

Sitzung vom 8. Juni 2016

Seite im Protokollbuch: 223

83 04. Bauplanung
04.03 Richtplanung
04.03.20 Kommunale Planung
Siedlungsentwicklungsstrategie /
Auftragsvergabe und Kreditgenehmigung

(befristet geheim bis nach Info Ortsparteien)

Ausgangslage

Unsere Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Lindau, Tagelswangen, Winterberg und Grafstal / Kempptal und zeichnet sich durch eine bevorzugte Lage inmitten einer schönen Erholungslandschaft, die Nähe zum Regionalzentrum und die relativ gute Verkehrserschliessung aus.

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Raumordnungskonzept) liegt die Gemeinde im Übergangsbereich zwischen dem städtischen und dem ländlichen Raum (Raumtyp: Landschaft unter Druck). Hier gilt es insbesondere die inneren Potenziale auszuschöpfen, die Zersiedlung einzudämmen, die Ortszentren und –durchfahrten zu attraktivieren, die Landschaftsqualitäten zu erhalten, die landwirtschaftlichen Produktionsflächen sicherzustellen und die Erschliessungsqualität beizubehalten.

Eine Strategie zur gezielten und koordinierten Umsetzung dieser Anforderungen fehlt der Gemeinde bislang.

In den letzten Jahren entwickelte sich Lindau kontinuierlich, wobei das Bevölkerungswachstum über dem kantonalen Durchschnitt lag. Mit der Bevölkerungsentwicklung ging auch eine rege bauliche Entwicklung einher. Die höchsten Einwohnerdichten weisen Lindau, Tagelswangen und Grafstal auf, wogegen die grössten Arbeitsplatzgebiete beim Bahnhof Kempptal (ehemals Maggi) sowie zwischen Lindau und Winterberg (Strickhof) liegen. Die Ortsteile konnten ihre Charakteristiken und Identitäten als ursprüngliche Bauerndörfer und die Gemeinde ihre ländliche Prägung im Zuge der dynamischen Siedlungsentwicklung nur teilweise erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklungsdynamik der letzten Jahre in Lindau weiter anhalten wird. Gegenwärtig bestehen an verschiedenen Orten in der Gemeinde Planungsabsichten bzw. konkrete Vorhaben für die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten.

Die Grundlage für die räumliche Entwicklung bildet heute die kommunale Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 1995. Die Teilrevision im Jahre 2014 betraf nur die Gewerbezone. Die geltende Bau- und Zonenordnung wird den heutigen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nur noch teilweise gerecht.

Eine weiterführende, konkretere Grundlage für die zukünftige Gemeindeentwicklung im Sinne einer räumlichen Gesamtschau fehlt bislang. Eine solche ist insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtige Entwicklungsdynamik und den daraus resultierenden Koordinationsbedarf aber auch im Sinne der Wettbewerbsfähigkeit und Ressourceneffizienz unerlässlich.

Vor dem Hintergrund der Vielzahl anstehender Planungen sowie im Sinne einer effizienten, geordneten und wettbewerbsfähigen Entwicklung hat der Gemeinderat beschlossen, eine Siedlungsentwicklungsstrategie im Sinne einer Gesamtschau zu erarbeiten. Diese soll der Gemeinde als strategischer Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung und als Grundlage für eine allfällige

Revision der Bau- und Zonenordnung dienen.

Der Gemeinderat entschied, sich in diesem Prozess fachlich beraten und unterstützen zu lassen und gab vier Planungsbüros die Möglichkeit für eine Präsentation für die Siedlungsentwicklungsstrategie in Lindau.

Als zweiter Schritt wurde eine Besprechung mit zwei ausgewählten Büros durchgeführt, um die gewünschten, respektive notwendigen Leistungen genau zu definieren. Die konkreten Offerten werden nun dem Gemeinderat zum Entscheid vorgelegt.

Erwägungen

Die Baubehörde beantragt dem Gemeinderat das Planungsbüro sapartners mit der Erarbeitung der Siedlungsentwicklungsstrategie zu beauftragen.

Sapartners verspricht eine schlanke und speditive Arbeitsweise. Das geplante Vorgehen ist sehr fokussiert und die Projektleitung hat eine pragmatische Haltung. Die Kosten sind erheblich tiefer als beim zweiten Bewerber.

Folgendes Vorgehen ist geplant:

I. Ganzheitliche Analyse der Gemeinde

sapartners erarbeitet unter Berücksichtigung von Aspekten wie Siedlungsentwicklung, Nutzung, Sozioökonomie, Infrastruktur, Verkehr, Landschaft/Freiraum sowie basierend auf den Leitthemen der Gemeinde eine ganzheitliche Analyse der Gemeinde Lindau. Diese identifiziert Stärken und Schwächen sowie Chancen und Herausforderungen und dient als Grundlage für die nachfolgende Siedlungsentwicklungsstrategie. Der Gemeinderat und die Bevölkerung werden in den Erarbeitungsprozess miteinbezogen.

II. Siedlungsentwicklungsstrategie (Gesamtschau)

Basierend auf der vorangegangenen Analyse wird eine Siedlungsentwicklungsstrategie im Sinne einer Gesamtschau unter Berücksichtigung von Siedlung, Verkehr, Landschaft, Infrastruktur und Gesellschaft erarbeitet.

Die Siedlungsentwicklungsstrategie beinhaltet die Stossrichtungen und Entwicklungsvorstellungen in Bezug auf die künftige Entwicklung, bezeichnet und verortet räumliche Entwicklungsschwerpunkte und leitet daraus Entwicklungsstrategien und Massnahmen zur Umsetzung ab. Neben den Entwicklungsgebieten (Veränderung) kommt insbesondere auch der Aufwertung und Stärkung identitätsstiftender bestehender Gebiete (Aufwertung Bestand) eine zentrale Rolle zu.

Das Produkt der räumlichen Entwicklungsstrategie besteht aus einem Berichts- sowie Planteil (Gesamtentwicklungskonzept; Plan räumliche Schwerpunkte; Massnahmenplan).

III. Projektgruppe

Die Projektgruppe setzt sich folgendermassen zusammen:

- Susanne Sorg-Keller, Gemeinderätin, Präsidentin Baubehörde
- Tanja Ferrari, Leiterin Abteilung Bau + Werke
- Viktor Ledermann, Gemeindeschreiber
- Sapartners Projektleitung

IV. Kosten

Es handelt sich bei der Offerte um ein Kostendach.

Gemäss Offerte vom 25. Mai 2016 ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

A:

Projektkoordination/- organisation	CHF 3'840.00
Ganzheitliche Analyse	CHF 10'240.00

Siedlungsentwicklungsstrategie (Gesamtschau)	CHF 19'200.00
Nebenkosten 4%	CHF 1'331.00
MwST 8 %	CHF 2'769.00
Zwischentotal	CHF 37'380.00

B:

Partizipation Bevölkerung und Gemeinderat	CHF 16'640.00
Nebenkosten 4%	CHF 666.00
MwST 8 %	CHF 1'384.00
Zwischentotal	CHF 18'690.00

C: *(nicht in der Offerte enthalten)*

Druckkosten (Annahme)	CHF 1'000.00
Begleitung externe Fachpersonen	CHF 2'000.00
Unvorhergesehenes	CHF 1'000.00
MwST 8 %	CHF 320.00
Zwischentotal	CHF 4'320.00

Total:

Zwischentotal A	CHF 37'380.00
Zwischentotal B	CHF 18'690.00
Zwischentotal C	CHF 4'320.00
Kredit Total:	CHF 60'390.00

V. Terminplan

Bei der Erarbeitung der Siedlungsentwicklungsstrategie wird ab Auftragsvergabe mit einer Bearbeitungszeit von ca. 6 Monaten gerechnet.

VI: Antrag an den Gemeinderat

Die Baubehörde beantragt dem Gemeinderat die Auftragsvergabe für die Siedlungsentwicklungsstrategie gemäss obigen Erwägungen dem Planungsbüro sapartners, Zürich zu erteilen und den Kredit von Fr. 60'390.-- zu genehmigen.

Der Auftrag an sapartners, Zürich wird zu einem Betrag von Fr. 56'070.-- gemäss Offerte vom 25.05.2016 (Kostendach) erteilt.

Im Voranschlag 2016 sind Fr. 30'000.-- für Planungen eingestellt. Die verbleibenden Kosten von Fr. 30'390.-- werden im VA 2017 eingestellt und werden vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung freigegeben. Sollte der Voranschlag nicht genehmigt werden, müsste der Betrag der Nachtragskreditkompetenz des Gemeinderates angerechnet werden.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Der Gemeinderat erteilt den Auftrag für die Siedlungsentwicklungsstrategie gemäss obigen Erwägungen dem Planungsbüro sapartners, Zürich.
2. Der Auftrag an sapartners, Zürich wird zu einem Betrag von Fr 56'070.-- gemäss Offerte vom 25.05.2016 (Kostendach) erteilt.
3. Der Gemeinderat genehmigt den Gesamtkredit von Fr 60'390.--.

4. Im Voranschlag 2016 sind Fr. 30'000.-- für Planungen eingestellt. Die verbleibenden Kosten von Fr. 30'390.-- werden im VA 2017 eingestellt und werden vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung freigegeben. Sollte der Voranschlag nicht genehmigt werden, müsste der Betrag der Nachtragskreditkompetenz des Gemeinderates angerechnet werden.
5. Die Leiterin Abteilung Bau + Werke wird mit der Zusage und Absage der Planungsbüros beauftragt.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - sapartners, z.H. Frau D. Kovari, Dufourstrasse 123, Postfach 1013, 8034 Zürich
 - Abteilung Bau + Werke
 - Abteilung Finanzen + Liegenschaften
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: