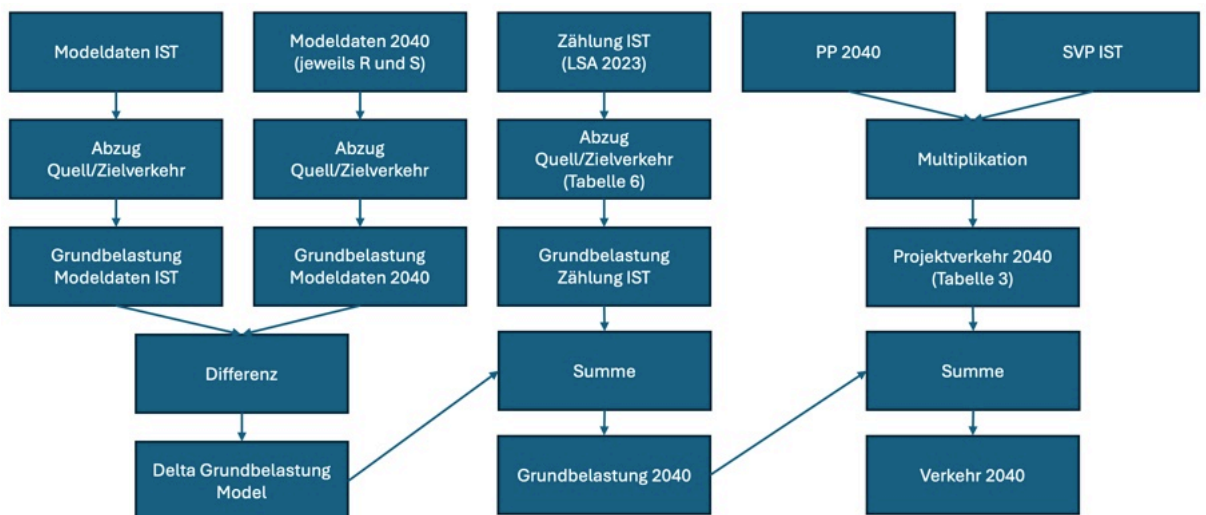


Abbildung 10: Methode zur Berechnung der Verkehrsprognose mit bestehendem Quell/Zielverkehr. Die Modeldaten wurden dem Gesamtverkehrsmodell entnommen.

³ Gesamtverkehrsmodell Kanton Zürich (GVM-ZH): <https://www.zh.ch/de/mobilitaet/gesamtverkehrsplanung/verkehrgrundlagen/gesamtverkehrsmodell.html>

7.4 Ereignisfall

Aus der Überlastung der Autobahnezufahrt Urdorf Süd können Rückstausituationen im Bereich der Schützenstrasse resultieren. Die Verzögerung auf der Hochleistungsstrasse (Autobahn) kann zu einer unerwünschten Verlagerung des Verkehrs in Richtung A1 auf der regionalen Verbindungstrasse (Kantonstrasse) durch das Dorfzentrum Urdorf führen. Entgegenwirkende Massnahmen können in und ausserhalb des GP-Perimeters implementiert werden. Zum Beispiel:

- Kapazitätskontrolle auf der Kantonstrasse: Die Ortsdurchfahrt Urdorf ist im Richtplan als «regionale Verbindungstrasse» klassiert und leistet keine tragende Funktion für den Durchgangsverkehr (überregionaler Verkehr) im Strassennetz. Die Hierarchisierung ist bei der Ausgestaltung des Knotens Schützenstrasse und Birmensdorferstrasse gut ersichtlich. Mit der LSA kann der Verkehrsstrom in Richtung Norden dosiert werden.

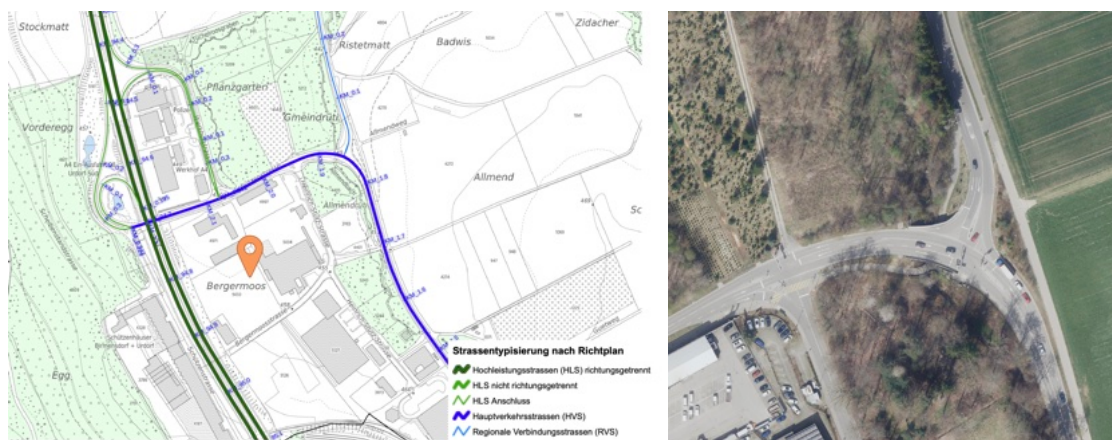


Abbildung 11: Hierarchisierung der Strassen beim Knoten Schützenstrasse (Hauptverbindungsstrasse) und Birmensdorferstrasse (Regionale Verbindungsstrasse)

- Mit der Realisierung einer zusätzlichen Fahrspur am Knoten Heinrich-Stutz Strasse könnte die Leistungsfähigkeit aus dem Areal in den zwei Richtungen nach Westen (Autobahn) und nach Osten (Urdorf/ Birmensdorf) unabhängig gesteuert werden. Der Verkehr in Richtung Osten könnte nach Bedarf (und mit ausreichendem Stauraum) effektiv dosiert werden.
- Im GP-Perimeter könnte mit betrieblichen Massnahmen eine dynamische Steuerung der Ausfahrten aus den Parkieranlagen implementiert werden. Bei einer Überlastung des übergeordneten Netzes könnte die Kapazität der Ausfahrtschranken z.B. gedrosselt werden. Ebenfalls wäre die Implementierung eines Bonus-Malus-Systems bei den PP-Gebühren möglich (Road-Pricing). Die PP-Gebühren wären in der Abendspitzenstunde oder bei überlasteter Autobahn höher.

8 ERSCHLIESSUNGSNACHWEIS ERSTE BAUETAPPE

In einer ersten Bauetappe wird der östliche Teil der Parzelle entwickelt. Es wird eine Industrienutzung und Büronutzung und ca. 82 PW-AP geplant.

Nutzung GP	PW-AP	SVP [Fz/PP Tag]	DWV [Fz/Tag]	K-ASP Q [Fz/PP Std.]	ASP Q [Fz/Std.]	K-ASP Z [Fz/PP Std.]	ASP Z [Fz/Std.]
Büro	15	4	60	0.35	5	0.05	1
Industrie	67	3.5	235	0.35	23	0.05	3
Gesamt	82		280		29		4

Tabelle 6: Abschätzung der Verkehrserzeugung von Personenwagen der ersten Bauetappe

Die Abschätzung des Wirtschaftsverkehrs (Ver- und Entsorgung, Betriebsfahrten etc.) wurde anhand von Analogien mit anderen Projekten und Richtwerten vorgenommen. Es werden insgesamt ca. **50 LKW-Fahrten pro Tag** erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 10% der LKW direkt ins Paketzentrum der Post fahren werden. In der Abendspitzenstunde (17-18 Uhr) werden insgesamt **3 Zufahrten** (Zielverkehr) und **3 Ausfahrten** (Quellverkehr) geschätzt. Es wurde angenommen, dass sämtliche LKW in der ASP in Richtung Autobahn fahren werden.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit ergibt Qualitätsstufen zwischen A und B. Der Knoten ist leistungsfähig.

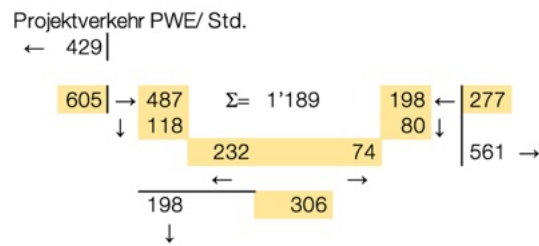
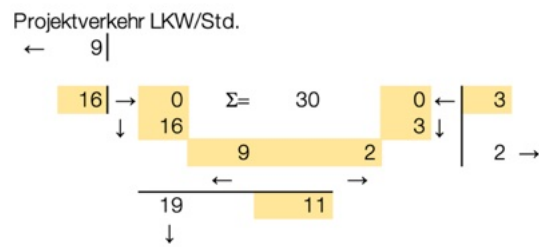
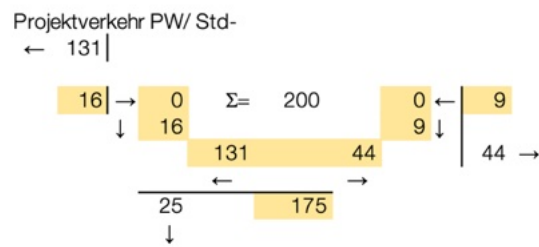
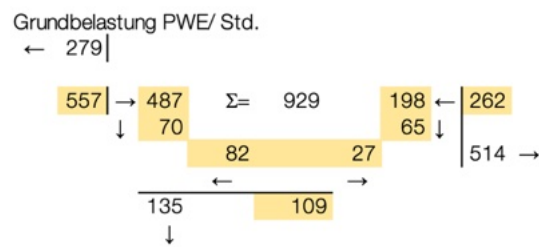
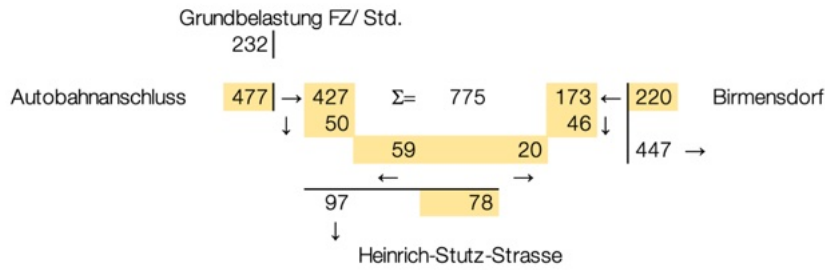


Kfz-Verkehrsströme - Verkehrsqualitäten (fahrstreifenbezogen)										
Nr.	Bez. SG	Ströme	q_j [Kfz/h]	x_j [-]	$f_{A,j}$ [-]	$N_{GE,j}$ [Kfz]	$N_{MS,j}$ [Kfz]	$L_{95,j}$ [m]	$t_{W,j}$ [s]	QSV [-]
11	K2	3	79	0,058	0,68	0,034	0,468	10	3,2	A
12	K1	2	487	0,541	0,45	0,730	6,631	66	14,9	A
21	K3	4, 6	143	0,286	0,25	0,229	2,154	28	19,8	A
31	K5	8	198	0,161	0,62	0,107	1,512	22	5,2	A
32+31	K4	7, 8	264	0,366	0,33	0,336	3,698	42	17,1	A
32	K4	7	66	0,330	0,10	0,283	1,307	19	30,2	B

Abbildung 12: Abschätzung der Knotenbelastung (q_j) und der Verkehrsqualität (Umlaufzeit 60 Sek.).

9 ANHANG

Abschätzung der Knotenbelastung in der ASP (Vollausbau)



ANHANG 3 – Lärmschutzkonzept, 25.03.2024



LÄRMSCHUTZKONZEPT

STRASSENVERKEHRSLÄRM

HEINRICH STUTZ STRASSE II

Auftraggeber	Patrimonium Urban Opportunity AG, Bergermoosstrasse 4, 8902 Urdorf
Auftragsnummer	L.4411.
Ort, Datum	Lachen, 25. März 2024
Sachbearbeiter	Marco Kuster
Verteiler	SITO Development AG, Pascal Ryser, pr@sito.swiss
Versand	An Verteiler per E-Mail

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	3
2.	GRUNDLAGEN	3
	2.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
	2.2 FACHLICHE GRUNDLAGEN	3
	2.3 WEITERE GRUNDLAGEN	3
	2.4 PLANUNTERLAGEN	3
	2.5 SITUATION	4
	2.6 EMPFINDLICHKEITSSTUFE	5
	2.7 BELASTUNGSGRENZWERTE	5
	2.8 BERECHNUNG STRASSENVERKEHRSLÄRM	6
	2.9 RANDBEDINGUNGEN BERECHNUNG	6
3.	STRASSENVERKEHRSLÄRM	7
	3.1 BERECHNUNG NACH LSV, ANHANG 3	7
	3.2 EMISSIONEN	7
	3.3 BERECHNUNGEN UND MASSNAHMEN	8
4.	FAZIT	9

BEILAGEN

- 1 Situation
- 2 Pläne
- 3 Berechnungen Strassenverkehrslärm
- 4 Emissionsdaten Strassenverkehrslärm

1. AUSGANGSLAGE

Für das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» in Urdorf wird zurzeit ein Gestaltungsplan ausgearbeitet. Da das Areal von starken Verkehrslärmemissionen umgeben ist, wurden wir beauftragt den Lärmschutz zu analysieren und Empfehlungen für die möglichen Nutzungen und Massnahmen abzugeben.

2. GRUNDLAGEN

2.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07.10.1983, in Kraft seit 01.01.1985, Stand 01.01.2022
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986, in Kraft seit 01.04.1987, Stand 01.07.2021
- Beurteilungspraxis des Kantons Zürich
- Angaben der Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmbelastungskataster und Baugesetzgebung der Gemeinde Urdorf
- Zonenplan der Gemeinde Urdorf

2.2 FACHLICHE GRUNDLAGEN

- Informationen zum Bauen im Lärm, [www. Bauen-im-laerm.ch](http://www.Bauen-im-laerm.ch) (Abrufdatum August 2023)

2.3 WEITERE GRUNDLAGEN

- Kantonales Lärmkataster (3D-Gebäudemodell inkl. Strassenlärmemissionsdaten) vom 15.08.2023

2.4 PLANUNTERLAGEN

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Planunterlagen.

Plan Nr.	Bezeichnung	Massstab	Datum
	Arealentwicklungskonzept	Versch.	03.08.2023

2.5 SITUATION

Das Areal (blau markiert) befindet sich gleich unmittelbar neben der Autobahnausfahrt Urdorf Süd.

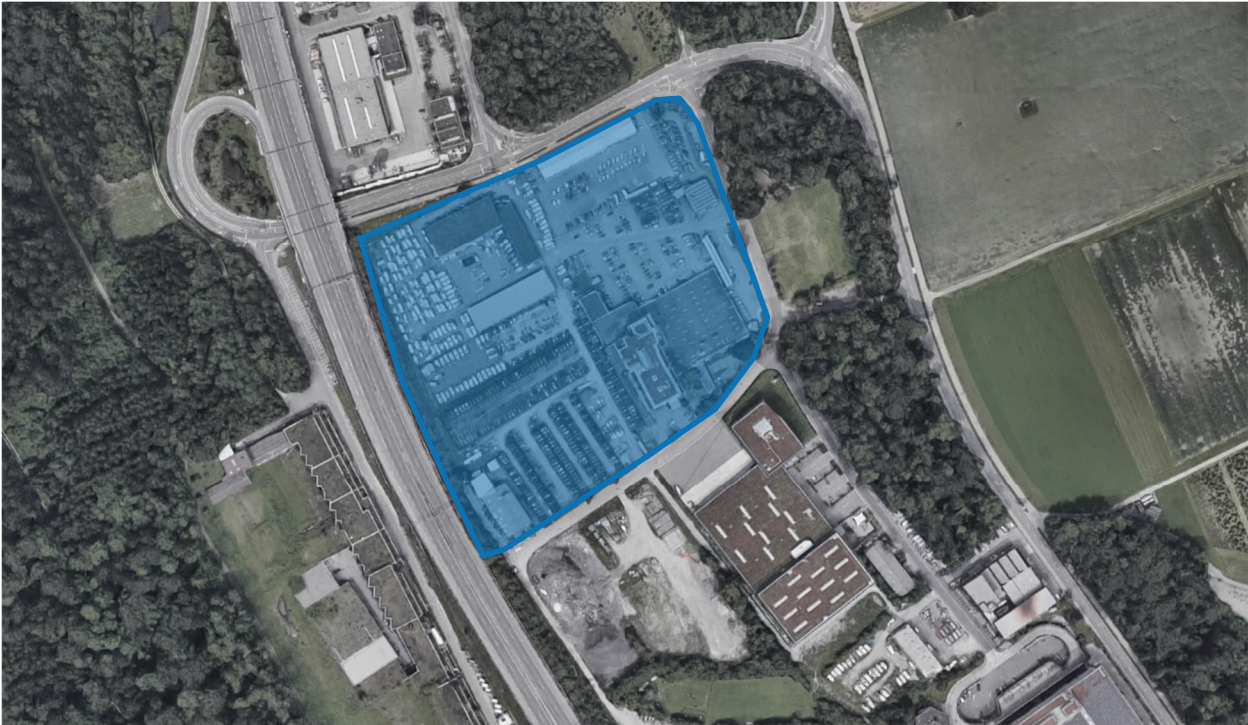
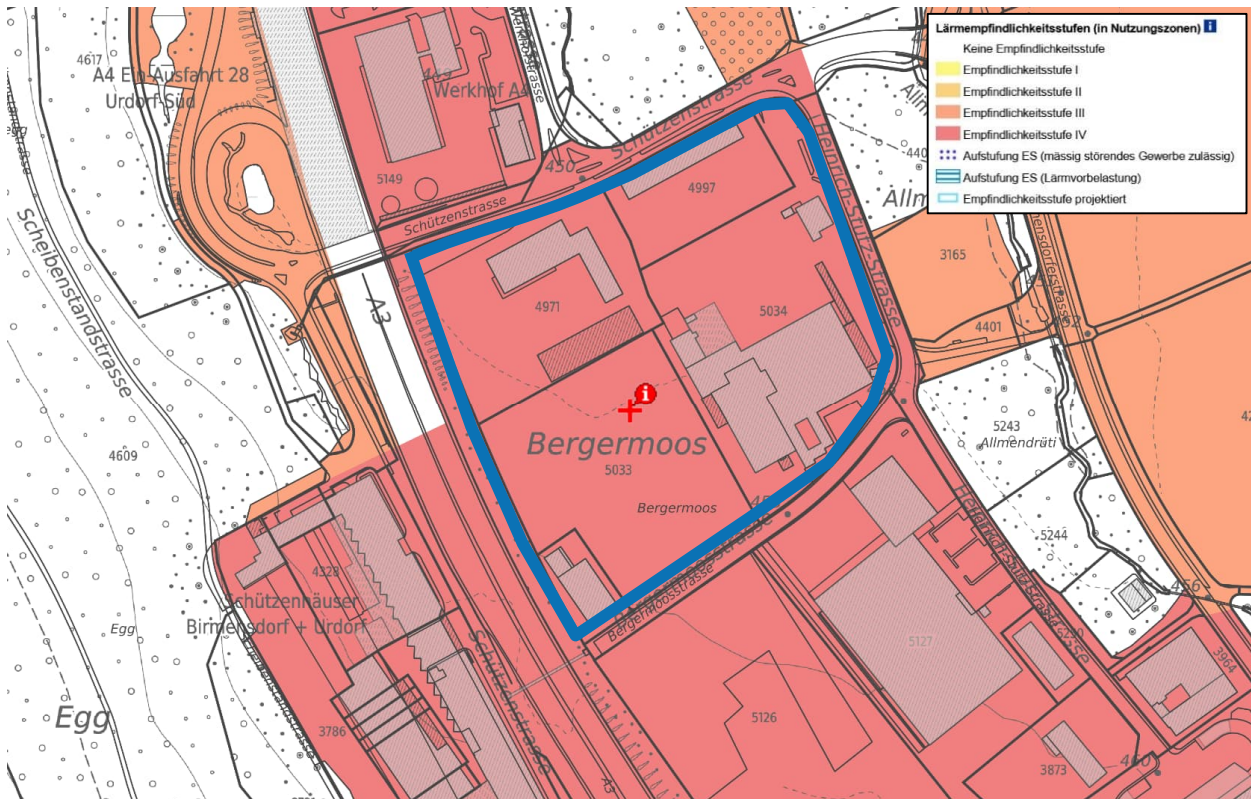


Abbildung: Luftbild Google Maps

Das Areal besteht aus den fünf Parzellen: 4915, 4971, 4997 und 5427. Das gesamte Areal ist gemäss ÖREB der Zone I5 zugeteilt.

2.6 EMPFINDLICHKEITSSTUFE

Das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» liegt in der Industriezone I5 und ist der Empfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet.



Quelle: ÖREB aus dem GIS Zürich (die Parzellen 5033 und 5034 sind nun in der Parzelle 5427 zusammengefasst)

2.7 BELASTUNGSGRENZWERTE

Da die Erschliessung aller Parzellen des Areals vor dem 1.1.1985 erfolgten (Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz), ist die Beurteilung nach Artikel 31 der Lärmschutz-Verordnung durchzuführen. Bezüglich des Strassenverkehrslärms sind die Immissionsgrenzwerte gemäss Anhang 3 der Lärmschutz-Verordnung und bezüglich des Lärms von neuen technischen Anlagen oder von neuen Parkieranlagen (= Industrie- und Gewerbelärm) die Planungswerte gemäss Anhang 6 einzuhalten.

	Immissionsgrenzwerte
Strassenverkehrslärm	ES IV
Tag (06:00-22:00 Uhr)	70 dB(A)
Nacht (22:00-06:00 Uhr)	60 dB(A)

	Planungswerte
Industrie- und Gewerbelärm	ES IV
Tag (07:00-19:00 Uhr)	65 dB(A)
Nacht (19:00-07:00 Uhr)	55 dB(A)

Nach Artikel 42 der Lärmschutz-Verordnung gelten nur für Betriebsräume, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe II oder III liegen, um 5 dB höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte. Dies ist für das Areal daher nicht geltend. Bei Betriebsräumen sind zudem nur die Lärmimmissionen am Tag massgebend.

Alle Grenzwerte gelten grundsätzlich nur für lärmsensitive Räume. Lagernutzungen oder dergleichen sind keine lärmsensitive Nutzungen. Daher sind für diese auch keine Grenzwerte einzuhalten.

2.8 BERECHNUNG STRASSENVERKEHRSLÄRM

Die Lärmermittlung erfolgt durch Berechnung mit der Software CadnaA 2023, als Ausbreitungsalgorithmus liegt SonRoad 18 2021 zugrunde. Es werden Reflexionen bis zur 3. Ordnung berücksichtigt.

2.9 RANDBEDINGUNGEN BERECHNUNG

Der massgebende Beurteilungspunkt befindet sich jeweils in der Mitte des offenen Fensters. Im nicht überbauten Gebiet von Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis werden die Lärmimmissionen 1.5 m über dem Boden ermittelt.

Die übrigen Randbedingungen, wie Reflexionen, Bodenabsorptionen etc., werden nach Vorgaben des Kantons Zürich zu SonRoad18 in der Simulation berücksichtigt.

3. STRASSENVERKEHRLÄRM

3.1 BERECHNUNG NACH LSV, ANHANG 3

Der Beurteilungspegel L_r für Strassenverkehrslärm wird nach Anhang 3 der Lärmschutz-Verordnung wie folgt bestimmt.

$\{\sqrt{x}\}^2$

$L_r = L_{eq} + K1$

L_r Beurteilungspegel gemäss LSV, Anhang 3

L_{eq} A-bewerteter Mittelungspegel am Beurteilungspunkt

$K1$ Pegelkorrektur für Motorfahrzeugverkehr $N_t/N_n \leq 100$ Fahrzeuge/Stunde

3.2 EMISSIONEN

Aus dem GIS Browser wurden die aktuellen Zahlen entnommen und direkt ins Lärmmodell eingefügt. Die Zahlen werden hier nicht gesondert aufgelistet, sondern können dem Anhang entnommen werden.



Grundsätzlich ist es so, dass die Nationalstrasse mit Abstand die höchsten Emissionen aufweist, während die Zubringerstrassen über eine relativ niedrige Anzahl an Fahrzeugen pro Stunde aufweisen.

3.3 BERECHNUNGEN UND MASSNAHMEN

Als Basis für den Gestaltungsplan, wurde ein Richtprojekt anhand der Pläne eines konkreten Mietinteressenten für die Parzelle 5427 ausgearbeitet. Dieses Richtprojekt wurde nun bezüglich des Lärms geprüft. Da die Überprüfung noch zu einem frühen Projektstadium stattfindet, müssen bei allen Resultaten noch 1 dB addiert werden. Dies schreibt die aktuelle Beurteilungspraxis des Kantons Zürich vor, um eventuelle zukünftige Verschärfungen oder Mehrverkehr mit abzudecken.

Gemäss den Berechnungen in der Beilage ergeben sich folgende Beurteilungspegel für den Tagesfall:



Dank der vorhandenen Lärmschutzwand (Farbe pink im Plot) können am geplanten Gebäude die Grenzwerte für Gewerbe eingehalten werden. Auch mit der Zusatzmarge von +1 dB sind die Werte eingehalten. Sollten im Gebäude Lagerräume oder dergleichen geplant werden, sind keine Grenzwerte einzuhalten. Der Nachtfall ist für Gewerbe nicht nachzuweisen.

GEPRÜFTE MASSNAHMEN

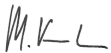
Da die Grenzwerte eingehalten werden wurden Massnahmen nicht detailliert geprüft. Grundsätzlich können alle Nutzungen, wie Büro, Gewerbe, Lager, Produktion etc. problemlos ohne Massnahmen nahe an die Nationalstrasse gebaut werden.

4. FAZIT

Die Lärmberechnungen haben ergeben, dass die Belastungsgrenzwerte der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung an sämtlichen Fenstern am Tag eingehalten werden können. Hinsichtlich des Lärmschutzes müssen für die vorgesehenen Nutzungen keine Massnahmen am Gebäude getroffen werden.

Im Rahmen des Baugesuches sind dann noch der Parkierungslärm und allenfalls geplante laute technischen Anlagen hinsichtlich des Lärmschutzes zu beurteilen. Da die umliegenden Parzellen sich ebenfalls in der Industriezone befinden, sollten auch lärmige Nutzung problemlos umsetzbar sein.

KUSTER + PARTNER AG



Marco Kuster

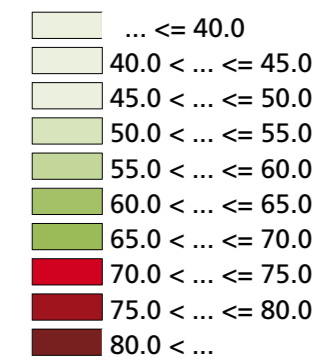
BEILAGEN

**L.4411.
Heinrich Stutz Strasse II
Variante Projektidee**

Lärmausbreitung am Tag

Masstab 1 : 1'500

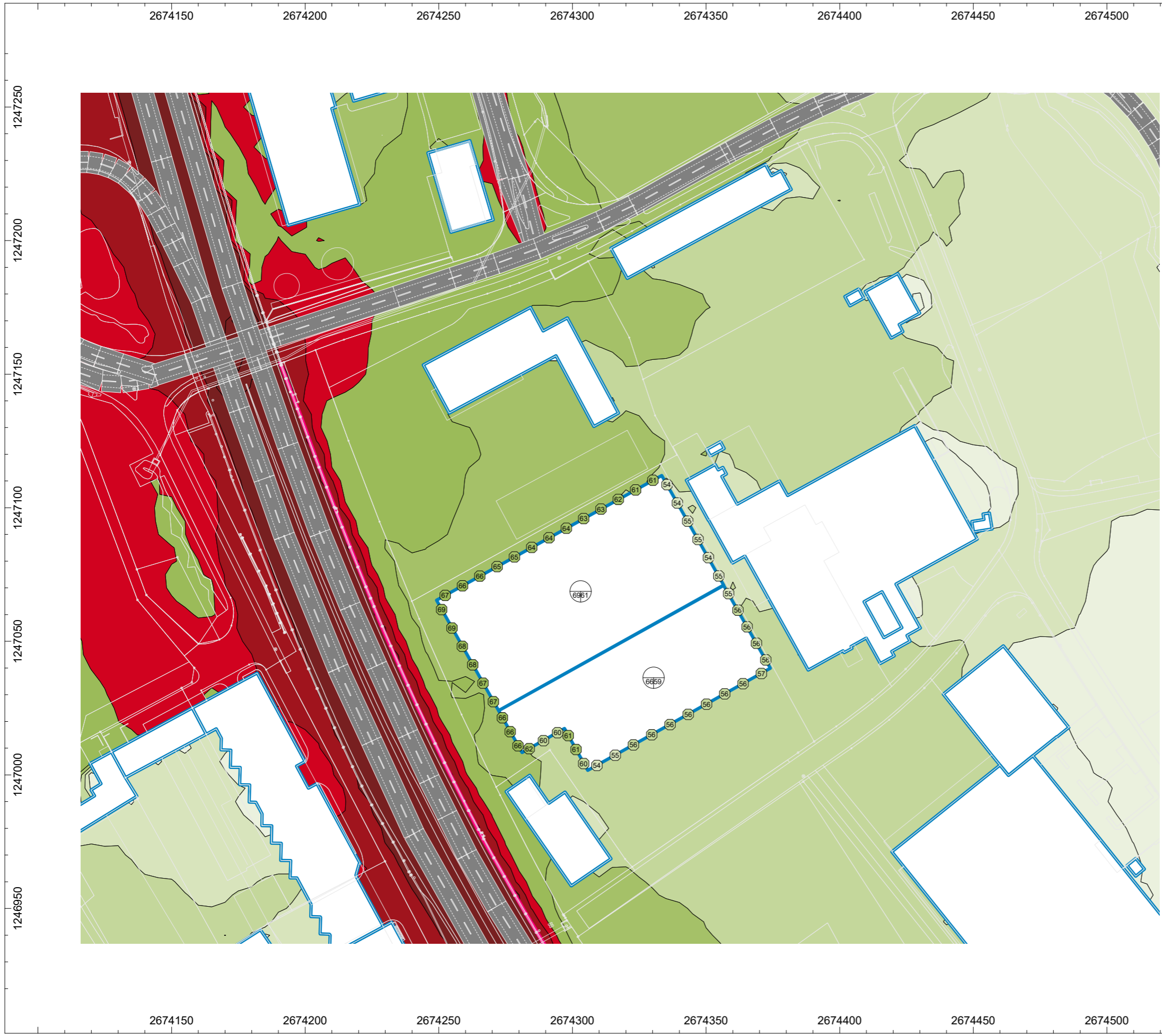
Grafische Darstellung der Beurteilungspegel:
Höhe der Linien gleicher Beurteilungspegel 4.5 m über Terrain (Mitte Fenster 1.Obergeschoss)

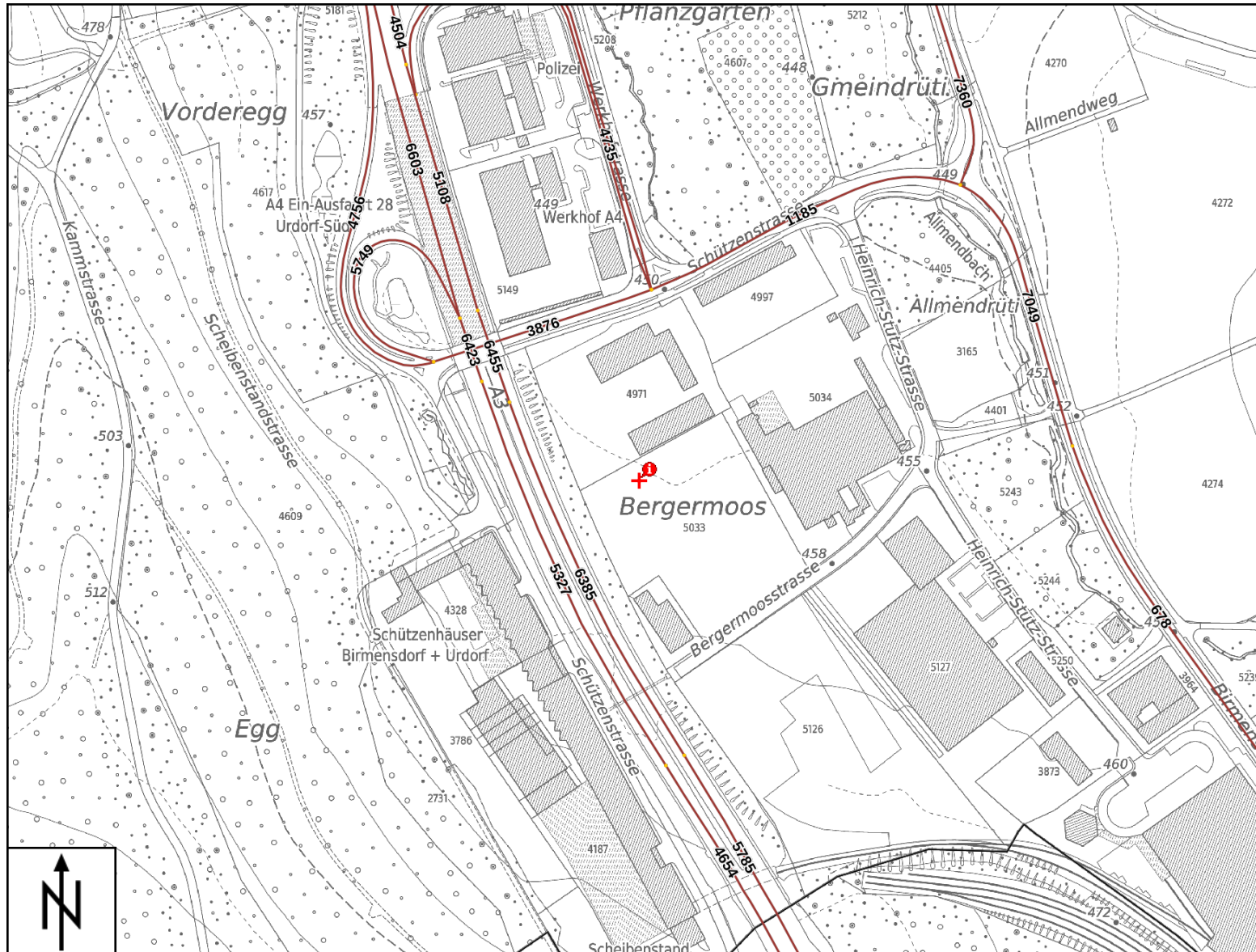
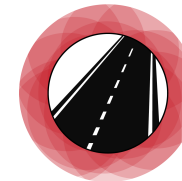


Immissionsgrenzwerte:
Betriebsräume ES IV: 70 / - dB(A)

Kuster + Partner AG
Bauphysik Energie Akustik
Sagenriet 9, 8853 Lachen

Telefon: 055 462 10 62
lachen@kusterpartner.ch
www.kusterpartner.ch





Aktuelle Abfrage

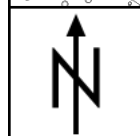
Gemeinde: Urdorf
Koordinaten: 2674278 / 1247072
Verfahren: Baubewilligung
Empfindlichkeitsstufe: ES II
Nutzung: Wohnen

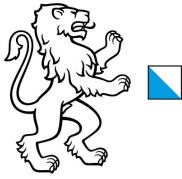
Strassenlärm-Emissionen

- Strasse mit gültigen Emissionswerten
- Tunnel mit gültigen Emissionswerten
- Strasse (Emissionswerte auf Anfrage)
- Tunnel (Emissionswerte auf Anfrage)

Administrative Grenzen

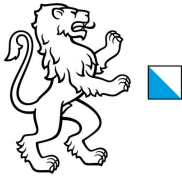
- Kantons Grenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen





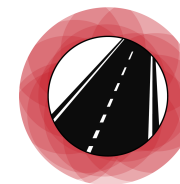
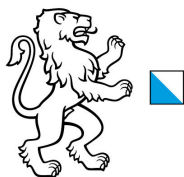
Strassenlärm – Orientierung

Emissions- abschnitt	Strassen- name	Routen- nummer	Abschnitt Von	Abschnitt Bis	Werte gültig	Zuständigkeit	Tunnel	Brücke	Z erfasst	Tram	Gültig seit
1185	Schützenstrasse	380	1.859	2.079	Ja	Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
4504	N3-	N3-	940+328	940+509	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
4654	N3+	N3+	950+0	950+197	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
4735	N3 URDS 2	N3 URDS 2	202+126	204+174	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
4756	N3 URDS 1	N3 URDS 1	100+94	102+212	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
5108	N3 URDS 4	N3 URDS 4	402+174	404+161	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Ja	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
5327	N3+	N3+	940+722	950+0	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
5785	N3-	N3-	950+1	950+282	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
6323	N3+	N3+	920+943	940+392	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
6385	N3-	N3-	940+741	950+1	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
6423	N3+	N3+	940+678	940+722	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Ja	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
6455	N3 URDS 4	N3 URDS 4	404+161	404+225	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Ja	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
6571	N3-	N3-	920+940	940+328	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	19.07.2023
6603	N3+	N3+	940+392	940+678	Ja	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, 058 480 47 11	Nein	Ja	Keine Angaben	Nein	19.07.2023



Motorfahrzeuglärm Teil 1

Emissions- abschnitt	Emissionsmodell Motorfahrzeuge	Strassentyp	Nt [Fz/h]	Nn [Fz/h]	P_Nt2 [%]	P_Nn2 [%]	Vt [km/h]	Vn [km/h]	V_LW [km/h]	V_Bus [km/h]	Steigung [%]	Belagskorrektur Spektrum
1185	sonROAD18	HVS_50_60	800	159	6.7	4.7	60	60	Keine Angaben	Keine Angaben	0.4	KB50_plus0
4504	sonROAD18	HLS_100_4_Spu	2600	552	11.0	10.0	100	100	80	100	2.347	KB80_plus0
4654	sonROAD18	HLS_100_4_Spu	2835	602	11.0	10.0	100	100	80	100	1.3	KB80_plus0
4735	sonROAD18	HLS_80_2_Spur	451	96	11.0	10.0	60	60	Keine Angaben	Keine Angaben	0.2	KB50_plus0
4756	sonROAD18	HLS_80_2_Spur	464	99	11.0	10.0	80	80	Keine Angaben	Keine Angaben	1.3	KB80_plus0
5108	sonROAD18	HLS_100_4_Spu	2852	606	11.0	10.0	100	100	80	100	3.386	KB80_plus0
5327	sonROAD18	HLS_100_4_Spu	2835	602	11.0	10.0	100	100	80	100	3.6	KB80_plus0
5785	sonROAD18	HLS_100_4_Spu	2852	606	11.0	10.0	100	100	80	100	(2.134-)	KB80_plus0
6323	sonROAD18	HLS_100_4_Spu	2970	810	11.0	10.0	100	100	80	100	1.9	KB80_plus0
6385	sonROAD18	HLS_100_4_Spu	2852	606	11.0	10.0	100	100	80	100	(3.617-)	KB80_plus0
6423	sonROAD18	HLS_80_4_Spur	2835	602	11.0	10.0	60	60	Keine Angaben	Keine Angaben	3.5	KB50_plus0
6455	sonROAD18	HLS_100_4_Spu	2852	606	11.0	10.0	100	100	80	100	(3.443-)	KB80_plus0
6571	sonROAD18	HLS_100_4_Spu	2970	810	11.0	10.0	100	100	80	100	1.988	KB80_plus2
6603	sonROAD18	HLS_100_4_Spu	2587	549	11.0	10.0	100	100	80	100	3.172	KB80_plus0



Motorfahrzeuglärm Teil 2

Emissions- abschnitt	DTV [Fz/d]	Referenz- jahr	Bemerkung Verkehr	Modell- korrektur Tag [dB(A)]	Modell- korrektur Nacht [dB(A)]	Modell- korrektur Bemerkung	Schalleistungspegel inkl. K1 Tag [dB(A)]	Schalleistungspegel inkl. K1 Nacht [dB(A)]
1185	14086	2023		0.0	0.0	Keine	83.2	75.9
4504	46015	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	92.4	85.6
4654	50180	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	92.9	86.0
4735	7985	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	81.7	74.9
4756	8220	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	83.4	76.7
5108	50480	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	92.8	86.0
5327	50180	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	93.0	86.2
5785	50480	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	92.8	86.0
6323	54000	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	93.1	87.3
6385	50480	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	92.8	86.0
6423	50180	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	89.7	82.8
6455	50480	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	92.8	86.0
6571	54000	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	94.7	89.0
6603	45780	2040	Umrechnungen	0.0	0.0	Keine	92.6	85.8

ANHANG 4 – Risikobericht Störfall, 12.11.2025

Gestaltungsplan Heinrich Stutz Strasse II Urdorf

Einfluss des Gestaltungsplans auf die Störfallrisiken

12. November 2025



Projektteam

Lukas Vonbach

Peter Locher

Richard Meyer

EBP Schweiz AG

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Schweiz

Telefon +41 44 395 16 16

info@ebp.ch

www.ebp.ch

Druck: 12. November 2025

2025-11-12_Heinrich-Stutz-Strasse-II_Risikobericht.docx

Projektnummer: 223351.00

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzung	5
2.	Projektvorhaben	5
3.	Vorgehen	6
4.	Triage aufgrund des Standorts	6
5.	Triage aufgrund der Risikorelevanz	6
6.	Evaluation von Massnahmen	7
6.1	Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 StFV	7
6.2	Einfache Schutzmassnahmen	7
6.3	Einfache Risikoabschätzung	10
7.	Folgerungen	17
8.	Literaturverzeichnis	18

Anhang

A1	Konsultationsbereiche	20
A2	Perimeter des Gestaltungsplans	22
A3	Erdgashochdruckleitung und Nationalstrasse	23
A4	Bevölkerung	24
A5	Projektvorhaben	25
A6	Risiken EGHDL	26

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Patrimonium Asset Management SA plant eine Arealentwicklung im Bereich Bergermoos in Urdorf. Auf dem Westteil der Parzelle 5427 auf einer Fläche von rund 1.2 Hektaren soll ein Gewerbe- und Industriebetrieb angesiedelt werden. Aktuell erarbeitet die Patrimonium Asset Management SA einen Gestaltungsplan mit der Bezeichnung «Heinrich Stutz Strasse II» [1].

Der Perimeter des Gestaltungsplans bezieht sich auf die Parzellen 4915 (Dega Garage AG), 4971 (Bantam Camping AG), 4997 (Betschart AG) und 5427 (Patrimonium Commercial Opportunity) unmittelbar östlich der Nationalstrasse (vgl. Anhang A2). Die Gesamtfläche des Perimeters des Gestaltungsplans umfasst 44'747 m².

Die Parzellen 4915 (Dega Garage AG), 4971 (Bantam Camping AG), 4997 (Betschart AG) und der östliche Teil der Parzelle 5427 (Patrimonium Commercial Opportunity) sind bereits mit Industrie- und Gewerbebauten bebaut. Der Gestaltungsplan führt auf diesen Parzellen nicht zu Änderungen in der Bebauung. Einzig auf dem noch unbebauten und westlichen Teil der Parzelle 5427, wird ein neuer Industrie- und Gewerbebau erstellt. Die bestehenden und geplanten Bauten entsprechen der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO). Der Gestaltungsplan führt daher nicht zu einer Erhöhung resp. Verdichtung der potenziell möglichen Bebauung. Der Gestaltungsplan ist jedoch eine Voraussetzung, damit der noch nicht überbaute westliche Teil der Parzelle 5427 gemäss der geltenden Zonenplanung überbaut werden kann.

Unmittelbar angrenzend an den Planungssperimeter liegen mehrere störfallrelevante Anlagen. Gemäss Risikokataster des Kantons Zürich [2] sind dies die Nationalstrasse A3 im Westen, die Erdgashochdruckleitung der Swissgas im Osten und die kantonale Durchgangsstrasse Schützenstrasse/Birmensdorferstrasse im Norden. Die Anlagen unterstehen aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung StFV [3].

Im Rahmen des Vollzugs der StFV haben die Swissgas und das Bundesamt für Strassen ASTRA die aktuellen Risiken der Erdgashochdruckleitung und der Nationalstrasse untersucht [5][6][9] und anhand der Beurteilungskriterien zur StFV [4] beurteilt. Nach diesen Untersuchungen liegen die Risiken der Erdgashochdruckleitung im unteren Übergangsbereich und die Risiken der Nationalstrasse vollständig im akzeptablen Bereich. Die aktuellen Risiken der kantonalen Durchgangsstrasse sind nicht bekannt.

Die Bebauung des westlichen Teils der Parzelle 5427 und die damit verbundene Zunahme der Bevölkerung im Nahbereich der störfallrelevanten Anlage führt zu einer Zunahme der Risiken.

Gemäss Art. 11a StFV haben die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Die Vollzugsbehörde bezeichnet den angrenzenden Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen

Erhöhung der Risiken führen kann. Im Risikokataster des Kantons ist dieser Bereich als Konsultationsbereich dargestellt. Einen Konsultationsbereich weisen die Erdgashochdruckleitung und die Nationalstrasse auf (vgl. Anhang A1). Für Planungen im Konsultationsbereich ist eine Koordination der Raumplanung und der Störfallvorsorge gemäss der Planungshilfe des Bundes für Raumentwicklung ARE [10] und des Kantons Zürich [11] erforderlich.

1.2 Zielsetzung

Die Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge hat zum Ziel, den Einfluss des Gestaltungsplans auf die Störfallrisiken der Erdgashochdruckleitung und der Nationalstrasse abzuschätzen und Massnahmen zur Minderung der Störfallrisiken auf Seite des Entwicklungsvorhabens wie auch an der Anlage zu prüfen und zu empfehlen. Dabei sind künftige Entwicklungen im näheren Umfeld wie auch bei den Anlagen selbst in die Untersuchungen miteinzubeziehen.

Eine weitere Zielsetzung besteht darin, sicherzustellen, dass die künftigen Störfallrisiken der Erdgashochdruckleitung und der Nationalstrasse, die in den Beurteilungskriterien festgelegten Grenzwerte nicht überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass der Transport von Gefahrgut in der Erdgashochdruckleitung und auf der Nationalstrasse weiterhin erfolgen kann.

2. Projektvorhaben

Die Patrimonium Asset Management SA plant auf dem unbebauten Westteil der Parzelle 5427 auf einer Fläche von rund 1.2 Hektaren einen Industrie- und Gewerbebetrieb anzusiedeln. Für das Projektvorhaben besteht eine Machbarkeitsstudie sowie eine Flächenliste [12]. Anhand der Empfehlung zur Erfassung der Bevölkerungsdaten für die Störfallvorsorge [13] kann die zu erwartende Personenzahl abgeschätzt werden.

Geschoss	Nutzung [m ²]	Geschossfläche [m ²]	Dichte [Pers./m ²]	Arbeitsplätze [N]
Untergeschoss	Technikzentrale	466	0.005	2
	Einstellhalle	2879	0.005	14
Erdgeschoss	Lager HRL	3013	0.005	15
	Lager regular	1619	0.005	8
	Lager tief	275	0.005	1
	Tool Service Center TSC	2989	0.01	30
	Bürofläche	314	0.06	19
1 Mezzanine	Bürofläche	598	0.06	36
1 Obergeschoss	Bürofläche	798	0.06	48
	Tool Service Center TSC	615	0.01	6
2 Mezzanine	Bürofläche	798	0.06	48

Tabelle 1: Herleitung der Anzahl Arbeitsplätze auf dem Projektareal (Annahmen = *kursiv*).

Aufgrund der Flächenliste und den Annahmen zur Personendichte, kann davon ausgegangen werden, dass auf dem Projektareal rund 210 Personen während den üblichen Arbeitszeiten gleichzeitig anwesend sind (Arbeitsplätze, Vollzeitäquivalente).

Massgebend für die Beurteilung der Störfallrisiken ist der Zustand nach der vollständigen Umsetzung des Gestaltungsplans resp. des Projektvorhabens. Temporäre Zwischenstände werden – wie in der Störfallvorsorge üblich – nicht betrachtet.

Eine Übersicht der Perimetergrenze des Gestaltungsplans resp. der Parzellen ist im Anhang A2 ersichtlich. Details zum Projektvorhaben auf der westlichen Parzellenhälfte der Parzelle 5427 sind im Anhang A5 dargestellt.

3. Vorgehen

Das Vorgehen zur Koordination der Raumplanung und der Störfallvorsorge ist in der eingangs erwähnten Planungshilfen des ARE und des Kantons Zürich beschrieben. Im Wesentlichen werden drei Schritte unterschieden: A. Triage aufgrund des Standorts; B. Triage aufgrund Risikorelevanz; C. Evaluation Massnahmen. Schritt C. umfasst Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 StFV, einfache Schutzmassnahmen und eine einfache Risikoabschätzung. Der Teilschritt Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3. StFV betrifft die Anlage und liegt daher ausserhalb des hier betrachteten Systemperimeters. Daher wird vereinfachend davon ausgegangen, dass die notwendigen Sicherheitsmassnahmen an der Anlage umgesetzt sind und diese dem Stand der Sicherheitstechnik entsprechen.

4. Triage aufgrund des Standorts

Die Erdgashochdruckleitung, die Nationalstrasse und die Schützenstrasse / Birmensdorferstrasse als kantonale Durchgangsstrasse sind als risikorelevant eingestuft. Einen Konsultationsbereich weisen die Erdgashochdruckleitung und die Nationalstrasse auf. Dieser umfasst den Bereich bis zu einem Abstand von 100 m zur Anlage (vgl. Anhang A1).

Die Parzellen 4915 und 4971 liegen fast vollständig im Konsultationsbereich der Nationalstrasse und die Parzellen 4997 und 5427 liegen teilweise im Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung und der Nationalstrasse. Das Kriterium des Standortes ist daher erfüllt.

5. Triage aufgrund der Risikorelevanz

In der Planungshilfe des ARE sind Referenzwerte zur minimalen Anzahl Personen innerhalb 100 m nach beiden Seiten und über eine Länge von 200 m angegeben. Werden diese Referenzwerte überschritten, gilt das

Planungsvorhaben als risikorelevant. Bei Erdgashochdruckleitungen liegt der Referenzwert bei 80 Personen (Erdgashochdruckleitung mit einem Durchmesser von 406 mm) und bei Nationalstrassen bei 680 Personen ($50'000 \leq DTV \leq 75'000$). Die Referenzwerte beziehen sich auf die bereits vorhandene und die geplante Anzahl Personen.

Die Referenzwerte innerhalb einer Zone von 4 ha (200 m · 200 m) mit der Anlage als Achse (beidseits der Anlage je 2 ha von 100 m · 200 m) werden bei der Erdgasleitung deutlich überschritten.¹ Bei der Nationalstrasse wird der Referenzwert mit den bestehenden und den geplanten Nutzungen nicht erreicht. Da auf den Arealen des Gestaltungsplans gemäss der Zonenplanung theoretisch deutlich mehr Personen zulässig sind und diese Option für die Zukunft bestehen soll, wird auch die Nationalstrasse als risikorelevant eingestuft.

6. Evaluation von Massnahmen

6.1 Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 StFV

Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 StFV beziehen sich auf den Stand der Sicherheitstechnik der Anlagen. In der vorliegenden Situation sind dies die Erdgashochdruckleitung und die Nationalstrasse. Der Stand der Sicherheitstechnik wird im Rahmen des Vollzugs der StFV sichergestellt. Für die Evaluation von Massnahmen wird davon ausgegangen, dass die Anlagen dem aktuellen Stand der Sicherheitstechnik gemäss Art. 3 StFV entsprechen.

6.2 Einfache Schutzmassnahmen

Grundsätze

Die Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge sieht vor, dass zusätzlich zu den Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 StFV bei den Anlagen auch Massnahmen im Bereich der Raumplanung und den konkreten Bauvorhaben geprüft werden. Hinweise auf sinnvolle und zweckmässige Massnahmen finden sich in der Planungshilfe des ARE [10] und des Kantons Zürich [11] sowie in einer Umwelt-Wissen Publikation des Bundesamtes für Umwelt BAFU [14][15].

Raumplanerische Schutzmassnahmen und einfache Objektschutzmassnahmen gelten für Objekte im Konsultationsbereich und unabhängig von der Lage der Risiko-Summenkurve in der Regel als wirksam und zumutbar. Weitere Objektschutzmassnahmen gelten in der Regel als wirksam und zumutbar, wenn die Risiko-Summenkurve zumindest teilweise über dem unteren Viertel des Übergangsbereichs liegt, was hier sowohl bei der Nationalstrasse wie auch bei der Erdgashochdruckleitung der Fall ist.

¹ Allmendrütli mit temporär 300 gleichzeitig anwesende Personen (Waldfest) und Teile des bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebs auf der Parzelle 5427. 300+ Personen > 80 Personen.

Raumplanerische Schutzmassnahmen

- Attraktive, öffentliche Aussenflächen mit einem grossen zu erwartenden Personenaufkommen möglichst nicht innerhalb des Konsultationsbereichs oder der Wirkbereiche der Szenarien Feuerball und Fackelbrand bei Erdgashochdruckleitungen anordnen (Abstände vgl. Kapitel 6.3.1).²
- Empfindliche Einrichtungen werden im Konsultationsbereich oder innerhalb der Wirkbereiche der Szenarien Feuerball und Fackelbrand bei Erdgashochdruckleitungen ausdrücklich nicht empfohlen.³ Als empfindliche Einrichtungen gelten Objekte mit erschwerter Evakuierbarkeit der Bevölkerung (aufgrund reduzierter Mobilität der Bevölkerung oder grossen Personenansammlungen). Beispiele für empfindliche Einrichtungen sind Kindergärten, Schulen, Spitäler, Gefängnisse, Blaulichtorganisationen, Einkaufszentren, Eventhallen oder Stadien.

Werden entsprechende Nutzungen infolge einer Standortevaluation gleichwohl im Konsultationsbereich oder innerhalb der Wirkbereiche der Szenarien Feuerball und Fackelbrand geplant, sind zusätzliche Schutzmassnahmen zur Minderung der Störfallrisiken zu prüfen.

Einfache Objektschutzmassnahmen

- Gebäudeteile die regelmässig durch Personengruppen genutzt werden, abgewandt von der Störfallanlage anordnen. Dafür Gebäudeteile mit sekundären Nutzungen, wie z. B. Lager- oder Technikräume bevorzugt in Richtung der Störfallanlage einplanen.
- Anpassung der Terraingestaltung um zu verhindern, dass Gefahrgüter gegen Fassaden oder ins Gebäudeinnere (z. B. via Tiefgarageneinfahrt) abfliessen. Dies kann z. B. durch ein vom Gebäude wegführendes Gefälle (grösser als die üblichen 2 %) der versiegelten Flächen, Mauern, Schwellen, angepasste Entwässerungssysteme (z. B. Schlitzrinnen) oder den Verzicht auf versiegelte Flächen und Fassadenöffnungen (z. B. Lichtschächten auf Bodenhöhe) erzielt werden.
- Sicherstellen von Fluchtmöglichkeiten für alle Gebäudenutzenden, die möglichst gut vor direkter Hitzeeinwirkung geschützt sind. So wird die Flucht weg von einer exponierten Fassade in einen geschützten Bereich im Gebäude oder im Freien ermöglicht, oder zumindest stark erleichtert. Ein geschützter Bereich kann bspw. ein von der exponierten Fassade abgesetzter Brandabschnitt wie ein Fluchttreppenhaus sein. Fluchtmöglichkeiten sollen nicht an ungeschützten Fassadenöffnungen entlang und in Richtung Störfallanlage führen. Dies gilt insbesondere für die Lage von Treppenanlagen. Entsprechend ist bspw. die Erschliessung regelmässig genutzter Räume ausschliesslich über Laubengänge, welche in Richtung der Störfallanlage weisen, zu vermeiden.
- Reduktion der Fensterflächen der regelmässig von Personen genutzten Räume, die in Richtung Störfallanlage orientiert sind und nicht durch ein anderes Gebäude vom Ereignisort abgeschirmt werden, auf das

2 Ein grosses Personenaufkommen entspricht einer Personenzahl von mindestens mehreren Hundert gleichzeitig anwesenden Personen.

3 Ein grosses Personenaufkommen entspricht einer Personenzahl von mindestens mehreren Hundert gleichzeitig anwesenden Personen.

notwendige Mass. Auf eine Vollverglasung sollte in solchen Fällen verzichtet werden.

- Frischluftansaugungen von Lüftungsanlagen an geschützten Stellen anordnen, d. h. möglichst hoch über dem Terrain und von der Störfallanlage abgewandt. Idealerweise verfügt die Lüftungsanlage über eine den Gebäudenutzenden zugängliche Steuerung, mit welcher die Frischluftzufuhr (Aussenluft) unterbrochen werden kann.
- Auf begehbare Aussenbereiche an exponierten Fassaden ist nach Möglichkeit zu verzichten (z.B. Balkone bei Büro- oder Gewerbebauten an anlagenzugewandten Fassaden).
- Begehbare Aussenbereiche auf Flachdächern sind möglichst nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich der Nationalstrasse und der EGHDL anzuordnen und mit geeigneten Fluchtwegen zu versehen. Als unmittelbarer Wirkungsbereich kann bei der Nationalstrasse ein Abstand bis 30 m und bei der EGHDL bis 80 m angenommen werden.

Weitere Objektschutzmassnahmen

Bei der Empfehlung von weiteren Objektschutzmassnahmen wird berücksichtigt, dass der minimale Abstand von der Nationalstrasse zum Perimeter des Gestaltungsplans ≥ 15 m und derjenige zur EGHDL ≥ 50 m beträgt.

Gebäudefassaden im Abstand von 15 m bis 30 m zur Nationalstrasse:

- Die Fassaden sind mit einer erhöhten Hitzebeständigkeit zu versehen. Die Fassaden inkl. Verglasung hat mindestens über mehrere Minuten einer Hitzestrahlung von 30 kW/m^2 zu widerstehen.
- In Bezug auf Druckwirkungen bestehen keine besonderen Anforderungen. Die Verglasung hat mindestens den üblichen Windlasten ohne erhöhte Anforderungen zu widerstehen.

Die beschriebenen, weiteren Objektschutzmassnahmen können mit den folgenden Beispielen erfüllt werden:

- Beispiel 1: Dreifachverglasung mit ESG oder TVG, mindestens 6 mm.
- Beispiel 2: Dreifachverglasung mit VSG aus min. 2 x 4 mm TVG.

Gebäudefassaden im Abstand von 50 m bis 80 m zur EGHDL:

- Die Fassaden sind mit einer erhöhten Hitzebeständigkeit zu versehen. Die Fassaden inkl. Verglasung hat mindestens über mehrere Minuten einer Hitzestrahlung von 60 kW/m^2 zu widerstehen.
- Die Fassaden sind mit einer erhöhten Druckbeständigkeit zu versehen. Die Fassaden inkl. Verglasung hat mindestens eine Druckbeständigkeit von 0.5 bar aufzuweisen.

Die beschriebenen, weiteren Objektschutzmassnahmen können mit den folgenden Beispielen erfüllt werden:

- Beispiel 1: Zertifiziertes System (Glas und Rahmen) für Bandschutz EW30 mit aufschäumendem Brandschutzglas und Explosionshemmung EPR1 nach EN13123-2. Aufgebaut als Dreifachverglasung mit Brandschutzverglasung als innerstes Glas.

- Beispiel 2: Zertifiziertes System (Glas und Rahmen) für Brandschutz EW30 aufgebaut als Dreifachverglasung mit Brandschutzverglasung als innerstes Glas. Rechnerischer Nachweis der Beständigkeit auf dynamische Druckbelastung des Gesamtsystems durch spezialisiertes Ingenieurbüro (Glas und Rahmen).

Bei den weiteren Objektschutzmassnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Strahlungsintensitäten nehmen bei einem Lachenbrand mit zunehmender Höhe rasch ab. Eine erhöhte Anforderung in Bezug auf die Hitzebeständigkeit kann daher bei Nationalstrassen auf eine Höhe von maximal 20 m begrenzt werden.
- Bei exponierten Fassaden von Räumen, welche einen eigenen Brandabschnitt bilden und nur während kurzer Zeit durch Personen genutzt werden (z.B. Technikräume, Lagerräume), kann auf die Umsetzung der weiteren Objektschutzmassnahmen verzichtet werden. Dies gilt nicht für Fassadenöffnungen in Fluchttreppenhäusern oder Fluchtwegen entlang einer exponierten Fassade.

6.3 Einfache Risikoabschätzung

Die einfache Risikoabschätzung erfolgt für die Erdgashochdruckleitung und die Nationalstrasse. Massgebend für die Beurteilung ist der Zustand, welcher sich aus der Umsetzung des Gestaltungsplans resp. des Projektvorhabens ergibt.

6.3.1 Erdgashochdruckleitung

Methodik

Die Methodik zur Berechnung der Risiken von Erdgashochdruckleitungen ist in den entsprechenden Berichten des Schweizerischen Erdgaswirtschaft beschrieben. Es sind dies ein Rahmenbericht [16], eine Dokumentation der Screening-Methodik [17], Erläuterungen Schadensszenarien [18] und Erläuterungen Eisenbahnlinien [19].

EBP hat im Auftrag des Bundesamtes für Energie BFE und des Bundesamtes für Umwelt BAFU im Jahr 2019 auf der Basis der oben aufgeführten Grundlagen eine Berechnungsvorlage zur Überprüfung der Risiken von Erdgashochdruckleitungen erstellt und die Resultate mit den Ergebnissen der Kurzberichte der Betreiber verglichen bzw. deren Ergebnisse hinsichtlich der Plausibilität überprüft. In der vorliegenden Risikobetrachtung wird diese Berechnungsvorlage auf den relevanten Abschnitt der Erdgashochdruckleitung angewendet.

Im Zusammenhang mit Erdgashochdruckleitungen stehen die folgenden Ursachen für ein Versagen im Vordergrund: Einwirkungen von aussen; Bodenbewegungen; Material- und Konstruktionsfehler; Korrosion; irrtümliches Anbohren aufgrund Verwechslung; andere / unbekannte Gründe. Alle diese Ursachen führen zu einer Freisetzung von Erdgas. Je nach Freisetzungsmenge und Zeitraum bis zu einer allfälligen Zündung treten die folgenden Szenarien auf (Werte entsprechend der hier vorliegenden Erdgashochdruckleitung):

- **Feuerball:** Bei sofortiger oder kurz verzögerter Zündung kann in der Anfangsphase eine kugelförmige Abbrandform entstehen, die nach einigen Sekunden in eine stehende Fackelflamme übergeht. Ein Feuerball emittiert kurzzeitig eine sehr grosse Hitzestrahlung. Bei der hier vorliegenden EGHDL dauert ein Feuerball gemäss Rahmenbericht rund 11s und es ist mit letalen Einwirkungen bis in eine Distanz von rund 180 m zu rechnen (vgl. Anhang A3).⁴ Zudem erfolgt bei intakten und geschlossenen Gebäuden bis in eine Distanz von rund 65 m eine Entzündung des Gebäudeinnern.
- **Fackelbrand:** Nach einer Freisetzung mit anschliessender Zündung brennt das austretende Erdgas als Fackelbrand ab. Aus einem Leck strömt kontinuierlich Erdgas aus, welches in einer länglichen Flammenform ähnlich einer Fackel abbrennt. Bei der hier vorliegenden EGHDL ist gemäss Rahmenbericht mit letalen Einwirkungen bis in eine Distanz von rund 130 m zu rechnen.⁵ Bei intakten und geschlossenen Gebäuden in Richtung des Fackelbrands erfolgt bis in eine Distanz von 20 m eine Entzündung des Gebäudeinnern.

Untersuchte Zustände

Als massgebend für die Beurteilung der Risiken wird der künftige Zustand nach der vollständigen Umsetzung des Gestaltungsplans angenommen.

Datengrundlagen

Erdgashochdruckleitung: Die Daten zur Erdgashochdruckleitung basieren auf Angaben und Plangrundlagen zum betreffenden Leitungsabschnitt der Swissgas AG [5][6][7][8].

Parameter	Einheit	Wert
Druck	bar	70
Durchmesser	mm	406
Wandstärke	mm	7.1
Baujahr	-	1974
Streckgrenze	mm/N	360
Überdeckung	m	1.3 – 2.6
Trassekontrolle	-	alle 2 Wochen
Druckverteilterplatte	-	nein

Tabelle 2: Parameter der Erdgashochdruckleitung.

Personenexposition: Für die Risikoabschätzung wird die Arbeits- und Wohnbevölkerung, Sonderobjekte sowie weitere, relevante Nutzungen im unmittelbaren Nahbereich berücksichtigt. Als Grundlage für die Arbeits- und Wohnbevölkerung werden die Daten des Bundesamtes für Statistik BFS zur Wohnbevölkerung (ständige Wohnbevölkerung STATPOP 2023) und zur

⁴ 100%-Letalität ≤ 85 m, 75%-Letalität = 95 m, 50%-Letalität = 110 m, 25%-Letalität = 135 m, 1%-Letalität = 180 m.

⁵ 100%-Letalität ≤ 50 m, 75%-Letalität = 55 m, 50%-Letalität = 65 m, 25%-Letalität = 85 m, 1%-Letalität = 130 m.

Arbeitsbevölkerung (Vollzeitäquivalente STATENT 2023) verwendet. Die Daten des BFS bestehen aus Punktdaten (Personen eines Gebäudes werden einem bestimmten Punkt zugeordnet). Für die Risikoabschätzung wird hierzu eine geringfügige Anpassung vorgenommen. Auf dem Areal des Gestaltungsplans wird die bestehende Bevölkerung gleichmässig auf die Fläche der bestehenden Betriebe verteilt. Als Sonderobjekt wird das Schützenhaus Birmensdorf + Urdorf unmittelbar westlich der Nationalstrasse berücksichtigt. Hierfür wird angenommen, dass während den Arbeitszeiten jeweils 100 Personen anwesend sind. Ebenfalls berücksichtigt wird das jährlich im Gebiet Allmendrüti stattfindende Waldfest. Gemäss Risikoanalyse der Swissgas [6] ist für das Waldfest anzunehmen, dass an zwei Abenden pro Jahr (Freitag und Samstag) während je 5 Stunden 300 Personen gleichzeitig anwesend sind. Eine Übersicht zu den angenommenen Personenzahlen findet sich im Anhang A4.

Ergebnisse

Die Risiken für den aktuellen und den künftigen Zustand werden für den massgebenden Indikator «Todesopfer» in Form von Risikosummenkurven für alle Expositionen (aggregiert) dargestellt und anhand der Beurteilungskriterien zur StfV beurteilt [4]. Aus der Risikosummenkurve lässt sich ableiten, wie häufig (y-Achse) ein vorgegebenes Schadenausmass (x-Achse) erreicht oder überschritten wird. Die Risikosummenkurven sind, wie dies für die Beurteilung der Risiken üblich ist, auf eine Streckenlänge von 100 m normiert. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist weiter zu beachten, dass die Methodik vorsieht, dass die Risiken für einen Abschnitt von jeweils 100 m (entspricht 10 Datenpunkte mit einem Abstand von je 10 m) zu berechnen sind. Für den relevanten Abschnitt wurden die Risiken für 21 Abschnitte von 100 m berechnet. Davon liegen 19 Abschnitte im unteren Übergangsbereich und 2 Abschnitte im akzeptablen Bereich. Dargestellt ist lediglich der Abschnitt mit den höchsten Risiken (Datenpunkte 14 (828) – 23 (837)).

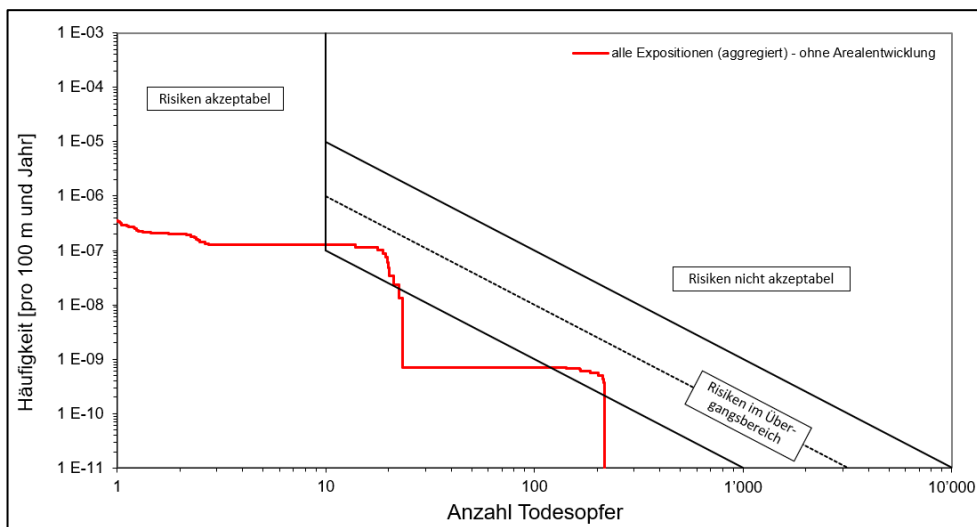


Abbildung 1: Risiken der EGHDL (DP 14 (828) – 23 (837)) ohne Arealentwicklung.

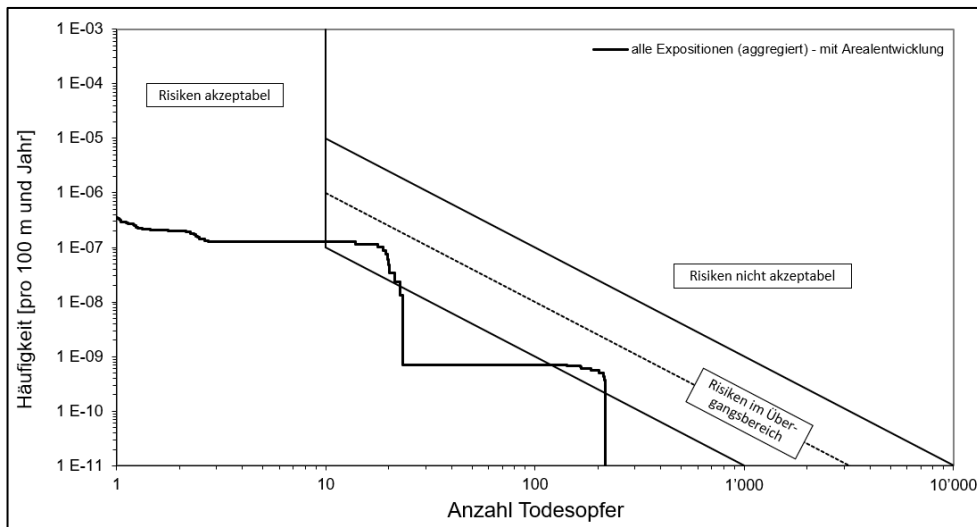


Abbildung 2: Risiken der EGHDL (DP 14 (828) – 23 (837)) mit Arealentwicklung.

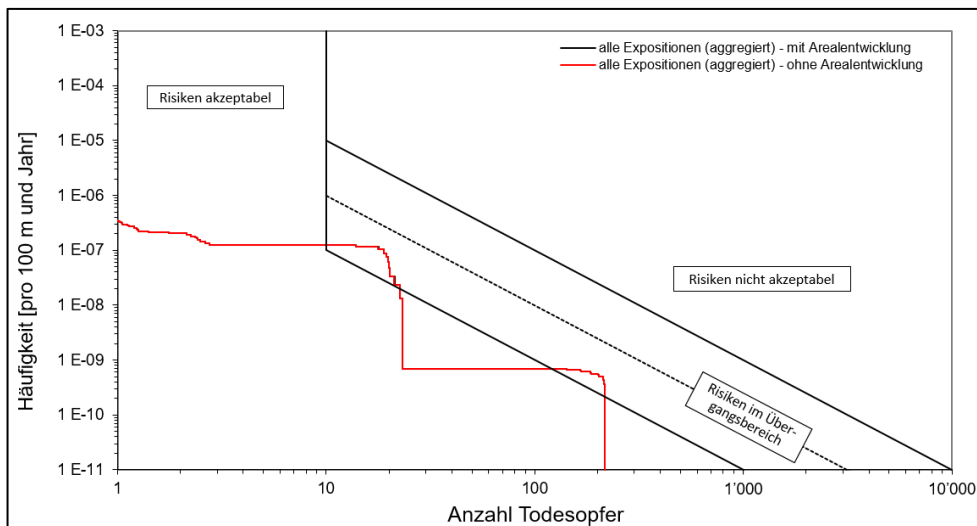


Abbildung 3: Risiken der EGHDL (DP 14 (828) – 23 (837)) mit und ohne Arealentwicklung.

Bei Ereignissen mit bis zu rund 20 Todesopfern (linker Teil der Summenkurve) sind die bestehenden Arbeitsplätze massgebend. Bei Ereignissen mit mehr als rund 20 Todesopfer (rechter Teil der Summenkurve) ist die Bevölkerung im Bereich Allmendrüti (Waldfest) massgebend. Da das zu entwickelnde Areal weitgehend ausserhalb des Wirkungsbereichs der EGHDL liegt, sind die Risiken ohne und mit Arealentwicklung nahezu identisch.

Im Sinne einer Sensitivitätsanalyse sind nachfolgend die Risiken des identischen Abschnittes, jedoch mit der Massnahme «Druckverteilterplatte» dargestellt. Druckverteilterplatten auf der Erdgasleitung haben den Effekt, dass Freisetzungshäufigkeiten deutlich reduziert werden können.⁶

6 Die Kosten von Druckverteilterplatten liegen in der Grössenordnung von 500.00 Fr/m.

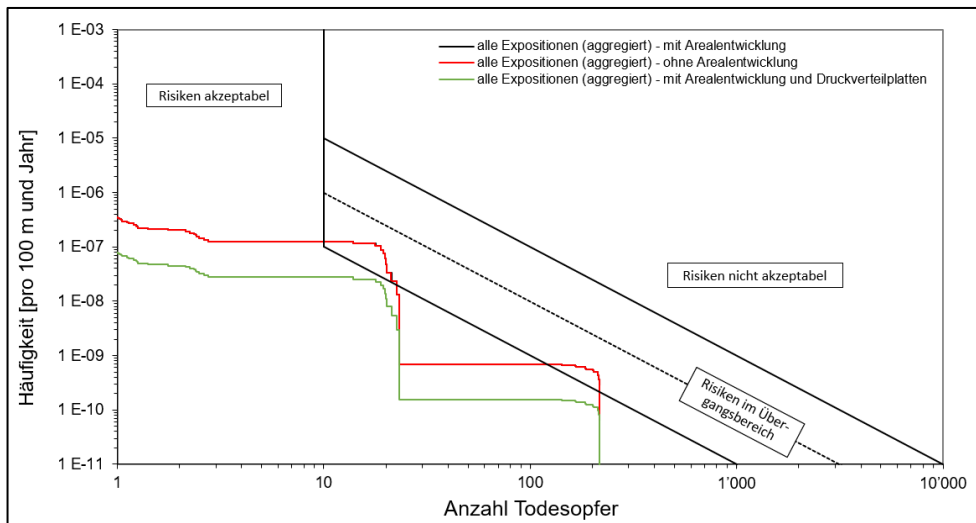


Abbildung 4: Risiken der EGHDL (DP 14 (828) – 23 (837)) mit und ohne Druckverteillplatten.

6.3.2 Nationalstrasse

Methodik

Die ortsspezifischen Störfallrisiken für Streckensegmente werden mit Hilfe der EDV-Applikation «STR» des Bundesamtes für Strassen ASTRA ermittelt [20]. Die zugrunde liegende Methodik, kurz als «Screening-Methodik» bezeichnet, wurde durch eine Arbeitsgruppe mit Beteiligung des Bundesamtes für Strassen ASTRA, des Bundesamtes für Umwelt BAFU sowie kantonaler Vollzugsstellen der StFV ausgearbeitet. Die gesamte Methodik ist in [21] dokumentiert.

Die Anwendung der EDV-Applikation «STR» ist im Anwenderhandbuch [22] beschrieben. Die Quantifizierung und Beurteilung der möglichen Schädigungen der Bevölkerung ist gemäss den geltenden Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung [4] vorzunehmen.

Stellvertretend für die Gesamtheit aller hinsichtlich Personenschäden relevanten Gefahrgüter werden die drei Leitstoffe Benzin, Propan und Chlor im Modell berücksichtigt.

- Benzin: Flüssige, leicht brennbare Stoffe wie Treibstoffe, Lösungsmittel und Kerosin. Massgebende Wirkungen sind Hitzestrahlungen infolge eines Brandes sowie Druckwirkungen und Trümmerwurf infolge von Explosionen. Entsprechende Wirkungen werden im Modell bis in eine Distanz von 50 m als relevant angenommen. Dabei handelt es sich jedoch um eine vereinfachte Modellannahme. Die effektive Distanz, innerhalb derer mit Todesopfern zu rechnen ist, liegt im Bereich bis rund 30 m zum Strassenrand (vgl. Anhang A3).
- Propan: Unter Druck verflüssigtes, leicht brennbares Gas wie Propan, Butan oder weitere Kohlenwasserstoffe. Massgebende Wirkungen sind Hitzestrahlung und Druckwirkungen infolge von Bränden und Explosionen. Entsprechende Wirkungen sind bis in eine Distanz von 200 m relevant.

— Chlor: Unter Druck verflüssigtes, humantoxisches Gas wie Chlor, Chlorwasserstoff oder Ammoniak. Massgebend sind humantoxische Wirkungen bei Aufnahme über die Atemwege. Entsprechende Wirkungen sind bis in eine Distanz von 500 m relevant.

Im Hinblick auf allfällige Massnahmen sind Ereignisse, die dem Leitstoff Benzin zugeordnet werden, relevant. Ereignisse der Leitstoffe Propan und Chlor sind deutlich seltener und für die Arealplanung von untergeordneter Bedeutung.

Für die vorliegende Untersuchung ist das Segment 1420 mit einer Länge von 600 m massgebend. Das Segment 1420 umfasst die sechs Datenpunkte 9690052 – 9690057 (vgl. Anhang A3).

Untersuchte Zustände

Als massgebend für die Beurteilung der Risiken wird der künftige Zustand nach der vollständigen Umsetzung des Gestaltungsplans angenommen.

Datengrundlagen

Strassenmerkmale: Bei der Nationalstrasse handelt es sich um eine richtungsgetrennte, zweispurige, offene Nationalstrasse mit Ein- und Ausfahrten. Bei Ein- und Ausfahrten können pro Richtung weitere Fahrspuren dazukommen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Abschnitt liegt je nach Abschnitt bei 80 km/h oder 100 km/h.

Verkehrsaufkommen und Verkehrsstruktur: Als Kenngrösse für das Verkehrsaufkommen wird in der Screening-Methodik der durchschnittliche Werktagsverkehr (DWV) und der Anteil der Schwerverkehrsfahrzeuge ohne Lieferwagen (SV) am DWV verwendet. Für die Risikoabschätzung wurden die im Screening hinterlegten Verkehrsdaten verwendet. In Fahrtrichtung Süden sind dies 33'300 Fzg. und in Fahrtrichtung Norden 34'500 Fzg. Der Anteil Schwerverkehr beträgt rund 6.3%. Der Anteil Gefahrgutverkehr am Schwerverkehr wurde mit 5% angenommen. Dieser Wert entspricht dem schweizweiten Mittelwert. Für die Anteile der Leitstoffe an allen transportierten Gefahrgütern werden die üblichen Standardwerte verwendet (Benzin = 60%, Propan = 1%, Chlor = 0.05%).

Unfallgeschehen: Auf dem betrachteten Abschnitt ist ein Wert von 0.40 /Mio. Fzg-km hinterlegt.

Sicherheitsmassnahmen: In Bezug zu Fahrzeugrückhaltesystemen und Fahrbahnabschluss werden ebenfalls die Daten des Screenings eingesetzt. Auf den Segmenten ist mit wenigen Ausnahmen eine Leitmauer, eine Leitplanke oder eine Böschung sowie ein Fahrbahnabschluss mit einer Höhe von 7 cm vorhanden.

Personenexposition: Für den Perimeter des Gestaltungsplans werden die in Kapitel 2 aufgeführten Personendichten angenommen. Ausserhalb des Projektperimeters wird die Arbeits- und Wohnbevölkerung, Sonderobjekte und mögliche Entwicklungen im Nahbereich berücksichtigt. Die Details sind im Kapitel 6.3.1 aufgeführt.

Ergebnisse

Die Ergebnisse werden, wie bereits für die Erdgashochdruckleitung, anhand von Risiko-Summenkurven dargestellt und nach den Beurteilungskriterien der StfV beurteilt. Ein Situationsplan findet sich im Anhang A2.

Die Ergebnisse basieren auf Annahmen zur Infrastruktur, zum Verkehr und zur Umgebung. Die Ergebnisse sind daher als Prognosen zu betrachten.

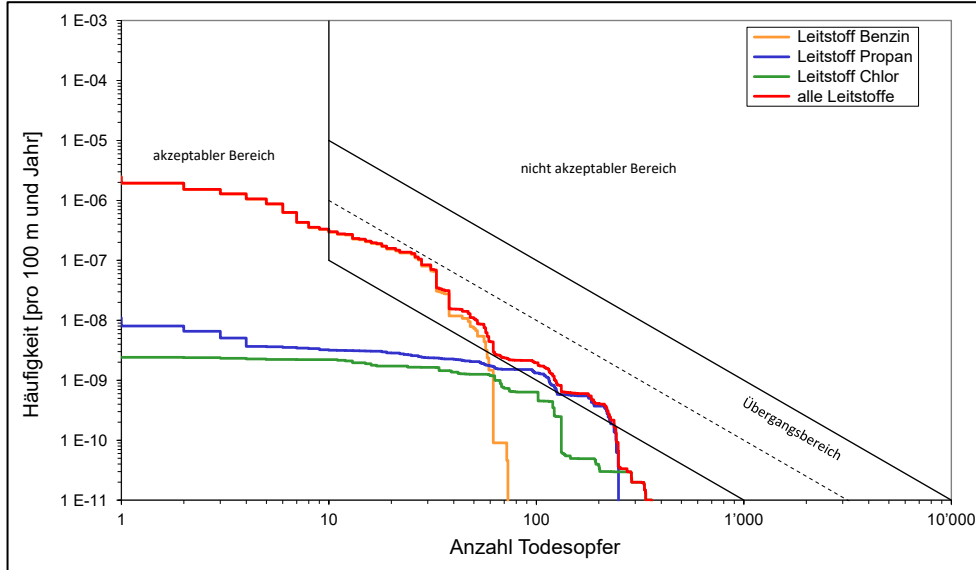


Abbildung 5: Risiken der Nationalstrasse mit Arealentwicklung.

7. Folgerungen

Aus den Ergebnissen können die folgenden Folgerungen abgeleitet werden:

- Die Risiken der EGHDL werden durch den Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» lediglich sehr marginal erhöht. Dies liegt vor allem daran, dass das zu entwickelnde Areal mehrheitlich ausserhalb der Wirkbereiche der EGHDL liegt. Die Risiken der EGHDL verbleiben auch mit Gestaltungsplan im unteren Übergangsbereich gemäss StFV. Massgebend für die Risiken der EGHDL ist die bereits vorhandene Arbeitsbevölkerung und die Besucher des jährlich stattfindenden Waldfestes im Bereich Almen-drüti.
- Mit der Anordnung von Druckverteilterplatten auf der Erdgashochdruckleitung können die Risiken vollständig in den akzeptablen Bereich reduziert werden. Da der Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» resp. die Arealentwicklung lediglich einen sehr marginalen Einfluss auf die Risikosituation der EGHDL hat, können Druckverteilterplatten nicht ausschliesslich mit dem Gestaltungsplan begründet werden.
- Die Risiken der Nationalstrasse liegen nach der Umsetzung des Gestaltungsplans und der damit verbundenen Arealentwicklung maximal im unteren Übergangsbereich.
- Aufgrund der Nähe des Gestaltungsplans resp. der Arealentwicklung zur EGHDL und der Nationalstrasse werden für Neubauten einfache Schutzmassnahmen empfohlen. Entsprechende Massnahmen sind im Kapitel 6.2 aufgeführt.

8. Literaturverzeichnis

- [1] Patrimonium Urban Opportunity AG: Erläuterungsbericht Privater Gestaltungsplan „Heinrich Stutz Strasse II“, Urdorf 18.12.2024.
- [2] Kanton Zürich: Risikokataster (CRK) der chemischen und biologischen Risiken. <https://maps.zh.ch/>. 10. Juli 2025.
- [3] Schweizerische Eidgenossenschaft: Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV) vom 27. Februar 1991 (Stand am 1. Juli 2024). SR 814.012.
- [4] Bundesamt für Umwelt BAFU (Hrsg.): Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung (StFV). Ein Modul des Handbuchs zur Störfallverordnung (StFV). Bundesamt für Umwelt, Bern. Umwelt-Vollzug Nr. 1807. 2018.
- [5] Swissgas AG: Screening der Personenrisiken für Erdgas-Hochdruckleitungen der Swissgas AG. Kurzbericht vom 28. März 2018.
- [6] Swissgas AG: Erdgasleitung Ost (Strecke 40), Abschnitt Urdorf Süd. Ergänzender Bericht zum Screening (Risikoanalyse). Bericht Nr. Z18734-1d vom 7. Februar 2023.
- [7] Swissgas AG: Streckenplan Strecke 40 (Staffelbach – Schlieren, Markierungen 40-266 bis 40-273). Ausführungsplan Nr. 40-042 vom 11.07.2005.
- [8] Swissgas AG: Streckenplan Strecke 40 (Staffelbach – Schlieren, Markierungen 40-274 bis 40-282). Ausführungsplan Nr. 40-043 vom 11.07.2005.
- [9] Bundesamt für Strassen ASTRA: MISTRA-Fachapplikation Störfallrisiken (STR). Version Applikation 2.1.1.0. Version Datenbank 1.5.0.0. Standarddaten 25.05.2021.
- [10] Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al.: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge. Planungshilfe. 2022.
- [11] Kanton Zürich: Raumplanung und Störfallvorsorge. Planungshilfe. 2. aktualisierte Auflage. 2025.
- [12] W+P Weber und Partner AG: Machbarkeitsstudie. Projekt W+P 244d Machbarkeit Standort Urdorf für Logistik und Schienengeschäft. Stand 14.02.2023 mit Flächenliste vom 07.02.2025.
- [13] Partenariat: Störfallvorsorge. Empfehlung. Erfassung der Bevölkerungsdaten für die Störfallvorsorge (Kurzversion zur Parameterstudie Bevölkerungsdaten) vom 12. Dezember 2019.
- [14] Bundesamt für Umwelt BAFU: Schutzwirkung von Objektschutzmassnahmen (OSM) bei Störfällen. Technische Dokumentation zur

- Publikation «Objektschutzmassnahmen der Störfallvorsorge» aus der Reihe «Umwelt-Wissen». 12. Dezember 2024.
- [15] Bundesamt für Umwelt BAFU: Objektschutzmassnahmen zur Störfallvorsorge. Geeignete Objektschutzmassnahmen (OSM) im Konsultationsbereich von Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung (StFV). Umwelt-Wissen. 2025.
- [16] Schweizerische Erdgaswirtschaft, 2010: Sicherheit von Erdgashochdruckanlagen. Rahmenbericht zur standardisierten Ausmasseinschätzung und Risikoermittlung.
- [17] Schweizerische Erdgaswirtschaft, 20. Juni 2014: Sicherheit von Erdgashochdruckleitungen. Screening Personenrisiken: Dokumentation der Methodik.
- [18] Schweizerische Erdgaswirtschaft, 2010: Sicherheit von Erdgashochdruckleitungen. Schadensszenarien. Erläuterungen zum «Rahmenbericht zur standardisierten Ausmasseinschätzung und Risikoermittlung».
- [19] Schweizerische Erdgaswirtschaft, 2010: Sicherheit von Erdgashochdruckleitungen. Eisenbahnlinien im Einflussbereich von Erdgashochdruckleitungen. Erläuterungen zum «Rahmenbericht zur standardisierten Ausmasseinschätzung und Risikoermittlung».
- [20] Bundesamt für Strassen ASTRA: EDV-Applikation «STR» (Zugriff: <http://devstrtg.mistrabs.ch/str/>). Ernst Basler + Partner, 2020.
- [21] Bundesamt für Strassen ASTRA, Bundesamt für Umwelt BAFU, Amt für Verbraucherschutz Kanton Aargau. Ernst Basler + Partner, 1. April 2010.
- [22] Bundesamt für Strassen ASTRA: IT-Dokumentation ASTRA 69511. Umsetzung der Störfallverordnung auf den Nationalstrassen, Anwendungshandbuch NetScreen (heute STR genannt).

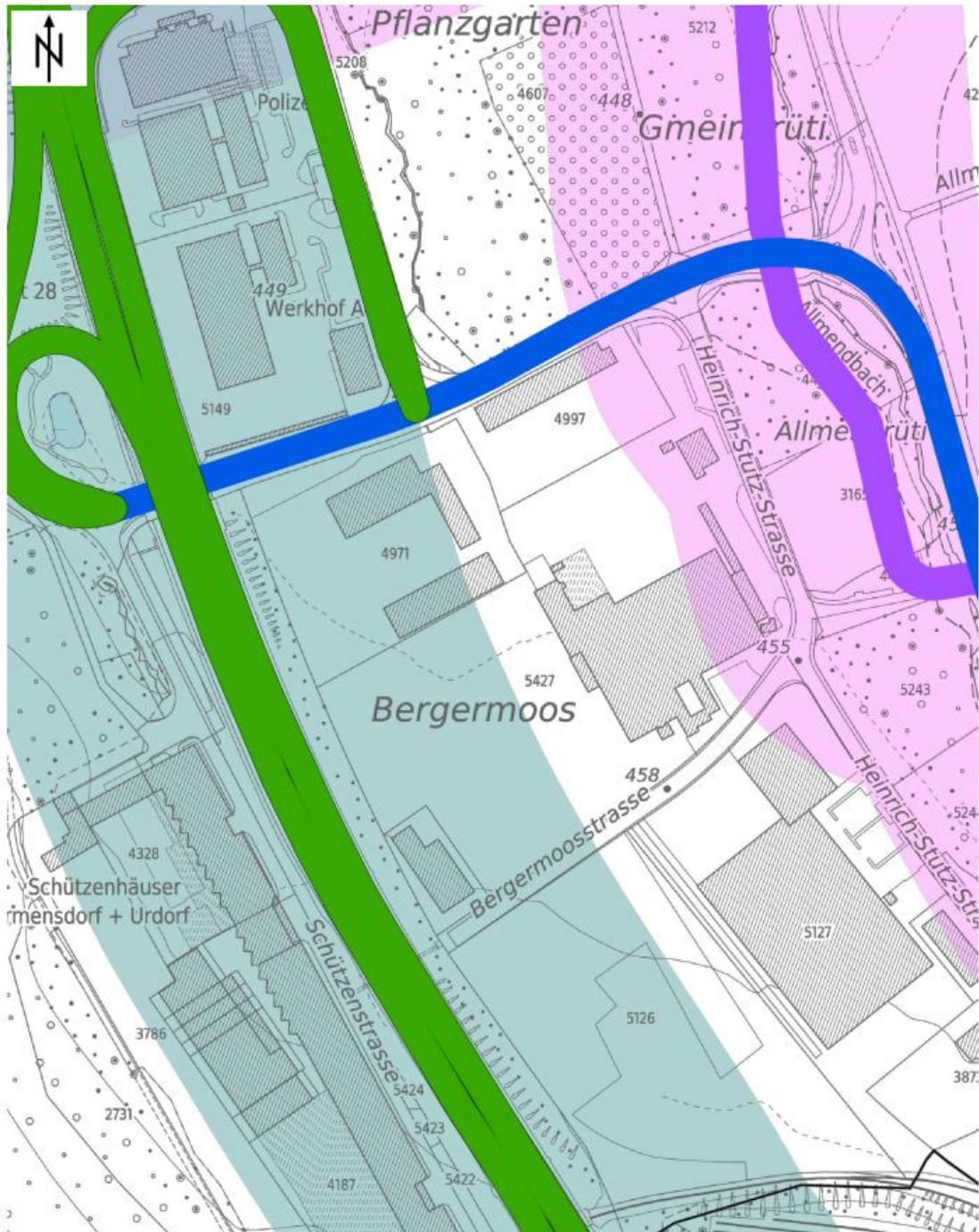
A1 Konsultationsbereiche



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 10.07.2025 16:36:08

Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:2500





Zentrum: [2674322.98,1247096.79]

Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken
Legende

Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken




Betriebsstandorte

-  Betriebe mit biologischen Risiken
-  Betriebe mit chemischen Risiken

Nationalstrassen

-  Nationalstrasse


Durchgangsstrassen

-  Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
-  Durchgangsstrasse ohne Kurzberichtspflicht
-  Andere Strasse mit Kurzberichtspflicht (Unterstellung gemäss Art. 1 Abs. 3 StfV)


Eisenbahnen

-  Störfallrelevante Strecken

Rangierbahnhof



-  Rangierbahnhof

Rohrleitungen


-  über 5 bar

Erdgasleitungen

Konzessionsdruck

-  bis 25 bar
-  über 25 bar

Erdgasspeicher

-  Erdgasspeicher

Betriebsareale

-  Betriebsareal

Konsultationsbereiche

-  Konsultationsbereich Betriebe
-  Konsultationsbereich Nationalstrassen
-  Konsultationsbereich Durchgangsstrassen
-  Konsultationsbereich Eisenbahnen
-  Konsultationsbereich Rangierbahnhof
-  Konsultationsbereich Rohrleitungen
-  Konsultationsbereich Erdgasleitungen
-  Konsultationsbereich Erdgasspeicher

Gewässer

-  Seen

Administrative Grenzen

-  Kantongrenzen
-  Bezirksgrenzen
-  Gemeindegrenzen

Landeskarten 1:25'000 bis 1:500'000:


© swisstopo (5704001878)

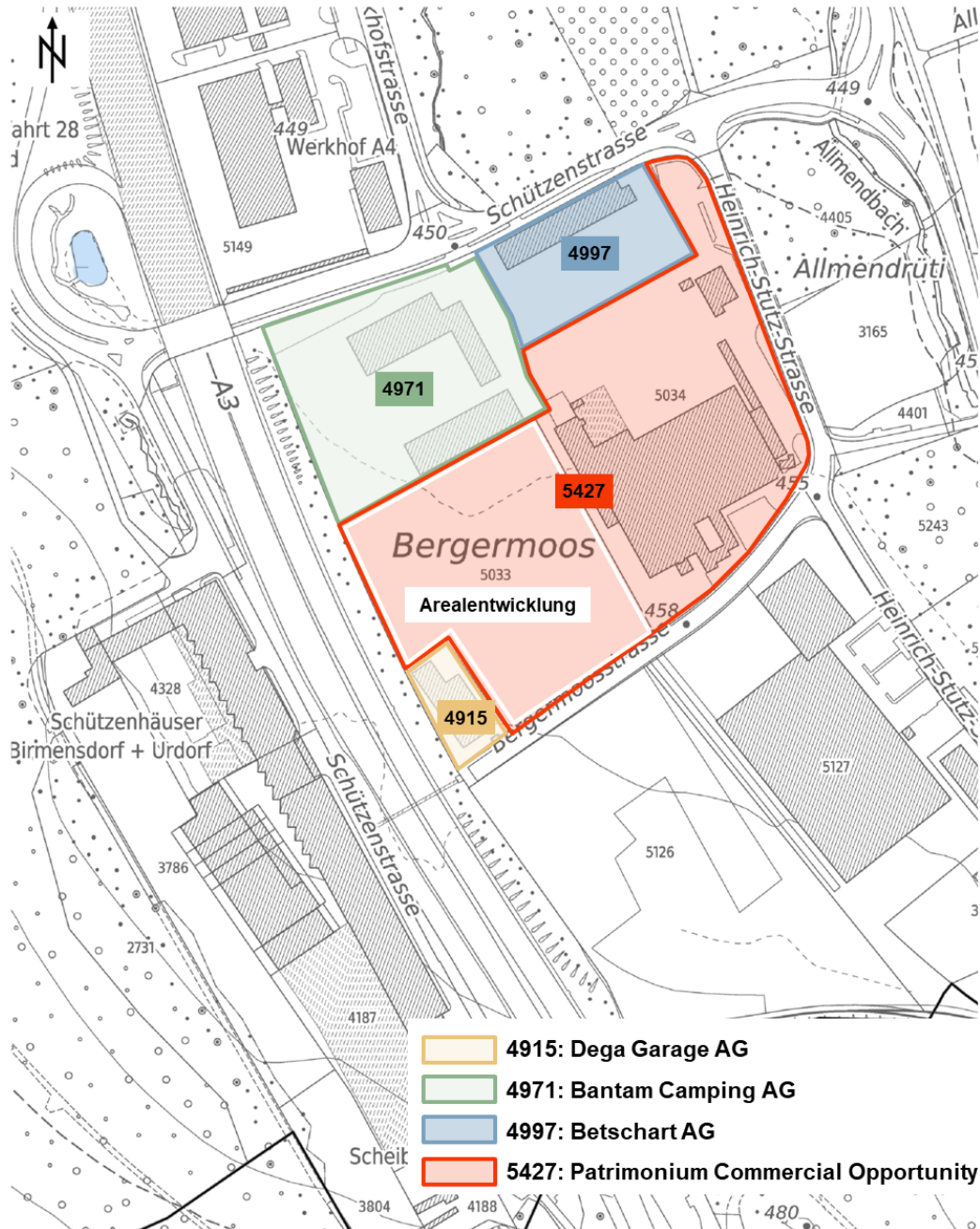
Übersichtsplan: © GIS-ZH

A2 Perimeter des Gestaltungsplans



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

 **AWA-Standorte**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 11.12.2023 15:42:26

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

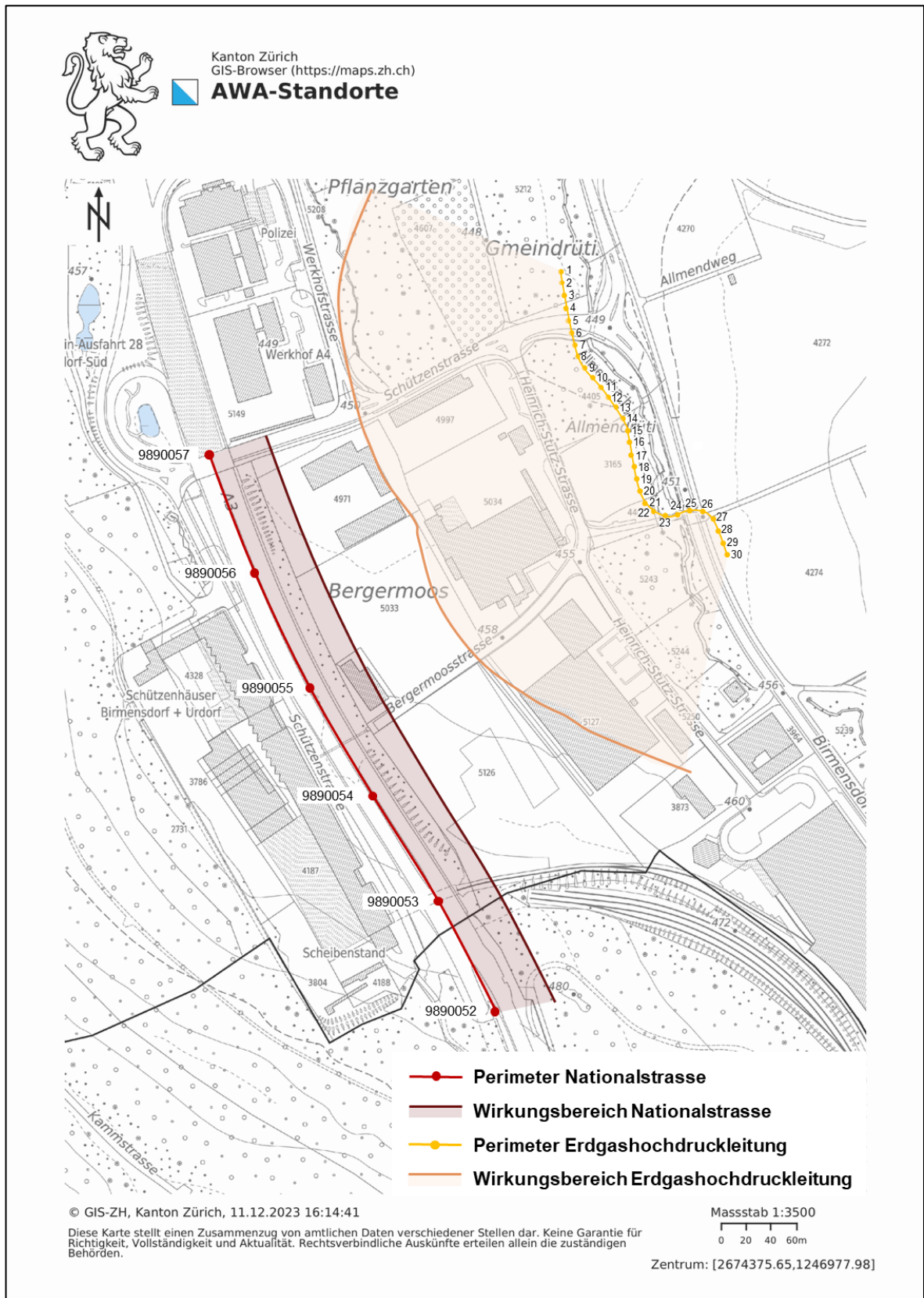
Masstab 1:2500

0 20 40 60m

Zentrum: [2674314.35,1247019.92]

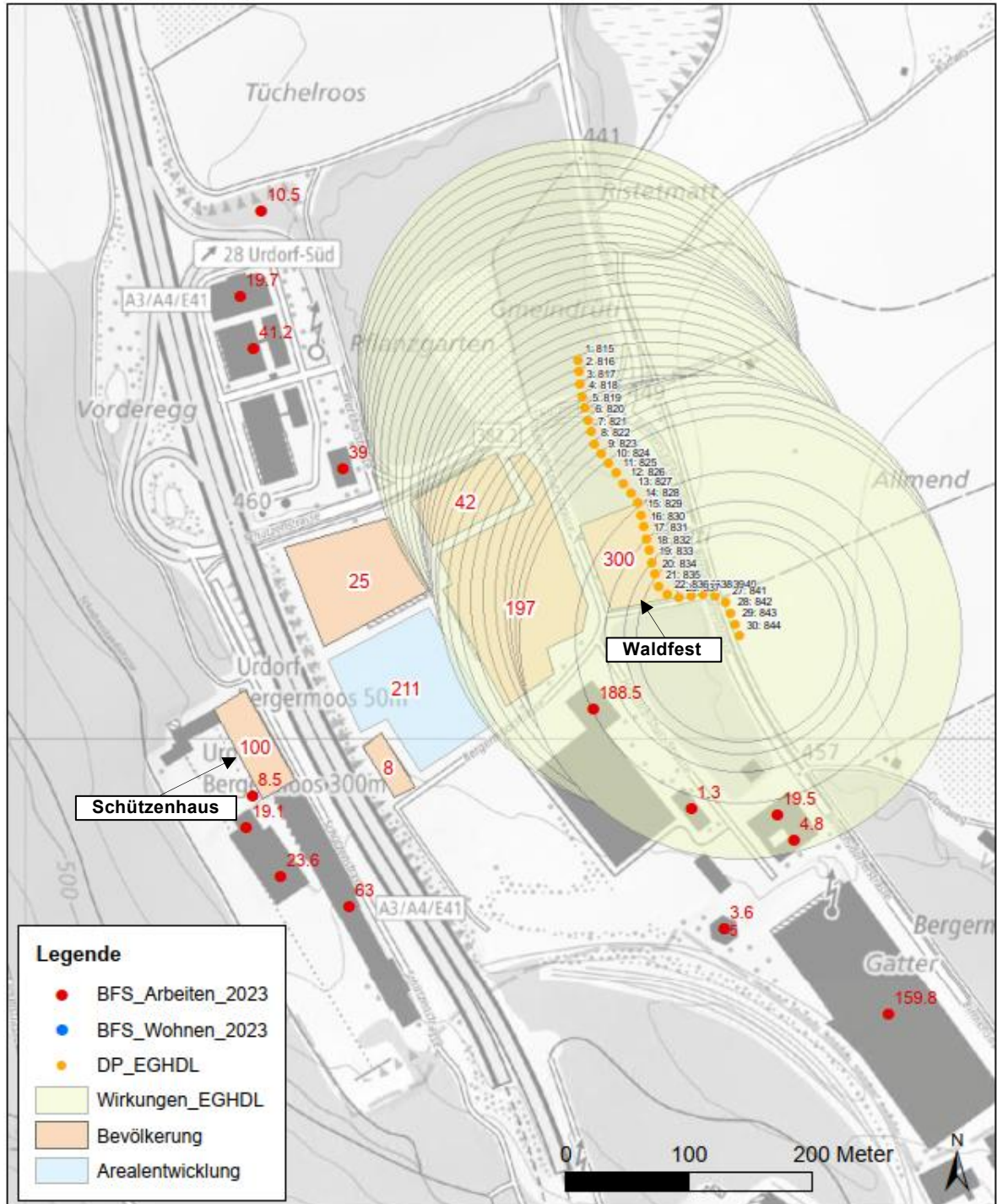
Hinweis: Die beiden Parzellen 5033 und 5034 entsprechen neu der Parzelle 5427.

A3 Erdgashochdruckleitung und Nationalstrasse



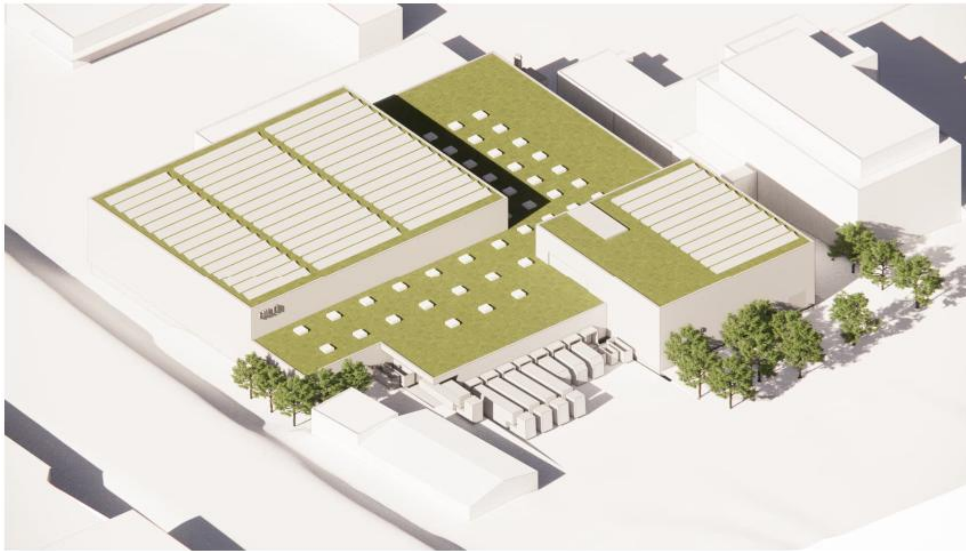
Hinweis: Die beiden Parzellen 5033 und 5034 entsprechen neu der Parzelle 5427.

A4 Bevölkerung



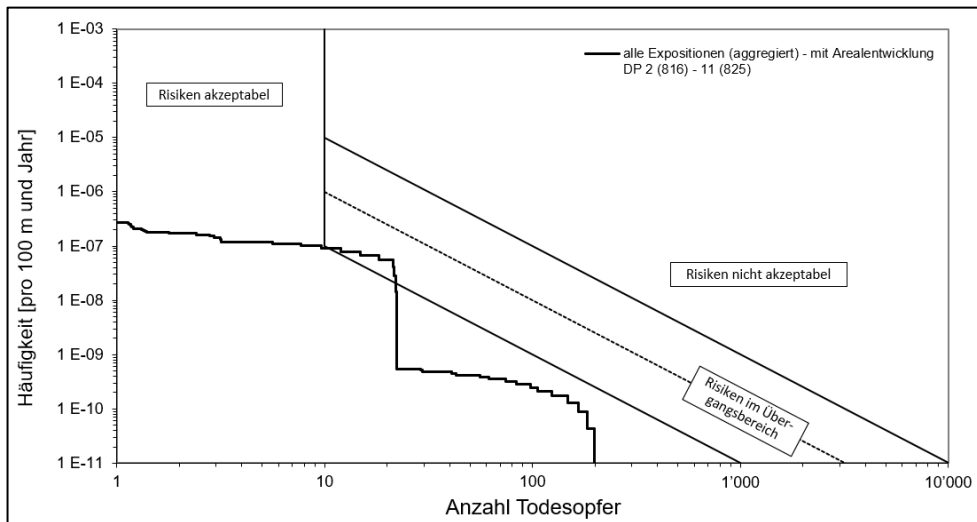
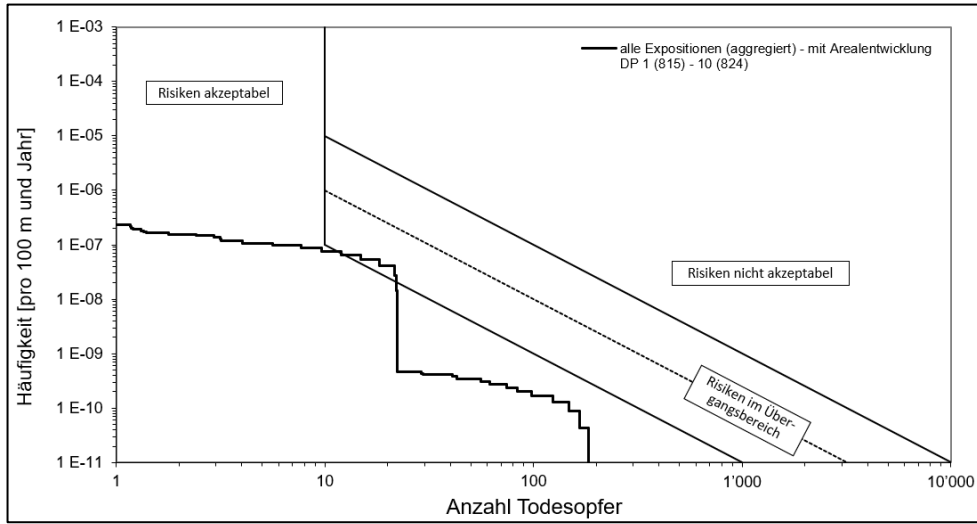
A5 Projektvorhaben

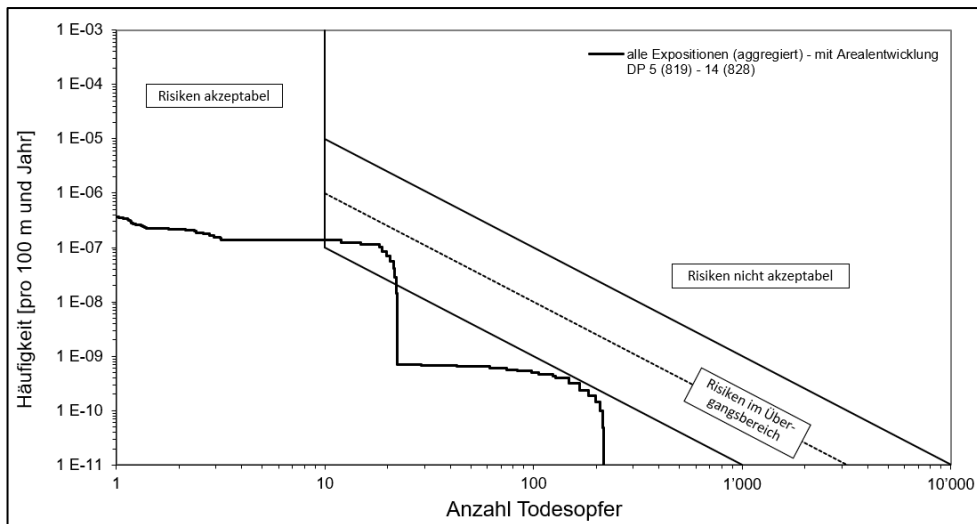
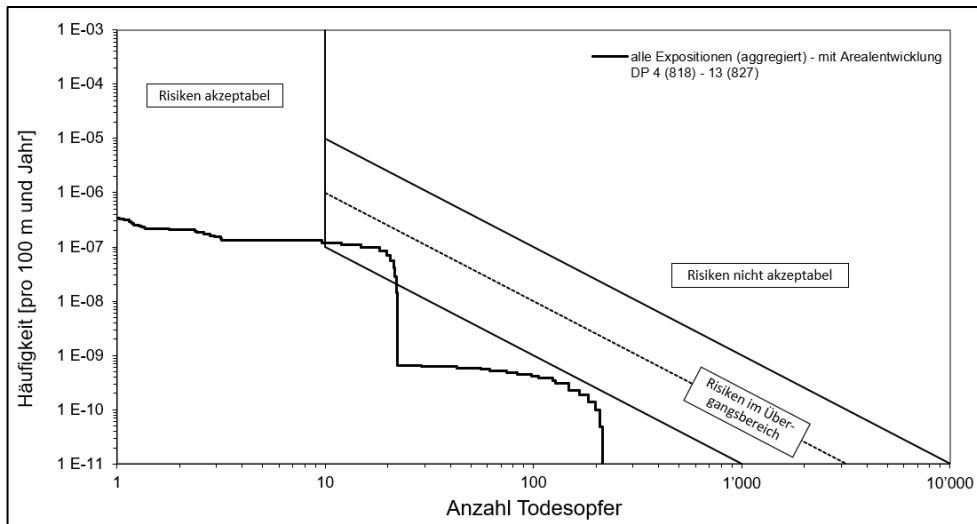
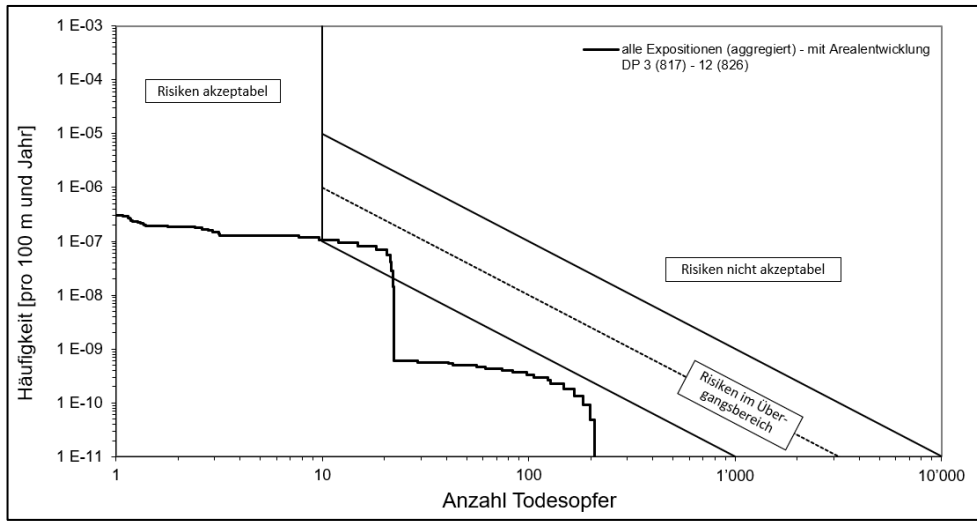
Anlass für den Gestaltungsplan ist das Projektvorhaben auf der Freifläche auf der westlichen Hälfte der Parzelle 5427. Bei den bereits heute bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben im Perimeter des Gestaltungsplans sind keine Änderungen geplant. In den nachfolgenden Abbildungen sind ausgewählte Projektgrundlagen zum Projektvorhaben auf der Freifläche dargestellt.

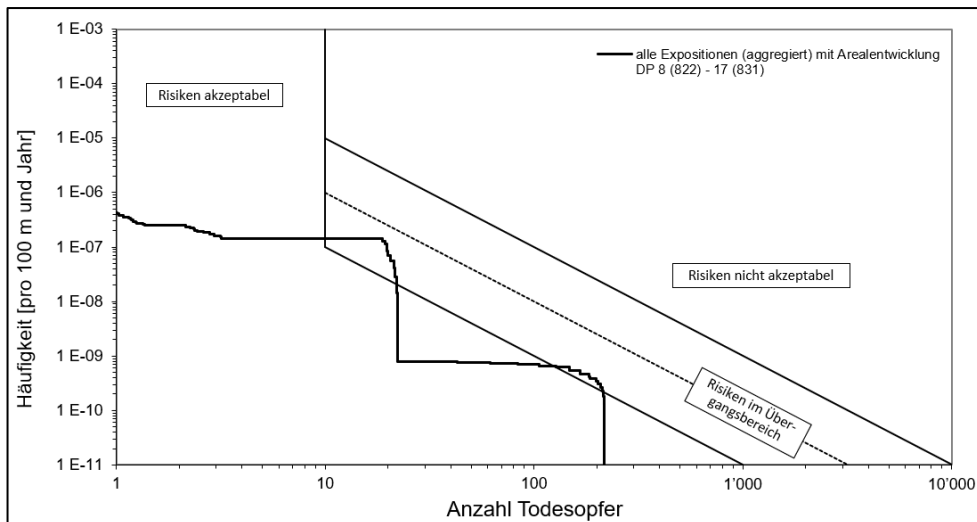
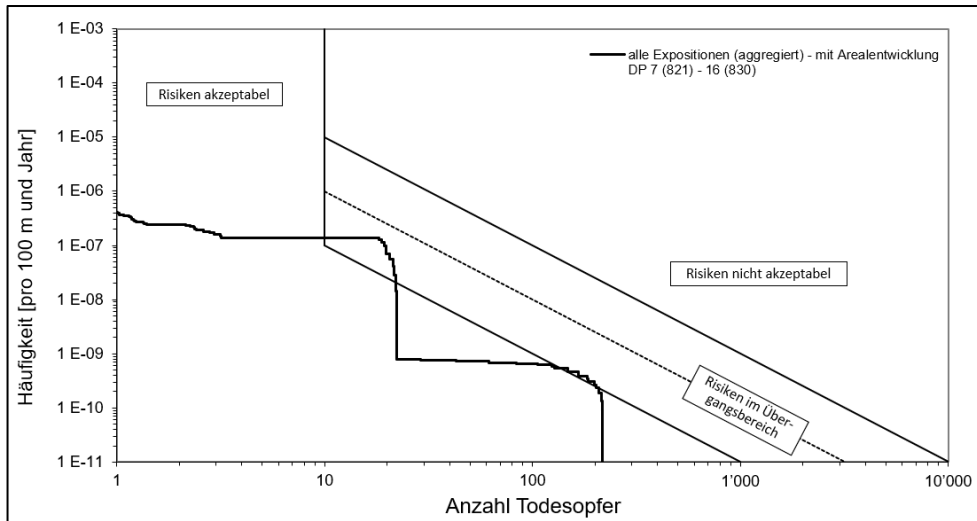
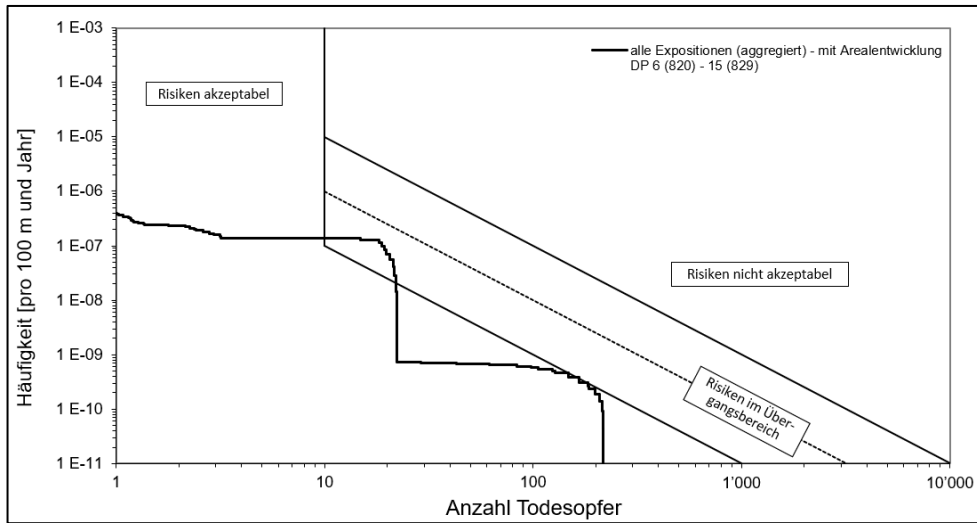


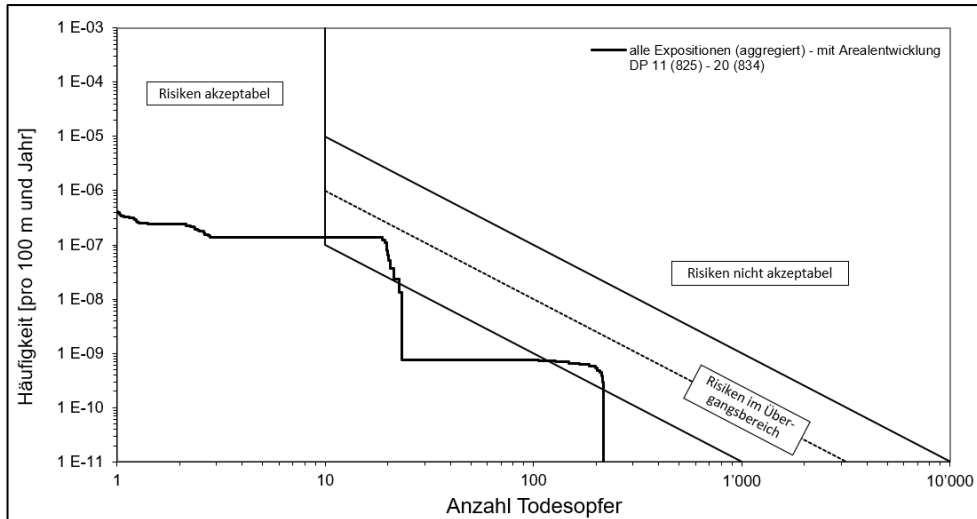
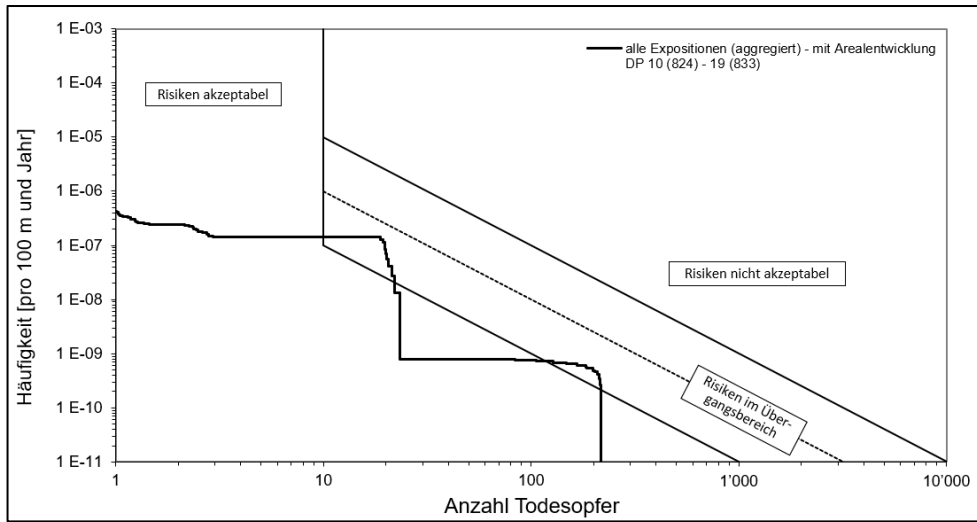
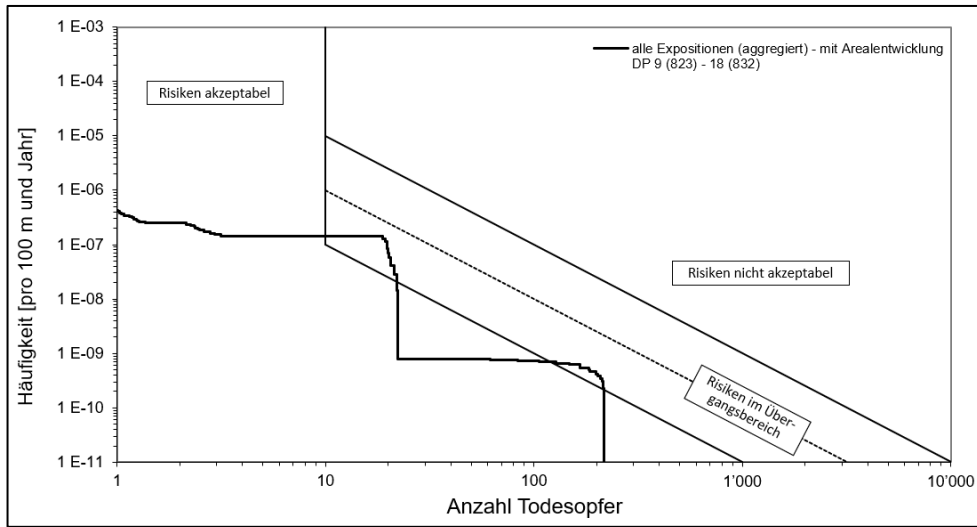
A6 Risiken EGHDL

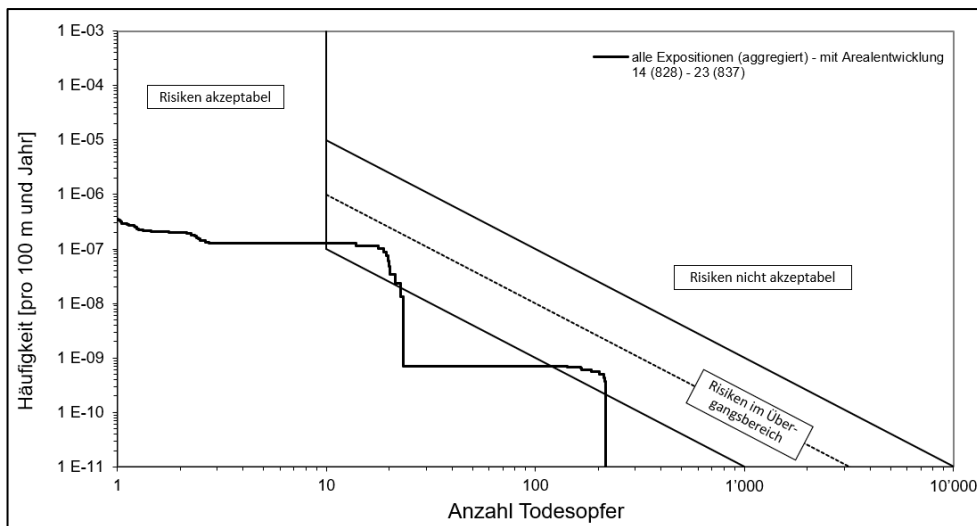
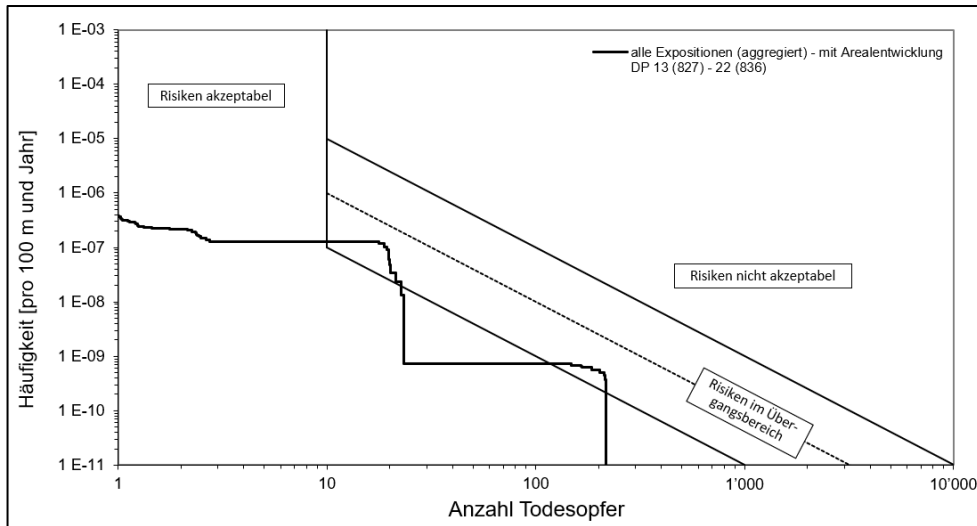
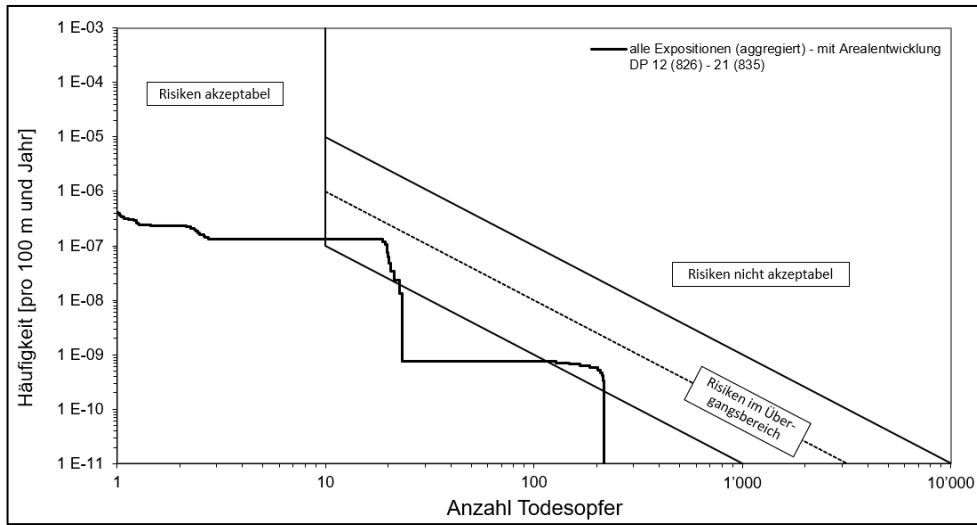
In den folgenden Abbildungen sind die Risiken der EGHDL je Abschnitt, inklusive Arealentwicklung und ohne zusätzliche Massnahmen wie Druckverteiplatten oder Objektschutzmassnahmen dargestellt. Ein Abschnitt entspricht dabei einer Streckenlänge von 100 m resp. 10 Datenpunkten. Der Bezug zu den Abschnitten ist in Anhang A3 und Anhang A4 ersichtlich.

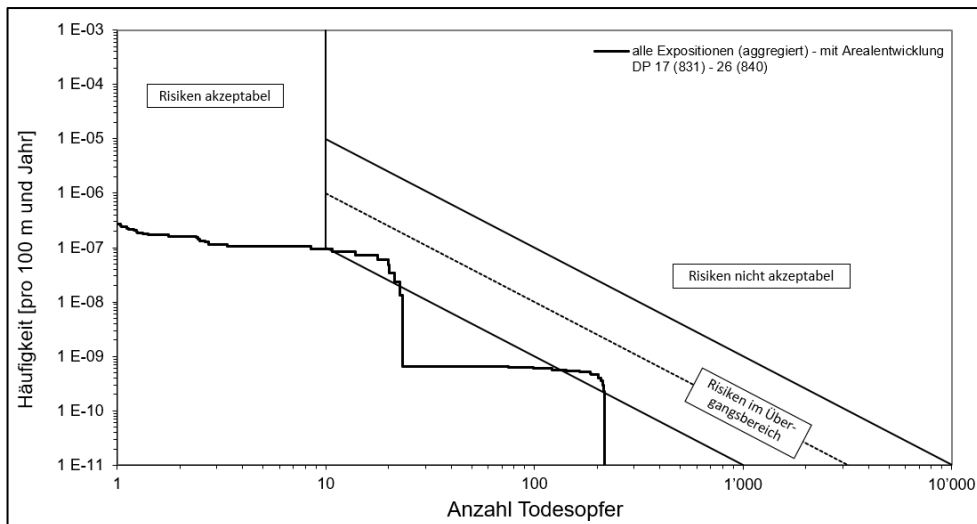
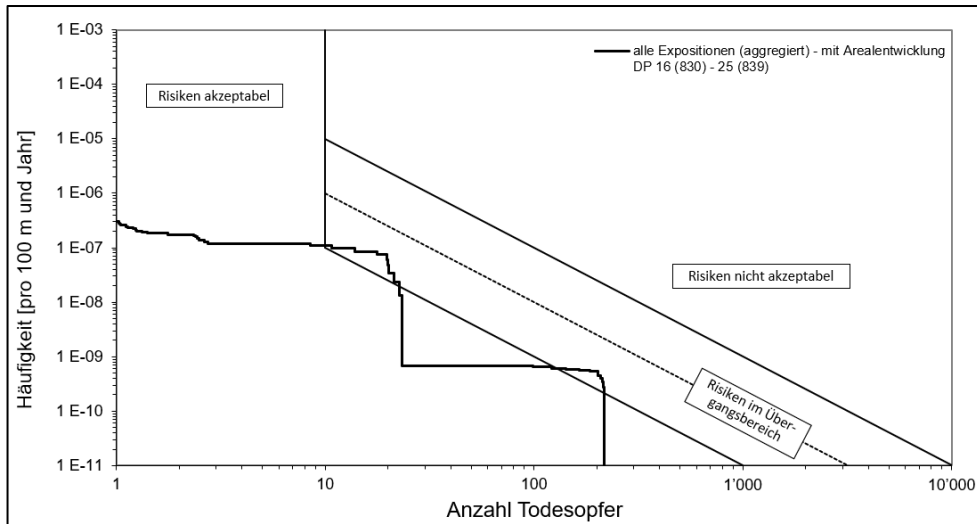
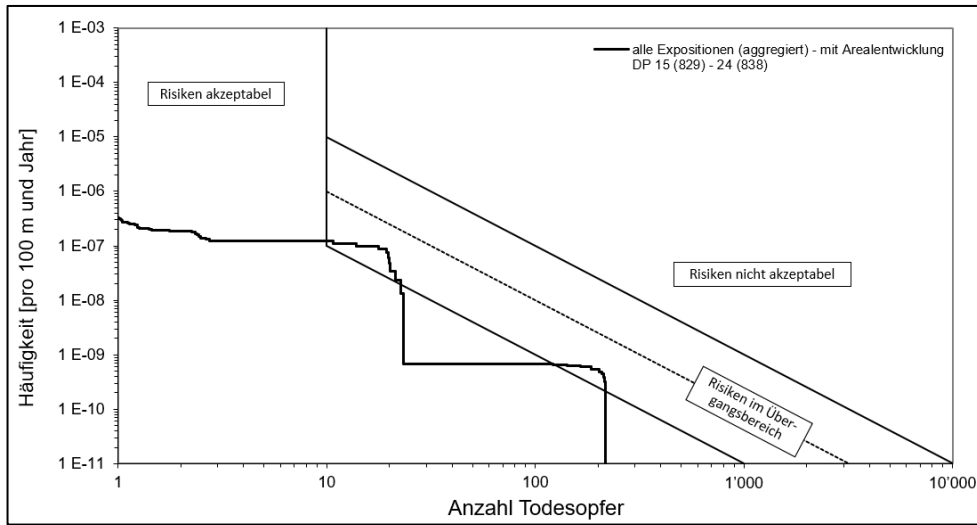


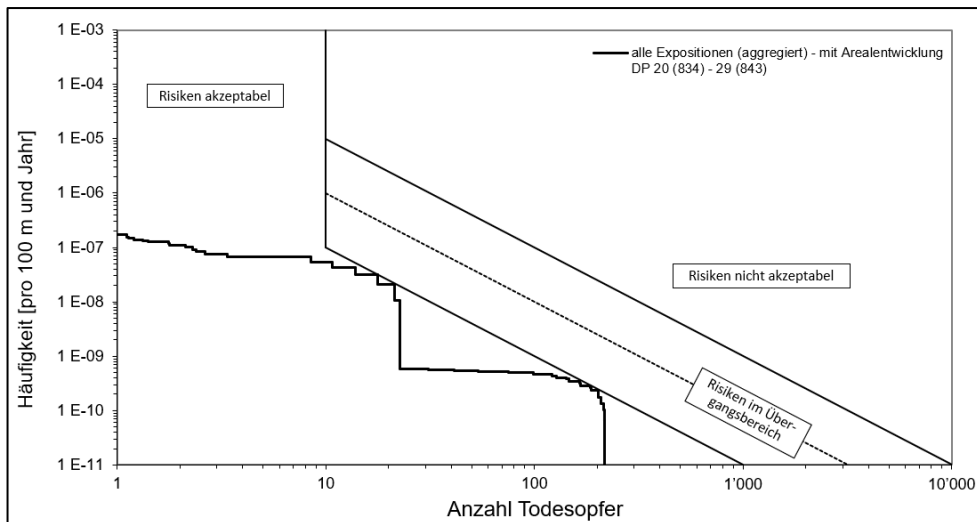
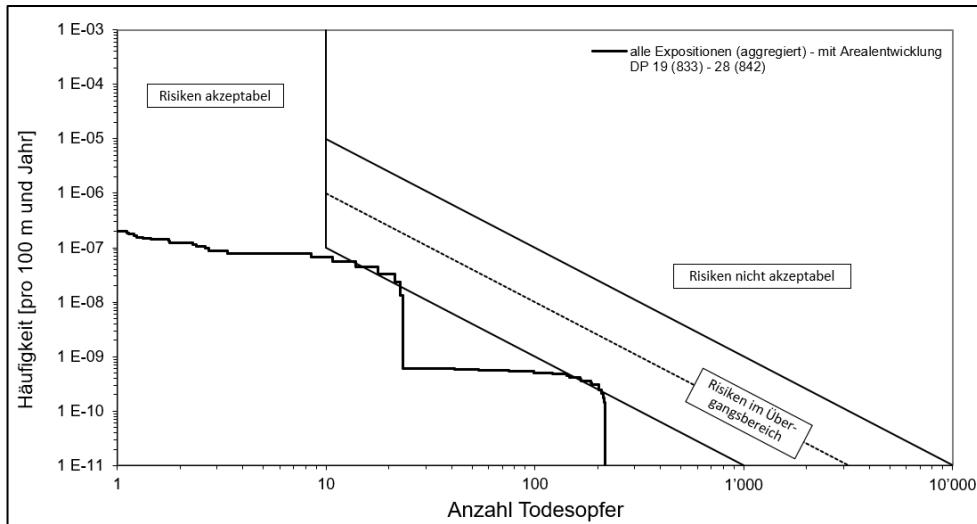
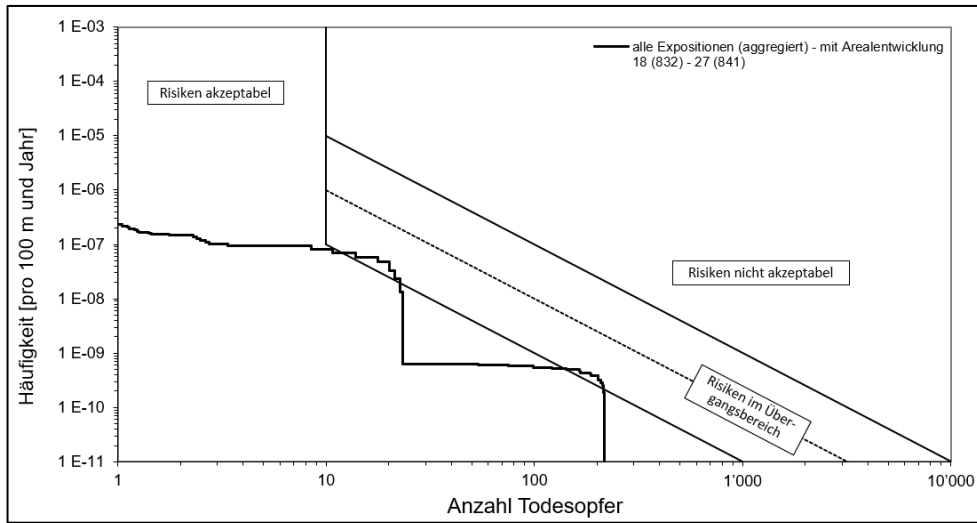


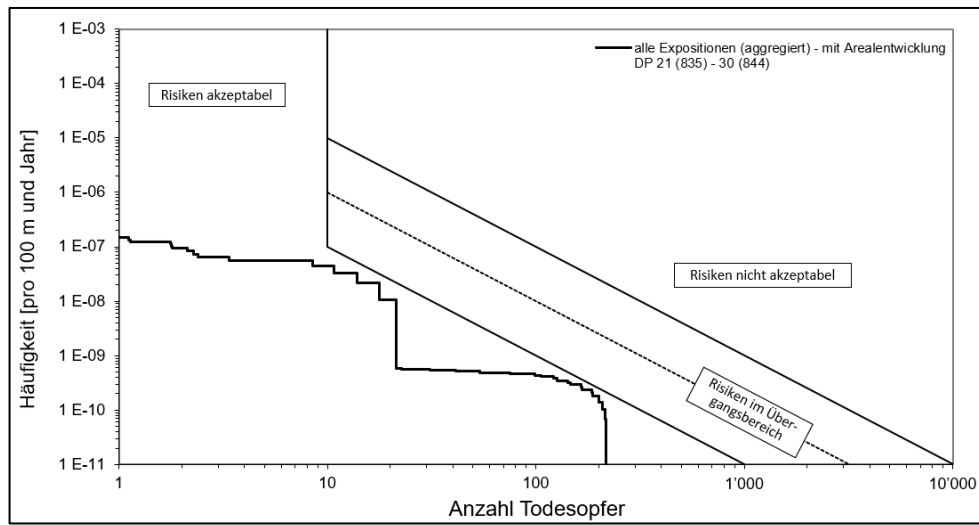












ANHANG 5 – Situationsplan Gestaltungsplan (A3, ohne Massstab),
24.11.2025

Privater Gestaltungsplan
HEINRICH STUTZ STRASSE II

Situation 1:1000 **Verkleinerung A3 massstabslos**

Aufgestellt durch die **Grundeigentümerschaften** am 01.12.2025.

Für die Patrimonium Urban Opportunity AG (Kat. Nr. 5427):

Für die Bantam Camping AG (Kat. Nr. 4971):

Betschart, Franz, Rebbergstrasse 11a, 8832 Wilen b. Wollerau, Alleineigentum (Kat. Nr. 4997),
vertreten durch Sandro Mezzi, EMWE AG, Ringstrasse 28a, 8057 Zürich:

Für die Riedweg Liegenschaften AG (Kat. Nr. 4915):

Zustimmung durch den **Gemeinderat** am:

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindegeschreiber:










Genehmigung durch die **Baudirektion** am:

Für die Baudirektion:








BDV-Nr.

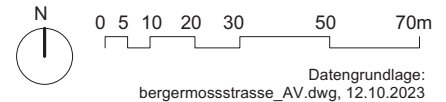
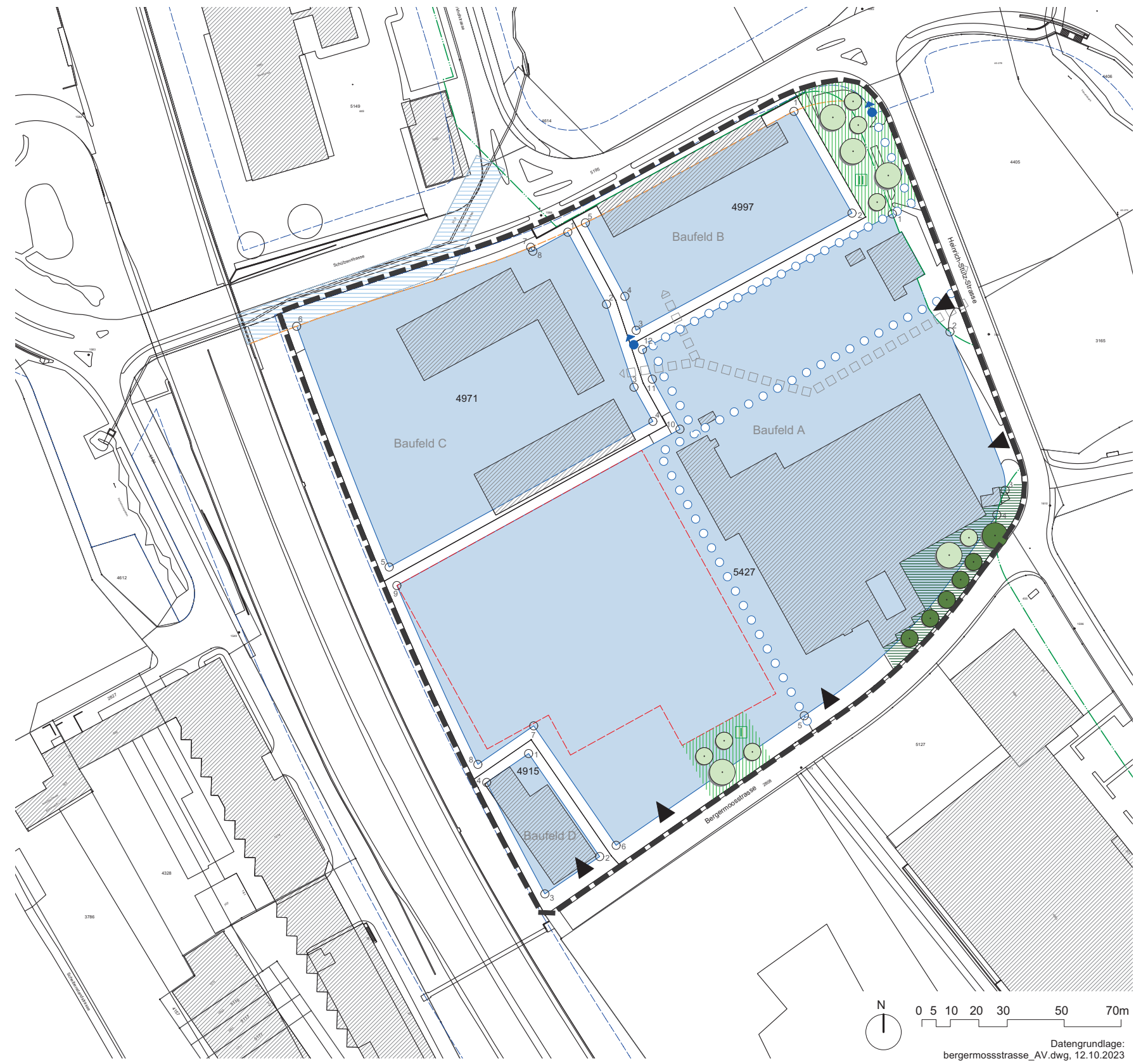
Legende

Festsetzungsinhalt

-  Geltungsbereich § 2
-  Baufeld mit Baubegrenzungslinie § 5
-  Aufwertung Freiraum und Mischfläche Bestand § 8
-  Freiräume I / II neu (ungefähre Lage) § 8
-  Gross- und mittelkronige Bäume Bestand § 8
-  Gross- und mittelkronige Bäume neu (ungefähre Lage und Anzahl) § 8
-  Zufahrten (ungefähre Lage) § 9
-  Durchwegung (ungefähre Lage) § 9
-  Anknüpfungspunkt Durchwegung (ungefähre Lage) § 9

Orientierungsinhalt

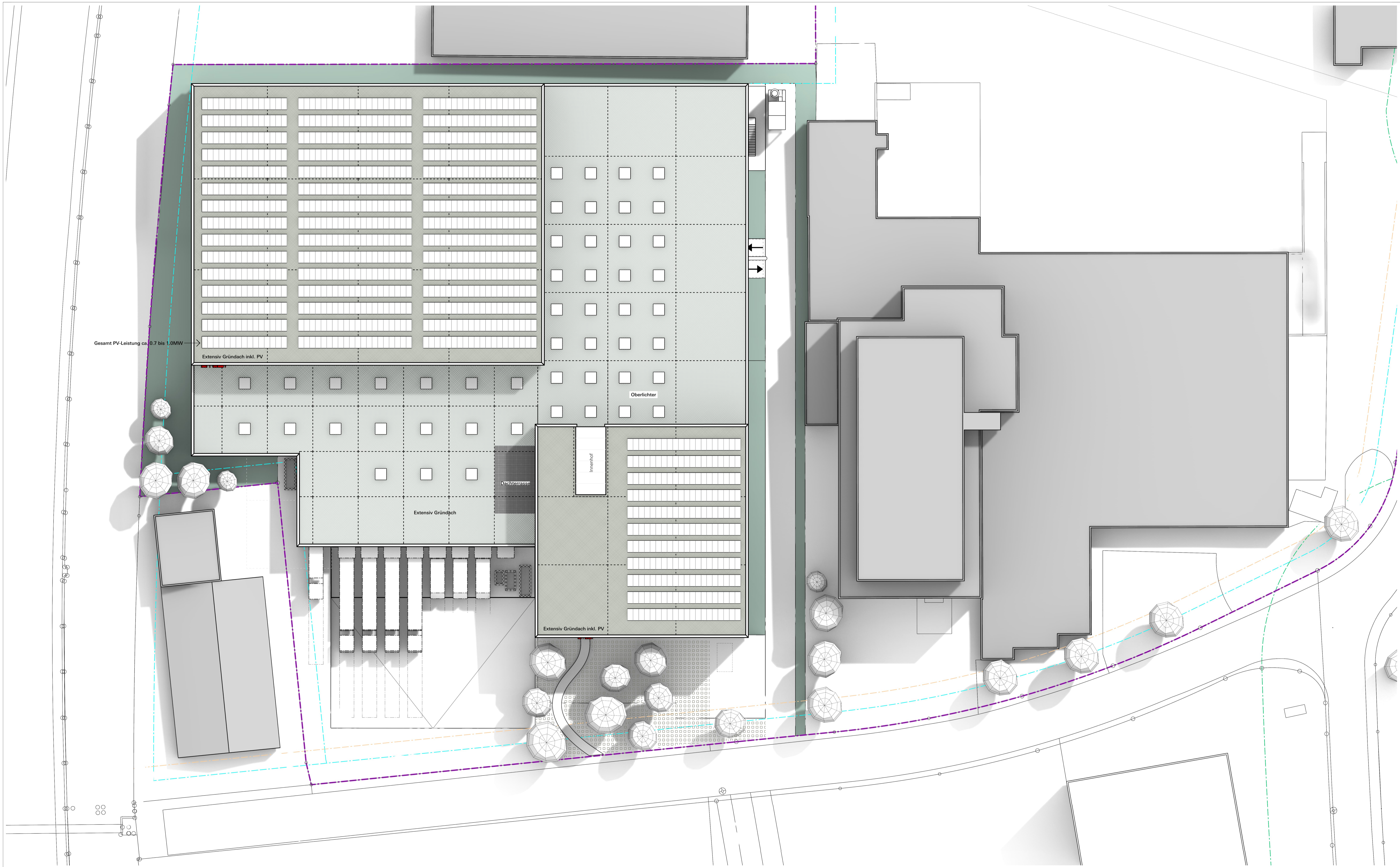
-  Bestandesgebäude
-  Footprint Richtprojekt (ungefähre Lage und Abmessung)
-  Zufahrtsrecht (bestehende Dienstbarkeiten)
-  Nationale Verkehrsbaulinie
-  Kantonale Verkehrsbaulinie
-  Waldabstandslinie
-  Gewässerraum



Datengrundlage:
bergermossstrasse_AV.dwg, 12.10.2023

Koordinaten Punkte Baufeld A			Koordinaten Punkte Baufeld B			Koordinaten Punkte Baufeld C			Koordinaten Punkte Baufeld D		
Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate	Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate	Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate	Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1	2674418.49	1247194.00	1	2674383.91	1247230.01	1	2674304.44	1247187.58	1	2674290.66	1247004.46
2	2674438.75	1247152.57	2	2674404.32	1247194.28	2	2674318.03	1247162.28	2	2674315.64	1246968.29
3	2674458.11	1247096.89	3	2674328.45	1247153.12	3	2674327.69	1247133.14	3	2674296.38	1246955.19
4	2674455.21	1247088.30	4	2674324.49	1247165.06	4	2674334.34	1247121.13	4	2674275.93	1246994.31
5	2674387.53	1247017.74	5	2674310.62	1247190.87	5	2674241.65	1247069.98			
6	2674321.41	1246972.24				6	2674209.14	1247154.53			
7	2674292.45	1247014.20				7	2674291.39	1247182.27			
8	2674272.82	1247000.67				8	2674292.13	1247180.89			
9	2674244.36	1247063.47									
10	2674343.85	1247118.39									
11	2674334.13	1247135.96									
12	2674330.68	1247146.37									

ANHANG 6 – Richtprojekt Parzelle 5427, inkl. Freiraumkonzept,
31.01.2025



Legende - Architektur

	Büro		Abbruch
	Lager		Strassenabstand
	TSC		Grenzabstand
	Erweiterung		Waldabstand
	Waren Korridor		Parzellengrenze
	Untergeschoss		
	Logistik - WE / WA		

Legende

	0.40mm		Dimensionen
	0.25mm		
	0.13mm		
	0.18mm versteckt		
	0.18mm Grid		
	0.80mm Parzelle		
	0.35mm Strassenabstand		
	0.18mm Hatch A		
	0.18 mm Hatch B		

Zweck der Zeichnung

Information

Gezeichnet	Kontrolliert	Autorisiert
MKOO	MKOO	-

Haftungsausschluss

URHEBERRECHT: ATP ARCHITECTEN UND INGENIEURE

PATRIMONIUM

HILTI

ATP architekten ingenieure

Projekt

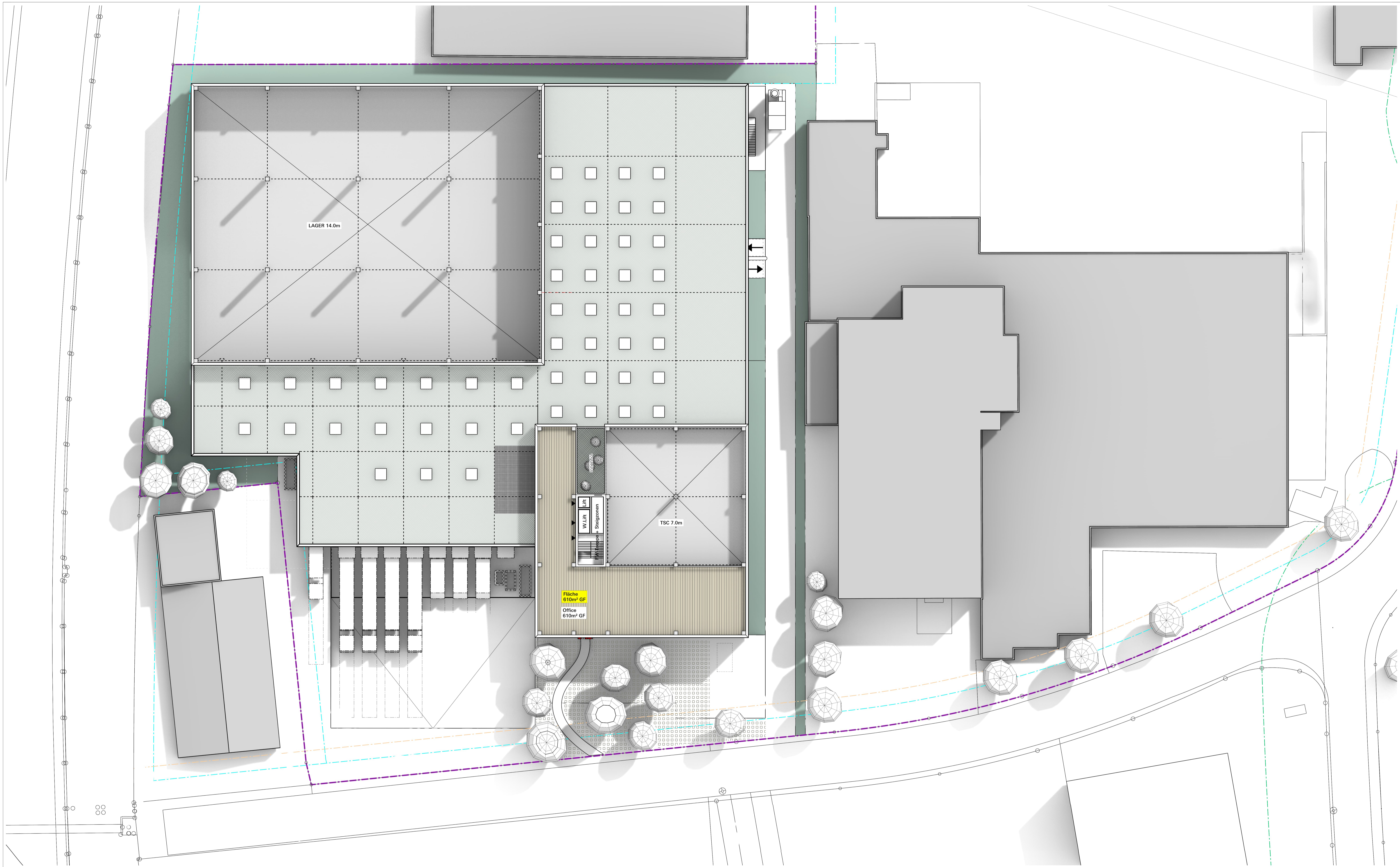
Hilti Operations Center Urdorf

Machbarkeitsstudie

Kontakt

ATP architekten ingenieure Zürich AG
 Hardturmstrasse 101
 8005 Zürich
 Schweiz
 Tel +41 43 311 43 43
 www.atp.ag

Zeichnungstitel		
Basis MV DACHAUFSICHT		
Massstab @ A1	Zeichnungsnummer	
1:300	-	
Zeichnungsdatum	Revisionsdatum	Revision
31.01.2025	-	-



Legende - Architektur

	Büro		Abbruch
	Lager		Strassenabstand
	TSC		Grenzabstand
	Erweiterung		Waldabstand
	Waren Korridor		Parzellengrenze
	Untergeschoss		
	Logistik - WE / WA		

Legende

	0.40mm		0	Dimensionen
	0.25mm			
	0.13mm			
	0.18mm versteckt			
	0.18mm Grid			
	0.80mm Parzelle			
	0.35mm Strassenabstand			
	0.18mm Hatch A			
	0.18 mm Hatch B			

Zweck der Zeichnung

Information

Gezeichnet	Kontrolliert	Autorisiert
MKOO	MKOO	-

Haftungsausschluss

URHEBERRECHT: ATP ARCHITECTEN UND INGENIEURE

PATRIMONIUM

HILTI

ATP architekten ingenieure

Projekt

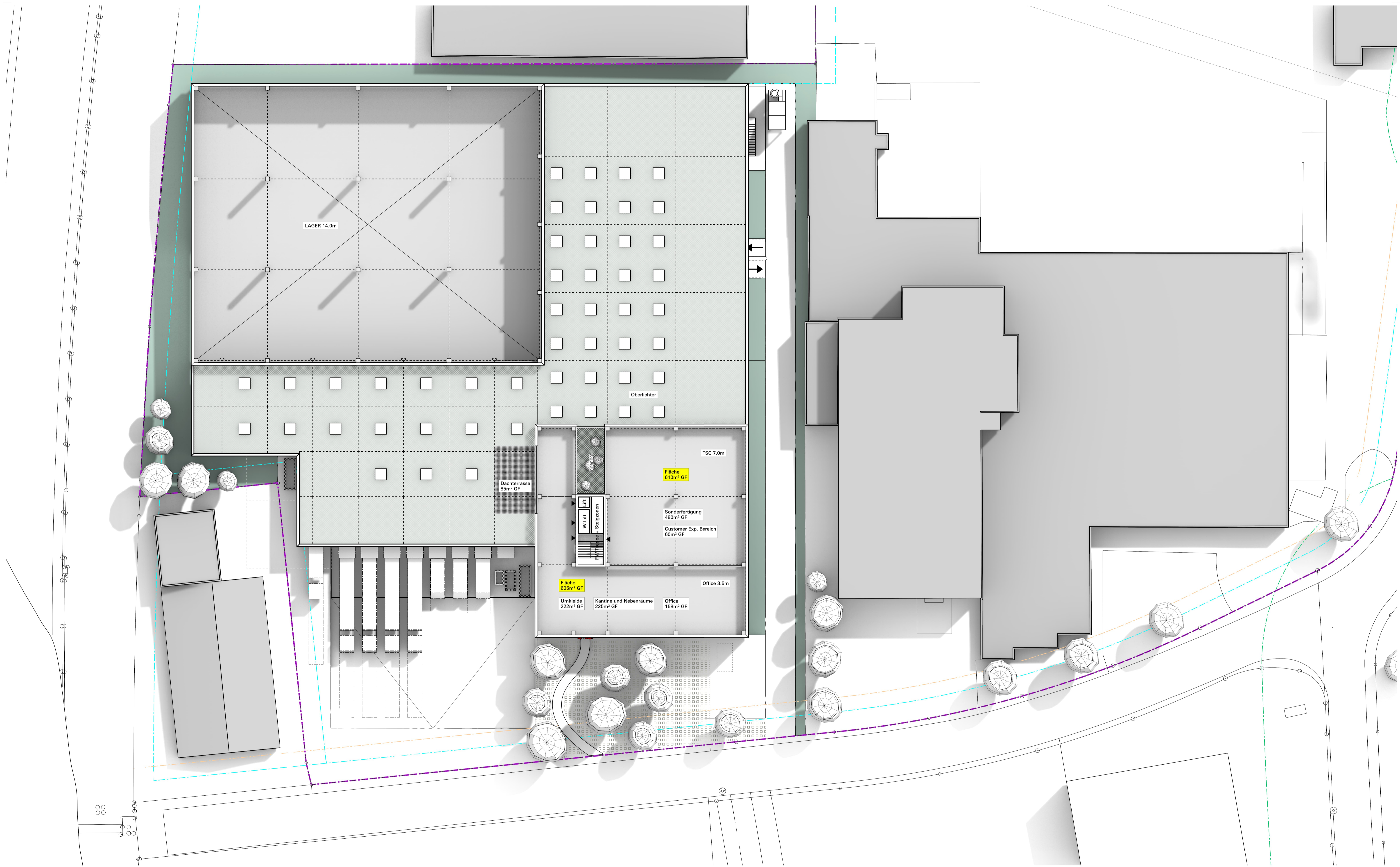
Hilti Operations Center Urdorf

Machbarkeitsstudie

Kontakt

ATP architekten ingenieure Zürich AG
 Hardturmstrasse 101
 8005 Zürich
 Schweiz
 Tel +41 43 311 43 43
 www.atp.ag

Zeichnungstitel			
Basis MV			
2. MEZZANINE			
Massstab @ A1	1:300	Zeichnungsnummer	-
Zeichnungsdatum	31.01.2025	Revisionsdatum	-
		Revision	-



Legende - Architektur

	Büro		Abbruch
	Lager		Strassenabstand
	TSC		Grenzabstand
	Erweiterung		Waldabstand
	Waren Korridor		Parzellengrenze
	Untergeschoss		
	Logistik - WE / WA		

Legende

	0.40mm	↔ 0 ↔	Dimensionen
	0.25mm		
	0.13mm		
	0.18mm versteckt		
	0.18mm Grid		
	0.80mm Parzelle		
	0.35mm Strassenabstand		
	0.18mm Hatch A		
	0.18 mm Hatch B		

Zweck der Zeichnung

Information

Gezeichnet	Kontrolliert	Autorisiert
MKOO	MKOO	-

Haftungsausschluss

URHEBERRECHT: ATP ARCHITECTEN UND INGENIEURE

PATRIMONIUM

HILTI

ATP architekten ingenieure

Projekt

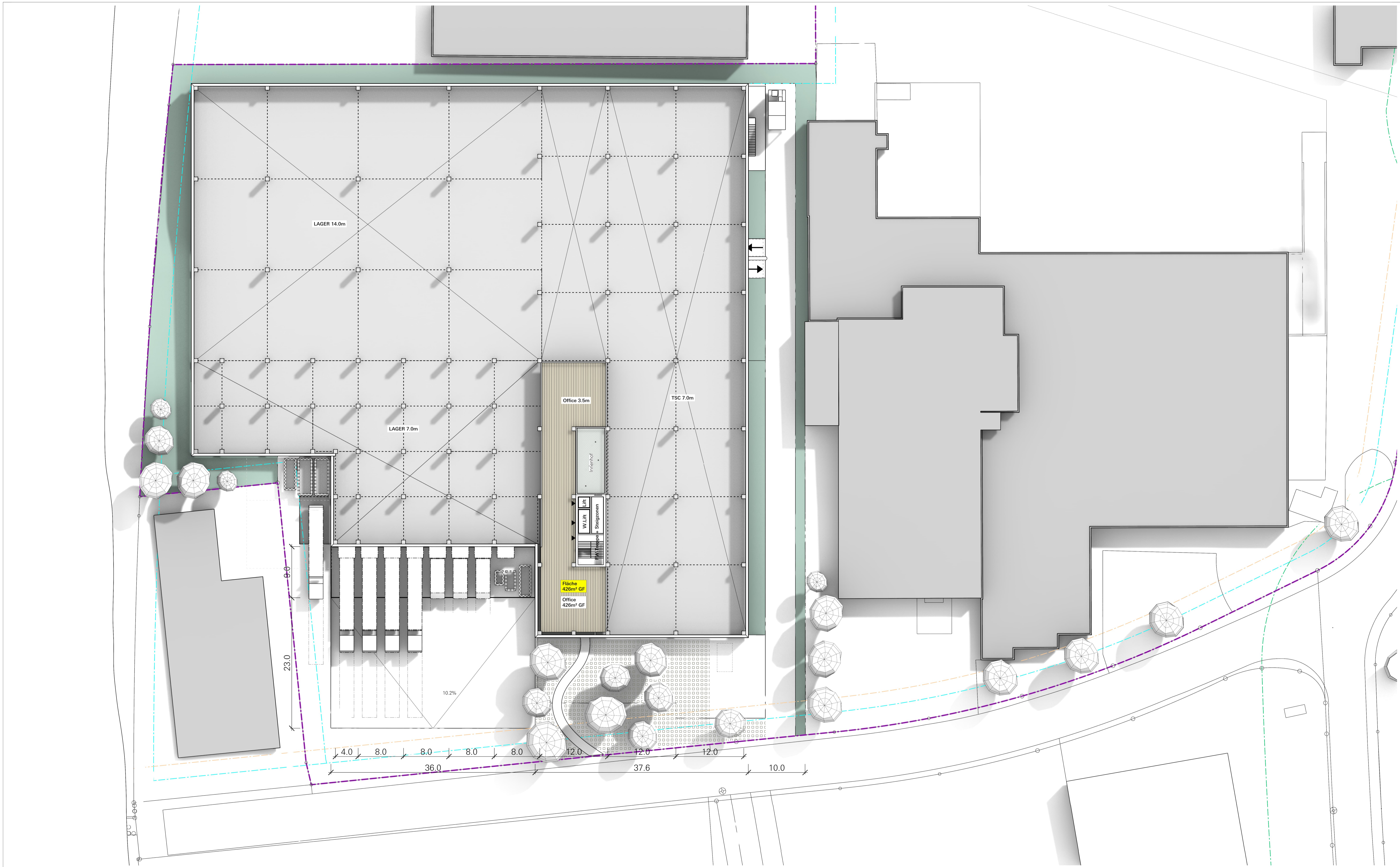
Hilti Operations Center Urdorf

Machbarkeitsstudie

Kontakt

ATP architekten ingenieure Zürich AG
 Hinderturmstrasse 101
 8005 Zürich
 Schweiz
 Tel +41 43 311 43 43
 www.atp.ag

Zeichnungstitel		Zeichnungsnummer	
Basis MV		-	
1. OG		-	
Massstab @ A1	1:300	Revisionsdatum	-
Zeichnungsdatum	31.01.2025	Revision	-



Legende - Architektur

	Büro		Abbruch
	Lager		Strassenabstand
	TSC		Grenzabstand
	Erweiterung		Waldabstand
	Waren Korridor		Parzellengrenze
	Untergeschoss		
	Logistik - WE / WA		

Legende

	0.40mm	↔ 0 ↔	Dimensionen
	0.25mm		
	0.13mm		
	0.18mm versteckt		
	0.18mm Grid		
	0.80mm Parzelle		
	0.35mm Strassenabstand		
	0.18mm Hatch A		
	0.18 mm Hatch B		

Zweck der Zeichnung

Information

Gezeichnet	MKOO	Kontrolliert	MKOO	Autorisiert	-
------------	------	--------------	------	-------------	---

Haftungsausschluss

URHEBERRECHT: ATP ARCHITECTEN UND INGENIEURE

PATRIMONIUM

HILTI

ATP architekten ingenieure

Projekt

Hilti Operations Center Urdorf

Machbarkeitsstudie

Kontakt

ATP architekten ingenieure Zürich AG
 Hardturmstrasse 101
 8005 Zürich
 Schweiz
 Tel +41 43 311 43 43
 www.atp.ag

Zeichnungstitel

Basis MV

1. MEZZANINE

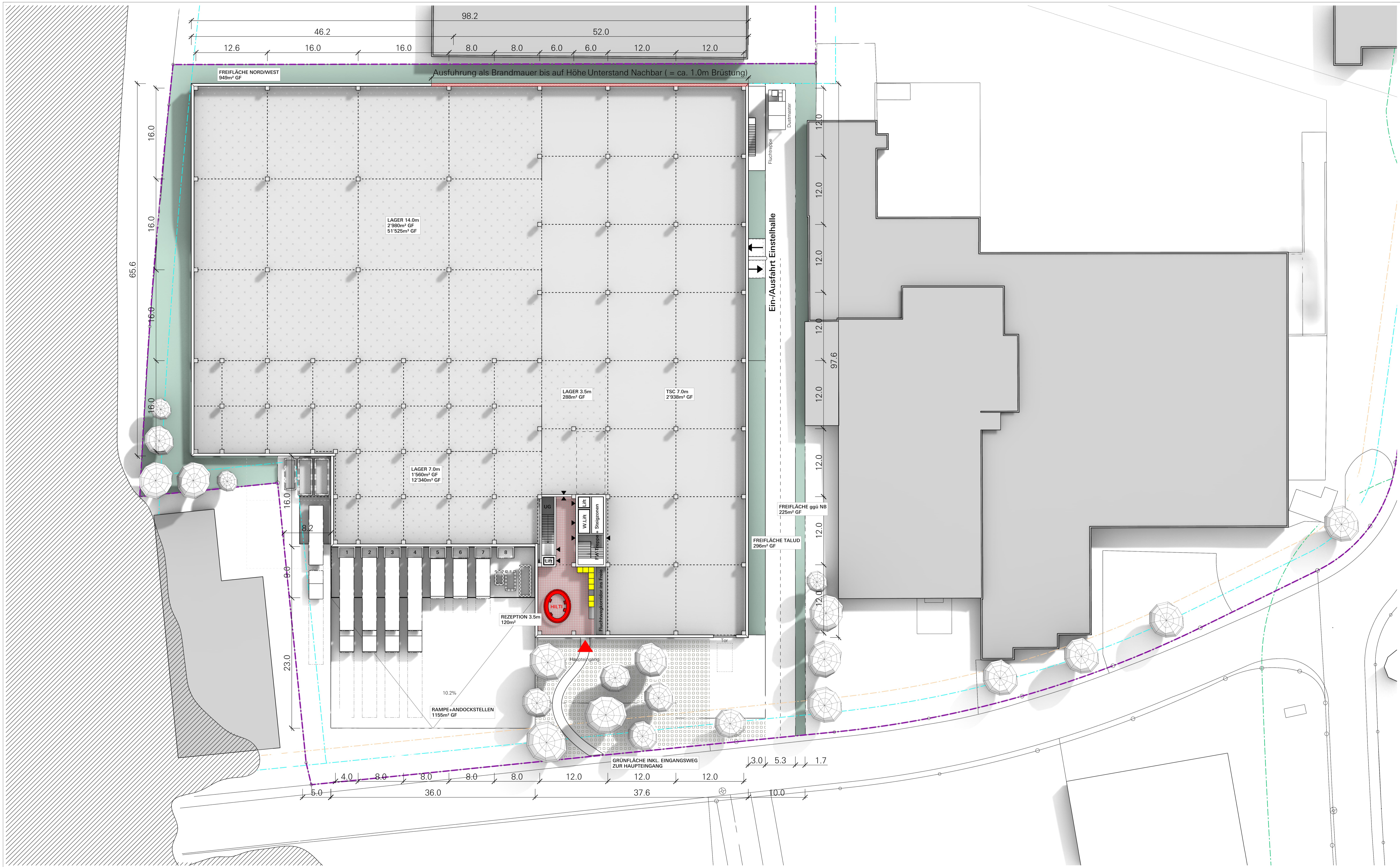
Masstab @ A1

1:300

Zeichnungsdatum

31.01.2025

Zeichnungsnummer	-
Revisionsdatum	-
Revision	-



Legende - Architektur

	Büro		Abbruch
	Lager		Strassenabstand
	TSC		Grenzabstand
	Erweiterung		Waldabstand
	Waren Korridor		Parzellengrenze
	Untergeschoss		
	Logistik - WE / WA		

Legende

	0.40mm		Dimensionen
	0.25mm		
	0.13mm		
	0.18mm versteckt		
	0.18mm Grid		
	0.80mm Parzelle		
	0.35mm Strassenabstand		
	0.18mm Hatch A		
	0.18 mm Hatch B		

Zweck der Zeichnung

Information

Gezeichnet	Kontrolliert	Autorisiert
MKOO	MKOO	-

Haftungsausschluss

URHEBERRECHT: ATP ARCHITECTEN UND INGENIEURE

PATRIMONIUM

HILTI

ATP architekten ingenieure

Projekt

Hilti Operations Center Urdorf

Machbarkeitsstudie

Kontakt

ATP architekten ingenieure Zürich AG
 Hinderturmstrasse 101
 8005 Zürich
 Schweiz
 Tel +41 43 311 43 43
 www.atp.ag

Zeichnungstitel

Basis MV
EG

Massstab @ A1

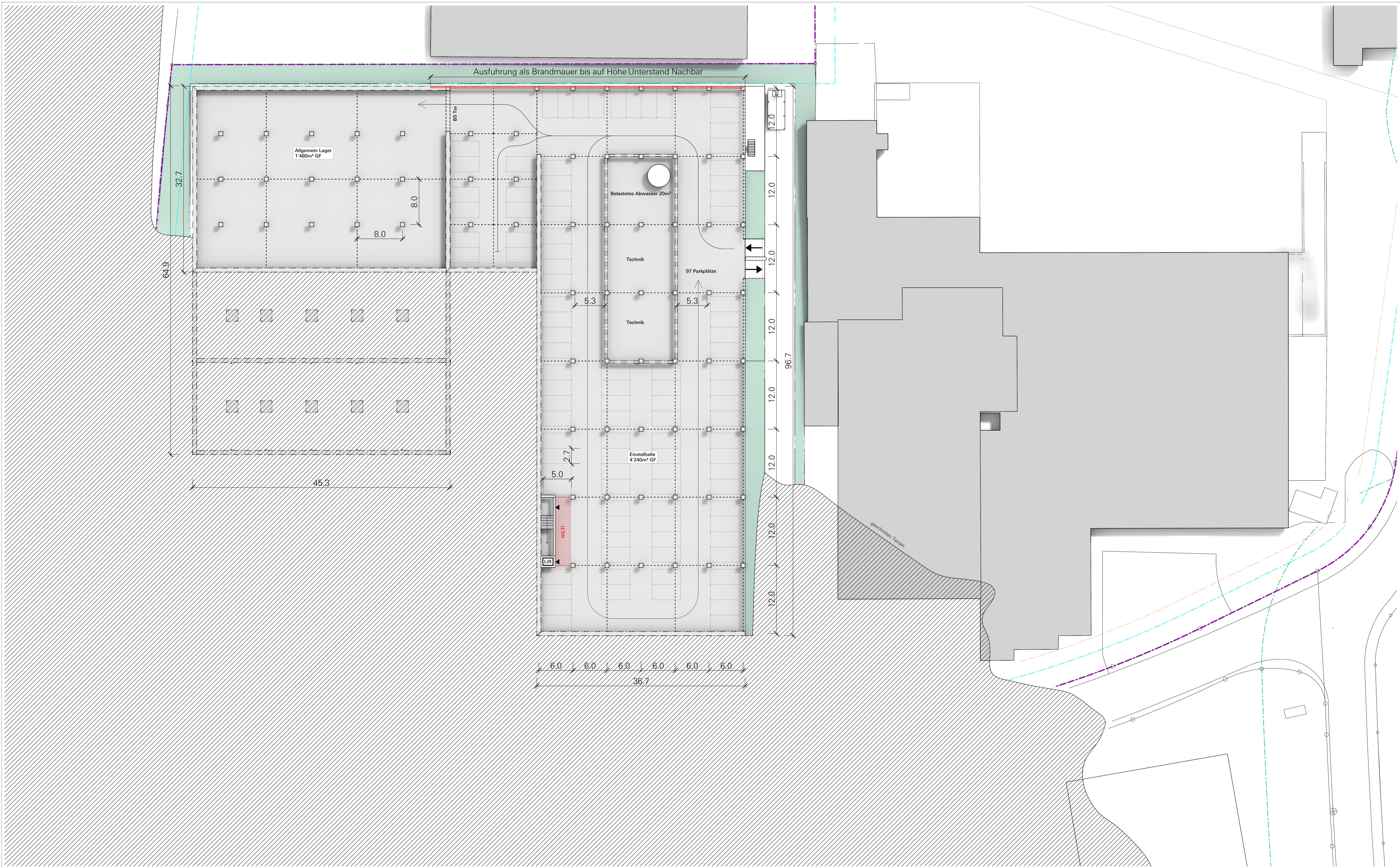
1:300

Zeichnungsdatum

31.01.2025

Zeichnungsnummer	-
Revisionsdatum	-
Revision	-

N



Legende - Architektur

	Büro		Abbruch
	Lager		Strassenabstand
	TSC		Grenzabstand
	Erweiterung		Waldabstand
	Waren Korridor		Parzellengrenze
	Untergeschoss		
	Logistik - WE / WA		

Legende

	0.40mm		0	Dimensionen
	0.25mm			
	0.13mm			
	0.18mm versteckt			
	0.18mm Grid			
	0.80mm Parzelle			
	0.35mm Strassenabstand			
	0.18mm Hatch A			
	0.18 mm Hatch B			

Zweck der Zeichnung

Information		
Gezeichnet	Kontrolliert	Autorisiert
MKOO	MKOO	-
Haftungsausschluss		
URHEBERRECHT: ATP ARCHITECTEN UND INGENIEURE		

PATRIMONIUM

HILTI

ATP architekten ingenieure

Projekt

Hilti Operations Center Urdorf

Machbarkeitsstudie

Kontakt

ATP architekten ingenieure Zürich AG
 Handturmstrasse 101
 8005 Zürich
 Schweiz
 Tel +41 43 311 43 43
 www.atp.ag

Zeichnungstitel

Basis MV

1. UG EINSTELHALLE

Masstab @ A1

1:300

Zeichnungsdatum

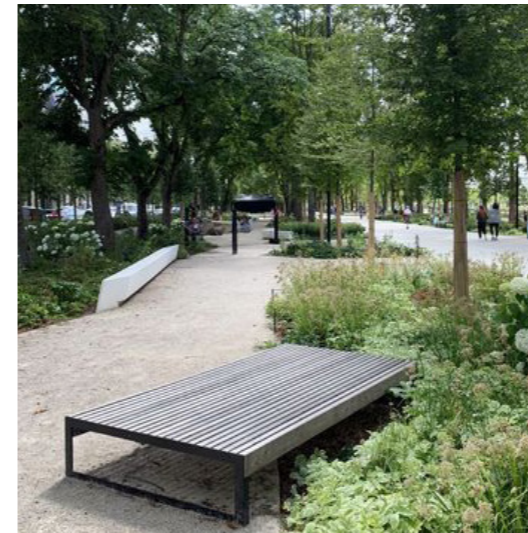
31.01.2025

Zeichnungsnummer	-
Revisionsdatum	-
Revision	-

N

Privater Gestaltungsplan "Heinrich Stutz Strasse II", Urdorf ZH

Konzeptionelle Freiraumgestaltung



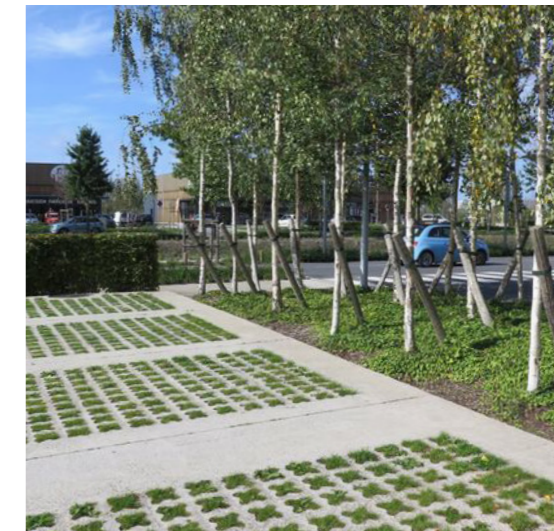
Pocket-Parks



Entspannungsbereiche



Straßenbepflanzung



Parkplätze



Dachbegrünung



Parkplatzbepflanzung

ANHANG 7 – Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe
Limmattal (ZPL), 27.01.2025

Privater Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II», Urdorf ZH

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 29. Mai 2024 wurde die ZPL eingeladen im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung des privaten GP Stellung zu nehmen. Der Vorstand der ZPL hat das Geschäft an der Vorstandssitzung vom 3. Juli 2024 behandelt. Dabei hat der Vorstand entschieden, auf eine Stellungnahme zu verzichten, da die Festlegungen des GPs im Grossen und Ganzen den Vorgaben des regionalen Richtplans entsprechen. Der Vorstand behandelte insbesondere die Thematik der Zielvorgaben des RegioROK zu den Nutzungsdichten.

Im Dezember 2024 ist Urdorf nochmals auf die ZPL zugekommen. Der Kanton fordert im Rahmen der zweiten Vorprüfung eine Stellungnahme des Regionalplaners, da der GP ein regionales Arbeitsplatzgebiet betrifft. Dieser Bitte kommen wir mit dieser Stellungnahme nach.

Ausgangslage

Das Gebiet «Bergermoos», am äusseren Siedlungsrand von Urdorf und angrenzend an die Autobahn A3 sowie die Gemeinde Birmensdorf, ist als grossflächiges Industriegebiet ausgewiesen. Es beherbergt überwiegend Unternehmen aus der Automobil- und Logistikbranche. Laut der Bauordnung der Gemeinde Urdorf besteht für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht, die eine qualitätvolle und geordnete Entwicklung sicherstellen soll. Der vorliegende Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» bezieht sich auf das zweite Teilgebiet innerhalb dieser Pflicht und ergänzt den bereits seit 2009 rechtskräftigen Gestaltungsplan für das erste Teilgebiet.

Der Perimeter des neuen Gestaltungsplans umfasst die Parzelle 5427 (28.585 m²), die sich im Eigentum der Patrimonium Urban Opportunity AG befindet, sowie drei weitere angrenzende Grundstücke. Insgesamt umfasst der Planungsbereich eine Fläche von 44.747 m². Die Initiative zur Erstellung des Gestaltungsplans ging im Sommer 2023 von der Patrimonium Urban Opportunity AG aus, mit dem Ziel, die Entwicklung der Parzelle 5427 zu ermöglichen und eine nachhaltige, wertschöpfende Nutzung zu sichern.

Ziel ist es, das Areal durch verdichtete Bauweise, nachhaltige Infrastruktur und eine hochwertige Gestaltung weiterzuentwickeln. Dabei sollen sowohl bestehende Betriebe weiterhin Raum zur Entfaltung finden als auch neue Unternehmen angesiedelt werden, die langfristig Arbeitsplätze schaffen und das Steuersubstrat erhöhen. Gleichzeitig wird besonderer Wert auf eine

verträgliche Verkehrs- und Lärmbelastung gelegt, um negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete zu vermeiden.

Vorgaben des Regionalen Richtplans

Die Vorgaben des Regionalen Richtplans Region Limmattal für das Gebiet «Bergermoos», in dem der Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» liegt, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Einstufung als Arbeitsplatzgebiet:**
Das Gebiet «Bergermoos» ist als regional bedeutendes Arbeitsplatzgebiet definiert, mit Fokus auf Gewerbe, Produktion und Logistik. Dienstleistungen sollen eine untergeordnete Rolle spielen und nur in Bereichen zugelassen werden, die gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind.
- **Entwicklungsziel und Hauptfunktion:**
Aufgrund der Lagegunst an der Autobahn wird für das Gebiet primär eine Nutzung für Logistik, Produktion und Gewerbe angestrebt. Fachmärkte sind explizit ausgeschlossen.
- **Nutzungsdichte:**
Für die Region Limmattal ist im Zielbild 2030 eine mittlere Nutzungsdichte von 100–150 Einwohnern + Arbeitsplätzen pro Hektar vorgesehen.
- **Bauliche Vorgaben:**
Mindestens fünf Vollgeschosse und eine Baumasse von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ bis maximal $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ werden angestrebt, um eine effiziente Nutzung der Flächen zu gewährleisten. Dabei sollen die baulichen Vorgaben den verkehrlichen Kapazitäten des Gebiets Rechnung tragen, um Überlastungen zu vermeiden.

Beurteilung aus Sicht ZPL

Die ZPL prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Gemäss den regionalen Vorgaben hat die ZPL insbesondere folgende zwei Themen besonders betrachtet:

Nutzungsart

Der regionale Richtplan legt im Bergermoos eine Nutzung im Bereich Gewerbe, Produktion, Logistik sowie untergeordnet auch Dienstleistungen fest. Der Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» erfüllt diese Vorgaben. Die 15 % Dienstleistungen, welche im GP angestrebt werden, sind aus Sicht der Region als «Untergeordnet» zu bewerten.

Nutzungsmass

Im regionalen Richtplan werden zwei unterschiedliche Arten von Dichtezielen festgelegt. Einerseits wird im RegioROK auf der Zielebene eine Aussage zur Nutzungsdichte gemacht. Andererseits wird im Rahmen des regionalen Arbeitsplatzgebiets «Bergermoos» eine Aussage zur baulichen Dichte gemacht.

Es gilt es zu beachten, dass die regionalen Festlegungen in ihrer räumlichen Ausgestaltung einen deutlich grösseren Raum bezeichnen als der konkrete Gestaltungsplanperimeter.

Die Zielwerte stellen einen anzustrebenden Durchschnittswert per regionalem Perimeter dar. Das heisst beispielsweise, dass Aussagen bezüglich der baulichen Dichte den gesamten Perimeter des Arbeitsplatzgebiets «Bergermoos» betreffen. Die Gemeinden haben die Aufgabe diese übergeordnete Festlegung kommunal umzusetzen. Die ZPL ist der Ansicht, dass lokal die Gemeinden Präzisierungen machen können, solange nicht diametral gegen die regionalen Vorgaben im Gesamtbild verstossen wird. Die Aufgabe der Region ist es zu überprüfen, ob die lokalen Präzisierungen sich mit dem Grossen und Ganzen der regionalen Vorgabe vereinbaren lassen. Unter diesem Blickwinkel hat die ZPL die zwei Dichteziele des regionalen Richtplans mit dem GP gespiegelt:

Nutzungsdichte (100 – 150 Einwohner+Arbeitsplätze pro Hektare): Der angestrebte Zielwert wird gemäss GP nicht erreicht werden können. Realistisch ist eine Nutzungsdichte von 50 – 100 Personen pro Hektare. Die ZPL ist der Ansicht, dass die Zielvorgaben im RegioROK nicht eins zu eins auf ein Areal umgemünzt werden kann. Zudem lässt sich mit einem GP nicht verbindlich eine Nutzungsdichte fordern. Betriebe und Betriebskonzepte können während dem Baugesuch und später immer wieder ändern, was eine Beurteilung der Nutzungsdichte auf Stufe GP unmöglich macht. Vielmehr sieht die ZPL die Ziele des RegioROKs als Methode um reflektierend die Entwicklungen einzuordnen (Monitoring).

Bauliche Dichtevorgabe (BMZ 5.0 – 8.0, mind. 5 Vollgeschosse): Gemäss GP wird eine maximale BMZ von 7.0 vorgegeben. Auf eine Mindestdichte wird verzichtet. Mit dieser Vorgabe sieht die ZPL die Anforderungen der Region als erfüllt an. Anders als bei Wohn- und Dienstleistungsentwicklungen sieht die Region eine Mindestdichte bei Gewerbegebieten auf Ebene Areal nicht als zielführend. Gewerbeprozesse lassen sich in der Realität nicht einfach auf eine Mindestgeschossanzahl oder BMZ skalieren. In der Regel ist die Grundeigentümerschaft aber bestrebt das Maximum an Entwicklung herauszuholen, was in diesem Fall klar den regionalen Zielvorgaben entsprechen würde.

In dem Sinne widerspricht der GP aus Sicht der ZPL keinen regionalen Vorgaben.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen der Gemeinde Urdorf viel Erfolg bei den weiteren Planungsschritten.

Mit freundlichen Grüssen

**ZWECKVERBAND ZÜRCHER
PLANUNGSGRUPPE LIMMATTAL**



Der Regionalplaner
Kaspar Fischer

ANHANG 8 – Mitbericht zur öffentlichen Auflage
und kantonalen Vorprüfung (Tabelle), 24.11.2025

**Privater Gestaltungsplan
Heinrich Stutz Strasse II, Urdorf ZH**

Öffentliche Auflage/Anhörung und 1. kantonale Vorprüfung gemäss § 7 PBG
30.05.2024 bis 09.10.2024

2. kantonale Vorprüfung
19.12.2024 bis 05.05.2025

Stellungnahmen aus Auflage/Anhörung: 0
Stellungnahmen aus 1. kantonaler Vorprüfung: 20
Stellungnahmen aus 2. kantonaler Vorprüfung: 8

Finaler Stand: 24.11.2025

Resultate öffentliche Auflage/Anhörung vom 30.05.2024 bis 29.07.2024

Nr.	Absender	Thema	Kurze Beschreibung	Berücksichtigung ja/nein/teilweise mit Begründung
-----	----------	-------	--------------------	---

Keine Rückmeldungen eingegangen

Resultate der 1. kantonalen Vorprüfung (Baudirektion Kanton Zürich) vom 19.07.2024 bis 09.10.2024

Vorprüfbericht des Kantons Zürich; darin enthalten die gesammelten Stellungnahmen folgender Ämter:
Amt für Raumentwicklung (ARE), Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Strasseninspektorat, Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) der Baudirektion

Nr.	GP Teil	Thema	Kurze Beschreibung	Berücksichtigung ja / nein / teilweise - mit Begründung
-----	---------	-------	--------------------	---

Auflagen

1. Situationsplan

1.1	Situationsplan	Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)	Auf dem Situationsplan fehlt gemäss § 5 Abs. 2 VDNP der Kantonsname	ja Name im Plan ergänzt
1.2	Situationsplan	Baufeld	Der für Gebäude zulässige Baubereich umfasst nahezu das gesamte Areal. Gemäss § 83 Abs. 1 PBG ist die Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten bindend festzulegen. Der Baubereich ist abgestimmt auf den Zweck und den jeweiligen konkret erforderlichen betrieblichen Bedarf festzulegen.	ja Baubereich wurde in vier Baufelder A, B, C und D mit entsprechenden, gesetzlich geltenden Grenzabständen aufgeteilt. Der Footprint des Richtprojekts ist weiterhin als orientierender Inhalt eingetragen, da die genaue Lage und Abmessungen noch nicht definitiv bestimmt sind (ungefähre Lage). Für die übrigen Baufelder gibt es noch keine Entwicklungen oder geplanten Bauten, die eingetragen werden könnten. Änderungen im Situationsplan, im Reglement Art. 5 und im Bericht Kapitel 4.3
1.3	Situationsplan	Freiflächen	Die Gestaltungsplanpflicht gemäss BauO der Gemeinde Urdorf bezweckt für das Gebiet die Zusammenfassung der nötigen Freiflächen zu grösseren, gemeinsamen Freiflächen mit hoher Qualität bezüglich Gestaltung. Die Freiflächen sind örtlich und in der Menge grundeigentümergebunden im Situationsplan und den Vorschriften zu sichern.	ja Freiflächen auf Parzelle 5427 im Plan und Festsetzungsinhalt verbindlich definiert (ungefähre Lage), die Ausführungen dazu wurden im Reglement und Bericht ebenso angepasst Ergänzung eines exemplarischen Freiflächenkonzepts als Plan zum Richtprojekt (neu Anhang 6) Änderungen im Situationsplan, im Reglement Art. 8 und im Bericht Kapitel 3.2.2, 3.3 und 4.6
1.4	Situationsplan	Langsamverkehr	Die Durchwegungen durch das Grundstück sind schematisch zu sichern.	ja Durchwegung als Festsetzungsinhalt eingezeichnet und insbesondere auf Parzelle 5427 verortet (ungefähre Lage); die Anknüpfungspunkte werden an die Fuss- und Velounterführung angeschlossen und die potenzielle Anknüpfung zu den benachbarten Parzellen 4997 und 4971 eingetragen; die Gemeinde stellt die Umsetzung der Durchwegung am Anknüpfungspunkt im Rahmen einer Entwicklung der jeweiligen Eigentümer sicher Änderungen im Situationsplan, im Reglement Art. 9 und im Bericht Kapitel 4.7

2. Vorschriften

2.1	Vorschriften	Art. 3 Verhältnis zum übrigen Bau- und Planungsrecht	In Art. 3 Abs. 1 GPV ist der Zusatz «... und regelt nichts Abweichendes.» zu löschen.	ja gelöscht
2.2	Vorschriften	Art. 5 Baubereich und Stellung der Neubauten	Gemäss Art. 5 Abs. 3 GPV dürfen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile über den Baubereich hinausragen. Dies gilt nicht für den Gewässerraum des Tüchelroosgrabens. In Art. 5 Abs. 3 GPV ist klarzustellen, dass im Gewässerraum keine unterirdischen Gebäude oder Gebäudeteile zulässig sind.	ja Änderungen im Reglement Art. 5, Abs. 3 und im Bericht Kapitel 2.1
2.3	Vorschriften	Art. 5 Baubereich und Stellung der Neubauten	Gemäss § 83 Abs. 1 PBG ist die Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten bindend festzulegen. Entsprechend sind die Abmessungen der ober- und unterirdisch bebaubaren Flächen genauer zu definieren.	siehe Punkt 1.2
2.4	Vorschriften	Art. 6 Nutzungsmasse	Der GP weicht von den anzustrebenden baulichen Dichten für das Gebiet Bergermoos ab, womit die regionale Richtplanvorgabe nicht erfüllt ist. Die angemessene Dichte muss mit Stellungnahme der Region festgelegt und begründet werden. Diese Stellungnahme liegt nicht bei. Eine abschliessende Beurteilung ist daher erst nach Vorliegen der regionalen Stellungnahme möglich. Es ist eine Einschätzung durch die Region einzuholen und als Beilage zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV einzureichen.	Die Region hat in Gesprächen mit der Gemeinde und mit enterra keine Einwendungen zum GP hervorgebracht. Dass die Arbeitsplatzdichte nicht voll ausgeschöpft wird, um die Verkehrsbelastung nicht in die Höhe zu treiben (siehe auch Begründungen dazu in Kapitel 2.1 und 3.2.4 des Erläuterungsberichts), wurde von der Region als nachvollziehbar und sinnvoll angesehen. Zudem hat die ZPL keine Stellungnahme im Rahmen der Auflage eingereicht und damit indirekt ihre Zustimmung zum GP gegeben. ja Die ZPL wurde dennoch gebeten, eine kurze schriftliche Stellungnahme dazu zu verfassen. Die Stellungnahme befindet sich derzeit in Vorbereitung und wird voraussichtlich spätestens Anfang Februar 2025 vorliegen.

Nr.	GP Teil	Thema	Kurze Beschreibung	Berücksichtigung ja / nein / teilweise - mit Begründung
2.5	Vorschriften	Art. 9 Erschliessung	Damit Infrastrukturen für den Fuss- und Veloverkehr den erwartenden Nutzen bringen, müssen diese sicher und attraktiv ausgestaltet sein. Die Formulierung ist wie folgt anzupassen: <i>"Fuss- und Veloverbindungen auf dem Areal sind unter Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen für die Nutzenden sicher und attraktiv auszugestalten."</i>	ja Änderungen im Reglement Art. 9 Abs. 2 und im Bericht Kapitel 4.7
2.6	Vorschriften	Art. 10 Parkierung	Formulierung zu vage; Art. 10 Abs. 1 GPV ist wie folgt anzupassen: <i>"[...] Grössere oberirdische Parkieranlagen sind gestützt auf Art. 27 BauO zu vermeiden. Neue Abstellplätze dürfen in untergeordneter Anzahl für Kunden oberirdisch erstellt werden."</i>	ja sinngemäss wurde Art. 10 in Abs. 1 und 2 angepasst und die Vorgaben zur oberirdischen Parkierung präzisiert Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen allein für die Kundschaft ist im Perimeter nicht zielführend, da es auch Stellplätze für Carsharing oder Ladeplätze für Elektrofahrzeuge geben soll, die den Beschäftigten dienen und oberirdisch angeordnet werden können. Änderungen im Reglement Art. 10, Abs. 1 und 2 sowie im Bericht Kapitel 4.8
			Bemessungsgrundlage für Velos nicht genannt; Art. 10 Abs. 3 GPV ist wie folgt anzupassen: <i>"Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze ist im Rahmen des Baugesuchs auf Basis des Verkehrskonzepts gemäss Art. XY vorzunehmen."</i>	ja Die Präzisierung wurde übernommen und eine Abgrenzung zwischen Mobilitätskonzept des Gestaltungsplans und Verkehrskonzept für ein konkretes Entwicklungsvorhaben vorgenommen Änderungen im Reglement Art. 10, Abs. 3 sowie im Bericht Kapitel 4.8
2.7	Vorschriften	Art. X Lokalklima	Für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung ist eine qualitativ gute Durchgrünung wichtig. Die Durchgrünung soll demzufolge möglichst vielfältig sein und vor allem schattenspendende Bäume und Sträucher enthalten. Die Qualitäten der Freiräume sind in den GPV klarer herauszuschälen.	ja Ergänzung eines eigenen Kapitels (neu 2.4) Ausdifferenzierung Freiraumansprüche und Anforderungen an eine klimaangepasste Planung im Kontext des Industrieareals Sicherstellung der ökologischen und gestalterischen Qualität erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen eines Baugesuchs Änderungen im Reglement Art. 8, Abs. 2 und 4 sowie im Bericht in den Kapiteln 2.4, 3.2.2, 3.3 und 4.6
			Es sind Bäume (auch grosskronige) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorzusehen und verbindlich zu verankern.	ja Vorschrift ergänzt und im Bericht ausgeführt; Bäume werden in ihrer ungefähren Lage und Anzahl im Situationsplan auf Parzelle 5427 verortet Änderungen im Reglement Art. 8, Abs. 7 und im Bericht Kapitel 4.6
			Geeignete Massnahmen zur Sicherung von Bäumen verankern, z.B. Festlegung nicht unterbaubarer Bereiche, oder falls nicht möglich, Gewährleistung einer minimalen Überdeckung unterirdischer Bauten (Richtwert 1.5 Meter).	ja Vorschrift ergänzt und im Bericht ausgeführt; Bäume dürfen nur ausnahmsweise auf unterbauten Bereichen gepflanzt werden, wenn es keine andere Pflanzlösung gibt; im Falle einer solchen Ausnahme sind die 1.5 m Überdeckung sicherzustellen, ansonsten entfällt diese Pflicht, da Bäume grundsätzlich auf nicht-unterbauten Bereichen gepflanzt werden sollen (siehe obiger Punkt, Art. 8, Abs. 7) Änderungen im Reglement Art. 8, Abs. 8 und im Bericht Kapitel 4.7
			(Teil-)Entsiegelungen, ggf. in Kombination mit Regenwassermanagement, in Vorschriften aufnehmen. Teilentiegelung: Rasengittersteine, Fugenpflaster oder Chausseierungen.	ja Vorschrift ergänzt und im Bericht ausgeführt Änderungen im Reglement Art. 8, Abs. 9 und im Bericht Kapitel 2.4 und 4.6
			Die vollständige Entsiegelung mit anschliessender Begrünung hat die beste bioklimatische Wirkung und sollte nach Möglichkeit in Betracht gezogen und in die Vorschriften aufgenommen werden.	nein Es handelt sich um private Betriebsgelände, auf dem schwere Fahrzeuge verkehren, die einen stabilen Untergrund benötigen. Eine vollständige Entsiegelung ist nicht denkbar und steht dem Zweck eines Industriegebiets entgegen.
2.8	Vorschriften	Verkehrskonzept	Ergänzung Vorschriften um folgenden Absatz oder Artikel: <i>"Zur Darlegung der Verkehrslenkungsmaßnahmen zum Schutz des Siedlungsgebiets von Urdorf muss ein Verkehrskonzept erarbeitet werden. Im Verkehrskonzept sind flankierenden Massnahmen aufzuzeigen, mit denen das mit der Nutzung verbundene Verkehrsaufkommen proaktiv auf das übergeordnete Strassennetz gelenkt und Umwegfahrten durch bewohnte Siedlungsgebiete verhindert werden. Das Verkehrskonzept ist mit der Baueingabe einzureichen. Die flankierenden Massnahmen werden im Rahmen des baurechtlichen Entscheids gestützt auf § 321 PBG als Nebenbestimmungen für verbindlich erklärt."</i>	ja Vorschrift ergänzt und im Bericht ausgeführt Änderungen im Reglement Art. 9, Abs. 4-7 und im Bericht Kapitel 3.4.2 und 4.7
3. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV				
3.1	Erläuterungsbericht	Kap. 2.1 «Übergeordnete Vorgaben»	Im Erläuterungsbericht fehlt im Abschnitt Gewässer des Kapitels 2.1 «Übergeordnete Vorgaben» ein Hinweis auf das öffentliche Gewässer und den festgelegten Gewässerraum. Im Erläuterungsbericht ist auf das öffentliche Gewässer und den rechtskräftigen Gewässerraum hinzuweisen.	ja in Kapitel 2.1 ergänzt
3.2	Erläuterungsbericht	Kap. 2.4 «Lokalklima»	Es wird festgestellt, dass im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV der Umgang mit den lokalklimatischen Verhältnissen nicht [bzw. nicht hinreichend] aufgezeigt wird. Im Erläuternden Bericht ist ein Kapitel «Lokalklima» zu ergänzen, in welchem die lokalklimatische Ausgangslage sowie die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dargelegt und die Massnahmen beschrieben werden, mit welchen in lokalklimatisch relevanten Gebieten eine übermässige Wärmebelastung vermieden werden kann.	ja neues Kapitel 2.4 und Vorschriften in Art. 8
3.3	Erläuterungsbericht	Kap. 4.8 «Parkierung»	Der maximale Pflichtbedarf und die Zuweisung zu einer Nutzung (analog Abbildung 26, S.32 im Erläuterungsbericht) für die erste Bauetappe ist nachzuweisen, damit konkret ersichtlich wird, wie viele Abstellplätze pro Etappe für jede Nutzung geplant sind. Der Erläuterungsbericht ist gemäss den obigen Erwägungen anzupassen und um die Herleitung der maximalen Anzahl Personewagen-Abstellplätze für die Bauetappe zu konkretisieren.	ja Abschnitte in Kapitel optisch sortiert, indem Zwischenüberschriften gesetzt wurden, damit keine Verwechslung der Themen mehr entstehen kann Zahlen zur PP-Berechnung und zur erwarteten Anzahl in der ersten Bauetappe wurden der aktuellen Planung des Richtprojekts angepasst und keine nennenswerte Veränderung festgestellt; Aktualisierung der Anzahl PP von 80 auf 82 im Bericht Kapitel 3.4.2 und im Mobilitätskonzept Kapitel 8

Nr.	GP Teil	Thema	Kurze Beschreibung	Berücksichtigung ja / nein / teilweise - mit Begründung
Empfehlungen				
E.1	Vorschriften	Art. 8 Gestaltung und Freifläche	Klimakologisch wirksamer ist die intensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von 15 bis 100 cm und mehr. Empfehlung, die Vorschriften wie folgt zu ergänzen: "Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht ökologisch wertvoll zu begrünen."	ja Vorschrift in Art. 8, Abs. 6 ergänzt, unter Berücksichtigung der Statik eines Nebau-Flachdachs
E.2	Vorschriften	Art. 9 Erschliessung	Die Zufahrtmöglichkeiten des Gestaltungsplangebiets werden zu höherem Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Strassen führen, was wiederum zu einer betrieblichen Beeinträchtigung der bestehenden Buslinie 314 (Bahnhof Dietikon – Bahnhof Birnsdorf) im Gebiet um die Haltestelle Heinrich Stutz Strasse führen kann Empfehlung, mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen um sicherzustellen, dass mit dem GP die Buslinie 314 nicht beeinträchtigt wird und um die Bedürfnisse zur Optimierung der öV-Erschliessung aufeinander abzustimmen.	Die Verkehrsentwicklung hat keinen negativen Einfluss auf die Buslinie und deren Betrieb; die Gemeinde teilt diese Ansicht (telefonische Abstimmung vom 11.12.2024), siehe Bericht Kapitel 3.4.2
E.3	Vorschriften	Art. X Lokalklima	Empfehlung, das Thema der Vertikalbegrünung im Industriegebiet in den Vorschriften einzubinden	nein Es wird keine explizite Regelung zur Umsetzungspflicht von Vertikalbegrünung ergänzt. Vertikalbegrünung kann jederzeit freiwillig, wenn die betrieblichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen es erlauben, realisiert werden. Selbst in Kreisen von Fachexperten wird die Vertikalbegrünung in Teilen hinterfragt, da diese mit sehr viel Unterhaltsaufwand und -kosten verbunden und daher wohl zu überlegen ist.
E.4	Erläuterungsbericht	Kap. 4.8 «Parkierung»	Eine Überschreitung der 500 PP gemäss Potenzialausschöpfung (die Anzahl der Pflichtabstellplätze darf um maximal 15% überschritten werden) würde nach einer UVP verlangen. Empfehlung, Reduktionsfaktoren gemäss kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs anzuwenden, wie sie in Abbildung 3 im Mobilitätskonzept aufgezeigt werden.	nein Es können keine Reduktionsfaktoren gemäss kantonaler Wegleitung im Reglement festgeschrieben werden, weil damit eine Abweichung von der BauO entstehen würde. Die BauO sieht keine Reduktionsfaktoren vor. Eine Abweichung würde bedeuten, dass der GP nicht mehr durch die Exekutive beschlossen werden könnte. Im Bericht wurde der Hinweis ergänzt, dass auch eine Reduktion über die Einklassierung der ÖV-Qualität nicht zielführend ist, Kapitel 4.8
E.5	Erläuterungsbericht	Mobilitätskonzept	Im Kapitel 3.4.2 «Verkehrsentwicklung» des Erläuterungsberichts wird dargelegt, wie die Verkehrsentwicklung ermittelt und eingeschätzt wird. Dabei wird mit sehr hohen Werten gerechnet. Das Ziel sollte sein, das Verkehrssystem nur soweit wie nötig auszulasten. Dringende Empfehlung, beim Mobilitätskonzept auch Massnahmen zur Reduktion der Fahrten zu berücksichtigen. Massnahmen zur Vermeidung von Fahrten: z.B. Mitarbeiterkantine, Homeofficeregulungen oder Mitarbeiterpooling	ja Massnahmen in Kapitel 4 des Mobilitätskonzepts ergänzt Massnahmen sind orientierend, da diese beim Mieteinteressenten, resp. Richtprojekt von Patrimonium grösstenteils funktionieren können, bei den Kleinbetrieben der anderen Grundeigentümerschaften jedoch nur sehr bedingt.
			Im Kapitel 7 des Mobilitätskonzepts wird für die Verkehrsentwicklung aufgezeigt, wie sich der zusätzliche, potenzielle Verkehr, welche durch das Projekt generiert wird, darauf auswirkt. Dabei wird lediglich ein potenzieller Fall aufgezeigt, nicht aber die mögliche Spannweite. Zudem wird der Prognosezustand 2040 nicht aufgezeigt. Empfehlung, die entsprechenden Überlegungen für den Minimal- und den Maximalwert aufzuzeigen sowie den gängigen Prognosezustand (Aktuell 2040) abzubilden.	ja neues Kapitel 7.3 zur Prognose 2040 in Mobilitätskonzept ergänzt
Hinweise für nachfolgende Verfahren				
H.1	Grundwasser		Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (vgl. § 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Für die künftigen Bauvorhaben sind die lokalen hydrogeologischen Verhältnisse mit Baugrundsondierungen zu erkunden.	zur Kenntnis genommen
H.2	Lärmschutz		Im Falle der Realisierung von Gemeinschaftsunterkünften : Im Baubewilligungsverfahren ist die Standortgebundenheit der Gemeinschaftsunterkünfte zu prüfen und nachzuweisen. Für die Gemeinschaftsunterkünfte gelten die IGW der ES IV für Wohnnutzung (Tag 70 dB/Nacht 60 dB). Falls die Standortgebundenheit gegeben ist und die Unterkünfte realisiert werden sollten, ist die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte für Wohnen nachzuweisen (Strassen-, Schiess-, Industrie- und Gewerbelärm).	zur Kenntnis genommen

Nr.	GP Teil	Thema	Kurze Beschreibung	Berücksichtigung ja / nein / teilweise - mit Begründung
-----	---------	-------	--------------------	--

Resultate der 2. kantonalen Vorprüfung (Baudirektion Kanton Zürich) vom 19.12.2024 bis 05.05.2025

Vorprüfbericht des Kantons Zürich; darin enthalten die gesammelten Stellungnahmen folgender Ämter:

Amt für Raumentwicklung (ARE), Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion

Nr.	GP Teil	Thema	Kurze Beschreibung	Berücksichtigung ja / nein / teilweise - mit Begründung
-----	---------	-------	--------------------	--

Auflagen

Vorschriften

1.1	Vorschriften	Art. 5 Abs. 2 Baufelder und Stellung der Neubauten	Bindende Festlegung zu Zahl, Lage und äussere Abmessung der Bauten > Ergänzung Regelung, wie viele Gebäude (Haupt- und besondere Gebäude) pro Baubereich zulässig sind	ja Aussage zur Anzahl Hauptgebäude gemäss Auflage ergänzt; Anpassung Formulierung zu einer Mindestanzahl Hauptgebäude pro Baufeld unter Art. 5 Abs. 2; Aussage zu Klein- und Anbauten unter Art. 5 Abs. 3 (neu) gemäss §273 PBG
1.2	Vorschriften	Art. 8 Gestaltung, Freiflächen und Lokalklima	Freiräume sind in den Vorschriften zu präzisieren, z.B. hinsichtlich Ausgestaltung und Ausstattung (gilt besonders für neue Freiräume)	ja Präzisierung zur qualitativen Ausgestaltung und Ausstattung der Freiräume; Formulierung in Art. 8 Abs. 4 ergänzt
1.3	Vorschriften	Art. 8 Abs. 2 Freiflächenziffer	Freiflächenziffer: Verweis auf BZO löschen und stattdessen die Ziffer im GP festlegen	ja Verweis gelöscht und 15% Freiflächenziffer für den Geltungsbereich festgelegt; Formulierung in Art. 8 Abs. 2 angepasst
1.4	Vorschriften	Art. 8 Abs. 3 Gestaltung, Freiflächen und Lokalklima	Transferregelung zu offen, eine Transferbegrenzung wird gefordert, ebenso die Festlegung zur Einhaltung der 15% Freiflächenanteil	ja Art. 8 Abs. 3 angepasst; Ausschluss eines kompletten Freiflächentransfers formuliert; die Beurteilung obliegt der Gemeinde nach dem Verhältnismässigkeitsprinzip
1.5	Vorschriften	Art. 8 Gestaltung, Freiflächen und Lokalklima	Im Reglement ist eine minimale Anzahl neu zu pflanzender Bäumen zu sichern.	ja Ergänzung des Zusatzes, dass in den Freiräumen "I und II neu" mindestens 4 neue Bäume zu pflanzen sind; Formulierung in Art. 8 Abs. 7 ergänzt
1.6	Vorschriften	Art. 9 Erschliessung, Verkehrskonzept und flankierende Massnahmen	Das Verkehrskonzept ist über den gesamten Gestaltungsplanperimeter zu erarbeiten und als dessen Bestandteil zu genehmigen, um die Stufengerechtigkeit zu wahren und um sicherzustellen, dass die angestrebten Nutzungen auf dem Verkehrssystem in der gewünschten Qualität verarbeitet werden können. Ein Mobilitätskonzept bezieht sich aufs Objekt und ist im Rahmen der Baueingabe zu erarbeiten.	Ein Instrument zur Fahrtenregulierung ist im GP bereits durch die Festlegung der Nutzungsanteile 15% Büro und 85% Gewerbe vorhanden. Diese Nutzungsanteile stellen das errechnete Verkehrsaufkommen dar, das bei einem Vollausbau des GP-Perimeters angenommen und als vertraglich eingestuft wird (siehe auch Erläuterungsbericht, Kapitel 3.4.2 «Verkehrsentwicklung»). In den Vorschriften ist die Einhaltung der Nutzungsanteile über Art. 7 Abs. 2 geregelt. Die Vorschrift von Art. 7 Abs. 2 wird sinngemäss und bezogen auf den Verkehr in Art. 9 Abs. 3 ergänzt, um die direkte Verbindung zur Fahrtenregulierung herzustellen. Im Reglement und im Bericht werden die Begriffe «Verkehrskonzept» (GP-Perimeter) und «Mobilitätskonzept» (pro Baugesuch) unterschieden; hier lag bei der Begriffswahl ein Missverständnis vor.
1.7	Vorschriften	Art. 13 Störfall	Die Störfallvorsorge wird als ungenügend berücksichtigt bemängelt. a) Das Planungsvorhaben ist entsprechend (im Störfallbericht) zu ergänzen, zu bewerten und vor der Festsetzung der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL erneut zur Stellungnahme einzureichen. b) Die umsetzbaren Schutzmassnahmen sind in die Bestimmungen des Gestaltungsplans aufzunehmen. c) Stellungnahme des Bundesamtes für Strassen ASTRA sowie des Bundesamtes für Energie BFE, einholen. Die Schlussfolgerungen der Stellungnahmen sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu dokumentieren. Allfällige Abweichungen von Anträgen der Bundesämter sind im Rahmen der Interessenabwägung zu begründen.	Hinweis: Thema wurde in der ersten Vorprüfung aufgrund eines internen Versehens beim Amt nicht berücksichtigt. Daher wurden die nachfolgenden Stellungnahmen erst im Rahmen der 2. VP abgehandelt. a) Bericht zur Störfallvorsorge angepasst und mit AWEL abgestimmt. b) Reglement wurde entsprechend ergänzt; Art. 13 wurde neu verfasst und präventive Objektschutzmassnahmen definiert. c) Stellungnahmen wurde eingeholt und die Ergebnisse in den Berichten (Störfallvorsorge und sinngemäss im Erläuterungsbericht) festgehalten.

Empfehlungen

E.1	Vorschriften	Art. 8 Gestaltung, Freiflächen und Lokalklima	Wachstumsbedingungen für die vorgesehenen Baumpflanzungen in den Freiräumen sichern: > Dringende Empfehlung, die Unterbauung der im Plan bezeichneten Freiräume auszuschliessen	Die Unterbauung für "Freiraum II neu" im Nord-Osten wird ausgeschlossen und eine Formulierung in Art. 8 Abs. 8 für "Freiraum II neu" ergänzt. Ein Unterbauungsverbot für den "Freiraum I neu" ist aus betrieblichen Gründen und mit Blick auf einen potenziellen unterirdischen Anschluss von Cargo Sous Terrain (CST) nicht möglich.
-----	--------------	--	--	--

ANHANG 9 – PBG (bis 28.02.2017), BauO (21.11.2024),
Richtlinie Freiflächenziffer (08.02.2007)

Planungs- und Baugesetz (PBG)⁴⁸

(vom 7. September 1975)¹

I. Titel: Allgemeine Bestimmungen

§ 1. ¹ Dieses Gesetz legt Ziele und Zwecke der Raumplanung fest und gewährt die Planungsmittel für die Aufteilung des Bodens in verschiedene Nutzungsbereiche, für deren Einteilung, Erschliessung und Ausstattung sowie für die Ausübung der zulässigen Bodennutzung. Zweck

² Es regelt die Zuständigkeiten und das Verfahren im Bereich der Raumplanung sowie das öffentliche Baurecht.

§ 2. Soweit dieses Gesetz oder das übrige kantonale Recht nichts Besonderes bestimmt, sind zuständig:⁵¹ Zuständigkeiten

- a. der Regierungsrat zum Erlass der in diesem Gesetz vorgesehenen Verordnungen, Richtlinien und Normalien, zur Festsetzung der vom Staat aufzustellenden Richtpläne und zur Oberaufsicht über das gesamte Planungs- und Bauwesen,
- b. die zuständige Direktion zur Festsetzung der vom Staat aufzustellenden Nutzungspläne und von Planungszonen, zum Entscheid über die Genehmigung von kommunalen Richt- und Nutzungsplänen sowie über genehmigungsbedürftige Verfügungen und zur Aufsicht über die Gemeinden in den von diesem Gesetz geordneten Sachbereichen,
- c. die politischen Gemeinden zum Erlass der ihnen vorbehaltenen Ausführungsvorschriften, zur Festsetzung kommunaler Pläne und zur erstinstanzlichen Gesetzesanwendung.

§ 3. ¹ Der Ausdruck «dieses Gesetz» und die Verweisung auf die «Vorschriften dieses Gesetzes» umfassen auch die ausführenden Erlasse. Begriffsbestimmungen

² Zu den ausführenden Erlassen zählen die Verordnungen und die kommunalen Erlasse.

³ Als ausführende Verfügungen gelten alle andern Gesetzesanwendungen.

⁴ Bezeichnet dieses Gesetz den Gemeinderat als zuständig, ist darunter die Gemeindevorsteherchaft (Exekutive) zu verstehen.

700.1

Planungs- und Baugesetz (PBG)

- Zinssatz § 4. Wo dieses Gesetz die Verzinsung einer Geldleistung vorschreibt, gilt der jeweilige Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften.
- Genehmigungen § 5.⁵¹ ¹ Bei der Genehmigung von Erlassen, Verfügungen und raumplanungsrechtlichen Festlegungen werden Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit geprüft.
² Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung.
³ Der Genehmigungsentscheid wird von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt veröffentlicht und aufgelegt.
- Kundmachungen § 6. ¹ Für vorgeschriebene Kundmachungen gilt:
a. öffentliche Bekanntmachungen erfolgen gleichzeitig im kantonalen Amtsblatt und in den üblichen Publikationsorganen der Gemeinde, wo solche fehlen durch öffentlichen Anschlag;
b. schriftliche Mitteilungen ergehen durch eingeschriebenen Brief; die Pflicht zur Mitteilung besteht nur gegenüber Personen, die Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz haben oder der Gemeindeverwaltung am Ort der gelegenen Sache schriftlich ein inländisches Zustelldomizil bezeichnet haben;
c. öffentliche Auflagen erfolgen bei der Gemeindeverwaltung am Ort der gelegenen Sache während der vollen Frist; die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen.
² Bei öffentlichen Bekanntmachungen und schriftlichen Mitteilungen sind die in diesem Gesetz vorgesehenen Rechtsbehelfe und Eingaben, deren Fristen und notwendiger Inhalt sowie die Stelle, an die sie zu richten sind, anzugeben; ferner ist auf Ort und Zeit vorgeschriebener öffentlicher Auflagen hinzuweisen.
- Anhörung und öffentliche Auflage § 7.²⁷ ¹ Bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören.
² Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern.
³ Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.
⁴ Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

II. Titel: Das Planungsrecht

1. Abschnitt: Die Planungspflicht

§ 8. Zur Planung im Sinne dieses Gesetzes verpflichtet sind der Staat, die regionalen Planungsvereinigungen, die Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen und deren Tätigkeit das Planungs- und Bauwesen beeinflusst oder davon abhängig ist.

A. Planungspflicht im Allgemeinen
I. Planungsträger

§ 9. ¹ Die Planungen jedes Planungsträgers gehen räumlich und sachlich so weit, als die Erfüllung der ihm zugewiesenen Aufgaben und die Wahrung seiner Interessen es erfordern.

II. Umfang

² Die Planungen sind neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen, soweit Rechtssicherheit und Billigkeit es zulassen.

§ 10.²⁷ Der Staat untersucht zusammen mit dem Bund und den regionalen Planungsverbänden die Besiedlungs- und Nutzungsentwicklung des Kantons und seiner Regionen. Er erarbeitet die Ziele der wünschbaren Entwicklung und koordiniert die Planungsmassnahmen von Kanton, Regionen und Gemeinden. Der Regierungsrat erstattet über diese Untersuchungen sowie über die Durchführung und den Verwirklichungsstand der Raumplanung dem Kantonsrat mindestens alle vier Jahre Bericht.

B. Staatliche Planung
I. Leitbilduntersuchungen

§ 11. Dem Staat obliegen ausser den ihm vorbehaltenen Planungen

II. Weitere Obliegenheiten

- a. die Beschaffung, Untersuchung und Weitergabe der Grundlagen,
- b. die Abstimmung überregional und überkantonale wirksamer Planungen und der Verkehr mit den Planungsbehörden des Bundes und anderer Kantone,
- c. die verlangte Mithilfe bei nachgeordneten Planungen.

§ 12.²⁷ ¹ Die Gemeinden schliessen sich zur Mitwirkung an der überkommunalen Planung zu Zweckverbänden zusammen. Die Stadt Zürich hat die gleiche Stellung wie ein regionaler Planungsverband.

C. Regionalplanung
I. Planungsverbände

² Soweit erforderlich, bilden die regionalen Planungsverbände eines grösseren Bereiches eine privatrechtliche Dachorganisation, insbesondere zur Koordination überkommunaler Planungsaufgaben.

§ 13.²⁷ ¹ Die regionalen Planungsverbände erarbeiten die Grundlagen und die Ziele der räumlichen Entwicklung ihres Gebietes und behandeln die Vorlagen zu den regionalen Richtplänen aufgrund von Initiativen, von Anträgen ihres Vorstandes oder von Aufträgen der zuständigen Direktion³³.

II. Aufgaben

² Die Gemeinden können in der Verbandsordnung den Planungsverbänden weitere Aufgabenbereiche übertragen.

³ Die zuständige Direktion³³ hört die Planungsverbände vor der Festsetzung oder Änderung von überkommunalen Nutzungszonen und Schutzverordnungen an.

§§ 14 und 15.²⁵

D. Verbindlichkeit der Planungen

§ 16. ¹ Die Planungen unterer Stufen haben denjenigen der obern Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen.

² Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.²⁷

E. Technische Vorkehren

§ 17. ¹ Jedermann hat gegen Ersatz des angerichteten Schadens Handlungen des Gemeinwesens zu dulden, die zur technischen Vorbereitung und Durchführung von Planungsmassnahmen notwendig sind, wie Begehungen, Geländeaufnahmen und Vermessungen, Verpflockungen, Bodenuntersuchungen usw.

² Begehungen überbauter und, wenn darauf Schaden verursacht wird, anderer Grundstücke oder Grundstückteile sind den Betroffenen rechtzeitig mitzuteilen; über eine Begehung hinausgehende Inanspruchnahmen bedürfen einer schriftlichen Mitteilung.

³ Über streitige Entschädigungsansprüche wird im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten⁸ entschieden.

2. Abschnitt: Die Richtplanung

A. Allgemeines²⁷

Gestaltungsgrundsätze

§ 18. ¹ Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern sowie der Bevölkerung der verschiedenen Kantonsteile in der Gesamtwirkung räumlich möglichst gleichwertige Lebensbedingungen gewähren.

² Insbesondere ist anzustreben, dass²⁷

- a. die natürlichen Grundlagen des menschlichen Lebens, wie Boden, Wasser, Luft und Energie, sparsam beansprucht und vor Beeinträchtigungen geschützt werden,
- b. die überbaubaren Gebiete haushälterisch, ökologisch und ökonomisch ausgewogen genutzt werden,
- c. die Qualität der Siedlungen verbessert wird,

- d. neben den Städten Zürich und Winterthur weitere gut erschlossene und mit übergeordneten öffentlichen und privaten Diensten ausgestattete Schwerpunkte der Besiedlung entstehen können,
- e. die Siedlungsgebiete gegen nachteilige Umwelteinflüsse abgeschirmt, vorhandene Belastungen abgebaut und eine soziale Durchmischung ermöglicht werden,
- f. die Siedlungsgebiete mit genügend erreichbaren öffentlichen und privaten Diensten für Versorgung, Fürsorge, Kultur, Bildung und Naherholung ausgestattet werden können,
- g. die für eine ausgewogene wirtschaftliche und siedlungspolitische Entwicklung des Kantons erforderlichen Flächen für Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden,
- h. der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben,
- i. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden,
- k. vielfältige, unter sich zusammenhängende Lebensräume erhalten und geschaffen werden,
- l. schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden,
- m. die für die Erholung der Bevölkerung nötigen Gebiete dauernd zur Verfügung stehen,
- n. die Siedlungsgebiete durch leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel und Strassen erschlossen werden.

§ 19.²⁷ ¹ Die Richtpläne sind behördenverbindlich.

Wirkung

² Die Recht- und Zweckmässigkeit ihrer Festlegungen kann bei der Nutzungsplanung im Rechtsmittelverfahren angefochten und im Genehmigungsverfahren überprüft werden.

B. Der kantonale Richtplan²⁷

§ 20.²⁷ ¹ Der kantonale Richtplan besteht aus folgenden aufeinander abgestimmten Teilrichtplänen: Bestandteile

- a. Siedlungs- und Landschaftsplan,
- b. Verkehrsplan,
- c. Versorgungsplan,
- d. Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen.

² Die Richtpläne bestehen in der Regel aus einem Plan und einem Bericht, der Erläuterungen zu den Festlegungen und Angaben über ihre wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthält.

³ Bei Bedarf können weitere Teilrichtpläne festgesetzt werden.

I. Siedlungs- und
Landschaftsplan

A. Siedlungs-
plan

1. Siedlungs-
und Bau-
entwick-
lungsgebiet²⁷

§ 21. ¹ Der Siedlungsplan enthält das auf längere Sicht für die Überbauung benötigte und hierfür geeignete Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet.

² Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgeschieden werden, das bereits weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 20 bis 25 Jahren benötigt wird und erschlossen werden kann.

³ Zusätzlich können als Bauentwicklungsgebiet Flächen vorgesehen werden, die voraussichtlich in einem späteren Zeitpunkt der Besiedlung dienen.

2. Weitere
Festlegungen

§ 22.²⁷ ¹ Der Siedlungsplan scheidet Gebiete aus, die aus kantonaler Sicht für die Bildung wirtschaftlicher und kultureller Zentren, für eine Wohn- oder gemischte Überbauung sowie für die industrielle und gewerbliche Nutzung bestimmt sind, und legt dabei die anzustrebende bauliche Dichte fest.

² Er bezeichnet ferner die schutzwürdigen Ortsbilder von kantonaler Bedeutung.

B. Landschafts-
plan

§ 23. ¹ Im Landschaftsplan sind, soweit von kantonaler Bedeutung, zu bezeichnen:²⁷

- a. das Landwirtschaftsgebiet mit jenen Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen; als landwirtschaftliche Nutzung gelten auch der Reb-, der Obst- und der Gartenbau,
- b. das Forstgebiet mit den der Forstgesetzgebung unterstehenden Wäldern und den zur Aufforstung bestimmten Flächen,
- c. das Erholungsgebiet mit jenen Flächen, die der Erholung der Bevölkerung dienen und bei denen dieser Zweck gegenüber andern Nutzungen überwiegt,
- d.²⁷ die Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie weitere Objekte, die aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes erhalten oder wiederhergestellt werden sollen und nicht vom Siedlungsplan erfasst sind,
- e. das Trenngebiet mit jenen Flächen, die zur Gliederung und Trennung des Siedlungsgebiets unüberbaut bleiben sollen,
- f. die Gebiete für Materialgewinnung und für Materialablagerung,

- g. das übrige Gebiet mit den Flächen, die keinem andern Gebiet zugeteilt sind.

² Die bezeichneten Gebiete können sich überschneiden; ein solcher Sachverhalt ist darzustellen.

§ 24.²⁷ Der Verkehrsplan gibt Aufschluss über bestehende und geplante Anlagen und Flächen für II. Verkehrsplan

- a. Nationalstrassen und Staatsstrassen von kantonaler Bedeutung,
- b. Bahnlinien und Anlagen für den Güterumschlag sowie andere öffentliche Transportmittel, Luftseilbahnen, Skilifte und dergleichen,
- c. schiffbare Wasserwege und regelmässig bediente Schifffahrtslinien,
- d. den Luftverkehr samt Luftstrassen im Nahbereich und Flugsicherungseinrichtungen,
- e. die Fahrzeugparkierung von kantonaler Bedeutung.

§ 25. ¹ Der Versorgungsplan enthält die bestehenden und vorgesehenen Anlagen und Flächen von kantonaler Bedeutung für²⁷ III. Versorgungsplan

- a. die Versorgung mit Wasser, insbesondere für die Wassergewinnung, -speicherung, -aufbereitung und -anreicherung,
- b.²⁷ die Versorgung mit Energie und Rohstoffen jeder Art,
- c. Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste,
- d. die Ableitung und Reinigung von Abwässern,
- e. die Beseitigung, Aufbereitung und Wiederverwertung von Abfällen und Schadstoffen.

² Ferner sind die zugehörigen Beförderungs-, Verteil-, Übertragungs- und Verbindungsleitungen sowie die Gebiete, die zum Schutz von Versorgungsanlagen freizuhalten sind, aufzunehmen.

§ 26. Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen enthält die für die Raumplanung wichtigen Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse von kantonaler Bedeutung, insbesondere für²⁷ IV. Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

- a. die öffentliche Verwaltung und die Justiz,
- b. die Erziehung und Bildung,
- c. die Kultur und die gemeinschaftliche Begegnung,
- d. die Kultuspflge und das Bestattungswesen,
- e. das Gesundheitswesen,
- f. die Erholung und den Sport.

§§ 27–29.²⁵

C. Der regionale Richtplan²⁷

Inhalt

§ 30.²⁷ ¹ Der regionale Richtplan erfasst Gebiete, die nach ihrer Lage, nach den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen, nach der Erschliessung, Versorgung und Ausstattung sowie nach ihrer mutmasslichen Entwicklung einer abgestimmten Raumordnung bedürfen und zugänglich sind.

² Der regionale Richtplan umfasst die gleichen Bestandteile und ordnet sinngemäss die nämlichen Sachbereiche wie der kantonale Richtplan; er kann jedoch die räumlichen und sachlichen Ziele enger umschreiben oder bei Bedarf weiter gehende Angaben enthalten.

³ Der Siedlungsplan kann insbesondere die gemeinde- oder gebietsweise anzustrebende bauliche Dichte festlegen.

⁴ Der Verkehrsplan enthält namentlich

- a. die Strassen und Parkieranlagen von regionaler Bedeutung,
- b. die Tram- und Buslinien mit den zugehörigen Anlagen,
- c. Bahnlinien sowie Anschlussgleise und Anlagen für den Güterumschlag,
- d. Rad-, Fuss-, Reit- und Wanderwege unter Einbezug historischer Verkehrswege.

D. Der kommunale Richtplan²⁷

Inhalt

§ 31.²⁷ ¹ Der kommunale Richtplan kann sich auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. Über die zu ordnenden Sachbereiche entscheidet das zur Festsetzung zuständige Organ.

² Auf den Verkehrsplan mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung darf nicht verzichtet werden.

E. Festsetzung und Genehmigung²⁷

Zuständigkeit

§ 32.²⁷ ¹ Der Kantonsrat setzt den kantonalen Richtplan fest.

² Der Regierungsrat setzt die regionalen Richtpläne fest.

³ Der kommunale Richtplan wird je nach der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung, vom Grossen Gemeinderat oder durch Urnenabstimmung festgesetzt. Er bedarf der Genehmigung.

⁴ Die Festsetzung des kantonalen Richtplans und der regionalen Richtpläne ist öffentlich bekannt zu machen.⁵¹

§§ 33–35.²⁵

3. Abschnitt: Die Nutzungsplanung

A. Kantonale und regionale Nutzungszonen

I. Die Landwirtschaftszone²³

§ 36.²⁷ Als Landwirtschaftszonen sind nach Bedarf Flächen aus- Bereich
zuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder
die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

§§ 37 und 38.²⁵

II. Die Freihaltezonen

§ 39. ¹ Kantonale und regionale Freihaltezonen werden nach Be- A. Bereich
darf für jene Flächen festgesetzt, die nach den entsprechenden Richt-
plänen überwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen oder ein
Objekt des Natur- und Heimatschutzes bewahren sollen.

² Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden,
die der Trennung und Gliederung des Siedlungsgebiets dienen.²⁷

§ 40. ¹ In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdische Bau- B. Bauten
ten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmit- und Anlagen
telbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck
nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG^{16,27}

² Änderungen in der Bewirtschaftung oder sonstigen Gestaltung
der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein.

³ ...²¹

§ 41. ¹ Jeder Grundeigentümer hat neben einem allfälligen Ent- C. Heimschlags-
schädigungsanspruch aus materieller Enteignung das Recht, seine in recht²⁷
der Freihaltezone gelegenen Grundstücke und Grundstückteile dem 1. Umfang
Staat heimzuschlagen.

² Beiden Parteien steht dabei das Ausdehnungsrecht nach dem
Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten⁸ zu.

700.1

Planungs- und Baugesetz (PBG)

2. Entschädigung

§ 42. ¹ Die Entschädigung richtet sich nach den Verhältnissen bei Eintritt der Rechtskraft der Freihaltezone. Sie ist von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem der Heimschlag ausgeübt wird.

² Für materielle Enteignung bereits bezahlte Entschädigungen sind anzurechnen.

3. Verfahren

§ 43. ¹ Das Heimschlagsrecht ist innert zehn Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Freihaltezone schriftlich geltend zu machen.

² Kommt innert sechs Monaten seit Geltendmachung kein privatrechtlicher Vertrag über den Erwerb der Heimschlagsfläche durch das Gemeinwesen zustande, hat dieses das Schätzungsverfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatreechten⁸ einzuleiten.

³ Rechtskräftige Entscheide der Schätzungskommission gelten als richterliches Urteil.

⁴ Auf den Heimschlag kann innert zwei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids über die Heimschlagsentschädigung schriftlich verzichtet werden.

D. Zugrecht

§ 43 a.²⁶ ¹ Der Staat kann im Entschädigungsverfahren aus materieller Enteignung die Zusprechung des betreffenden Landes zu Eigentum verlangen, wenn die Entschädigungsforderung für die mit der Freihaltezone verbundenen Eigentumsbeschränkungen mehr als zwei Drittel des Verkehrswerts beträgt und wenn er sich verpflichtet, das Land innert vier Jahren nach der Eigentumsübertragung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen oder einer bisherigen besonderen Nutzung, derentwegen das Land der Freihaltezone zugewiesen worden ist, dauernd zu erhalten.

² Die Entschädigung für die Zusprechung des Eigentums bemisst sich nach den Verhältnissen bei Eintreten der Rechtskraft der Freihaltezone. Sie ist von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem der Berechtigte die Entschädigung aus materieller Enteignung geltend gemacht hat.

³ Macht der Staat den Anspruch auf Eigentum geltend, sind die Entschädigungen für die Eigentumsbeschränkungen und für die Zusprechung des Eigentums gesondert festzustellen.

⁴ Der Staat kann innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids auf die Zusprechung des Eigentums verzichten.

E. Rückgriff²⁷

§ 44. Der Staat kann von Gemeinden, die aus der Freihaltezone besondern Nutzen ziehen, insbesondere weil diese in hohem Masse auch ihrer Bevölkerung dient oder ihnen die Festsetzung eigener angemessener Freihaltezonen erspart, Beiträge an seine Kosten fordern.

III. Gestaltungspläne für Materialgewinnung und Materialablagerung²⁶

§ 44 a.²⁶ ¹ Kantonale und regionale Gestaltungspläne für Materialgewinnung und Materialablagerung werden nach örtlichem und zeitlichem Bedarf für jene Flächen festgesetzt, die nach der Richtplanung für diese Zwecke vorgesehen sind. Inhalt

² Mit dem Gestaltungsplan werden im Rahmen eines Gesamtkonzepts über das im Richtplan bezeichnete Gebiet für einen bestimmt umgrenzten Bereich die beanspruchte Landfläche, die Abbautiefe oder Auffüllhöhe sowie der Abbau- oder Deponievorgang samt allfälliger Etappierung festgelegt.

³ Der Gestaltungsplan hat auch Festlegungen über die vorgesehenen Bauten und Anlagen, die Wiederherstellung oder Neugestaltung der erfassten Flächen, den für eine spätere einwandfreie Nutzung vorzusehenden Bodenaufbau, die Erschliessung und die Transportwege sowie die weiteren für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit erforderlichen Angaben zu enthalten.

⁴ Vor der Festsetzung sind die Gemeinden über das Ergebnis der Planaufgabe zu orientieren. Auf ihr Verlangen sind die Gemeinderäte zu einer Einigungsverhandlung einzuladen. Berechtigten Begehren der Gemeinden ist bei der Festsetzung zu entsprechen. Verbleibende Abweichungen sind zu begründen.

B. Die Bau- und Zonenordnung

I. Der Inhalt im Allgemeinen

§ 45. ¹ Die Gemeinden erlassen eine Bau- und Zonenordnung. Festsetzungspflicht

² Sie sind dabei an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweise sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet.

§ 46. ¹ Die Bau- und Zonenordnung regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind. Hauptinhalt

² Zu diesem Zweck wird der nicht von übergeordneten Zonen und nicht von Waldareal erfasste Gemeindebann rechtsverbindlich in Bauzonen, Erholungszonen, Freihaltezonen und Reservezonen unterteilt.²⁷

³ Ferner können ergänzende Landwirtschaftszonen, namentlich im Siedlungsgebiet, festgesetzt werden.²⁶

⁴ Die Unterteilung erfolgt durch einen Zonenplan; übergeordnete Zonen sind soweit möglich darzustellen, oder es ist auf ihre Festlegungen in anderer Weise aufmerksam zu machen.

II. Die Bauzonen

- A. Begrenzung § 47. ¹ Die Bauzonen sind innerhalb des Siedlungsgebiets auszuscheiden.
² ...²⁵
³ ...²⁵
⁴ ...²⁵
- B. Zonenarten § 48. ¹ Es sind Zonen unterschiedlicher Ausnützung, Bauweise und/oder Nutzweise vorzusehen.
 I. Zulässige Zonen ² Als solche Zonen können bestimmt werden:²⁷
- a. Kernzonen,
 - b. Quartiererhaltungszonen,
 - c. Zentrumszonen,
 - d. Wohnzonen,
 - e. Industrie- und Gewerbezone,
 - f. Zonen für öffentliche Bauten.
- ³ Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.²⁶
- II. Zulässige Bauvorschriften § 49. ¹ Die Bau- und Zonenordnung kann die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen.
 1. Allgemeines²⁶ ² Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind Regelungen gestattet über:²⁷
- a. Ausnutzungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung,
 - b. Abstände, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe und Firsthöhe,
 - c. die Geschoszahl,
 - d. die Dachgestaltung,

- e. Anordnungen zur Erleichterung der Nutzung von Sonnenenergie,
- f. die offene und die geschlossene Bauweise mit der Gesamtlänge und der zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau.

³ Für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden.²⁶

§ 49 a.²⁶ ¹ Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnutzungsziffern oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen: 2. Besonderes

bei eingeschossigen Zonen	20%
bei zweigeschossigen Zonen	30%
bei dreigeschossigen Zonen	50%
bei viergeschossigen Zonen	65%
bei mehr als viergeschossigen Zonen	90%

² Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern oder ein Dachgeschoss über Flachdächern sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.

³ Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden und für gewerbliche Nutzungen sowie Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden. In Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen kann für geeignete Lagen überdies bestimmt werden, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.

§ 50. ¹ Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. III. Kernzonen²⁷

² Die Bau- und Zonenordnung kann das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten sowie die Stellung und die Höhenlage der Bauten sonst näher ordnen. Nutzungsziffern sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.²⁷

³ Die Bau- und Zonenordnung kann besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmung über die höchstzulässige Gebäudehöhe Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Gebäudehöhe erlaubt.

⁴ ...²⁵

III a. Quartier-
erhaltungszonen § 50 a.²⁶ ¹ Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen.

² Die Bau- und Zonenordnung kann die nämlichen Regelungen treffen wie für die Kernzonen.

IV. Zentrums-
zonen § 51.²⁷ ¹ Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.

² Die Bau- und Zonenordnung kann, allenfalls gebietsweise, das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben sowie das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten.

V. Wohnzonen § 52. ¹ Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.²³

² ...²⁵

³ Mässig störende Betriebe sind gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt; stark störende und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.²⁷

§§ 53–55.²⁵

VI. Industrie-
und Gewerbe-
zonen
1. Nutzweise § 56.²⁷ ¹ Industrie- und Gewerbebezonen sind in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt.

² Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen, in ausgedehnten oder abgelegenen Industriezonen auch kleinere Läden für den täglichen Bedarf und sonstige den Beschäftigten nützliche Dienstleistungsgewerbe.

³ Die Bau- und Zonenordnung kann auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulassen; aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen kann sie bestimmte Betriebsarten ausschliessen.

⁴ Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet; für vorübergehend angestellte Personen kann die Bau- und Zonenordnung provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulassen.

§ 57.²⁷ Die Bau- und Zonenordnung kann Industrie- und Gewerbe-zonen unterschiedlicher Einwirkungen ausscheiden. Dabei kann sie Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, stark störenden gleichstellen.

2. Schutz gegen Einwirkungen

§ 58. ¹ . . .²⁵

² Die Bau- und Zonenordnung kann die Gebäudehöhe oder die Gesamthöhe ohne Festlegung einer Geschoszahl bestimmen.²⁷

3. Gebäudehöhe²⁷

§ 59. Die Bau- und Zonenordnung kann für das Bauen an die Grundstücksgrenze unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen Bestimmungen aufstellen, die von diesem Gesetz abweichen.

4. Grenzbau

§ 60. ¹ Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.²⁷

VII. Zone für öffentliche Bauten

² Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.²⁷

³ Die Bau- und Zonenordnung kann im Rahmen dieses Gesetzes Bauvorschriften aufstellen.

III. Die Freihaltezonen und die Erholungszonen²⁷

§ 61.²⁷ ¹ Als Freihaltezonen oder Erholungszonen sind die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind.

A. Zweck

² Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen.

B. Rechts-
wirkungen
I. Im
Allgemeinen

§ 62.²⁷ ¹ Für Bauten und Anlagen, für die Rechte der Grundeigentümer, für den Rückgriff auf andere Gemeinden und für das Zugrecht der Gemeinden gelten hinsichtlich Inhalt und Verfahren die gleichen Bestimmungen wie bei übergeordneten Freihaltezonen.

² In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

§ 63.²⁵

II. Vorkaufs-
recht

§ 64. ¹ Unter Vorbehalt von Absatz 4 steht der Gemeinde oder dem Kanton an Grundstücken und Grundstückteilen in der Freihalte- oder Erholungszone zu den Bedingungen des jeweiligen Käufers ein unbefristetes, in jedem Verkaufsfall gültiges gesetzliches Vorkaufsrecht zu, das vertraglichen Vorkaufsrechten vorgeht. Es ist im Grundbuch anzumerken.²⁷

² Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn

- a.²⁷ der Grundstückteil in der Freihalte- oder Erholungszone zum Umschwung eines überbauten Grundstücks gehört und zusammen mit diesem erworben wird;
- b. der Erwerber das Grundstück selbst landwirtschaftlich bewirtschaften will. Der Gemeinde steht jedoch ein auf zehn Jahre seit Übertragung des Eigentums befristetes Kaufsrecht zu den Bedingungen des seinerzeitigen Kaufvertrags zu, das ausgeübt werden kann, wenn der Erwerber oder seine Erben die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht weiterführen; es ist im Grundbuch anzumerken.

³ Das Vorkaufsrecht ist innert drei Monaten seit der dem Grundbuchverwalter obliegenden Mitteilung des Verkaufs auszuüben.

⁴ Das Vorkaufsrecht gilt auch für übergeordnete Freihaltezonen. An Grundstücken in der Erholungszone ist nur die Gemeinde zum Vorkauf berechtigt.²⁶

⁵ Können sich die Berechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht einigen, geht das Recht des für den Erlass der Zone zuständigen Gemeinwesens vor.²⁶

IV. Die Reservezone

Rechtswirkung

§ 65. ¹ Die Reservezone umfasst Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.²⁷

² Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG¹⁶ zulässig. Sie dürfen zudem der in den Richtplänen vorgesehenen Zweckbestimmung nicht zuwiderlaufen.²⁷

³ Für Bauten und Anlagen besteht kein Erschliessungsanspruch gegenüber dem Gemeinwesen; vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen. Gleiches gilt für die Inanspruchnahme öffentlicher Versorgungs- und Erschliessungsanlagen.

⁴ Eigentümer von Grundstücken in Reservezonen haben einen Anspruch auf Überprüfung der Bauzonendimensionierung, der frühestens acht Jahre nach der Festsetzung oder Revision des Zonenplans geltend gemacht werden kann.²⁶

V. Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung²⁷

§ 66.²⁷ ¹ Der Zonenplan setzt im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. A. Waldabstandslinien

² Die Linien sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

§ 67. Die Bau- und Zonenordnung kann gegenüber im Zonenplan eingetragenen Gewässern Linien festlegen, die den kantonalrechtlichen Mindestabstand erhöhen und vom Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken abweichen. B. Gewässerabstandslinien

§ 68.²⁷ Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen Hochhäuser gestattet sind. C. Hochhäuser

§ 69.²⁷ Die Bau- und Zonenordnung kann in den Bauzonen allgemein, zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Dabei sind Mindestarealflächen festzulegen. D. Arealüberbauungen
I. Zulässigkeit

§ 70.²⁵

§ 71. ¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. II. Anforderungen

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.²⁷

³ Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als ganzes den Anforderungen genügt.²⁷

III. Besondere
Bauvorschriften

§ 72.²⁷ ¹ Die Bau- und Zonenordnung kann Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen für die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen.

² Die Abstände gegenüber Waldungen, Gewässern, Nachbargrundstücken und Strassen – ausser solchen, die vorwiegend der Arealerschliessung dienen – dürfen nicht verringert werden.

³ Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnutzungsverschiebungen zulässig.

IV. Sicherungen²⁷

§ 73. ¹ Die baurechtliche Bewilligung setzt eine vollständige Baueingabe voraus.

² Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden, die sichern, dass während des Bestands der bewilligten Überbauung

- a. das Areal weder stärker ausgenützt noch wesentlich anders als nach den bewilligten Plänen überbaut wird,
- b. die Freiflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben.

§ 74.²¹

E. Aussichtsschutz

§ 75.²⁷ Die Bau- und Zonenordnung kann für im Zonenplan bezeichnete Lagen Anordnungen treffen, welche die Aussicht oder die Sicht auf besondere Geländeformen sichern.

F. Baumschutz
und Begrünung

§ 76.²⁷ Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs und von Flachdächern vorschreiben; diese dürfen jedoch die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

G. Terrassen-
und ähnliche
Überbauungen

§ 77.²⁷ Die Bau- und Zonenordnung kann für Terrassen- und ähnliche Überbauungen Bestimmungen aufstellen, die von den normalen Zonenvorschriften abweichen.

H. Aussen-
antennen

§ 78. Die Bau- und Zonenordnung kann für ganze Zonen oder gebietsweise Aussenantennen verbieten, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

§ 78 a.⁵³ ¹ Die Bau- und Zonenordnung kann für im Zonenplan bezeichnete Gebiete Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien treffen. I. Erneuerbare Energien

² Energiegewinne gestützt auf die Umsetzung von Anordnungen gemäss Abs. 1 werden für die Einhaltung der kantonalen Bestimmungen bezüglich der Verminderung des Verbrauchs an nichterneuerbaren Energien nicht berücksichtigt.

VI. Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne

1. Sonderbauvorschriften

§ 79. ¹ Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Zweck

² Sie können ferner die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten schaffen.

§ 80. ¹ Sonderbauvorschriften können von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen sowie die Nutzweise nach ihrer Art und innerhalb der Art nach Aufteilung und Zweckbestimmung näher umschreiben. Sie haben für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen.²⁷ Inhalt

² ...²⁵

³ Sonderbauvorschriften können durch einen Plan ergänzt werden, der die wesentlichen Elemente der erlaubten Überbauung zeichnerisch wiedergibt.

§ 81. ¹ Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Rechtswirkung

² Sie können jedoch bestimmen, dass Baubewilligungen auf ihrer Grundlage nur erteilt werden, wenn die entsprechende Überbauung des ganzen Gebiets oder näher zu umschreibender Teilgebiete rechtlich gesichert ist.

³ Wird auf die eingeräumte Überbauungsmöglichkeit verzichtet, finden die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung Anwendung.

Aufhebung

§ 82. Sonderbauvorschriften können frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.

2. Gestaltungspläne

A. Inhalt

§ 83.²⁷ ¹ Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

² Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

³ Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

⁴ Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

B. Arten

I. Öffentlicher
Gestaltungsplan

§ 84.²⁷ ¹ Die Gemeinden können einen öffentlichen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.

² Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen, die im kantonalen oder in einem regionalen Richtplan enthalten sind, setzt die zuständige Direktion⁵¹ fest. Vor der Festsetzung sind die Gemeinden über das Ergebnis der Planaufgabe zu orientieren. Auf ihr Verlangen sind die Gemeinderäte zu einer Einigungsverhandlung einzuladen. Berechtigten Begehren der Gemeinden ist bei der Festsetzung zu entsprechen. Verbleibende Abweichungen sind zu begründen.

II. Privater
Gestaltungsplan
1. Aufstellung

§ 85. ¹ Gestaltungspläne können mit öffentlich-rechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden.

² Sie können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.²⁷

§ 86.²⁷ Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates. 2. Zustimmung

§ 87.²⁷ Gestaltungspläne können in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden. Die entsprechenden Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Änderungen. C. Aufhebung

VII. Gemeinsame Bestimmungen

§ 87 a.⁵⁰ ¹ Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne können vor ihrer Festsetzung der zuständigen Direktion zur Vorprüfung eingereicht werden. Vorprüfung

² Die Vorprüfung erfolgt innert zwei Monaten. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig, erfolgt die Vorprüfung innert drei Monaten.

§ 88.⁵¹ Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und öffentliche Gestaltungspläne werden je nach der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung, vom Grossen Gemeinderat oder durch Urnenabstimmung erlassen, geändert oder aufgehoben. Festsetzung

§ 89.⁵¹ ¹ Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne sind der zuständigen Direktion zur Genehmigung einzureichen. Genehmigung

² Die Direktion ist bei der Genehmigung an den Vorprüfungsbericht gebunden.

C. Der Erschliessungsplan

§ 90. ¹ Mit der Bau- und Zonenordnung setzen die Gemeinden einen Erschliessungsplan fest. A. Pflicht zur Festsetzung

² Setzt die Verwirklichung des Erschliessungsplans die Mitwirkung anderer Planungsträger voraus, sind diese rechtzeitig anzuhören.

³ Der Regierungsrat kann Gemeinden, deren Bauzonen grösstenteils überbaut sind und deren Groberschliessung für die weitere Überbauung weitgehend ausreicht, von der Festsetzungspflicht entbinden; unter den gleichen Voraussetzungen kann er diese Pflicht räumlich oder sachlich beschränken.

B. Inhalt und
Rechts-
wirkungenI. Im
Allgemeinen

§ 91.²⁷ Der Erschliessungsplan gibt Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Er zeigt ferner auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die Groberschliessung der Bauzonen durchführt und wie sie auf die Angebotsplanung im öffentlichen Personenverkehr sowie auf die Güterverkehrsplanung abgestimmt ist.

II. Erschlies-
sungssetappen

§ 92.²⁷ ¹ Für die jeweils bevorstehende Etappe sind die Dimensionierungen der Erschliessungsanlagen festzulegen und ihre Kosten zu ermitteln.

² Mit dieser Festlegung gelten die entsprechenden Ausgaben als bewilligt.

III. Erstellung-
pflicht

§ 93.²⁷ ¹ Die Groberschliessung ist so rechtzeitig in Angriff zu nehmen, dass die Überbauung der betreffenden Gebiete auf den Ablauf der massgebenden Etappe hin möglich wird.

² Bei Säumigkeit der zuständigen Planungsträger trifft die zuständige Direktion⁵¹ an deren Stelle die erforderlichen Massnahmen, wenn betroffene Grundeigentümer für sämtliche Kosten Vorschuss leisten. Nach Abschluss der Bauarbeiten haben die zuständigen Planungsträger die Kosten zurückzuerstatten.

C. Änderungen

§ 94. ¹ Erfüllen sich die bei der Aufstellung des Erschliessungsplans getroffenen Annahmen über die Überbauung nicht und sind andere Gebiete zur allgemeinen Überbauung bereit, ist der Plan entsprechend zu ändern, soweit die Planungsträger dadurch finanziell nicht wesentlich stärker belastet werden oder für sie eine Mehrbelastung zumutbar ist.

² Der Regierungsrat kann auf Gesuch der Gemeinden die Fristen erstrecken,

- a. wenn sich die den Bauzonen und dem Erschliessungsplan zugrunde liegenden Annahmen über die Entwicklung oder über die wirtschaftlichen Möglichkeiten derart einschneidend ändern, dass die Erfüllung des Erschliessungsplans unzumutbar und seine Durchführung nach Abwägung aller Umstände nicht mehr vertretbar wäre,
- b. und wenn überdies diese veränderten Erwartungen nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Einzonung und der Festsetzung des Erschliessungsplans nicht vorausgesehen werden konnten.

³ Der Regierungsrat kann nötigenfalls Fristerstreckungen mit der Anweisung verbinden, die Bauzonen zu verkleinern.

§ 95. Der Erschliessungsplan wird im gleichen Verfahren und in gleicher Zuständigkeit wie die Bau- und Zonenordnung festgesetzt; er bedarf der Genehmigung. D. Verfahren

D. Die Bau- und Niveaulinien

I. Die Baulinien

§ 96. ¹ Baulinien dienen, wo das Gesetz nicht etwas Besonderes vorsieht, der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen. A. Zweck und Arten
I. Allgemein

² Es sind folgende Baulinien zu unterscheiden und im Baulinienplan unter Angabe ihres Zwecks verschieden darzustellen:

- a. Verkehrsbaulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen;
- b. Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten, wie Parkhäuser, Grossparkierungsanlagen, Unterhalts-, Überwachungs- und Versorgungsdienste, sowie für Fluss- und Bachkorrekturen;
- c.²⁷ Baulinien für Versorgungsleitungen und für Anschlussgleise.

§ 97. ¹ Verkehrsbaulinien können Festlegungen über die Pflicht zur geschlossenen Bauweise enthalten. II. Besondere Zwecke bei Verkehrsbaulinien

² Verkehrsbaulinien dürfen ferner ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben, insbesondere das Bauen auf die Baulinie vorschreiben oder die Gebäudehöhe näher ordnen.²⁷

§ 98. Die Baulinien sind so festzusetzen, dass sie den Bedürfnissen beim voraussichtlichen Endausbau der betreffenden Anlagen genügen. B. Mass

§ 99. ¹ Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen. C. Rechtswirkungen
I. Allgemein

² Der Baulinienplan kann indessen die Wirkung der Baulinien auf bestimmte Vertikalbereiche beschränken. 1. Bauverbot

§ 100. ¹ Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert. 2. Ausnahmen

² Fallen Baulinie und Grenze des für die Anlage benötigten Raumes zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.

³ Weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.

II. Änderungsverbot

§ 101. ¹ Baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden.

² Weiter gehende Vorkehren sind nur zu bewilligen, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat.

III. Entschädigungspflicht

§ 102. Für die mit den Baulinien verbundenen Eigentumsbeschränkungen ist eine Entschädigung nur geschuldet, wenn sie eine materielle Enteignung bewirken.

IV. Heimschlagsrecht
1. Voraussetzung

§ 103. ¹ Wird ein unüberbautes oder mit einem Abbruchobjekt überbautes Grundstück wegen einer Baulinie unüberbaubar und kann es auch nicht durch einen Quartierplan wieder überbaubar gemacht werden, so hat der betroffene Grundeigentümer wahlweise zu einem allfälligen Entschädigungsanspruch das Heimschlagsrecht.

² Das gleiche Recht gilt für den Teil eines grösseren Grundstücks, der ohne die Baulinie selbstständig überbaubar gewesen wäre; heimgeschlagen werden kann die Fläche, die voraussichtlich beim Endausbau der betreffenden Anlage abzutreten wäre.

2. Verfahren

§ 104. ¹ Das Heimschlagsrecht kann innert zehn Jahren geltend gemacht werden, nachdem die endgültige Unüberbaubarkeit feststeht oder behördlich festgestellt worden ist, und zwar gegenüber dem Gemeinwesen, das die Baulinien festgesetzt hat.

² Für die Entschädigung, das Verfahren, den Verzicht auf die Rechtsausübung und den Rückgriff des belangten Gemeinwesens gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die Freihaltezone.

V. Leitungsbaurecht

§ 105. ¹ Öffentliche Unternehmungen und gemischtwirtschaftliche oder private Unternehmungen, die öffentliche Aufgaben erfüllen, sind berechtigt, im Baulinienbereich gegen Ersatz des verursachten Schadens unterirdische Leitungen samt zugehörigen Bauwerken zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

² Kommt über den Bestand und Umfang des Anspruchs sowie über die Entschädigung keine Einigung zustande, entscheidet die Schätzungskommission nach der Gesetzgebung betreffend die Abtretung von Privatrechten.⁵¹

³ Der Bestand derartiger Leitungen und Bauwerke kann im Grundbuch angemerkt werden.

II. Die Niveaulinien

§ 106. Die Niveaulinien bestimmen die Höhenlage der Anlagen, die durch Verkehrsbaulinien gesichert werden. Begriff

§ 107. Bauten und Anlagen Dritter haben sich nach der Niveaulinie zu richten, soweit sie von baurechtlicher Bedeutung sind. Rechtswirkung

III. Gemeinsame Bestimmungen

§ 108. ¹ Für die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien für kommunale Anlagen ist die Gemeinde zuständig, in den andern Fällen die zuständige Direktion.⁵¹ Verfahren

² Die zuständige Direktion⁵¹ hat begründeten Festsetzungsbegehren zu entsprechen; vor der Festsetzung hört sie den Gemeinderat an.

³ Bau- und Niveaulinienpläne sind öffentlich bekannt zu machen und mit den nötigen Erläuterungen öffentlich aufzulegen; die Auflage ist den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

§ 109. Bau- und Niveaulinienpläne der Gemeinden bedürfen der Genehmigung. Genehmigung

§ 110. Mit der Rechtskraft der Bau- und Niveaulinien steht dem Werkträger im Rahmen ihrer Zweckbestimmung das Enteignungsrecht zu. Enteignungsrecht

§ 110 a.²⁶ Eigentümer von Grundstücken, die von Bau- und Niveaulinien betroffen sind, haben Anspruch auf deren Überprüfung, wenn die Richtplanung den durch die Bau- und Niveaulinien gesicherten Ausbau nicht mehr vorsieht. Überprüfung

E. Ski- und Schlittellinien

§ 111. ¹ Die Ski- und Schlittellinien dienen der Sicherung von Ski- und Schlittelabfahrten. Zweck

² Sie können Festlegungen über befristete Betretungsrechte und Hagräumungspflichten enthalten.

Rechts-
wirkungen

§ 112. ¹ Innerhalb der Ski- und Schlittellinien sind Bauten, Anlagen und Bewirtschaftungen unzulässig, die dem Zweck dieser Linien widersprechen.

² Aufwendungen aus der Hagräumungspflicht und Schäden aus der Benützung der Abfahrten sind zu ersetzen.

Verfahren,
Entschädigung

§ 113. ¹ Für die Festsetzung von Ski- und Schlittellinien ist der Gemeinderat zuständig.

² Im Übrigen gelten für das Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren sinngemäss die entsprechenden Vorschriften über die Bau- und Niveaulinien.

³ Über Entschädigungen wird nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten⁸ entschieden. Die Gemeinde kann auf Unternehmungen, die aus Ski- und Schlittellinien besonderen Nutzen ziehen, Rückgriff nehmen.

F. Die Landsicherung für öffentliche Werke

I. Der Werkplan

A. Voraus-
setzungen

§ 114. ¹ Sind Grundstücke nach einem Richtplan für ein Werk oder eine Anlage im öffentlichen Interesse vorgesehen, die nicht durch Baulinien gesichert werden können, dürfen die Eigentümer verlangen, dass innert fünf Jahren ein Werkplan festgesetzt wird.²⁷

² Der Träger des Werks kann den Werkplan jederzeit von sich aus erstellen.

³ Der Werkplan hat über den ungefähren Standort von Bauten und den genauen Landbedarf Aufschluss zu geben.

B. Verfahren

§ 115. ¹ Der Werkplan wird vom Träger des Werks, bei Ungewissheit über die Trägerschaft vom Ersteller des betreffenden Richtplans festgesetzt.

² Werkpläne, die nicht von staatlichen Instanzen festgesetzt worden sind, bedürfen der Genehmigung.

³ Festsetzung und Genehmigung sind den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

C. Rechts-
wirkungen
I. Enteignungs-
recht

§ 116. Die Genehmigung des Werkplans schliesst die Erteilung des Enteignungsrechts ein.

§ 117. Für Vorkehren an bestehenden Bauten und Anlagen im Werkplanbereich gelten sinngemäss die gleichen Beschränkungen wie für baulinienwidrige Bauten und Anlagen. II. Änderungsverbot

§ 118. ¹ Dem Werkträger steht an den vom Werkplan erfassten Grundstücken und Grundstückteilen das gleiche Vorkaufsrecht zu, wie es für die Freihaltezone gilt. III. Vorkaufsrecht

² Ist der Träger noch nicht endgültig bestimmt, übt je nach der Natur des Werks der Staat oder die Gemeinde das Vorkaufsrecht aus.

³ Der Erwerber ist verpflichtet, das Grundstück dem endgültigen Träger zu den gleichen Bedingungen zuzüglich Zins abzutreten, zu denen er es erworben hat. Der endgültige Werkträger ist verpflichtet, das Grundstück zu diesen Bedingungen samt Zins zu übernehmen.

§ 119. ¹ Der betroffene Eigentümer hat nach Genehmigung des Werkplans wahlweise zu einem allfälligen Entschädigungsanspruch das Recht, sein Grundstück dem Ersteller des Werkplans heimzuschlagen. IV. Heim-schlagsrecht

² Für die Entschädigung, das Verfahren und den Verzicht auf die Rechtsausübung gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die Freihaltezone.

³ Im Verhältnis zwischen dem Ersteller des Werkplans und dem endgültigen Werkträger findet die gleiche Regelung wie beim Vorkaufsrecht Anwendung.

II. Das vorsorgliche Bauverbot

§ 120. Zur Sicherung öffentlicher Werke und Anlagen, die sich in Vorbereitung befinden, aber nicht Gegenstand eines Richt- oder Werkplans sind, kann ausnahmsweise ein vorsorgliches Bauverbot verfügt werden. Anwendungsbereich

§ 121. ¹ Das Begehren ist vom voraussichtlichen Werkträger zu stellen. Verfahren

² Den Entscheid fällt bei Werken des Staates der Regierungsrat, in den andern Fällen die zuständige Direktion⁵¹; der Gemeinderat der Standortgemeinde ist vorher anzuhören, wenn er nicht Gesuchsteller ist.

§ 122. ¹ Das Bauverbot fällt dahin, wenn innert fünf Jahren seit Eintritt seiner Rechtskraft nicht der entsprechende Richtplan ergänzt und ein Werkplan festgesetzt oder das Enteignungsverfahren eingeleitet wird. Befristung

² . . .²⁵

4. Abschnitt: Quartierplan, Grenzberreinigung und Gebietssanierung²⁷**A. Der Quartierplan²⁷****1. Grundsätze²⁶**

Zweck	<p>§ 123. ¹ Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen.</p> <p>² Erfordern die Umstände keine umfassende Regelung, beschränkt sich der Quartierplan auf die nötigen Teilmassnahmen.</p> <p>³ In weitgehend unüberbauten Gebieten kann verlangt werden, dass der Quartierplan die angestrebte Quartierstruktur sowie Vorstellungen bezüglich der Bebauung aufzeigt und dass die Parzellaranordnung hierauf abgestimmt wird.²⁶</p>
Entflechtung	<p>§ 123 a.²⁶ Steht das erfasste Gebiet ganz oder teilweise im Eigentum von Landwirten, kann neben dem Quartierplanverfahren zur Förderung der Entflechtung unterschiedlich nutzbarer Grundstücke eine Landumlegung nach den Vorschriften des Landwirtschaftsgesetzes⁹ durchgeführt werden, sofern daraus keine Verzögerung entsteht.</p>
Gebiet	<p>§ 124. ¹ Der Quartierplan ist grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken; bei besonderen Verhältnissen kann er darüber hinausreichen.</p> <p>² Das Bezugsgebiet wird in der Regel durch bestehende oder geplante öffentliche Strassen, ausnahmsweise auch durch Quartierstrassen, begrenzt; an die Stelle von Strassen können eindeutige natürliche, künstliche oder rechtliche Hindernisse oder Trennlinien für die Überbauung treten.</p>
Baulinienfestsetzung	<p>§ 125. ¹ Vor oder mit dem Quartierplan sind für die öffentlichen Strassen, die sein Gebiet begrenzen oder durchkreuzen, sowie für die Quartierstrassen und andere Verkehrsanlagen Bau- und Niveaulinien festzusetzen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht.²⁷</p> <p>² Ist in diesem Zeitpunkt die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien noch nicht möglich, kann ausnahmsweise das voraussichtlich hierfür notwendige Land mit projektierten Baulinien bezeichnet werden.</p>
Landeinteilung	<p>§ 126. ¹ Das Quartierplangebiet ist so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligungen und nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen.</p>

² Für die Neuzuteilung können Mindestgrössen vorgeschrieben werden.

³ Wo ein Bedürfnis hierfür besteht, sollen Flächen ausgeschieden werden, die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen des Quartiers oder einer Mehrzahl von Grundstücken dienen; die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse hieran sind mit dem Quartierplan zu regeln.

§ 127.²⁷ ¹ Auf Schutzobjekte ist Rücksicht zu nehmen.

Schutzobjekte;
bestehende
Gebäude

² Die Beseitigung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht befristet oder auf Widerruf bewilligt worden sind, darf ausserhalb der Gebietssanierung nur vorgesehen werden, wenn sie den Wert des Grundstücks nicht entscheidend mitbestimmen und wenn ihr Fortbestand die zweckmässige Ausgestaltung des Quartierplans hindert. Diese Einschränkung gilt nicht, wenn der betroffene Eigentümer zustimmt und wenn dadurch nicht andere Beteiligte unverhältnismässig belastet werden.

§ 128. ¹ Alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets müssen durch den Quartierplan erschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben.

Erschliessung,
Ausstattung und
Ausrüstung

² Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen.

³ Wo derartige Anlagen nach den Umständen nicht in einem Zuge erstellt zu werden brauchen, ist der etappenweise Bau zu regeln.

§ 129. ¹ Mit dem Quartierplan können unter den hierfür geltenden Voraussetzungen und im dafür vorgeschriebenen Verfahren Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan festgesetzt werden.

Ordnung der
Überbauung

² Der Grundsatzentscheid darüber soll in der Regel bei privaten Gestaltungsplänen spätestens an der ersten Quartierplanversammlung getroffen werden, in den andern Fällen durch den Gemeinderat nach der Verfahrenseinleitung.

§ 130.²⁷ ¹ Quartierpläne werden im privaten Verfahren von den Grundeigentümern, im amtlichen Verfahren vom Gemeinderat aufgestellt.

Aufstellung

² Für die Durchführung der Quartierplanverfahren kann der Gemeinderat eine Quartierplankommission bestellen, der auch ausserhalb der Gemeinde wohnhafte Sachverständige angehören können.

§§ 131–136.²⁵

2. Bewertung und Zuteilung des Landes²⁶**A. Bewertungsmethode**

§ 137. ¹ Die Bewertung des Landes erfolgt in der Regel nach Flächen unter Berücksichtigung der Wertunterschiede.

² Erachtet der Gemeinderat aufgrund der Verhältnisse, insbesondere bei Verbindung mit einem Gestaltungsplan, die Bewertung nach dem Verhältnis der Werte der eingeworfenen Grundstücke als geboten, so verfügt er dies in der Regel vor Ausarbeitung des Quartierplanelntwurfs; dieser Entscheid ist den beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

³ Im Einverständnis mit den Grundeigentümern können auch andere Bewertungsmethoden angewandt werden.

⁴ Spätere Einwendungen gegen die Bewertungsmethode sind ausgeschlossen.

B. Quartierplanmasse und Abzüge

§ 138. ¹ In die Masse der beteiligten Grundstücke sind die Flächen aufzuhebender öffentlicher Strassen, Wege und Gewässer sowie Flur- und Genossenschaftswege einzubeziehen.

² Von der sich ergebenden Masse wird abgezogen:

- a. das für die Erschliessungsanlagen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen benötigte Land; der Abzug für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen soll in der Regel 10% der Masse nicht übersteigen;
- b. der Landbedarf für die Neuanlagen oder den Ausbau öffentlicher Verkehrswege, die das Quartierplangebiet umgrenzen oder durchkreuzen, sowie kleinerer öffentlicher Versorgungsanlagen, die auch dem Quartier dienen.

³ Die Summe aller Abzüge darf in der Regel bei der Aufstellung des Quartierplans nicht mehr als 25% und bei dessen Änderung nicht mehr als 10% betragen.

⁴ Bei der Umlegung nach Flächen sind die Abzüge den Grundstücken des Altbestands, entsprechend dem Erschliessungsgrad im alten und neuen Bestand, prozentual gleichmässig zu belasten, für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen jedoch nur soweit, als sie ihnen zugute kommen.

C. Zuteilung der Gesamtfläche im Allgemeinen**I. Bei Umlegung nach Flächen****1. Grundsatz**

§ 139. ¹ Die nach den Abzügen verbleibende Gesamtfläche ist so zuzuteilen, dass die Grundeigentümer nach Möglichkeit geeignete Parzellen in gleichwertiger Lage und im Verhältnis zur Fläche ihres Altbestands unter Berücksichtigung der Wertunterschiede erhalten; dabei können nötigenfalls gesetzliche Eigentumsbeschränkungen des privaten Rechts, Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkte persönliche Rechte aufgehoben, geändert oder begründet werden.

² Bestehende Bauten, die beim Vollzug des Quartierplans nicht beseitigt werden müssen, sind in der Regel den bisherigen Eigentümern zuzuweisen.

³ Für die Flächen aufzuhebender öffentlicher Strassen und Gewässer besteht ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks nur soweit, als diese Flächen nicht für entsprechende neue Anlagen benötigt werden.

⁴ Flurwegberechtigte, deren Grundstücke ausserhalb des Quartierplangebiets liegen, und Eigentümer landwirtschaftlicher Genossenschaftswege haben keinen Zuteilungsanspruch; ein Entschädigungsanspruch entsteht in diesen Fällen lediglich für die Aufhebung von Genossenschaftswegen und nur unter der Voraussetzung, dass nicht mit entsprechenden neuen Anlagen Ersatz geschaffen wird; die Zufahrt zu den betroffenen Grundstücken muss aber für die bisherige Nutzung gewahrt bleiben.

§ 140. Mit Zustimmung der Eigentümer und deren Grundpfandgläubiger können mehrere selbstständige Grundstücke zusammengelegt und daran Gesamteigentum, Miteigentum mit oder ohne Stockwerkeigentum oder anstelle von Eigentum beschränkte dingliche Rechte, wie insbesondere Bau- und Wohnrechte, begründet oder vereinbart werden.

2. Zusammenlegung von Grundstücken

§ 141. Grundstücke des Altbestands, die für eine geeignete Überbauung flächenmässig nicht ausreichen und die weder durch Bauvorschriften noch durch Zusammenlegung, noch durch eine geringe, den andern Beteiligten zumutbare Mehrzuteilung überbaubar gemacht werden können, sind auszukaufen.

3. Auskauf

§ 142. ¹ Erfolgt die Umlegung nach Werten, sind die neuen Parzellen so auszuscheiden, dass das Verhältnis ihrer Verkehrswerte demjenigen des Altbestands entspricht.

II. Bei Umlegung nach Werten

² Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Zuteilung nach Flächen sinngemäss.

§ 143. Das für öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie für Quartierstrassen abgezogene Land wird der Gemeinde oder dem entsprechenden Werkträger zuteilt.

D. Besondere Zuteilung an das Gemeinwesen
I. Verkehrs- und Versorgungsflächen

II. Andere
Zuteilungen

§ 144. ¹ Wirft ein Gemeinwesen Grundstücke ein, für die es einen Zuteilungsanspruch hat, oder stellt es solche ersatzweise zur Verfügung, so hat es Anspruch auf Zuteilung von Parzellen, die sich nach Lage und Form für die Ausführung eines geplanten oder projektierten öffentlichen Werks eignen, der Abwendung nachteiliger Einwirkungen aus dem Werk dienen oder in der Freihaltezone liegen; verfügt das Gemeinwesen bereits über einen geeigneten Landbesitz, ist bei der Neuzuteilung darauf Rücksicht zu nehmen.

² Die gleichen Vorrechte können juristische Personen mit gemeinnützigen oder kulturellen Zwecken für Werke beanspruchen, für deren Verwirklichung die Enteignung möglich wäre.

³ Anstelle eingeworfener Grundstücke können den Eigentümern ausserhalb des Quartierplangebiets, jedoch innerhalb einer Bauzone gelegene Parzellen zugeteilt werden, wenn der Abtausch im öffentlichen Interesse liegt und der Vermeidung des Auskaufs oder der Enteignung dient; nach der Auflage des überarbeiteten Quartierplandrawarfs dürfen gegen den Willen der betroffenen Grundeigentümer nur noch Parzellen in einem Gebiet mit genehmigtem Quartierplan zugeteilt werden.

E. Geld-
ausgleich

§ 145. ¹ Im Interesse einer geeigneten Gestaltung der Parzellen erforderliche Mehr- oder Minderzuteilungen sind in Geld auszugleichen, ebenso die Abzüge für öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen.

² Geldausgleich ist ferner für Wertebussen zu leisten, die entstehen

- a. durch die Neuzuteilung, Beseitigung oder Anpassung von Gebäuden samt Nebenanlagen ohne entsprechende Rechtspflicht des bisherigen Eigentümers,
- b. durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten.

³ Für die Bemessung der Entschädigungen sind grundsätzlich die Verhältnisse massgebend, die bei der Festsetzung des Quartierplans bestehen.

F. Erstellungskosten

§ 146. ¹ Der Quartierplan bestimmt, wie die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen sowie von gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu tragen sind.

² Massgebend ist dabei in erster Linie das Interesse an den betreffenden Anlagen.

³ Zu berücksichtigen ist ferner, ob bei der Überbauung noch weitere eigene Aufwendungen, wie längere Zufahrten und Zugänge, Werkleitungen und dergleichen, nötig sein werden, die sich bei andern Grundstücken wegen ihrer Lage und Form erübrigen, und ob solchen Nachteilen nicht Vorzüge der rückwärtigen Lage gegenüberstehen.

3. Das Aufstellungsverfahren²⁷

- § 147. Das Verfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan es als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet.
- § 148. ¹ Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümern des Bezugsgebiets schriftlich mitzuteilen.
- ² Mit dem Rekurs gegen die Einleitung oder deren Verweigerung kann nur geltend gemacht werden, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien gegeben; Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden.
- § 149. ¹ Die Einleitung des Verfahrens bedarf der Genehmigung durch die zuständige Direktion⁵¹; sie kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen.
- ² Die Rechtskraft der Verfahrenseinleitung ist den beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.
- § 149 a.²⁶ Bei der Einleitung des Verfahrens und bei deren Genehmigung durch die zuständige Direktion⁵¹ werden angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplans angesetzt, und es können Weisungen über dessen Inhalt erteilt werden.
- § 150. ¹ Ist das Verfahren rechtskräftig eingeleitet, dürfen an den Grundstücken des Bezugsgebiets ohne Bewilligung des Gemeinderats weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden; die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Änderung die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplans weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert.
- ² Auf Antrag des Gemeinderats kann die zuständige Direktion⁵¹ den Quartierplanbann vor Abschluss des Einleitungsverfahrens anordnen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen.
- ³ Der Quartierplanbann ist im Grundbuch anzumerken.
- ⁴ Der Quartierplanbann ist aufzuheben, wenn der Quartierplan vollzogen ist oder wenn die Einleitung verweigert oder nachträglich rückgängig gemacht wird.
- § 151.⁵¹ ¹ Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung wird ein Entwurf des Quartierplans erstellt.
- ² Der Entwurf kann der zuständigen Direktion zur Vorprüfung eingereicht werden.
- ³ Die Vorprüfung erfolgt innert zwei Monaten.

A. Verfahrenseinleitung

I. Voraussetzungen

II. Einleitungsbeschluss

III. Genehmigung

IV. Fristen und Weisungen

V. Quartierplanbann

B. Planausarbeitung

I. Erster Entwurf und Vorprüfung

II. Erste
Versammlung

§ 152.⁵¹ ¹ Nach Vorliegen des Quartierplanentwurfs und eines allfälligen Vorprüfungsberichts werden die Grundeigentümer und, wenn diesbezügliche Änderungen vorgesehen sind, die aus Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkten persönlichen Rechten Berechtigten durch schriftliche Mitteilung zu einer Verhandlung eingeladen.

² Von der Mitteilung bis zur Verhandlung werden der Quartierplanentwurf und der Vorprüfungsbericht für die Beteiligten aufgelegt.

³ An der Verhandlung ist der Entwurf zu erläutern, und es sind die Wünsche und Anregungen der Beteiligten entgegenzunehmen; diese können innert 30 Tagen schriftlich nachgebracht werden.

III. Über-
arbeitung
1. Frist

§ 153.²⁷ Innert sechs Monaten nach Ablauf der Frist zur schriftlichen Stellungnahme ist die Bereinigung der Einwendungen anzustreben und der Entwurf zu überarbeiten.

2. Auflage

§ 154. ¹ Der überarbeitete Entwurf ist während 30 Tagen für die Beteiligten aufzulegen; gleichzeitig sind diese zu einer zweiten Versammlung einzuladen, die innert weiteren 30 Tagen durchzuführen ist.

² Auflage und Einladung sind den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

3. Stellung
von Begehren

§ 155. ¹ Innert der Auflagefrist können Begehren gestellt werden

- a. zu den Grundlagen der Erschliessungen sowie zu gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen,
- b. auf Entlassung aus dem Verfahren,
- c. um eine andere Neuzuteilung,
- d. auf Zurückweisung von Ersatzland eines Gemeinwesens ausserhalb des Quartierplangebiets.

² Später sind solche Begehren nur noch zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht fristgerecht hätten vorgebracht werden können.

³ Anderweitige Begehren können auch noch in der zweiten Versammlung vorgebracht werden.

⁴ Wer nicht rechtzeitig Begehren stellt, ist damit im Rekursverfahren ausgeschlossen.

IV. Zweite
Versammlung

§ 156. An der Verhandlung wird der überarbeitete Entwurf erläutert und zu Begehren Stellung genommen.

V. Plan-
bereinigung

§ 157. ¹ Innert vier Monaten nach der zweiten Versammlung ist zu versuchen, die verbliebenen Anstände zu beseitigen, und es ist der Entwurf zu bereinigen.²⁷

² ...²⁵

³ Dieser bereinigte Entwurf muss in den Genauigkeitsanforderungen den beim Vollzug des Quartierplans zu erstellenden Mutationsakten entsprechen.

§ 158.⁵¹ Nach Durchführung des Bereinigungsverfahrens setzt der Gemeinderat den Quartierplan fest.

C. Festsetzung und Genehmigung
I. Festsetzung

§ 159.⁵¹ ¹ Der festgesetzte Quartierplan bedarf der Genehmigung durch die zuständige Direktion.

II. Genehmigung
1. Verfahren

² Die Genehmigung erfolgt in der Regel innert zwei Monaten.

³ Der Genehmigungsentscheid wird zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan von der Gemeinde veröffentlicht, in der Gemeinde aufgelegt und den Beteiligten schriftlich mitgeteilt.

§ 160. ¹ Mit der Genehmigung treten die durch den Quartierplan festgesetzten Rechtsverhältnisse von Gesetzes wegen an die Stelle der bisherigen; die für die Bewirtschaftung und Bewerbung der Grundstücke im bisherigen Umfang nötigen Rechte dürfen jedoch weiter ausgeübt werden, solange tatsächliche Gründe es erfordern.

2. Rechtswirkung

² Rechte und Pflichten der Grundpfandgläubiger richten sich unabhängig davon, ob sie auf einem gesetzlichen oder vertraglichen Grundpfandrecht beruhen, nach den Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs¹² über Pfandrechte bei Güterzusammenlegungen.

§ 160 a.²⁶ ¹ Wird das Gesuch um Verfahrenseinleitung von allen Grundeigentümern des Bezugsgebiets gemeinsam gestellt, kann ihnen der Gemeinderat mit dem Einleitungsbeschluss auf ihr Begehren die Aufstellung des Quartierplans überlassen.

D. Plan-
ausarbeitung
durch die
Grund-
eigentümer

² Der von den Grundeigentümern aufgestellte Quartierplan muss hinsichtlich der Abgrenzung, der Abzüge für öffentliche Verkehrswege und für Versorgungsanlagen sowie der Zuteilungen und sonstigen Rechtsverhältnisse an Erschliessungsanlagen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Im Übrigen kann er andere und weitergehende Festlegungen enthalten, sofern dadurch keine zwingenden Vorschriften und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

³ Die Grundeigentümer sind nicht an die Verfahrensvorschriften für die Planausarbeitung gebunden. Der von ihnen aufgestellte Quartierplan bedarf der Zustimmung aller Grundeigentümer des Bezugsgebiets. Werden damit beschränkte dingliche Rechte Dritter geändert, ist auch deren Zustimmung nötig.

⁴ Auf Begehren eines Beteiligten oder nach Ablauf einer angesetzten Frist führt der Gemeinderat das Verfahren unter Berücksichtigung der Vorarbeiten fort.

⁵ Der im Einverständnis aller Beteiligten aufgestellte Quartierplan wird vom Gemeinderat unter den Voraussetzungen und mit den rechtlichen Folgen genehmigt, die für die Festsetzung eines amtlich aufgestellten Quartierplans gelten.

E. Revision

§ 160 b.²⁶ Bei Quartierplanrevisionen, die sich auf Teilmassnahmen beschränken, kann der Gemeinderat unmittelbar nach rechtskräftiger Genehmigung der Verfahrenseinleitung durch die zuständige Direktion⁵¹ den Revisionsentwurf auflegen und zu einer Versammlung einladen, die der zweiten Versammlung im ordentlichen Verfahren entspricht.

4. Der Vollzug²⁷

A. Grundbuchlicher Vollzug

§ 161. ¹ Unverzüglich nach der Genehmigung des Quartierplans veranlasst der Gemeinderat die Erstellung der Mutationsakten, wobei auf die Vermarkung und die Aufnahme im Feld verzichtet werden kann, soweit das Vermessungsrecht es zulässt; die Beteiligten erhalten die sie betreffenden Auszüge aus den Mutationsunterlagen.

² Hernach gibt der Gemeinderat unter Beifügung der nötigen Unterlagen die Anmeldung für den grundbuchlichen Vollzug des Quartierplans ab.

³ Liegt lediglich eine Teilgenehmigung des Quartierplans vor, erfolgt die Anmeldung für den genehmigten Teil.

B. Geldschulden und -forderungen
I. Fälligkeit und Zahlung

§ 162. ¹ Entschädigungen und Vergütungen werden mit der Zustellung der Mutationsunterlagen an die Beteiligten fällig, spätestens jedoch drei Monate nach der Genehmigung des Quartierplans.²⁷

² Die Grundeigentümer haben unter Vorbehalt des Geldausgleichs das Ergebnis von Bereinigungsmutationen, insbesondere nach erfolgtem Bau der Erschliessungsanlagen, zu dulden; diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

³ Schuldner oder Gläubiger gegenüber dem Grundeigentümer ist die Gemeinde.

⁴ Entschädigungen und Vergütungen sind, soweit sie nicht mit Gegenforderungen verrechnet werden, innert 60 Tagen zu entrichten; nachher sind sie zu verzinsen.

II. Rechtsöffnung

§ 163. Durch den Quartierplan festgelegte Ausgleichsforderungen gelten als Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 Abs. 2 SchKG¹⁴.

III. Stundung

§ 164. Leistungen eines Privaten können während längstens zwei Jahren gestundet werden, wenn die sofortige Einforderung eine unzumutbare Härte darstellen würde.

§ 165. ¹ Der Grundeigentümer kann sich der Bezahlung der Entschädigung dadurch entziehen, dass er der Gemeinde das neu zugeteilte Grundstück innert 60 Tagen nach der Genehmigung des Quartierplans heimschlägt. IV. Befreiung

² Die Gemeinde hat in diesem Fall den Wert zu entschädigen, den das Grundstück am Bewertungsstichtag ohne Berücksichtigung der durch den Quartierplan eingetretenen Wertvermehrung hat.

³ Können sich die Parteien nicht einigen, hat die Gemeinde das Verfahren gemäss dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privat-rechten⁸ einzuleiten.

5. Der Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen; Rechtsverhältnisse²⁷

§ 166. ¹ Die im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen, gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen können durch die beteiligten Grundeigentümer gebaut werden. A. Baupflicht
I. Grundsatz

² Die Projekte müssen den technischen Anforderungen vergleichbarer öffentlicher Werke entsprechen.

³ Dem Werkträger, in dessen Eigentum die Erschliessungsanlagen nach ihrer Vollendung übergehen, stehen Projektgenehmigung und Aufsicht über den Bau zu.

⁴ Der Gemeinderat genehmigt die Projekte der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen und beaufsichtigt deren Bau.

§ 167. ¹ Ist die Groberschliessung rechtlich und finanziell gesichert, leitet der Gemeinderat den Bau der im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen, gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen auf Gesuch eines Beteiligten oder von Amtes wegen ein, wenn der Bedarf an erschlossenem Bauland oder der Stand der Überbauung es erfordert.²⁷ II. Gemeinde
1. Im Rahmen des Erschliessungsplans

² Der Bau erfolgt auf Kosten der betroffenen Grundeigentümer; diese haben nach Massgabe des Baufortschritts angemessene Vorschüsse zu leisten.

§ 168.²⁷ Wenn das Quartierplangebiet nach dem Erschliessungsplan noch nicht erschlossen werden muss, wird die quartierplanrechtliche Baupflicht der Gemeinde erst ausgelöst, wenn die Groberschliessung rechtlich gesichert ist und wenn die gesamten voraussichtlichen Baukosten von den Gesuchstellern vorgeschossen worden sind. Die Eigentümer überbauter Grundstücke sind für die entsprechende Fläche zur sofortigen Beteiligung an den Kosten verpflichtet. 2. Ausserhalb des Erschliessungsplans

3. Vergebung
der Arbeiten

§ 169. ¹ Die Arbeiten und Lieferungen werden durch die Gemeinde aufgrund eines Wettbewerbs oder freihändig vergeben, soweit die Gemeinde sie nicht selbst ausführt; die zahlungspflichtigen Grundeigentümer sind vorher anzuhören.

² In der Regel ist das preisgünstigste Angebot zu berücksichtigen, sofern der Unternehmer für eine zeit- und sachgerechte Ausführung der Arbeit oder Lieferung Gewähr bietet.

³ Die Gemeinde ist an eine allfällige Submissionsordnung nicht gebunden.

III. Grund-
eigentümer

§ 170. ¹ Die Eigentümer überbauter Grundstücke haben Bauten und Erschliessungsanlagen mit deren Umgebung dem Quartierplan auf eigene Kosten anzupassen.²⁷

² Vorbehalten bleiben weiter gehende Verpflichtungen aus baurechtlichen Bewilligungen.

B. Rechts-
verhältnisse
I. Erschlies-
sungsanlagen

§ 171. Die Erschliessungsanlagen gehen nach ihrer Vollendung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde oder des entsprechenden Werkträgers über, soweit das Eigentum nicht schon aufgrund der Zuteilung übertragen worden ist.

II. Gemein-
schaftliche
Ausstattungen
und
Ausrüstungen

§ 172. Die Rechtsverhältnisse an gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen richten sich nach den Festlegungen des Quartierplans.

III. Späterer
Einkauf

§ 173. ¹ Eigentümer, die sich an den Erstellungskosten nicht beteiligt haben, besitzen an den Erschliessungsanlagen sowie an den gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen, ohne Rücksicht auf die Rechtsverhältnisse hieran, ein über die Bedürfnisse der bisherigen Grundstücknutzung hinausgehendes Recht erst, nachdem sie sich eingekauft haben.

² Diese Eigentumsbeschränkung kann im Grundbuch angemerkt werden.

³ Der Einkaufsbetrag besteht aus den anteilmässigen Kosten im Zeitpunkt der Erstellung der Anlagen; er ist zu verzinsen.

⁴ Die noch ausstehenden Einkaufsbeträge werden fällig, wenn das Quartierplangebiet in den zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans tritt.

§ 174. ¹ In Härtefällen sind Kostenanteile nicht bauwilliger Grundeigentümer des Kleingrundbesitzes, welche für den Bau der im Quartierplan vorgesehenen Anlagen im Rahmen des Erschliessungsplans oder andernfalls für den zwangsweisen Einkauf geleistet werden müssen, von der Gemeinde während längstens 10 Jahren zu stunden. Sie sind zu verzinsen. C. Stundung

² Diesen Eigentümern stehen an den Erschliessungsanlagen sowie an den gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen nur die Rechte derjenigen zu, die sich nicht an den Erstellungskosten beteiligt haben.

§ 175. ¹ Der Gemeinderat besorgt das Abrechnungswesen. D. Rechnungswesen

² Nach Abschluss der Bauarbeiten erstellt er eine vorläufige Abrechnung und belastet oder entlastet die Beteiligten entsprechend. I. Abrechnung

³ Nachträglich geleistete Einkaufsbeträge sind laufend und im Verhältnis ihrer Leistungen an jene Beteiligten auszuführen, welche die Erstellungskosten aufgebracht haben.

⁴ Nach Eingang aller Einkaufsbeträge wird die Schlussabrechnung erstellt und die endgültige Leistung jedes Beteiligten festgesetzt; davon ist den Beteiligten schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 176. Schuldner ausstehender Erschliessungs-, Ausstattungs- und Ausrüstungsbeiträge ist der Eigentümer des beitragspflichtigen Grundstücks im Zeitpunkt der Schlussabrechnung; der Anspruch auf allfällige Rückvergütungen steht ihm zu. II. Schuldnerschaft

6. Die Verfahrenskosten²⁷

§ 177. ¹ Die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans sind von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen. Verlegung und Schuldnerschaft

² Der Gemeinderat kann eine angemessene Bevorschussung oder angemessene Abschlagszahlungen verlangen.

³ Die Schlussabrechnung ist schriftlich mitzuteilen.

⁴ Schuldner ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks.

B. Die Grenzberreinigung²⁷

- A. Gegenstand
I. Abtausch
- § 178. ¹ Hindern der Grenzverlauf oder Baulinien eine zweckmässige Überbauung einzelner Grundstücke, kann ein Abtausch von selbstständig nicht überbaubaren Grundstückteilen verfügt werden, sofern dies keine unzumutbaren Nachteile für die beteiligten Grundeigentümer mit sich bringt.
- ² Ein Abtausch kann ferner vorgenommen werden, wenn er sich im Zusammenhang mit der Grundbuchvermessung aufdrängt.
- ³ Der Abtausch erfolgt nach Flächen unter Berücksichtigung des Wertunterschieds, sofern die Beteiligten sich nicht auf einen andern Massstab einigen.
- II. Einseitige Zuteilung
- § 179. Ist ein Abtausch nicht durchführbar, können unüberbaubare Grundstücke und Grundstückteile unter den gleichen Voraussetzungen einer anstossenden Parzelle zugeschlagen werden.
- III. Beschränkte dingliche Rechte
- § 180. Anstelle von Grenzänderungen oder ergänzend dazu können beschränkte dingliche Rechte begründet, geändert oder aufgehoben werden, insbesondere wenn dadurch eine einseitige Zuteilung vermieden werden kann, ohne dass bisher Berechtigte oder neu Belastete unzumutbar betroffen werden.
- B. Verfahren
I. Auslösung
- § 181. ¹ Das Verfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan es als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen durchgeführt.
- ² Mit Rekurs ist nur die Abweisung eines Gesuchs anfechtbar.
- II. Entwurf
- § 182. Die Quartierplankommission oder das Bauamt unterbreitet den Beteiligten einen Entwurf und strebt dabei eine gütliche Einigung an.
- III. Festsetzung
- § 183. ¹ Können sich die Beteiligten innert zwei Monaten nach Vorlegung des Entwurfs nicht einigen, setzt der Gemeinderat die Grenzberreinigung samt allfälligen beschränkten dinglichen Rechten und den Entschädigungsfolgen fest.
- ² Der Festsetzungsbeschluss ist den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
- ³ Die Grenzberreinigung bedarf keiner Genehmigung.
- IV. Kosten
- § 184. Die Verfahrenskosten sind von den Beteiligten im Verhältnis ihres Interesses zu tragen.

§ 185. Im Übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das amtliche Quartierplanverfahren.

C. Verweisung auf das Quartierplanverfahren

C. Die Gebietssanierung²⁷

I. Voraussetzungen

§ 186. ¹ In überbauten Ortsteilen, deren Zustand im öffentlichen Interesse einer Erneuerung bedarf, kann die Gebietssanierung durchgeführt werden.

Grundsatz

² Vorbehalten bleiben Anordnungen zur Behebung polizeilicher Missstände gemäss den Bauvorschriften dieses Gesetzes.

§ 187. Ein öffentliches Interesse an der Erneuerung liegt vor, wenn die bestehende Überbauung

Öffentliches Interesse im Besonderen

- a. zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis steht und dadurch entweder die erwünschte Entwicklung erheblich gefährdet oder eine mit andern Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung fördert oder
- b. hinsichtlich der Hygiene, der Erschliessung, der Ausstattung, der Ausrüstung oder der ortsbaulichen Gestaltung erhebliche Missstände aufweist, die nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

§ 188. Dem Verfahren ist jeweils ein Gebiet zu unterwerfen, dessen Erneuerung innert vernünftiger Frist möglich ist und das hinsichtlich der ortsbaulichen und architektonischen Gestaltung, der Erschliessung, der Ausstattung oder der Ausrüstung eine sinnvolle Einheit darstellt.

Gebiet

II. Weitere Bestimmungen

§ 189. Soweit im Folgenden nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen über den Gestaltungsplan und über den amtlichen Quartierplan.

A. Verweisung

§ 190. Das Verfahren wird auf Begehren der Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der Fläche des Sanierungsgebiets gehören, oder durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet.

B. Verfahrenseinleitung

§ 191. ¹ Die Gesamterneuerung bezweckt eine Neuüberbauung des erfassten Gebiets; sie kann nur angeordnet werden, wenn eine Teilerneuerung keine günstige Gesamtwirkung erwarten lässt.

C. Gegenstand

700.1

² Die Teilerneuerung sorgt durch zweckgerechte Anordnungen für die Beseitigung von Missständen.

D. Gestaltungsplan

§ 192. Bei Gesamterneuerungen ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, der Bestandteil des Quartierplans ist.

E. Sozialbericht

§ 193. ¹ Bei Gesamterneuerungen ist mit dem Quartierplan ein Bericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer, Mieter und Pächter des erfassten Gebiets im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung sowie auf die nähere Umgebung auszuarbeiten.

² Der Bericht ist bei der Festsetzung des Quartierplans angemessen zu berücksichtigen.

³ Der Bericht ist dem Quartierplan beizulegen.

⁴ Fünf Jahre nach Durchführung der Gesamterneuerung ist der Bericht mit den tatsächlichen Auswirkungen zu vergleichen; der zuständigen Direktion⁵¹ ist das Ergebnis bekannt zu geben.

F. Schutz der Quartierversorgung

§ 194. ¹ Bei Gesamterneuerungen sind, soweit es die Verhältnisse zulassen, für Betriebe, die der Versorgung des Quartiers dienen und deren Inhaber beabsichtigen, später in die Neuüberbauung einzuziehen, während der Bauzeit provisorische Ersatzräume zur Verfügung zu stellen; die Ordnung der Ersatzbeschaffung ist Bestandteil des Quartierplans.

² Verzichtet der Betriebsinhaber auf den Einzug, hat er die dem Unternehmen erwachsenden Kosten zu ersetzen.

G. Schutz der Mieter

§ 195. ¹ Führt die Erneuerung zum Abbruch bestehender Wohn- oder Geschäftsräume, hat das Unternehmen alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter im Zeitpunkt der Planfestsetzung vorzukehren; der Nachweis dafür ist spätestens vor Baubeginn zu erbringen.

² Bei der erstmaligen Vermietung sind die neuerstellten Wohn- oder Geschäftsräume vorab den bisherigen Mietern oder Pächtern anzubieten.

H. Bestehende Gebäude

§ 196. ¹ Gebäude, deren Beseitigung wegen ihres Zustands und ihrer Lage wirtschaftlich nicht verantwortet werden kann, sind in ihrem Bestand zu erhalten, wenn ihre Eigentümer es begehren.

² Hingegen können Anpassungen solcher Gebäude samt Nebenanlagen an den Quartierplan angeordnet werden; die Kosten dafür trägt das Unternehmen, wenn nicht aufgrund der seinerzeitigen baurechtlichen Bewilligung eine Anpassungspflicht des Eigentümers besteht.

- § 197. Bei Gesamterneuerungen erfolgt die Bewertung der einbezogenen Grundstücke nach dem Verhältnis der Werte. I. Bewertungs-
massstab
- § 198. Für Flächen öffentlichen Grundes, der nach dem Quartierplan für die Bedürfnisse der Öffentlichkeit nicht mehr benötigt wird, steht der Gemeinde ein entsprechender Zuteilungsanspruch zu. K. Zuteilungs-
ansprüche
I. Der Gemeinde
- § 199. Die Grundeigentümer des erfassten Gebiets haben je nach den Umständen Anspruch auf Belassung der bisherigen Eigentumsverhältnisse, auf Zuteilung eines neuen selbstständigen Grundstücks oder auf Zuteilung eines dem Wert ihres eingeworfenen Grundstücks entsprechenden Anteils an Gesamteigentum, gewöhnlichem Miteigentum oder Stockwerkeigentum. II. Der Grund-
eigentümer
- § 200. ¹ Der Quartierplan regelt den Zeitpunkt, in welchem die neuen Rechtsverhältnisse nach Genehmigung des Quartierplans und des allfälligen Gestaltungsplans an die Stelle der bisherigen treten; wo die Umstände es rechtfertigen, kann der Rechtsübergang in Etappen vorgesehen werden. L. Durch-
führung
I. Rechts-
übergang
- ² Die Erstellung der Mutationsakten ist unverzüglich nach Eintritt der neuen Rechtsverhältnisse zu veranlassen.
- ³ Entschädigungen und Vergütungen werden mit dem Vorliegen der Mutationsakten, spätestens jedoch drei Monate nach dem Rechtsübergang, fällig.
- § 201. ¹ Der Quartierplan legt fest, wann und gegebenenfalls in welchen Bauetappen die Erneuerung durchgeführt werden soll. II. Bau
- ² Können sich die Beteiligten über den zeitgerechten Bau nicht einigen, finden sinngemäss die Bestimmungen Anwendung, die beim ordentlichen Quartierplan im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans für den Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gelten.
- § 202. ¹ Jeder Grundeigentümer im erfassten Gebiet hat das Recht, sein Grundstück dem Gemeinwesen heimzuschlagen. M. Heim-
schlagsrecht
- ² Das Heimschlagsrecht kann von der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses an bis längstens zum Baubeginn an der Bauetappe erklärt werden, an der der Heimschlagende beteiligt ist.
- ³ Mit der Ausübungserklärung tritt die Gemeinde ohne Rücksicht auf eine Auseinandersetzung über die Heimschlagsentschädigung in die Rechtsstellung des Heimschlagenden ein.

⁴ Die Heimschlagsentschädigung richtet sich nach den Wertverhältnissen am Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung geleisteter und geschuldeter Zahlungen des Heimschlagenden; können sich die Parteien nicht einigen, hat die Gemeinde das Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten⁸ einzuleiten.

III. Titel: Der Natur- und Heimatschutz

A. Schutzobjekte und Inventare⁴

§ 203. ¹ Schutzobjekte sind:

- a. im Wesentlichen unverdorbene Natur- und Kulturlandschaften sowie entsprechende Gewässer, samt Ufer und Bewachsung;
- b. Aussichtslogen und Aussichtspunkte;
- c.²⁷ Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung;
- d. vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten und ortsgebundene Gegenstände sowie Gebiete von archäologischer Bedeutung;
- e. Naturdenkmäler und Heilquellen;
- f.²⁷ wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken;
- g.²⁷ seltene oder vom Aussterben bedrohte Tiere und Pflanzen und die für ihre Erhaltung nötigen Lebensräume.

² Über die Schutzobjekte erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Die Inventare stehen bei den Gemeindeverwaltungen am Ort der gelegenen Sache, die überkommunalen überdies bei der zuständigen Direktion³³, zur Einsichtnahme offen.²⁶

B. Bindung des Gemeinwesens

§ 204. ¹ Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

² Soweit es möglich und zumutbar ist, muss für zerstörte Schutzobjekte Ersatz geschaffen werden.

§ 205.²⁷ Der Schutz erfolgt durch:

- a. Massnahmen des Planungsrechts,
- b. Verordnung, insbesondere bei Schutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet erfassen,
- c. Verfügung,
- d. Vertrag.

C. Schutzmassnahmen

I. Arten

§ 206.²⁵

§ 207. ¹ Die Schutzmassnahmen verhindern Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben. II. Inhalt

² Übersteigen Anordnungen in unzumutbarer Weise die allgemeine Pflicht des Eigentümers, sein Grundstück zu unterhalten, so ist die Betreuung durch das anordnende Gemeinwesen zu übernehmen und vom Eigentümer zu dulden; vorbehalten bleiben abweichende Vereinbarungen des öffentlichen Rechts und der Übernahmeanspruch.

§ 208. ¹ Für die Abklärung der Schutzwürdigkeit und der nötigen Planungsmassnahmen stehen Staat und Gemeinden die Befugnisse zu, die sie nach dem Planungsrecht haben; Gleiches gilt für die Entschädigungspflicht. III. Abklärung und Sicherung

² Auf Verfügung beruhende rechtskräftige Anordnungen können im Grundbuch angemerkt werden.

§ 209. ¹ . . . ²⁵

² Die schriftliche Mitteilung an den Grundeigentümer über die Aufnahme seines Grundstücks in ein Inventar bewirkt das Verbot, am bezeichneten Objekt ohne Bewilligung der anordnenden Behörde tatsächliche Veränderungen vorzunehmen.

D. Vorsorgliche Schutzmassnahmen

I. Mit Inventar

³ Das Veränderungsverbot fällt dahin, wenn nicht innert Jahresfrist seit der schriftlichen Mitteilung eine dauernde Anordnung getroffen wird.

⁴ . . . ²⁵

⁵ . . . ²⁵

§ 210. Vorsorgliche Schutzmassnahmen können im gleichen Verfahren und mit gleichen Rechtswirkungen auch ohne Inventarisierung angeordnet werden. II. Ohne Inventar

E. Zuständigkeit und Finanzierung

§ 211. ¹ Die zuständige Direktion trifft die Schutzmassnahmen für Objekte, denen über den Gemeindebann hinausgehende Bedeutung zukommt. Sie hört vorgängig die Gemeinde und den regionalen Planungsverband an. Sie nimmt in ihrem Zuständigkeitsbereich die Aufsicht über die Gemeinden wahr.³³

² Der Gemeinderat trifft die Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung.²³

³ Der Kanton kann von Gemeinden, die aus Schutzmassnahmen besonderen Nutzen ziehen, Beiträge an seine Kosten fordern.⁴⁵

⁴ Rechtsmitteln gegen Schutzmassnahmen kommt keine aufschiebende Wirkung zu.²⁶

F. Übernahmeanspruch

§ 212. ¹ Das Gemeinwesen, das eine dauernde Schutzmassnahme angeordnet hat, kann die Übernahme eines Schutzobjekts zu Eigentum verlangen, wenn nach dem Zweck der Schutzmassnahme eine bestimmte Betreuung nötig ist, der Grundeigentümer dazu sich nicht verpflichtet oder ausser Stande ist und dem Gemeinwesen die Betreuung ohne Eigentum nicht zugemutet werden kann.

² Der Übernahmeanspruch kann jederzeit geltend gemacht werden.

³ Kommt über den Bestand und Umfang des Anspruchs sowie über die Entschädigung keine Einigung zustande, entscheidet die Schätzungskommission nach der Gesetzgebung betreffend die Abtretung von Privatrechten^{8,51}

G. Ansprüche des Grundeigentümers
I. Anspruch auf Entscheid

§ 213. ¹ Jeder Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht.

² Das Begehren ist schriftlich beim Gemeinderat einzureichen.

³ Das zuständige Gemeinwesen trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist, wobei es in Ausnahmefällen vor Fristablauf dem Grundeigentümer anzeigen kann, die Behandlungsdauer erstrecke sich um höchstens ein weiteres Jahr. Liegt vor Fristablauf kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme nur bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden.²⁷

II. Heimschlagsrecht

§ 214. ¹ Bewirkt die Schutzmassnahme eine materielle Enteignung, steht dem Betroffenen neben einem allfälligen Entschädigungsanspruch das Heimschlagsrecht zu.

² Hinsichtlich Inhalt und Verfahren gelten hiefür die Bestimmungen über die Freihaltezone.

§ 215. Kraft öffentlichen Rechts erworbene Schutzobjekte können vom Erwerber an Personen des öffentlichen oder des privaten Rechts übertragen werden, wenn dabei Gewähr für die Aufrechterhaltung der Schutzmassnahmen besteht. Dem früheren Eigentümer steht kein Rückforderungsrecht zu. H. Übertragung

§ 216.³⁸ ¹ Der Regierungsrat bestellt eine oder mehrere Kommissionen von Sachverständigen, die das Gemeinwesen in Fragen des Natur- und Heimatschutzes beraten. I. Beratung

² Der Regierungsrat überträgt ihnen wichtige Fragen von überkommunaler Bedeutung zur Begutachtung; es können ihnen auch weitere begutachtende Aufgaben zugewiesen werden.

³ Die Kommissionen können auf Anregung eines Dritten zu Fragen des Natur- und Heimatschutzes Stellung nehmen.

§ 217.⁴⁵ ¹ Der Kanton leistet den Gemeinden für Massnahmen zur Erhaltung oder Pflege von Ortsbildern von kantonaler und regionaler Bedeutung Kostenanteile bis zu 60% der beitragsberechtigten Ausgaben. K. Kostenanteile

² Der Kanton kann Subventionen gewähren

- a. an Private und Institutionen bis zur vollen Höhe der beitragsberechtigten Ausgaben für Massnahmen zur Schaffung, Erhaltung, Erschliessung, Gestaltung oder Pflege von Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von Erholungsgebieten,
- b. an Gemeinden bis zur Hälfte der beitragsberechtigten Ausgaben für Massnahmen im Interesse von Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von Erholungsgebieten,
- c. an Gemeinden und Körperschaften, denen aus Selbstbindung gemäss § 204 PBG erhebliche Kosten erwachsen, bis zur Hälfte der beitragsberechtigten Ausgaben,
- d. ohne Bindung an ein bestimmtes Objekt an Organisationen des Natur- und Heimatschutzes im Rahmen des Budgets.

³ In besonderen Fällen kann der Regierungsrat Gemeinden zusätzlich Subventionen bis zu 30% der beitragsberechtigten Ausgaben gewähren.

IV. Titel: Das öffentliche Baurecht**1. Abschnitt: Die Bauvorschriften****A. Allgemeine Bestimmungen**

A. Rechtsnatur § 218. ¹ Die Bauvorschriften dieses Gesetzes sind öffentliches Recht; sie begründen keine Privatrechte.

² Sie sind einer für die Baubehörden verbindlichen privatrechtlichen Regelung nur zugänglich, wo es ausdrücklich vorgesehen ist.

B. Verschärfungen § 219. Für Bauten und Anlagen, die in ungewöhnlicher Weise benutzt werden, besonders starken Verkehr auslösen oder für Benutzer und Nachbarschaft erhöhte Gefahren in sich bergen, sind durch Verordnung oder, solange eine solche darüber nichts bestimmt, im Einzelfall strengere Bauvorschriften aufzustellen.

C. Ausnahmegewilligungen § 220. ¹ Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint.²⁷

² Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert.

³ Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden.

§ 221.²⁵

D. Gemeinschaftswerke I. Inhalt und Voraussetzungen § 222. Wo ein öffentliches Interesse entgegenstehende private Interessen überwiegt, können die Eigentümer benachbarter Grundstücke auch ausserhalb planungsrechtlicher Vorkehren durch Verfügung des Gemeinderats oder, wo unmittelbare staatliche Interessen bestehen, der zuständigen Direktion⁵¹ gegenseitig für berechtigt und verpflichtet erklärt werden,

a. bestimmte Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gemeinsam zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sowie hierfür nötigenfalls Vorleistungen zu erbringen,

b. an bestehende derartige Werke gegen angemessene Entschädigung anzuschliessen.

§ 223. ¹ Liegt ein hinreichendes öffentliches Interesse an einem Gemeinschaftswerk vor, setzt der Gemeinderat oder die zuständige Direktion⁵¹ den Eigentümern eine angemessene Frist für den Abschluss einer Vereinbarung an, die mindestens ordnen muss:

- a. die Rechtsverhältnisse am Gemeinschaftswerk,
- b. den notwendigen Geldausgleich sowie die Verteilung der Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten,
- c. den Zeitpunkt des Vollzugs der Rechtsverhältnisse und des Baus, beides allenfalls in Etappen.

² Die Vereinbarung bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat oder durch die zuständige Direktion⁵¹ und ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

§ 224. ¹ Können sich die Eigentümer über die Ordnung der Rechtsverhältnisse innert Frist nicht einigen, so sind baurechtliche Bewilligungen zu verweigern oder mit Nebenbestimmungen zu versehen, die das öffentliche Interesse in anderer Weise hinreichend wahrnehmen.

² Unter der gleichen Voraussetzung und sofern das öffentliche Interesse mit Nebenbestimmungen zu einer baurechtlichen Bewilligung nicht hinreichend wahrgenommen werden kann oder eine Verweigerung unverhältnismässig wäre, ist den Beteiligten ein Entwurf über die Regelung der Rechtsverhältnisse vorzulegen. Einigen sich die Beteiligten innert zwei Monaten nicht, wird die erforderliche Ordnung durch Verfügung festgesetzt und im Grundbuch angemerkt.

§ 225. ¹ Die Gemeinschaftswerke werden durch die beteiligten Grundeigentümer gebaut.

² Können sich die Beteiligten über den zeitgerechten Bau nicht einigen, finden sinngemäss die Bestimmungen Anwendung, die beim ordentlichen Quartierplan im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans für den Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gelten.

§ 226. ¹ Jedermann ist verpflichtet, bei der Eigentums- und Besitzausübung alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten; er hat diese Vorkehren in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

² Bei der Benützung von Bauten, Anlagen, Ausstattungen, Ausrüstungen und Betriebsflächen darf nicht in einer nach den Umständen übermässigen Weise auf die Umwelt eingewirkt werden.

³ Schärfere oder mildere planungsrechtliche Vorschriften, insbesondere für industrielle und gewerbliche Betriebe, bleiben vorbehalten.

II. Rechtsverhältnisse
1. Vereinbarung

2. Behördliche Anordnung

III. Bau

E. Schranken der Eigentums- und Besitzausübung
I. Schutz gegen Einwirkungen
1. Allgemein

⁴ Die Absätze 1 und 2 gelten sinngemäss auch für die Ausführung von Bauarbeiten.

⁵ Mit der Baubewilligung kann verlangt werden, dass der Baustellenverkehr über bestimmte Verkehrswege erfolgt. Auf Begehren einer voraussichtlich betroffenen Nachbargemeinde bedarf die Bewilligung insoweit der Genehmigung durch die zuständige Direktion^{51.26}

2. Betriebe
mit Schwer-
transporten

§ 227. ¹ Unzulässig sind Betriebe, die nach ihrer Zweckbestimmung auf dauernde und dicht aufeinanderfolgende Schwertransporte angewiesen sind, wenn ein solcher Verkehr im Einzugsbereich der Anlage durch vorwiegend zu Wohnzwecken beworbene Bauzonen führen muss und auf diese in unzumutbarer Weise einwirkt.

² Der baurechtliche Entscheid über solche Betriebe bedarf auf Begehren einer voraussichtlich vom Verkehr betroffenen Gemeinde der Genehmigung durch die zuständige Direktion^{51.27}

II. Unterhalt
und
Parzellierung

§ 228. ¹ Grundstücke, Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind zu unterhalten. Es dürfen weder Personen noch das Eigentum Dritter gefährdet werden.

² Durch Unterteilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.

F. Inanspruch-
nahme von
Drittgrund-
stücken
I. Von Nachbar-
grundstücken
1. Umfang

§ 229. ¹ Jeder Grundeigentümer ist berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungs-handlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird.

² Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben.

2. Verfahren

§ 230.²⁷ ¹ Die Inanspruchnahme ist dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

² Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung.

II. Von
öffentlichem
Grund

§ 231. ¹ Für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes mit Einschluss des Erdreichs und der Luftsäule zu privaten Zwecken bedarf es je nach den Umständen einer Bewilligung oder Konzession.

² Die Inanspruchnahme ist zu entschädigen, soweit sie nicht nach planungsrechtlichen Festlegungen und Bestimmungen vorgeschrieben oder erlaubt ist.

³ Bei der Bemessung der Entschädigung sind insbesondere das Ausmass, die Dauer der Beanspruchung, der wirtschaftliche Nutzen für den Konzessionär und die allfälligen Nachteile für das Gemeinwesen in billiger Weise zu berücksichtigen.

⁴ Die Gemeinden sind berechtigt, für die Beanspruchung ihres öffentlichen Grundes im Rahmen dieses Gesetzes eine Gebührenordnung zu erlassen.

§ 232. ¹ Das Gemeinwesen ist berechtigt, auf Grundstücken sowie an Bauten und Anlagen Dritter im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen von geringfügiger Einwirkung auf die Grundstücknutzung unentgeltlich anzubringen; es hat dabei auf die Interessen des Betroffenen billige Rücksicht zu nehmen.

III. Von privaten Grundstücken durch das Gemeinwesen

² Die vorgesehene Beanspruchung ist den Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

³ Das Gemeinwesen hat auf seine Kosten Anpassungen oder Verlegungen vorzunehmen, wenn Änderungen am Grundstück oder an Bauten und Anlagen es gebieten und keine wichtigen öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.

B. Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

§ 233. ¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist.

A. Baureife
I. Grundsatz

² Diese Vorschrift gilt auch für Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird.

§ 234.²⁷ Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird.

II. Begriff

§ 235.²⁷ Planungsrechtliche Festlegungen, deren Fehlen einem Bauvorhaben entgegengehalten wird, sind innert längstens drei Jahren zu erlassen. Nach Ablauf dieser Frist darf die fehlende planungsrechtliche Baureife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Festlegung wegen Rechtsmitteln noch nicht in Kraft gesetzt werden kann.

III. Planungsrechtliche Baureife im Besonderen

IV. Erschliessung

1. Im Allgemeinen

§ 236. ¹ Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist.²⁸

² Wo entsprechende Pläne bestehen, sind sie für Art, Lage, Ausgestaltung und Leistungsvermögen der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen sowie Ausstattungen und Ausrüstungen auch dann verbindlich, wenn beabsichtigt ist, vorerst nur einzelne Grundstücke entsprechend zu nutzen; wo das Planungsrecht und die Verhältnisse es gestatten, ist jedoch unter sichernden Nebenbestimmungen die etappenweise Erstellung zuzulassen.

2. Zugänglichkeit im Besonderen

§ 237. ¹ Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer. Bei grösseren Überbauungen muss überdies die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein. Bei Bauten und Anlagen mit grossem Güterverkehr sind Gleisanschlüsse zu verlangen, wo dies technisch möglich und zumutbar ist.²⁷

² Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien^{7.27}

³ Wo ein Bedürfnis besteht, die Verhältnisse es gestatten und es wirtschaftlich zumutbar ist, insbesondere bei grösseren Überbauungen, soll der Fussgänger- vom Fahrverkehr getrennt werden, und es kann, sofern das öffentliche Interesse entgegenstehende private Interessen wesentlich überwiegt, der Fahrverkehr unter den Boden gewiesen oder die Überdeckung der Fahrbahn verlangt werden.

⁴ Privatrechtlich geordnete Zugänge dürfen ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

B. Gestaltung

§ 238. ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

³ Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.²⁷

⁴ Sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.⁴⁶

§ 239. ¹ Bauten und Anlagen müssen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.

C. Sonstige
Beschaffenheit

² Die verwendeten Materialien dürfen zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen und müssen einwandfrei entsorgt werden können. Beim Abbruch von Bauten und Anlagen sind die Materialien im Hinblick auf eine einwandfreie Entsorgung zweckmässig zu trennen.²⁸

³ Bauten müssen nach aussen wie im Innern den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene sowie des Brandschutzes genügen. Im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch sind Bauten und Anlagen ausreichend zu isolieren sowie Ausstattungen und Ausrüstungen fachgerecht zu erstellen und zu betreiben.²⁰

⁴ ...⁴⁹

§ 239 a.⁴⁷ ¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 3 Bst. a des Behindertengleichstellungsgesetzes vom 13. Dezember 2002 (BehiG)¹⁰ und Art. 2 Bst. c der Behindertengleichstellungsverordnung vom 19. November 2003¹¹ sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen nach Art. 2 Abs. 1 BehiG zugänglich und benützbar sind.

D. Behinderten-
gerechtes Bauen
I. Neu- und
Umbauten
1. Im
Allgemeinen

² Bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

³ Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder mit mehr als 1000 m² Geschossfläche, die einer arbeitsplatzintensiven Nutzung dient, müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

2. Wohn-
gebäude mit
fünf bis acht
Wohneinheiten
im Besonderen

§ 239 b.⁴⁷ ¹ Bei Neubauten von Wohngebäuden mit fünf bis acht Wohneinheiten müssen die Einheiten wenigstens eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Der Zugang zu den übrigen Wohneinheiten muss anpassbar sein.

² Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

3. Gemeinsame
Bestimmungen

§ 239 c.⁴⁷ ¹ Das Nähere zu den nach §§ 239 a und 239 b erforderlichen baulichen Massnahmen bestimmt sich nach den anerkannten Regeln der Baukunde. Der Regierungsrat bezeichnet die massgebenden Regelwerke.

² Im Übrigen ist das Behindertengleichstellungsgesetz anwendbar.

³ Bauliche Massnahmen nach §§ 239 a und 239 b müssen verhältnismässig sein. Die Verhältnismässigkeit beurteilt sich nach Art. 11 und 12 BehiG.

II. Anpassung
öffentlicher
Bauten

§ 239 d.⁴⁷ ¹ Wer öffentliche Aufgaben erfüllt, stellt unabhängig von einem bewilligungspflichtigen Umbau oder Sanierungsvorhaben sicher, dass die öffentlich genutzten Bauten und Anlagen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sind (Art. 11 Abs. 4 KV³).

² Das Nähere zu den nach Abs. 1 erforderlichen baulichen Massnahmen bestimmt sich nach den anerkannten Regeln der Baukunde. Der Regierungsrat bezeichnet die massgebenden Regelwerke.

³ Auf bauliche Massnahmen nach Abs. 1 kann verzichtet werden, wenn deren Kosten 5% des Gebäudeversicherungswertes des vor dem Umbau bewerteten Gebäudes übersteigen.

E.⁴⁸ Verkehrs-
sicherheit
I. Allgemein

§ 240. ¹ Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden.

² Im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen, die ungewöhnlich starken Verkehr auslösen, können auf Kosten des Bauherrn besondere Vorkehren zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit angeordnet werden.

³ Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen haben nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.

II. Durchgangs-
strassen
im Besonderen

§ 241. ¹ Bei Strassen für den grossen Durchgangsverkehr kann der Regierungsrat, in den Städten Zürich und Winterthur für städtische Strassen der Stadtrat, den seitlichen Zutritt allgemein untersagen.

² Das anordnende Gemeinwesen hat eine für die Grundstücknutzung unerlässliche Ersatzzufahrt zu schaffen, die in ihrer Benützbarkeit der bisherigen Zufahrt, jedoch höchstens der erlaubten Grundstücknutzung entsprechen muss; es steht ihm zu diesem Zweck das Enteignungsrecht zu.

§ 242.²⁷ ¹ Die Bau- und Zonenordnung legt die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere für Motorfahrzeuge, fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind.

F.⁴⁸ Fahrzeug-
abstellplätze
I. Zahl

² Im Normalfall soll die Zahl der Abstellplätze so festgelegt werden, dass die Fahrzeuge der Benutzer einer Baute oder Anlage ausserhalb des öffentlichen Grundes aufgestellt werden können. Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden.

§ 243.²⁷ ¹ Abstellplätze sind im gebotenen Ausmass zu schaffen

- a. bei Neuerstellung von Bauten und Anlagen,
- b. bei allgemeinen baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Baute oder Anlage erfassen oder durch die eine wesentlich andere Nutzung als bisher ermöglicht wird,
- c. bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich wesentlich andere Verkehrsbedürfnisse schaffen.

II. Erstellungspflicht²⁷

² Bei bestehenden Bauten und Anlagen kann ohne Zusammenhang mit Änderungen die Schaffung oder Aufhebung von Abstellplätzen verlangt werden, wenn der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände bewirkt oder wenn die Beschäftigtenparkplätze die festgesetzte Gesamtzahl erheblich überschreiten. Die Verpflichtung muss nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar sein.

§ 244. ¹ Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen.

III. Lage und Gestaltung²⁷

² Sie müssen auch unter Berücksichtigung eines künftigen Strassenausbaus verkehrssicher angelegt sein; in Strassenabstandsbereichen dürfen Pflichtplätze nur liegen, wenn die spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen möglich ist und rechtlich gesichert wird.

³ Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage für Besucher vorzusehen. Die nicht für Besucher vorgesehenen Plätze müssen unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.²⁶

IV. Gemeinschaftsanlagen²⁷

§ 245. ¹ . . .²⁵

² Die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen und die Beteiligung hieran können vom Gemeinderat gebietsweise oder von der örtlichen Baubehörde im baurechtlichen Bewilligungsverfahren verfügt und näher geordnet werden,

- a. wenn ein öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs sowie des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten und Gewässern, der Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegensteht,
- b. wenn dem Baupflichtigen die Realerfüllung wegen der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

³ Derartige Verfügungen schliessen das Verbot ein, auf den betreffenden Grundstücken Abstellplätze zu schaffen, die nicht dem Güterumschlag, einem näher zu bestimmenden besondern Eigenbedarf oder der Parkierung zweirädriger Fahrzeuge dienen.

V. Ersatzabgabe²⁷
1. Voraussetzung und Höhe

§ 246. ¹ Ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, hat der Grundeigentümer, der kraft behördlicher Feststellung keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen muss oder darf, der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten.

² Keine Abgabe ist zu entrichten, soweit das Fehlen von Abstellplätzen auf die behördliche Aufhebung privater Parkierungsmöglichkeiten zurückzuführen ist.

³ Die Höhe der Abgabe richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten privater Plätze im entsprechenden Gebiet und danach, ob die privaten Plätze nach den Umständen offen oder gedeckt angelegt werden könnten oder müssten; zu berücksichtigen sind ferner Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeiten entstehen, die Lage des pflichtigen Grundstücks zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art sowie die mutmasslichen Einnahmen des Gemeinwesens.

⁴ Streitigkeiten über die Abgabepflicht werden im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten⁸ entschieden.

§ 247. ¹ Die Gemeinden haben die Abgaben in einen Fonds zu legen, der nur zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs verwendet werden darf.²⁷

2. Pflichten der Gemeinden

² Die Fondsmittel sind jeweils einzusetzen, sobald die Umstände es erlauben.

³ Gemeinden, die einen Fonds bilden, sind verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen und laufend den Verhältnissen anzupassen.

⁴ Andere Gemeinwesen und öffentliche Verkehrsaufgaben erfüllende Unternehmungen können von der Gemeinde Beiträge aus deren Fonds verlangen, wenn sie Parkraum schaffen, der sonst von der Gemeinde bereitgestellt werden müsste.

§ 248.²⁷ ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten. Gleiches kann bei bestehenden Bauten verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung zumutbar ist.

G.⁴⁸ Spiel- und Ruheflächen; Gärten

² Die Bau- und Zonenordnung kann ergänzende Bestimmungen enthalten.

§ 249. ¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen sind, wo die Verhältnisse es gestatten, ausserhalb des Strassengebiets in geeigneter Grösse und Lage Abstellplätze für das Abfuhrgut zu schaffen.

H.⁴⁸ Kehrichtbeseitigung

² Die baurechtliche Bewilligung für grössere Gebäude kann überdies verlangen, dass in oder bei den Gebäuden geeignete Räume für Kehrichtbehälter erstellt werden.

³ Die Gemeinden können weitere Bestimmungen über Einrichtungen für die zweckmässige Abfallbeseitigung und die Kompostierung aufstellen.²⁶

⁴ Bei neuen und bestehenden Bauten und Anlagen, die Sonderabfälle oder grosse Mengen an Abfall verursachen, wie Warenhäuser und Einkaufszentren, sind Sammeleinrichtungen zu erstellen und zu betreiben, die auch Kunden zur Verfügung stehen.²⁶

C. Die zulässigen baulichen Grundstücknutzungen

I. Die Grundregeln

- Grundsatz § 250. ¹ Die zulässige bauliche Grundstücknutzung ergibt sich nach Ausnützung, Bauweise und Nutzweise aus der Bau- und Zonenordnung und aus den Bauvorschriften.
- ² Die Bau- und Zonenordnung geht dabei den Bauvorschriften des kantonalen Rechts vor, soweit sie sich innerhalb der Rechtsetzungsbefugnis der Gemeinde hält.
- Ausnützung § 251.²⁷ Die zulässige Ausnützung wird festgelegt:
- durch Ausnützungs-, Überbauungs-, Freiflächen- und Baumassenziffern,
 - durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschosshöhe sowie über den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite.
- Bauweise § 252. Die Vorschriften über die Bauweise bestimmen, ob und unter welchen Voraussetzungen offen oder geschlossen zu bauen ist, welche Dachformen gestattet sind und welche andern Regeln über die Erscheinung der Gebäude beachtet werden müssen.
- Nutzweise § 253. Die Vorschriften über die Nutzweise bestimmen, welchem Zweck Bauten dienen dürfen oder müssen.
- Aussenwärmedämmung § 253 a.⁴⁶ ¹ An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten.
- ² Bei der Berechnung der Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffer ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung unbeachtlich.
- ³ Soweit mit einer nachträglich angebrachten Aussenwärmedämmung die Abstandsvorschriften unterschritten worden sind, wird dies bei der rechtlichen Beurteilung einer Baute oder Anlage auf dem Nachbargrundstück nicht berücksichtigt.

II. Die Nutzungsziffern

- A. Grundordnung § 254. ¹ Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder.

² Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen.

§ 255. ¹ Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.²⁷

B. Anrechenbare Flächen und anrechenbarer Raum
I. Ausnützungsziffer

² Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschoszahl ergäbe.²⁷

³ Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

§ 256. ¹ Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

II. Überbauungsziffer

² Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.²⁷

³ Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.⁴⁶

§ 257. ¹ Bei der Freiflächenziffer sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar.

III. Freiflächenziffer

² Ausser Ansatz fallen Flächen von Gebäuden, Wäldern und Gewässern.

³ Durch Verordnung können sonst nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden.

⁴ Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.⁴⁶

§ 258. ¹ Bei der Baumassenziffer gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar.

IV. Baumassenziffer

² Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden.

C. Massgebliche Grundfläche

§ 259.²⁷ ¹ Massgebliche Grundfläche ist die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

² Ausser Ansatz fallen Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, Wald und offene Gewässer.

³ Bei Ausdolungen von Gewässern erfährt die massgebliche Grundstücksfläche keine Änderung.

III. Die Abstände

1. Gemeinsame Bestimmung

Grenz- und Gebäudeabstand

§ 260. ¹ Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden.

² Die Abstände der Bau- und Zonenordnung sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

³ Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbe-
reich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.²⁷

2. Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen

A. Politische Grenzen

§ 261. Gebäude dürfen politische Grenzen nicht überstellen.

B. Waldabstand

§ 262. ¹ Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonen-
gebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.

² Offene nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.²⁷

³ Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt das Forstpolizeirecht.²⁷

C. Gewässerabstand

§ 263.²⁴

- § 264. ¹ Der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen wird in erster Linie durch die bestehenden oder voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt.
- ² ...²⁵
- § 265. ¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt.²⁷
- ² ...²⁵
- ³ Über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen erlässt der Regierungsrat Vorschriften. In den Städten Zürich und Winterthur liegt diese Zuständigkeit bei den Gemeinden.
- § 266.²⁷ Vorplätze von Garagen müssen ohne Rücksicht auf die Verkehrsbaulinien so lang sein wie der grösste Einstellplatz, mindestens aber 5,5 m.
- § 267. ¹ Unter Strasse ist das ganze Strassengebiet einschliesslich der Trottoire und Schutzstreifen zu verstehen.
- ² Ist eine Strasse noch nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebaut, ist die voraussichtliche spätere Strassengrenze massgebend.
- § 268.²⁷ Auf Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise darf nur gebaut werden, wenn es die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken erlauben.
- 3. Grenzabstände von Nachbargrundstücken**
- § 269.²⁷ Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.
- § 270. ¹ Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

D. Abstand von
Verkehrsanlagen
I. Allgemein

II. Von Strassen
im Besonderen
1. Bei fehlenden
Baulinien

2. Vorplätze

3. Messweise

E. Abstand bei
Versorgungs-
leitungen und
Anschluss-
gleisen

Abstandsfreie
Gebäude

Andere
Gebäude

² Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.

³ Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.²⁶

4. Gebäudeabstände

- A. Grundsatz § 271. Der Abstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände zu entsprechen.
- B. Abstand über Verkehrsräume § 272. Über den durch Verkehrsbaulinien oder sie ersetzenden Baubegrenzungslinien gesicherten Raum wird kein Gebäudeabstand gemessen, ausser wenn eine Neubaute über die betreffende Linie hinausgestellt wird.
- C. Erleichterungen
I. Besondere Gebäude § 273.²⁷ Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.
- II. Gegenüber bestehenden Gebäuden § 274. ¹ Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so genügt als Abstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt, und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand.
² Diese Begünstigung gilt nicht, wenn der Eigentümer des nunmehrigen Baugrundstücks gegenüber der Baubehörde die Erklärung abgegeben hat, er habe Kenntnis davon, dass er wegen des nachbarlichen Näherbaus selber einen grössern Grenzabstand werde einhalten müssen, oder wenn durch eine nachträgliche Grenzänderung ein vorher ausreichender Abstand ungenügend gemacht worden ist.

IV. Geschosse, Gebäude- und Firsthöhen

1. Geschosse

§ 275. ¹ Vollgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Begriffe

² Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse. Bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf die bestehende Kniestockhöhe bis 1,3 m betragen.²⁷

³ Untergeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen.

§ 276.²⁷ ¹ Als Geschosse zählen Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sowie andere Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen. Anrechenbarkeit

² In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

§ 277.²⁵

2. Gebäude- und Firsthöhen

§ 278. ¹ Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt; entscheidend ist das geringere Mass.²⁷ A. Gebäudehöhe
I. Mass

² Die Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m.

³ Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.

§ 279. ¹ Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m, in Zentrums- und Industriezonen von 4 m, und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.²⁷ II. Berechnung

² Die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden.

³ Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.

III. Messweise

§ 280. ¹ Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet.²⁷

² Wenn Baulinien die Gebäudehöhe beeinflussen, wird diese auf die Niveaulinien gemessen.

³ Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Gebäudehöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.⁴⁶

B. Firsthöhe

§ 281.²⁷ ¹ Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die

- a. unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden,
- b. höchstens aber bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die unter Vorbehalt abweichender Regelungen in der Bau- und Zonenordnung in 7 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft.

² Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.

³ Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Firsthöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.⁴⁶

3. Hochhäuser

Begriff und Zulässigkeit

§ 282.²⁷ Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

§ 283.²⁵

Anforderungen

§ 284. ¹ Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.

² Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

³ Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

⁴ Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

§ 285.⁵²

V. Die offene und die geschlossene Überbauung

§ 286.²⁷ ¹ Wo nichts anderes bestimmt ist, sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen. A. Grundordnung

² Die geschlossene Überbauung kann samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan vorgeschrieben oder erlaubt werden.

§ 287. Der erlaubte Grenzbau setzt voraus,

- a. dass keine Verletzung kantonaler oder kommunaler Mindestabstände eintritt; B. Grenzbau
I. Voraussetzungen²⁷
- b. dass die nach der Bau- und Zonenordnung zulässige Bautiefe nicht überschritten wird, es sei denn, der betreffende Nachbar stimme schriftlich zu; ist nichts anderes bestimmt, beträgt die zustimmungsfreie Bautiefe in Zentrums- und Industriezonen 20 m, in den andern Zonen 14 m, im seitlichen Verhältnis gemessen ab Verkehrsbaulinie oder sie ersetzender Baubegrenzungslinie, im rückwärtigen unter Beachtung von lit. c;
- c. dass beim rückwärtigen Grenzbau für den Nachbarn nach Lage, Beschaffenheit und Zonenzugehörigkeit seines Grundstücks der Anbau eines Hauptgebäudes möglich ist.

§ 288.²⁵

§ 289. ¹ Öffnungen in Grenzfassaden bedürfen der baurechtlichen Bewilligung der Baubehörde und der Zustimmung des Nachbarn. II. Öffnungen in Grenzfassaden²⁷

² Der Nachbar kann mangels abweichender privatrechtlicher Regelung solche Öffnungen seinerseits verbauen, es sei denn, das bisherige Recht habe einen Anspruch auf deren Fortbestand gegeben.

700.1

Planungs- und Baugesetz (PBG)

C. Brandmauern

1. Baupflicht

§ 290. ¹ Werden Gebäude aneinandergelagert oder wird ein Gebäude an die Grenze gestellt, so ist eine Brandmauer zu errichten.

² Wo ein wirksamer Brandschutz es erfordert, sind Zwischenbrandmauern zu erstellen.

³ Öffnungen in Brandmauern oder deren Weglassung in einzelnen Geschossen sind zulässig, wenn die Nutzungsart oder andere Verhältnisse es rechtfertigen und ein genügender Brandschutz gewährleistet bleibt.

2. Nachbarliche Verträge

§ 291. ¹ Kommt zwischen Nachbarn kein privatrechtlicher Vertrag über die Erstellung einer gemeinsamen Brandmauer zustande, hat jeder auf eigenem Grund eine hinreichende Brandmauer zu errichten.

² Über eine gemeinsame Brandmauer darf mangels entgegenstehender privatrechtlicher Regelung jeder Beteiligte nach den anerkannten Regeln der Baukunde verfügen, insbesondere sie unterfangen, erhöhen, vertiefen oder verlängern, wenn dadurch die Zweckbestimmung der Mauer, Gebäude zu scheiden und zu sichern, nicht beeinträchtigt wird. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen über die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken.

VI. Weitere Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden

Dachaufbauten

§ 292.²⁷ Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie

- a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen,
- b. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen.

Untergeschosse

§ 293. ¹ Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.²³

² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

³ ...²⁵

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann die Freilegung von Untergeschossen näher regeln.²⁶

§ 294.²⁵

D. Anforderungen an Gebäude und Räume

I. Allgemeines

§ 295.²⁷ ¹ Werden Heizungen mit Brennstoffen betrieben, die Luftverschmutzungen bewirken, so sind die Überbauungen mit standortgerechten Heizzentralen auszurüsten, die auch Abwärme und Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen können. Heizungen

² Wenn eine öffentliche Fernwärmeversorgung lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt und die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen anbietet, kann der Staat oder die Gemeinde Grundeigentümer verpflichten, ihr Gebäude innert angemessener Frist an das Leitungsnetz anzuschliessen und Durchleitungsrechte zu gewähren.²⁹

§ 296. Aufzüge, Rolltreppen und andere Beförderungsanlagen für Personen und Waren müssen zweckgerecht sein; sie sind fachgemäss zu erstellen, zu betreiben, zu unterhalten und, wo die Sicherheit es verlangt, der technischen Entwicklung anzupassen. Beförderungsanlagen

§ 297.²⁷ In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume, wie Trockenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen, geschaffen werden. Nebenräume

§ 298. Für Gebäude mit mehr als sechs anrechenbaren Geschossen kann der Regierungsrat hinsichtlich der Sicherheit der Bewohner und über die Ausrüstung strengere Bestimmungen erlassen. Besondere Anforderungen

II. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume

§ 299. ¹ Die folgenden Bestimmungen gelten, wo sie nichts Abweichendes ordnen, für Wohn- und Schlafräume, Küchen sowie Räume, in denen nach ihrer Zweckbestimmung Personen einen mehr oder weniger festen Arbeitsplatz haben oder haben können. Geltungsbereich

² Sie gelten auch für Räume, die nach ihrem Ausbau und ihrer Ausrüstung dem Aufenthalt von Menschen dienstbar gemacht werden können.

§ 300. ¹ Die Räume sind gegen internen und äusseren Lärm, Erschütterungen, Feuchtigkeit, schädliche Temperatureinflüsse und Brandgefahr fachgerecht zu schützen. Ausgestaltung und Ausrüstung

² Die Räume und Raumgruppen müssen zweckentsprechend ausgerüstet sein, insbesondere auch mit sanitären Einrichtungen.

700.1

Planungs- und Baugesetz (PBG)

- Besonnung § 301.²⁷ ¹ Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein.
- ² Abweichungen sind zulässig in Kern- und Zentrumszonen oder in Hotels sowie bei besonderen Verhältnissen, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen.
- Belichtung und Belüftung § 302. ¹ Die Räume müssen genügend belichtet und lüftbar sein.
- ² Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen.²⁷
- ³ Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen, sowie bei einschränkenden Schutzbestimmungen für die Dachgestaltungen bei geschützten Einzelobjekten oder in Kernzonen.²⁷
- ⁴ Für die übrigen Räume genügt künstliche Belichtung und Belüftung, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder die Zweckbestimmung der Räume es rechtfertigen und durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden.²⁷
- Mindestfläche § 303. ¹ Die Mindestfläche von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 10 m².²⁷
- ² Für Küchen kann der Regierungsrat besondere Bestimmungen erlassen.
- Raumhöhe § 304. ¹ Die lichte Mindesthöhe von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 2,4 m; in Kernzonen genügen 2,3 m.²⁷
- ² Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden.
- ³ In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.
- Innere Erschliessungen § 305. ¹ Haustüren erfordern ein Lichtmass von 1 m, Treppen und Gänge, welche zu dauernd genutzten Räumen führen, ein solches von 1,2 m; in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten sowie Treppen im Wohnungsinnern genügen 0,9 m.²⁷

² Jedes Gebäude muss über Fluchtwege (Korridore, Treppenhäuser, Ausgänge) verfügen, die im Brandfall auf dem kürzesten Wege leicht und sicher ins Freie führen. Anzahl und Anordnung der Fluchtwege richten sich insbesondere nach Zweckbestimmung, Ausdehnung, Geschoszahl und Konstruktion des Gebäudes sowie nach der Lage der Räume, die für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

§ 306. Küchen dürfen ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sein, wenn sie den Erfordernissen eines wirksamen Brandschutzes entsprechen und mit einwandfreien Lüftungsanlagen ausgerüstet sind. Küchen

E. Wiederaufbau zerstörter Gebäude

§ 307.²⁷ ¹ Der Wiederaufbau von Gebäuden, welche durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört worden sind, ist gestattet, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert drei Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Der Ersatzbau hat dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen, sofern nicht durch eine Änderung eine Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird. Brandstattrecht

² Der Eigentümer kann innert drei Jahren nach der Zerstörung seines Gebäudes gegenüber Bauvorhaben Dritter Rechtsmittel ergreifen, wie wenn sein Gebäude noch stände, es sei denn, dessen Wiederaufbau sei rechtskräftig verweigert worden.

§ 308.²⁵

2. Abschnitt: Das baurechtliche Verfahren

A. Das Baugesuch

§ 309. ¹ Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für: Bewilligungspflicht

- a. die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke,
- b. Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt,
- c.²⁷ den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen,
- d.²⁷ Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen,

- e. die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung,
- f. wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen,
- g. Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau,
- h. Mauern und Einfriedigungen,
- i. Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
- k. Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen,
- l. Aussenantennen,
- m. Reklameanlagen,
- n.²⁶ das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

² Die Festsetzung und Genehmigung von Projekten für Verkehrsanlagen und Gewässer, die Genehmigung von Meliorationsprojekten und die Erteilung von wasserrechtlichen Konzessionen schliessen die baurechtliche Bewilligung ein. Dies gilt auch für die mit dem Projekt verbundenen notwendigen Anpassungen an privatem Grundeigentum. Die zuständige Direktion kann Vorhaben, die einer meliorationsrechtlichen Genehmigung oder einer wasserrechtlichen Konzession bedürfen, der örtlichen Baubehörde zum baurechtlichen Entscheid überweisen.³¹

³ Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien.

Inhalt des
Baugesuchs

§ 310. ¹ Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind; wird eine Ausnahme beansprucht, ist die Begründung beizufügen.

² Wo die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstücks es rechtfertigt, können weitere Unterlagen, wie Fotomontagen, Modelle, statische Berechnungen, oder genauere Aussteckungen verlangt werden.

³ Wer nicht Grundeigentümer ist, hat seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen.

Aussteckung

§ 311. ¹ Vor der öffentlichen Bekanntmachung sind darstellbare Vorhaben auszustecken, Grenzveränderungen ausgenommen.

² Die Aussteckungen müssen mindestens während der ganzen Auflagefrist stehen; werden sie vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs entfernt, kann in streitigen Fällen die Wiederherstellung angeordnet werden.

§ 312.³¹ Baugesuche und Gesuche um Erteilung weiterer für die Ausführung des Bauvorhabens notwendiger Bewilligungen sind ohne Rücksicht auf die sachliche Zuständigkeit bei der örtlichen Baubehörde einzureichen. Ort der Gesuchseinreichung

§ 313. ¹ Die örtliche Baubehörde prüft vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert drei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an. Vorprüfung

² Weigert sich der Gesuchsteller, die Unterlagen anzupassen, kann die örtliche Baubehörde die Anhandnahme des Baugesuchs ablehnen.

³ Sinngemäss verfahren andere Instanzen, die für baurechtliche Bewilligungen zuständig sind.

⁴ Die Änderung oder Ergänzung der Gesuchsunterlagen und Aussteckungen kann ausnahmsweise auch noch später verlangt werden.

§ 314. ¹ Die örtliche Baubehörde macht das Vorhaben nach der Vorprüfung öffentlich bekannt. Bekanntmachung

² Auf Begehren des Gesuchstellers erfolgt die Bekanntmachung sofort; nötige Aussteckungen müssen aber vorher erstellt sein.

³ Die Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über den Gesuchsteller zu enthalten.

⁴ Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sind die Gesuchsunterlagen während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

B. Die Wahrung von Ansprüchen²⁷

§ 315.²⁷ ¹ Wer Ansprüche aus diesem Gesetz wahrnehmen will, hat innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen Entscheide zu verlangen. A. Öffentliches Recht
I. Geltendmachung

² Die örtliche Baubehörde gibt dem Bauherrn nach Fristablauf und weiteren Instanzen, die eine baurechtliche Bewilligung zu erteilen haben, von solchen Begehren samt den darin vorgebrachten Einwendungen Kenntnis.

³ Ein Einspracheverfahren wird nicht durchgeführt.³⁰

- II. Verwirkung § 316. ¹ Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.
- ² Ist dagegen das Begehren rechtzeitig angebracht worden, sind dem Gesuchsteller alle baurechtlichen Entscheide über das Vorhaben zuzustellen, solange keine neue Aussteckung und Bekanntmachung erfolgt ist.

- B. Privatrecht § 317. Die Wahrung anderer Ansprüche richtet sich inhaltlich nach dem Privatrecht und für das Verfahren nach dem Zivilprozessrecht¹³.

C. Der baurechtliche Entscheid

- Zuständigkeit § 318. Die örtliche Baubehörde entscheidet über Baugesuche, soweit durch Verordnung nichts anderes bestimmt ist.

- Verfahrensgang § 319.³¹ ¹ Die kantonalen und kommunalen Behörden treffen ihre Entscheide innert zwei Monaten seit der Vorprüfung; für die erstmalige Beurteilung von Neubau- und grösseren Umbauvorhaben steht eine Zeitspanne von vier Monaten seit der Vorprüfung zur Verfügung.

² Die Verordnung regelt die Koordination bei Bauvorhaben, für die mehrere Bewilligungen verschiedener Instanzen erforderlich sind, sowie die Einzelheiten des Verfahrens. Für die Behandlung von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder die Mitwirkung von Bundesstellen erfordern, können längere Fristen festgelegt werden.

³ Können die Behandlungsfristen nicht eingehalten werden, wird den Gesuchstellern unter Angabe der Gründe mitgeteilt, wann der Entscheid vorliegt.

- Bewilligung § 320. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und der ausführenden Verfügungen entspricht; Ausnahmbewilligungen sind zu begründen.

- Nebenbestimmungen § 321. ¹ Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.

² Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken; wo ein Bedürfnis besteht, kann die Anmerkung auch bei Eigentumsbeschränkungen angeordnet werden, deren Umfang und Tragweite sich unmittelbar aus den Bauvorschriften ergibt.

³ Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

§ 322. ¹ Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist; bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.²⁷ Gültigkeit der Bewilligung

² Sind für das gleiche Vorhaben mehrere baurechtliche Bewilligungen nötig, ist die letzte Bewilligung für das Erlöschen der übrigen und für den Baubeginn massgeblich.

³ Die Frist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist, in streitigen Fällen mit der Rechtskraft des öffentlich- oder zivilrechtlichen Entscheids. Umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die Frist mit dem Baubeginn bei einem Gebäude gewahrt.²⁷

⁴ Nebenbestimmungen zur Bewilligung beeinflussen den Fristenlauf nicht; Gleiches gilt, wenn Konzessionen oder andere als baurechtliche Bewilligungen erforderlich sind.

D. Vorentscheide

§ 323.⁵¹ ¹ Über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens von grundlegender Bedeutung sind, können Vorentscheide eingeholt werden, sofern die gesonderte Beurteilung dieser Fragen sachlich möglich ist und nicht gegen das Koordinationsgebot verstösst. Anspruch und Verfahren

² Vorentscheide ergehen im gleichen Verfahren wie baurechtliche Bewilligungen. Mit dem Gesuch sind alle Unterlagen einzureichen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen nötig sind.

§ 324.⁵¹ Vorentscheide sind hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich wie baurechtliche Bewilligungen, sofern sich die Verhältnisse bis zur Einreichung des Baugesuchs nicht wesentlich geändert haben. Rechtswirkung

E. Vereinfachtes Verfahren

§ 325.²⁷ ¹ Für Vorhaben von untergeordneter Bedeutung oder für die Änderung bereits bewilligter Projekte kann durch die Verordnung das Bewilligungsverfahren vereinfacht oder durch ein Anzeigeverfahren ersetzt werden, wenn nach den Umständen keine Interessen von Nachbarn oder des Natur- und Heimatschutzes berührt werden können. Voraussetzung; Delegation

² Der Gemeinderat kann für Bewilligungen im vereinfachten oder im Anzeigeverfahren die Zuständigkeit an den Bauvorstand oder an einen sachkundigen Beamten delegieren und überdies für das Anzeigeverfahren ein Audienzverfahren einführen.

Energetische Sanierungen

§ 325 a.⁴⁶ Energetische Sanierungen der Gebäudehülle werden im Anzeigeverfahren beurteilt.

F. Die Bauarbeiten

Baubeginn

§ 326. Mit der Ausführung eines Vorhabens darf ohne schriftliche Erlaubnis der zuständigen Behörden nicht begonnen werden, bevor alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind.

Meldepflicht und Baukontrolle

§ 327. ¹ Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände sind der örtlichen Baubehörde so rechtzeitig anzuzeigen, dass eine Überprüfung möglich ist; dies gilt sinngemäss für den Abbruch einer Baute ohne nachfolgenden Neubau.

² Die örtliche Baubehörde prüft in geeigneten Abständen, ob die Bauarbeiten den Vorschriften und Plänen entsprechen; gegebenenfalls trifft sie unverzüglich die nötigen Massnahmen.

³ Verständigung und Beizug weiterer beteiligter Instanzen obliegen der örtlichen Baubehörde.

Unterbruch der Bauarbeiten

§ 328. ¹ Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit – bei Arealüberbauungen länger als zwei Jahre – unterbrochen, kann ihre Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden.²⁷

² Mit dem Befehl ist je nach dem Stand der Arbeiten und den sonstigen Umständen die Androhung zu verbinden, dass bei Säumnis

- a. die Fertigstellung durch Ersatzvornahme erfolge,
- b. die Bauarbeiten soweit durch die Gemeinde gefördert würden, als es die Sicherheit von Personen und Sachen oder der Natur- und Heimatschutz erfordern,
- c. die bereits erstellten Bauteile eingeebnet und das Gelände in ordentlichen Stand gebracht werde,
- d.²⁶ bei Arealüberbauungen die Bewilligung nach zwei Jahren dahinfalle.

³ Die Kosten derartiger Massnahmen trägt der Grundeigentümer.

V. Titel: Der Rechtsschutz

§ 329.⁵¹ ¹ Anordnungen, die in Anwendung des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung¹⁶, des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz¹⁷ oder dieses Gesetzes ergehen, können beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden.

A. Rekursinstanz

² Ausgenommen sind Akte des Regierungsrates.

§§ 330–332.⁵²

§ 333.⁴⁴ ¹ Der Kantonsrat bestimmt den Sitz des Baurekursgerichts.

B. Baurekursgericht

² Das Baurekursgericht regelt im Rahmen der Konstituierung die Verteilung der Geschäfte auf die einzelnen Abteilungen.

I. Sitz und Organisation

³ Landwirtschaftliche Streitigkeiten gemäss den §§ 68 ff. des Landwirtschaftsgesetzes vom 2. September 1979⁹ werden stets derselben Abteilung zugewiesen. Die Abteilung wird hierfür mit den nach § 334 Abs. 1 gewählten Fachleuten der Land- und Forstwirtschaft besetzt.

§ 334.⁴⁴ ¹ Der Kantonsrat legt nach Anhörung des Verwaltungsgerichts die Zahl der Mitglieder und deren Beschäftigungsgrad sowie die Zahl der Ersatzmitglieder einschliesslich der Fachleute der Land- und Forstwirtschaft fest.

II. Zusammensetzung und Wahl

² Er wählt die Abteilungspräsidenten, die weiteren Mitglieder und die Ersatzmitglieder. Für einen Drittel der Ersatzmitglieder steht dem Baurekursgericht ein Vorschlagsrecht zu.

³ Als Mitglied oder Ersatzmitglied ist wählbar, wer im Kanton Zürich stimmberechtigt ist.

§ 334 a.⁴³ ¹ Das Amt eines Mitglieds des Baurekursgerichts ist mit der berufsmässigen Vertretung Dritter vor dem Baurekursgericht und dem Verwaltungsgericht unvereinbar.

III. Unvereinbarkeit; Offenlegung von Interessenbindungen

² Für die Offenlegung von Interessenbindungen gilt § 7 des Gesetzes über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010⁶ sinngemäss.

³ Der Ausstand richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegengesetz vom 24. Mai 1959⁵.

§ 335.⁴⁴ ¹ Das Baurekursgericht trifft seinen Entscheid in Dreierbesetzung.

IV. Besetzung

² Der Einzelrichter entscheidet

- a. über Rekurse, die offensichtlich unzulässig, zurückgezogen oder sonstwie gegenstandslos geworden sind,
- b. in Fällen, in denen der Streitwert Fr. 20 000 nicht übersteigt.

³ In Fällen von grundsätzlicher Bedeutung kann die Sache einer Dreierbesetzung zum Entscheid unterbreitet werden.

V. Unabhängigkeit und Aufsicht

§ 336.⁴⁴ ¹ Das Baurekursgericht ist in seiner rechtsprechenden Tätigkeit unabhängig.

² Es ist administrativ dem Verwaltungsgericht unterstellt.

VI. Juristisches und administratives Personal

§ 337.⁴⁴ ¹ Das Verwaltungsgericht bestimmt nach Anhörung des Baurekursgerichts die Zahl der Stellen des juristischen und administrativen Personals.

² Das Baurekursgericht stellt das Personal an. Die Wahl des Kanzleichefs bedarf der Genehmigung durch das Verwaltungsgericht.

VII. Verordnungen und Geschäftsordnung

§ 337 a.⁴³ ¹ Das Verwaltungsgericht regelt nach Anhörung des Baurekursgerichts durch Verordnung

- a. die Organisation und den Geschäftsgang,
- b. die Gebühren, Kosten und Entschädigungen.

² Das Baurekursgericht erlässt eine Geschäftsordnung. Diese bedarf der Genehmigung durch das Verwaltungsgericht.

VIII. Gebühren

§ 338.⁴⁴ ¹ Das Baurekursgericht legt die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest.

² Die Gerichtsgebühr beträgt in der Regel Fr. 500 bis Fr. 50 000.

C. Rekurs- und Beschwerdelegitimation
I. Allgemein

§ 338 a.⁵¹ Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Dasselbe gilt für die Anfechtung von Erlassen.²²

II. Kantonale Verbandsbeschwerde

§ 338 b.⁵⁰ ¹ Gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, können Rekurs oder Beschwerde erheben gegen:

- a. Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 stützen,
- b. Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen,
- c. Festsetzungen von überkommunalen Gestaltungsplänen ausserhalb der Bauzonen.

² Das Rekurs- oder Beschwerderecht steht den Verbänden nur für Rügen zu, die mit den Interessen des Natur- und Heimatschutzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

³ Treffen Gesuchsteller und Verband Vereinbarungen über Verpflichtungen, die Belange des öffentlichen Rechts betreffen, gelten diese ausschliesslich als gemeinsame Anträge an die Behörde. Diese berücksichtigt das Ergebnis in ihrer Anordnung oder ihrem Entscheid, soweit sich die Vereinbarungen als rechtmässig und angemessen erweisen und der Sachverhalt richtig und vollständig festgestellt wurde.

⁴ Vereinbarungen zwischen Gesuchstellern und Verbänden über finanzielle oder andere Leistungen sind nicht zulässig, soweit diese bestimmt sind für:

- a. die Durchsetzung von Verpflichtungen des öffentlichen Rechts, insbesondere behördlicher Auflagen,
- b. Massnahmen, die das öffentliche Recht nicht vorsieht oder die in keinem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen,
- c. die Abgeltung eines Rechtsmittelverzichts oder eines anderen prozessualen Verhaltens.

⁵ Die Rechtsmittelbehörde tritt auf einen Rekurs oder eine Beschwerde nicht ein, wenn dieser oder diese rechtsmissbräuchlich ist oder der Verband unzulässige Leistungen im Sinne von Abs. 3 gefordert hat.

§ 338 c.⁵⁰ Gegen Rekursentscheide, welche die Anordnung einer kantonalen Instanz ganz oder teilweise aufheben, kann die zuständige Direktion zur Wahrung öffentlicher Interessen Beschwerde erheben.

III. Behördenbeschwerde

§ 339.²⁷ ¹ Rechtsmittel gegen eine baurechtliche Bewilligung hindern den Baubeginn und den Baufortgang nur soweit, als der Ausgang des Verfahrens die Bauausführung beeinflussen kann.

D. Aufschiebende Wirkung und vorsorgliche Massnahmen⁵¹

² Über den Umfang der aufschiebenden Wirkung und über den Erlass von vorsorglichen Massnahmen entscheidet auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen der Präsident der Rekurs- oder Beschwerdeinstanz.⁵¹

§ 339 a.⁴¹ ¹ Die kantonalen Behörden entscheiden über ein Rechtsmittel innert sechs Monaten nach dessen Eingang.

E. Behandlungsfristen

² Ist für das Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung, ein Gutachten oder die Mitwirkung von Bundesstellen erforderlich, so entscheiden sie innert sieben Monaten.

§ 339 b.⁵⁰ Schadenersatzansprüche wegen rechtsmissbräuchlicher und treuwidriger Erhebung eines Rechtsmittels sind nach dem jeweiligen Verfahrensrecht geltend zu machen.

F. Schadenersatz

VI. Titel: Strafen und Zwangsanwendung

Strafen

§ 340. ¹ Wer gegen dieses Gesetz oder ausführende Verfügungen vorsätzlich verstösst, wird unter Vorbehalt des gemeinen Strafrechts¹⁵ mit Busse bis zu Fr. 50 000, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe bestraft.⁴⁰

² Handelt der Täter fahrlässig, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 5000.

³ In besonders leichten Fällen kann auf Bestrafung verzichtet werden.

⁴ Versuch, Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

⁵ Juristische Personen, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie Inhaber von Einzelunternehmen haften solidarisch für Bussen und Kosten, die ihren Organen oder Hilfspersonen auferlegt werden. Im Verfahren stehen ihnen die gleichen Rechte wie den Beschuldigten zu.

Verjährung

§ 340 a.⁵⁰ Die Strafverfolgung und die Strafe für Widerhandlungen gemäss § 340 verjähren nach fünf Jahren.

Herstellung des rechtmässigen Zustands

§ 341. Die zuständige Behörde hat ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen; hierzu dienen der Verwaltungszwang und die Schuldbetreibung.

VII. Titel: Einführungs- und Schlussbestimmungen**1. Abschnitt: Einführungsbestimmungen**

A. Richtplanungen

§ 342. ¹ Nach Inkrafttreten dieses Gesetzes sind innert zwei Jahren der kantonale Gesamtplan, innert vier Jahren die regionalen Gesamtpläne und innert fünf Jahren die kommunalen Gesamtpläne festzusetzen.

² Werden diese Fristen nicht eingehalten und wird ihre Erstreckung abgelehnt, so sind die ausstehenden Planungen durch Planungszonen zu sichern.

B. Nutzungsplanungen und Inventare des Natur- und Heimatschutzes

I. Frist

§ 343. ¹ Nach Erlass der Gesamtrichtpläne sind innert drei Jahren die entsprechenden Nutzungsplanungen und Bauvorschriften zu erlassen oder anzupassen, ausgenommen Bau- und Niveaulinienpläne und Werkpläne.

² Soweit und sofern sie von übergeordneten Planungen unabhängig sind, läuft die Frist ab Inkrafttreten der entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes.

³ Gleiches gilt für die Aufstellung der Inventare des Natur- und Heimatschutzes.

§ 344. Die zuständige Direktion³³ trifft die erforderlichen vorläufigen Regelungen, wenn die kommunalen Nutzungsplanungen und Bauvorschriften, die für den Vollzug dieses Gesetzes nötig sind, nicht fristgemäss erlassen werden.

II. Vorläufige
Regelungen

§ 345. Der Regierungsrat kann ausnahmsweise auf begründetes Gesuch im Einzelfall die Fristen für die Richt- und Nutzungsplanungen, den Quartierplan sowie die Bauvorschriften örtlich und sachlich vollumfänglich oder zum Teil erstrecken.

III. Frist-
erstreckung

§ 346. ¹ Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamt-richtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

C. Planungs-
zonen

² Für die Festsetzung von Planungszonen ist der Staat zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen.

³ Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden.²⁷

⁴ Nach Ablauf der Frist darf die fehlende planungsrechtliche Bau-reife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Planungsmassnahme wegen Rechtsmitteln noch nicht in Kraft gesetzt werden kann.²⁶

2. Abschnitt: Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

§ 347. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden alle ihm widersprechenden Vorschriften aufgehoben.

A. Auf-
hebungen und
Änderungen
I. Grundsatz

§ 348. Das Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 wird aufgehoben.

II. Einzelne
Gesetze
1. Aufhebung

§ 349. Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert: . . .¹⁸

2. Änderungen

§ 350.²⁵

B. Ausnahmen

§ 351. ¹ Die Nutzungsplanungen und die Bauvorschriften der Gemeinden bleiben längstens bis zum Ablauf der Frist für die Einführung des neuen Rechts in Kraft.

I. Allgemein
Gemeinderecht

² Der Regierungsrat kann jedoch in sich abgeschlossene und unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieses Gesetzes allgemein oder im Einzelfall sofort verbindlich erklären.

II. Massnahmen
des Natur- und
Heimatschutzes

§ 352. Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes bleiben auch dann in Kraft, wenn sie in einem diesem Gesetz widersprechenden Verfahren oder mit abweichender Zuständigkeit erlassen wurden; nach Massgabe der Interessen des Natur- und Heimatschutzes sind Lücken zu füllen und inhaltliche Abweichungen den neuen Vorschriften anzupassen.

3. Abschnitt: Übergangsbestimmungen

A. Grundsatz
I. Bewilligungs-
bedürftige
Vorhaben

§ 353. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sind alle bewilligungsbedürftigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

II. Nicht
bewilligungs-
bedürftige
Vorhaben

§ 354. Nach den bisherigen Vorschriften nicht bewilligungsbedürftige Vorhaben unterliegen hinsichtlich Inhalt und Verfahren den neuen Vorschriften, soweit dies nicht aufgrund des fortgeschrittenen Baustadiums unzumutbar ist.

B. Quartier-
pläne

§ 355. ¹ Eingeleitete Quartierplanverfahren können vom Gemeinderat hinsichtlich Inhalt und Verfahren auf begründetes Gesuch eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen dem neuen Recht unterstellt werden, sofern dadurch keine unverhältnismässigen Verzögerungen entstehen; ein solcher Beschluss ist den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

² Eingeleitete private Quartierplanverfahren sind unter Angabe des Verfahrensstands dem Gemeinderat zu melden.

C. Rechtsmittel-
verfahren

§ 356. ¹ Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bei einer danach unzuständigen Rechtsmittelinstanz hängigen Verfahren sind noch von dieser zu erledigen.

² Für den Weiterzug solcher Entscheide gilt die neue Zuständigkeitsordnung.

D. Änderungen
an vorschrifts-
widrigen Bauten
und Anlagen
I. Auf Ver-
anlassung des
Eigentümers

§ 357. ¹ Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.²⁷

2 ...²⁵

3 ...³⁶

⁴ Die baurechtliche Bewilligung kann verlangen, dass Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand vorgenommen werden, die im öffentlichen Interesse liegen und nach den Umständen zumutbar sind.

⁵ Bauvorschriften, die eine zweckmässige Anpassung bestehender Bauten und Anlagen an Vorschriften im überwiegenden öffentlichen Interesse nicht zulassen, können durch Verordnung entsprechend gemildert werden. Nachbarn dürfen nicht unzumutbar benachteiligt werden. Solange keine Verordnung darüber besteht, sind Anpassungen im Einzelfall zulässig.¹⁹

§ 358. Verbesserungen können unabhängig von Änderungsbegehren des Grundeigentümers angeordnet werden, wenn dadurch erhebliche polizeiliche Missstände beseitigt werden. II. Von Amtes wegen

§ 358 a.³⁵ ¹ Ausserhalb der Bauzonen dürfen Bauten und Anlagen nach Massgabe des Bundesrechts errichtet, geändert, erweitert oder wieder aufgebaut werden. E. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

² Unter den Bedingungen gemäss Art. 24 d RPG¹⁶ sind zulässig:

- a. landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten,
- b. vollständige Zweckänderungen bei als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen.

4. Abschnitt: Vollziehungsbestimmungen

§ 359.⁴⁴ ¹ Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Verordnungen, insbesondere über Verordnungen

- a. die einheitliche Darstellung der Richt- und Nutzungsplanungen,
- b. die Staatsbeiträge an nachgeordnete Planungen,
- c. die Einzelheiten der Quartierplangestaltung und des Quartierplanverfahrens,
- d. die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen,
- e. die Verschärfung oder Milderung der Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen,
- f. die Ausführung von Bauarbeiten,
- g. die Inanspruchnahme öffentlichen staatlichen Grundes für private Zwecke,

- h. die technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sowie die erforderliche Zahl von Fahrzeugabstellplätzen,
- i. die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern,
- k. den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzungen von Strassen,
- l. das baurechtliche Verfahren,
- m. die kommunalen Erholungsflächen,
- n. den Natur- und Heimatschutz.

² Die Bestimmungen über die in lit. d, e, k, m und n genannten Sachverhalte bedürfen der Genehmigung durch den Kantonsrat.

Richtlinien und
Normalien

§ 360. ¹ Der Regierungsrat erlässt in den von diesem Gesetz vorgesehenen Fällen Richtlinien und Normalien.

² Er kann Normalien auch für weitere planungs- und baurechtliche Bereiche technischer Natur aufstellen.

³ Von Richtlinien und Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden.

5. Abschnitt: Inkraftsetzung

Inkraftsetzung

§ 361. Dieses Gesetz tritt, sofern die Stimmberechtigten es annehmen, nach der amtlichen Veröffentlichung des Kantonsratsbeschlusses über die Erwirkung auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft². Dabei ist der Regierungsrat befugt, die Bestimmungen des Gesetzes örtlich und sachlich stufenweise in Kraft zu setzen.

Übergangsbestimmungen

G vom 1. September 1991 (OS 51, 817)

Art. III²⁶

¹ Dieses Gesetz untersteht der Volksabstimmung. Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Er ist befugt, das Gesetz stufenweise in Kraft zu setzen.

² Innert drei Jahren ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung sind der kantonale Richtplan und die regionalen Richtpläne hinsichtlich der geänderten Bestimmungen (§§ 18–30) zu überprüfen und soweit nötig anzupassen.

³ Bis zur nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung, längstens auf eine Dauer von fünf Jahren ab Inkrafttreten, bleiben unter Vorbehalt von Abs. 4 nachstehend die bisherigen Bestimmungen über die Berechnung der Ausnützungsziffer (§ 255), die Abstände von Strassen (§ 265), die besonderen Gebäude (§§ 273 und 288) und die erlaubte geschlossene Bauweise (§ 286) anwendbar. In begründeten Ausnahmefällen kann der Regierungsrat diese Frist angemessen erstrecken.

⁴ § 255 ist beim Ausbau bestehender Dach- und Untergeschosse in vor der Volksabstimmung über diese Gesetzesänderung erstellten Gebäuden und allgemein hinsichtlich der Nichtanrechnung der Außenwandquerschnitte sofort anwendbar.

G vom 8. Juni 1997 (OS 54, 268)

Art. XV Abs. 3³⁰

Die Zuständigkeit für die Beurteilung der im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Rechtsmittelverfahren bestimmt sich nach bisherigem Recht. Im Übrigen findet das neue Recht auf hängige Verfahren Anwendung.

G über die Unterstellung der Steuerrekurskommissionen und der Baurekurskommissionen unter das Verwaltungsgericht vom 13. September 2010 ([OS 65, 960](#))

§ 2. ¹ Die bisherigen Mitglieder und Ersatzmitglieder der Baurekurskommissionen bleiben bis zum Ablauf der Amtsdauer nach bisherigem Recht im Amt.

Bisherige Mitglieder der Baurekurskommissionen

² Der Lohn und die übrigen Anstellungsbedingungen richten sich nach bisherigem Recht.

Übergangsbestimmung zur Änderung vom 28. Oktober 2013
([OS 69, 262](#))

Die Zuständigkeit für die Beurteilung der im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Rechtsmittel bestimmt sich nach bisherigem Recht. Die bisherigen Zuständigkeiten gelten auch dann, wenn die Rechtsmittelfrist vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts zu laufen begonnen hat, aber erst nachher endet. Im Übrigen findet das neue Recht auf hängige Verfahren Anwendung.

¹ OS 45, 554 und GS V, 6.

² Inkrafttreten: 1. April 1976 (OS 46, 41) und 1. Juli 1978 (OS 46, 833).

³ [LS 101](#).

⁴ [LS 131.1](#).

⁵ [LS 175.2](#).

⁶ [LS 211.1](#).

⁷ [LS 700.5](#).

⁸ [LS 781](#).

⁹ [LS 910.1](#).

¹⁰ [SR 151.3](#).

¹¹ [SR 151.31](#).

¹² [SR 210](#).

¹³ [SR 272](#).

¹⁴ [SR 281.1](#).

¹⁵ [SR 311.0](#).

¹⁶ [SR 700](#).

¹⁷ [SR 814.01](#).

¹⁸ Text siehe OS 45, 643 ff. und OS 51, 848.

¹⁹ Eingefügt durch Energiegesetz vom 19. Juni 1983 (OS 48, 757). In Kraft seit 1. Januar 1984 (OS 48, 844).

²⁰ Fassung gemäss Energiegesetz vom 19. Juni 1983 (OS 48, 757). In Kraft seit 1. Juli 1986 (OS 49, 589).

²¹ Aufgehoben durch G vom 20. Mai 1984 (OS 49, 113). In Kraft seit 1. Januar 1985 (OS 49, 193).

²² Eingefügt durch G vom 20. Mai 1984 (OS 49, 113). In Kraft seit 1. Januar 1985 (OS 49, 193).

²³ Fassung gemäss G vom 20. Mai 1984 (OS 49, 113). In Kraft seit 1. Januar 1985 (OS 49, 193).

- ²⁴ Aufgehoben durch das Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991 (OS 51, 707). In Kraft seit 1. Februar 1993 (OS 52, 255).
- ²⁵ Aufgehoben durch G vom 1. September 1991 (OS 51, 817). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).
- ²⁶ Eingefügt durch G vom 1. September 1991 (OS 51, 817). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).
- ²⁷ Fassung gemäss G vom 1. September 1991 (OS 51, 817). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).
- ²⁸ Fassung gemäss Abfallgesetz vom 25. September 1994 (OS 52, 950). In Kraft seit 1. Januar 1996 (OS 53, 46).
- ²⁹ Eingefügt durch Energiegesetz vom 25. Juni 1995 (OS 53, 222). In Kraft seit 1. Januar 1996 (OS 53, 302).
- ³⁰ Eingefügt durch Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 8. Juni 1997 (OS 54, 268). In Kraft seit 1. Januar 1998 (OS 54, 290).
- ³¹ Fassung gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 8. Juni 1997 (OS 54, 268). In Kraft seit 1. Januar 1998 (OS 54, 290).
- ³² Fassung gemäss G vom 28. September 1997 (OS 54, 372). In Kraft seit 1. Januar 1998 (OS 54, 417).
- ³³ Fassung gemäss G vom 15. März 1998 (OS 54, 517). In Kraft seit 1. August 1998 (OS 54, 624).
- ³⁴ Fassung gemäss G vom 27. September 1998 (OS 54, 752). In Kraft seit 1. Juli 1999 ([OS 55, 62](#)).
- ³⁵ Eingefügt durch G vom 26. August 2002 ([OS 57, 345](#); [ABI 2001, 1302](#)). In Kraft seit 1. März 2003 ([OS 58, 13](#)).
- ³⁶ Aufgehoben durch G vom 26. August 2002 ([OS 57, 345](#); [ABI 2001, 1302](#)). In Kraft seit 1. März 2003 ([OS 58, 13](#)).
- ³⁷ Fassung gemäss Gesetz über die politischen Rechte vom 1. September 2003 ([OS 58, 289](#); [ABI 2002, 1507](#)). In Kraft seit 1. Januar 2005 ([OS 59, 194](#)).
- ³⁸ Fassung gemäss G vom 15. März 2004 ([OS 59, 488](#); [ABI 2003, 1643](#)). In Kraft seit 1. März 2005 ([OS 60, 63](#)).
- ³⁹ Fassung gemäss Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (OG RR) vom 6. Juni 2005 ([OS 60, 334](#); [ABI 2004, 41](#)). In Kraft seit 1. Januar 2006 ([OS 60, 344](#)).
- ⁴⁰ Fassung gemäss G über die Anpassung an den geänderten allgemeinen Teil des Strafgesetzbuches und an das neue Jugendstrafgesetz vom 19. Juni 2006 ([OS 61, 391](#); [ABI 2005, 1483](#)). In Kraft seit 1. Januar 2007.
- ⁴¹ Eingefügt durch G vom 27. Oktober 2008 ([OS 64, 161](#); [ABI 2008, 486](#)). In Kraft seit 1. Juli 2009.
- ⁴² Fassung gemäss G über die Anpassung der kantonalen Behördenorganisation und des kantonalen Prozessrechts in Zivil- und Strafsachen an die neuen Prozessgesetze des Bundes vom 10. Mai 2010 ([OS 65, 520, 586](#); [ABI 2009, 1489](#)). In Kraft seit 1. Januar 2011.
- ⁴³ Eingefügt durch G über die Unterstellung der Steuerrekurskommissionen und der Baurekurskommissionen unter das Verwaltungsgericht vom 13. September 2010 ([OS 65, 953](#); [ABI 2010, 266](#)). In Kraft seit 1. Januar 2011.

- ⁴⁴ Fassung gemäss G über die Unterstellung der Steuerrekurskommissionen und der Baurekurskommissionen unter das Verwaltungsgericht vom 13. September 2010 ([OS 65, 953](#); [ABI 2010, 266](#)). In Kraft seit 1. Januar 2011.
- ⁴⁵ Fassung gemäss Finanzausgleichsgesetz vom 12. Juli 2010 ([OS 66, 747](#); [ABI 2009, 172](#)). In Kraft seit 1. Januar 2012.
- ⁴⁶ Eingefügt durch G vom 26. März 2012 ([OS 68, 123](#); [ABI 2011, 2240](#)). In Kraft seit 1. April 2013.
- ⁴⁷ Eingefügt durch G vom 22. Oktober 2012 ([OS 68, 189](#); [ABI 2011, 1161](#)). In Kraft seit 1. Juni 2013.
- ⁴⁸ Fassung gemäss G vom 22. Oktober 2012 ([OS 68, 189](#); [ABI 2011, 1161](#)). In Kraft seit 1. Juni 2013.
- ⁴⁹ Aufgehoben durch G vom 22. Oktober 2012 ([OS 68, 189](#); [ABI 2011, 1161](#)). In Kraft seit 1. Juni 2013.
- ⁵⁰ Eingefügt durch G vom 28. Oktober 2013 ([OS 69, 262](#); [ABI 2011, 1119](#)). In Kraft seit 1. Juli 2014.
- ⁵¹ Fassung gemäss G vom 28. Oktober 2013 ([OS 69, 262](#); [ABI 2011, 1119](#)). In Kraft seit 1. Juli 2014.
- ⁵² Aufgehoben durch G vom 28. Oktober 2013 ([OS 69, 262](#); [ABI 2011, 1119](#)). In Kraft seit 1. Juli 2014.
- ⁵³ Eingefügt durch G vom 19. August 2013 ([OS 70, 149](#); [ABI 2013-03-15](#)). In Kraft seit 1. Juli 2015.

Bauordnung (BauO)

der Politischen Gemeinde Urdorf

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I	Zoneneinteilung	
Art. 1	Zonen	6
Art. 2	Anordnungen innerhalb der Bauzone	6
Art. 3	Pläne	7
II	Bauzonen	
1	<i>Kernzone</i>	
1.1	Umbauten und Ersatzbauten	
Art. 4	Orange bezeichnete Bauten	7
Art. 4	Grau bezeichnete Bauten	7
Art. 4	Abweichungen	7
Art. 4	Unterschutzstellung	7
1.2	Neubauten	
Art. 5	Grundmasse	8
Art. 6	Nicht überbaubare Flächen	8
1.3	Allgemeine Vorschriften	
Art. 7	Fassaden	8
Art. 7	Wohnanteil	8
Art. 7	Nutzweise	8
Art. 8	Dächer	8
Art. 8	Dacheindeckung	8
Art. 8	Dachaufbauten	8
Art. 8	Solaranlagen	8
Art. 9	Reklamen	9
Art. 10	Abbrüche	9
2	<i>Zentrumszone</i>	
Art. 11	Grundmasse	9
Art. 12	Besondere Nutzungsanordnung	9
Art. 13	Nutzungsverlagerungen	9
3	<i>Wohnzonen</i>	
3.1	Grundmasse	
Art. 14	Grundmasse	10

		Seite
3.2	Nutzweise	
Art. 15	Nutzweise der Untergeschosse	10
Art. 16	Nutzweise allgemein	10
Art. 17	Anforderungen in Wohnzonen	10
Art. 17	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	10
4	<i>Industriezonen</i>	
4.1	Industriezone I / 5	
Art. 18	Massvorschriften	11
Art. 19	Grenzabstand gegenüber Wohnzonen	11
Art. 20	Zusammenbau, Grenzbau	11
Art. 21	Nutzweise	11
4.2	Industriezone I / Spez.	
Art. 22	Bauvorschrift	11
5	<i>Zone für öffentliche Bauten Oe</i>	
Art. 23	Massvorschriften	11
6	<i>Erholungszone</i>	
Art. 24	Allgemeines	11
Art. 24	Massvorschriften Familiengärten	12
Art. 24	Massvorschriften Sportanlagen	12
III	Weitere Festlegungen	
1	<i>Arealüberbauung</i>	
Art. 25	Zulässigkeit, Arealfläche	12
Art. 25	Massvorschriften	12
Art. 25	Ausnützungsverschiebungen	12
2	<i>Aussenantennen</i>	
Art. 26	Aussenantennen	12
	<i>Gestaltungsplanpflicht</i>	
Art. 27	Gestaltungsplanpflicht Heinrich Stutz Strasse	13
Art. 27	Gestaltungsplanpflicht Zwüschenbächen	13
Art. 27	Gestaltungsplanpflicht Weihermattweg	13

IV	Ergänzende Bauvorschriften	
1	<i>Abstandsvorschriften</i>	
Art. 28	Mehrlängenzuschlag	14
Art. 29	Näherbaurecht	14
Art. 30	Mehrlängenzuschlag bei Unterschreitung des zonengemässen Gebäudeabstandes	14
Art. 31	Grenzbau und Zusammenbau	14
Art. 32	Besondere Gebäude	14
Art. 33	Strassenabstand	15
2	<i>Abgrabungen</i>	
Art. 34	Abgrabungen, Freilegung der Untergeschosse	15
3	<i>Abstellplätze</i>	
Art. 35	Motorfahrzeuge	15
Art. 35	Fahrräder, Mofas und Kinderwagen	16
Art. 35	Kehricht, Altglas, Altpapier	16
4	<i>Spiel- und Ruheflächen</i>	
Art. 36	Bemessung	16
5	<i>Dächer</i>	
Art. 37	Dachgestaltung	16
Art. 37	Dachaufbauten	16
Art. 37	Dacheinschnitte	16
Art. 37	Flachdächer	16
Art. 37	Kamine	16
6	<i>Mehrwertausgleich</i>	
Art. 38	Mehrwertabgabe, Erträge	17
V	Schlussbestimmungen	
Art. 39	Inkraftsetzung	17

Bauordnung (BauO)

der Politischen Gemeinde Urdorf

Die Gemeinde Urdorf erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) respektive der Revision vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I Zoneneinteilung

Zonen **Art 1** Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht bewaldet oder überkommunalen Nutzungszonen zugewiesen ist:

1	<i>Bauzonen</i>	
	Zweigeschossige Kernzone	K2 / 50%
	Viergeschossige Zentrumszone	Z4 / 75%
	Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 25%
	Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30%
	Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 45%
	Dreigeschossige Wohnzone	W3 / 55%
	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2 / 45%
	Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4 / 85%
	Fünfgeschossige Industriezone	I / 5
	Spezielle Industriezone	I / Spez.
	Zone für öffentliche Bauten	Oe

2 *Erholungszone*

3 *Freihaltezone*

4 *Reservezone*

Anordnungen innerhalb der Bauzone **Art 2** Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- a) Beschränkung der Einwirkungen in Industriezonen
- b) Waldabstandslinien
- c) Gewässerabstandslinien
- d) Lärmempfindlichkeitsstufen

Bauordnung der Politischen Gemeinde Urdorf

Pläne

Art 3 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende, auf dem Datensatz der Amtlichen Vermessung basierende Pläne massgebend:

- Zonenplan Mst. 1:5'000
- Kernzonenplan Niederurdorf Mst. 1:2'500
- Kernzonenplan Oberurdorf Mst. 1:2'500
- Waldabstandslinienplan Weihermatt / Tyslimatt Mst. 1:1'000
- Waldabstandslinienplan Industriezone Bergermoos Mst. 1:2'500
- Waldabstandslinienplan In der Weid / Schwarzwaldstrasse Mst. 1:500
- Wald- und Gewässerabstandslinienplan Schäfli bach (Vogelaustrasse) Mst. 1:1'000
- Gewässerabstandslinienplan Schäfli bach (Niederurdorf) Mst. 1:1'000

Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sind in der Legende des Zonenplanes bezeichnet. Für die abweichende Zuordnung gilt der Zonenplan 1:5000. Die Wirkung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) richtet sich nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

II

Bauzonen

1

Kernzone

1.1

Umbauten und Ersatzbauten

Orange bezeichnete Bauten

Art 4 Ersatz- und Umbauten für die im Kernzonenplan 1:2500 orange bezeichneten Bauten müssen auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden.

Das Erscheinungsbild und das Gebäudeprofil sind von der bestehenden Baute zu übernehmen.

Grau bezeichnete Bauten

Ersatz- und Umbauten für die im Kernzonenplan 1:2500 grau bezeichneten Bauten können auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden, sofern das Erscheinungsbild und das Gebäudeprofil von der bestehenden Baute übernommen werden. Andernfalls sind die Neubauvorschriften einzuhalten.

Abweichungen

Geringfügige Abweichungen, die in Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte erfolgen oder zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, sowie Abweichungen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, können bewilligt oder angeordnet werden.

Unterschutzstellungen

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen

1.2

Neubauten

Grundmasse

Art 5 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Ausnutzungsziffer max. 50%
- Vollgeschoss max. 2
- Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max. 2
- Gebäudelänge max. 25.0 m
- Gebäudehöhe max. 7.5 m
- Firsthöhe max. 6.0 m
- Grenzabstand mind. 5.0 m

Nicht überbaubare
Flächen

Art 6 Auf den im Kernzonenplan 1:2500 grün bezeichneten Flächen sind Bauten unzulässig. Ausgenommen sind besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG

1.3

Allgemeine Vorschriften

Fassaden

Art 7 Die Fassaden sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie haben entweder muralen Charakter aufzuweisen und sind zu verputzen oder können in Holz ausgeführt werden. Auffällige Farben sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovierungen.

Wohnanteil

Von der gesamten Ausnutzung müssen auf Wohnungen mindestens 50% entfallen.

Nutzweise

Es sind im Sinne von Art. 16 mässig störende Betriebe zulässig sofern ihre Erscheinung das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Dächer

Art 8 Es sind nur gleich geneigte Satteldächer von 30° bis 45° zulässig; Aufschieblinge sind gestattet. Der First muss parallel zur längeren Fassade angeordnet werden.

Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG können andere Dachformen gestattet werden.

Dacheindeckung

Schrägdächer sind mit Ziegeln einzudecken.

Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in traditioneller Bauweise zur Belichtung und Belüftung zulässig. Dachaufbauten sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses zulässig. Das zweite Dachgeschoss ist hauptsächlich über die Giebelseiten zu belichten. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen insgesamt ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild ergeben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten unterliegen folgenden Bestimmungen:

Die Gesamtbreite darf höchstens $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge betragen. Schleppgauben dürfen nicht breiter als 3.0 m sein; die max. Fronthöhe beträgt 1.5 m.

Solaranlagen

Solaranlagen sind befriedigend zu gestalten.

Reklamen

Art 9 Reklamen sind massvoll und zurückhaltend gestattet und haben sich auf Eigenwerbung zu beschränken. Direktleuch-

tende Reklamen sind untersagt.

Abbrüche

Art 10 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu bewilligen, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

2

Zentrumszone

Grundmasse

Art 11 Es gelten folgende Grundmasse:

- Ausnutzungsziffer max. 75%
 - Vollgeschoss max. 4
 - Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max. 1
 - Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max. 1
 - Gebäudelänge max. 45.0 m
 - Gebäudehöhe max. 14.0 m
 - Firsthöhe max. 6.0 m
 - Grenzabstand (Grundabstand) mind. 5.0 m
- Mehrlängenabstand gemäss Art. 28 und 30

Besondere Nutzungsanordnung

Art 12 Von der gesamten Ausnutzung dürfen auf Wohnungen max. 80% und für mässig störendes Gewerbe maximal 20% entfallen.

Nutzungsverlagerungen

Art 13 Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken sind in der gesamten Zentrumszone gestattet.

3 Wohnzonen

3.1 Grundmasse

Grundmasse

Art 14 Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/ 25%	W2/ 30%	W2/ 45%	W3/ 55%	WG2/ 45%	WG4/ 85%
▪ Ausnutzungsziffer max. in %	25	30	45	55	45	85
▪ Überbauungsziffer max. in %	-	20**	-	-	-	-
▪ Vollgeschosse max.	2	2	2	3	2	4
▪ zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.						
. bei Schrägdächern	1	1	2	2	2	2
. bei Flachdächern	1	1	1	1	1	2
▪ zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.	1*	-	-	-	-	-
▪ Gebäudelänge max. m	20	20	45	45	45	55
▪ Gebäudehöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. m	7.5	6.5	7.5	10.5	7.5	13.5
▪ Gebäudehöhe bei übrigen Dächern max. m	6.5	6.5	7.5	10.5	7.5	13.5
▪ Firsthöhe max. m	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	7.0
▪ Grenzabstand (Grundabstand) mind. m	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 28 und 30

* Das Untergeschoss darf nur ausgebaut werden, wenn auf das Dachgeschoss verzichtet wird. Zudem muss das anrechenbare Untergeschoss mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen.

** Für besondere Gebäude gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer von 5%.

Die Grenzabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand gemäss § 270 PBG.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile wird in der Zone WG2 / 45% ein Ausnutzungsbonus von 1/5 gewährt.

3.2 Nutzweise

Nutzweise der Untergeschosse

Art 15 Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 50% der Fläche mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen genutzt werden.

Nutzweise allgemein

Art 16 In allen Wohnzonen sind ausser Wohnungen auch Betriebe und andere Nutzungen zulässig sofern diese ihrem Wesen nach, von der Funktion her, in die entsprechende Zone passen und nur beschränkte Immissionen aufweisen.

Anforderungen in Wohnzonen

Art 17 In den reinen Wohnzonen sind lediglich nichtstörende Betriebe und Nutzungen gestattet, wobei in der Wohnzone W2 / 25% diese mit einer Wohnung zusammenhängen müssen.

Wohnzonen mit Gewerbebe-
leichterung

In den Wohnzonen mit Gewerbebe-
leichterung sind mässig stö-
rende Betriebe und Nutzungen gestattet.

4	<i>Industriezonen</i>																
4.1	Industriezone I / 5																
Massvorschriften	<p>Art 18 Es gelten folgende Massvorschriften:</p> <table><tr><td>▪ Baumassenziffer max.</td><td>7 m³/m²</td></tr><tr><td>▪ Freiflächenziffer</td><td>Gebiet Bergermoos mind. 15%</td></tr><tr><td></td><td>Gebiet Nord mind. 10%</td></tr><tr><td>▪ Vollgeschosse max.</td><td>5</td></tr><tr><td>▪ Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.</td><td>1</td></tr><tr><td>▪ Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.</td><td>1</td></tr><tr><td>▪ Gebäudehöhe max.</td><td>20.0 m</td></tr><tr><td>▪ Grenzabstand mind.</td><td>3.5 m</td></tr></table>	▪ Baumassenziffer max.	7 m ³ /m ²	▪ Freiflächenziffer	Gebiet Bergermoos mind. 15%		Gebiet Nord mind. 10%	▪ Vollgeschosse max.	5	▪ Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.	1	▪ Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.	1	▪ Gebäudehöhe max.	20.0 m	▪ Grenzabstand mind.	3.5 m
▪ Baumassenziffer max.	7 m ³ /m ²																
▪ Freiflächenziffer	Gebiet Bergermoos mind. 15%																
	Gebiet Nord mind. 10%																
▪ Vollgeschosse max.	5																
▪ Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.	1																
▪ Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.	1																
▪ Gebäudehöhe max.	20.0 m																
▪ Grenzabstand mind.	3.5 m																
Grenzabstand gegenüber Wohnzonen	<p>Art 19 Gegenüber anstossenden Wohnzonen sind die Grenzabstandsvorschriften der Wohnzone einzuhalten, soweit nicht Baulinien bestehen.</p>																
Zusammenbau, Grenzbau	<p>Art 20 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p> <p>Der rückwärtige und seitliche Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn und unter den weiteren Voraussetzungen von § 287 PBG gestattet.</p>																
Nutzweise	<p>Art 21 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.</p> <p>Nicht gestattet sind:</p> <ol style="list-style-type: none">Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, mit Ausnahme von kleineren Betrieben, soweit diese dem täglichen Bedarf der in der Industriezone Beschäftigten dienen;verkehrsintensive Betriebe aller Art. <p>Im speziell bezeichneten Gebiet sind lediglich mässig störende Betriebe zulässig.</p>																
4.2	Industriezone I / Spez.																
Bauvorschrift	<p>Art 22 In der Industriezone I / Spez. darf nur nach Gestaltungsplan gebaut werden. Dieser Bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.</p>																
5	<i>Zone für öffentliche Bauten Oe</i>																
Massvorschriften	<p>Art 23 In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p>																
6	<i>Erholungszone</i>																
Allgemeines	<p>Art 24 Zulässig sind gemäss § 62 PBG lediglich die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten.</p>																

Bauordnung der Politischen Gemeinde Urdorf

Massvorschriften
Familiengärten

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften für Familiengartenhäuser. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Die Gebäudehöhe beträgt für die Gartenhäuser max. 2.5 m und die Gebäudegrundfläche ohne Vordächer max. 9 m². Pro Areal ist ein gemeinschaftliches Gebäude als besonderes Gebäude im Sinne von Art. 49 Abs. 3 PBG von max. 45 m² Gebäudegrundfläche zulässig.

Sanitärräume sind nur in Form von Gemeinschaftsanlagen zulässig. Eine Beheizung der Bauten ist unzulässig.

Massvorschriften Sport-
anlagen

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Zulässig ist ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss. Die Gebäudegrundfläche beträgt max. 200 m².

III

Weitere Festlegungen

1

Arealüberbauung

Zulässigkeit,
Arealfläche

Art 25 Arealüberbauungen sind in den Zonen Z4 / 75%, W2 / 45%, W3 / 55%, WG2 / 45%, WG4 / 85% und K2 / 50% zulässig.

Die Arealfläche muss dabei mindestens 4000 m² umfassen.

Massvorschriften

Die Ausnützungsziffer ist gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht.

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

Es ist max. 1 zusätzliches Vollgeschoss zulässig, welches überdies im Arealinnern (min. 20 m von der Arealgrenze) anzuordnen ist.

Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe nach Regelüberbauung um 3.0 m.

Ausnutzungs-
verschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelüberbauung übersteigen.

2

Aussenantennen

Aussenantennen

Art 26 In der Kernzone ist die Errichtung von Aussenantennen nicht gestattet, sofern der Empfang der in der Region üblichen Programme unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 67 Abs.2 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG) bleibt vorbehalten.

Gestaltungsplanpflicht

Art 27 In den folgenden, speziell bezeichneten Gebieten gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Gestaltungsplanpflicht
Heinrich Stutz Strasse

4

Der Gestaltungsplan Heinrich Stutzstrasse bezweckt insbesondere:

- Die Ansiedlung von Betrieben mit guter und nachhaltiger Wertschöpfung
- Die Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkieranlagen
- Die Zusammenfassung der gemäss Art. 18 nötigen Freifläche zu grösseren, gemeinsamen Freiflächen mit hoher Qualität bezüglich Gestaltung, Erholungswert für die Arbeitnehmer und Ökologie.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf örtlich auf zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

Gestaltungsplanpflicht
Zwischenbächen

5

Der Gestaltungsplan Zwischenbächen bezweckt insbesondere:

- Die Abstimmung der Einzonung des Gebietes auf das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet
- Die Sicherstellung einer differenzierten, auf eine Zentrumsplanung gestützten Überbauung
- Den Einbezug der zu renaturierenden Bäche Bützbach und Schäflibach in das Überbauungskonzept

Gestaltungsplanpflicht
Weihermattweg

6

Der Gestaltungsplan Weihermattweg bezweckt insbesondere:

- Eine differenzierte, auf die exponierte Hanglage ausgerichtete Überbauung zu ermöglichen
- Rücksicht zu nehmen auf die inventarisierten Objekte entlang der Bachstrasse und das Altersheim an der Weihermattstrasse

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf örtlich auf zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

IV Ergänzende Bauvorschriften

1 Abstandsvorschriften

Mehrlängenzuschlag

Art 28 In der Zentrumszone und den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeleichterung.

Näherbaurecht

Art 29 Bei einem Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG hat der Nachbar im Baubewilligungsverfahren seine schriftliche Zustimmung zu erklären.

Mehrlängenzuschlag bei Unterschreitung des zonen gemässen Gebäudeabstandes

Art 30 Bei einer Unterschreitung des zonen gemässen Gebäudeabstandes gemäss § 270 Abs. 3 PBG werden in der Zentrumszone und den Wohnzonen die massgeblichen Fassadenlängen der benachbarten Gebäude nach dem Durchstossprinzip der §§ 21 - 26 ABV zusammengezählt, und der Mehrlängenzuschlag berechnet sich ab einer Gesamtlänge von mehr als 15 m wie folgt:

Gebäudeabstands- unterschreitung:	Mehrlängenzuschlag:	
	f < = 15 m	f > = 15 m
0.01 bis 2.00 m	1/8	1/7
2.01 bis 4.00 m	1/7	1/6
4.01 bis 6.00 m	1/6	1/5
über 6.00 m	1/5	1/5

f = Fassadenlänge des kürzeren Gebäudes

Grenzbau und Zusammenbau

Art 31 In den Zonen K2 / 50%, Z4 / 75%, W2 / 25%, W2 / 30%, W2 / 45%, W3 / 55%, WG2 / 45% und WG4 / 85% ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonen gemässen Höchstlänge gestattet; das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

Besondere Gebäude

Art 32 Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG wie z. B. Nebenbauten mit einer grössten Höhe von 2.5 m und einer max. Länge von 6 m gilt ein Grenzabstand von 1 m. Für alle übrigen besonderen Gebäude beträgt der Grenzabstand 3.5 m.

Der Grenzbau sowie das Zusammenbauen sind mit Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Bauordnung der Politischen Gemeinde Urdorf

Strassenabstand

Art 33 Der Strassenabstand beträgt für unterirdische Gebäude 3.5 m.

In der Kernzone gilt für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 4.0 m.

2

Abgrabungen

Abgrabungen, Freilegung der Untergeschosse

Art 34 In flachem Gelände sind lediglich beschränkte und massvolle Abgrabungen zulässig. In stärker abfallendem Gelände ist die Abgrabung bis höchstens in die Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade zulässig.

3

Abstellplätze

Motorfahrzeuge

Art 35

a) Anzahl Pflichtabstellplätze

Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei

- Wohngebäude für 80 m² Geschossfläche *, mind. aber für jede Wohnung
- Büro- und Geschäftsräumen für 65 m² Geschossfläche
- Fabrikations- und Lagerräumen von Industrie- und Gewerbebetrieben für 150 m²
- Zusätzlich können für Betriebsfahrzeuge Parkplätze erstellt werden

* = Bei sehr grossen Wohnungen kann die Pflichtparkplatzzahl um höchstens $\frac{1}{3}$ verringert werden.

In einem Abstand von 300 m um die Bahnhöfe Urdorf und Urdorf-Weihermatt respektive 500 m um die geplante SBB-Haltstelle Glanzenberg ist die Pflichtparkplatzzahl für Arbeitsplätze um 0% - 30% zu reduzieren.

Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. Läden, Restaurants, Alterswohnheim, Dienstleistungsbetriebe mit sehr hoher Arbeitsplatzdichte usw.) bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der einschlägigen Richtlinien (z.B. SN 640 281).

b) Besucherparkplätze

Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern pro 6 Wohnungen je 1 Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen, mind. aber 1 Abstellplatz.

- c) Maximale Anzahl Abstellplätze
Die Anzahl der Pflichtparkplätze darf um höchstens 15% überschritten werden.
- d) Allgemeines
Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Zur Geschossfläche zählen auch Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume im Dach- und Untergeschoss.

Für die Anlage und das Ausmass von Abstellplätzen gelten sinngemäss die Richtlinien der Schweiz. Strassenfachmänner.

Fahrräder, Mofas und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges ohne Treppen zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen. Pro Zimmer der zugehörigen Wohnungen ist eine Abstellfläche von 1.2 m² erforderlich.

Bei Industrie- und Gewerbebauten sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas bereitzustellen.

Kehricht, Altglas, Altpapier

Nach Massgabe der Kehrichtverordnung sind an geeigneter Lage Abstellflächen für Kehrichtsäcke, Abfallcontainer, Altglasbehälter, Altpapier usw. (inkl. eventuelle Bereitstellungsplätze für die Abfuhr) zu schaffen.

4

Spiel- und Ruheflächen

Bemessung

Art 36 Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. 10% der massgeblichen Grundfläche umfassen.

5

Dächer

Dachgestaltung

Art 37 Die Dächer sind mitsamt den Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten ruhig und ausgewogen zu gestalten.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen einen genügenden Abstand zu Trauf-, Ort-, Grat- und Firstlinie einhalten. Ebenso ist zwischen den einzelnen Aufbauten ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte werden wie Dachaufbauten behandelt (§ 292 PBG).

Flachdächer

Flachdächer sind zu begrünen.

Kamine

Kamine, technisch bedingte Aufbauten und dergleichen sind unauffällig auf der Dachfläche anzuordnen.

Art. 38

- Mehrwertabgabe ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000m².
- ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- Erträge ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Hinweis: Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.-, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

V Schlussbestimmungen

- Inkraftsetzung **Art. 39** Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 29. September 1993

Der Präsident Der Schreiber

Alfons Kölblü Urs Keller

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 23. Februar 1994 mit Beschluss Nr. 548 genehmigt.

* * * * *

Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 3. Dezember 2003

Der Präsident Der Schreiber

Werner Gutknecht Urs Keller

Von der Baudirektion Kanton Zürich am 5. Mai 2004 mit Beschluss Nr. 454 genehmigt.

* * * * *

Bauordnung der Politischen Gemeinde Urdorf

Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 19. September 2007

Der Präsident

Der Schreiber

Werner Gutknecht

Urs Keller

Von der Baudirektion Kanton Zürich am 30. Januar 2008 mit Beschluss Nr. 15/08 genehmigt.

* * * * *

Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 3. Dezember 2008

Der Präsident

Der Schreiber

Werner Gutknecht

Urs Keller

Von der Baudirektion Kanton Zürich am 26. Juni 2009 mit Beschluss Nr. 88/09 genehmigt.

* * * * *

Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 19. Juni 2024

Die Präsidentin

Der Schreiber

Sandra Rottensteiner

Patrick Müller

Von der Baudirektion Kanton Zürich am 23. September 2024 mit Beschluss Nr. KS-0225 / 24 genehmigt.

Freiflächenziffer

Richtlinie

Anwendung der Vorschrift über die Freiflächenziffer in der Industriezone
vom 8. Februar 2007

Gemeinderatsbeschluss Nr. 20 vom 12. November 2007

Der Präsident:

Der Schreiber:

	Seite
I.	Einleitung 3
1.1	Vorbemerkung 3
1.2	Definition Freiflächenziffer 3
1.3	Gesetzliche Rahmenbedingungen 4
2.	Richtlinie 5
2.1	Was kann als Freifläche angerechnet werden? 5
2.1.1	Offene Flächen für Spiel- und Ruheplätze 5
2.1.2	Gärten 6
2.1.3	kleine Gerätehäuschen und einfache Gartenhäuschen 6
2.1.4	gedeckte und seitlich zum Teil offene Gartensitzplätze 6
2.1.5	Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen 6
2.1.6	offene Wasserflächen 6
2.1.7	Rabatten für Bäume 6
2.2	Was kann als Freifläche nicht angerechnet werden? 6
3.	Beispiele 7
3.1	Berechnungsbeispiele 7
3.1.1	Industriezone Bergermoos, Grundstück Kat.-Nr. 3873, an der Heinrich-Stutz Strasse 7
3.1.2	Industriezone Urdorf Nord, Grundstück Kat.-Nr. 4025, am Grossherweg 8
3.2	Gestaltungsbeispiele 9

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkung

Die Einhaltung der Freiflächenziffer und insbesondere die Anrechenbarkeit der einzelnen (Kleinst-) Flächen gab in der Baubewilligungspraxis immer wieder Anlass zu Diskussionen.

Eine gänzliche Abschaffung der Freiflächenziffer wäre unsachgemäss und würde zu verödeten Industriegebieten führen. Hingegen hat die Gemeinde ein Interesse an etwas grösseren und damit qualitativ volleren Grün- und Freiflächen und weniger an Kleinstrabatten. In diesem Sinne werden gemäss dieser Richtlinie Kleinstrabatten nicht mehr angerechnet. Als Ausgleich dafür wurde mit der BZO-Revision 2007 im Industriegebiet Nord die Freiflächenziffer von 15 auf 10% reduziert. Das Industriegebiet Bergermoos bildet mit dem Industriegebiet Ristet, Birmensdorf, ein einheitliches Areal. Im Rahmen der BZO-Revisionen in Birmensdorf und Urdorf wurden die Vorschriften von Birmensdorf und Urdorf für dieses Gebiet vereinheitlicht und infolgedessen auf eine Reduktion der Freiflächenziffer von 15 auf 10 % im Industriegebiet Bergermoos verzichtet.

Gemäss Art. 18 der Bauordnung der Gemeinde Urdorf gelten folgende Massvorschriften:

Freiflächenziffer	Gebiet Bergermoos mind. 15 %
	Gebiet Nord mind. 10 %

Die nachstehenden Richtlinien dienen dazu, die Anrechenbarkeit von Freiflächen im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bauherren zu regeln und dienen als Grundlage für die Beurteilung der Freiflächenziffer im Baubewilligungsverfahren.

Sie beruhen auf einer pragmatischen Auslegung von Gesetz und Verordnung und sollen mithelfen, den gesetzlichen Auftrag zu vollziehen aber auch die baulichen und betrieblichen Probleme beim Bauen in der Industriezone nicht unnötig zu erschweren.

1.2. Definition Freiflächenziffer

PBG § 257: Bei der Freiflächenziffer sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar.

Ausser Ansatz fallen Flächen von Gebäuden, Wäldern und Gewässern.

Durch Verordnung können sonst nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden.

ABV § 11: Als Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen anrechenbar gelten:

- a) einfache Garten- und kleine Gerätehäuschen sowie überdeckte und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze;
- b) Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen, soweit sie mit der übrigen diesem Zwecke dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

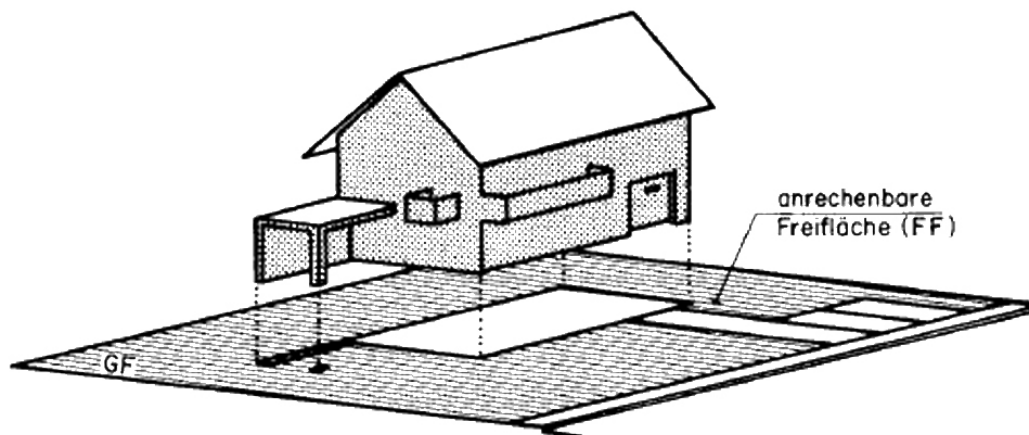
Skizze für die Mess- und Berechnungsweise im Anhang der ABV:

Die Freiflächenziffer

§ 257 PBG

§ 11 ABV

Berechnung der Freiflächenziffer (FZ)



$$\text{Freiflächenziffer (FZ)} = \frac{\text{anrechenbare Freifläche (FF)}}{\text{massgebende Grundfläche (GF)}} \text{ in } \%$$

1.3. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bei der Gestaltung resp. der Bepflanzung der an die Freiflächenziffer anrechenbaren Flächen sind folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Gesetz	Vorschrift
Strassenabstandsverordnung	
§ 14, Grundsatz	Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens folgende Pflanzabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 einzuhalten: a) Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm; b) andere Pflanzen: ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0,5 m. Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier oder Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.
§ 16, Sichtbereiche	Auf der Innenseite von Kurven sowie bei Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang zu dieser Verordnung freizuhalten. In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten; zwischen 0,8 m und 3 m Höhe dürfen auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen. Der Grundeigentümer oder Bewirtschafter kann die Grenze des Sichtbereichs bei Gemeindestrassen durch die örtliche Baubehörde, bei Staatsstrassen durch den Kreisgenieur des kantonalen Tiefbauamtes unentgeltlich bestimmen las-

sen.

§ 17, Lichtraumprofil Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4,5 m Höhe zu wahren.

EG zum ZGB

§ 169 Gegen den Willen des Nachbars dürfen Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher nicht näher als 60 cm an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden.

Dieselben müssen überdies bis auf die Entfernung von 4 m von der selben so unter der Schere gehalten werden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt.

§ 170 Einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume, wie Pappeln, Kastanienbäume und Platanen, ferner Nussbäume dürfen nicht näher als 8 m, Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume nicht näher als 4 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden. ...

§ 174 Bäume, welche infolge des früheren Rechts oder der Zulassung des Nachbars näher an der Grenze stehen, werden zwar in ihrem Bestand geschützt; wenn sie aber abgehen, so tritt für die Neupflanzung und für die Nachzucht wieder die Regel ein.

2. Richtlinie

2.1. Was kann als Freifläche angerechnet werden?

Angerechnet werden können:

- **offene Flächen für Spiel- und Ruheplätze**
- **Gärten**
- **kleine Gerätehäuschen und einfache Gartenhäuschen**
- **gedeckte und seitlich zum Teil offene Gartensitzplätze**
- **Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen**
- **offene Wasserflächen**
- **Rabatten für Bäume**

Im folgenden werden die einzelnen anrechenbaren Flächen näher umschrieben.

2.1.1. *offene Flächen für Spiel- und Ruheplätze*

Die gesamte Fläche des Spiel- oder Ruheplatzes inkl. der nötigen Fusswege und Plätze ist anrechenbar. Zum Spiel- oder Ruheplatz zugehörige Gebäude sind im Sinne von Art. 11 lit. a) ABV anrechenbar.

2.1.2. *Gärten*

Die Bestimmung der Gartenfläche bereitet vor allem in der Industriezone Schwierigkeiten, da dort vielfach isolierte Rabatten usw. auftreten. Der Begriff "Garten" soll in der Industriezone weitherzig ausgelegt werden und umfasst alle durchgrüneten Flächen, welche folgende qualitative und quantitative Minimalanforderungen erfüllen:

- a) Mindestens 50% der Freifläche muss zusammenhängend sein, eine Minimalbreite von 3 m aufweisen und qualitativ hochwertig gestaltet sein (parkartig oder naturnah).
- b) Die Minimalfläche von weiteren anrechenbaren Rabatten beträgt 10 m² mit einer Minimalbreite von 2 m.

2.1.3. *kleine Gerätehäuschen und einfache Gartenhäuschen*

In der Regel keine Anwendung in der Industriezone, da kein Bedarf vorhanden ist.

2.1.4. *gedeckte und seitlich zum Teil offene Gartensitzplätze*

In der Regel keine Anwendung in der Industriezone, da kein Bedarf vorhanden ist.

2.1.5. *Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen*

Dieser Möglichkeit ist in der Industriezone vermehrt Beachtung zu schenken. Die Bauherren sind diesbezüglich zu beraten.

Die Anlagen auf dem Dach haben einen freien Zugang aufzuweisen. Dies ist dann gegeben, wenn die Anlage von einem Treppenhaus aus zugänglich ist und zudem der Zugang unverschlossen bleibt. Eine freie Zugänglichkeit von aussen für Drittpersonen ist nicht erforderlich. Dies bedeutet auch, dass auf einen Zusammenhang der Anlage auf dem Dach mit den übrigen Grünflächen verzichtet werden kann.

Die anrechenbare Anlage auf dem Dach muss eine minimale Ausstattung aufweisen (z.B. Ruhebänke, Sonnenschutz, Zugehörigkeit zu betriebseigener Kantine usw).

Die Grünflächen auf dem Dach werden in die Freiflächenziffer nicht einbezogen, da Flachdächer gemäss Art. 35 Bauordnung ohnehin begrünt werden müssen.

2.1.6. *offene Wasserflächen*

Teiche, Wasserspiele, Retentionsbecken und grössere Brunnen können angerechnet werden.

2.1.7. *Rabatten für Bäume*

Jede Rabatte, welche einen Baum (keine Büsche und Sträucher) aufweist, kann angerechnet werden. Bei Rabatten mit Bäumen kommt die Regel mit der Mindestfläche gemäss Ziffer 2.1.2 lit. b) nicht zur Anwendung.

2.2. **Was kann als Freifläche nicht angerechnet werden?**

Parkplätze mit oder ohne Rasengittersteine (vgl. auch Fritsche/Bösch, Ausgabe 2003 S. 11-38). Angerechnet werden aber die innerhalb einer Parkplatzanlage für Bäume ausgesparten Flächen.

3. Beispiele

3.1. Berechnungsbeispiele

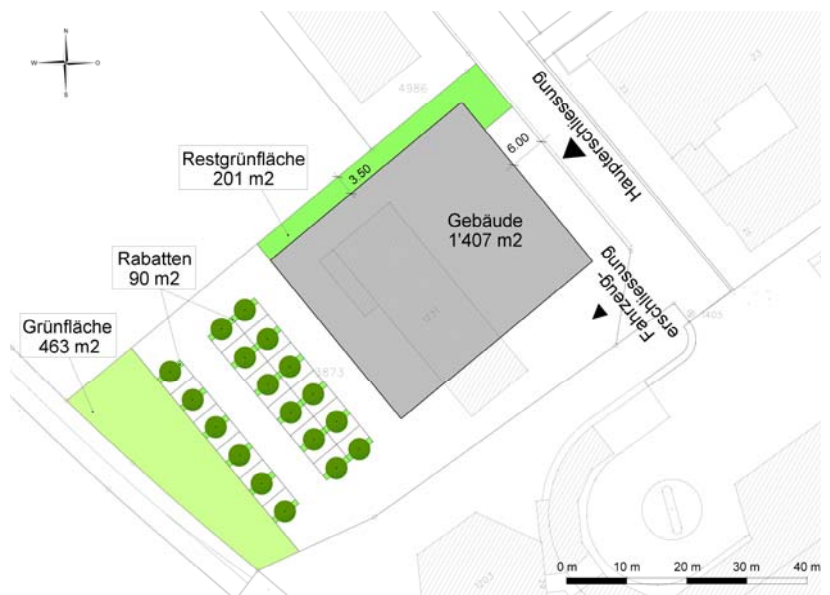
Die folgenden beiden Beispiele veranschaulichen die obigen Richtlinien. Die dargestellten Gebäudegrundflächen ergeben sich bei Ausschöpfung der Baumassenziffer und der Gebäudehöhe. Die Lage der dargestellten Gebäude hält die massgebenden Grenz- und Strassenabstände ein, ist im übrigen aber frei gewählt.

3.1.1. Industriezone Bergermoos, Grundstück Kat.-Nr. 3873, an der Heinrich-Stutz Strasse

Lage des Grundstücks:



Beispiel einer möglichen Grundstücksnutzung:



Zahlen und Berechnungen:

Grundstücksfläche	4'020 m ²
BMZ	7 m ³ /m ²
→ max. Geb.-Volumen	28'140 m ³
zul. Gebäudehöhe	20 m
→ Gebäudegrundfläche	1'407 m ²
FZ	15 %
erf. Freifläche	603 m ²

Beschrieb Freifläche:

Bei einer erforderlichen Freifläche von 603 m² muss 50% zusammenhängend sein und eine Minimalbreite von 3 m aufweisen (Ziffer 2.1.2 lit.a). Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wird die entsprechende Fläche von 463 m² ausgewiesen (erforderlich wären 302 m²) (hellgrüne Fläche).

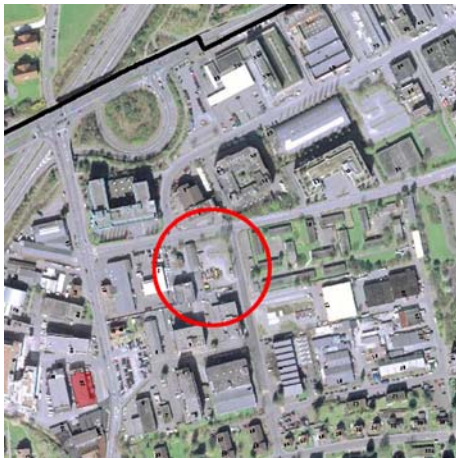
Weitere anrechenbare Fläche mit der Mindestbreite von 2 m und der Mindestfläche von 10 m² (Ziffer 2.1.2 lit.b) wird auf der Nordseite des Grundstückes ausgewiesen (201 m²).

Schliesslich können die Rabatten mit den Bäumen angerechnet werden (Ziffer 2.1.7) (90 m²).

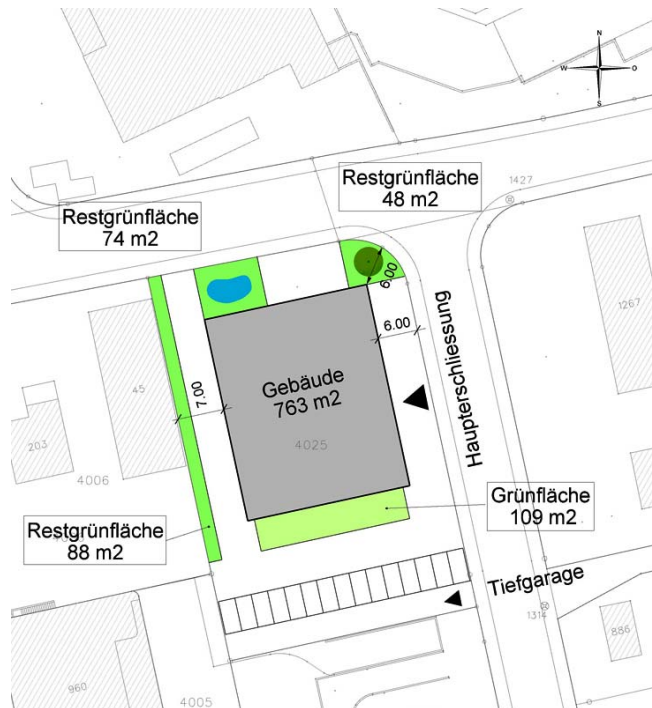
Insgesamt werden in der obigen Skizze 754 m² Freifläche ausgewiesen. Die erforderliche Fläche von 603 m² wird bei weitem erreicht.

3.1.2. Industriezone Urdorf Nord, Grundstück Kat.-Nr. 4025, am Grossherweg

Lage des Grundstücks:



Beispiel einer möglichen Grundstücksnutzung:



Zahlen und Berechnungen:

Grundstücksfläche	2'180 m ²
BMZ	7 m ³ /m ²
→ max. Geb.-Volumen	15'260 m ³
zul. Gebäudehöhe	20 m
→ Gebäudegrundfläche	763 m ²
FZ	neu 10 %
erf. Freifläche	218 m ²

Beschrieb Freifläche:

Bei einer erforderlichen Freifläche von 218 m² muss 50% zusammenhängend sein und eine Minimalbreite von 3 m aufweisen (Ziffer 2.1.2 lit.a). Auf der Südseite des Gebäudes wird die entsprechende Fläche von 109 m² ausgewiesen (hellgrüne Fläche).

Weitere anrechenbare Fläche mit der Mindestbreite von 2 m und der Mindestfläche von 10 m² (Ziffer 2.1.2 lit.b) wird auf der Westseite des Grundstückes ausgewiesen (88 m²).

Das Retentionsbecken (z.B. für das Dachwasser) bei der nordwestlichen Gebäudeecke kann im Sinne der Ziffer 2.1.6 angerechnet werden (74 m²).

Schliesslich kann die Rabatte mit Baum angerechnet werden (Ziffer 2.1.7) (48 m²).

Insgesamt werden in der obigen Skizze 319 m² Freifläche ausgewiesen. Die erforderliche Fläche von 218 m² wird bei weitem erreicht.

3.2. Gestaltungsbeispiele

Das Retentionsbecken kann unabhängig von der Fläche angerechnet werden.



Die Rabatte zwischen Rasengittersteinen und Gehweg hat keine Bäume und ist schmaler als 2m. Sie wird nicht angerechnet.



Die Rabatte enthält Bäume und wird daher unbesehen von der Fläche angerechnet.



Richtlinie Freiflächenziffer

Die Rabatte hat keine Bäume und ist schmaler als 2 m. Sie wird nicht angerechnet.



Ruhe- und Gartenanlage auf dem Dach. Der vom Treppenhaus aus jederzeit zugängliche Sitzplatz (nicht aber die Begrünung) kann der Freiflächenziffer angerechnet werden.



Begrüntes Dach, kann der Freiflächenziffer nicht angerechnet werden.



Richtlinie Freiflächenziffer

Parkplatz auf Rasengittersteinen, kann der Freiflächenziffer nicht angerechnet werden.



Parkplatz auf Schotter, kann der Freiflächenziffer nicht angerechnet werden.

