

Sitzung vom 31. Mai 2017

64	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.0	Raumordnung
	6.0.4	Kommunale Planung
		Vorbereitung Planung BZO Revision Lindau

öffentlich

Ausgangslage

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz, teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung und die Besondere Bauverordnung II teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Eine ganzheitliche Überarbeitung der BZO Lindau ist schon seit mehreren Jahren angedacht und im Budget wurde mehrmals ein Betrag dafür eingestellt. Da der Gemeinderat aber schon länger betreff der Diskussionen über die Harmonisierung der Baubegriffe im Kanton wusste, revidierte man im 2014 nur den dringenden Teil der Gewerbezone für die Weiterentwicklung des Gewerbes in Lindau. Ebenfalls wollte man die Genehmigung des Kantonalen und Regionalen Richtplanes abwarten, um auch diese Erkenntnisse in die Revision einfliessen lassen zu können.

Diese neuen übergeordneten Vorgaben haben zur Folge, dass in Zukunft noch mehr als bisher die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund stehen wird. Das kantonale Raumordnungskonzept gibt daher vor, dass das künftige Bevölkerungswachstum vor allem in den urbanen Handlungsräumen (Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft) aufgenommen werden soll. In den übrigen Handlungsräumen steht demgegenüber vor allem die Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Qualitäten im Vordergrund.

Der kantonale Richtplan umschreibt auch die Mindestanforderungen an die Planungen der Regionen und Gemeinden. Die regionalen Richtpläne präzisieren und ergänzen die Festlegungen des kantonalen Richtplans und stellen die überkommunale Abstimmung sicher. Sie übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

Mit den kommunalen Nutzungsplanungen können sodann die Nutzungs- und Dichtevorgaben des regionalen Richtplans weiter konkretisiert und, wo erforderlich, mit Vorgaben zur Umsetzung ergänzt werden.

Für eine ganzheitliche Betrachtung zur BZO Revision sind Vorarbeiten notwendig, damit bei der Gemeindeversammlung der geplante Umfang der Planungsarbeiten sowie des erforderlichen Kredites detailliert vorgelegt werden kann.

Um im 2. Quartal 2018 mit der geplanten Ausarbeitung der BZO Revision beginnen zu können, muss vorgängig ein Kreditbeschluss der Gemeindeversammlung erfolgen.

Eine ganzheitliche Überarbeitung der BZO hat sehr sorgfältig und wohl durchdacht zu erfolgen, mit Einbezug der Bevölkerung und unter Beachtung aller Rahmenbedingungen. Deswegen ist es unumgänglich mit gewissen Vorarbeiten für den Planungskredit bereits jetzt zu beginnen, damit kein zeitlicher Druck entsteht.

Der Gemeinderat ist bereits dabei, mit dem laufenden Projekt der Räumlichen Entwicklungsstrategie eine Gesamtschau zu erarbeiten als Richtlinie für die *Behörden*.

Die BZO ist im Gegensatz dazu eine *eigentümergebundene* Regelung.

Aufgrund dieser Ausgangslage und um auch Synergien mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie zu nutzen sind folgende Vorarbeiten für die bei der Gemeindeversammlung zu beantragende BZO Revision bereits jetzt vorzunehmen:

- Volumendefinition und Auswertung Ausbaugrad vorhandener Bauten
- Analyse Kernzone und Handlungsbedarf Zonierung abklären
- Handlungsbedarf Baurecht abklären
- Abklärung Bestand Quartierhaltungsgebiete
- Abschätzung Finanzbedarf für Revision BZO
- Projektentwurf für Gemeindeversammlung erstellen

Mit Kostenzusammenstellung vom 20.05.2017 offeriert ewp AG, Effretikon die Unterstützung bei den BZO Revision Vorbereitungsleistungen wie folgt.

Honorar exkl. MWST	CHF 30'580.00
Nebenkosten 2%	CHF 611.60
MwST 8 %	CHF 2'495.30
Total (inkl. MWST)	CHF 33'686.90
Unvorhergesehenes Abteilung Bau + Werke	CHF 6'313.10
Gesamtkreditantrag	CHF 40'000.00

Antrag an den Gemeinderat:

Die Baubehörde beantragt dem Gemeinderat für die Vorbereitung der BZO Revision gemäss obigen Erwägungen den Kredit von CHF 40'000.00 (inkl. MWST) zu genehmigen und den Auftrag an ewp AG, Effretikon gemäss Kostenzusammenstellung vom 20.05.2017 zu einem Betrag von CHF 33'686.90 zu erteilen.

Die Vorbereitungsleistungen haben in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau + Werke zu erfolgen.

Im Voranschlag 2017 sind CHF 50'000.00 (Konto Nr. 790.5813) für die BZO Revision eingestellt.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Der Kredit von CHF 40'000.00 für die Vorbereitung der BZO Revision gemäss obigen Erwägungen wird freigegeben.
2. Der Auftrag wird an ewp AG, Effretikon gemäss Kostenzusammenstellung vom 20.05.2017 zu einem Betrag von CHF 33'686.90 erteilt. Die Vorbereitungsleistungen haben in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau + Werke zu erfolgen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - ewp AG, Herr Ph. Lenzi, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon
 - Abteilung Bau + Werke
 - Abteilung Finanzen + Liegenschaften
 - Homepage
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Bernard Hosang
Gemeindepräsident

Tanja Ferrari
Stv. Gemeindeschreiber

versandt am: