

2016-0807

Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Auf Basis der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse sind weitere Planungsmittel zu verfassen resp. anzupassen. Da in der Zone Landstrasse in besonderen Fällen von der Mindestgrösse für Spiel- und Erholungsflächen nach § 44 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) abgewichen werden kann, wird der Erlass eines "Reglements über die Spiel- und Erholungsflächen" notwendig.

Das Reglement bezweckt die Förderung von öffentlich zugänglichen Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld. Es regelt die Anwendung des § 44 BNO, die Ersatzabgabe und deren Verwendungszweck.

Die Einmalabgabe beträgt Fr. 200.00 pro nicht erstelltem Quadratmeter Spiel- und Erholungsfläche und richtet sich nach den notwendigen Erstellungskosten für attraktive, zeitgemässe Anlagen. Die Höhe der Abgabe ist indexiert und wird an die Entwicklung der Wohnbaupreise angepasst.

1. Einleitung / Ausgangslage

Wie im Traktandenbericht zur Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse in Kapitel 3 beschrieben, gilt es hinsichtlich des Vollzugs der Teiländerung bestehende Planungsmittel anzupassen. Aufgrund des ergänzten § 44 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird zudem der Erlass eines neuen "Reglements über die Spiel- und Erholungsflächen" notwendig. Denn in der Zone Landstrasse kann in besonderen Fällen von der Mindestgrösse für Spiel- und Erholungsflächen abgewichen werden.

Als Reglement untersteht es der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat.

2. Inhalte des Reglements

I. Allgemeines (§§ 1 – 2)

Das Reglement regelt die Anwendung des § 44 BNO, die Ersatzabgabe nach § 44 BNO und deren Verwendungszweck. Es bezweckt die Förderung von öffentlich zugänglichen Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld.

Darunter fallen beispielsweise neu zu schaffende Verweilorte an der Landstrasse im Sinne des Masterplans Landstrasse, aber auch öffentlich zugängliche Spielplätze, die sich in der Zone Landstrasse oder in geeigneter Distanz befinden. Beispielsweise wären damit auch Aufwertungsmassnahmen in angrenzenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen beitragsberechtigigt (wie z.B. auf der Sport- und Spielanlage Scharten oder im Bereich Bibliothek / Kindergarten Mattenstrasse).

Spiel- und Erholungsflächen dienen in erster Linie dem Spielen und/oder der Erholung. Als Spielflächen werden kindergerecht gestaltete Spielplätze verstanden. Sie dienen gleichzeitig auch als Erholungsflächen für Erwachsene. Erholungsflächen sind aufgrund ihrer Gestaltung, Ausstattung, Lage oder Ausdehnung hingegen eher auf erwachsene Nutzerinnen und Nutzer ausgelegt und weniger zum Spielen geeignet. Diese Unterscheidung ist von Bedeutung, da ein Mindestmass an qualitativollen Erholungsflächen in jedem Fall angeboten werden muss (vgl. letzten Absatz des nachfolgenden Kap. II).

Flächen, die sich unter Umständen für Spiel oder Erholung eignen können, die aber nicht vorwiegend diesen Zwecken dienen (wie beispielsweise Parkplätze oder Versickerungsflächen), sowie Spiel- und Erholungsflächen, die nur gegen Entgelt benutzt werden können oder auf denen Konsumationspflicht besteht (z.B. Gartenrestaurants), sind nicht Gegenstand von § 44 BNO.

II. Anwendung (§§ 3 – 5)

Spiel- und Erholungsflächen sind in erster Linie auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

Wird der Nachweis erbracht, dass ein oder mehrere Gründe vorliegen, die das Erstellen von qualitativollen Spiel- und Erholungsflächen auf dem eigenen Grundstück erschweren oder verunmöglichen, ist in zweiter Linie nach Möglichkeit Realersatz in der näheren Umgebung anzubieten. Dies kann beispielsweise in Form eines im Grundbuch zu sichernden Mitbenutzungsrechts für einen ausreichend grossen Spielplatz auf einem benachbarten oder in der Nähe liegenden, gut und sicher erreichbarem Grundstück erfolgen.

Können Spiel- und Erholungsflächen weder auf dem eigenen noch auf einem Drittgrundstück in der näheren Umgebung angeboten und gesichert werden, ist in dritter Linie eine Ersatzabgabe zu entrichten.

Der Nachweis für das Vorliegen von Gründen gemäss § 4 Abs. 1 des Reglements, die das Erstellen von Spiel- und Erholungsflächen im erforderlichen Mass erschweren oder verunmöglichen, soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anhand einer Gesamtbetrachtung im Sinne von § 3^{bis} BNO erbracht werden.

Das Mass der zulässigen Abweichung von der minimal zu erstellenden Spiel- und Erholungsfläche wird vom Gemeinderat in Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse festgelegt. Dabei wird auch der Grad der Versorgung mit öffentlichen Spielflächen berücksichtigt. Als Beurteilungsgrundlage wird unter anderem das kommunale Freiraumkonzept beigezogen. Ein Mindestmass an qualitativollen Erholungsflächen ist in jedem Fall anzubieten.

Diese Erholungsflächen (wie beispielsweise ein gemeinsam zugänglicher Vorgarten) sollen die Bewohnerschaft und die Beschäftigten zum Verweilen und für andere Tätigkeiten benützen können.

Beispiel: Ein Wohnbauprojekt, das auf eine Zielgruppe ohne Kinder zugeschnitten ist, muss damit auf dem eigenen Grundstück die notwendige Qualität und Quantität an Erholungsflächen anbieten (z.B. strassenzugewandter, belebter Freiraum mit Aufenthaltsqualität), kann aber im Extremfall gänzlich auf Spielflächen verzichten und hierfür Ersatzabgabe leisten.

III. Ersatzabgabe (§§ 6 – 7)

Die Einmalabgabe beträgt Fr. 200.00 pro nicht erstelltem Quadratmeter Spiel- und Erholungsfläche und richtet sich nach den notwendigen Erstellungskosten für attraktive, zeitgemässe Spiel- und Erholungsanlagen. Dieses Mass entspricht der Regelung der Stadt Luzern.

Ähnliche Regelungen kennen unter anderem auch andere Gemeinden, wie z.B. die Stadt Baden oder die Stadt Winterthur. Neuenhof bereitet eine entsprechende Regelung vor, analog Baden und Winterthur.

Die Höhe der Abgabe ist indexiert und wird an die Entwicklung der Wohnbaupreise angepasst. Massgebend ist der Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand April 2016 (99.2 Punkte).

IV. Fonds für Spiel- und Erholungsflächen (§§ 8 – 10)

Der Fonds wird ausschliesslich durch Ersatzabgaben für nicht erstellte Spiel- und Erholungsflächen geäufnet. Die Fondsgelder werden für das Erstellen neuer oder den Ersatz und die Aufwertung bestehender öffentlich zugänglicher Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und ihrer Umgebung verwendet. Als geeignete Distanz eines Spielplatzes in der Umgebung der Landstrasse wird ein Radius von circa 200 Metern verstanden. Hindernisse wie stark befahrene Strassen und Umwege sind angemessen zu berücksichtigen.

Spiel- und Erholungsflächen, die vom Gemeinderat unterstützt werden, können sich auf öffentlichem oder auf privatem Grund befinden. Flächen auf privatem Grund müssen als öffentlich zugänglich gekennzeichnet sein.

Unterstützt werden Projekte, die gut nutzbare und gut gestaltete Spiel- und Erholungsflächen aufweisen. Bei ihrer Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse von Kindern unterschiedlicher Altersstufen situationsbezogen zu berücksichtigen. Reine Unterhaltsarbeiten an bestehenden Anlagen werden nicht unterstützt.

Die Höhe des auszahlbaren Betrags bestimmt der Gemeinderat fallweise nach der Funktion und der Bedeutung der Anlage sowie nach deren Qualität bezüglich Nutzbarkeit und Gestaltung. Es wird keine Obergrenze festgelegt. Ein Anspruch auf Unterstützung von Projekten für Spiel- und Erholungsflächen besteht nicht.

V. Inkrafttreten (§ 11)

Das Spiel- und Erholungsflächenreglement stützt sich auf § 44 Abs. 2 und 3 BNO gemäss der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Das Reglement wird vom Einwohnerrat gleichzeitig mit dieser Teiländerung erlassen. Sollte der Einwohnerrat die Teiländerung nicht beschliessen oder der Regierungsrat die Teiländerung nicht genehmigen, wird auch das Spiel- und Erholungsflächenreglement nicht erlassen bzw. in Kraft gesetzt werden können.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Das Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen wird genehmigt.

Wettingen, 6. Oktober 2016

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Beilage

- Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen (Fassung für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat am 17. November 2016)