



Vollzugsrichtlinie zum unbestimmten Rechtsbegriff „arbeitsplatzintensiv“

Einleitung

Ausgangslage

In der Bauordnung der Gemeinde Rümlang gilt für Teile der Industrie- und Gewerbebezonen gemäss Art. 6.2 Abs. 4 die Anforderung, dass die Betriebe „arbeitsplatzintensiv“ sein müssen.

Politischer Wille

Auf Grund der Lage und der optimalen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sind im Interesse der Standortförderung arbeitsplatzintensive Betriebe zu bevorzugen.

Ziel der Richtlinie

Ziel der Vollzugsrichtlinie für den unbestimmten Rechtsbegriff „arbeitsplatzintensiv“ ist, für die Anwendung und die Auslegung dieses Begriffes eine einheitliche Praxis zu entwickeln.

Flächenbedarf pro Arbeitsplatz als Messgrösse

Gemäss dem politischen Willen und unter Berücksichtigung der bisherigen gemeindlichen Praxis wird ein Betrieb als arbeitsplatzintensiv eingestuft, wenn der Geschossflächenbedarf pro Arbeitsplatz höchstens 60 m² beträgt.

Problematik

Die Beurteilung, ob ein Betrieb „arbeitsplatzintensiv“ ist oder nicht, lässt sich an Hand der üblichen Unterlagen, die im Baubewilligungsverfahren eingereicht werden, nur schwer beurteilen. Ein analoges Problem stellt sich vielfach auch beim Bestimmen der Pflichtabstellplatzzahlen.

Bauvorschrift nicht
Betriebsvorschrift

Die Bestimmung in der Bauordnung ist eine *Bauvorschrift* und nicht etwa eine *Betriebsvorschrift*.

Dies hat zur Folge, dass im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden muss, dass das Bauprojekt bezüglich Raumeinteilung, Erschliessung, Ausstattung usw. so auszugestaltet ist, dass mindestens pro 60 m² Geschossfläche ein Arbeitsplatz eingerichtet werden kann. Der Betrieb kann aber nicht dazu verpflichtet werden, diese Anzahl Arbeitsplätze auch tatsächlich zu besetzen.

Baumasse -
Geschossfläche

Die bauliche Dichte in den Industriezonen wird in Rümlang durch die Baumassenziffer geregelt. Um bei überhohen Räumen eine vergleichbare Behandlung mit normalhohen Räumen zu erreichen, wird für die Ermittlung der Geschossfläche mit einer Geschosshöhe von 4 m gerechnet.

Etappierung

Für Investoren und Eigentümer muss es möglich sein, ihre Grundstücke in Etappen zu überbauen. Eine Etappierung kann in der Fläche erfolgen, allenfalls mit entsprechender Parzellierung, oder in der Höhe (durch spätere Aufstockung). In beiden Fällen ist sicherzustellen, dass mit der baulichen Lösung von Etappen ein späterer Vollausbau nicht verunmöglicht wird. Die Bauwilligen müssen aufzeigen, dass auch bei einer Etappierung ein späterer Vollausbau noch realisierbar bleibt. Dieser Nachweis kann ohne grossen Aufwand auch schematisch erfolgen.

Sicherung

Allfällige Anforderungen zur Erreichung des Zieles sind rechtlich sicherzustellen. Die Sicherstellung kann

- durch Auflagen im Baubewilligungsverfahren,
- durch vertragliche Abmachungen oder
- durch den Erlass von Privaten Gestaltungsplänen erfolgen.

Vollzugsrichtlinien

Anlass - Grundlage

Die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Industrie- und Gewerbebezonen sind gemäss Art. 6.2.4 der Bauordnung für arbeitsplatzintensive Nutzungen aus-
geschieden. Reine Lagerbetriebe sind nicht zulässig.

Geschossfläche pro Arbeitsplatz

Bauprojekte müssen aufzeigen, dass auf ihren Geschoss-
flächen pro 60 m² mindestens ein Arbeitsplatz eingerichtet
ist, beziehungsweise eingerichtet werden kann. Für die
Ermittlung der Geschossfläche wird von einer mittleren
Geschosshöhe von 4 m ausgegangen.

Etappierung

Bei einer Etappierung ist von den Bauwilligen nachzu-
weisen, wie bei einem Vollausbau des Grundstückes die
für dieses Grundstück theoretisch mögliche Arbeitsplatz-
zahl erreichbar bleibt, sei es durch weitere Gebäude, An-
bauten oder Aufstockungen.

Für bewilligungspflichtige Abparzellierungen sind analoge
Berechnungen und Nachweise zu erbringen.

Sicherung

Die anzustrebenden Richtwerte und die Details einer Etap-
pierung sind

- durch Auflagen im Baubewilligungsverfahren,
- vertraglich oder
- in Privaten Gestaltungsplänen, welchen lediglich der
Gemeinderat zustimmen muss,

sicherzustellen.