

Sitzung vom 13. März 2019

---

<b>22</b>	<b>6</b>	<b>Raumplanung, Bau und Verkehr</b>
	<b>6.0</b>	<b>Raumordnung</b>
	<b>6.0.4</b>	<b>Kommunale Planung</b>
		<b>Nutzungsplanung, Revision Bau- und Zonenordnung –Objektkredit, Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung</b>

*befristet nicht öffentlich (bis zum Versand Weisung für GV)*

---

## 1. Einleitung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde sowie der dazu gehörende Zonenplan datieren zum grossen Teil aus dem Jahr 1995. Änderungen wurden in den Jahren 2007 und 2014 beschlossen. Der Gemeinderat plant aus zwei Gründen eine Totalrevision der BZO und des Zonenplans. Erstens sollen mit der BZO und mit dem Zonenplan die Massnahmen gemäss der Räumlichen Entwicklungsstrategie umgesetzt werden, und zweitens müssen in der BZO die Vorschriften des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich umgesetzt werden (Anpassung an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen IVHB). Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung einen Objektkredit von Fr. 120'000 für die Revision von BZO und Zonenplan.

## 2. Ausgangslage

Die fünf Ortsteile der Gemeinde mit Lindau, Winterberg, Tagelswangen, Grafstal sowie Kempptthal zählen insgesamt rund 5'600 Personen. Die Bauzonenreserven reichen in der Wohnzone noch etwa 5 bis 10 Jahre und in der Mischzone noch etwa 10 bis 15 Jahre. Die Hälfte dieser Reserven liegt in Ölwis/Blankenwis (Winterberg) und im Bereich des Quartierplans Dorf (Grafstal). Auch in Zukunft ist aufgrund der Lage zwischen Zürich und Winterthur, in einem dynamischen Wirtschaftsraum, von einem Bevölkerungswachstum auszugehen.

### 2.1. Ortsentwicklung

Die Gemeinde Lindau steht vor der Frage, wie und wohin sie sich in den nächsten 20 bis 25 Jahren entwickeln soll. Durch die starke Bautätigkeit schwinden die Bauzonenreserven. Gemäss Kantonailem Richtplan ist Lindau dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet, weshalb Einzonungen kaum noch möglich sind. Der Gemeinderat hat im Jahre 2017 den Prozess zu einer räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) durchgeführt, um zu einer Gesamtschau und zu möglichen Massnahmen zu kommen. Die Bevölkerung wurde zur Mitwirkung eingeladen und hat an zwei Workshops wichtige Aspekte und Themen eingebracht. Der Gemeinderat hat den Bericht zur räumlichen Entwicklungsstrategie am 20. Dezember 2017 beschlossen und im Februar 2018 der Bevölkerung vorgestellt. Zurzeit wird die RES betreffend Überbauungspotenzial und Strategieziele in den Kernzonen vertieft.

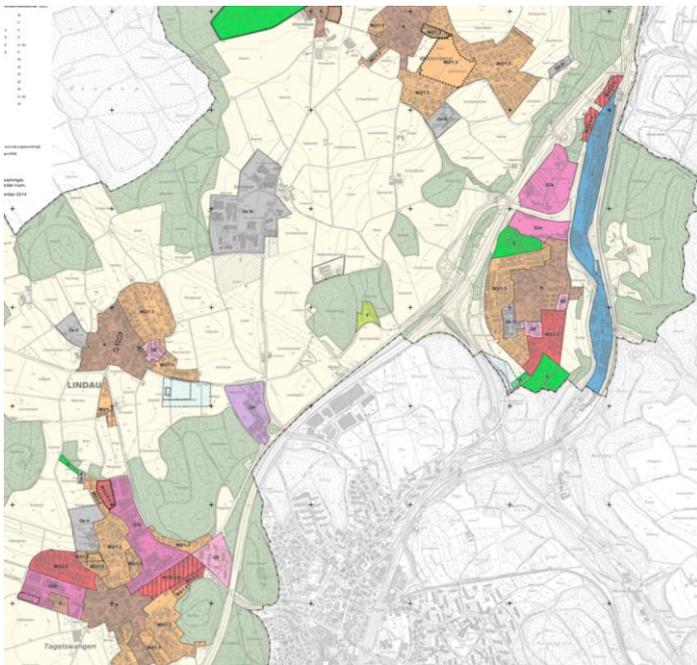
### 2.2. Massnahmen der Räumlichen Entwicklungsstrategie

Als notwendige Massnahme zur Umsetzung der RES wurde vorgesehen, bis Ende 2019 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung allen voran der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans (BZO) in die Wege zu leiten. 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 über die Diskussionen über die Anpassungen der übergeordneten

Richtplanung und der Gesetzgebung wusste, revidierte man im 2014 nur den dringenden Teil der Gewerbebezonen für die Weiterentwicklung des Gewerbes in Lindau.

### 2.3 Übergeordnete gesetzliche Regelungen

Doch nicht nur die Massnahmen aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie machen eine Überarbeitung der BZO notwendig, sondern auch das in Kraft getretene revidierte Planungs- und Baurecht des Kantons Zürich erfordert eine Anpassung der BZO. 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 (PBG), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) 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. Dafür haben die Gemeinden Zeit bis spätestens 2025.



Ausschnitt Zonenplan

## **3. Revision der BZO, Aufgaben**

Die Revision der Nutzungsplanung hat nach den gesetzlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich zu erfolgen. Der Zonenplan ist einer gesamtheitlichen Revision zu unterziehen. Die Bau- und Zonenordnung ist gesamtheitlich zu überarbeiten und zu einem verständlichen und auf die Entwicklung der Gemeinde Lindau passenden Baureglement weiterzuentwickeln. Dabei ist den qualitativen Vorschriften besondere Beachtung zu schenken.

Die Aufgaben umfassen unter anderem:

- Anpassungen in Abstimmung auf die kantonale und regionale Richtplanung
- Anpassungen an die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB
- Anpassungen an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)
- Berücksichtigung des kommunalen Inventars der schützenswerten Bauten und Anlagen
- Berücksichtigung des Berichts «Überprüfung der Verkehrssicherheit auf dem kommunalen Strassennetz»

- die Kernzonenpläne und Vorschriften werden in einer separaten Planung als Entwurf erarbeitet und werden bis ca. Ende Juni 2019 vorliegen. Diese sind in die Gesamtplanung miteinzubeziehen.
- Die Revision der Baulinien und des kommunalen Verkehrsrichtplanes wird in einer separaten Planung als Entwurf ca. im Jahre 2020 erarbeitet und ist in die Gesamtplanung miteinzubeziehen.

#### 4. Finanzielles

##### 4.1. Kosten

Für die Erarbeitung eines Entwurfs einer neuen BZO samt Zonenplan ist die Unterstützung eines externen Planerbüros notwendig. Es wurde bereits eine Submission im Einladungsverfahren durchgeführt, basierend auf Art. 12 Abs.1 lit. b bis) des kantonalen Gesetzes über den Beitritt zur revidierten Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 und auf der kantonalen Submissionsverordnung. Dadurch können die Kosten bereits genau bestimmt werden.

Insgesamt ist für die Planerleistungen mit Kosten von insgesamt Fr. 103'650 zu rechnen. Darin sind Honorare, Nebenkosten und Mehrwertsteuer enthalten. Dieser Betrag ist im Planervertrag als Kostendach verbindlich festzulegen.

Die Ausschreibung rechnete mit ca. 50 Einwendungen aus der Bevölkerung. Dies ist jedoch schwer abzuschätzen. Damit den Bedürfnissen der Bevölkerung auf alle Fälle genügend Rechnung getragen werden kann, sind genügend Kosten für Unvorhergesehenes einzuplanen.

##### 4.2. Objektkredit

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, für die Totalrevision der BZO einen Objektkredit von Fr. 120'000 (inkl. MwSt.) zu bewilligen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>Fr.</b>
Honoraraufwand Planerleistungen	93'440.00
Nebenkosten	2'800.00
MwSt. (gerundet)	7'410.00
<b>Total Planerleistungen</b>	<b>103'650.00</b>
Unvorhergesehenes	16'350.00
<b>Total Objektkredit</b>	<b>120'000.00</b>

Gemäss Art. 29 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung neuer Ausgaben ab Fr. 100'000 zuständig.

#### 5. Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat bezweckt, die revidierte Bau- und Zonenordnung spätestens der Gemeindeversammlung vom Dezember 2021 zur Beschlussfassung vorzulegen. Während der Erarbeitungsphase wird die Bevölkerung in den Prozess miteinbezogen.

#### Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, für die Revision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes einen Objektkredit von Fr. 120'000 zu bewilligen.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

*Wird später eingefügt.*

### **Beschluss**

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

#### **beschliesst**

1. Der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2019 wird beantragt, für die Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau einen Objektkredit von Fr. 120'000 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.
2. Die Weisung (vgl. Beilage) wird genehmigt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - RPK (5-fach zur Information)
  - Abteilung Bau + Werke
  - Abteilung Finanzen + Liegenschaften
  - Akten

### **GEMEINDERAT LINDAU**

Bernard Hosang  
Gemeindepräsident

Erwin Kuilema  
Gemeindeschreiber

versandt am: