

MARTIN PESTALOZZI
LIC. IUR. RECHTSANWALT / MEDIATOR SAV

Rüti, 1. Dezember 2010 / MPE

ROLF VOGLER
LIC. IUR. RECHTSANWALT

SEEFELDSTRASSE 9A
8630 RÜTI ZH
TELEFON +41 55 251 59 59
TELEFAX +41 55 251 59 58
info@pestalozzivogler.ch
www.pestalozzivogler.ch
POSTCHECK 84 - 32 660-2
MWST-Nr. 260 829

VCS-Sektion Aargau
Asylstrasse 1
5000 Aarau

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER
DES KANTONS ZÜRICH

M2854

Sondernutzungsplanung HGO Spreitenbach (Tivoli Garten mit OBI-Fachmarkt)

Beurteilung aus umweltrechtlicher Sicht

1. Grundlagen

Die nachfolgende Beurteilung basiert auf folgenden Grundlagen:

- ◆ BNO:
 - Änderung der Bau- und Nutzungsordnung BNO §11, Handels- und Gewerbezone (HG), Stand 6. September 2010 (öffentliche Auflage)
 - Teiländerung Bauzonenplan Handels- und Gewerbezone (HG), Stand 6. September 2010 (öffentliche Auflage)
 - Planungsbericht Gemäss Art. 47 RPV zur Teiländerung Bauzonenplan aus sowie Bau- und Nutzungsordnung §11, Handels- und Gewerbezone (HG) vom 6. September 2010 (öffentliche Auflage)
 - Vorprüfungsbericht Nutzungsplanung Siedlung / Teiländerung Handels- und Gewerbezone Ost / Änderung Bau- und Nutzungsordnung (§11 BNO) vom 22. Juli 2010 (öffentliche Auflage)
- ◆ Sondernutzungsplanung:
 - Gestaltungsplan Situation 1:500 (Version 20. Mai 2010)
 - Sondernutzungsvorschriften (Version 1. Juni 2010)
 - UVB erste Stufe (Version 18. Mai 2010)
 - Parkplatznachweis (Version 12. Mai 2010)

2. Sachverhalt

Der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften ermöglichen projektbezogen die Realisierung einer gemischten Überbauung mit insgesamt 51'000 m² Nutzfläche, wovon neben 37'000 m² Wohnen und 4'000 m² Dienstleistung insbesondere 10'000 m² für einen OBI-Fachmarkt vorgesehen sind.¹

Der OBI-Fachmarkt wird gemäss Gestaltungsplan direkt an das bestehende Einkaufszentrum Tivoli angebaut. Der OBI-Fachmarkt und das bestehende Einkaufszentrum Tivoli werden gemäss § 13 der Sondernutzungsvorschriften neu gemeinsam erschlossen. Der OBI-Fachmarkt soll das Einkaufszentrum Tivoli ergänzen.² Er wird ein Bestandteil des Tivoli werden, und zwar sowohl betreffend Vernetzung via Centermall mit Tivoli und Shoppi wie auch bei der Parkierung, welche mit der Parkierung des Tivoli eine Einheit bildet.³

Es liegt ein UVB erster Stufe vor, welcher sich auf den Gestaltungsplanperimeter und damit auf das Neubauprojekt Tivoli Garten mit OBI-Fachmarkt beschränkt.

Für die Verkehrserzeugung sind folgende Eckdaten relevant:

- Projektinduzierter DTV: 1692 PW/LW und 62 LKW.⁴
- Projektinduzierte Luftschadstoff-Emissionen pro Jahr: 1'452 kg NO_x (= 1.0% der Gesamtemissionen), 657 kg VOC (= 0.36% der Gesamtemissionen), 537 kg PM₁₀ (= 1.65% der Gesamtemissionen).⁵
- Aktuelle ÖV-Güteklasse: B, später, mit Limmattalbahn, A.⁶
- Parkplatzzahl: 795 neue Parkplätze (ohne vorgeschriebene Nutzungszuordnung in den SNV).⁷
- Pflicht zur Parkplatzbewirtschaftung für alle Parkplätze, die nicht zu Wohnungen gehören mit folgenden Mindestgebühren: 1. Stunde CHF 0.50/h, wobei die Ausfahrt innert der ersten ¾ h gratis ist; 2. Stunde CHF 1.00/h; jede weitere Stunde CHF 2.00/h. Zulässig ist weiter ein Anreizsystem, das die

¹ UVB Seite 1.

² UVB Seite 3.

³ Parkplatznachweis Seite 2.

⁴ UVB Seite 1.

⁵ UVB Seite 45.

⁶ Parkplatznachweis Seite 3 f.

⁷ § 15 Abs. 1 SNV.

Kundschaft auf die verkehrsschwächeren Wochentage und Tageszeiten lenkt.⁸

- Vorgeschrieben wird, alle baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen für eine Ausfahrtdosierung sowie die Integration der Parkebenen in ein übergeordnetes Parkleitsystem zu treffen, nicht jedoch die Ausfahrtdosierung selber und das Parkleitsystem selber. Vorgeschrieben ist weiter ein Monitoring über die Nutzung der Parkfelder mit Kann-Vorschrift für die Ausfahrtdosierung bei Unterschreitung der Verkehrsqualität unter die Qualitätsstufe D auf der Industriestrasse.⁹
- Die SNV enthalten weitere Vorschriften zum Mobilitätskonzept, zum ÖV und LV. Insbesondere das Mobilitätskonzept muss im Baubewilligungsverfahren genehmigt werden und soll eine monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (ohne Bewohner) enthalten.¹⁰

3. Recht

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine UVP-pflichtige Sondernutzungsplanung im Sinne von Art. 5 Abs. 3 UVPV.¹¹

Als (Sonder-)Nutzungsplan legt der Gestaltungsplan Randbedingungen fest, die im anschliessenden Baubewilligungsverfahren verbindlich sind, da eine akzessorische Überprüfung des Nutzungsplans im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich ausgeschlossen ist. Dies gilt umso mehr, wenn das Gestaltungsplanverfahren das für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit massgebliche Verfahren ist. Im Baubewilligungsverfahren findet daher keine entsprechende Prüfung mehr statt. Von Interesse ist deshalb, inwiefern der Gestaltungsplan Festlegungen trifft, die lufthygienisch von Bedeutung sind. Dabei geht es vor allem um die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, die zulässige Parkplatzzahl und die Parkplatzbewirtschaftung sowie die Anbindung des Langsamverkehrs.¹² Weil der Gestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren nicht mehr akzessorisch überprüft werden kann, aber auch weil sich das Planungsverfahren ganz allgemein besser für eine koordinierte Festsetzung von raumplanerischen und anderen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung eignet, sind in solchen Fällen die zur Emissionsbegrenzung erforderlichen Massnahmen grundsätz-

⁸ §15 Abs. 2 SNV.

⁹ §15 Abs. 3 und 4 SNV.

¹⁰ §15 Abs. 5 und 6 SNV, §16 bis 18 SNV.

¹¹ So für das Kantonale Recht ausdrücklich § 32 EGUWR.

¹² BGE FREIENBACH 131 II 103 E. 2.4.1.

lich bereits bei der Planfestsetzung verbindlich zu bestimmen. Im Übrigen ist zu beachten, dass die verschiedenen in Frage stehenden Massnahmen sich gegenseitig beeinflussen und voneinander abhängen. So wird eine wirksame Parkplatzbewirtschaftung dazu beitragen, dass die Anzahl der zu errichtenden Parkplätze gesenkt werden kann. Parkplatzbewirtschaftung und die Begrenzung der Parkplatzzahl setzen aber auch voraus, dass der Kundschaft eine Alternative — am ehesten in Form einer attraktiven Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr — zur Verfügung steht, um das Einkaufszentrum zu erreichen.¹³

Angesichts des gegebenen Sachverhalts kann nun aber das neue Vorhaben nicht einfach isoliert betrachtet und begrenzt auf den Gestaltungsplanperimeter untersucht werden, sondern es ist zugleich als *wesentliche Erweiterung der bestehenden Anlage Shoppi-Tivoli* zu qualifizieren, weshalb sich die UVP-Pflicht auch aus Art. 2 Abs. 1 UVPV ergibt. Gemäss Art. 2 Abs. 4 LRV gelten dabei als *neue Anlagen* unter anderem auch Anlagen, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch *höhere oder andere Emissionen* zu erwarten sind.

Wie sich aus dem dargestellten Sachverhalt ergibt, erzeugt das neue Vorhaben allein erheblichen Mehrverkehr, mit welchem auch die entsprechenden Mehremissionen verbunden sein werden.¹⁴ Daraus ergibt sich zwingend, dass die *gesamte Anlage Shoppi-Tivoli und Tivoli Garten mit OBI-Fachmarkt insgesamt als neue Anlage* zu qualifizieren ist und nicht nur das aktuelle Neubauvorhaben Tivoli Garten mit OBI-Fachmarkt.¹⁵

Das hat zur Folge, dass die erforderlichen *Emissionsbegrenzungen für die gesamte Anlage festzusetzen* sind.¹⁶ Insbesondere muss die Parkplatzbewirtschaftung die neuen und die bereits bestehenden Parkplätze erfassen, und es muss auch die Frage der erforderlichen bzw. zulässigen Parkplatzzahl, das heisst die Begrenzung der Parkplatzzahl aus lufthygienischen Gründen, für das gesamte erweiterte Einkaufs-

¹³ BGE FREIENBACH E. 3.3.

¹⁴ So explizit auch UVB Seite 41.

¹⁵ BGE FREIENBACH E. 2.1.2.

¹⁶ BGE FREIENBACH E. 2.1.2.

zentrum geprüft und neu festgesetzt werden. Die Bestandesgarantie steht dem nicht entgegen, weil die erweiterte Anlage als neu anzusehen ist.¹⁷

4. Konsequenzen

Dementsprechend muss eine UVP über den gesamten Einkaufszentrumskomplex Shoppi-Tivoli und Tivoli Garten mit OBI-Fachmarkt (unter Einschluss allfälliger weiterer damit zusammenhängender Anlagen) durchgeführt werden. Alle in solchen Fällen notwendigen Massnahmen zur Verkehrsbegrenzung sind *für die gesamte Anlage* anzuordnen.

Insbesondere die in §15 bis 18 SNV vorgesehenen Massnahmen müssen auch auf das bestehende Shoppi-Tivoli und die allfälligen weiteren Anlagen ausgedehnt werden.

Zu überprüfen ist im Rahmen dieser UVP die ÖV-Erschliessung (verschärfte Anforderungen aufgrund der Neufassung von § 32 Abs. 2 BauG seit 1. Januar 2010) und das gesamte Parkplatzangebot. Die insgesamt vorhandene Parkplatzzahl wird angesichts der seit dem Bau von Shoppi und Tivoli verbesserten ÖV-Erschliessung und der seither erlassenen umweltrechtlichen Vorschriften zur Reduktion der Luftverschmutzung wohl deutlich zu reduzieren sein.

Alle notwendigen Massnahmen müssen zudem zumindest im Grundsatz bereits auf der Stufe Gestaltungsplan vorgeschrieben werden. Diesbezüglich fehlen in den SNV bisher vor allem die Pflicht zur Nutzungszuordnung der Parkplätze bzw. das Verbot der Zweckentfremdung (beispielsweise dürfen Wohnungsparkplätze oder Beschäftigtenparkplätze nicht als Kundenparkplätze zweckentfremdet werden) und ein für die Kundinnen und Kunden attraktiver, kostengünstiger Hauslieferdienst. Zudem entspricht die vorgesehene Parkplatzbewirtschaftung nicht den Vorgaben im Vorprüfungsbericht¹⁸ sowie des Bundesgerichts im BGE SPREITENBACH¹⁹. Ausnahmen von der Parkplatzbewirtschaftungspflicht ab der ersten Minute sind unzulässig. Wenn

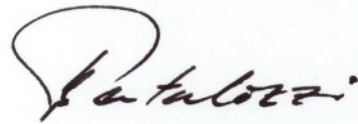
¹⁷ BGE FREIENBACH E. 2.1.2.

¹⁸ Vorprüfungsbericht Seite 4, Abschnitt 3.2.4.

¹⁹ BGE Spreitenbach 1A.125/2005 E. 11.3.

überdies nicht nur der Grundsatz der lenkungswirksamen Ausgestaltung der Gebühren, sondern konkret eine Mindestgebühr bereits in die SNV aufgenommen wird, muss diese lenkungswirksam sein, das heisst mindestens CHF 2.00 pro Stunde bereits ab der ersten Stunde (und ab der ersten Minute für die angebrochene Stunde) betragen.

Substanzielle Gespräche über eine Optimierung des Projekts Tivoli Garten mit OBI-Fachmarkt sind deshalb aus rechtlicher Sicht erst möglich, wenn die UVP über die gesamte Anlage durchgeführt wurde und auch die entsprechenden Anträge der zuständigen Fachstellen bekannt sind.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Pestalozzi', is centered on the page. The signature is written in a cursive style with a large initial 'M'.

M. Pestalozzi