



Referenz-Nr.: ARE 20-1612

Kontakt: Thomas Gasser, GIS-Spezialist / PL Wissensmanagement, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 19, www.are.zh.ch

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Dürnten**

- Massgebende
Unterlagen
- Anpassung Zonenplan (Ausschnitt Rothaus) Mst. 1:5000 vom 16. März 2020
 - Anpassung Bau- und Zonenordnung (im Gebiet Rothaus) vom 16. März 2020
 - Bericht zu den Einwendungen vom 16. März 2020
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 16. März 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist eine Um- bzw. Aufzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 2107, 2341, 2342 und 12568 von der Gewerbezone G 3.0 in die Gewerbezone G 5.0 vorgesehen. Zudem wird in der BZO der Nutzungszweck für das Gewerbegebiet Rothaus konkretisiert, indem auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12568 ausdrücklich eine private Sportschule zugelassen wird. Weiter werden Betriebe in der Gewerbezone G 5.0 im Gebiet Rothaus, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, ausgeschlossen.

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Entwicklung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12568. In Kombination mit dem parallel erarbeiteten privaten Gestaltungsplan Rothaus sollen auf dem vorerwähnten Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau geschaffen werden, welcher neben einer Sportschule Freizeit- und Sportnutzungen sowie Gewerberäume beinhaltet. In Abweichung zum Gestaltungsplanperimeter sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 1372 und 2094 nicht von der Zonenplanänderung (Aufzonung) betroffen. Dies wird ortsbaulich mit dem Übergang von der Gewerbe- in die benachbarten Zonen (Wohnzonen W 1.9 und W 2.3 sowie Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.3) begründet. Im Gegenzug umfasst die Zonenplanänderung die Grundstücke Kat.-Nrn. 2341 und 2342, welche wiederum nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters sind.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung setzte mit Beschluss vom 24. September 2020 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet Rothaus fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 2. November 2020 keine Rechtsmittel eingelegt.

Gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung liegt der private Gestaltungsplan Rothaus zur Genehmigung vor.



Vorgeschichte Die Gemeindeversammlung Dürnten hat die Planungsvorlage mit Beschluss vom 14. September 2017 bereits schon einmal festgesetzt. Im damaligen Genehmigungsverfahren zeigte sich jedoch, dass die Vorlage aufgrund verschiedener Vorbehalte nicht genehmigungsfähig war. Der Gemeinderat hat sich im Rahmen des Anhörungsverfahrens dazu entschieden, die Vorlage von der Genehmigung zurückzuziehen und nach einer Überarbeitung erneut der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Vorlage besteht aus der Um- bzw. Aufzoning eines Teilbereichs der Gewerbezone Rothaus von der Zone G 3.0 in die Zone G 5.0 und der Festlegung in der BZO, wonach eine private Sportschule auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12568 zulässig sein soll. Indem die Ausnützung der Grundordnung auf die beabsichtigte Entwicklung, welche mit dem privaten Gestaltungsplan Rothaus konkretisiert wird, abgestimmt wird, werden die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung (insbesondere auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12568) geschaffen. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, werden in der Gewerbezone G 5.0 im Gebiet Rothaus ausgeschlossen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 20. Februar 2017 und 13. Juni 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde in Bezug auf den Hochwasserschutz nur teilweise entsprochen.

Hochwasserschutz Das zur Aufzoning vorgesehene Gebiet ist gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 1435 vom 26. Juli 2013) durch Hochwasser gefährdet. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Durch die mit der Aufzoning vorgesehene bauliche Verdichtung steigt das Schadenpotenzial.

Nach der zweiten Vorprüfung fand am 22. November 2019 eine Besprechung zwischen der Gemeinde Dürnten mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) statt. Im darauffolgenden Schreiben des ARE vom 4. Februar 2020 präzisierte das AWEL die Beurteilung aus der zweiten Vorprüfung wie folgt:

«An der Besprechung vom 22. November 2019 teilte die Gemeinde Dürnten mit, dass die Planungsarbeiten für den Ausbau des Berenbachs im Budget 2020 der Gemeinde vorgesehen sind. Aufgrund dieses Umstands ist das AWEL ausnahmsweise bereit, auf das bisher geforderte Massnahmenkonzept Hochwasserschutz für den nordöstlichen Teil (erweiterter Perimeter BZO-Revision) zu verzichten. Da dieses Gebiet jedoch zurzeit bezüglich Hochwasser ungeschützt ist und das Schadenpotenzial mit der Aufzoning ansteigen wird, benötigt das AWEL aus rechtlichen Gründen (Haftungsfragen) einen Gemeinderatsbeschluss mit Umsetzungszeitpunkt des Ausbaus des Berenbachs. Dieser Beschluss ist dem

AWEL vor der Genehmigung der BZO-Revision einzureichen und der Ausbau des Berenbachs hat dabei innert der nächsten 5 Jahre zu erfolgen.»

Ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss liegt dem AWEL seit dem 3. März 2020 vor (Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 24. Februar 2020; Beschluss: «Der Gemeinderat sichert den hochwassersicheren Ausbau des Berenbachs nach Massgabe der aktuellen Gesetzgebung und der einschlägigen Richtlinien und Normen bis spätestens Ende 2024 verbindlich zu.»).

Die wasserbaulichen Anliegen werden in Bezug auf die Teilrevision der Nutzungsplanung somit als erfüllt betrachtet.

Was die Ausführungen in Kapitel 4.3 (Hochwasserschutz) des Erläuterungsberichts bezüglich im Gestaltungsplangebiet vorgesehenen Objektschutzmassnahmen betrifft, ist festzuhalten, dass die erforderlichen Massnahmen im separaten Verfahren (Gestaltungsplan resp. nachgelagertes Baubewilligungsverfahren) zu klären sind (vgl. Genehmigungsverfügung zum privaten Gestaltungsplan Rothaus).

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Dürnten mit Beschluss vom 24. September 2020 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dürnten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;



III. Mitteilung an

- Gemeinde Dürnten (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Zonenplan

Gebiet Rothaus

1:5000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Festlegungen

- K 2** Kernzone II
- W 1.9** Wohnzone
- W 2.3** Wohnzone
- WG 2.3** Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
- G 3.0** Gewerbezone
- G 5.0** Gewerbezone
- R** Reservezone
- ▲ Aussichtspunkt
- Bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte notwendig

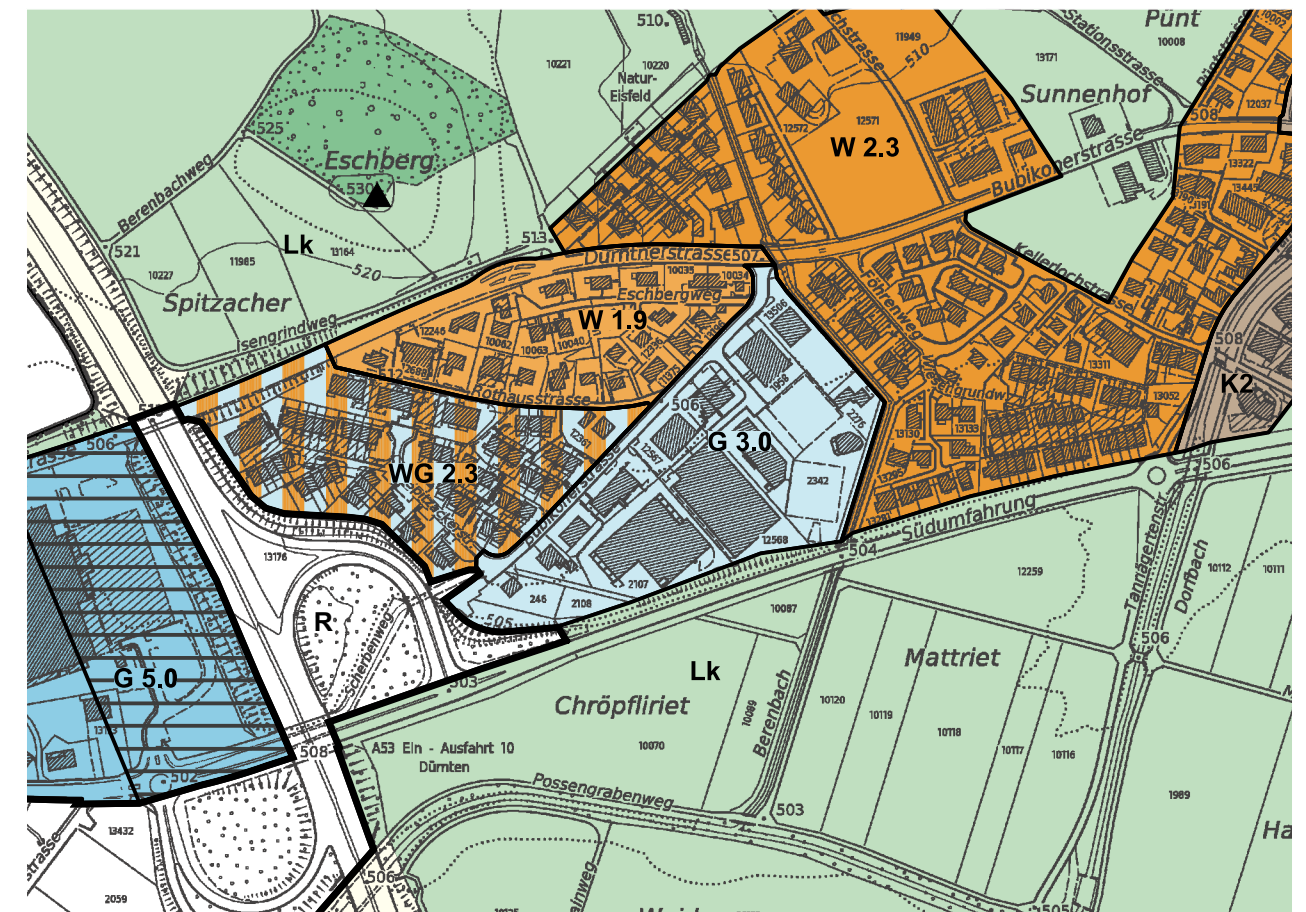
Informationsinhalte

- beantragte Festlegungen
- Lk** kantonale Landwirtschaftszonen
- Wald
- Verkehrsfläche

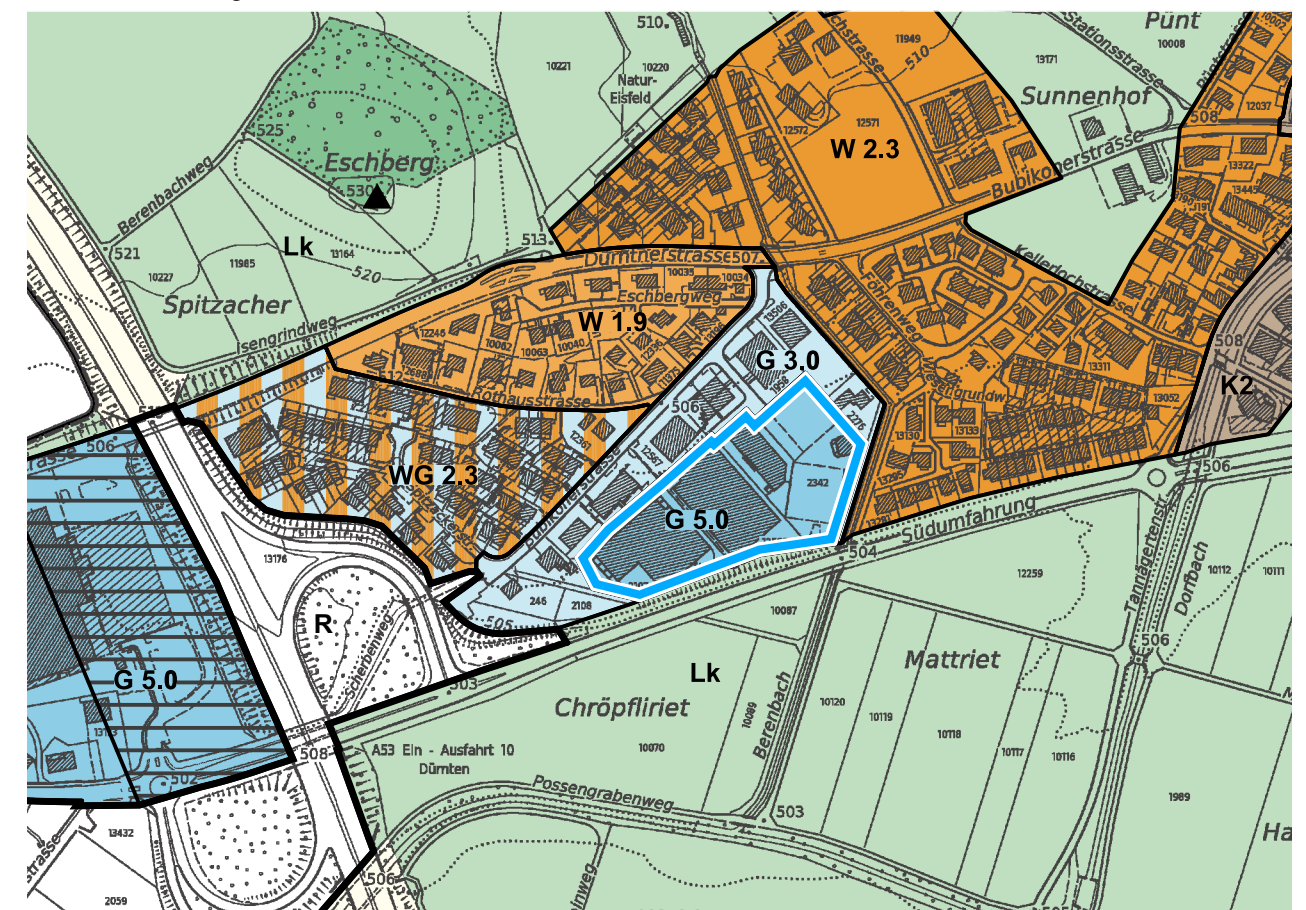
Empfindlichkeitsstufe (ES)

- III
- II
- II
- II
- III
- III / IV
-

Rechtskräftige Zonierung gemäss Zonenplan 2014

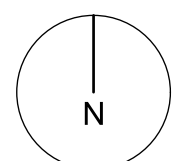


Neue Zonierung



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
 Übersichtsplan: GIS, Kanton Zürich vom 13.8.2018
 Nutzungsplanung: GIS, Kanton Zürich vom 13.8.2018





Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kurzkommentar
Links: Gültige BZO	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Rechts: Bemerkungen / Hinweise

Auftraggeber

Gemeinde Dürnten

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

4. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 4.3 Nutzweise

In der Gewerbezone und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

In der Gewerbezone sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.

Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen udgl. Sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.

In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

4. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 4.3 Nutzweise

In ~~der den~~ Gewerbe~~zonen~~ und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

In ~~der den~~ Gewerbe~~zonen~~ sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.

Auf Parzelle Kat. Nr. 12568 sind eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. In der Gewerbezone G 5.0 Rothaus sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, unzulässig. Als unverhältnismässiger Verkehr auslösend gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte (gemäss § 3 BBV II) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², sowie Betriebe mit mehr als einem Arbeitsplatz pro 50 m² massgebliche Geschossfläche (mGF gemäss Ziffer 8.4 BZO).

Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen u. dgl. Sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.

In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

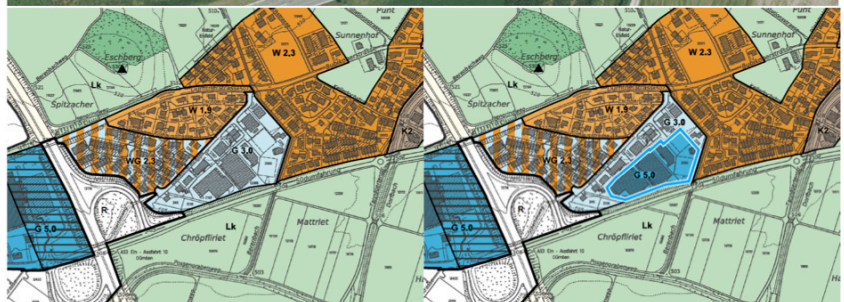
Damit wird ein Neubau einer Sportschule mit Indoor-Freizeitaktivitäten gesichert, Nutzungen, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, wie z.B. Einkaufszentren, werden ausgeschlossen.



Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 RPV
Gebiet Rothaus



Heutiger Zonenplan

Künftiger Zonenplan

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Aufgabenstellung	3
	1.3 Ablauf	4
	1.4 Grundlagen	5
	2. Anpassung Zonenplan	6
	2.1 Umzonung Rothaus, Dürnten	6
	3. Anpassung Bau- und Zonenordnung	8
	3.1 Anpassung Ziffer 4.3 "Nutzweise" BZO	8
	4. Auswirkungen	10
	4.1 Orts- und Landschaftsbild	10
	4.2 Umweltschutz	11
	4.3 Hochwasserschutz	12
	4.4 Fazit	13
	5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	14
	5.1 Verfahren	14
	5.2 Ergebnisse 1. Vorprüfung	18
	5.3 Ergebnisse 2. Vorprüfung	20
	6. Schlussbemerkung	21
	Anhang	22
	A1 Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)	22
	A2 Massnahmenkonzept Hochwasser, Holinger AG, 5.12.2019	22

Auftraggeber

Walter Künzi

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass der Teilrevision

Der Geschäftsleiter und Grundeigentümer der Tennishalle Dürnten, Walter Künzi beabsichtigt, auf dem Grundstück Kat. Nr. 12568 einen Neubau mit Gewerberäumen, neuer Tennishalle und einer privaten Sportschule zu realisieren. Die alte Tennishalle wird abgebrochen. Die heutige Bau- und Zonenordnung (BZO) lässt diese Baumasse aber nicht zu. Auch die bestehenden Bauten auf den Grundstücken Kat. Nrn. 1372 und 2107 weisen heute eine höhere bauliche Dichte auf, als gemäss BZO zulässig ist. Damit die Betriebe langfristig gesichert werden und die Voraussetzungen für einen Entwicklungsspielraum geschaffen werden können, sollen die Grundstücke Kat. Nrn. 2107, 12568, 2341 und 2342 von der Gewerbezone G 3.0 in die Gewerbezone G 5.0 umgezont werden.

Die Grundstücke Kat. Nrn. 2094 und 1372 bleiben in der Gewerbezone G 3.0. Mit dem privaten Gestaltungsplan Rothaus werden diese in ihrer Ausnützung und Nutzweise gesichert.

Auch die Nutzweise muss punktuell angepasst werden.

1.2 Aufgabenstellung

Teilrevisionsvorlage

Es ist eine genehmigungsfähige Umzonungsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessen Beachtung zu schenken.

Bestandteile

Die Umzonung Rothaus (Teilrevision Nutzungsplanung) umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Im vorliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird die Umzonung kommentiert und begründet sowie die Auswirkungen dargelegt.

Arbeits- und Verfahrensschritte im Regelfall

1.3 Ablauf

Die Umzonungsvorlage wird zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Rothaus als Paket geschnürt und gemeinsam öffentlich aufgelegt und der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Der Ablauf sieht wie folgt aus:

- Entwurf Umzonungsvorlage (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Bericht gemäss Art. 47 RPV)
- Beratung Umzonungsvorlage in der Planungskommission mit Bereinigung
- Verabschiedung Umzonungsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Region Zürcher Oberland (RZO)
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Umzonungsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung am 14.9.2017
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen

Bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeindeversammlung Dürnten setzte mit Beschluss vom 14. September 2017 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Rothaus fest und stimmte dem privaten Gestaltungsplan Rothaus zu. Beide Geschäfte stehen materiell in einem unmittelbaren Zusammenhang. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2017 ersuchte die Gemeinde Dürnten die Baudirektion um Genehmigung der beiden Vorlagen. Die Prüfung des Gesuches zeigte, dass nicht alle Bestandteile der beiden Vorlagen genehmigungsfähig sind.

Das zuständige Amt für Raumentwicklung (ARE) rügte im Genehmigungsverfahren verschiedene Sachinhalte, welche in der Folge an einem Gespräch am 31. Mai 2018 mit Vertretern des ARE und der Gemeinde diskutiert wurden. Dabei haben sich insbesondere zwei Sachverhalte herauskristallisiert, die eine Anpassung der beiden Vorlagen und somit eine neuerliche Abstimmung notwendig machen.

Dabei geht es einerseits um die Präzisierung der zulässigen Nutzweise in der Gewerbezone G5 im Gebiet Rothaus. Das ARE fordert, dass verkehrsintensive Einrichtungen ausgeschlossen werden müssen, damit keine unerwünschte

überdurchschnittliche Verkehrsentwicklung im Gewerbegebiet stattfinden kann. Es war nie die Absicht des Gemeinderates, in diesem Gebiet zum Beispiel ein Einkaufszentrum zuzulassen. Dies ist eigentlich aufgrund der bestehenden Bauvorschriften auch nicht möglich. Der Gemeinderat zeigte aber Verständnis, dass die Nutzweise in diesem Gebiet soweit beschränkt wird, dass keine Missverständnisse entstehen. Kein Verständnis zeigte der Gemeinderat aber für die Forderung des ARE, generell Handels- und Dienstleistungsbetriebe auszuschliessen, weil bereits diverse solche Betriebe im Gebiet Rothaus angesiedelt sind. Hierzu soll eine differenzierte, den Gegebenheiten entsprechende Lösung gefunden werden.

Nochmalige Abstimmung
notwendig

Aufgrund dieser Ausgangslage ist die Bau- und Zonenordnung punktuell anzupassen und nochmals der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

1.4 Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

Kantonale und regionale
Grundlagen

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)
- Rechtskräftiger kantonaler Richtplan
- Gesamtüberprüfung kantonaler Richtplan
- Regionaler Richtplan Oberland

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung Dürnten vom 02.09.1994 (inkl. Teilrevisionen vom 06.11.2003, 16.06.2005 und 29.06.2006)
- Zonenplan Dürnten vom 07.10.2014 (inkl. Revision vom 17.03.2016)

2. Anpassung Zonenplan

2.1 Umzonung Rothaus, Dürnten

Umzonung

Die Grundstücke Kat. Nrn. 2107, 12568, 2341 und 2342 in der Gewerbezone G 3.0 sollen in die Gewerbezone G 5.0 umgezont werden.

Mit einer Umzonung werden die baulichen Grundlagen dem Bestand angepasst und zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Rothaus wird ein angemessener Entwicklungsspielraum gesichert.

Die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 2094 und 1372 entlang der Bubikonerstrasse bleiben in der Gewerbezone G 3.0. Diese Zone gewährleistet einen fließenden Übergang von der Gewerbe- in die Wohnzone. Die gegenüber der Bau- und Zonenordnung abweichenden Baumassen auf diesen Grundstücken, werden ebenfalls mit dem privaten Gestaltungsplan Rothaus gesichert.



Bisher: Gewerbezone G 3.0

Neu: Gewerbezone G 5.0

Richtplanung

Gemäss dem kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft liegt die Umzonungsfläche innerhalb des Siedlungsgebietes.

Kulturlandinitiative

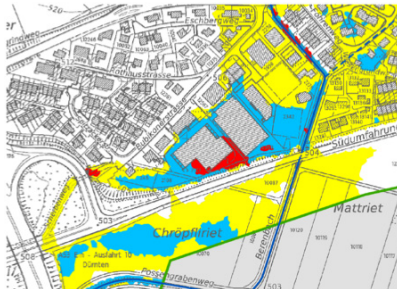
Die Umzonung ist von der Kulturlandinitiative nicht tangiert, da die heutige Zone für öffentliche Bauten schon eine Bauzone ist.

Lärmschutzverordnung

Die von der Umzonung betroffenen Grundstücke waren bisher einer Gewerbezone G 3.0 mit der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Neu werden diese in die Gewerbezone G 5.0 umgezont, in der ebenfalls die ES III gilt. Somit sind nach wie vor die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung massgebend und bleiben unverändert.

Nutzungseignung, Frucht-
folgeflächen, Archäologie,
Hochwasser

Gefahrenkarte



rot: erhebliche Gefährdung
blau: mittlere Gefährdung
gelb: geringe Gefährdung

Die Grundstücke sind nicht als landwirtschaftliche Nutzungseignungszone, Fruchtfolgefläche oder archäologische Schutzzone gekennzeichnet.

Die Gefahrenkarte zeigt, dass die beiden im Planungsperimeter südlich gelegenen Bauten im Bereich mit mittlerer bis erheblicher Gefahr liegen.

Die Gefahrenkarte basiert auf verschiedenen Annahmen, die im Vorfeld nicht unbestritten waren. In der Folge wurde das Büro Holinger AG beauftragt, die Sachlage noch einmal eingehend zu untersuchen und ein allfällig notwendiges Massnahmenkonzept für den Hochwasserschutz auszuarbeiten.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen ("Memo Plausibilisierung der Hochwasserabflüsse am Berenbach", Holinger AG, datiert 17.9.2018; "Gemeinde Dürnten, Privater Gestaltungsplan Rothaus, Massnahmenkonzept Hochwasser", Holinger AG, 8.10.2018) hat die Abteilung Wasserbau des AWEL entschieden, dass die Hydrologie-Werte gemäss erwähntem Memo (Holinger AG, 17.9.2018) für das Vorhaben des privaten Gestaltungsplans Rothaus und der Änderung der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Rothaus akzeptiert werden und bei einer künftigen ordentlichen Revision der Gefahrenkarte berücksichtigt werden.

Das Massnahmenkonzept Hochwasser für das Gebiet Rothaus kann folglich auf diesen durch das AWEL akzeptierten Hydrologie-Werten aufbauen.

Die Resultate liegen mit Bericht vom 5.12.2019 vor (vgl. Anhang 1). Darin wird festgehalten, dass die ermittelten Durchlasskapazitäten wesentlich höher sind, als in den Grundlagen der Gefahrenkarte angenommen wurde.

3. Anpassung Bau- und Zonenordnung

3.1 Anpassung Ziffer 4.3 "Nutzweise" BZO

Handels- und Dienstleistungsbetriebe

In den Gewerbebezonen und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Zulässige Betriebsarten

In den Gewerbebezonen sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.

Für das Gebiet Rothaus werden zudem folgende gebietspezifischen Vorschriften erlassen:

- 1) Auf Parzelle Kat. Nr. 12568 sind ausdrücklich auch eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig.
- 2) Ansonsten sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, in der Gewerbezone G 5.0 Rothaus unzulässig. Als unverhältnismässiger Verkehr auslösend gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte gemäss § 3 BBV II mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², sowie Betriebe mit mehr als einem Arbeitsplatz pro 50 m² massgebliche Geschossfläche. Als massgeblich Geschossfläche (mGF) gilt die Definition gemäss Ziffer 8.4 BZO.

Diese Regelung wurde gewählt, damit eine spürbare Intensivierung von publikums- und beschäftigtenintensiven Nutzungen nicht stattfinden kann. Ein vollständiger Ausschluss von Handels- und Dienstleistungsbetrieben kommt aber nicht in Frage, weil die bestehenden Betriebe bereits über Handels- und Dienstleistungsanteile verfügen.

Nutzweise

Die künftige Entwicklung der Betriebe nur auf die Bestandesgarantie abstützen (Hinweis des ARE) erscheint nicht zweckmässig und schafft für die Betriebe keine Planungs- bzw. Investitionssicherheit (vgl. auch Ziffer 5.2).

Die bestehenden Handels- und Dienstleistungsbetriebe verfügen über Fabrikations-, Lager- und Büroflächen. Obwohl sie Produkte vertreiben bestehen keine eigentlichen Verkaufsfächen. Dies soll aber langfristig nicht ausgeschlossen werden.

Einschränkungen

Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen u. dgl. sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.

Stark störende Betriebe

In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

4. Auswirkungen

4.1 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die heute bestehenden Gebäude sind in ihrer Ausnützung übernutzt und zum Teil zu hoch. Mit der Umzonung in die Gewerbezone G 5.0 können die Anforderungen an Höhe und Abmessung von künftigen Bauten gesichert werden. Die Kuben fügen sich gut in die gewachsene Struktur ein und ergänzen den Ort zeitgemäss. Mit der angrenzenden Gewerbezone G 3.0 wird der Übergang zum benachbarten Wohngebiet gesichert.

In der Zone G 5.0 wird die Gebäudehöhe durch die Aufzonung von 10 m auf 13.5 m angehoben. Im Gegenzug kann aber mit dem privaten Gestaltungsplan Rothaus im Bereich der Zone G 5.0 keine zusätzliche Firsthöhe beansprucht werden. Somit bleibt die zulässige Gesamthöhe im Gestaltungsplangebiet gleich wie in der bisherigen Zone G 3.0.

Demgegenüber gilt im Bereich der heutigen offenen Tennisplätze nebst der höheren Gebäudehöhe auch die maximal erlaubte Gesamthöhe von 17m. Dieses Mass ist hinter dem Lärmschutzwall und der grossen Distanz zu den Wohnquartieren ortsbildverträglich.

Landschaftsbild

Die Bauten werden sich gegenüber dem Bestand aufgrund der Gestaltungsplananforderungen in ihrer Dimensionierung nur geringfügig verändern. Auf das Landschaftsbild haben künftige Neubauten keinen grossen Einfluss. Auch die Ansicht aus dem südlichen angrenzenden Naherholungsgebiet wird nicht nachteilig beeinflusst, weil ohnehin nur ein geringer Teil der Bauten oberhalb des Lärmschutzwalles sichtbar ist. Dies trifft auch für mögliche Bauten auf den offenen Tennisplätzen zu.

4.2 Umweltschutz

Boden und Grundwasser

Fruchtfolgefleichen sind nicht betroffen. Das Gestaltungsplan-gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich grösstenteils im Randbereich des Grundwasserstroms des Dürntener Rieds. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz und Art. 19 Gewässerschutzgesetz) erforderlich.

Verkehr und Lärm

Die Verkehrssituation wird sich im Vergleich zu heute nicht bedeutend verändern. Der Verkehr wird durch zusätzliche Nutzungen marginal zunehmen. Die Dürntnerstrasse wird heute mit ca. 2'000 DWV (Durchschnittlicher Werktagsverkehr) und somit mit ca. 84 Fahrzeugen pro Stunde (Fz/h) befahren.

Wird das Richtprojekt gemäss dem privaten Gestaltungsplan herangezogen, dürften die ca. 60 Parkplätze pro Tag durch Schüler, Restaurantbesucher und Freizeitsportler vier Fahrten (Morgen und Abend je zweimal) erzeugen. Dies führt zu einem Mehrverkehr über die Dürntnerstrasse von ca. 240 Fahrten pro Tag und somit ca. 10 Fz/h. Die Leistungsfähigkeit der Strasse wird daher nicht überschritten. Mit der Einschränkung der Nutzweise (Betriebe die unverhältnismässigen Verkehr auslösen sind unzulässig) kann gesichert werden, dass die verkehrliche Situation und somit auch der Lärmpegel sich gegenüber heute nicht wesentlich verändern.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Energieversorgung usw.) bestehen bereits.

Löschwasserversorgung / GWP

Gemäss dem generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) 2016 der Gemeinde Dürnten ist die Löschwasserversorgung in der Gewerbezone ungenügend. Die Erneuerung der Wasserleitungen wird noch in diesem Jahr umgesetzt.

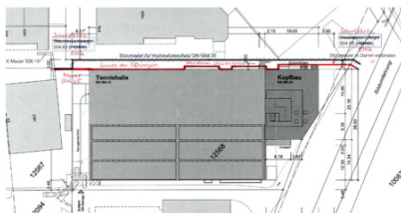
4.3 Hochwasserschutz

Hochwasserrisiko

Das AWEL macht folgende zusammengefasste Aussage:

"Der grösste Teil des Gestaltungsplangebiets ist gemäss Gefahrenkarte durch Hochwasser gefährdet. Beim Berenbach ist der Durchlass Südumfahrung hydraulisch überlastet. Bereits bei einem 30-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₃₀) kommt es zu einem Wasseraustritt des Berenbachs. Als Massnahmenvorschlag ist im Technischen Bericht zur Gefahrenkarte aufgeführt, dass die Kapazität des Durchlasses Südumfahrung erhöht werden sollte. Beim Sportzentrum handelt es sich um ein Sonderisikoobjekt mit erhöhter Personengefährdung und hohem Schadenpotenzial, deshalb ist dem Hochwasser besonders Rechnung zu tragen."

Geändertes Massnahmenkonzept
Hochwasser vom 5.12.2019



Skizze Schutzmauer

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen ("Memo Plausibilisierung der Hochwasserabflüsse am Berenbach", Holinger AG, datiert 17.9.2018; "Gemeinde Dürnten, Privater Gestaltungsplan Rothaus, Massnahmenkonzept Hochwasser", Holinger AG) hat die Abteilung Wasserbau des AWEL entschieden, dass die Hydrologie-Werte gemäss erwähntem Memo (Holinger AG, 17.9.2018) für das Vorhaben des Privaten Gestaltungsplans Rothaus (und der Änderung der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Rothaus) akzeptiert werden und bei einer künftigen ordentlichen Revision der Gefahrenkarte berücksichtigt werden.

Die Sachlage wurde mit dem zusätzlich ausgearbeiteten Massnahmenkonzept der Holinger AG vom 5.12.2019 noch einmal eingehend untersucht. Das Resultat kommt bezüglich der hydraulischen Rahmenbedingungen zu einem anderen Schluss (vgl. Anhang 1). Darin wird festgehalten, dass die ermittelten Durchlasskapazitäten wesentlich höher sind als in den Grundlagen der Gefahrenkarte angenommen wurde.

Das Massnahmenkonzept Hochwasser für das Gebiet Rothaus kann folglich auf diesen durch das AWEL akzeptierten Hydrologie-Werten aufbauen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse kommt innerhalb des Gebiets Rothaus nur der Ansatz von Variante 3 "Schutz der Öffnungen und Abschirmung" (Objektschutzmassnahme) in Frage. Dieser Ansatz sieht eine Mauer vor damit die Hochwasserschutzkote von 504.65 m.ü.M. eingehalten werden kann. Diese Mauer schliesst an den Lärmschutzwall und die bestehende im Nordwesten an. Diese Massnahme wird im privaten Gestaltungsplan Rothaus verbindlich geregelt.

Ergänzend zur Variante 3 soll die Böschung entlang des Berenbaches verstärkt werden. Diese Massnahme wird von der Gemeinde klar favorisiert, weil sie einen weitergehenden Schutz für das ganze Quartier bietet. Ein Ausbau des Berenbaches wird zeitnah in Angriff genommen. Die erforderlichen Mittel sind im Budget- und Finanzplan der Gemeinde enthalten. Die Holinger Ingenieure AG wurden an der Sitzung der Tiefbau- und Werkkommission vom 4. Februar 2020 mit der Fortsetzung der Planung im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz des Berenbaches beauftragt.

An der Gemeinderatssitzung vom 24. Februar 2020 hat der Gemeinderat dem hochwassersicheren Ausbau des Berenbaches verbindlich zugestimmt. Der Gemeinderat sichert dem AWEL mit gleichem Beschluss zu, den Berenbach nach Massgabe der aktuellen Gesetzgebung und der einschlägigen Richtlinien und Normen hochwassersicher bis spätestens Ende 2024 auszubauen.

Durch die empfohlenen Massnahmen am Berenbach wird der ganze Perimeter des Gestaltungsplans geschützt. Dabei resultieren keine Mehrgefährdungen von Dritten. Ein Ausbau des Beerenbaches wird unabhängig vom Gestaltungsplan Rothaus von der Gemeinde geplant.

4.4 Fazit

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtlinien werden respektiert und beachtet. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

5.1 Verfahren

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen der Teilrevision der Nutzungsplanung wurden gemäss Art. 7 PBG während 60 Tagen vom 24.3.2017 bis 24.5.2017 zum ersten Mal öffentlich aufgelegt.

Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgte auch die Anhörung der Region Zürcher Oberland (RZO) und der Nachbargemeinden Bubikon, Rüti ZH, Hinwil und Wald ZH. Diese verzichteten auf eine Stellungnahme.

1. Vorprüfung ARE

Die Teilrevision der Nutzungsplanung im Bereich des privaten Gestaltungsplans "Rothaus" wurde durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Die Auswertung des Vorprüfungsberichts wird im Kapitel 5.2 dargelegt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen.

Nicht oder nur teilweise berücksichtigte Anliegen werden gemäss § 7 PBG im Bericht Kapitel 5.3 aufgeführt und die Nichtberücksichtigung begründet.

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet Rothaus wurde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 zur Festsetzung vorgelegt.

Nichtgenehmigung

Die Gemeindeversammlung Dürnten setzte mit Beschluss vom 14. September 2017 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Rothaus fest und stimmte dem privaten Gestaltungsplan Rothaus zu. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2017 ersuchte die Gemeinde Dürnten die Baudirektion um Genehmigung der beiden Vorlagen. Die Genehmigungsprüfung zeigte, dass verschiedene Bestandteile der beiden Vorlagen nicht genehmigungsfähig sind. Mit Schreiben vom 8. Januar 2018 der Baudirektion wurde die Gemeinde Dürnten angehört und mit den Genehmigungsvorbehalten konfrontiert. Die Gemeinde nahm mit Schreiben vom 29. Januar 2018 ein erstes Mal Stellung und äusserte den Wunsch nach einer Besprechung. Die Baudirektion lud die Gemeinde daraufhin mit Schreiben

vom 14. Februar 2018 dazu ein, noch etwas vertiefter Stellung zu nehmen. Dieser Aufforderung ist die Gemeinde mit ihrem Schreiben vom 19. März 2018 nachgekommen. Der Baudirektor hat daraufhin entschieden, das Anhörungsverfahren ausnahmsweise mit einer Besprechung auf Amtsebene zu ergänzen.

Am 31. Mai 2018 fand die Anhörung zur Nichtgenehmigung mit der Baudirektion statt. Bei der Anhörung äusserte der Kanton seine verschiedenen Genehmigungsvorbehalte, ging auf die Vorgaben der Richtplanung sowie auf die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Rothaus ein und zeigte das weitere Vorgehen auf.

Die Baudirektion fasste zusammen, dass dem Gemeinderat Dürnten vonseiten Kanton nahegelegt wird, die Genehmigungsvorlage formell von der Genehmigung zurückzuziehen. Anschliessend könne die Gemeinde die Vorlage überarbeiten, ein zweites Mal vorprüfen lassen und anschliessend erneut der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen.

Der Gemeinderat hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Gestützt auf das Gespräch vom 31. Mai 2018 stellte der Gemeinderat Dürnten das Gesuch, die Genehmigungsvorlage von der Genehmigung zurückzuziehen, damit der Weg für eine neue Vorlage frei wird. Diesem Gesuch wurde seitens des Kantons entsprochen.

2. Vorprüfung ARE

Der revidierte Nutzungsplanung Rothaus wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 2. Vorprüfung eingereicht. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes wird im Kapitel 5.4 dargelegt.

2. öffentliche Auflage und Anhörung

Die zweite öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 1.11.2019 bis 10.1.2020. Gleichzeitig wurden erneut die Region und die Nachbargemeinden zur Anhörung eingeladen.

Während der Auflagefrist konnte sich erneut jedermann zum Entwurf äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen.

Nicht oder nur teilweise berücksichtigte Anliegen werden gemäss § 7 PBG im Bericht Kapitel 5.5 aufgeführt und die Nichtberücksichtigung begründet.

Genehmigungsaufgaben

Im zweiten Vorprüfungsbericht werden folgende Auflagen für die Genehmigung gemacht:

- Vor Einreichen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und des privaten Gestaltungsplanes Rothaus zur Genehmigung ist das Massnahmenkonzept Hochwasser zu überarbeiten und dem AWEL vorzulegen.
- Zeigt das überarbeitete Massnahmenkonzept Hochwasser, dass ein Bachprojekt am Berenbach erforderlich ist, sind die Teilrevision der Nutzungsplanung und der private Gestaltungsplan erst dann genehmigungsfähig, wenn spätestens gleichzeitig ein festsetzungsreifes Bachprojekt eingereicht wird.
- Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung ist auf das überarbeitete Massnahmenkonzept Hochwasserschutz abzustimmen.

Erfüllung der Genehmigungsaufgaben

Die oben aufgeführten Genehmigungsaufgaben wurden aufgenommen und in einer weiteren Projektentwicklung abgebildet.

Das Massnahmenkonzept Hochwasser wurde dem AWEL zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Mitbericht vom 9.4.2019 stellt das AWEL fest, dass das Massnahmenkonzept noch nicht ausreicht. Dieses wurde dementsprechend überarbeitet (5.12.2019) und erfüllt nun die Anforderungen.

Nach einer Besprechung mit dem ARE und dem AWEL am 22. November 2019 hält das ARE abschliessend fest, dass der Gemeinderat Dürnten mit einem Beschluss festhalten kann, dass sich die Gemeinde verpflichtet, den Hochwasserschutz des zur Aufzoning bestimmten Gebietes Rothaus binnen fünf Jahren umzusetzen. Seitens Gemeinde wurde immer kommuniziert, dass die in der Massnahmenplanung Hochwasserschutz verankerten Massnahmen umgesetzt werden. Insbesondere wurde bereits informiert, dass gerade der Ausbau des Berenbaches zeitnah in Angriff genommen wird. Die erforderlichen Mittel sind im Budget- und Finanzplan der Gemeinde Dürnten enthalten. Die Holinger Ingenieure AG wurden an der Sitzung der Tiefbau- und Werkkommission vom 4. Februar 2020 mit der Fortsetzung der Planung im Zusammenhang mit dem

Hochwasserschutz des Berenbaches beauftragt.

Der Gemeinderat sicherte an der Gemeinderatssitzung vom 24. Februar 2020 dem hochwassersicheren Ausbau des Berenbaches nach Massgabe der aktuellen Gesetzgebung und der einschlägigen Richtlinien und Normen bis spätestens Ende 2024 verbindlich zu.

Genehmigungsfähigkeit
gegeben

Mit dem nun vorliegenden Projektstand zum hochwassersicheren Ausbau des Berenbaches und der Zusicherung des Gemeinderates den Berenbach bis spätestens Ende 2024 umzusetzen, sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung erfüllt.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2020 hat die Teilrevision der Nutzungsplanung festgesetzt (noch offen).

Genehmigung

Nach der Festsetzung wird die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und des privaten Gestaltungsplanes Rothaus dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

5.2 Ergebnisse 1. Vorprüfung

Berücksichtigte Anliegen

Die Teilrevision Gebiet Rothaus, bestehend aus dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung und dem erläuterndem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 20. Februar 2017 Stellung genommen. Die berücksichtigten Anträge wurden behandelt und aufgenommen. Die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Anträge bzw. die nachträglich berücksichtigten Anträge werden nachstehend aufgeführt und begründet.

Die von der Baudirektion geforderte und in Übereinstimmung mit der VDNP stehende Anpassung des Zonenplanes wurde vorgenommen.

Antrag 1

Hochwasserrisiko

Gemäss Gefahrenkarte kommt es am Berenbach bei einem 30-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₃₀) zu einem Wasseraustritt, der die Grundstücke treffen würde. Die nach dem Erlass der Gefahrenkarte erforderliche Massnahmenplanung der Gemeinde liegt noch nicht vor. Ein Massnahmenkonzept zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit im betreffenden Gebiet ist daher zu erstellen.

Entscheid

Der Antrag wurde nachträglich berücksichtigt.

Das Büro Holinger AG, Winterthur wurde mit den entsprechenden Aufgaben betraut. Die Resultate (Massnahmenkonzept Hochwasser) liegen vor und werden im Rahmen der zweiten Vorprüfung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung durch die zuständigen Stellen des AWEL geprüft.

Antrag 2

Gestaltungsplanpflicht

Die Zulässigkeit einer Sportschule sowie von Sport- und Freizeitbetrieben ist auf das Grundstück Kat. Nr. 12568 zu begrenzen. Einer Aufzonung kann nur zugestimmt werden, sofern innerhalb der von der Zonenplanrevision betroffenen Fläche (Gewerbezone G 5.0) Handels- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen werden und das Gebiet des privaten Gestaltungsplans Rothaus mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird.

Entscheid

Der Antrag betreffend Gestaltungsplanpflicht wird nicht berücksichtigt.

Für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht ist ein wesentliches öffentliches Interesse notwendig. Ein solches kann z.B. durch ortsbauliche oder landschaftliche Aspekte oder Gründen des Denkmalschutzes oder Umweltschutzes gegeben sein. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben, weshalb die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht nicht in Frage kommt. Diese Forderung erstaunt auch deshalb, weil das

ARE in anderen weit klareren Fällen die Gestaltungspflicht verneint hat mit dem Hinweis auf das fehlende wesentliche öffentliche Interesse.

Zudem handelt sich bei der Aufzoning von 3.0 m³/m² auf 4.0 m³/m² bzw. 3.0 m³/m² auf 5.0 m³/m² um ein Nachvollziehen der bestehenden Verhältnisse (s. Erläuterungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Rothaus, Tabelle S. 7). Der seinerzeitige Wechsel von der Ausnützungs- zur Baumassenziffer hat dem Bestand zu wenig Rechnung getragen. Dieses Manko wird nun mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung korrigiert.

Antrag 3

Einschränkungen Nutzweise

Die Zulässigkeit einer Sportschule sowie von Sport- und Freizeitbetrieben ist auf das Grundstück Kat. Nr. 12568 zu begrenzen. Daher sollen im Gebiet innerhalb der von der Zonenplanrevision betroffenen Fläche (Gewerbezone G 5.0) Handels- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen werden und das Gebiet des privaten Gestaltungsplans Rothaus mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Der generelle Ausschluss von Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Bereich der neuen Gewerbezone G 5.0 erscheint unzweckmässig und kurzsichtig. Die bestehende Nutzweise entspricht der tatsächlichen Nutzung mit zahlreichen Betrieben aus dem Handels- und Dienstleistungssektor (welco ag Herstellung und Vertrieb von Tischen mit integrierten Kontrollsystemen, Chili Fitnesszentrum, Blemo AG Herstellung und Montage von Dach- und Fassadensystemen). Mit dem Tenniszentrum besteht auch bereits ein Dienstleistungsbetrieb. Auch das neue Tenniszentrum mit seinen Annexnutzungen sowie die geplante Sportschule sind Dienstleistungsbetriebe. Gleiches gilt für die Liegenschaft der Landi und der Polysport AG.

Bereits heute lässt darum die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dürnten in den Gewerbe- und Industriezonen auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zu.

Für die Regelung der Nutzweise der Grundstücke kann die Gemeinde die notwendigen Anordnungen in der Bau- und Zonenordnung gemäss §§ 46 ff. des Planungs- und Baugesetzes selber treffen, soweit dies nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt ist. Die vom ARE zitierten Leitlinien des Regierungsrates und das Modalsplitziel sind keine formellen Planungsinstrumente, die einen Ausschluss im Sinne von § 46 Abs. 1 PBG bzw. einen Eingriff in die Gemeindeautonomie zulassen würden. Auch die materielle Beurteilung des ARE erlaubt dies nicht. Zudem ist es der Gemeinde explizit freigestellt, gemäss § 56 Abs. 3 in Gewerbe- und Industriezonen auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zuzulassen. Ein Bundesgerichtsentscheid vom 1. Dezember 2017 in der Ge-

meinde Waltalingen ZH zeigt, dass das Bundesgericht mehrfach entschieden hat, dass den Zürcher Gemeinden aufgrund von § 2 lit. c und §§ 45 ff PBG insbesondere beim Erlass der Ortsplanung ein Gestaltungsspielraum zusteht; sie sind insoweit grundsätzlich autonom. Art. 85 Abs. 1 KV (Verfassung des Kantons Zürich) hat daran nichts geändert. (vgl. BGE 136 I 265 E. 2.2 S. 269 mit Hinweisen). Immerhin dürfen weder die kantonale Genehmigungsbehörde noch die Rechtsmittelinstanzen bei Planüberprüfungen ihr Ermessen an die Stelle des Ermessens der Gemeinde setzen. Sie haben es den Gemeinden zu überlassen, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen (Art. 2 Abs. 3 PBG).

Es war dann auch nie die Absicht des Gemeinderates, in diesem Gebiet zum Beispiel ein Einkaufszentrum zuzulassen. Dies ist eigentlich aufgrund der bestehenden Bauvorschriften auch nicht möglich. Die Nutzweise in diesem Gebiet soll darum beschränkt werden. Auf Parzelle Kat. Nr. 12568 sind eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. Ansonsten sind in der Gewerbezone G 5.0 Rothaus neue Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, unzulässig. Als unverhältnismässiger Verkehr auslösend gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte (gemäss § 3 BBV II) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², sowie Betriebe mit mehr als einem Arbeitsplatz pro 50 m² massgebliche Geschossfläche (mGF gemäss Ziffer 8.4 BZO).

5.3 Ergebnisse 2. Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom
13. Juni 2019

Das ARE hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 13. Juni 2019 Stellung genommen.

Es wurden folgende Anträge und Anliegen aufgenommen:

- Die gewünschten Textanpassungen in Kapitel 5.1, 2.1 und 4.3 wurden vorgenommen.
- Die Voraussetzungen für die Genehmigung (Massnahmenkonzept Hochwasser) werden in Kapitel 5.1 als Genehmigungsvorbehalte aufgeführt; sämtliche Vorbehalte konnten nach Absprache mit dem ARE ausgeräumt werden.
- In Kapitel 3.1 wird aufgezeigt, dass die Arbeitsplatzzahl trotz höherer baulicher Dichte gegenüber den bisherigen Vorschriften in der BZO nicht zunimmt.
- Im Bericht Kapitel 4.2 wird der Hinweis bezüglich der ungenügenden Löschwasserversorgung angebracht.

Somit sind sämtliche Auflagen des ARE aus der 2. Vorprüfung erfüllt.

6. Schlussbemerkung

Angemessene Teilrevision

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Anpassung der Bau- und Zonenordnung eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung darstellt. Er ist überzeugt, dass die Teilrevision angemessen, recht- und zweckmässig ist.

Anhang

- A1 Bau- und Zonenordnung
(synoptische Darstellung)
- A2 Massnahmenkonzept Hochwasser,
Holinger AG, 5.12.2019



Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Teilrevision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förribuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32632 – 16.3.2020

Gemeinde Dürnten – Teilrevision Nutzungsplanung
Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kurzkommentar
Links: Gültige BZO	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise</i>

Auftraggeber

Bearbeitung

Gemeinde Dürnten

Suter • von Känel • Wild • AG

Peter von Känel, Projektleiter

Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

4. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 4.3 Nutzweise

In der Gewerbezone und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

In der Gewerbezone sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.

Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen udgl. Sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.

In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

4. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 4.3 Nutzweise

In ~~der~~ den Gewerbezone(n) und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

In ~~der~~ den Gewerbezone(n) sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.

Auf Parzelle Kat. Nr. 12568 sind eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. In der Gewerbezone G 5.0 Rothaus sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, unzulässig. Als unverhältnismässiger Verkehr auslösend gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte (gemäss § 3 BBV II) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², sowie Betriebe mit mehr als einem Arbeitsplatz pro 50 m² massgebliche Geschossfläche (mGF gemäss Ziffer 8.4 BZO).

Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen u. dgl. Sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.

In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

Damit wird ein Neubau einer Sportschule mit Indoor-Freizeitaktivitäten gesichert, Nutzungen, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, wie z.B. Einkaufszentren, werden ausgeschlossen.

Gemeinde Dürnten
Privater Gestaltungsplan Rothaus



Massnahmenkonzept Hochwasser

Winterthur, 05.12.2019

Walter Künzi
Walderstrasse 16a
8630 Rütli

Gemeindeverwaltung Dürnten
Rütistrasse 1
8635 Dürnten

HOLINGER AG INGENIEURUNTERNEHMEN

Im Hölzli 26, CH-8405 Winterthur
Telefon +41 (0)52 267 09 00
winterthur@holinger.com

Version	Datum	Sachbearbeitung	Freigabe	Verteiler
1.0	08.10.2018	T. Rellstab	D. Nussle	Walter Künzi (1x) Gemeinde Dürnten (1x)
2.0	27.11.2018	T. Rellstab	D. Nussle	Walter Künzi (1x) Gemeinde Dürnten (1x)
3.0	05.08.2019	T. Rellstab	D. Schmid	AWEL (1x)
4.0	20.09.2019	T. Rellstab	D. Nussle	Walter Künzi (1x) Gemeinde Dürnten (1x)
5.0	05.12.2019	T. Rellstab	D. Nussle	Walter Künzi (1x) Gemeinde Dürnten (1x) AWEL (1x)

P:\Winterthur\W2453\W2453.003 GP Rothaus (Sportcenter)\Dokumentation\Massnahmenkonzept_HW.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage und Auftrag	4
1.2	Grundlagen	4
1.3	Projektperimeter	5
2	GEFAHRENERKENNUNG	6
2.1	Hydrologie	6
2.2	Staukurvenberechnung	6
2.3	Kapazitätsberechnung und Vergleich mit der Gefahrenkarte	6
2.4	Längenprofil und Ausscheidung der Schwachstellen	7
3	GEFAHRENBEURTEILUNG	9
3.1	Hochwassergefährdung	9
3.2	Einwirkung auf den Perimeter des Gestaltungsplans	10
4	MASSNAHMENKONZEPT	11
4.1	Massnahmentypen und Priorisierung	11
4.1.1	Unterhaltsmassnahmen	11
4.1.2	Raumplanerische und baurechtliche Massnahmen	11
4.1.3	Bauliche Massnahmen am Gewässer	11
4.1.4	Objektschutz	12
4.2	Massnahmenvarianten	12
4.2.1	Variante 1: Schutz der Öffnungen	13
4.2.2	Variante 2: Abschirmung	13
4.2.3	Variante 3: Schutz der Öffnungen und Abschirmung	14
4.2.4	Variante 4: Ausbau des Berenbachs	15
4.3	Mehrgefährdung Dritter	16
4.4	Wahl der Bestvariante	17
5	EMPFEHLUNG	18

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Rothaus liegt gemäss Gefahrenkarte [1] im Bereich einer mittleren (blau) bis erheblichen Hochwassergefährdung (rot). In einer Stellungnahme zur Vorprüfung des Gestaltungsplans vom 20.2.2017 hat das ARE darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Gestaltungsplans im betreffenden Gebiet ein Massnahmenkonzept zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit zu erarbeiten sei. Dieser Antrag wurde, gestützt auf den Untersuchungsbericht „Massnahme Gefahrenkarte, Plausibilität der Wassermengen“ des Ingenieurbüros Schulthess + Dolder AG, nicht im Richtprojekt berücksichtigt und der private Gestaltungsplan Rothaus wurde am 19.10.2017 zur Genehmigung beim ARE eingereicht. Am 08.01.2018 beurteilte das ARE den privaten Gestaltungsplan Rothaus als nicht genehmigungsfähig. Als Begründung wurde unter anderem die Nichtberücksichtigung der Auflagen des AWEL betreffend Hochwasserschutz genannt. Zur Genehmigung müsse ein Massnahmenkonzept zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit gemäss Auflagen des AWEL nachgereicht werden.

Vor diesem Hintergrund wurde die HOLINGER AG von der Gemeinde Dürnten beauftragt, in einem ersten Schritt das Vorgehen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes zu beurteilen. Die Grundlagen der Hydrologie, der Hydraulik und der Überschwemmungsflächen im betreffenden Gebiet sind zu untersuchen und zu plausibilisieren. Es soll eine Empfehlung betreffend dem weiteren Vorgehen unterbreitet werden.

1.2 Grundlagen

Für die Untersuchung standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- [1] Böhlinger AG (2013): Naturgefahrenkarte Jona
- [2] Scherrer AG (2010): Hochwasserabschätzung an der Jona (Kt. ZH) - als Grundlage für die Erstellung der Gefahrenkarte, Bericht 09/116
- [3] GIS-Browser Kanton Zürich (Stand 28.3.2018), diverse Themen, www.gis.zh.ch
- [4] Schulthess + Dolder AG (2013): Ausbau Berenbach, Eschberg bis Possengraben, Bauprojekt
- [5] Suter • von Känel • Wild • AG (2017): Privater Gestaltungsplan Rothaus, Erläuternder Bericht
- [6] Schulthess + Dolder AG (2017): Massnahmen Gefahrenkarte, Plausibilität der Wassermengen
- [7] ARE (2017): Dürnten. Privater Gestaltungsplan Rothaus – Vorprüfung
- [8] ARE (2018): Dürnten. Anhörung zur Nichtgenehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung (Gebiet Rothaus) und des privaten Gestaltungsplans Rothaus
- [9] HOLINGER AG (2018): Massnahmenplanung Naturgefahren Dürnten
- [10] HOLINGER AG (2018): Plausibilisierung der Hochwasserabflüsse am Berenbach; Memo vom 17.09.2018 an Andreas Haag, Gemeindeverwaltung Dürnten
- [11] AWEL (2018): Mail vom 25.10.2018 von B. Plüss (AWEL) an M. Vögeli (Dürnten)
- [12] AWEL (2017): Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser
- [13] AWEL (2014): Umsetzung Gefahrenkarten – Konzept Massnahmenplanung

1.3 Projektperimeter

Der private Gestaltungsplan Rothaus umfasst den in Abbildung 1 schwarz markierten Bereich.

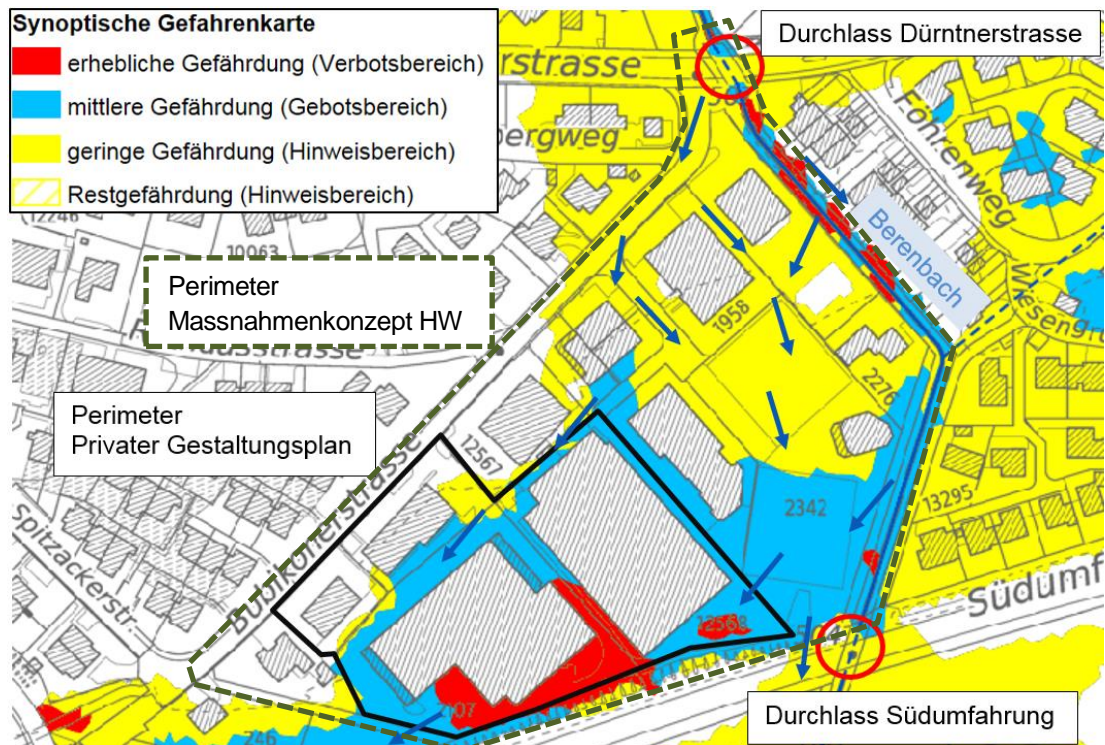


Abbildung 1: Planausschnitt aus der Naturgefahrenkarte Jona [1] mit eingezeichneten Fließwegen, Perimeter des Privaten Gestaltungsplans (schwarze Markierung) und Perimeter des Massnahmenkonzepts HW (dunkelgrün strichliert)

Der Projektperimeter für das Massnahmenkonzept wurde gegenüber dem Perimeter des Gestaltungsplans erweitert und umfasst das gesamte Gebiet zwischen der Bubi-könerstrasse und der Südumfahrung bis zum Berenbach.

2 GEFAHRENERKENNUNG

2.1 Hydrologie

In der Gefahrenkartierung Jona [1] wurden für den Berenbach Abflusswerte festgelegt, die sehr hoch sind. Die Schulthess + Dolder AG stellte diese Werte infrage und empfahl deutlich tiefere Abflüsse [6]. Auch im Rahmen der Massnahmenplanung der Gemeinde Dürnten [9] zeigte sich, dass die hohen Werte nicht nachvollziehbar sind.

In einer zusätzlichen Untersuchung wurden die Hochwasserabflüsse des Berenbachs plausibilisiert und die Resultate in einem Memo zusammengefasst. Es werden deutlich tiefere Werte als in der Gefahrenkarte vorgeschlagen [10]. Im Mail vom 25.10.2018 hat das AWEL diese Abflusswerte gutgeheissen [11]. Somit gelten für das vorliegende Massnahmenkonzept die folgenden Hochwasserabflüsse:

HQ30:	8.5 m ³ /s
HQ100:	13 m ³ /s
HQ300:	20.5 m ³ /s
EHQ:	25 m ³ /s

2.2 Staukurvenberechnung

Für den Abschnitt vom alten Bahndamm bis zur Mündung in den Possengraben wurde mit dem Programm HEC-RAS ein Staukurvenmodell des Berenbachs erstellt. Dazu wurden aktuelle Querprofile aufgenommen sowie die Bauwerke vermessen. Im Vergleich zu den Profilen aus dem Bauprojekt von 2013 [4] konnten zum Teil grössere Unterschiede festgestellt werden. So wurde zum Beispiel die Kiessohle unter der Durchlass Dürntnerstrasse ausgespült, so dass heute ein Absturz von 45 cm vorhanden ist. Auf die Wasserspiegellagen hat dies aber nur einen geringen Einfluss.

2.3 Kapazitätsberechnung und Vergleich mit der Gefahrenkarte

Aus dem Staukurvenmodell des Berenbachs wurden die Kapazitäten der Durchlässe Dürntnerstrasse und Südumfahrung sowie für den offenen Bachabschnitt zwischen den beiden Durchlässen ermittelt. Ab einem HQ30 kommt es lokal zu Ausuferungen im offenen Gerinne vor dem Durchlass Südumfahrung. Die minimale Kapazität des Gerinnes beträgt 10 m³/s. Ab 10 m³/s kommt es zu einem Einstau des Durchlasses Dürntnerstrasse. Bei Abflüssen bis 18 m³/s kann das Wasser unter Druck durch den Durchlass abgeleitet werden. Für den Durchlass Südumfahrung wurde sogar eine Kapazität von 25 m³/s ermittelt.

Tabelle 1 zeigt den Vergleich der Kapazitäten, die in der Gefahrenkartierung angegeben wurden mit den ermittelten Kapazitäten der aktuellen Untersuchung.

Tabelle 1: Vergleich der Kapazitäten des Berenbaches an den Durchlässen Dürntnerstrasse und Südumfahrung sowie im offenen Gerinne zwischen den beiden Durchlässen

	Kapazität [m ³ /s]	
	Gefahrenkarte [1]	HOLINGER AG
Durchlass Dürntnerstrasse	14.3	18
Offener Bachabschnitt		10
Durchlass Südumfahrung	13.3	25

In der Gefahrenkartierung wurden die beiden Durchlässe Dürntnerstrasse und Südumfahrung als Schwachstellen HQ100 resp. HQ30 angegeben. Das offene Gerinne wurde nicht als Schwachstelle ausgewiesen. Gemäss der Neubeurteilung der Hydraulik ist das offene Gerinne vor dem Durchlass Südumfahrung der kritische Abschnitt (ungenügend für HQ100). Unter Annahme der tieferen Abflusswerte können beide Durchlässe mindestens ein HQ100 abführen (siehe nächster Abschnitt).

2.4 Längenprofil und Ausscheidung der Schwachstellen

In Abbildung 2 sind die Wasserspiegellagen der Hochwasserszenarien HQ30, HQ100, HQ300 und EHQ im Längenprofil dargestellt. Dabei wurden die reduzierten Abflüsse simuliert (siehe Abschnitt 2.1).

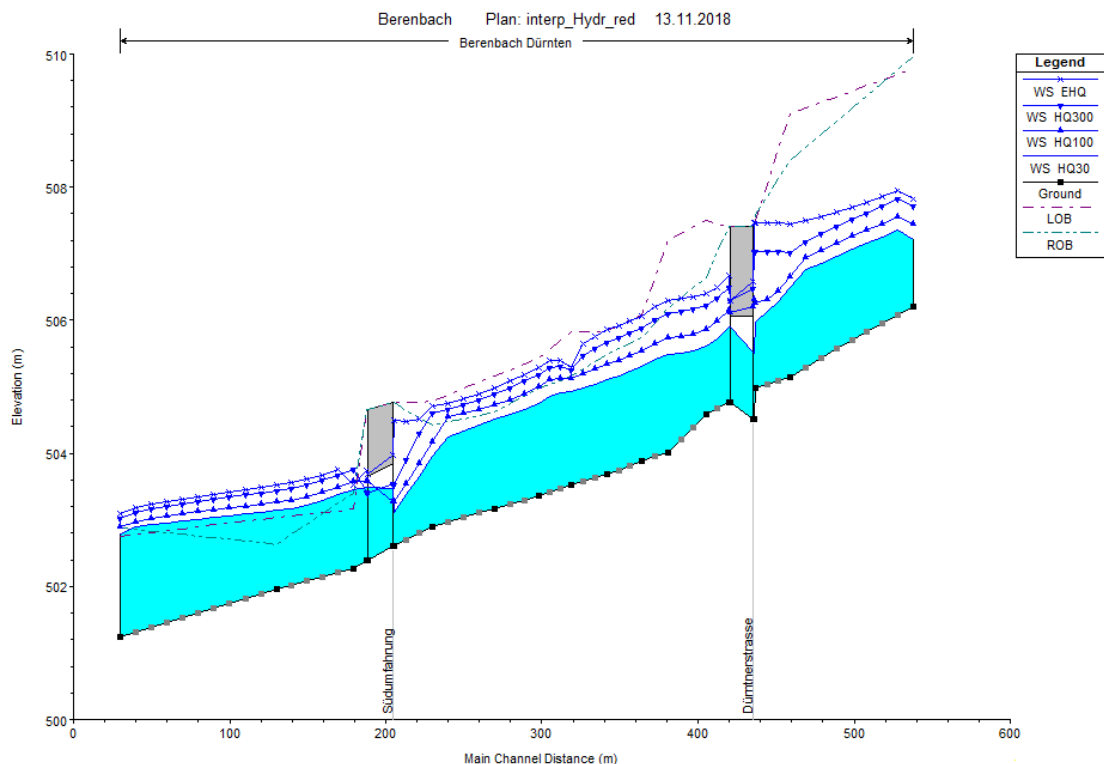


Abbildung 2: Längenprofil aus Staukurvenberechnung mit reduzierten Abflüssen

Ein HQ30 kann beim Durchlass Dürntnerstrasse (vgl. Abbildung 3) im Freispiegel abfliessen. Ein HQ100 führt bereits zu einem geringen Aufstau an der Brücke, kann jedoch ohne Ausuferungen abgeleitet werden. Ab einem HQ300 führt der Rückstau zu einer linksseitigen Ausuferung auf die Dürntnerstrasse.



Abbildung 3: Durchlass Dürntnerstrasse

Das offene Gerinne zwischen den beiden Durchlässen weist ab einem HQ100 eine zu geringe Kapazität auf.

Der Durchlass Südumfahrung (siehe Abbildung 4) kann alle massgebenden Hochwasserabflüsse bis HQ300 im Freispiegel abführen. Bei EHQ ist der Durchlass eingestaut.



Abbildung 4: Durchlass Südumfahrung

Unterhalb der Südumfahrung ist das offene Gerinne bereits ab HQ30 zu knapp. Da ausgehend von dieser linearen Schwachstelle keine Gebäude gefährdet sind, wurde die Ausbreitung nicht modelliert.

3 GEFAHRENBEURTEILUNG

3.1 Hochwassergefährdung

Die Ausuferungen der mittels Staukurvenmodell ermittelten Schwachstellen wurden mit dem Programm Hydro-AS_2D modelliert. Dazu wurde ein Rechengitter erstellt, bestehend aus Dreieckselementen mit Kantenlängen von ca. 2 m. Für die synthetischen Ganmlinien des Regenereignisses wurde eine Konzentrationszeit von 2 h angenommen. Die Ausuferungen der Schwachstellen wurden einzeln berechnet und anschliessend überlagert.

Die Resultate der 2D-Modellierung für ein 300-jährliches Ereignis sind in Abbildung 5 dargestellt. Die Ausdehnung der Überflutungsflächen im Gebiet Rothaus stimmt gut mit der Gefahrenkarte überein, obwohl andere Schwachstellen und andere Abflüsse zu den massgebenden Ausuferungen beitragen. Der Grund dafür ist das Terrain. Das Rothausareal liegt hinter dem Lärmschutzwall der Südumfahrung in einer Senke. Die maximale Wasserspiegellage liegt auf 504.45 m ü.M. und ist somit deutlich tiefer als die Resultate der Gefahrenkarte. Die Modellierung der Gefahrenkarte ergab damals eine Wasserspiegellage von 505.30 m ü.M.

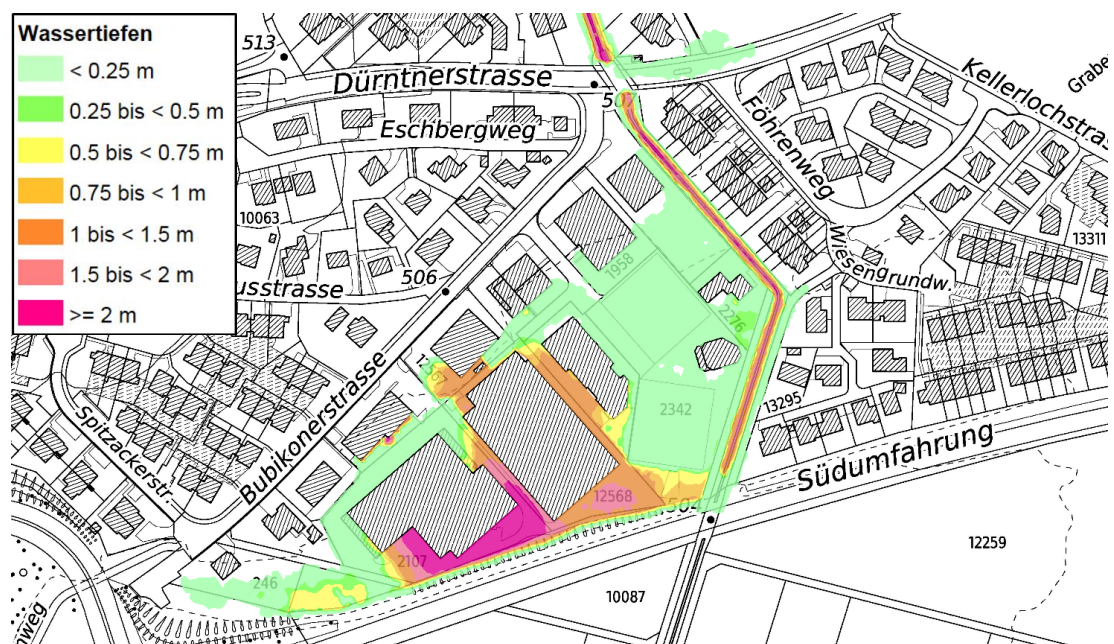


Abbildung 5: Wassertiefen bei einem HQ300 gemäss reduzierten Abflüssen

Beim Extremereignis EHQ ändert sich die Ausdehnung der Überflutungsflächen im Gebiet Rothaus nur sehr gering (siehe Abbildung 6). Zusätzlich sind aber Gebiete östlich des Berenbachs betroffen. Die Einstaukote im Areal Rothaus liegt bei 504.55 m ü.M. und ist somit rund 10 cm höher als beim HQ300.

4 MASSNAHMENKONZEPT

4.1 Massnahmentypen und Priorisierung

Gemäss dem Leitfaden „Umsetzung Gefahrenkarte – Konzept Massnahmenplanung“ [13] gibt es vier Kategorien von Massnahmen. Diese werden wie folgt priorisiert:

Erste Priorität: **Unterhaltsmassnahmen**

z.B. Gewässerunterhalt, Schutzwaldpflege

Zweite Priorität: **Raumplanerische und baurechtliche Massnahmen**

z.B. Auflagen in Quartier- oder Gestaltungsplänen sowie in Baubewilligungen

Dritte Priorität: **Bauliche Massnahmen am Gewässer**

z.B. Rückhaltebecken, Dämme

Vierte Priorität: **Objektschutz**

Bauliche Massnahmen am Gebäude, z.B. Anpassung von Eingängen, Abdichtung der Gebäudehülle oder Bau von Schutzmauern.

Parallel werden **Organisatorische Massnahmen** (z.B. Einsatzplanung für Notfälle) empfohlen für die Übergangsphase bis zur Umsetzung der Massnahmen oder um danach Restrisiken zu reduzieren. [13]

Die Umsetzbarkeit der verschiedenen Massnahmen-Kategorien wird in den nachfolgenden Abschnitten beurteilt.

4.1.1 Unterhaltsmassnahmen

Durch Unterhalt am offenen Gerinne des Berenbachs sowie an den Durchlässen Dürntnerstrasse und Südumfahrung kann die Abflusskapazität nur geringfügig erhöht werden. Das hydraulische Defizit ist durch Unterhaltsmassnahmen nicht zu beheben.

4.1.2 Raumplanerische und baurechtliche Massnahmen

Im Areal Rothaus gibt es bereits im Istzustand mehrere Industriegebäude und die bestehende Tennishalle, die durch Hochwasser gefährdet sind. Es ist ein erhebliches Schutzdefizit vorhanden. Es ist deshalb nicht zielführend raumplanerische oder baurechtliche Massnahmen zu ergreifen, da damit die bestehenden Gebäude nicht geschützt werden können. Zudem würde die Entwicklung des Gebietes verhindert.

4.1.3 Bauliche Massnahmen am Gewässer

Ein Ausbau des Berenbachs kommt grundsätzlich in Frage. Es sind primär Massnahmen am offenen Gerinne sowie lokale Eingriffe vor den Durchlässen Dürntnerstrasse und Südumfahrung angedacht. Der Berenbach liegt jedoch ausserhalb des Perimeters und kann nicht im Rahmen des Gestaltungsplans und der BZO Revision ausgebaut werden.

4.1.4 Objektschutz

Massnahmen zum Objektschutz sind umsetzbar. Der Neubau ist gemäss [12] auf ein 300-jährliches Hochwasser zu schützen. Zudem ist die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremereignis zu prüfen. Es kommen verschiedene Konzepte in Frage (siehe Abbildung 7):

Eine **erhöhte Anordnung** des Gebäudes ist nicht zweckmässig, da die Zufahrt in die Tiefgarage möglich sein muss. Zudem sind die maximalen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten. Für eine **Abdichtung** des Gebäudes müssten alle Öffnungen (Eingänge, Fenster, Lichtschächte etc.) über der Schutzkote eingebaut oder wasserdicht ausgebildet werden. Bei der Einfahrt in die Tiefgarage würden dazu nur mobile Massnahmen (z.B. Klappschott) in Frage kommen.

Eine **Anpassung der Nutzung** ist nicht vorgesehen. Im Untergeschoss sind unter anderem eine Indoor Golfanlage sowie Squash-Felder geplant. Zudem stellt die Tiefgarage mit 86 Parkplätzen ein erhebliches Schadenpotential dar. Eine nasse Vorsorge des Gebäudes kommt somit nicht in Frage.

Die **Abschirmung des Gebäudes** oder des ganzen Areals ist eine Alternative zur Anbringung des Objektschutzes direkt am Gebäude. Dabei darf die Gefährdung der umliegenden Parzellen nicht erhöht werden.

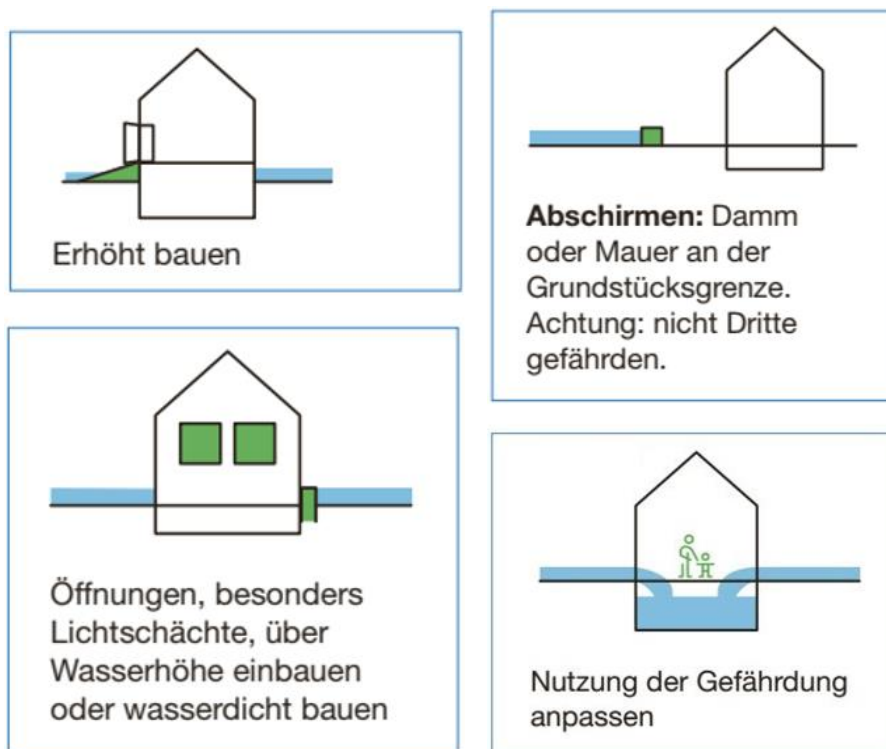


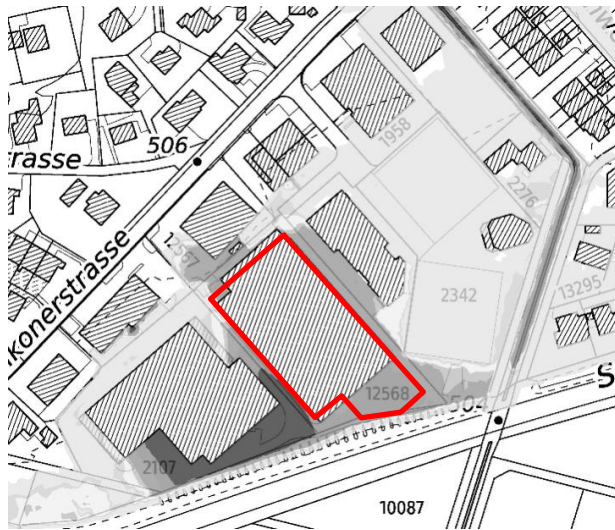
Abbildung 7: mögliche Konzepte für den Objektschutz [12]

4.2 Massnahmenvarianten

Zum Schutz des geplanten Neubaus kommen aus den Massnahmentypen unter 4.1 nur die Kategorien „Bauliche Massnahmen am Gewässer“ und „Objektschutz“ in

Frage. Aus diesen Kategorien wurden verschiedene Massnahmen-Varianten ausgearbeitet, welche nachfolgend beschrieben werden.

4.2.1 Variante 1: Schutz der Öffnungen



Die Öffnungen des geplanten Gebäudes sollen auf eine Kote von 504.65 m ü. M. angeordnet (Wasserspiegel EHQ + 10 cm Freibord) respektive hochwassersicher ausgebildet werden (z.B. fest verschlossene Fenster). Ein permanenter Schutz für die Einfahrt der Tiefgarage ist nicht möglich (auch nicht auf die Schutzkoten HQ300). In Frage kommen temporäre Massnahmen wie z.B. ein Klappschott oder Dammbalken. Diese Lösung wäre aber nicht bewilligungsfähig.

Abbildung 8: Objektschutzkonzept „Schutz der Öffnungen“

4.2.2 Variante 2: Abschirmung

Durch Geländeanpassungen respektive Mauern soll das Wasser von der Parzelle 12568 ferngehalten werden. Aufgrund der Topografie würde es sich anbieten, die Abschirmung bereits oberhalb der Parzellen 2338 und 2341 auszubilden (siehe Abbildung 9). Auch bei dieser Variante soll auf die Koten des EHQ zuzüglich einem Freibord von 10 cm geschützt werden. Die erforderliche Höhe der Mauern und Geländeanpassungen beträgt somit im Durchschnitt etwa 20 cm. Die Zufahrt zu den Parzellen 2338 und 2341 muss dabei weiterhin gewährleistet sein. Im Süden soll die Abschirmung an den bestehenden Lärmschutzwall angebunden werden.

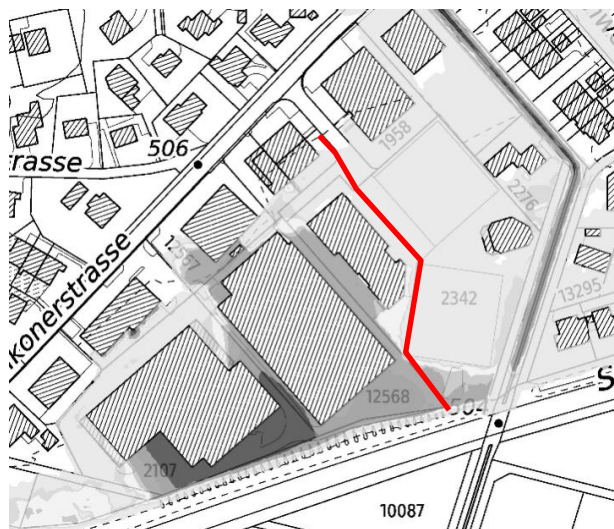


Abbildung 9: Objektschutzkonzept „Abschirmung“

4.2.3 Variante 3: Schutz der Öffnungen und Abschirmung

Variante 3 ist eine Kombination aus den Varianten 1 und 2. Dabei soll die Nord-Ost-Fassade des geplanten Neubaus auf die EHQ-Schutzkote geschützt werden (504.65 m ü.M., inkl. 10 cm Freibord). Unterhalb dieser Kote sollen keine Öffnungen angebracht werden. Fenster können hochwassersicher ausgebildet werden. Die Lichtschächte sind auf die EHQ-Schutzkote hochzuziehen.

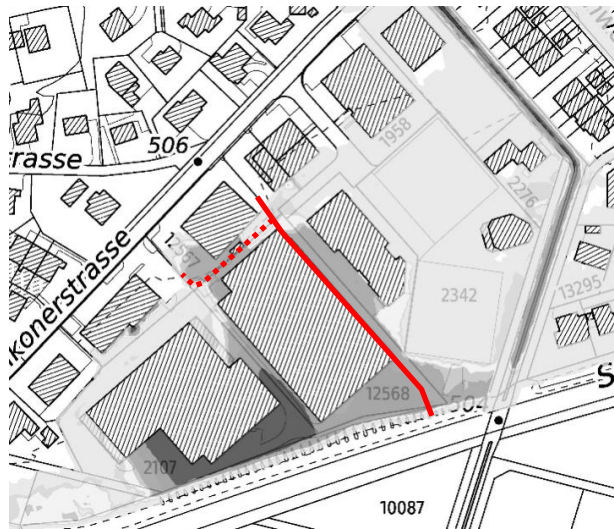


Abbildung 10: Objektschutzkonzept „Schutz der Öffnungen & Abschirmung“

Im Norden zwischen den Parzellen 12568 und 12567 ist der Durchfluss zu unterbinden. Dies könnte z.B. mit einer Mauer erreicht werden, welche auch die Parzelle 12567 vor Überflutungen schützt. Im Süden ist eine Anbindung an den bestehenden Lärmschutzdamm notwendig. Die Mauer sowie die Anbindung an den Damm sind ebenfalls auf die EHQ-Schutzkote (504.65 m ü.M.) auszubilden.

Optional könnte auch mit einer Mauer entlang der Tiefgaragenabfahrt und der Anbindung ans höher gelegene Terrain zwischen den Parzellen 12567 und 2094 erreicht werden, dass das Wasser nicht auf den Perimeter des Gestaltungsplans fließt (punktierte Linie in Abbildung 10).

4.2.4 Variante 4: Ausbau des Berenbachs

Im Abschnitt zwischen dem Durchlass Dürntnerstrasse und der Südumfahrung soll der Berenbach ausgebaut werden (siehe Abbildung 11 bis Abbildung 13). Dadurch kann das gesamte Gebiet Rothaus geschützt werden. Das Gerinne ist auf ein HQ100 zu dimensionieren. Ein HQ300 kann innerhalb des Freibords von 50 cm abgeführt werden.

Der Ausbau des Berenbachs ist im Massnahmenplan Naturgefahren als Massnahme der Priorität 1+ ausgeschieden und mit der Projektierung soll 2020 gestartet werden. Das Bachprojekt wird in enger Zusammenarbeit mit dem AWEL ausgearbeitet.

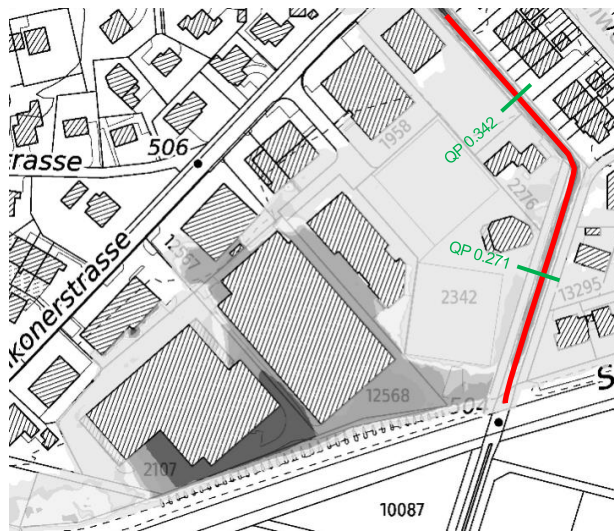


Abbildung 11: Ausbau des Berenbachs – Situation

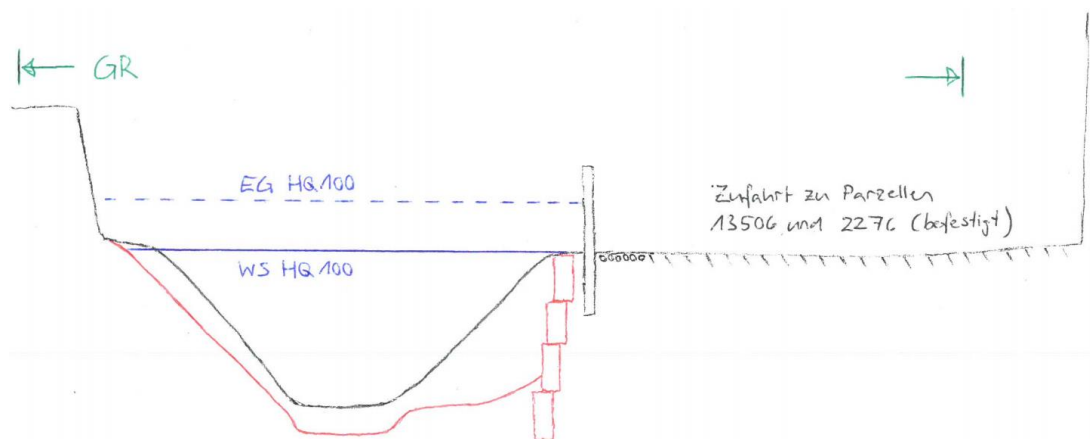


Abbildung 12: Ausbau des Berenbachs – Querprofil 0.342

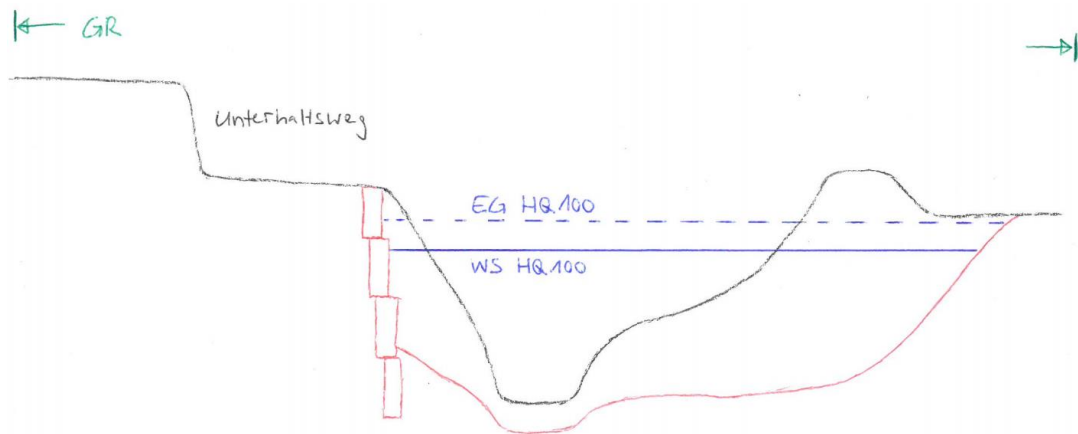


Abbildung 13: Ausbau des Berenbachs – Querprofil 0.271

4.3 Mehrgefährdung Dritter

Bei allen unter 4.2 untersuchten Varianten gibt es **keine Mehrgefährdung von anderen Liegenschaften**. Das Areal befindet sich in einer Senke hinter dem Lärmschutzdamm. Bei der Überflutung handelt es sich um eine statische Überflutung. Die Einstautiefe wird gesteuert durch den Durchlass Südumfahrung und ist nicht abhängig vom Volumen der Senke. **Somit ergibt sich auch bei einer Abschirmung des Areals (und somit einer Reduktion des zur Verfügung stehenden Volumens) keine Mehrgefährdung auf den Parzellen zwischen dem Berenbach und dem Gestaltungsplanperimeter** (siehe Abbildung 14).



Abbildung 14: Wassertiefen bei einem EHQ inkl. Arealschutz Rothaus

4.4 Wahl der Bestvariante

Aufgrund der Terraingegebenheiten wird Variante 1 (Schutz der Öffnungen) nicht empfohlen.

Die Varianten 2, 3 und 4 sichern nicht nur den Neubau auf Parzelle 12568, sondern auch die restlichen Parzellen des Gestaltungsplans. Bei Variante 2 sind auch die benachbarten Liegenschaften 2337, 2338 und 2341 geschützt. Sie hat aber den Nachteil, dass die Objektschutzmassnahmen ausserhalb des Projektperimeters gebaut werden müssten und somit eine Koordination mit den Eigentümern der benachbarten Parzellen und deren Einwilligung notwendig wäre. Variante 3 würde einzig die Absprache mit dem Eigentümer der Parzelle 12567 erfordern. Bei Variante 4 (Ausbau des Berenbachs) wären alle Liegenschaften des Quartiers geschützt. Die Gemeinde möchte diese Massnahme mit 1. Priorität gemäss Massnahmenplanung Naturgefahren [9] umsetzen.

Aus ganzheitlicher Betrachtung ist der Ausbau des Berenbachs die beste Variante. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist ein Ausbau des Berenbachs nicht möglich, da das Gewässer ausserhalb des Perimeters liegt. Die Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Bachprojektes und dessen finanzielle Sicherung nehmen gemäss unserer Erfahrung mehrere Jahre in Anspruch.

Für den Perimeter des Gestaltungsplans Rothaus ist einzig der Objektschutz eine umsetzbare Lösung. Dazu wird Variante 3 empfohlen: Eine Kombination aus Abschirmung und Schutz der Öffnungen. Der Objektschutz kann in den Gestaltungsplan integriert werden, so dass dieser unabhängig ist von einem allfälligen Bachprojekt. Somit kann der Hochwasserschutz für die Übergangszeit gewährleistet werden, bis der Bach ausgebaut ist. Nach Umsetzung eines Bachprojekts dient der Objektschutz dem Schutz im Überlastfall.

5 EMPFEHLUNG

Das Areal Rothaus soll mittels Objektschutz vor Hochwasser geschützt werden. **Der Schutz wird durch eine Kombination aus Abschirmung und Schutz der Öffnungen sichergestellt (Variante 3).** Die Massnahmen werden auf die EHQ-Schutzkote von 504.65 m ü.M. ausgelegt (erwartete Wasserspiegellage bei EHQ + Freibord von 10 cm).

Durch die empfohlenen Objektschutzmassnahmen wird der ganze Perimeter des Gestaltungsplans geschützt. **Dabei resultieren keine Mehrgefährdungen von Dritten.**

Ein allfälliger Ausbau des Berenbachs wird unabhängig vom Gestaltungsplan Rothaus von der Gemeinde weiterverfolgt. Bei einem Ausbau würde voraussichtlich im Gebiet Rothaus eine Restgefährdung bestehen bleiben. Somit sollen die Objektschutzmassnahmen definitiv in die Projektierung integriert und auch umgesetzt werden, falls der Berenbach in naher Zukunft ausgebaut würde.

Winterthur, 05.12.2019

HOLINGER AG

Daniela Nussle
Projektleiterin

Thomas Rellstab
Projektingenieur



Teilrevision Nutzungsplanung

Bericht zu den Einwendungen

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

Inhalt	1. Mitwirkung	3
	1.1 Einwendungen 1. öffentliche Auflage	3
	1.2 Einwendungen 2. öffentliche Auflage	3

Auftraggeber

Walter Künzi

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

1. Mitwirkung

1.1 Einwendungen 1. öffentliche Auflage

Nicht und teilweise berücksichtigte Einwendungen

Während der Auflagefrist sind keine Einwände bezüglich Umzonung von der Gewerbezone G3.0 in die Gewerbezone G 5.0 eingegangen.

1.2 Einwendungen 2. öffentliche Auflage

Nicht und teilweise berücksichtigte Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 1.11.2019 bis 10.1.2020 sind zwei Einwendungen von Grundeigentümern eingegangen. Zu den Einwendungen wird wie folgt Stellung genommen:

Polysport AG

Aufzonung Kat. Nrn. 2341 und 2342

Der Einwenderin fehlt bei objektiver Betrachtung schlicht das Verständnis dafür, warum die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 2341 und 2342 (Sand-Tennisplätze) mit der Teilrevision der BZO ebenfalls von der Zone G 3.0 in die Zone G 5.0 aufgezont werden. Bei einer derartigen Mehrnutzung lässt sich die aktuelle Sand-Tennisplatz-Nutzung auf der Parzelle schlicht nicht mehr rechtfertigen. Vielmehr wird es dann für Investoren attraktiv werden, die bestehenden Sand-Tennisplätze zu schliessen resp. die entsprechenden Verträge zu kündigen und einen wertmässig attraktiveren Gewerbe- und Dienstleistungsbau für die Zone G 5.0 mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe gemäss BZO zu erstellen.

Die Parzellen Kat. Nrn. 2341 und 2342 sollen weiterhin in der Zone G 3.0 belassen werden oder dann soll der Gestaltungsplanperimeter auf die Parzellen Kat. Nrn. 2341 und 2342 ausgedehnt und die Bestimmungen Ziff. 3 Abs. 2 wie folgt angepasst werden: "Im Baubereich D sowie auf der Parzelle Kat. Nr. 2342 (Baufeld E) sind nur Tennisplätze, eine Sportschule, Tennishalle sowie andere Sportbetriebe mit in diesem Zusammenhang stehenden Einrichtungen sowie einer Cafeteria/ Restaurant mit bis zu 116 Plätzen zulässig."

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Das Gebiet Rothaus wird als Ganzes betrachtet. Würde nur das Gestaltungplangebiet umgezont werden, würde das lediglich zwei Parzellen betreffen. Inselzonen sollen vermieden werden. Die Zonen sollen zusammenhängend sein. Mit einer Nutzungsbeschränkung auf den beiden Grundstücken würde unverhältnismässig in die Nutzungsmöglichkeit eingegriffen, was angesichts der bestehenden Nutzungen zu unzweckmässigen Einschränkungen führen würde. Denn bereits heute ist es möglich, auf den beiden Grundstücken ein Gewerbebetrieb zu rea-

lisieren. Verkehrstechnisch würde das keinen Einfluss auf das Gebiet Rothaus haben, denn die Grundstücke sind separat über die Bubikonerstrasse erschlossen und führen nicht über das Gebiet Rothaus.

Polysport AG Erschliessung

Die mit dem Gestaltungsplan massive Aufzoning der Ausnützung der Baufelder C und D verbunden mit einer Nutzweise als Sportschule, Tennishalle oder anderem Sportbetrieb mit in diesem Zusammenhang stehenden Einrichtungen und einer erhöhten gewerblichen Nutzweise im Falle des Baufeldes C, führt zu einer erheblichen Verschärfung zu den bereits heute vorhandenen Erschliessungsproblemen. Diese Erschliessungsprobleme sind im Erläuterungsbericht schlicht nicht genügend abgeklärt und dargestellt worden.

Eine Tennishalle mit 4 Plätzen benötigt bei Spielen im Einzel (4x2 Personen) 8 Parkplätze, sofern nicht Ehepaare anreisen. Allerdings warten dann bereits die nächsten Spielerinnen und Spieler, die sich vorher in der Garderobe noch umziehen mussten. Damit sind für Einzelspiele weitere 8 Parkplätze für die unmittelbar vor dem Spiel stehenden Spielerinnen und Spieler nötig. Wenn auf den 4 Tennisplätzen sogar gleichzeitig überall Doppelspiele ausgetragen werden, sind 4x4 Personen am Spielen und 4x4 Personen am Warten. Insgesamt sind somit 32 Parkplätze nötig. Hinzu kommen die Wettkämpfe, bei denen regelmässig Zuschauerinnen und Zuschauer dabei sind, welche wohl in der Regel mit dem Auto anreisen und wieder wegfahren. Zudem sind noch andere Sportarten und ein Restaurant mit 116 Sitzplätzen vorgesehen. Auch das wird weitere Zu- und Wegfahrten generieren.

Im Zusammenhang mit dem Baufeld C ist zu erwähnen, dass im erläuternden Bericht Kapitel 3.3 die heute effektiv vorhandenen Arbeitsplätze falsch ermittelt und angegeben wurden. So sind im Gebäude nicht nur drei Unternehmen, sondern tatsächlich elf Unternehmen eingemietet, welche insgesamt deutlich mehr als 46 Arbeitsplätze haben. Das führt dazu, dass es mehr Parkplätze benötigt.

Ausserdem kann auch die projektierte Tiefgarage beim Baufeld D auf Grund einer erfolgten und rechtsfähigen Landabtretung zwischen Kat. Nr. 12568 und Kat. Nr. 12567 gar nicht effektiv fahrtauglich gemacht werden. Aufgrund der vorliegend engen Platzverhältnisse ist eine nach den gängigen Normalien fahrtaugliche Zu- und Wegfahrt zur oder von der Tiefgarage und ein Kreuzen dabei selbst für PWs gar nicht möglich. Zudem müsste um die Südecke der Parzelle Kat. Nr. 12567 ein geeigneter Fahrradius erstellt werden, da Fahrzeuge auf der Fahrt zur oder von der Tiefgarage bekanntlich nicht einfach einen "Haken-schlag" um 90° machen können.

Solche Erschliessungsprobleme können nur verhindert werden,

wenn a) mind. das Baufeld C nicht noch mit einer Aufzoning über den GP von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ weiter verdichtet wird und b) die Erschliessung dieses Areals der Baufelder C, D sowie der Parzelle Kat. Nr. 2341 nicht mehr über die Bubikonerstrasse erfolgen muss, sondern direkt über einen neuen Anschluss mit Kreisel ab der Südumfahrung erfolgen kann.

Es sei eine Zu- und Wegfahrt für das Gebiet der Baufelder C und D direkt ab der Südumfahrungsstrasse mit oder ohne Kreisel vorzusehen und dementsprechend die Zu- und Wegfahrt für diese Grundstücke von und in die Bubikonerstrasse wegzulassen. Zudem sollen in den Erläuterungen die beim Baubereich C aufgeführten 46 Arbeitsplätze durch die tatsächlich aktuelle (deutlich höhere) Anzahl Arbeitsplätze und Anzahl domizilierter Unternehmen ersetzt werden.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Für die Parkplatzberechnung wird neu wie vom Kanton regelmässig verlangt nicht mehr die BZO, sondern die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich verwendet. Damit wird die Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr mitberücksichtigt. Für die Sportschule und Tennishalle wird ergänzend die VSS-Norm verwendet.

Gemäss Projektidee befinden sich total 61 Parkplätze in der Tiefgarage. Aus der aufgeführten Berechnung im Kapitel 3.4 ist ersichtlich, dass für den Baubereich D insgesamt 45 Abstellplätze notwendig sind. Mit den projektierten 61 Parkplätzen wird eine Reserve von 16 Abstellplätzen geschaffen. Diese Reserve wird aufgrund der Tennisplatznutzung, mit übergreifend kommenden und verweilenden Tennisspielern, sowie der Nutzung von Restaurantbesuchern bei unterschiedlichen Auslastungsfällen (Schön-/Schlechtwetter), als angemessen beurteilt. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass beim Szenario "Doppelspieler" nicht alle Spieler einzeln anfahren werden. Die von der Einwenderin beschriebenen möglichen Zustände sind unrealistisch. Auch bei einem möglichen Turnier mit 4 Plätzen dürfte es nicht zu Problemen kommen, da diese am Wochenende stattfinden und dann die übrige Nutzung des Gewerbeareals reduziert ist. Zudem könnten noch betriebliche Massnahmen wie z.B. ein Shuttle-Betrieb zum Bahnhof Bubikon eingerichtet werden, wenn sich dies als notwendig erweisen würde.

Die im Kapitel 3.3 ausgewiesenen Arbeitsplätze wurden nicht falsch ermittelt. Es wurden noch einmal präzise Abklärungen mit der Gemeinde gemacht, welche Unternehmen eingemietet sind und welche nur eine Postadresse dort besitzen. Die Angaben sind so wie im Bericht festgehalten richtig.

Die heutige verkehrstechnische Situation wird nicht als problematisch empfunden. Da im Baubereich C gemäss privatem

Gestaltungsplan keine zusätzlichen Nutzungen angedacht sind, wird es auch nicht zu Mehrverkehr kommen. Bereits heute wären Handels- und Dienstleistungsbetriebe in diesem Gebiet zulässig. Mit den neuen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung sowie des Gestaltungsplans wird eine Beschränkung eingeführt, wonach die Arbeitsplatzdichte nicht grösser sein darf als 50 m² Nutzfläche pro Arbeitsplatz. Heute könnte beispielsweise ein Call-Center mit weitaus mehr Arbeitsplätzen realisiert werden.

Das Thema rückwärtige Erschliessung wurde noch einmal mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich besprochen. Wie bereits in einer Einwendung in der 1. öffentlichen Auflage erwähnt, müssen gemäss § 240 Abs. 3 PBG Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten erfolgen, wie dies heute der Fall ist. Eine Zufahrt ab der Südumfahrungsstrasse ist gemäss der Rückmeldung des Amtes für Verkehr nicht zweckmässig und sowohl rechtlich als auch aus verkehrstechnischer Sicht nicht erwünscht. Die Südumfahrungsstrasse ist eine Kantonsstrasse auf der Tempo 80 gilt. Eine Ein-/Ausfahrt ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht machbar. Mit einem Aufbruch des Lärmschutzwalles würden sich neue zusätzliche Lärmproblematiken ergeben. Zudem müssten auf der Südumfahrungsstrasse zusätzliche Vorkehrungen für den Langsamverkehr getroffen werden, da das Gebiet auch für Velos und Fussgänger zugänglich ist.

Bezüglich Fussgängerschutz ist festzuhalten, dass die Bubikonstrasse übersichtlich und mit einem Trottoir versehen ist. Diese Situation trifft man auf dem Weg in Richtung Dorfzentrum an vielen weiteren Stellen auch an. Im Übergang zur Dürtnenstrasse ist zudem eine Trottoirüberfahrt vorhanden, was aus Sicht des Fussgängers positiv ist.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass mit den Nutzungsbeschränkungen in der Bau- und Zonenordnung sowie in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan bereits griffige Vorschriften enthalten sind, damit kein unverhältnismässiger Verkehr entsteht.

Die Tiefgarageneinfahrt ist entgegen den Aussagen der Einwenderin voll funktionsfähig. Der aktuelle Projektstand verfügt gemäss Angaben des verantwortlichen Architekten über genügend Spielraum, damit die einschlägigen Vorschriften erfüllt werden können. Der Nachweis ist mit dem Bauprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 13.07.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 13.08.2021
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001057

Publizierende Stelle
Gemeinde Dürnten - Hochbauabteilung, Rütistrasse 1, 8635 Dürnten

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Gebiet Rothaus) in der Gemeinde Dürnten, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8635 Dürnten

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:
Bekanntmachung des Inkrafttretens:**

Angaben zur Auflage:

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Gebiet Rothaus) wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Dürnten an der Gemeindeversammlung vom 24. September 2020 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 29. Januar 2021 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 9. Juli 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Frist: 1 Tage
Ablauf der Frist: 14.07.2021

Kontaktstelle:
Gemeinde Dürnten - Hochbauabteilung
Rütistrasse 1
8635 Dürnten