



Referenz-Nr.: ARE 20-1613

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

1/5

Privater Gestaltungsplan «Rothaus» – Genehmigung

Gemeinde **Dürnten**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 1372, 2094, 2107 und 12568

- Massgebende
Unterlagen
- Situation Mst. 1:500 vom 16. März 2020
 - Bestimmungen 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

Der Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 12568 möchte auf seinem Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau schaffen, welcher neben einer Sport- schule, Freizeit- und Sportnutzungen sowie Gewerberäume beinhaltet. Die Bauten der be- nachbarten Grundstücke Kat.-Nrn. 1372, 2094 und 2107 weisen heute eine höhere bauliche Dichte auf, als dies gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenregelung (BZO) zulässig ist. Diese Grundstücke wurden ebenfalls in den Gestaltungsplan einbezogen. Alle Grundstücke befinden sich in der Gewerbezone G 3.0, welche eine Baumassenziffer von max. 3.0 m³/m² vorschreibt. In Kombination mit einer parallel durchgeführten Teilrevision der Nutzungspla- nung (Zonenplan und BZO), welche für einen Teil des Gestaltungsplangebiets eine Umzo- nung in die Gewerbezone G 5.0 auf 5.0 m³/m² vorsieht, wird die bauliche Mehrausnutzung mit dem Gestaltungsplan punktuell auf bis zu 6.5 m³/m² angehoben. Der Gestaltungsplan konkretisiert für den Geltungsbereich in Ergänzung zur BZO im Wesentlichen die zulässige Ausnutzung, die Grundmasse und die Erschliessung.

Zustimmung

Der private Gestaltungsplan Rothaus wurde von den Grundeigentümern aufgestellt. Die Grundeigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 2094, die Polysport AG aus Meilen, hat die Unterlagen nicht unterzeichnet. Gemäss § 85 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) kön- nen Gestaltungspläne für allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentü- mer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden. Diese Voraussetzungen werden vorliegend als erfüllt betrachtet. Die Gemeindeversammlung von Dürnten stimmte mit Beschluss vom 24. September 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Rothaus» zu und erklärte diesen für allgemeinverbindlich. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 2. November 2020 keine Rechtsmittel eingelegt.

Gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan liegt die Teilrevision der Nutzungsplanung (Bereich Rothaus) zur Genehmigung vor.

Vorgeschichte Die Gemeindeversammlung Dürnten stimmte der Planungsvorlage mit Beschluss vom 14. September 2017 bereits schon einmal zu. 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 der Gemeindeversammlung erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der private Gestaltungsplan ermöglicht zusammen mit der parallel laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung (Gebiet Rothaus) eine Sportschule auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12567. Darüber hinaus regelt der Gestaltungsplan unter anderem verschiedene Aspekte der Erschliessung.

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 Anlässlich der zweiten Vorprüfung wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass der Gestaltungsplan auf das überarbeitete Massnahmenkonzept Hochwasserschutz abzustimmen sei. Danach fand am 22. November 2019 eine Besprechung zwischen der Gemeinde Dürnten mit dem ARE und AWEL statt. Mit der Rückmeldung zum Protokoll-Entwurf (E-Mail ARE vom 16. Dezember 2019) und einem erneuten Hinweis im Schreiben des ARE vom 4. Februar 2020 (ARE 20-0072) präzisierte das AWEL die Beurteilung aus der zweiten Vorprüfung des Gestaltungsplans wie folgt:

«Für eine Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans (...) im Themenbereich Hochwasserschutz sind noch die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

- Die innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen sind im Situationsplan und den Vorschriften verbindlich festzulegen.
- Für die ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden, jedoch für den Schutz des Gestaltungsplangebiets erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen ist (im Rahmen des Gestaltungsplans) der Nachweis zu erbringen, dass deren Umsetzung gewährleistet ist (z. B. Vertrag mit den betreffenden Grundeigentümern).»

In den zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplan-Unterlagen sind keine entsprechenden Festlegungen und Nachweise enthalten. Damit wird die Problematik der Herstellung der Hochwassersicherheit auf das Baubewilligungsverfahren verlagert. Unter Berücksichtigung

der folgenden Auflagen für das Baubewilligungsverfahren kann die Vorlage trotzdem genehmigt werden:

- Baugesuche innerhalb des Gestaltungsplans sind konsequent auf das Massnahmenkonzept Hochwasserschutz (Holinger AG, datiert 5. Dezember 2019; erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen gemäss Variante 3) abzustimmen.
- Baubewilligungen in den hochwassergefährdeten Bereichen dürfen nur erteilt werden, wenn die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen (gemäss Variante 3 «Schutz der Öffnungen und Abschirmung» des Massnahmenkonzepts vom 5. Dezember 2019) von der zuständigen Stelle bewilligt worden sind. Baufreigaben dürfen nur erteilt werden, wenn die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen vor oder spätestens mit dem Bauvorhaben realisiert werden. Diese Auflagen gelten unabhängig davon, ob die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen innerhalb oder ausserhalb des Gestaltungsplangebiets liegen.
- Bezüglich des hochwassersicheren Ausbaus des Berenbachs gelten die Ausführungen, welche in der Genehmigungsverfügung zur Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Rothaus festgehalten sind.

Grundwasser Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im östlichen Bereich im Randbereich des Grundwasserstroms des Dürntener Riedes. Der westliche Teil liegt ausserhalb des Grundwasserstroms. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt in der Mitte des Gestaltungsplangebiets bei ca. 500,0 m ü. M., was einem Flurabstand von ca. 3,2 bis 4,3 m entspricht.

Für Einbauten im Grundwasserschwankungsbereich ist die kantonale Bewilligungspraxis im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 Abs. 2 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben. Die Staatsgebühren aus dem ersten Genehmigungsverfahren 2017 wurden bislang nicht in Rechnung gestellt und werden in Dispositiv II nachverrechnet. Die Staatsgebühren übersteigen dadurch sowie aufgrund des erhöhten Koordinationsbedarfs in der Summe begründet den Maximalbetrag von Fr. 4'000.- gemäss § 4 Abs. 1 der Gebührenordnung.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Rothaus», welchem die Gemeindeversammlung Dürnten mit Beschluss vom 24. September 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt. Die Auflagen betreffend Hochwasserschutz (gemäss Kapitel B der vorliegenden Verfügung) sind im Baubewilligungsverfahren vollumfänglich zu berücksichtigen.
- II. Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren im Rahmen des **vorliegenden Genehmigungsverfahrens** wie folgt festgesetzt:

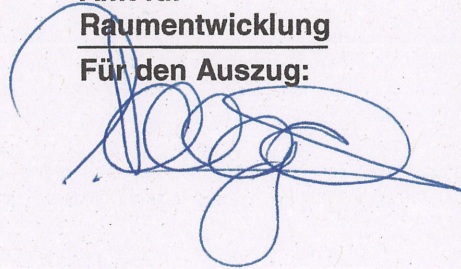
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 2'740.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 66.10	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 264.40	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, SE	Fr. 264.40	105 329 / 83100.41.283
Total	Fr. 3'467.10	

Bisher nicht verrechnete Staats- und Ausfertigungsgebühren im Rahmen des Genehmigungsverfahrens 2017:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'369.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 388.80	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 259.20	105 322 / 83100.41.142
Total	Fr. 2'017.00	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Dürnten wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Dürnten (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
 - Walter Künzi, Public Golf Bubikon, Kämmoos, 8608 Bubikon (Rechnungsadressat)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Privater Gestaltungsplan Rothaus

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Die Grundeigentümer:

- Walter Künzi, Rütli ZH
Kat. Nr. 12568

- LANDI Bachtel Genossenschaft, Dürnten
Kat. Nr. 1372

- Polysport AG
Kat. Nr. 2094

- Blemo Immobilien AG, Dürnten
Kat. Nr. 2107

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt und als verbindlich
im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG erklärt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Festlegungen



Geltungsbereich

Ziff. 1 / Abs. 3



Baubereiche mit BMZ 4.0

Ziff. 3 / Abs. 2



Baubereiche mit BMZ 6.5

Ziff. 3 / Abs. 2



Erweiterung Baubereich
(bei Näher- oder Grenzbau)

Ziff. 2 / Abs. 2



Bepflanzung (schematisch)

Ziff. 2 / Abs. 4



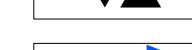
Erschliessung Baubereiche

Ziff. 4 / Abs. 1



Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Ziff. 4 / Abs. 2



Anlieferung, Rundschlaufe

Ziff. 4 / Abs. 3

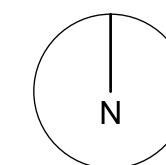
Informationsinhalte



Bestehende Gebäude



Verkehrsfläche



0 5 10 25 m

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten
Amtliche Vermessung: GIS, Kanton Zürich vom 13.8.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.





Privater Gestaltungsplan Rothaus

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Die Grundeigentümer:

- Walter Künzi, Rüti ZH
Kat. Nr. 12568
- LANDI Bachtel Genossenschaft, Dürnten
Kat. Nr. 1372
- Polysport AG
Kat. Nr. 2094
- Blemo Immobilien AG, Dürnten
Kat. Nr. 2107

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt und im Sinne von § 85 Abs. 2 als
allgemeinverbindlich erklärt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	¹ Der Private Gestaltungsplan Rothaus sichert die bestehenden Nutzungen mit einem angemessenen Entwicklungsspielraum und die Realisierung einer neuen Tennishalle mit privater Sportschule.
Bestandteile	² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen. Der erläuternde Bericht ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.
Geltungsbereich	³ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.
Ergänzendes Recht	⁴ Wo der private Gestaltungsplan Rothaus nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung vom 2. September 1994 sowie des übergeordneten kantonalen (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) und eidgenössischen Rechts massgebend.

2. Bauten, Anlagen und Umgebung

Baubereiche A – D	¹ Sämtliche oberirdische Bauten müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Pro Baubereich dürfen maximal zwei freistehende Gebäude erstellt werden.
Erweiterung Baubereich	² In den speziell bezeichneten Bereichen kann der Näherbau gemäss § 270 Abs. 3 PBG oder der Grenzbau beansprucht werden, wenn die entsprechenden nachbarlichen Zustimmungen im Baubewilligungsverfahren beigebracht werden. In allen anderen Fällen ist der Näherbau ausgeschlossen.
Unterirdische Gebäude	³ Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

3. Nutzung

Nutzweise

¹ In den Baubereichen A bis D sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind gemäss Absatz 2 auch in beschränktem Umfang Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Im Baubereich D sind eine private Sportschule, Sport- und Freizeitbetriebe sowie eine Cafeteria/Restaurant mit maximal 116 Sitzplätzen zulässig. In den anderen Baubereichen A, B und C 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.

Ausnützung

² Die zulässige Ausnützung sowie die äusseren Abmessungen der Bauten werden für die einzelnen Teilgebiete wie folgt festgelegt:

Baubereich	A	B	C	D
max. Baumassenziffer in m ³ /m ² im Sinne von § 258 PBG	4.0	4.0	6.5	6.5
max. Gebäudelänge innerhalb Baufeld (m)	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt
max. Gebäudehöhe (m)	10.0	10.0	13.5	13.5
max. Firsthöhe (m)	3.5	3.5	0	0
Zwischen den Baubereichen A und B sowie zwischen den Baubereichen C und D können maximal 800 m ³ Baumasse im Sinne eines angemessenen Projektierungsspielraumes transferiert werden.				

4. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung Baubereiche

¹ Alle Baubereiche sind ab der Bubikonerstrasse an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erschliessen.

Zu- und Wegfahrt

² Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage für den Baubereich D hat im engeren Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

Anlieferung mit Lastwagen

³ Für die Anlieferung mit Lastwagen ist eine Rundschleife um den Baubereich C offen zu halten. Gemäss entsprechenden Dienstbarkeiten darf diese von allen Grundeigentümern innerhalb des Geltungsbereiches benutzt werden. An dieser Dienstbarkeit dürfen ohne Genehmigung durch den Gemeinderat keine Veränderungen vorgenommen werden.

Parkierung

⁴ Für die Parkierung der Autoabstellplätze gelten die Werte gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzungen sind bei Festlegungen des Parkplatzbedarfes zu berücksichtigen.

⁵ Sämtliche Autoabstellplätze im Baubereich D mit Ausnahme von einzelnen Kurzzeit-Abstellplätzen müssen unterirdisch angeordnet werden. Die Parkplätze für die übrigen Baubereiche können oberirdisch angeordnet werden.

Veloabstellplätze

⁶ Für den Baubereich D sind in der Nähe des Schul- und Halleneingangs witterungs- und diebstahlgeschützte sowie gut zugängliche Veloabstellplätze anzuordnen. Als Richtlinie für die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

5. Umwelt

Lärmschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Hochwasser

² Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist der Bauherr verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Wärmebedarf

³ Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen.

6. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Rothaus wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Privater Gestaltungsplan Rothaus

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Inhalt		
	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Verfahren	4
	1.3 Projektierungsspielraum	6
	1.4 Situation	6
	1.5 Projektidee	8
	2. Planerische Rahmenbedingungen	13
	2.1 Kantonale Ebene	13
	2.2 Regionale Ebene	13
	2.3 Kommunale Ebene	14
	2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen	16
	3. Festlegungen des Gestaltungsplans	18
	3.1 Allgemeine Bestimmungen (Art. 1)	18
	3.2 Bauten, Anlagen und Umgebung (Art. 2)	19
	3.3 Nutzung (Art. 3)	20
	3.4 Erschliessung und Parkierung (Art. 4)	22
	3.5 Umwelt (Art. 5)	25
	3.6 Schlussbestimmung (Art. 6)	26
	4. Auswirkungen	27
	4.1 Grundsatz	27
	4.2 Orts- und Landschaftsbild	27
	4.3 Umweltschutz	28
	4.4 Hochwasserschutz	29
	4.5 Fazit	30
	5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	31
	5.1 Verfahren	31
	5.2 Ergebnisse 1. Vorprüfung	35
	5.3 Ergebnisse 2. Vorprüfung	38
	Anhang	39
	A1 Massnahmenkonzept Hochwasser, Holinger AG, 5.12.2019	39

Auftraggeber

Walter Künzi

Bearbeitung

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

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

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. Zudem weisen die bestehenden Bauten auf den Grundstücken Kat. Nrn. 12568, 1372 und 2107 eine höhere bauliche Dichte auf, als die Bau- und Zonenordnung (BZO) heute zulässt. Mit einem privaten Gestaltungsplan sollen die bestehenden Betriebe mit ihren Nutzungen langfristig gesichert, Entwicklungsspielraum gewährleistet und ein Neubau mit einer neuen Nutzung ermöglicht werden.

Ziel

Ziel des privaten Gestaltungsplans ist die Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau auf dem Areal Rothaus. Das vom Architekturbüro H. Baumgartner AG ausgearbeitete Projekt auf dem Grundstück Kat. Nr. 12568 bildet dabei die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Sportschule Bubikon

Viele Talente gehen dem Schweizer Sport Jahr für Jahr verloren, weil sie sich für die Schule und gegen den Sport entscheiden. Ebenfalls problematisch ist die Entscheidung, voll auf den Sport zu setzen und dabei die Bildung zu vernachlässigen. Nur eine kleine Minderheit schafft im Sport den Durchbruch. Deshalb ist es wichtig, Sport und Schule optimal aufeinander abzustimmen. Genau dort setzt die Sportschule Bubikon an. Sie möchte jungen Sportlerinnen und Sportlern bestmögliche Rahmenbedingungen für ihr Training bieten und gleichzeitig das Optimum aus ihren schulischen Möglichkeiten herausholen. In einer familiären Atmosphäre legt sie Wert auf die Entwicklung einer vorbildlichen Persönlichkeit.

Da sie in Bubikon an die Grenzen des Wachstums stösst, wird sie ihre Schule in das neue Sportcenter in Dürnten verlegen. Ein optimaler Standort für all ihre Visionen, insbesondere als nationale Swiss Olympic Partner School.

Das Sportcenter Dürnten wird nicht nur ein gewöhnliches Sportcenter werden. Vielmehr wird es zur Begegnungsstätte für Menschen der Region. Zahlreiche Familien- und Sportangebote werden angeboten. Neben dem Tennisangebot sind im Sportcenter auch sportliche Freizeitmöglichkeiten geplant mit Tanz- und Bewegungsräumen, Kursräumen, Kletterwand, Jugendraum, Fitness, je nach Bedarf auch Unihockey und Indoor Golf. Im neuen Restaurant und der dazugehörigen Begegnungszone besteht die Möglichkeit, sich ganzjährig preiswert und gesund zu verpflegen.

Ihre Vision ist es, das Sportcenter Dürnten als erstes kinderfreundliches Gebäude in der Schweiz mit dem Unicef-Label zu zertifizieren.

1.2 Verfahren

Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht. Daher bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

Nachfolgend die wichtigsten Abweichungen von der BZO:

- Überschreitung der Gebäudehöhe
- Unterschreitung der Freiflächenziffer
- Unterschreitung des Grenzabstands gegenüber der Umfahrungsstrasse
- Überschreitung der Baumassenziffer

Voraussetzungen für Allgemeinverbindlichkeit

Sollten nicht alle Grundeigentümer den privaten Gestaltungsplan unterzeichnen, kann der Gestaltungsplan gemäss § 85 Abs. 2 PBG 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.

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. 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 ging es einerseits um die Präzisierung der zulässigen Nutzweise in der Gewerbezone G5 im Gebiet Rothaus. Das ARE forderte, 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.

Andererseits ging es auch darum, dass der private Gestaltungsplan einen Formfehler aufwies. Bisher gingen die beteiligten Personen der Gemeinde davon aus, dass sämtliche betroffenen Grundeigentümer den privaten Gestaltungsplan unterschrieben haben. Leider entpuppte sich die eingeholte Information als falsch, weil ein Grundeigentümer das Planwerk nicht unterschrieben hat und so wie es heute aussieht, auch nicht unterschreiben wird.

Nochmalige Abstimmung
notwendig

Aufgrund dieser Ausgangslage ist der private Gestaltungsplan punktuell anzupassen und nochmals der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Wenn bis zur Gemeindeversammlung nicht alle Unterschriften zum privaten Gestaltungsplan geleistet werden, ist der Gestaltungsplan gemäss § 85 Abs. 2 PBG von der Gemeindeversammlung als allgemeinverbindlich zu erklären. Hierzu ist es aber, wie bereits erwähnt, notwendig, dass die Grundeigentümer denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, den Gestaltungsplan als Zeichen ihres Einverständnisses unterzeichnen.

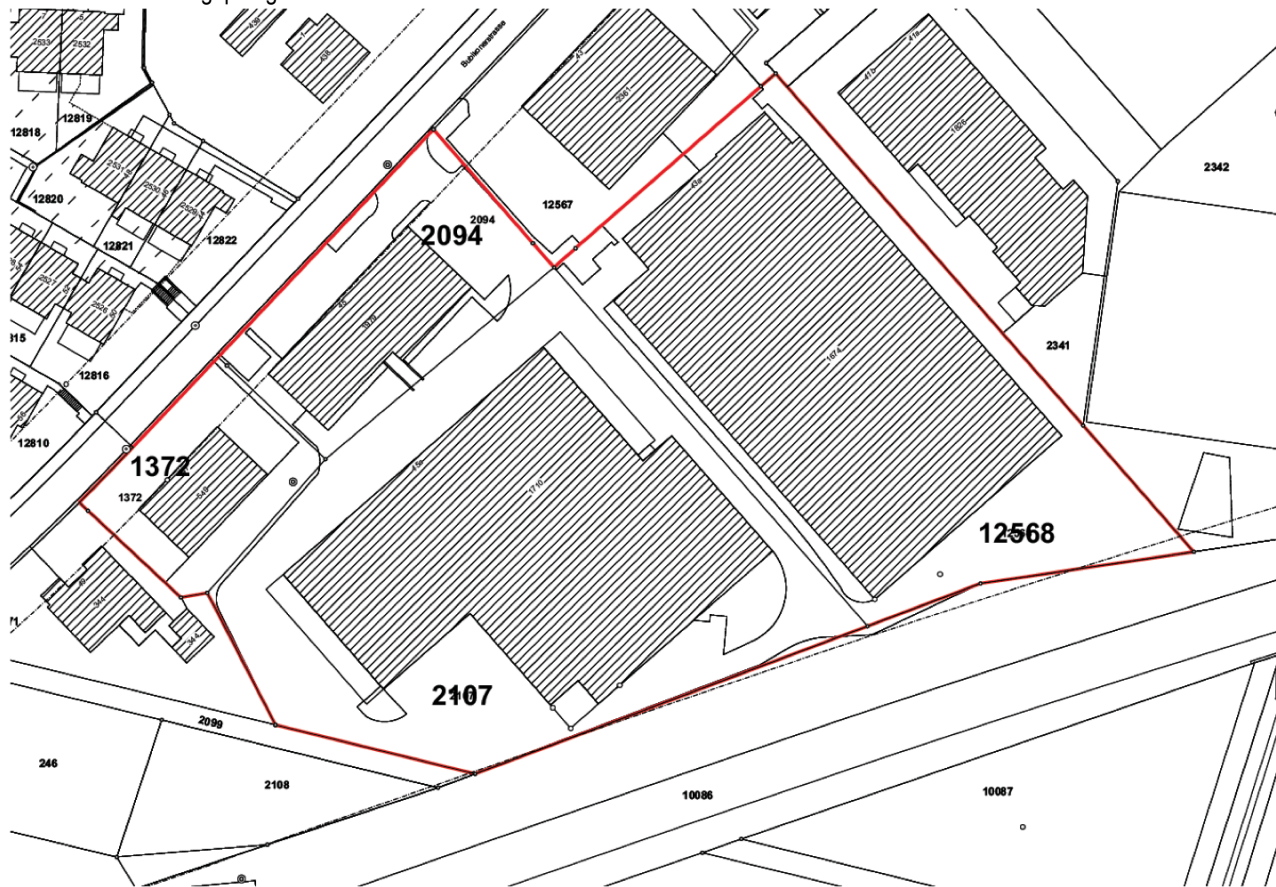
Teilweise übernutzte Parzellen

Das Gebiet befindet sich heute in der Gewerbezone G3 und lässt eine Baumassenziffer von $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu.

Die Tabelle zeigt die bereits heute zum Teil übernutzten Grundstücke:

Parzelle	Fläche (m ²)	Baumasse (m ³)	BMZ
1372	753	2'700	3.6
2094	1'260	3'500	2.8
2107	4'587	23'100	5.0
12568	4'012	15'900	4.0

Übersicht Gestaltungsplangebiet



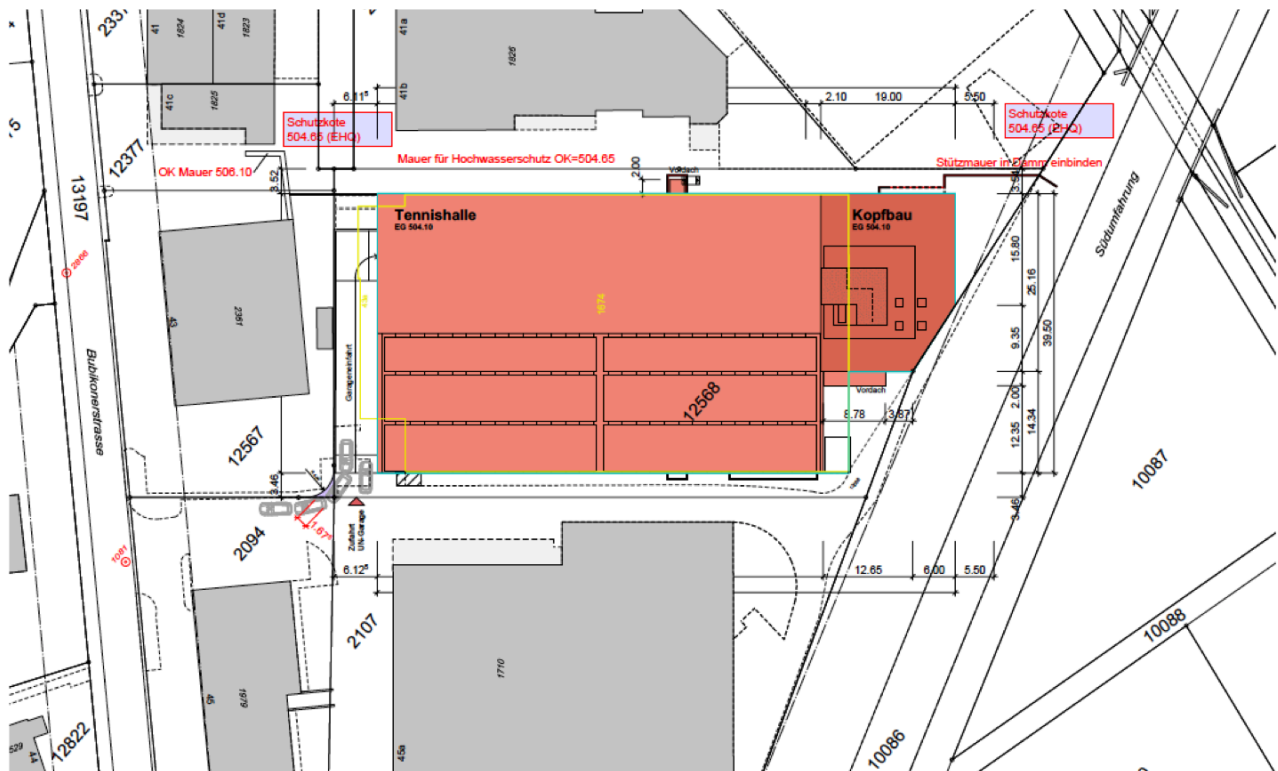
1.5 Projektidee

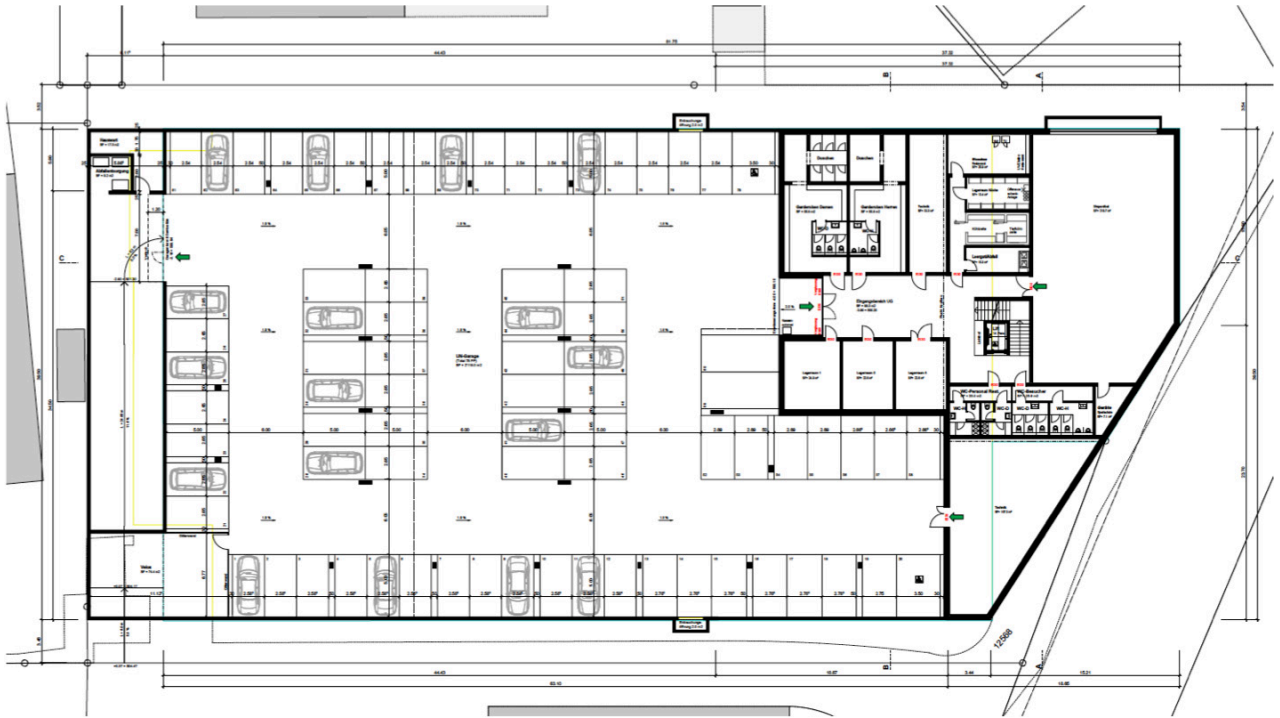
Architekturbüro
H. Baumgartner AG

Das Architekturbüro H. Baumgartner AG zeigt mit dem Richtkonzept die Möglichkeiten auf, wie die heutige Tennishalle ersetzt und ergänzt werden kann. Der Ersatzbau verändert sich in seiner Dimension und äusseren Abmessung nicht sehr stark.

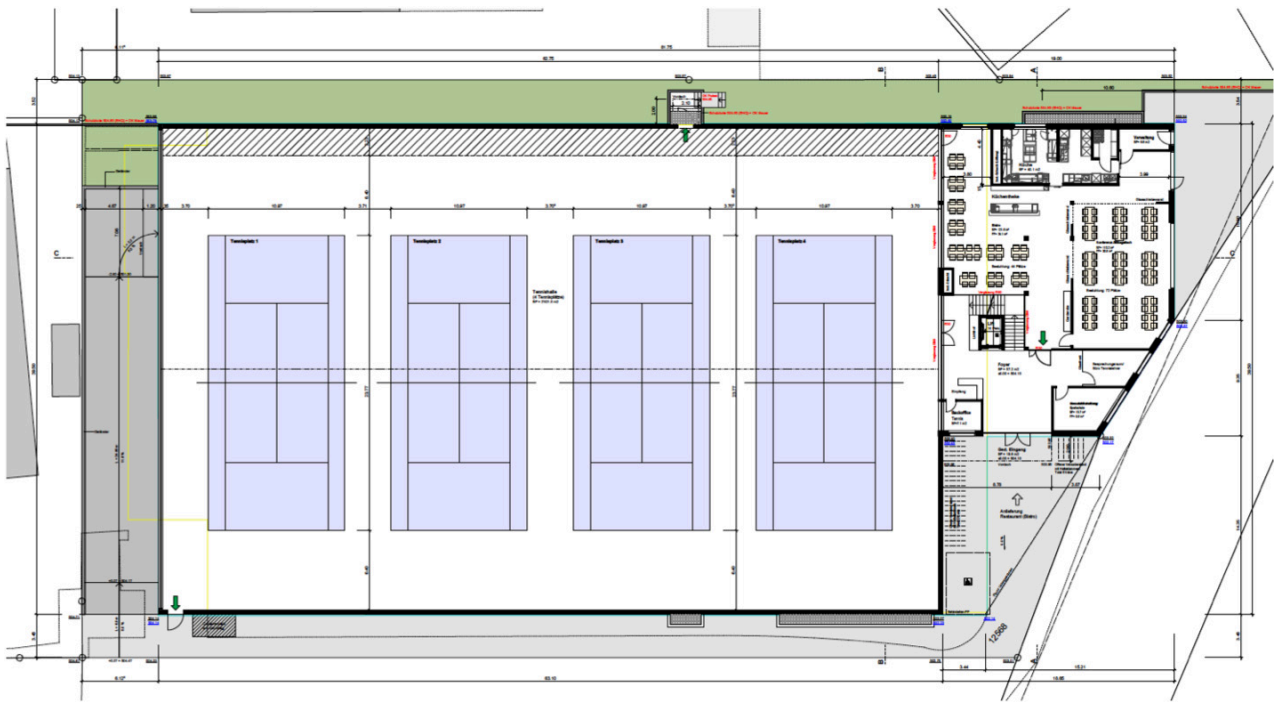
Es wird vier neue, gedeckte Tennisplätze geben. Der neue Kopfbau wird Räumlichkeiten für eine private Sportschule mit 4 Klassen und Tagungs- sowie Verwaltungsbüros haben.

Im Erdgeschoss besteht Platz für die Tennisplätze und ein Restaurant mit ca. 116 Sitzplätzen. Im Untergeschoss sind Räume für einen Polysportraum mit Lager- und Technikräumen sowie eine Tiefgarage mit Parkflächen für 61 Fahrzeuge und ein Abstellraum von rund 75 m² für Fahrräder geplant.

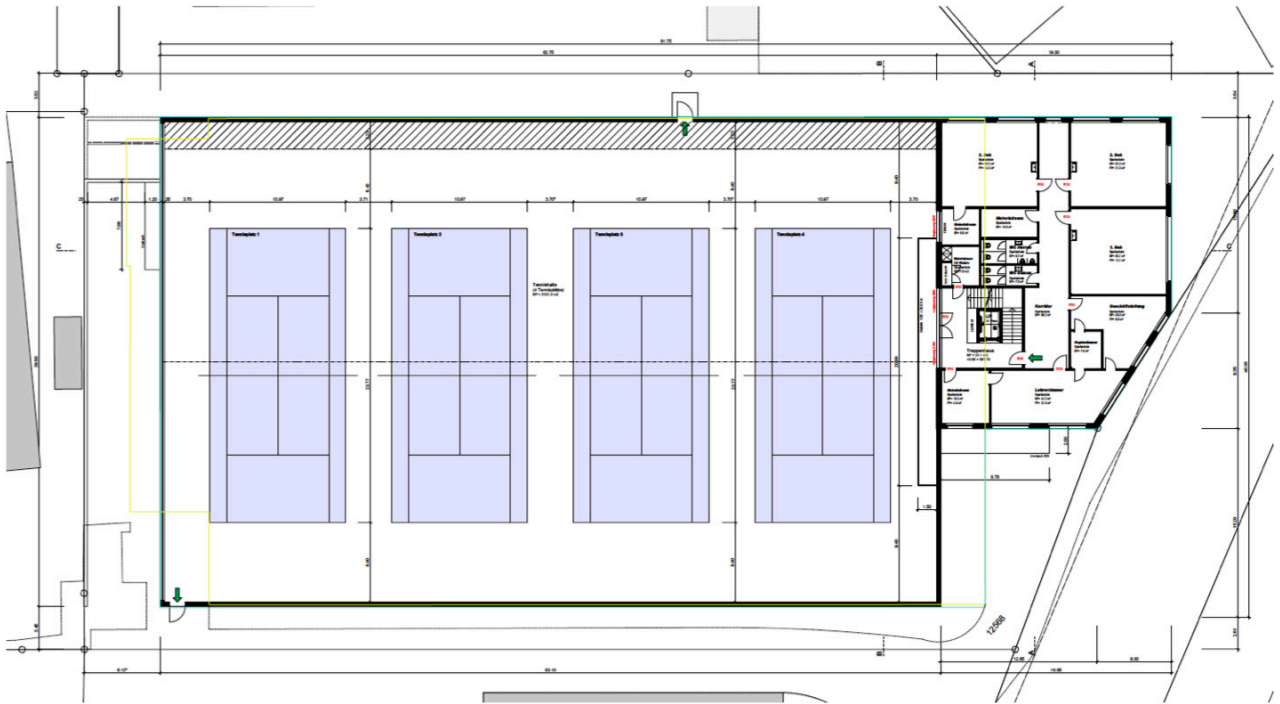




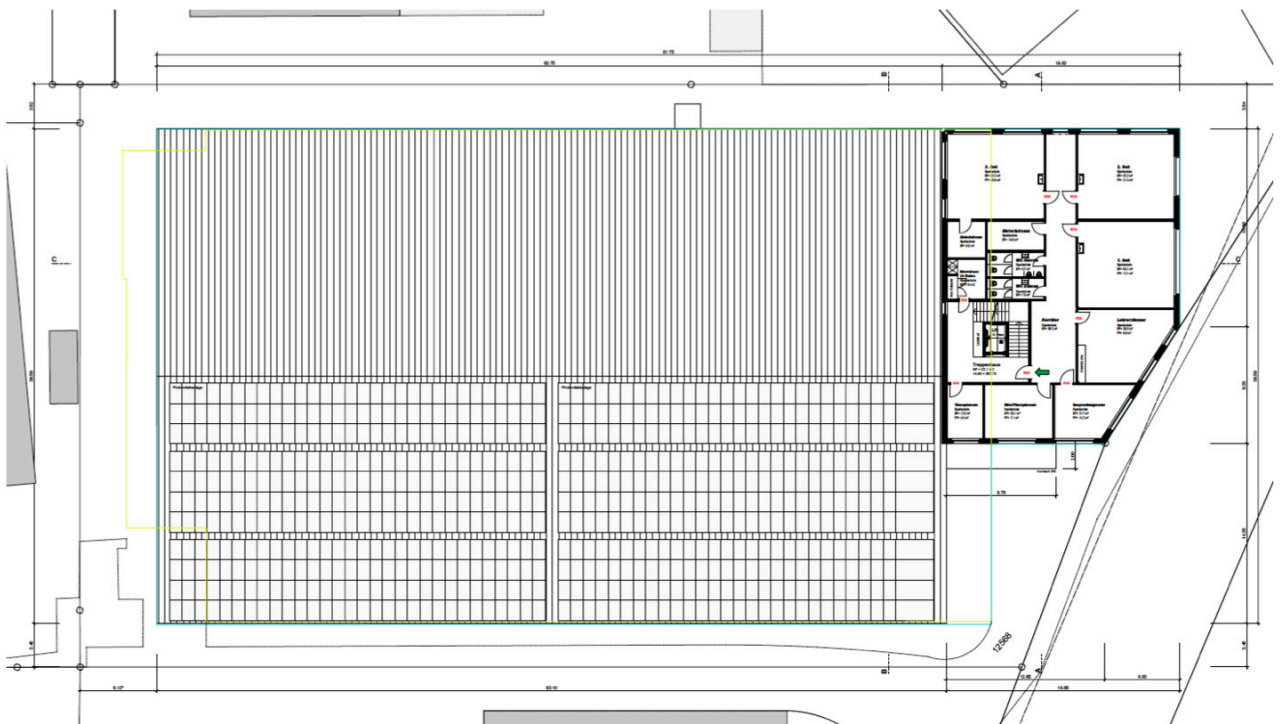
Untergeschoss



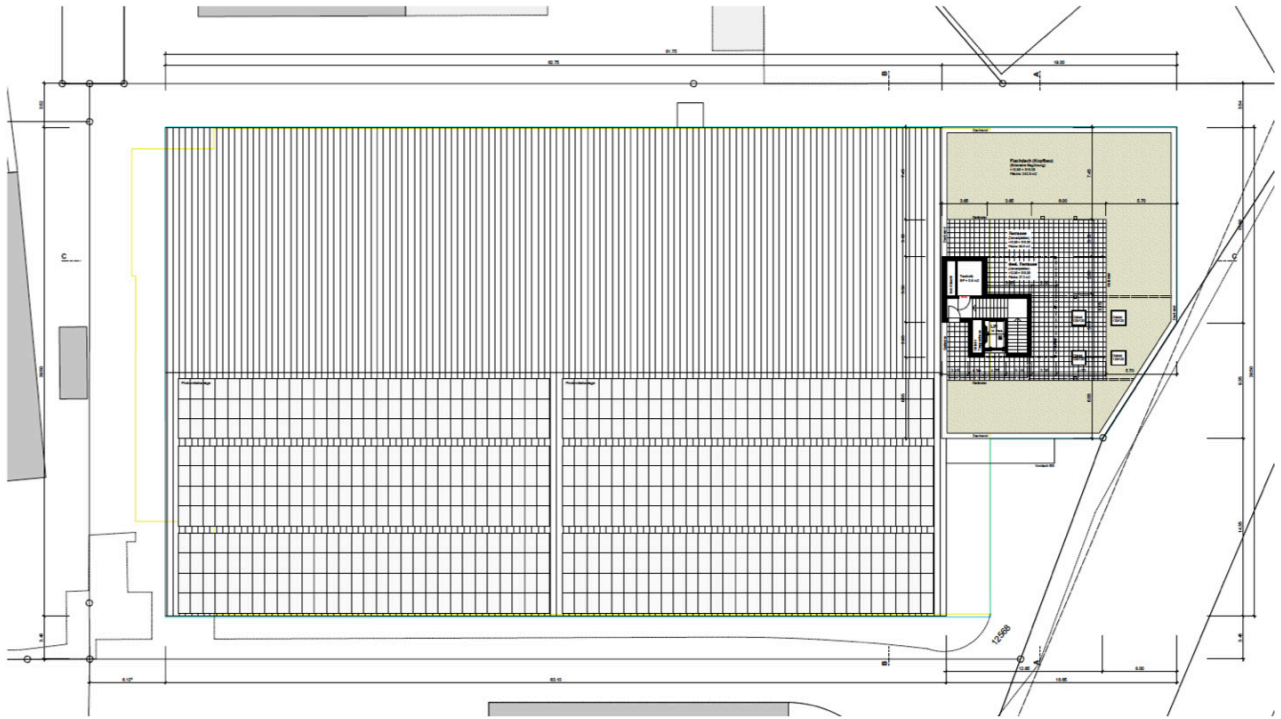
Erdgeschoss



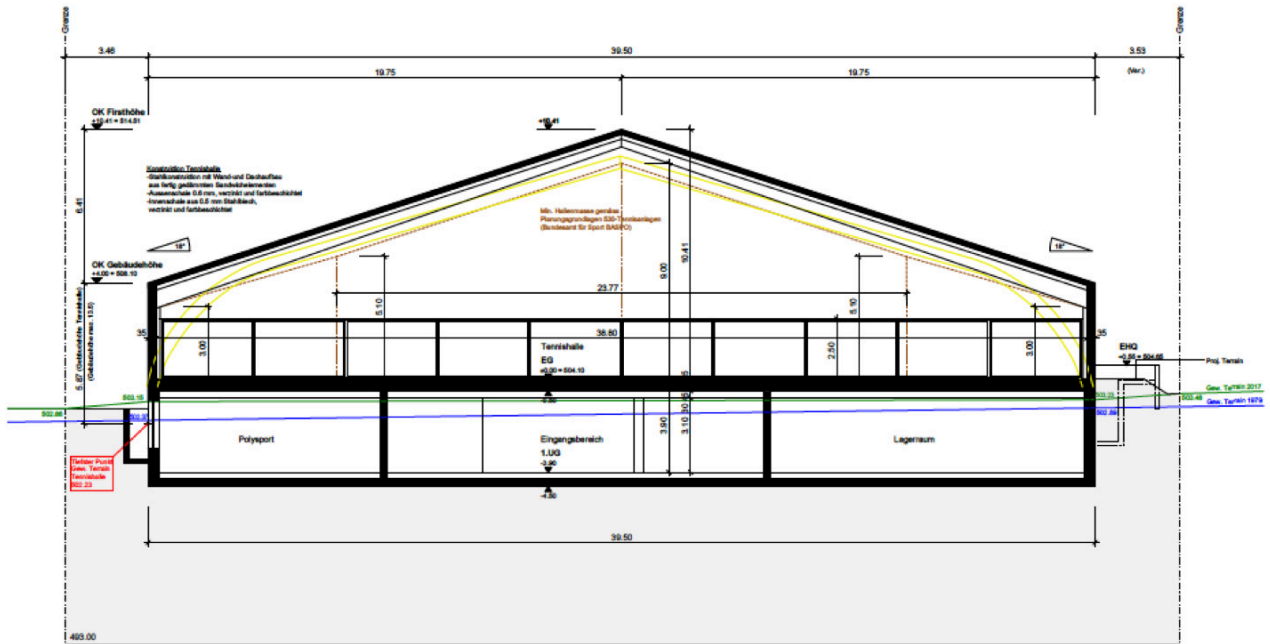
1. Obergeschoss



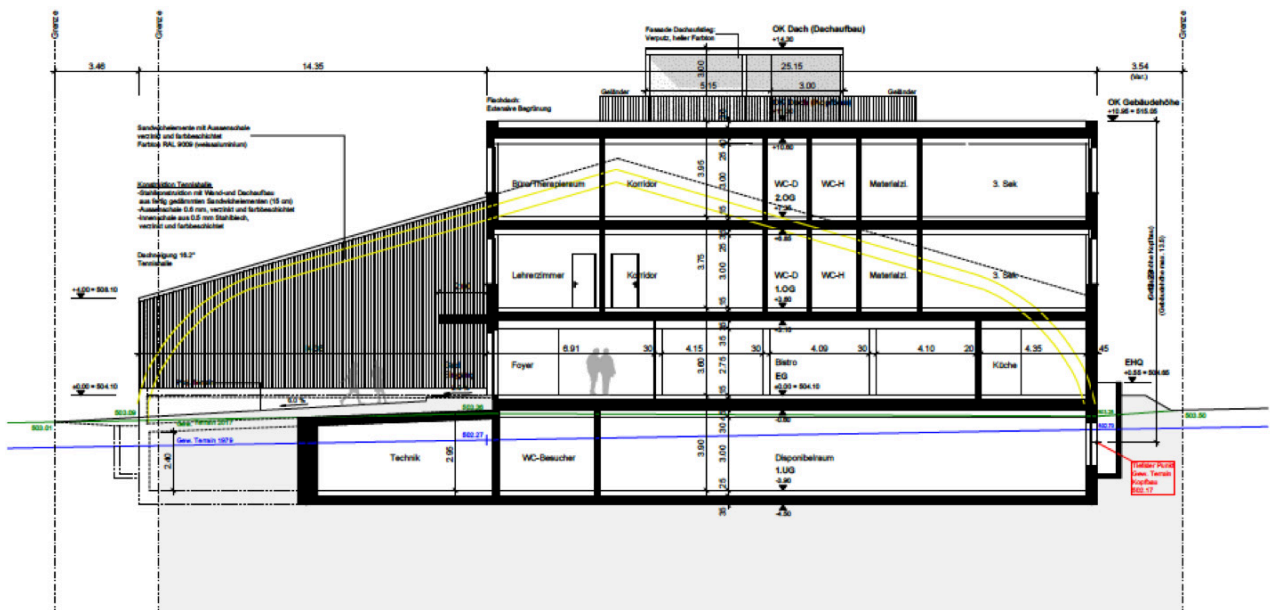
2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Querschnitt B-B



Querschnitt A-A

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Ebene

Kantonaler Richtplan



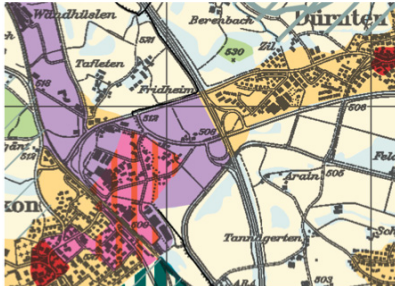
Auszug kantonalen Richtplan (Stand Beschluss Kantonsrat 18.9.2015)

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 18. März 2014 mit wenigen Anpassungen gutgeheissen. Am 29. April 2015 wurde der Richtplan vom Bundesrat genehmigt. Am 18. September 2015 hat der Kantonsrat die Änderungen aufgrund der Genehmigung durch den Bundesrat beschlossen.

Das Gebiet Rothaus nördlich der Südumfahrung Richtung Bubiikon ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet definiert. Für den Autoverkehr befindet sich das Gebiet direkt an einem bestehenden Anschlussknoten (Autobahnanschluss Dürnten).

2.2 Regionale Ebene

Regionaler Richtplan Oberland



Auszug regionaler Richtplan (Stand Verabschiedung Delegiertenversammlung 23.11.2017)

Der gesamtrevidierte regionale Richtplan Oberland wurde am 23.11.2017 von der Delegiertenversammlung der RZO verabschiedet und wird anschliessend durch den Kanton festgesetzt.

Im regionalen Richtplan ist das Gebiet Rothaus als kantonales Siedlungsgebiet dargestellt. Das angrenzende Gebiet Lättenmoos ist als regionales Arbeitsplatzgebiet festgelegt.

Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Kommunale Richtplanung Verkehrsplan und Erschliessungsplan

Auszug kommunaler Richtplan
 (Verkehrsplan), 19. März 1999

Übergeordnete Festlegungen:

	bestehend	geplant	Autobahn
	bestehend	geplant	Staatsstrasse
	bestehend	geplant	Parkierungsanlagen im öffentlichen Interesse
	bestehend	geplant	Radweg
	bestehend	geplant	Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag
	bestehend	geplant	Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag
	bestehend	geplant	Bahnlinie einspurig bestehend, doppelspurig geplant
	bestehend	geplant	Buslinie mit Haltestelle
	bestehend	geplant	Flugfeld

Kommunale Festlegungen:

	Sammelstrasse
	Parkierungsanlage im öffentlichen Interesse
	Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag
	Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag

Hinweis

Auszug kommunaler Richtplan
 (Erschliessungsplan), 19. März 1999

Verkehrerschliessung

	1. Etappe	Weltere Etappen	Sammelstrasse
--	-----------	-----------------	---------------

Wasserversorgung

	1. Etappe	Weltere Etappen	Hauptleitung
--	-----------	-----------------	--------------

Entwässerung

	1. Etappe	Weltere Etappen	Schmutzwasser (S)
	1. Etappe	Weltere Etappen	Meteorwasser (M)
	1. Etappe	Weltere Etappen	öffentliches Gewässer

V1 M4 Bezeichnung der Massnahmen gemäss Bericht zum Erschliessungsplan

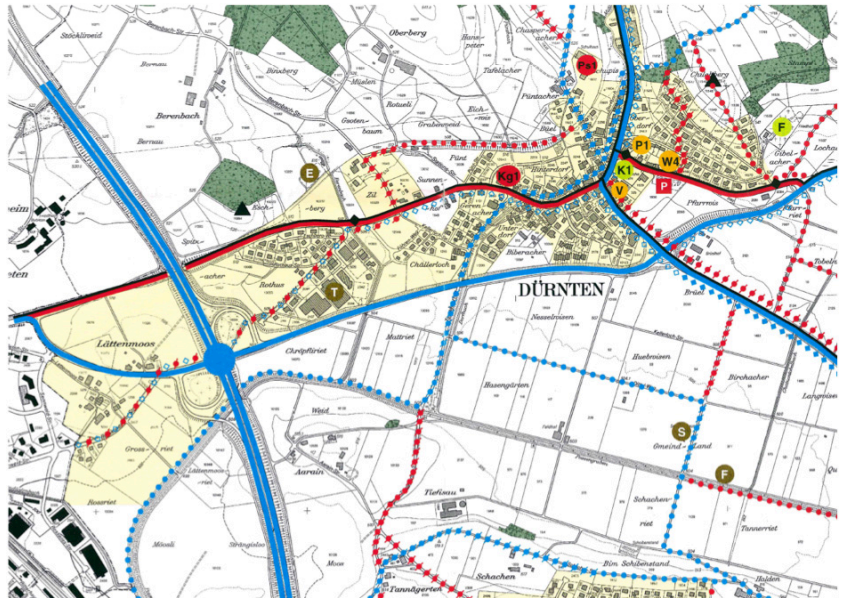
Flächenschliessung

	1. Etappe	Grobgeschlossen oder mit der 1. Etappe grobgeschlossen
--	-----------	--

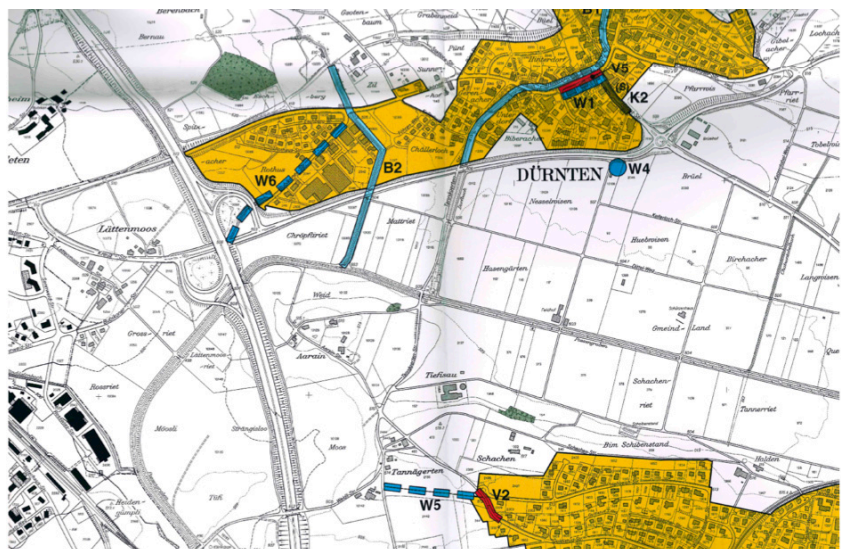
2.3 Kommunale Ebene

Auf kommunaler Ebene sind die kommunale Richtplanung (Verkehrsplan) sowie die kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan) zu berücksichtigen.

Die kommunalen Verkehrs- und Erschliessungspläne aus dem Jahr 1999 enthalten folgende Bestimmungen:



Der überarbeitete kommunale Verkehrsrichtplan befindet sich zur Zeit in der öffentlichen Auflage und wird vom Kanton vorgeprüft.



Der Planungsperimeter befindet sich an einem Fuss- und Wanderweg sowie an einer Staatsstrasse. Nördlich befindet sich eine kommunale Sammelstrasse mit Buslinie.

Kommunale Nutzungsplanung

Im Erschliessungsplan ist ersichtlich, dass sich östlich der Berenbach befindet, öffentliches Gewässer Nr. 4.0 und entlang der Bubikerstrasse, westlich des Planungsperrimeters eine Hauptleitung der Wasserversorgung verläuft.

Das Gestaltungsplangebiet Rothaus befindet sich heute in der Gewerbezone G 3. Damit der heutige Baubestand und der Gestaltungsplan nicht zu stark von der Grundordnung abweichen, wird der Bereich der Tennishalle in die Gewerbezone G 5 umgezont.

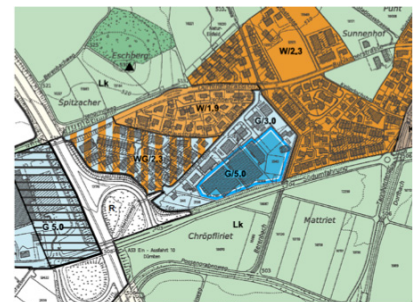
Die Umzonung stellt ein eigenständiges Verfahren dar und wird parallel zum privaten Gestaltungsplan erarbeitet.

Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in diesen Zonen sind untenstehend aufgeführt:

	G3	G5
• Baumassenziffer (max.)	3.0 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²
• Freiflächenziffer (min.)	20 %	15 %
• Gebäudehöhe (max.)	10 m	13.5 m
• Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden (max.)	13.5 m	17 m



Auszug Zonenplan rechtskräftig 2014



Auszug Zonenplan revidiert

Teilrevision Nutzungsplanung

Die Gemeinde beabsichtigt ihre Richt- und Nutzungsplanung zu überprüfen und den veränderten Bedürfnissen und Rahmenbedingungen anzupassen. In einer ersten Phase wurde ein räumliches Entwicklungskonzept unter Einbezug der interessierten Bevölkerung ausgearbeitet. Der Prozess für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird noch etwas länger dauern. Aus diesem Grund wird diese Teilrevision im Gebiet Rothaus ausgearbeitet bzw. vorgezogen. Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben.

2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen

Inventare

Im Planungssperimeter sind keine Einschränkungen aus Inventaren (Archäologie, Natur- und Landschaftsschutz o.ä.) oder betreffend Bodenbelastung bzw. -verschiebungen zu berücksichtigen.

Erschliessung

Das Gebiet Rothaus liegt nördlich der bestehenden Hauptverkehrsstrasse und direkt am bestehenden Autobahnanschluss Dürnten. Das Planungsgebiet wird über die 5.50 m breite Bublikonerstrasse erschlossen. Diese verfügt über ein einseitiges 2.0 m breites Trottoir. Die Strasse genügt somit für die Erschliessung des Einzugsgebietes.

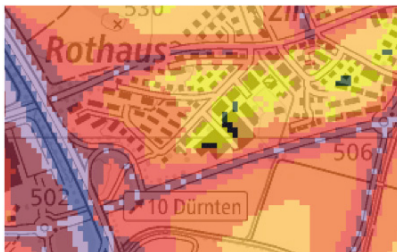
Öffentlicher Verkehr

Das Areal liegt in der ÖV-Güteklasse D. Der Bus verkehrt im Halbstundentakt Richtung Bahnhof Bubikon und gewährleistet ab Bubikon alle 15 Minuten eine Verbindung Richtung Zürich und Rapperswil.

Motorisierter Individualverkehr

Die minimale Anzahl der Autoabstellplätze ist nach den Vorschriften in Art. 8.4 BZO zu regeln.

Lärm



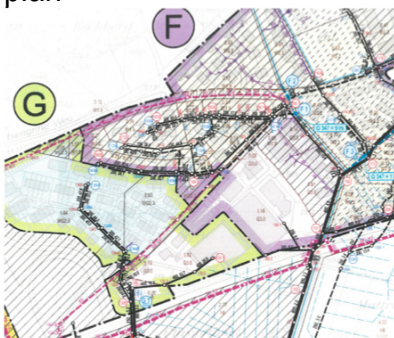
Auszug Strassenverkehrslärm BAFU

Für das Gebiet Rothaus gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Diese betragen für die ES III 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts. Ein Lärmschutzwall entlang der Umfahrungsstrasse schützt das Gebiet vor Lärmimmissionen.

Energie

Zurzeit wird von der Gemeinde ein Energieplan erarbeitet. Die Resultate sind noch nicht bekannt.

Genereller Entwässerungsplan

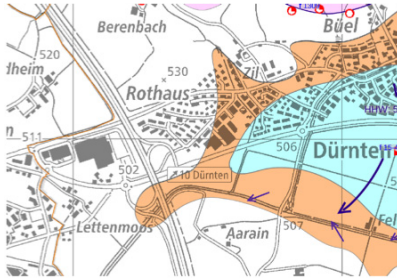


Die Kanalzone G umfasst ein lediglich 3.65 ha grosses Gebiet, das ohne Drosselung durch ein Regenbecken an den Zulaufkanal angeschlossen ist. Der wesentliche Teil des Gebiets wird im Trennsystem entwässert. Mit einem Retentionskanal wird das Regenwasser aus der Wohnzone gedrosselt und dem Mischwasser zugeführt. Das Gebiet Rothaus ist mit einem Mischwasserkanal erschlossen.

Generelles Wasser- versorgungsprojekt

Entlang der Bubikerstrasse befindet sich eine Versorgungsleitung. Als Versorgungsleitungen gelten die Leitungen, welche das Wasser von den Hauptleitungen zu den Hausanschlüssen führen. Sie dienen der Erschliessung der Grundstücke.

Grundwasser, Gewässerschutz



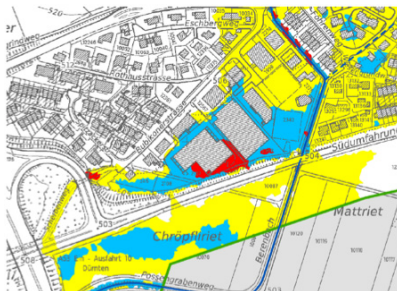
Auszug aus Grundwasserkarte,
Hochwasserstand (GIS ZH)

Beim Gebiet Rothaus handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit.

Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen").

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u.

Gefahrenkarte



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

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. Festlegungen des Gestaltungsplans

3.1 Allgemeine Bestimmungen (Art. 1)

Zweck Abs. 1

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Sicherung der bestehenden Nutzungen und die Realisierung einer neuen Tennis-halle mit privater Sportschule und weiteren Räumlichkeiten.

Bestandteile Abs. 2

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient der Gemeindebehörde Dürnten und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich Abs. 3

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Rothaus ist im Situationsplan 1:500 festgelegt. Er umschliesst eine Gesamtfläche von 10'612 m² mit folgenden Grundstücken:

Kat. Nr.	Grundeigentümer	Fläche
1372	Landi Bachtel Genossenschaft	753 m ²
2094	Polysport AG, Edwin Beer	1'260 m ²
2107	Blemo Immobilien AG	4'587 m ²
12568	Walter Künzi	4'012 m ²
Total		10'612 m ²

Gemäss § 85 PBG kann der Gestaltungsplan als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden. Diese Mindestfläche beträgt 7'075 m².

Ergänzendes Recht Abs. 4

Soweit der private Gestaltungsplan Rothaus nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 2. September 1994 sowie des übergeordneten Rechts.

Basis für die Beurteilung der Baugesuche ist, neben dem Gestaltungsplan, die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung, soweit nicht kantonales Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) oder Bundesrecht vorgehen.

3.2 Bauten, Anlagen und Umgebung (Art. 2)

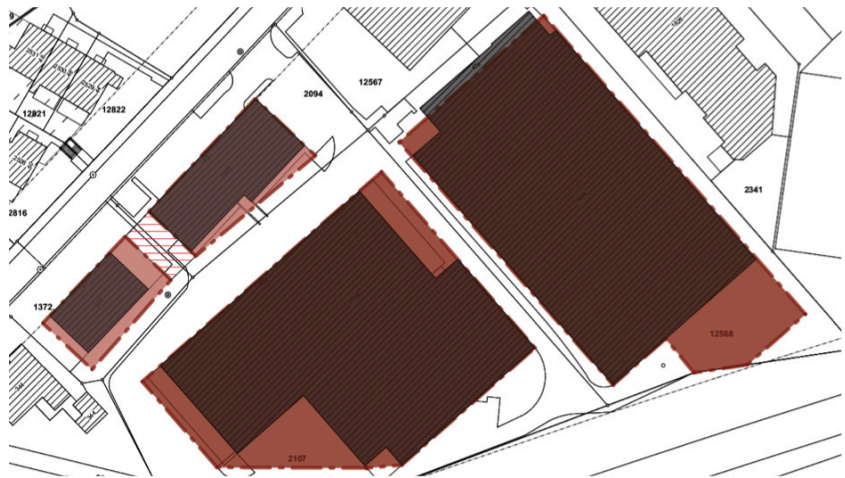
Baubereiche A – D

Abs. 1

Die Anzahl, die Lagen und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

Pro Baubereich dürfen maximal zwei freistehende Gebäude erstellt werden. Der Nachweis zeigt, dass mit den festgelegten Baubereichen die bestehenden Bauten nicht nur wieder in ihrem heutigen Ausmass erstellt werden können, sondern auch noch ein angemessener Spielraum für Erweiterungen gegeben wird.

Nachweis Ausmass der Baubereiche
Dunkel eingefärbt = bestehende Bauten



Erweiterung Baubereich

Abs. 2

In den speziell bezeichneten Bereichen kann der Näherbau gemäss § 270 Abs. 3 PBG oder der Grenzbau beansprucht werden, wenn die entsprechenden nachbarlichen Zustimmungen im Baubewilligungsverfahren beigebracht werden. In allen anderen Fällen ist der Näherbau ausgeschlossen.

Unterirdische Gebäude

Abs. 3

Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dies gilt insbesondere für Tiefgaragen, welche somit über mehrere Baubereiche zusammengebaut werden können.

3.3 Nutzung (Art. 3)

Nutzweise

Abs. 1

In der BZO Art. 4.3 Nutzweise werden für die Gewerbezone die zulässigen Betriebsarten geregelt. In den Baubereichen A bis D sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind gemäss revidierter BZO auch in beschränktem Umfang (Ausschluss von Betrieben mit unverhältnismässigem Verkehrsaufkommen) Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Im Baubereich D sind eine private Sportschule, Sport- und Freizeitbetriebe sowie eine Cafeteria/Restaurant mit maximal 116 Sitzplätzen zulässig. In den anderen Baubereichen A, B und C 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.

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

Effektiv bestehende Arbeitsplätze:

- **Baubereich A und B**
22 Arbeitsplätze: Landi und die Polysport AG (eco physics, eco medics)
- **Baubereich C**
46 Arbeitsplätze: welco ag Herstellung und Vertrieb von Tischen mit integrierten Kontrollsystemen, Chili Fitnesszentrum, Blemo AG Herstellung und Montage von Dach- und Fassadensystemen
- **Baubereich D**
15 Arbeitsplätze: Tenniscenter

Heute mögliche Anzahl Arbeitsplätze

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie viele Arbeitsplätze in den einzelnen Baubereichen gemäss heutiger Ausnützung möglich sind.

Ein Arbeitsplatz mit einer Bewegungsfläche, Funktionsfläche und Verkehrsfläche benötigt rund 8 – 10 m². Mit den zusätzlichen Flächen wie Gängen, Stellflächen für Arbeitsmittel, Empfang, Archiv, Nasszellen etc. wird eine Arbeitsplatzfläche pro Person von rund 25 m² angenommen.

Baubereiche	Herleitung Berechnung (Grundstücksfläche x BMZ 3.0 / 4 m pro Vollgeschoss / 25 m ² pro Arbeitsplatz)	Anzahl Arbeitsplätze
A	$((753 \text{ m}^2 \times 3.0) / 4 \text{ m}) / 25 \text{ m}^2$	23 AP
B	$((1'260 \text{ m}^2 \times 3.0) / 4 \text{ m}) / 25 \text{ m}^2$	38 AP
C	$((4'587 \text{ m}^2 \times 3.0) / 4 \text{ m}) / 25 \text{ m}^2$	137 AP
D	$((4'012 \text{ m}^2 \times 3.0) / 4 \text{ m}) / 25 \text{ m}^2$	120 AP
	Total	318 AP

Diese Zahl könnte heute z.B. mit einem Call-Center noch deutlich übertroffen werden, weil die bestehende BZO keine Einschränkung kennt.

Künftig mögliche Anzahl Arbeitsplätze

Mit der neuen Regelung in der BZO, wonach nur Betriebe zulässig sind, die durchschnittlich mindestens 50 m² Fläche pro Arbeitsplatz beanspruchen, wird die Arbeitsplatzkapazität des Gewerbegebietes Rothaus auf dem heutigen Niveau trotz höherer baulicher Dichte gedeckelt. Die folgende Berechnung zeigt, dass trotz Baumassenziffererhöhung nicht mehr Arbeitsplätze generiert werden. Somit sind auch keine weitergehenden Massnahmen zu ergreifen.

Baubereiche	Herleitung Berechnung (Grundstücksfläche x BMZ neu / 4 m pro Vollgeschoss / 50 m ² pro Arbeitsplatz)	Anzahl Arbeitsplätze
A	$((753 \text{ m}^2 \times 4.0) / 4 \text{ m}) / 50 \text{ m}^2$	15 AP
B	$((1'260 \text{ m}^2 \times 4.0) / 4 \text{ m}) / 50 \text{ m}^2$	25 AP
C	$((4'587 \text{ m}^2 \times 6.5) / 4 \text{ m}) / 50 \text{ m}^2$	149 AP
D	$((4'012 \text{ m}^2 \times 6.5) / 4 \text{ m}) / 50 \text{ m}^2$	130 AP
	Total	327 AP

Nutzweise

Die künftige Entwicklung der Betriebe nur auf die Bestandesgarantie abzustützen (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 Verkaufsflächen. Dies soll aber langfristig nicht ausgeschlossen werden.

Ausnützung
 Abs. 2

Die zulässige Ausnützung wird pro Baubereich festgelegt.

3.4 Erschliessung und Parkierung (Art. 4)

Erschliessung Baubereiche

Abs. 1

Alle Baubereiche sind ab der Bubikonerstrasse zu erschliessen. Die Bubikonerstrasse ist angemessen dimensioniert und erfüllt die Vorschriften der Zugangsnormalien. Die Grundstücke Kat. Nrn. 1372 und 2094 werden direkt ab der Bubikonerstrasse erschlossen. Die Grundstücke Kat. Nrn. 2107 und 12568 werden ab der Bubikonerstrasse rückwärtig erschlossen. Die im Situationsplan bezeichneten Stellen der Einfahrten können bei einer detaillierteren Projektierung leicht verschoben werden.

Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 2094, 2107 und 12568 bestehen Lasten und Rechte für ein Fuss- und Fahrwegrecht.

Zu- und Wegfahrt

Abs. 2

Gestützt auf das Projekt der neuen Tennishalle sind die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage für den Baubereich D im engeren Bereich an der im Situationsplan bezeichneten Stelle vorzusehen. Dabei gilt ein angemessener Anordnungsspielraum. Der Pfeil bezeichnet die anzustrebende Lage, kann im Rahmen der individuellen Projektierung jedoch gering verschoben werden.

Anlieferung mit Lastwagen

Abs. 3

Für die Anlieferung mit Lastwagen ist eine Rundschleife um den Baubereich C offen zu halten. Gemäss den bestehenden Dienstbarkeiten darf dieses Recht von allen Grundeigentümern innerhalb des Geltungsbereiches benutzt werden. Ohne Zustimmung durch den Gemeinderat, darf diese Dienstbarkeit nicht verändert werden. Diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes im Grundbuch anzumerken.

Parkierung

Abs. 4 bis 5

Das Gebiet Rothaus ist mit dem öffentlichen Verkehr mässig gut erschlossen. Es liegt in der Güteklasse D. Die nächste Bushaltestelle liegt in kurzer Fussdistanz, der Bus verkehrt aber nur in einem Halbstundentakt Richtung Bubikon und Rüti ZH. Der Bahnhof Bubikon (S-Bahnhaltestelle S5 und S15 sowie Buskurse 880, 882 und 883) liegt ca. 1.2 km vom Planungsgebiet entfernt. Zu Fuss ist der Bahnhof in ca. 15 Minuten und mit dem Velo in ca. 5 Minuten erreichbar.

Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997.

Berechnung der Anzahl
Autoabstellplätze und Motorräder

Die Anzahl Abstellplätze werden heute gemäss BZO berechnet. Im privaten Gestaltungsplan Rothaus gilt neu die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997. Für die Sportschule / Tenniscenter wird die VSS Norm verwendet.

Heute gemäss BZO:

Baubereich	Nutzungsart	max. Geschossfläche m ²	Bezugsgrösse	PP Beschäftigte	Bezugsgrösse	PP Besucher / Kunden
A	Lagerfläche	753	1PP / 300 m ²	3	-	-
B	industriell und gewerbliche Fabrikation	1'260	1PP / 150 m ²	8	1PP / 750 m ²	2
C	nicht publikumsorientiertes Gewerbe	7'454	1PP / 80 m ²	93	1PP / 300 m ²	25
D	Tenniscenter	5'312	2PP / Feld			8
Total				104		35
Total					139	

Künftig gemäss Wegleitung:

Baubereich	Nutzungsart	max. Geschossfläche m ²	Bezugsgrösse	PP Beschäftigte	Bezugsgrösse	PP Besucher / Kunden
A	Lagerfläche	753	1PP / 300 m ²	3	-	-
B	industriell und gewerbliche Fabrikation	1'260	1PP / 150 m ²	8	1PP / 750 m ²	2
C	nicht publikumsorientiertes Gewerbe	7'454	1PP / 80 m ²	93	1PP / 300 m ²	25
D	Sportanlage	6'520				
	Sportschule		1PP / Lehrer	4	0.1PP / Schüler	6
	Tennis		2PP / Feld			8
	Restaurant		1PP / 250 m ²	4	1PP / 60 m ²	16
	Büro / Gewerbe		1PP / 80 m ²	4	1PP / 100 m ²	3

Reduktion: massgeblicher Bedarf Beschäftigte 60 %, massgeblicher Bedarf Besucher / Kunden 70 %

Total ohne Reduktion	116	60
Total mit Reduktion	70	42
Total	112	

Sämtliche Autoabstellplätze im Baubereich D mit Ausnahme von einzelnen Kurzzeit-Abstellplätzen müssen unterirdisch angeordnet werden. Die Parkplätze für die übrigen Baubereiche können oberirdisch angeordnet werden.

Autoabstellplätze Projektidee Sportschule / Tenniscenter

Gemäss Projektidee befinden sich Total 61 Parkplätze in der Tiefgarage. Aus der oben aufgeführten Berechnung 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, welche übergreifend von kommenden und verweilenden Tennisspielern benutzt wird, sowie der Nutzung von Restaurantbesuchern bei unterschiedlichen Auslastungsfällen (Schön- / Schlechtwetter), als angemessen beurteilt.

Veloabstellplätze

Abs. 6

Für den Baubereich D sind in der Nähe des Schul- und Halleneingangs witterungs- und diebstahlgeschützte sowie gut zugängliche Veloabstellplätze anzuordnen.

Als Richtlinie für die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Berechnung der Anzahl
Veloabstellplätze

Baubereich	Nutzungsart	Bezugsgrösse	Velo-PP Beschäftigte	Bezugsgrösse	Velo-PP Besucher
A	Lagerfläche				
B	industriell und gewerbliche Fabrikation	2VP / 10 Arbeitsplätze	5	0.5VP / 10 Arbeitsplätze	1
C	nicht publikumsorientiertes Gewerbe	2VP / 10 Arbeitsplätze	30	0.5VP / 10 Arbeitsplätze	7
D	Sportanlage				
	Sportschule	2VP / 10 Arbeitsplätze	1	1VP / 1.5-2 Schüler	30
	Tennis	2VP / 10 Arbeitsplätze	-	3-5VP / 10 gleichzeitige Besucher	8
	Restaurant	2VP / 10 Arbeitsplätze	1	2VP / 10 Sitzplätze	16
	Büro / Gewerbe	2VP / 10 Arbeitsplätze	4	0.5VP / 10 Arbeitsplätze	-
Total			41		62
Total			103		

3.5 Umwelt (Art. 5)

Lärmschutz

Abs. 1

Der Lärmschutzwall entlang der Umfahrungsstrasse schützt das Gebiet vor zusätzlichem Lärm. Im gesamten Planungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Empfindlichkeitsstufe III gilt für Wohn- und Gewerbegebiete. Die Immissionsgrenzwerte bei Betriebsräumen von 70 dB am Tag und 60 dB in der Nacht müssen mit dem Baugesuch nachgewiesen werden. Nur für allfällige standortgebundene Wohnungen gelten die Grenzwerte von 65 dB am Tag und 55 dB in der Nacht.

Hochwasser

Abs. 2

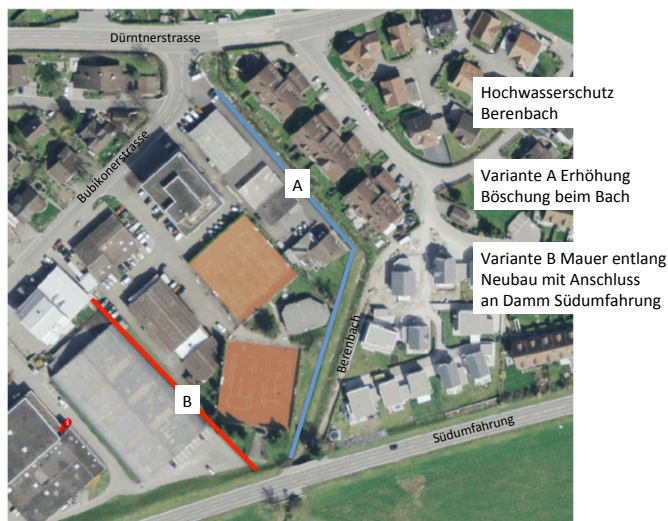
Artikel 5 Absatz 2 schreibt vor, dass in den Bereichen bei denen eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, der Bauherr verpflichtet ist, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Das vom Büro Holinger AG im Bericht vom 5.12.2019 vorgeschlagene Massnahmenkonzept sieht 4 Varianten vor:

Variante 1 "Schutz der Öffnungen" wird vom Fachingenieur als nicht bewilligungsfähig eingestuft. Variante 2 "Abschirmung" sieht durch Geländeanpassungen und Mauern ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters Massnahmen vor, die aufgrund der bestehenden Nutzungen der angrenzenden Betriebe zu erheblichen Einschränkungen führen würden und darum aus betrieblicher Sicht nicht realisierbar sind. Variante 3 sieht eine Mauer mit Anschluss an den Lärmschutzwall vor. Dieser Ansatz (B) ist verhältnismässig und zusammen mit dem Neubau des Sportzentrums realisierbar.

Als weitere Alternative (Variante 4) besteht die Möglichkeit, die bereits erfolgten Massnahmen an der Böschung entlang dem Berenbach zu verstärken (A). Dieser Ansatz ist zweckmässig und wird von der Gemeinde favorisiert, weil dadurch der Hochwasserschutz für das ganze Quartier verbessert wird.

Verbesserter Hochwasserschutz Berenbach



Die Variante 4 mit dem Ausbau des Berenbaches ist im Massnahmenplan Naturgefahren als Massnahme der Priorität 1+ ausgeschieden. Mit der Projektierung wurde 2020 gestartet. Das Bachprojekt wird in enger Zusammenarbeit mit dem AWEL ausgearbeitet. Der Ausbau soll bis spätestens Ende 2024 erfolgen.

Wärmebedarf Abs. 3

Für die neue Tennishalle wurde ein neuer Dämmwert von $U=0.23 \text{ W/m}^2\text{K}$ berechnet. Im Vergleich zum heutigen Wert von $2.8 \text{ W/m}^2\text{K}$ kann künftig mehr als 50 % an Energieverbrauch gespart werden.

Zur Wärmezeugung wird der vorhandene Gasanschluss verwendet und die Räume werden mittels Gasheizung geheizt.

Geplant wird, dass ein möglichst grosser Anteil des Warmwassers mittels erneuerbaren Energien (Solarthermie) aufbereitet wird. Dazu ist eine thermische Solaranlage auf der Südseite der Tennishalle vorgesehen. Ein Ziel ist, später sogar mittels Photovoltaikanlagen einen Grossteil der Elektrizität über das Dach zu gewinnen.

3.6 Schlussbestimmung (Art. 6)

Inkrafttreten

Gemäss den Verfahrens- und Rechtsschutzbestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz muss zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen. Danach kann gegen den privaten Gestaltungsplan Rothaus Rekurs erhoben werden. Der Gestaltungsplan tritt in Kraft, wenn die kantonale Genehmigung rechtsgültig ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens. Die Inkraftsetzung ist durch die Gemeinde zu publizieren.

4. Auswirkungen

4.1 Grundsatz

Gestaltungsplan Rothaus

Der Gestaltungsplan Rothaus ermöglicht:

- den Erhalt der bestehenden Bauten mit ihren Nutzungen und ihrem Ausmass;
- die Realisierung einer neuen Tennishalle mit neuen Nutzungen.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Der Neubau wie auch die bestehenden Bauten werden im Ausmass ähnlich wie der heutige Bestand ausfallen. Durch die Anforderungen an Höhe und Abmessung der Gebäude können attraktive Neubauten gesichert werden, welche sich gut in die gewachsene Struktur einfügen und diese zeitgemäss ergänzen. Die Neubauten der geplanten Sportschule und der geplanten Tennishalle (Baubereich D) weichen in der Höhe nicht wesentlich vom Bestandesbau ab. Lediglich der neue Kopfbau der geplanten Sportschule ist knapp 1 Meter höher als der First der bestehenden Tennishalle. Auch die Höhenmasse in den übrigen Baubereichen orientieren sich weitgehend am Bestand. Im Sinne eines angemessenen Projektierungsspielraumes für künftige bauliche Veränderungen werden in den Baubereichen C und D Bauten mit 13.5 m Gebäudehöhe zugelassen. Im Gegenzug darf in diesen Bereichen aber keine zusätzliche Firsthöhe beansprucht werden. Somit bleibt die zulässige Gesamthöhe gleich. In den Baubereichen A und B gelten die Masse gemäss rechtsgültiger BZO unverändert. Damit ist ein verträglicher Übergang zum angrenzenden Wohnquartier gewährleistet.

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.

4.3 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 Dürntner 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 Dürntnerstrasse wird heute mit ca. 2'000 DWV (Durchschnittlicher Werktagsverkehr) und somit mit ca. 84 Fahrzeugen pro Stunde (Fz/h) befahren.

Erzeugen die ca. 60 Parkplätze pro Tag durch Schüler, Restaurantbesucher und Freizeitsportler vier Fahrten (Morgen und Abend je zweimal), führt das zu einem Mehrverkehr über die Dürntnerstrasse von ca. 240 Fahrten und somit 10 Fz/h. Die Leistungsfähigkeit der Strasse wird daher nicht überschritten.

Mit der Einschränkung der Nutzweise (im Baubereich D sind nur eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. In den anderen Baubereichen A, B und C sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, 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 oder sind bereits in Planung, sodass diesbezüglich auf weitere Bestimmungen im Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

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.

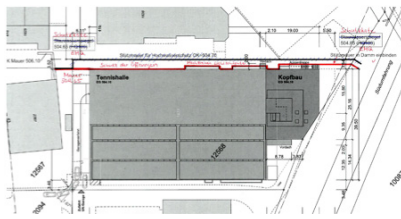
4.4 Hochwasserschutz

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 Gestaltungsplanperimeters 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 Stützmauer im Nordwesten an.

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 bis spätestens Ende 2024 verbindlich zugestimmt.

Durch die empfohlene Objektschutzmassnahme 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.

4.5 Fazit

Der vorliegende private Gestaltungsplan Rothaus 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

1. Öffentliche Auflage	Die erste öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 24.3.2017 bis 24.5.2017.
Anhörung	Der private Gestaltungsplan Rothaus wurde der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden Bubikon, Rüti ZH, Hinwil und Wald ZH zur Anhörung unterbreitet. Diese verzichteten auf eine Stellungnahme.
1. Vorprüfung	Der private Gestaltungsplan Rothaus wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes wird im Kapitel 5.2 dargelegt.
Einwendungen	<p>Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen.</p> <p>Nicht oder nur teilweise berücksichtigte Anliegen werden gemäss § 7 PBG im separaten Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und die Nichtberücksichtigung begründet.</p>
Aufstellung	Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde der private Gestaltungsplan Rothaus bereinigt. Nach der Unterzeichnung durch die Grundeigentümer hat die Gemeindeversammlung am 14. September 2017 dem Gestaltungsplan zugestimmt.
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

Der private Gestaltungsplan Rothaus wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 2. Vorprüfung eingereicht. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes wird im Kapitel 5.3 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 separaten Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und die Nichtberücksichtigung begründet.

Genehmigungsauflagen

Im zweiten Vorprüfungsbericht werden folgende Auflagen für die Genehmigung gemacht:

- Vor Einreichen zur Genehmigung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und des privaten Gestaltungsplanes Rothaus 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 Genehmigungsauflagen

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 Aufzonung 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.

Festsetzung	Die Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2020 hat dem privaten Gestaltungsplan zugestimmt und diesen im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt. (noch offen)
Genehmigung	Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung wird der private Gestaltungsplan 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

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.

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

Zudem handelt es sich bei der Aufzonung 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 (vgl. 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 Nutzweise

Damit die Summe des motorisierten Individualverkehrs aufgrund publikums- und beschäftigungsintensiven Nutzungen nicht drastisch ansteigt, sind in den Baubereichen C und D Handels- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen.

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 bestehender 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 Gemeinde 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 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. Im Baubereich D sind gemäss Gestaltungsplan nur eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. In den anderen Baubereichen A, B und C sind Betriebe (gemäss revidierter BZO und GP-Vorschriften) 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. Diese Regelung wurde gewählt, damit eine spürbare Intensivierung von publikums- und beschäftigtenintensiven Nutzungen nicht stattfinden kann.

Antrag 4 Fusswege

Für die Förderung des Fussverkehrs wird empfohlen, die Fusswege zum Gestaltungsplangebiet attraktiv zu gestalten.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Fusswegverbindungen zu den angrenzenden Wohnquartieren erfolgen über bestehende Trottoirs. Der Fuss- und Radweg zum Bahnhof Bubikon führt über eine bestehende Unterführung unter der Autobahn bis zur Südumfahrung. Auf Höhe des Kreisel ist der Übergang mit einer Mittelinsel geschützt und anschliessend verläuft der Weg über die Bubikonerstrasse, die heute nur eine untergeordnete Verkehrsfunktion hat und darum fast verkehrsfrei ist. Auf Gemeindegebiet Bubikon verläuft der Weg über die Sennweidstrasse, die in einer Tempo-30-Zone liegt. Es besteht somit kaum Spielraum für eine gestalterische Aufwertung.

Antrag 5 Lichtimmissionen

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Lichtimmissionen können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Zur Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum soll eine Festlegung gemacht werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Festlegungen zu Lichtimmissionen sind abschliessend im Umweltschutzgesetz (USG) verankert. Da das übergeordnete Recht in erster Linie zur Anwendung kommt, muss keine zusätzliche Festlegung in den Bestimmungen gemacht werden.

Vorprüfungsbericht vom
13. Juni 2019

5.3 Ergebnisse 2. Vorprüfung

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

Es wurden folgende Anträge und Anliegen aufgenommen:

- Die gewünschten Textanpassungen in Kapitel 5.2, 2.4 und 4.4 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 3.3 wird aufgezeigt, dass die Arbeitsplatzzahl trotz höherer baulicher Dichte gegenüber den bisherigen Vorschriften in der BZO nicht zunimmt.
- In Kapitel 3.4 wird tabellarisch die Parkplatzberechnung für den Motorisierten- und den Veloverkehr aufgezeigt.
- Im Bericht Kapitel 4.3 wird der Hinweis bezüglich der ungenügenden Löschwasserversorgung angebracht.

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

Der vorliegende Gestaltungsplan ist somit genehmigungsfähig.

Anhang

A1 Massnahmenkonzept Hochwasser,
Holinger AG, 5.12.2019

Gemeinde Dürnten

Privater Gestaltungsplan Rothaus



Massnahmenkonzept Hochwasser

Winterthur, 05.12.2019

Walter Künzi
Walderstrasse 16a
8630 Rüti

Gemeindeverwaltung Dürnten
Rütistrasse 1
8635 Dürnten

HOLINGER AG INGENIEURUNTERNEHMEN

Im Holderli 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.

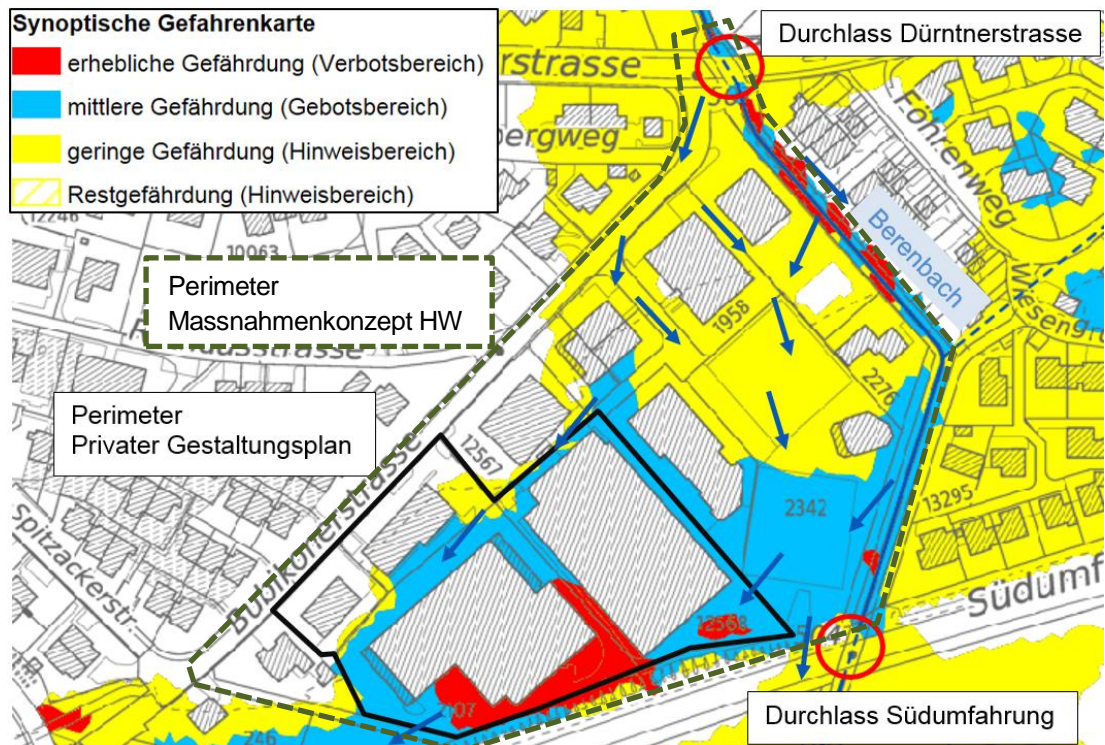


Abbildung 1: Planausschnitt aus der Naturgefahrenkarte Jona [1] mit eingezeichneten Fließwegen, Perimeter des Privaten Gestaltungsplans (schwarze Markierung) und Perimeter des Massnahmenkonzepts HW (dunkelgrün strichliert)

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).

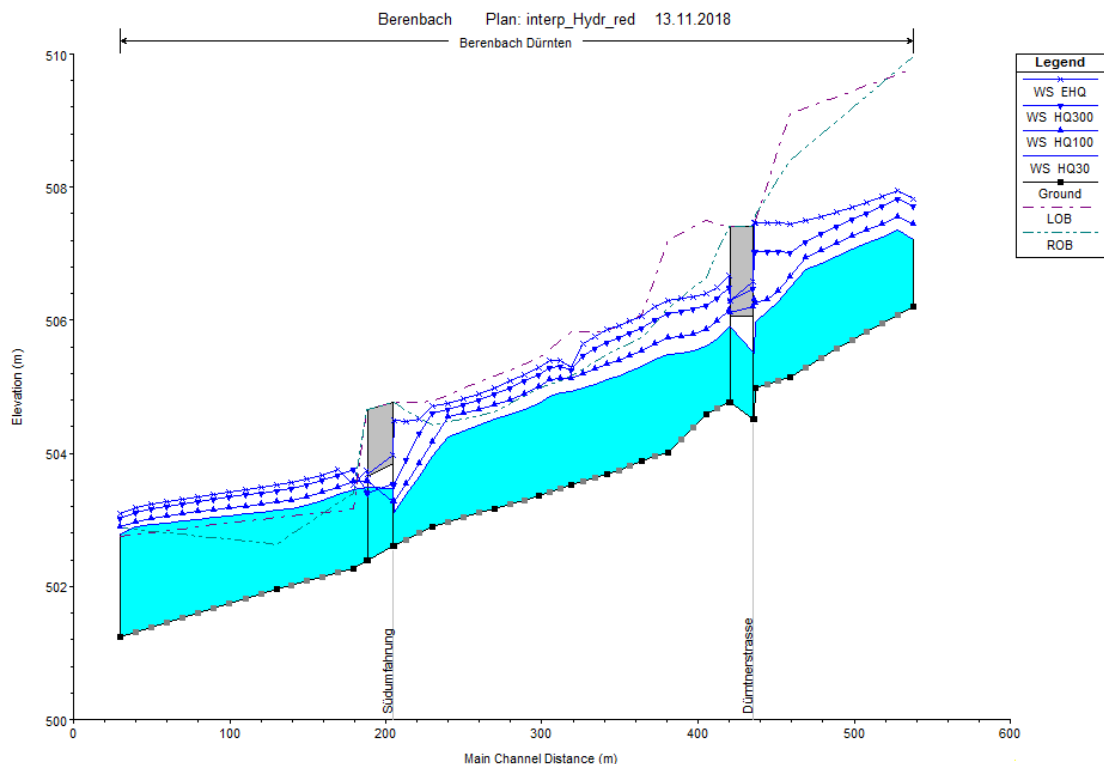


Abbildung 2: Längenprofil aus Staukurvenberechnung mit reduzierten Abflüssen

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.

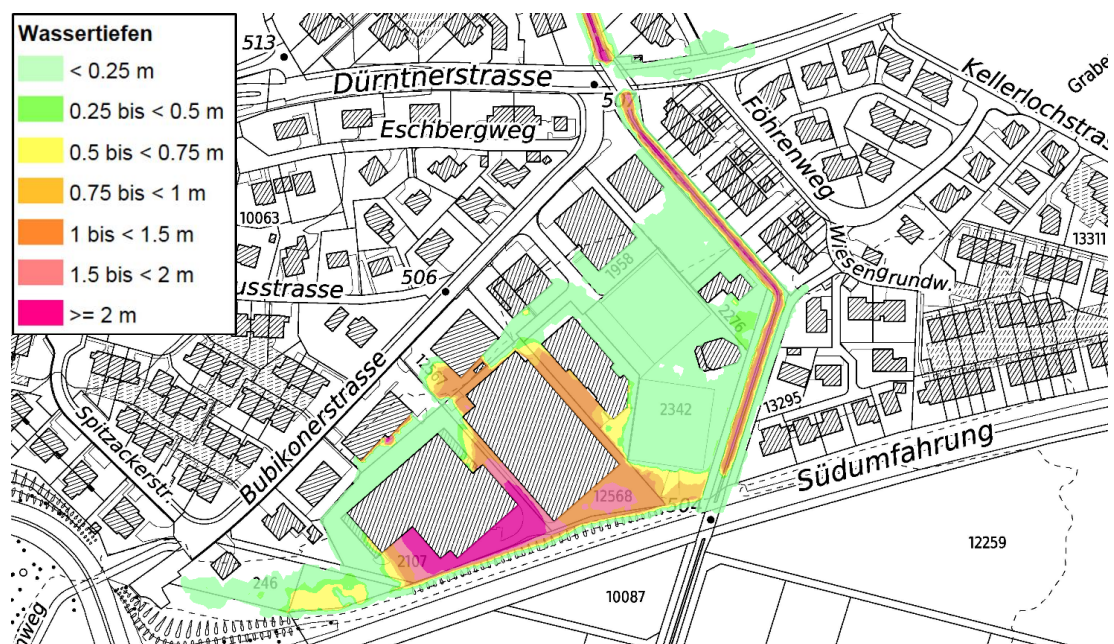


Abbildung 5: Wassertiefen bei einem HQ300 gemäss reduzierten Abflüssen

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.

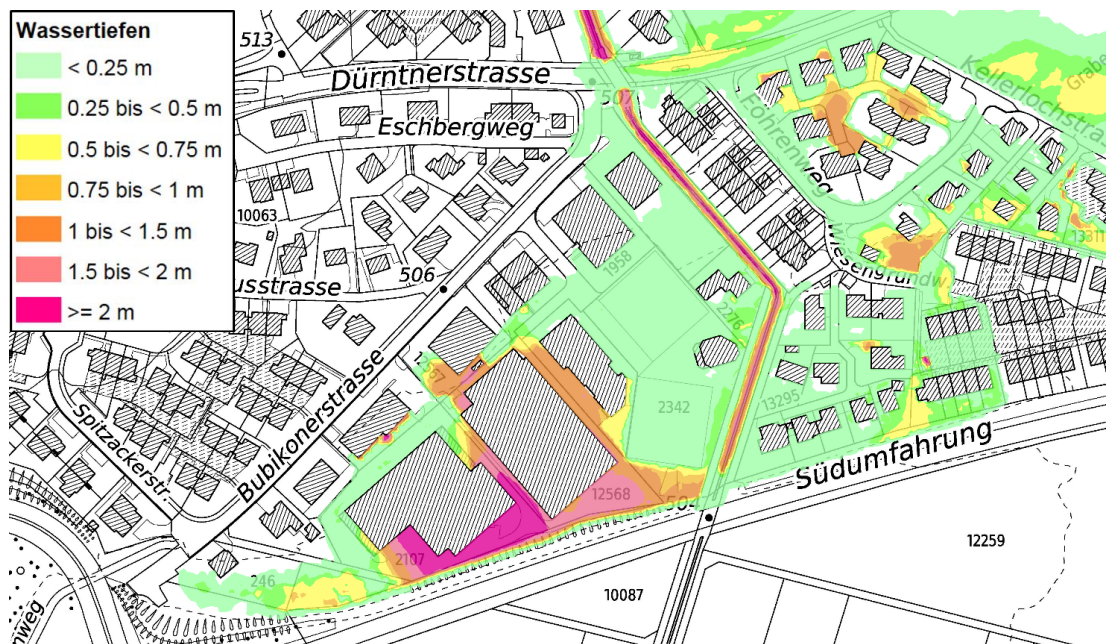


Abbildung 6: Wassertiefen bei einem EHQ gemäss reduzierten Abflüssen

Für das Areal Rothaus sind die erwarteten Wasserspiegellagen nach Szenarien in Tabelle 2 aufgelistet. Die Modellierung mit den reduzierten Abflüssen zeigt, dass die Knoten bei EHQ nur 10 cm höher liegen als beim HQ300. Somit wäre ein Schutz bis EHQ verhältnismässig und gut umsetzbar.

Tabelle 2: Wasserspiegellagen im Untersuchungsperimeter

Szenario	Einstaukote [m ü.M.]
HQ300	504.45
EHQ	504.55

3.2 Einwirkung auf den Perimeter des Gestaltungsplans

Bei den extremen Hochwasserereignissen kann das Wasser über die nordöstlichen angrenzenden Parzellen (Nr. 12377, Nr. 2341 und Nr. 2342) und über die Zufahrtsstrasse auf den Perimeter des Gestaltungsplans fliessen.

Das Areal befindet sich in einer Senke hinter dem Lärmschutzdamm entlang der Südumfahrung. Auf dem Areal sind Wassertiefen von über 2 m zu erwarten. Das Wasser kann beim beurteilten Richtprojekt [5] an verschiedenen Stellen in die EG/UG der geplanten Überbauung eintreten. Es sind deshalb in jedem Fall Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser notwendig. Die erwarteten Fliessgeschwindigkeiten bei der Tennishalle betragen beim EHQ maximal 1.3 m/s. Somit wird ein Freibord von 10 cm angenommen.

Die Schutzkote beträgt für das EHQ somit 504.65 m ü.M.

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.

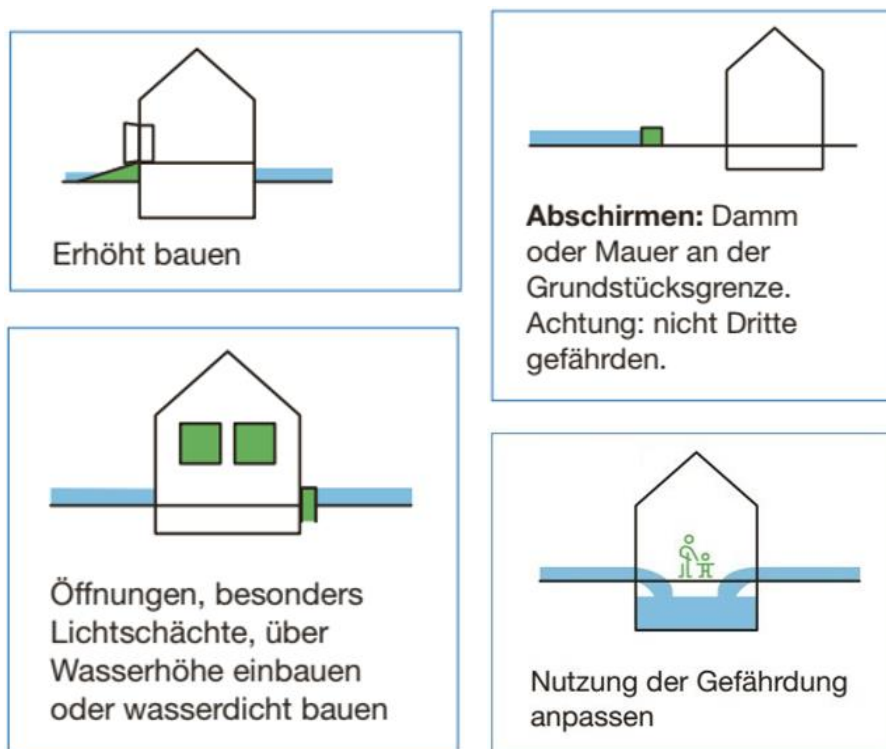


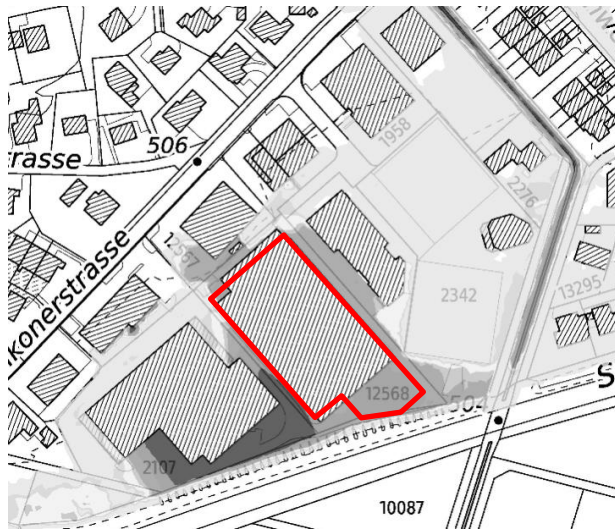
Abbildung 7: mögliche Konzepte für den Objektschutz [12]

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.

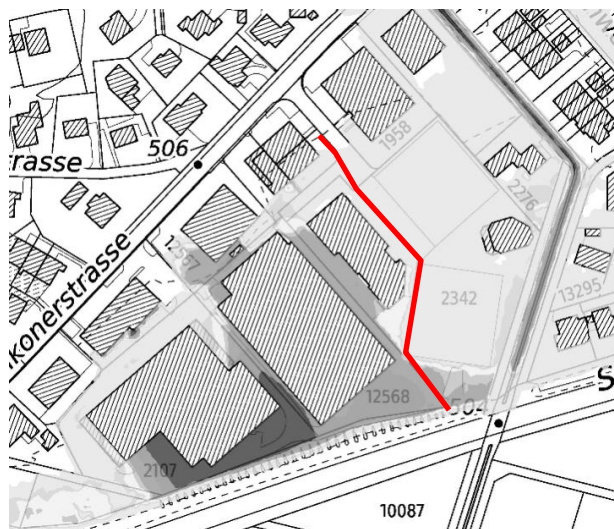


Abbildung 9: Objektschutzkonzept „Abschirmung“

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.

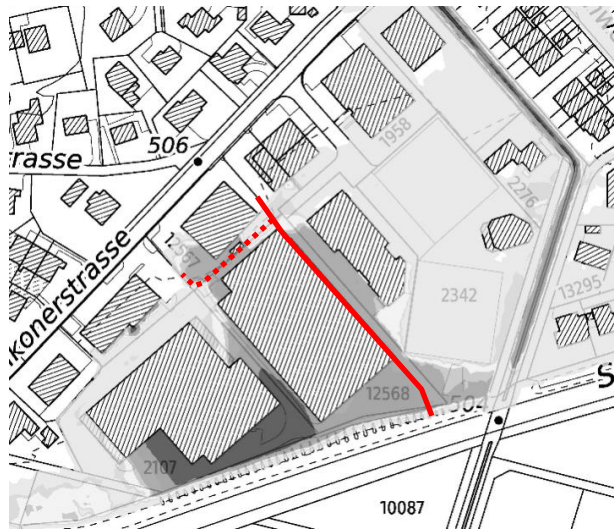


Abbildung 10: Objektschutzkonzept „Schutz der Öffnungen & Abschirmung“

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 (punktierter 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.

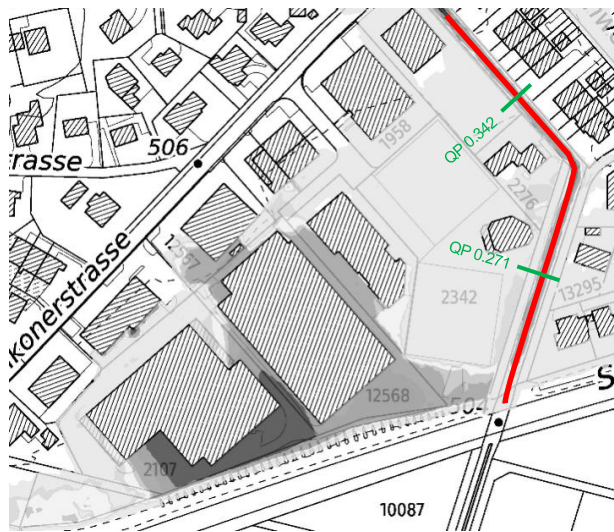


Abbildung 11: Ausbau des Berenbachs – Situation

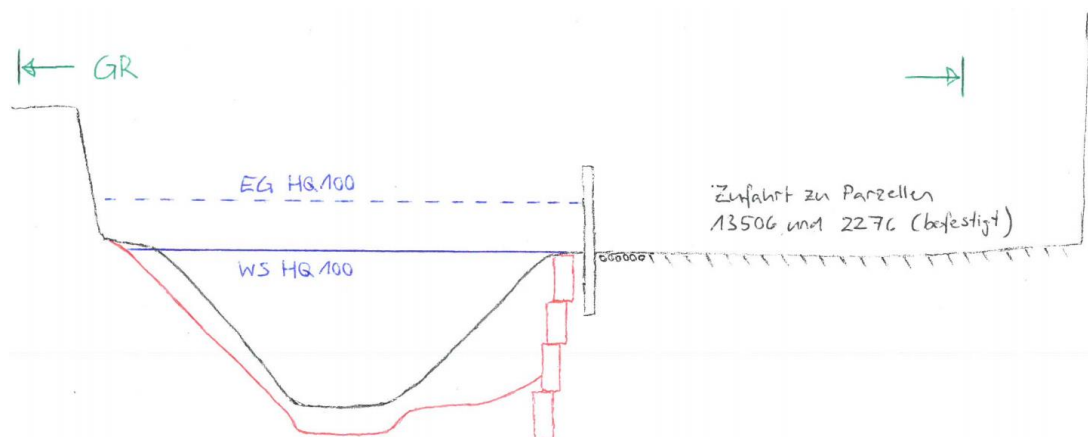


Abbildung 12: Ausbau des Berenbachs – Querprofil 0.342

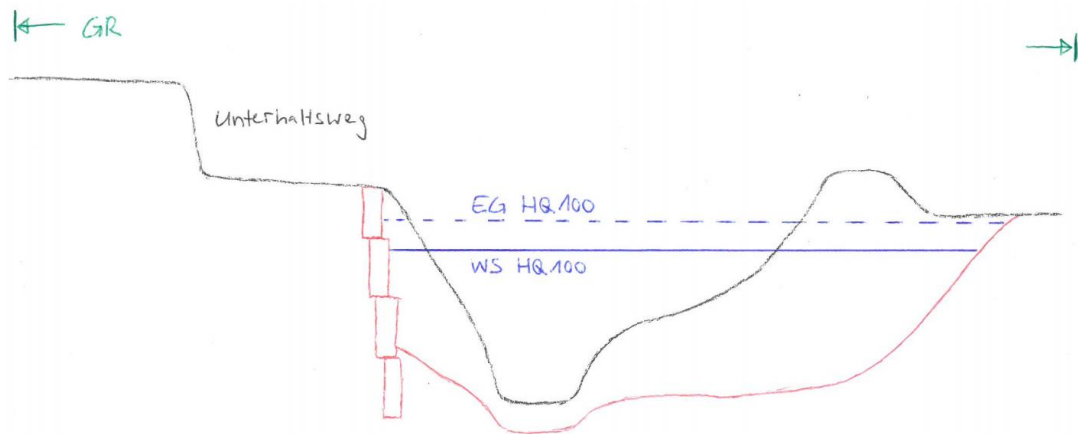


Abbildung 13: Ausbau des Berenbachs – Querprofil 0.271

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).

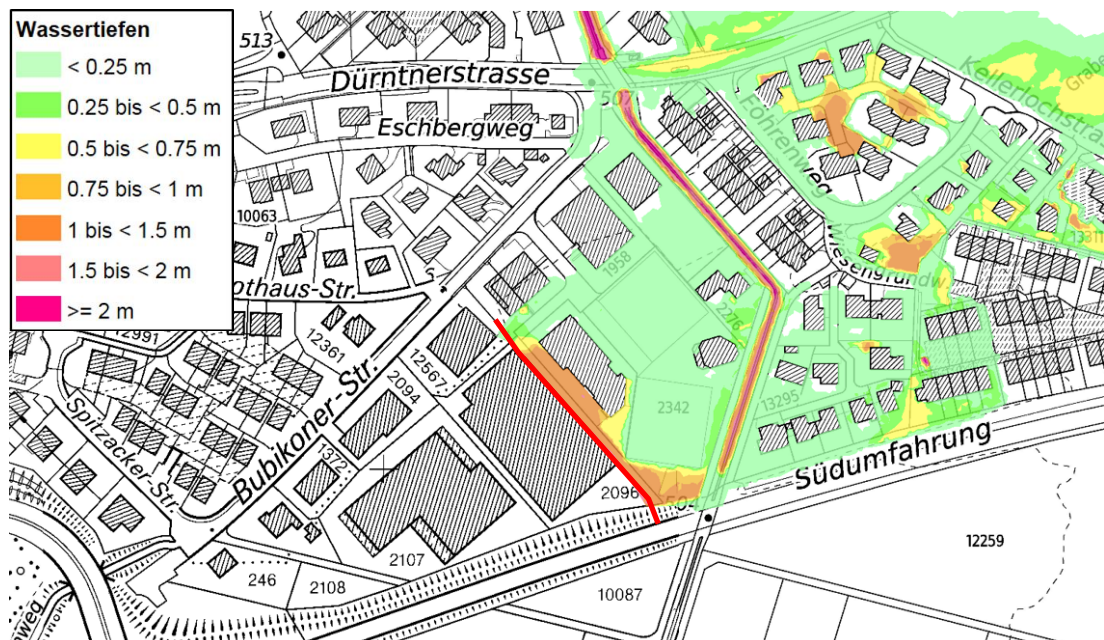


Abbildung 14: Wassertiefen bei einem EHQ inkl. Arealschutz Rothaus

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



Privater Gestaltungsplan Rothaus

Bericht zu den Einwendungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Die Grundeigentümer:

- Walter Künzi, Rüti ZH
Kat. Nr. 12568
- LANDI Bachtel Genossenschaft, Dürnten
Kat. Nr. 1372
- Polysport AG
Kat. Nr. 2094
- Blemo Immobilien AG, Dürnten
Kat. Nr. 2107

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt und im Sinne von § 85 Abs. 2 als
allgemeinverbindlich erklärt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhalt	1. Mitwirkung	3
	1.1 Einwendungen 1. öffentliche Auflage	3
	1.2 Einwendungen 2. öffentliche Auflage	5

Auftraggeber

Walter Künzi

Bearbeitung

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

1. Mitwirkung

1.1 Einwendungen 1. öffentliche Auflage

Berücksichtigte und nicht berücksichtigte Einwendungen

Karin Fehlmann und Marco Schön
Verkehrskonzept

Während der Auflagefrist vom 24.3.2017 bis 24.5.2017 sind zwei Einwendungen von Grundeigentümern eingegangen. Zur Nichtberücksichtigung wird wie folgt Stellung genommen:

Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass das vorliegende Projekt eine Begegnungsstätte von Menschen der Region mit zahlreichen Familien- und Sportangeboten werden soll. Beim Umbau sollen ein Restaurant mit ca. 80 Sitzplätzen und Parkflächen für 58 Fahrzeuge entstehen. Das Gebiet Rothaus ist gemäss ÖV-Gütekategorie mässig gut erschlossen. Nachdem es in Dürnten nur spärlich Restaurantbetriebe gibt, werden durch das Restaurant auch Nicht-Teilnehmer des Sportcenters angezogen. Diese werden erfahrungsgemäss nicht zu Fuss oder mit dem Fahrrad kommen. Zudem ist davon auszugehen, dass einige Kinder der Sportschule von ihren Eltern mit dem Auto zur Schule gebracht und/oder abgeholt werden, was ja bereits bei öffentlichen Schulen ein grosses Problem darstellt. Weiter handelt es sich bei der Bubikonerstrasse um einen Schulweg mit täglich mehreren Kindern verschiedenen Alters. Eine Aufwertung der Gemeinde wird grundsätzlich begrüsst, doch darf diese nicht auf Kosten der schwächeren Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer gehen. Mit einem Verkehrskonzept soll also geklärt und aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen (Tempo 30, Verkehrshindernisse) gerechnet werden kann, von welcher Verkehrsmehrbelastung ausgegangen wird und inwiefern der öffentliche Verkehr ausgebaut werden soll.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Die Dürntnerstrasse weist heute einen DWV (Durchschnittlicher Werktagsverkehr) von ca. 2'000 Fahrzeugen auf. Dies entspricht somit ca. 84 Fahrzeugen pro Stunde (Fz/h). Die Verkehrsbelastung kann folglich als gering bezeichnet werden. Der Restaurantbetrieb wird am Mittag vor allem von Schülern, Lehrern, Angestellten und einigen Handwerkern besucht. Am Abend könnten einige Freizeitsportler nach dem Sport noch einkommen. Erzeugen die ca. 60 Parkplätze pro Tag also ca. vier Fahrten (Morgen und Abend je zweimal), führt das zu einem Mehrverkehr über die Dürntnerstrasse von ca. 240 Fahrten und somit 10 Fz/h. Die Leistungsfähigkeit der Strasse wird daher bei Weitem nicht überschritten. Der zusätzliche Verkehr ist auch aus lärmtechnischer und lufthygienischer Sicht nicht von Relevanz.

Nach Angaben der Schulleitung stammen die meisten Schüler aus der näheren Umgebung rund um Dürnten. Diese kommen mit dem Velo zur Schule. Nur wenige werden mit dem Auto gebracht.

Eine Erarbeitung eines flächendeckenden Tempo-30-Zonen-Konzepts wäre Sache der Gemeinde. Über dieses Thema wurde am 24.9.2018 an der Urne abgestimmt. Die Stimmberechtigten lehnten die Initiative für mehr Sicherheit, höhere Wohnqualität und weniger Kosten mit 63,6% Nein-Stimmen ab. Somit dürfte das Thema Tempo 30 einstweilen vom Tisch sein.

Jürg Sturzenegger
Erschliessung

Mit Blick in die Zukunft drängt sich ein solcher Schritt je länger je mehr auf. Durch das massive Bevölkerungswachstum im Dorfteil Dürnten hat sich auch die Verkehrsmenge stark erhöht. Die Bubikonerstrasse wurde in der Vergangenheit immer mehr zu einer Sammelstrasse. Nebst dem Anwohnerverkehr wird die Strasse von Schülern und Kindergärtnern als Schulweg benutzt. An einem normalen Schultag ergibt das rund 800 "Schülerbewegungen". Zudem wird diese mit dem Ausbau der Entsorgungsstelle der Firma Grimm, der Industrie- und Gewerbezone Dürnten und Bubikon immer häufiger durch schwere Lastwagen befahren. Mit der Südumfahrung kann das Dorf mit relativ tiefen Kosten verkehrsmässig entlastet werden. Die Gewerbezone soll daher direkt ab der Südumfahrungsstrasse erschlossen werden.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Eine rückwärtige Erschliessung ab der Bubikonerstrasse besteht bereits und ist gemäss Zugangsnormen ausreichend dimensioniert. Eine Zufahrt ab der Umfahrungsstrasse ist nicht zweckmässig und sowohl aus rechtlicher als auch aus verkehrstechnischer Sicht nicht erwünscht. Gemäss § 240 Abs. 3 PBG müssen Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten erfolgen, wie dies heute der Fall ist.

Eine Erschliessung ab der Südumfahrungsstrasse würde zudem den bestehenden Lärmschutzwall zerschneiden. Der Lärmschutz würde dadurch geschwächt und die Lärmbelastung sowohl für die neue Sportschule als auch für einzelne Wohnbauten stärker.

Elvira Näf, Werner
Bühlmann, Ljiljana Naef,
Roger Naef
Erschliessung

1.2 Einwendungen 2. öffentliche Auflage

Eine Erschliessung für die Sport- und Freizeitbetriebe muss zwingend über die Südumfahrungsstrasse stattfinden, zumal nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Nutzung des Standortes ändern könnte. Grund: Das Quartier hat sehr viele Fussgänger, insbesondere Schulkinder, die jeden Tag auf der Bubikonerstrasse ins Zentrum oder Richtung Bahnhof zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs sind. Eine fehlende 30er Zone verschärft dieses Problem. Durch die fehlende Lärmschutzwand bei der Autobahneinfahrt- und Brücke ist das Quartier bereits heute sehr vielen Lärmemissionen ausgesetzt. Zusätzlicher Verkehr ist nicht nur auf der Dürntnerstrasse, sondern auch auf der Bubikonerstrasse zu erwarten. Auch die ÖV-Anbindung an den neuen Sport- und Freizeitbetrieb soll über die Südumfahrungsstrasse ermöglicht werden.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

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 Bubikonerstrasse 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 Dürntnerstrasse 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.

Polysport AG,
c/o Annemarie Beer
Nutzweise Baubereich D

Gemäss der Projektidee und dem erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan (Ziff. 3.3) soll im Baubereich D ein bereits als Vorprojekt eingereichtes Sportzentrum mit Tennishalle und Restaurant mit rund 116 (nicht 80) Plätzen verwirklicht werden. Daher soll die Nutzung auf dem Baubereich D darauf beschränkt werden. In den massgebenden Bestimmungen kommt das nicht klar zum Ausdruck. Verschärft würden die Probleme zudem, wenn auf Grund nicht eingeschränkter Nutzweise und der in der Tennishalle zur Verfügung stehenden Raumhöhe der Einbau eines Zwischengeschosses vom Grundeigentümer vorgesehen würde oder die zusätzlichen Gewerberäume schliesslich ausserhalb des Sport- und Gesundheitsbereiches vermietet oder verkauft würden. Daher ist in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan zu präzisieren, dass im Baubereich D ausschliesslich Nutzungen im Sport-, Tennis- und Sportschulbereich zulässig sind.

Die Bestimmungen Ziff. 3 Abs. 2 sollen wie folgt angepasst werden: "Im Baubereich D sind nur eine Sportschule, Tennishalle sowie andere Sportbetriebe mit in diesem Zusammenhang stehenden Einrichtungen sowie eine Cafeteria/Restaurant mit bis zu 116 Plätzen zulässig."

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Bereits heute sind in der Gewerbezone G 3.0 neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Mit dem Gestaltungsplan wird die Nutzweise beschränkt. Im Baubereich D soll eine Tennishalle mit anderen Sportbetrieben und einer Sportschule zulässig sein.

Die Tennishalle wird neu gebaut. Damit wird auch klar zum Ausdruck gebracht, dass die Tennishalle langfristig als solche genutzt werden soll. Eine Nutzungsbeschränkung wie sie von der Einwenderin gefordert wird, würde aber zum Problem führen, dass, wenn die Nachfrage einer Sportschule mittel- bis langfristig nicht mehr vorhanden ist, das Gebäude einfach leer stehen würde, was weder angemessen noch zweckmässig wäre. Die Nutzung darf deshalb nicht unnötig weiter eingeschränkt werden. Die in der Bau- und Zonenordnung und in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen gewähren, dass kein unverhältnismässiger Verkehr entsteht.

Die Präzisierung von maximal 116 Sitzplätzen für das Restaurant kann berücksichtigt werden. Dies hat aber keine Auswirkung auf die Anzahl der Autoabstellplätze, denn die Berechnung beruht auf den Flächenangaben. Diese bleibt unverändert.

Polysport AG,
c/o Annemarie Beer
Ausnützung Baufeld C

Der Betrieb einer modernen Tennishalle ist für die Polysport AG verständlicherweise zwingend mit einer grossen Raumhöhe verbunden. Daher ist die Baumasse von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ anstelle von heute $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nachvollziehbar. Hingegen nicht nachvollziehbar ist die ebenfalls weitere Erhöhung der Baumasse des Baufeldes C, was mit dem Gestaltungsplan von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ noch weiter massiv erhöht wird. Die mit dem Gestaltungsplan beantragte Mehrnutzung von $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ würde ein zusätzliches Bauvolumen von rund $6'880 \text{ m}^3$ ergeben. Aus Sicht der Einwenderin fehlt jegliche Rechtfertigung. Mit einer Erhöhung der Baumasse von heute $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ wird die Grundordnung geradezu massiv torpediert. Das schon heute ungelöste Parkplatzproblem würde als Folge davon insbesondere im Bereich des Baufeldes C zu chaotischen Verkehrs- und Parkierzuständen führen. Auch muss die gestalterische Einordnung des Bauvolumens befriedigend sein. Vorliegend ist zu beachten, dass auf der Südseite das Baufeld C direkt auf grosser Länge an die Südumfahrungsstrasse angrenzt und dann gleich die weitläufige offene Landwirtschaftszone in schönster Ausprägung mit Sicht bis zum Ritterhaus Bubikon und umgekehrt folgt.

Es sei in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan bei der Marginalie "Ausnützung" die dortige maximale Baumassenziffer in m^3/m^2 im Sinne von § 258 PBG für das Baufeld C von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu setzen.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Das bestehende Gebäude im Baufeld C wurde am 19.5.1981 baurechtlich bewilligt. In der Baubewilligung wurde festgehalten, dass die zulässige Ausnützung von $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ im Projekt nicht überschritten wurde. Folglich galt zum Zeitpunkt der Baubewilligung eine deutlich höhere zulässige bauliche Dichte. Erst mit einer späteren Revision der Nutzungsplanung wurde das Gebiet Rothaus einer Gewerbezone mit einer Baumassenziffer von $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zugewiesen. Zum Zeitpunkt der neuen Festlegung gab es nebst der neuen Industriezone I7 nur noch die Gewerbezone G3. Im Zuge dieser Umzonung wurde zu wenig auf den baulichen Bestand geachtet, weshalb die Grundstücke Kat. Nrn. 2107 und 12568 seither übernutzt sind. Aber auch die Nutzung von Kat. Nr. 1372 liegt deutlich über dem zulässigen Mass der Zone G 3.0. Dieser unbefriedigende Zustand soll nun mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung und dem privaten Gestaltungsplan bereinigt werden. Die vorgesehenen baulichen Dichten mit einer Abstufung zum Wohngebiet sind aus Sicht der Gemeindebehörde und dem Kanton angemessen und zweckmässig. Eine Reduktion erscheint daher nicht angezeigt.

Dem angesprochenen und nicht belegten Parkplatzproblem ist entgegenzuhalten, dass mit den Nutzungsbeschränkungen in der Bau- und Zonenordnung sowie im Gestaltungsplan bezüglich Arbeitsplatzdichte und zulässigen Verkaufsflächen bereits

präventiv Massnahmen erlassen werden, damit kein unverhältnismässiger Verkehr entstehen kann.

Polysport AG,
c/o Annemarie Beer
Erschliessung

Die mit dem Gestaltungsplan massive Aufzonung 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 der bereits heute vorhandenen Erschliessungsprobleme. 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 Aufzonung über den GP von 5.0 m³/m² auf 6.5 m³/m² 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 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 angedacht, 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.

Polysport AG,
c/o Annemarie Beer
Parkierung

Die Berechnung der Anzahl Parkplätze im Gestaltungsplan ist unrealistisch und weicht teilweise von den dem Gestaltungsplan zu Grunde gelegten Grundlagen ab und ist insofern widersprüchlich.

Die heute im Areal vorhandene Anzahl oberirdischer Parkplätze kann nicht erweitert werden. Im Gegenteil, es entfallen nämlich auch diejenigen Parkplätze, die trotz Parkverbot auf der im Grundbuch als Grunddienstbarkeit eingetragenen Areal-Erschliessungsfläche widerrechtlich genutzt werden. Die entlang der Nordost-Seite des Gebäudes der Polysport AG sich befindenden senkrecht angeordneten Parkplätze wären wegen dem Mehrverkehr infolge höherer Ausnützung und wegen dem rückwärtigen Ausfahren aus diesen Parkplätzen nicht mehr verkehrssicher zu betreiben.

Es seien basierend auf einer Neuüberprüfung in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan unter Ziff. 4 "Erschliessung und Parkierung" für die Baufelder C und D mehr Pflichtparkplätze vorzuschreiben.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Der Kanton verlangt ganz klar, dass sich die Parkplatzberechnung nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen richtet.

Das Gebiet wird mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ausreichend erschlossen (ÖV-Güteklasse D). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass viele Tenniscenter-Nutzer vermehrt auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad anreisen. Viele Parkplätze stehen dann für das gesamte Areal zur Verfügung. Die Tiefgarage verfügt ebenso über ausreichend Parkplätze.

Die entlang der Nordost-Seite des Gebäudes der Polysport AG senkrecht angeordneten Parkplätze werden durch den Verkehr des Baubereiches D nicht tangiert. Diese Parkplätze können daher ebenso wie bis anhin genutzt werden.

Eine Vorschrift von zusätzlichen Pflichtparkplätzen wird daher nicht gemacht.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Richtplanung
Publikationsdatum: KABZH 13.07.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 13.08.2021
Meldungsnummer: RP-ZH01-0000000173

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

Privater Gestaltungsplan Rothaus in der Gemeinde Dürnten, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8635 Dürnten

Angaben zur Richtplanung:
Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:
Regierungsrat des Kantons Zürich

Angaben zur Auflage:
Der Private Gestaltungsplan 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. Der Private Gestaltungsplan Rothaus 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