EMBRACH

Teilrevision der Nutzungsplanung 2016

Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Bearbeitungsstand:
Vom Gemeinderat verabschiedet am 6. Juli 2016
zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Gattikon, 30. Juni 2016
21'993 DCH-ph

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Planungs- und Verkehrskommission

Gemeinderat:

- Rebekka Bernhardsgrütter, Bauvorsteherin (Präsidentin der Kommission)
- Heiner Vögeli, Werkvorsteher / Sicherheitsvorsteher
- Hans Dietrich, Liegenschaftenvorsteher

Vertretung Ortsparteien:

- Roger Kreis (GLP)
- Hans-Jürg Renk (FDP)
- Alfred Steiner (SVP)
- Kurt Haas (SP)

Vertretung Verein Lebenswertes Embrachertal:

- Peter Eggenberger

Vertretung aus dem Gewerbe:

- Doris Weidmann

Vertretung aus der Bevölkerung:

- Lukas Erny
- Corina Ganz
- Ernst Albrecht
- Hansjörg Benninger
- Gino Biondi

Vertretung Arbeitsgruppe Verkehr:

- Heinz Nauer
- Nikolaus Schudel

Mit beratender Stimme (aber ohne Stimmrecht):

- Daniel von Büren (Bausekretär)
- Daniel Christoffel und Pascal Humbel (Ortsplaner)

Titelbild: Eigene Fotos / Darstellung

Inhalt, Redaktion und Projektleitung

Pascal Humbel und Daniel Christoffel, Planungsbüro Daniel Christoffel

Gattikon, 30. Juni 2016

Inhalt

1 Vorbemerkung 5
1.1 Anlass 5
2 Bisherige Regelung 5
3 Neue Verordnung über Fahrzeugabstellplätze aufgrund der Wegleitung der Baudirektion 6
3.1 Vorschriften 6
3.2 Berechnung der Anzahl Motorfahrzeugabstell-plätze 7
3.3 Bestimmen des Grenzbedarfs an Abstellplätzen 8
3.4 Reduktion aufgrund ÖV-Güteklassen 9
3.5 Reduktion aufgrund örtlicher Besonderheiten 10
3.6 Situationsplan der Güteklassen 12
3.7 Bestimmen des massgeblichen Bedarfs (Pflichtbedarf)
3.8 Standardbedarf an Veloabstellplätzen 14
4 Mitwirkung 15
4.1 Öffentliche Auflage 15
4.2 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger 15
5 Vorprüfung 15
6 Festsetzung durch die Gemeindeversammlung 17
7 Planungsablauf 17
Anhang 18
I Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (BZO): „Art. 33 Abstellplätze“ 18
II Vergleich gültige vs. neue Regelung 19

1 Vorbemerkung

Die neu ausgearbeitete Verordnung über Fahrzeugabstellplätze bildet einen separaten Teil der Revisionsvorlage. Diese Regelungen ersetzen die bisher in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen Bestimmungen gemäss Art. 33 BZO. Die Erläuterungen in diesem Bericht beziehen sich denn auch ausschliesslich auf besagte Verordnung. Allgemeine Erläuterungen wie z. B. zu den Rahmenbedingungen sind dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zum Hauptteil der Revisionsvorlage (BZO, Zonenplan, Kernzonenpläne) zu entnehmen.

1.1 Anlass

Die Erstellungspflicht von Fahrzeugabstellplätzen ist in den §§ 242 bis 247 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt. Mit der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 zeigt die Baudirektion auf, wie die gesetzlichen Anforderungen bei der Ausarbeitung kommunaler Parkplatzreglemente erfüllt werden können. Die Baudirektion empfiehlt den Gemeinden, ihre kommunalen Parkierungsvorschriften an ebendiese Wegleitung anzupassen. Aus diesem Grund werden die bisher zur Anwendung gelangenden Regelungen in der Bau- und Zonenordnung Art. 33 BZO durch eine eigenständige Abstellplatzverordnung ersetzt.

2 Bisherige Regelung

Gemäss rechtskräftigem Art. 33 BZO (siehe Anhang I) ist eine Mindestanzahl an Abstellplätzen festgelegt, die es zu erstellen gilt. Für die Nutzweise Wohnen ist die Anzahl der zu erstellenden Pflichtabstellplätze abhängig von der Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer pro Wohnung). In der daraus resultierenden Anzahl Abstellplätze ist derjenige Anteil an Abstellplätzen enthalten, welcher für Besucher und Lieferanten zu reservieren ist.

Anzahl erforderlicher Personenwagen-Abstellplätze Wohnen (gem. Art. 33 BZO):		Davon für Besucher und Lieferanten (separat zu bezeichnen):	
Wohnungsgrösse		Anzahl Wohneinheiten	
- pro 1- und 1 ½- Zimmerwohnung	1	- 1 bis 2	1
- pro 2-, 2 ½-, 3- und 3 ½-Zimmerwhg.	1.5	- 3 bis 4	2
- pro Whg. mit 4 oder mehr Zimmern	2	- 5 bis 8	4
		- 9 bis 12	6
		- ab 13	6 + 0.2 pro Wohnung

Für andere Nutzweisen wird die erforderliche Anzahl im Einzelfall durch den Bauausschuss bestimmt. Dabei hat sich die baubewilligende Behörde auf die Vorgaben der einschlägigen Schweizer Norm zu stützen. Des Weiteren wird vorgeschrieben, dass bei Wohn- und Geschäftsbauten ausrei-

chend, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu stellen sind.

Festzustellen ist, dass die rechtskräftige Regelung zu einer erheblichen Anzahl Pflichtabstellplätzen führt (siehe Fallbeispiel im Anhang). Ausserdem erlaubt die Bestimmung keine auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Auslegung (Bsp. Einzugsgebiet zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Ortsbildschutz u. dergl.) des tatsächlichen Abstellplatzbedarfs.

3 Neue Verordnung über Fahrzeugabstellplätze aufgrund der Wegleitung der Baudirektion

3.1 Vorschriften

Die neue Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Vorschriften) enthält folgende Teile:

- Allgemeine Bestimmungen (Geltungsbereich und Inhalt, Zuständigkeit, Erstellungspflicht und Verwirklichungszeitpunkt)
- Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtabstellplätze (Berechnungsgrundsatz, Normbedarf, Reduktion nach ÖV-Güteklassen und örtlichen Besonderheiten, Dimensionierung und Lage, Abstellplätze für Fahrzeuge von Behinderten)
- Weitere Bestimmungen (Baubeschränkung, Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken, Befreiung von der Erstellungspflicht)
- Gemeinschaftsanlagen (Begriff, Pflicht zur Beteiligung, Sicherstellung und Nutzungsregelung)
- Veloabstellplätze (Erstellungspflicht, Lage und Gestaltung, Standardbedarf).

Die Vorschriften stützen sich auf die Pflicht zur Schaffung von Fahrzeugabstellplätzen gemäss den §§ 242 ff. PBG und nehmen Bezug zu den jeweils gültigen Normen (Schweizer Normen SN, SIA Normen) und zur kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.

Wenn der Pflichtbedarf auf dem eigenen Grundstück bzw. in nützlicher Entfernung auf fremden Grundstücken (Besucherparkplätze max. 150 m, übrige Pflichtparkplätze max. 300 m Luftlinien-Entfernung; siehe Art. 10 dieser Verordnung) nicht erfüllt werden kann, ist der Grundeigentümer verpflichtet, sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Eine Befreiung von dieser Pflicht ist nur in begründeten Fällen (rechtliche oder tatsächliche Hindernisse) mittels eines Gesuches durch den Bauherrn möglich.

Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind nicht zu verwechseln mit öffentlichen Abstellplätzen oder Garagen. Die Abstellplätze in Ge-

meinschaftsanlagen sind für die Benützer verschiedener Grundstücke bestimmt und werden diesen Grundstücken fest zugewiesen.

In den folgenden Kapiteln wird dargelegt, wie der massgebliche Bedarf (Pflichtbedarf) an Abstellplätzen unter Berücksichtigung der Reduktionen aufgrund von ÖV-Güteklassen und örtlichen Besonderheiten bestimmt werden kann. Dazu gehört auch der Situationsplan der Güteklassen.

3.2 Berechnung der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze

Im Unterschied zur bisherigen Regelung mit einer direkten Berechnung der Mindestanzahl an Abstellplätzen ist neu ein Vorgehen in drei Schritten vorgesehen:

- Bestimmen des Grenzbedarfs an Abstellplätzen,
- Berücksichtigen der örtlichen Verhältnisse (Gemeindetyp, ÖV-Güteklassen, örtliche Besonderheiten wie Orts- und Quartierbildschutz und topographische Begebenheiten); dargestellt in einem „Situationsplan der Güteklassen“
- Bestimmen des massgeblichen Bedarfs an Abstellplätzen (Pflichtbedarf)

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde Embrach in der sogenannten Wegleitung als Gemeindetyp 1 bezeichnet ist. Bei dieser Zuordnung steht eine Reduktion des Pflichtbedarfs für Abstellplätze aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte im Vordergrund. Eine Beschränkung des maximal zulässigen Abstellplatzangebotes ist dabei nicht vorgesehen bzw. zwingend.

Neben der ÖV-Erschliessungsgüte werden in der Gemeinde Embrach der Orts- und Quartierbildschutz (Kernzonen, Quartiererhaltungszonen) sowie topographische Begebenheiten in einzelnen Teilen des Siedlungsgebiets für eine weitere Anpassung des Pflichtbedarfs berücksichtigt.

3.3 Bestimmen des Grenzbedarfs an Abstellplätzen

Gemäss Wegleitung der Baudirektion gilt als Grenzbedarf diejenige Anzahl Parkplätze, welche notwendig ist, wenn ein Gebiet ausschliesslich mit dem Personenwagen erschlossen wird. Die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Bedarfswerte stützen sich auf die heute üblichen Normwerte und den Grenzbedarf gemäss Schweizer Norm (SN 641 400). Bei speziellen Verhältnissen (z.B. zusätzliche gedeckte PP für Oldtimer in EFH, zusätzliche PP bei Schichtbetrieb im Rahmen der industriellen Produktion) kann die Baubehörde den Normbedarf abweichend von diesen Werten festlegen. Da die Gemeinde Embrach die Baumassenziffer als Bezugsgrösse verwendet, wurden die Grenzbedarfswerte entsprechend umgerechnet.

Abstellplätze für / Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen		
Wohnungen, Einfamilienhäuser	1 PP pro Wohnung; für Wohnungen > 250 m^3 und EFH 1 PP / 250 m^3 Baumasse (1)	1 PP / 4 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP / 600 m^3 Baumasse	1 PP / 120 m^3 Baumasse (2)
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 800 m^3 Baumasse	1 PP / 280 m^3 Baumasse (2)
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP / 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsorientiert (3)	1 PP / 320 m^3 Baumasse	1 PP / 400 m^3 Baumasse
nicht publikumsorientiert (4)	1 PP / 320 m^3 Baumasse	1 PP / 1200 m^3 Baumasse
industrielle Fabrikation	1 PP / 600 m^3 Baumasse	1 PP / 3000 m^3 Baumasse
Lagerbetriebe	1 PP / 1200 m^3 Baumasse	(2), (5)
Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gem. BBV II ab 2'000 m^2 Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m^2 mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants usw.	1 PP / 1000 m^3 Baumasse	1 PP / 240 m^3 Baumasse
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	(5)	(5)

(1) Es gilt die Baumasse gemäss Messweise der Baumassenziffer. Für die Wohnnutzung wird mit einer Geschosshöhe von 3.00 m, für alle anderen Nutzungen mit einer Geschosshöhe von 4.00 m gerechnet.
(2) Güterumschlag separat
(3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
(4) z.B. reine Büroflächen
(5) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 640 281)
PP: Personenwagen-Parkplatz

3.4 Reduktion aufgrund ÖV-Güteklassen

Die Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bildet das Hauptkriterium für eine allfällige Reduktion des Pflichtbedarfs an Fahrzeugabstellplätzen. Diese setzt sich aus den Kriterien „Bedienungsqualität der Haltestelle“ (Haltestellenkategorie) und „Erreichbarkeit der Haltestelle“ (Fusswegdistanz) zusammen.

Für die Bestimmung der Bedienungsqualität wurden die Kursintervalle des neuen Fahrplans ab 13. Dezember 2015 verwendet. Dieser bringt eine Verbesserung des Angebots im Embrachertal mit sich (v.a. Postauto-Verbindungen).

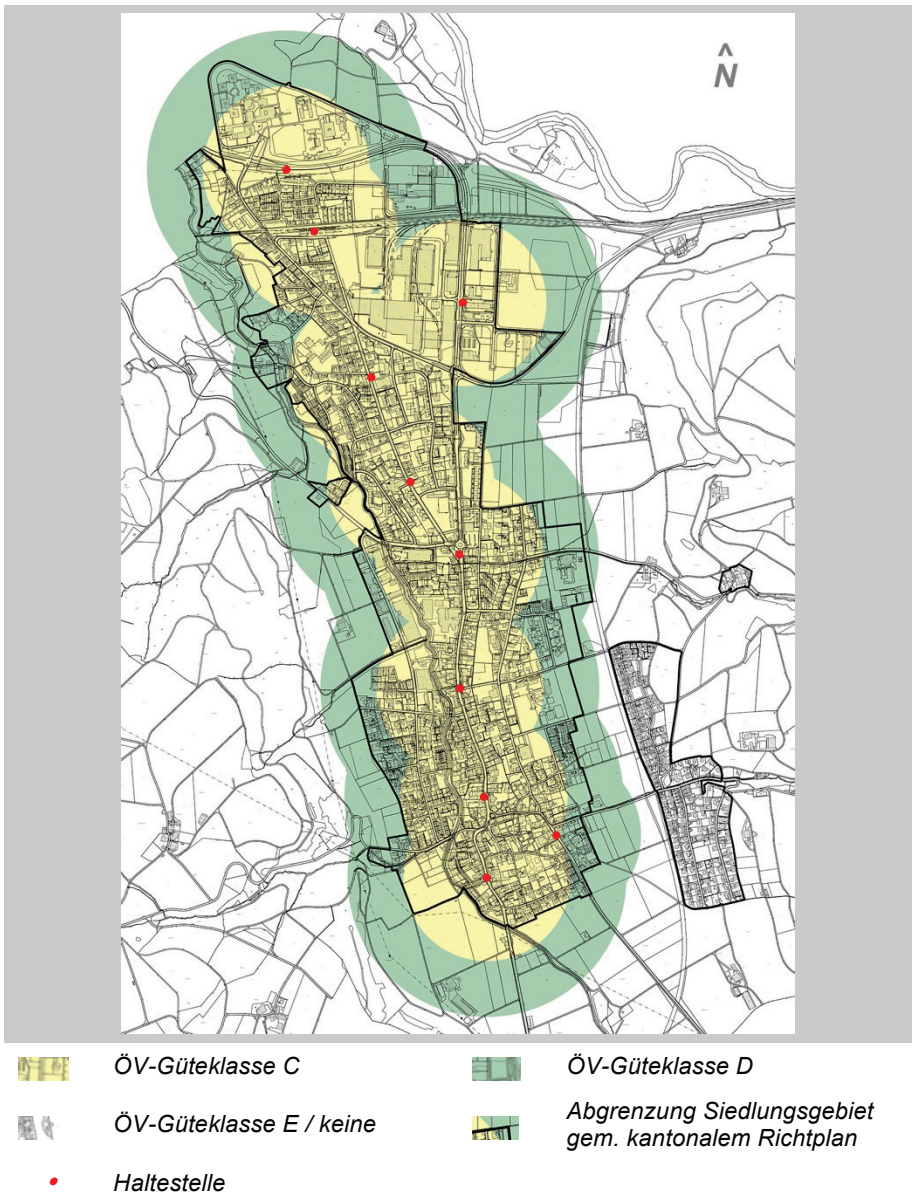
Als Verkehrsmittel der Qualitätsgruppe A gilt in Embrach einzig die S-Bahn Linie 41. Diese verkehrt in beide Richtungen im 30min-Takt, was der Haltestellenkategorie IV entspricht. Die Postbusse (Regionalbus, Qualitätsgruppe B) bedienen neu den Grossteil der Haltestellen auf dem Gemeindegebiet im 15min-Takt oder öfter. Einzig die Haltestelle „Oberdorf“ wird nur im 30min-Takt bedient. Dies entspricht den Kategorien V für die Haltestelle Oberdorf und IV für alle anderen Bushaltestellen. In Kombination mit der Erreichbarkeit der Haltestellen können die ÖV-Güteklassen anhand folgender Tabelle bestimmt werden.

Haltestellen-kategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen)			
	<300m	300-500m	501-750m	751-1000m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B[7]	Klasse C[7]
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C[7]	Klasse D[7]
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D[7]	-
IV	Klasse C	Klasse D	Klasse E[7]	-
V	Klasse D	Klasse E	Klasse E[7]	-
VI	Klasse E	Klasse E	-	-
VII	Klasse F	Klasse F	-	-

[7] gilt nur bei Erschliessung mit Bahn und nicht bei ausschliesslicher Erschliessung durch Tram und/oder Bus (Angleichung an ÖV-Angebotsverordnung 740.3, §4 lit. a: Sinngemäss gelten Gebiete im Einzugsgebiet einer Haltestelle von Linien, die der Feinerschliessung dienen, nur bis 400 Meter als erschlossen).

ÖV-Güteklassen
Quelle: GIS-ZH 2015

In Embrach sind somit die ÖV-Güteklassen C, D und E vorhanden. Im Hinblick auf die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs gemäss Wegleitung der Baudirektion wird die Güteklasse E der Kategorie „keine Güteklasse“ gleichgesetzt. Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung der ÖV-Güteklassen auf dem Gemeindegebiet von Embrach. Die Kategorie E / keine Güteklasse wird aus oben genanntem Grund nicht separat bezeichnet. Somit gehören alle Gebiete ausserhalb der eingefärbten Bereiche zur Kategorie „keine Güteklasse“.



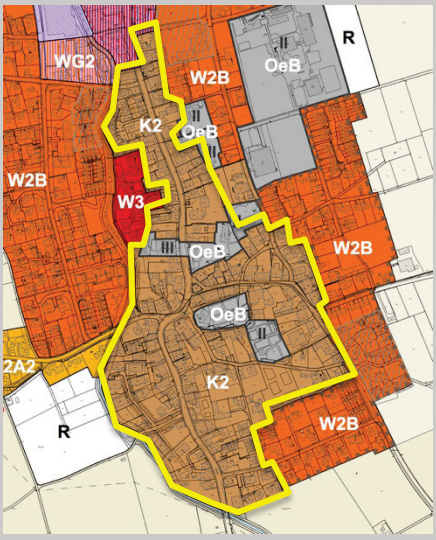
ÖV-Güteklassen, Kategorien in der Gemeinde Embrach gemäss Fahrplan ab 13. Dezember 2015 Quelle: Eigene Darstellung

Bei den Haltestellen der Kategorie IV kann das gesamte Gebiet innerhalb von 300 m Distanz der Güteklasse C zugeteilt werden. Innerhalb von 500 m Distanz gilt die Güteklasse D (ausser Haltestelle „Oberdorf“, Kat. V). Die Darstellung macht deutlich, dass die ÖV-Abdeckung in nahezu dem gesamten Siedlungsgebiet der Güteklasse C entspricht. Es ist weiterhin zu erkennen, dass die Form des Siedlungskörpers die Qualität der ÖV-Erschliessung begünstigt. Schlecht an den ÖV angebunden (E / keine Güteklasse) sind einzig das Quartier „Chüng / Sonnenberg“ sowie einzelne Höfe und Weiler (u.a. Betzental). Die vorliegende Kategorisierung bildet die Grundlage für eine Reduktion des Pflichtbedarfs an Fahrzeugabstellplätzen (siehe Kap. 3.7).

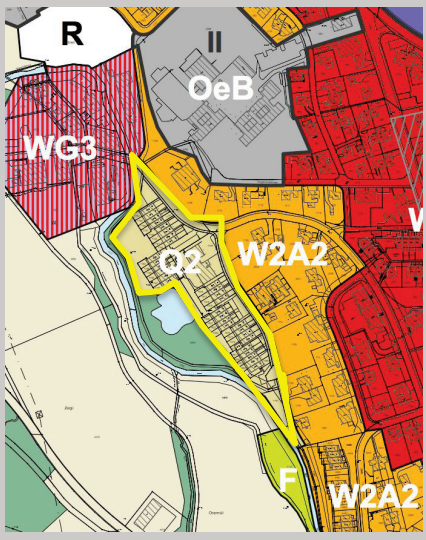
3.5 Reduktion aufgrund örtlicher Besonderheiten

Die Wegleitung der Baudirektion sieht vor, dass bei der Bestimmung des massgeblichen Bedarfs (Pflichtbedarf) auch auf weitere spezielle Verhältnisse Rücksicht genommen werden soll. Dies betrifft in der Gemeinde Embrach in erster Linie die Platzverhältnisse (bauliche Umgebung, Freiräume) in schutzwürdigen Quartieren und Ortsbildern, welche die Anordnung der erforderlichen Anzahl Parkplätze unter Umständen gar nicht zulassen.

Ausschnitte aus dem Entwurf Zonenplan vom 30. Juni 2016.



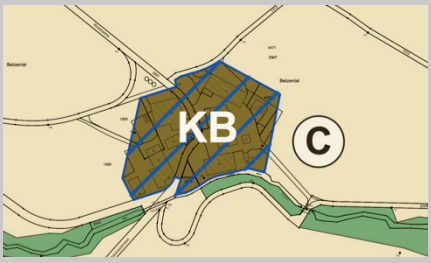
Kernzone K2; Dorfkern



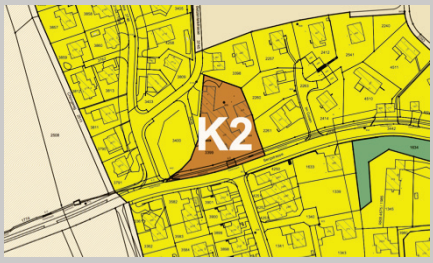
Quartiererhaltungszone Q2; Wyler am Teich

Der Bestand der beengten Platzverhältnisse kann in den Gebieten Dorfkern (Kernzone K2, teilw. schutzwürdiges Ortsbild überkommunal) und Wyler am Teich (ggf. substanzieller Schutz) geltend gemacht werden. Diese beiden Gebiete werden deshalb im Hinblick auf die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs einer höheren Güteklasse (entspr. B) zugeteilt (zusätzliche Reduktion des Pflichtbedarfs). Im Sinne des Umgebungsschutzes werden zudem der Weiler Betzental (KB) und der Hof Gstein (K2) einer höheren Güteklasse zugeteilt.

Ausschnitte aus dem Entwurf Zonenplan vom 30. Juni 2016.



Kernzone KB; Betzental



Kernzone K2; Gstein

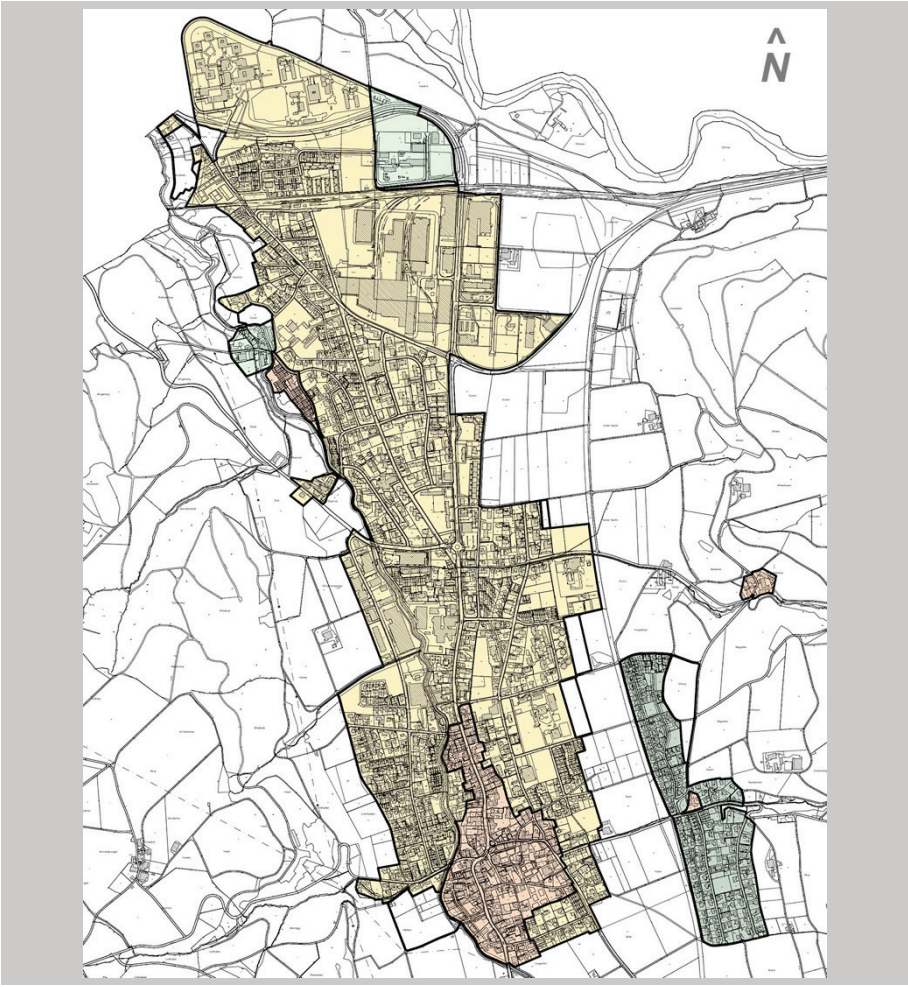
Der Perimeter für die Reduktion im Dorfkern umfasst die gesamte Kernzone K2 inkl. der Zonen OeB. Ausgenommen sind einzig einzelne Grundstü-

cke entlang der Schützenhausstrasse. Der Perimeter in Wyler am Teich, Betzental und Gstein umfasst jeweils die gesamte Zone (Q2, KB, K2).

Eine tiefere Güteklasse aufgrund topographischer Begebenheiten wird einzig für das Gebiet Illingen vorgesehen. Im Gebiet Chüng / Sonnenberg kann die Hanglage zusätzlich zur schlechten Anbindung an den ÖV als Kriterium für die Güteklassen-Zuteilung gelten.

3.6 Situationsplan der Güteklassen

Die Zuteilung zu Güteklassen ergibt unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessungsqualität und der örtlichen Besonderheiten (schutzwürdige Quartiere und Ortsbilder, topographische Begebenheiten) folgende Übersicht (Bestandteil der Verordnung):



Güteklassen aufgrund ÖV-Erschliessung und örtlichen Besonderheiten, Situationsplan Gemeinde Embrach.

Die Abgrenzung der Güteklassen wurde nach plausiblen Gesichtspunkten vereinfacht. Wie bereits erwähnt wurden die Gebiete Dorfkern, Betzental, Gstein und Wyler am Teich zum Schutz des Orts- und Quartierbildes einer

höheren Güteklasse zugeteilt. Eine tiefere Güteklasse haben die Gebiete Chüng / Sonnenberg, Industriezone IA Hard (ÖV-Erschliessung) und Illingen (Topographie). Der Grossteil des Siedlungsgebietes kann aufgrund der guten ÖV-Erschliessung der Güteklasse 2 (entspricht ÖV-Güteklasse C) zugeteilt werden.

3.7 Bestimmen des massgeblichen Bedarfs (Pflichtbedarf)

Die Zahl der mindestens zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze wird entsprechend der Güteklasse eines Gebietes in Prozent des Grenzbedarfes separat für Bewohner, Beschäftigte oder Besucher / Kunden ermittelt (gemäss Wegleitung der Baudirektion). Da Embrach zu den Gemeinden des Typs 1 zählt, wird nur der minimale Bedarf festgelegt (Pflichtbedarf):

Benützer-Kategorie Güteklassen aufgrund ÖV-Erschliessung und örtlichen Besonderheiten	Bewohner min. %	Beschäftigte min. %	Besucher / Kunden min. %
Güteklasse 1	55	30	40
Güteklasse 2	70	45	50
Güteklasse 3	85	60	70
Güteklasse 4	100	90	90

Ein Beispiel zur Berechnung des Pflichtbedarfs kann dem Fallbeispiel im Anhang entnommen werden. Dieses zeigt zudem den Unterschied zwischen der Berechnung gemäss gültiger BZO und derjenigen gemäss der neuen Verordnung auf.

Da bei Gemeinden des Typs 1 nur der minimale Pflichtbedarf festgelegt wird, müssen stark verkehrserzeugende Nutzungen als Spezialfall betrachtet werden. Bei solchen Projekten soll die maximal zulässige Anzahl Fahrzeugabstellplätze auf der Grundlage der Wegleitung der Baudirektion auch in Gemeinden des Typs 1 beschränkt werden können. Als stark verkehrserzeugende Nutzungen gelten Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mind. 2'000 m^2 (BBV II), Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr (Veranstaltungen mit > 3'000 Personen) sowie Bauvorhaben mit mehr als 500 Parkplätzen (UVP-pflichtig).

3.8 Standardbedarf an Veloabstellplätzen

Die Bedarfswerte für Veloabstellplätze werden analog des Normbedarfs für Motorfahrzeugabstellplätze in einer Tabelle unterteilt nach Nutzungsart und Zielgruppe festgehalten. Das Vorgehen stützt sich auf die kantonalen Empfehlungen für die Normierung von Velopflichtabstellplätzen in kommunalen Bau- und Zonenordnungen von September 2013 und die jeweils gültige Schweizer Norm. Da in der BZO Embrach die Baumassenziffer verwendet wird, wurde die Bezugsfläche (Geschossfläche in m^2) in die äquivalente Baumasse (m^3) umgerechnet. Embrach kann in Bezug auf den Veloverkehr als Gemeinde der Stufe C bezeichnet werden (flache Topographie im Siedlungsgebiet, gut ausgebaute Veloinfrastruktur, Velo als populäres Fortbewegungsmittel). Das bedeutet konkret, dass mit einer erhöhten Nachfrage zu rechnen ist und deshalb auch mehr Veloabstellplätze erstellt werden müssen.

Abstellplätze für / Nutzungsart	BewohnerInnen oder Mitarbeitende	BesucherInnen, KundInnen oder SchülerInnen
Wohnen	1 VP / Zimmer	im Wert BewohnerInnen enthalten
Verkaufsgeschäfte	2 VP / 10 Mitarbeitende 1 VP / 400 m^3 Baumasse (1)	2 VP / 10 KundInnen -- (2)
Restaurants	2 VP / 10 Mitarbeitende	2 VP / 10 Sitzplätze
Schulen		
Unterstufe Oberstufe	2 VP / 10 Mitarbeitende 2 VP / 10 Mitarbeitende	1-3 VP / 10 SchülerInnen 5-7 VP / 10 SchülerInnen
Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe / Industrie		
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (3)	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1 VP / 400 m^3 Baumasse	3 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 400 m^3 Baumasse
Spitäler, Pflege- und Altersheime	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 400 m^3 Baumasse	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 400 m^3 Baumasse
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1 VP / 400 m^3 Baumasse	0.5 VP / 10 Arbeitsplätze 0.25 VP / 400 m^3 Baumasse
Gewerbe und Industrie	2 VP / 10 Arbeitsplätze 0.4 VP / 400 m^3 Baumasse	0.5 VP / 10 Arbeitsplätze 0.1 VP / 400 m^3 Baumasse
Bahnhöfe, wichtige Haltestellen von Tram / Bus	2 VP / 10 Mitarbeitende	1-4 VP / 10 Wegreisende abhängig von Lage und Einzugsgebiet
Freizeit- und Sporteinrichtungen		
Freibad, Sportanlagen, Hallenbäder	2 VP / 10 Mitarbeitende	3-5 VP / 10 gleichzeitige BesucherInnen

Für weitere spezielle Nutzungen (wie Kultureinrichtungen oder Mittelschulen) wird der Bedarf unter Beachtung der einschlägigen SN-Norm fallweise bestimmt.

(1) Es gilt die Baumasse gemäss Messweise der Baumassenziffer. Für alle anderen Nutzungen ausser dem Wohnen wird mit einer Geschosshöhe von 4.00 m gerechnet.
(2) Kann nur aufgrund der Nutzungsintensität bestimmt werden.
(3) Darunter fallen z.B. Post- / Bankfilialen, Reisebüros, Gemeindeverwaltungen, Arzt- und Therapiepraxen oder Coiffeursalons.
VP: Veloabstellplatz

Die Bandbreite der Werte dient als Spielraum zur Berücksichtigung der unterschiedlichen örtlichen Verhältnisse innerhalb der Gemeinde. Die Lage und die Ausgestaltung der Veloabstellplätze haben wiederum der jeweils gültigen Schweizer Norm zu entsprechen.

Der Gemeinderat kommt zur Ansicht, dass die Vorgaben der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs mit der vorliegenden Fahrzeugabstellplatzverordnung auf kommunaler Ebene erfüllt werden können.

4 Mitwirkung

4.1 Öffentliche Auflage

Die Planungsvorlage, bestehend aus einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, war ab dem 4. März 2016 öffentlich einsehbar und wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 11. März bis 9. Mai 2016, das heisst während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Zur Verordnung über Fahrzeugabstellplätze sind keine Anträge, Einwendungen, Bemerkungen und dergleichen eingegangen.

4.2 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU (Regionalplanung) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. In diesem Rahmen sind keine Anträge eingegangen.

5 Vorprüfung

Die Vorlage zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung 2015 (Teil Fahrzeugabstellplatzverordnung) wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 29. Februar 2016 zur Vorprüfung unterbreitet. In den Vorprüfungsbericht vom 24. Mai 2016 sind auch die Stellungnahmen des Amtes für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion und des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), eingeflossen.

In der folgenden Tabelle sind Auflagen, Hinweise und Bemerkungen aus der Vorprüfung sowie die daraus hervorgegangenen Anpassungen an der Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung aufgeführt:

Auflagen und Hinweise zum Zonenplan / Kernzonenplan:	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen *(inkl. Begründung)*	*Anpassungen an der Vorlage resp. Begründung weiteres Vorgehen:*
(1) Es wird dringend empfohlen, neben dem Minimum auch ein Maximum für die Anzahl Parkplätze festzulegen. *Begründung: Aufgrund der herausfordernden Verkehrssituation und der angestrebten Zentrumsfunktion ist dies angezeigt. Zudem erfüllt die Gemeinde Embrach bereits heute die Kriterien für eine Gemeinde des Typs 2 gemäss Wegleitung.*	Es wird als nicht notwendig empfunden, neben dem Minimum auch ein Maximum an Fahrzeugabstellplätzen festzulegen. Mit den neuen Minima (Reduktion aufgrund der Güteklassen) wird das Ziel einer zweckmässigen Abstellplatzregelung erreicht. Die Maximalzahl unterliegt aufgrund der Platz- und Kostenverhältnisse einer angemessenen Selbstregulierung. **Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.**
(2) Es wird empfohlen, Bestimmungen zum Umgang mit Ersatzabgaben in die Vorlage aufzunehmen. *Begründung: Eine klare Regelung im Zusammenhang mit Gemeinschaftsanlagen resp. dem Erstellungszeitpunkt derjenigen ist zu begrüssen. Dies schafft eine eindeutige Ausgangslage für die Gemeinde und die Grundeigentümer auf kommunaler Ebene.*	Es wird davon abgesehen, eine kommunale Regelung über Ersatzabgaben zu treffen. Sofern dies inskünftig in Betracht gezogen wird, will sich die Gemeinde auf die diesbezüglichen Regelungen im Planungs- und Baugesetz PBG abstützen. **Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.**
(3) Es wird empfohlen, die Bestimmung über die Lage und Gestaltung von Veloabstellplätzen umzuformulieren (Art. 16 Verordnung). *Begründung: Die Veloabstellplätze sollen i. d. R. auf dem Grundstück selbst und an gut zugänglicher bzw. zweckmässiger Lage erstellt werden.*	Die Vorschrift wird umformuliert: Die Veloabstellplätze sind in naher Distanz zum Zielort, *in der Regel auf dem Grundstück selbst* und entsprechend der jeweils gültigen Schweizer Norm (SN) zu bemessen und auszuführen. *Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage sowie in der Regel witterungsgeschützt angeordnet werden.* **Die Empfehlung wird berücksichtigt.**
(4) Es wird empfohlen, die Anzahl der Veloabstellplätze für unterschiedliche Nutzungen aus den Merkblättern zu übernehmen. *Begründung: Die Anzahl der in der Verordnung angegebener Abstellplätze weist Differenzen zu den heute üblichen Normwerten auf. Für Gemeinden des Typs C ist mit einer erhöhten Nachfrage zu rechnen.*	Die erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss den Merkblättern ist um ca. $^1/_3$ höher als mit den „alten“ Zahlen. Die Förderung des Langsamverkehrs ist u.a. im Leitbild und im GVK ein erklärtes Ziel der Gemeinde. Aufgrund dessen sind die neuen (erhöhten) Normwerte zweckmässig. Die Bemessungsgrundlage wird auf die Baumasse (in m^3) abgestimmt. **Die Empfehlung wird berücksichtigt.**
(5) Es wird darauf hingewiesen, dass die UVP-Pflicht für Bauvorhaben mit mehr als 500 Parkplätzen gilt. Im erläuternden Bericht wird erwähnt, dass der Wert nur 300 Parkplätze beträgt.	Es handelt sich hierbei um einen Abschreibfehler. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung entsprechend korrigiert.**
(6) Es ist unklar, was mit „Garagen“ unter Art. 12 Abs. 2 Verordnung gemeint ist.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung entsprechend korrigiert.**

6 Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Die Berichterstattung erfolgt nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

7 Planungsablauf

Es ist der folgende Ablauf vorgesehen:

Nr.	Tätigkeit	Zeitraum
1	Ausarbeiten Entwurf	Nov. bis Dez. 2015
2	Beratung in der Kommission	9. Feb. 2016
3	Kenntnisnahme im Gemeinderat	24. Feb. 2016
4	Vorprüfung durch die Baudirektion	März bis Mai 2016
5	Öffentliche Auflage (60 Tage) und Anhörung *(ab hier zeitgleich mit Vorlage Teilrevision der Nutzungsplanung 2015)*	März bis Mai 2016
6	Beratung der Einwendungen und Anträge aus öffentlicher Auflage und Anhörung sowie Vorprüfung	Juni 2016
7	Verabschieden im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	Juli 2016
8	Beratung durch die Gemeindeversammlung	Sept. 2016
9	Genehmigung	Nov. 2016
10	Rekursfrist	Dez. 2016
11	Publikation und Inkrafttreten	Feb. 2017

Anhang

I Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (BZO): „Art. 33 Abstellplätze“

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 12. Mai 1993	Entwurf Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2016
Art. 33 Abstellplätze	~~Art. 33 Abstellplätze~~
1 Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:	~~1 Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:~~
Wohnungsgrösse	~~Wohnungsgrösse~~
- pro 1- und 1 ½-Zimmerwohnung 1	~~pro 1- und 1 ½-Zimmerwohnung 1~~
- pro 2-, 2 ½-, 3- und 3 ½-Zimmerwohnung 1,5	~~pro 2-, 2 ½-, 3- und 3 ½-Zimmerwohnung 1,5~~
- pro Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern 2	~~pro Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern 2~~
Davon ist die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze für Besucher und Lieferanten gemäss nachstehender Tabelle auszuscheiden und entsprechend zu bezeichnen:	~~Davon ist die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze für Besucher und Lieferanten gemäss nachstehender Tabelle auszuscheiden und entsprechend zu bezeichnen:~~
Anzahl Wohneinheiten	~~Anzahl Wohneinheiten~~
- 1 bis 2 1	~~1 bis 2 1~~
- 3 bis 4 2	~~3 bis 4 2~~
- 5 bis 8 4	~~5 bis 8 4~~
- 9 bis 12 6	~~9 bis 12 6~~
- ab 13 6 + 0.2 pro Wohnung	~~ab 13 6 + 0.2 pro Wohnung~~

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 12. Mai 1993	Entwurf Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2016
2 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.	~~2 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.~~
3 Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall durch den Bauausschuss bestimmt. Dabei sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute (VSS) massgebend.	~~3 Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall durch den Bauausschuss bestimmt. Dabei sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute (VSS) massgebend.~~
4 Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind ausreichend, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu stellen.	~~4 Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind ausreichend, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu stellen.~~

II Vergleich gültige vs. neue Regelung

Wie bereits erwähnt, führt die rechtskräftige Regelung gemäss Art. 33 BZO zu einer erheblichen Anzahl Pflichtabstellplätzen. Mit der neuen Berechnungsweise gemäss der kantonalen Wegleitung kann der Pflichtbedarf unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse massgeblich reduziert werden. Das folgende Fallbeispiel soll aufzeigen, welche Unterschiede sich aufgrund dieser Änderung ergeben.

Fallbeispiel: Bau von Wohn- und Geschäftshäusern;
Berechnung gemäss Art. 33 BZO (inkl. Schweizer Norm)

Nutzungsarten	Baumasse in m^3	PP pro Bewohner oder Beschäftigte / Kunden	PP insgesamt Pflichtbedarf
Wohnen*	18'000	1.5 PP pro 300 m^3 Baumasse	90.0
Laden - Lebensmittel**	2'000	10 PP pro 400 m^3 Baumasse (Schweizer Norm)	50.0
Laden – nicht Lebensmittel	2'000	5 PP pro 400 m^3 Baumasse (Schweizer Norm)	25.0
Dienstleistung (publikumsorientiert)	4'000	3 PP pro 400 m^3 Baumasse (Schweizer Norm)	30.0
Büro (nicht publikumsorientiert)	2'000	2.5 PP pro 400 m^3 Baumasse (Schweizer Norm)	12.5
Gewerbliche Fabrikation	2'000	1.2 PP pro 400 m^3 Baumasse (Schweizer Norm)	6.0
Total	**30'000**		**214**

* Für die Nutzweise Wohnen wurde von einer mittleren Wohnungsgrösse von 100 m^2 ausgegangen (gem. GWS 2013) sowie eine Geschosshöhe von 3.0 m angenommen.

** Für gewerbliche Nutzungen wurde auf die VSS-Norm 640 281 abgestimmt (gem. Art. 33 Abs. 3 BZO) und eine Geschosshöhe von 4.0 m angenommen.

Ein Bauprojekt gemäss den in der Tabelle angenommenen Grössenordnungen würde demnach einen Pflichtbedarf von 214 Fahrzeugabstellplätzen ergeben. Unter Berücksichtigung des Aspekts, dass das Siedlungsgebiet der Gemeinde Embrach eine ÖV-freundliche Form und zugleich eine Velo-freundliche Topographie aufweist, erscheint der Pflichtbedarf gemäss gültiger BZO vor allem für Nutzweisen, die nicht dem Wohnen dienen, als sehr hoch. Speziell an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen sieht die neue Regelung deshalb eine erhebliche Reduktion der Pflichtabstellplätze vor. Des Weiteren besteht eine Pflicht zur Erstellung von Veloabstellplätzen. Die neue Fahrzeugabstellplatzverordnung kann demnach auch als Anreiz zur Reduktion des Binnen-MIV verstanden werden.

Die Auswirkungen der neuen Verordnung sollen am vorliegenden Fallbeispiel aufgezeigt werden.

Fallbeispiel: Bau von Wohn- und Geschäftshäusern;
Berechnung gemäss neuer Fahrzeugabstellplatzverordnung

Die Vorgehensweise gemäss der neuen Verordnung ergibt folgenden Normbedarf an Motorfahrzeugabstellplätzen:

Nutzungsarten	Baumasse in m^3	PP pro Bewohner oder Beschäftigte PP pro Besucher oder Kunden	PP insgesamt Normbedarf
Wohnen*	18'000	1 PP pro 250 m^3 Baumasse 1 PP pro 4 Wohnungen	72.0 15.0
Laden - Lebensmittel**	2'000	1 PP pro 600 m^3 Baumasse 1 PP pro 120 m^3 Baumasse	3.3 16.7
Laden – nicht Lebensmittel	2'000	1 PP pro 800 m^3 Baumasse 1 PP pro 280 m^3 Baumasse	2.5 7.1
Dienstleistung (publikumsorientiert)	4'000	1 PP pro 320 m^3 Baumasse 1 PP pro 400 m^3 Baumasse	12.5 10.0
Büro (nicht publikumsorientiert)	2'000	1 PP pro 320 m^3 Baumasse 1 PP pro 1'200 m^3 Baumasse	6.3 1.7
Gewerbliche Fabrikation	2'000	1 PP pro 600 m^3 Baumasse 1 PP pro 3'000 m^3 Baumasse	3.3 0.7
Total	**30'000**		**151**

* Für die Nutzweise Wohnen wurde von einer mittleren Wohnungsgrösse von 100 m^2 ausgegangen (gem. GWS2013) sowie eine Geschosshöhe von 3.0 m angenommen.

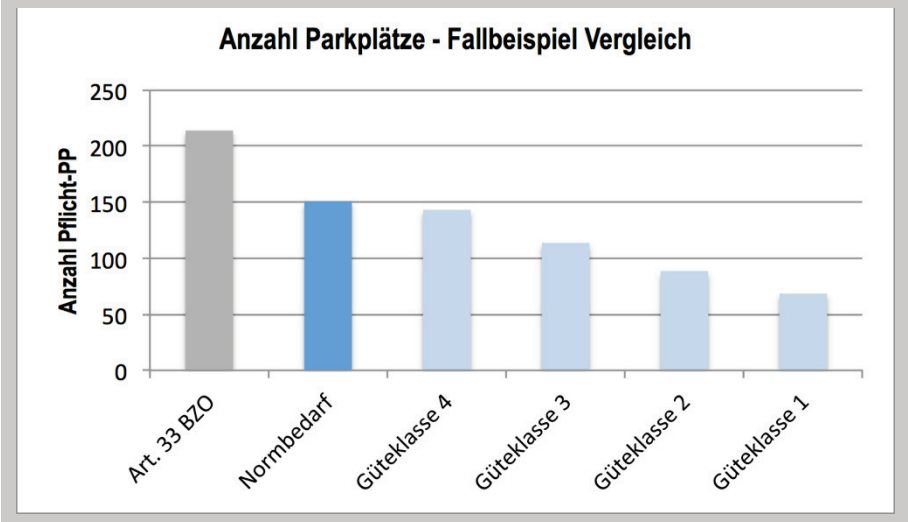
** Für gewerbliche Nutzungen wurde eine Geschosshöhe von 4.0 m angenommen.

Der Normbedarf an Fahrzeugabstellplätzen gemäss der neuen Verordnung beträgt ca. 30% weniger als gemäss der gültigen Regelung in der BZO (v.a. aufgrund Bedarf Nicht-Wohnen). Unter Berücksichtigung der Reduktion aufgrund der Güteklassen (siehe Kap. 3.7) ergeben sich folgende Werte für den Pflichtbedarf:

Nutzungsarten	Normbedarf Bew. / Besch. Bes. / Kunden	PP-Pflichtbedarf gemäss Güteklassen			
		1	2	3	4
Wohnen	72.0 15.0	39.6 6.0	50.4 7.5	61.2 10.5	72.0 13.5
Laden - Lebensmittel	3.3 16.7	1.0 6.7	1.5 8.3	2.0 11.7	3.0 15.0
Laden – nicht Lebensmittel	2.5 7.1	0.8 2.9	1.1 3.6	1.5 5.0	2.3 6.4
Dienstleistung (publikumsor.)	12.5 10.0	3.8 4.0	5.6 5.0	7.5 7.0	11.3 9.0
Büro (nicht publikumsor.)	6.3 1.7	1.9 0.7	2.8 0.8	3.8 1.2	5.6 1.5
Gewerbliche Fabrikation	3.3 0.7	1.0 0.3	1.5 0.3	2.0 0.5	3.0 0.6
Total	**151**	**68**	**89**	**114**	**143**
in % von gültiger BZO	**71%**	**32%**	**42%**	**53%**	**67%**

Die Reduktion aufgrund der Güteklassen ergibt eine maximale Reduktion des Pflichtbedarfs um knapp 70% (Klasse 1) gegenüber den Zahlen ge-

mäss der Regelung in der gültigen BZO. Selbst für Gebiete der Güteklasse 4 ist die Reduktion gegenüber der gültigen Regelung in Art. 33 BZO mit ca. einem Drittel immer noch beträchtlich.



Vergleich des Pflichtbedarfs aufgrund von Güteklassen - Fallbeispiel

Der Vergleich zwischen der heute zur Anwendung kommenden und der neuen Berechnung zeigt deutlich, welcher Spielraum mit der neuen Regelung geschaffen wird. Dabei gilt es stets zu Bedenken, dass es sich dabei um das benötigte Minimum an Motorfahrzeugabstellplätzen handelt. Es steht jedem Grundeigentümer frei, die Anzahl der Parkplätze im Rahmen seines Bauvorhabens zu erhöhen. Dass eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Reduktion sinnvoll ist, zeigt das folgende Beispiel aus der Kernzone K2.

Ausschnitt aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Strassenraum an der Abzweigung Oberdorfstrasse – Bergstrasse (Standort: roter Punkt in Plan links)

Quellen: GIS-ZH 2015 (l.) Eigenes Foto (r.)

Die Vorgaben aus dem Ortsbildschutz erschweren die Erstellung von Parkplätzen massgeblich. Der Erhalt der geschlossenen Strassenzeilenbebauung mit bäuerlich geprägtem Strassenraum ist mit der gültigen Regelung nicht ohne weiteres vereinbar.