

BESCHLUSS

VOM 06. APRIL 2017

GESCH.-NR. 2016-0071
BESCHLUSS-NR. 2017-64
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.03 **Richtplanung**
04.03.20 **Kommunale Planung**

BETRIFFT **Ortsplanungsrevision;
Genehmigung eines Zusatzkredites**

AUSGANGSLAGE

An der Sitzung vom 17. Dezember 2015 hatte der Grosse Gemeinderat für die Gesamtrevision der Ortsplanung einen Kredit von Fr. 400'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 400.5810.61 bewilligt und die Ortsplanungskommission bestehend aus 13 Mitgliedern bestellt (GGR-Nr. 055/15). Der gesamten Prozess wird vom Planungsbüro Ernst Basler + Partner AG, Zürich, begleitet, welches den Auftrag über eine Submission erhalten hat (SRB-Nr. 141/15). In der Kreditberechnung wurde berücksichtigt, dass für den anstehenden mehrjährigen Prozess zahlreiche Unsicherheiten bestehen. Bei den einzelnen Positionen wurden gewisse Reserven eingerechnet sowie weitere Kosten für Unvorhergesehenes von Fr. 35'000.- veranschlagt.

HEUTIGER STAND DER KOSTEN

Bis dato wurden dem entsprechenden Investitionskredit Fr. 206'238.30 belastet. Die Kosten setzen sich aus Fr. 186'946.60 für die Planungsarbeiten und Fr. 19'291.70 für weitere Aufwendungen wie Sitzungsgelder, Raummieten, Informationsveranstaltungen etc. zusammen. Die Rechnungsstellung des Planungsbüros erfolgt quartalsweise und für die Kostenkontrolle wird jeweils anschaulich dargestellt, wie weit die Planung im Vergleich zur Offerte fortgeschritten ist.

BISHERIGE ZUSATZLEISTUNGEN INNERHALB DES GENEHMIGTEN KREDITES

Gegenüber der Offerte vom 17. Juni 2015 wurden folgende Zusatzleistungen erbracht:

ABSCHÄTZUNG BAUZONENKAPAZITÄT

Im Entwurf des kommunalen Richtplanes werden Gebiete bezeichnet, in denen im Rahmen der Nutzungsplanung Auf- oder Einzonungen vorgenommen werden können. Die Ortsplanungskommission wünschte eine Analyse zur Kapazität in den bestehenden und den neu zu schaffenden Bauzonen, um ermitteln zu können, ob das erwartete Bevölkerungswachstum aufgenommen werden kann. Darüber hinaus ist eine solche Berechnung für die Beurteilung und Genehmigung von Neueinzonungen seitens Kanton hilfreich oder gar notwendig. Diese zusätzliche Planung wurde mit Fr. 12'960.- veranschlagt und den Planern als unvorhergesehener Zusatzaufwand in Auftrag gegeben.



BESCHLUSS

VOM 06. APRIL 2017

GESCH.-NR. 2016-0071

BESCHLUSS-NR. 2017-64

UMFASSENDE BEFASSUNG DER ORTSPLANUNGSKOMMISSION MIT RICHTPLANENTWURF

Durch die Ortsplanungskommission sind im Rahmen der Vernehmlassung rund 170 Einzelanträge eingegangen. Die Auswertungen und Abklärungen sowie die Überarbeitung des Richtplans generierten Mehraufwand. Auch wurden insgesamt mehr und teilweise deutlich längere Kommissionssitzungen durchgeführt, was zusätzlichen Vor- und Nachbereitungsaufwand erforderte. Die anfallenden Kosten wurden mit Fr. 12'312.- ausgewiesen und im Rahmen der eingerechneten Reserven stattgegeben.

GROSSE MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG BEIM RICHTPLANENTWURF

Anlässlich der Offertstellung wurde angenommen, dass beim Richtplanentwurf 40 Eingaben der Bevölkerung ausgewertet und beurteilt werden müssen. Dass gut 120 Eingaben mit rund 500 Anträgen eingegangen sind, ist erfreulich, wurde aber nicht einkalkuliert. Die Mehrkosten beliefen sich auf Fr. 9'072.- und wurden mit den einkalkulierten Reservepositionen beglichen.

EINFÜHRUNG VON WEILERKERNZONEN

Die Ortsplanungskommission hat entschieden, in den Weilern die Einführung von Weilerkernzonen in der anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung zu prüfen, um eine moderate Entwicklung der Weiler zu ermöglichen. In einem Grundlagenbericht wurden die Weiler Agasul, Bietenholz, Billikon, First, Horben, Mesikon, Luckhausen und Kemleten untersucht und mit den kantonalen Instanzen vorbesprochen.

Die Voraussetzungen für Weilerkernzonen haben sich im Kanton Zürich im vergangenen Jahr stark verändert. Nachdem der Bundesrat mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans gewisse Rahmenbedingungen festgelegt hatte, passte der Kanton seine Praxis an und überarbeitete die Voraussetzungen und Grundsätze für die Planungsvorlagen. Neu ist vor der Festlegung von Weilerkernzonen in jedem Fall eine umfassende ortsbauliche Analyse notwendig. Zusätzlich sind auch die Anforderungen an die Pläne und Vorschriften der Weilerkernzone gestiegen. Die Offerte vom 18. Juli 2016 des Planungsbüros zeigt auf, wie in fünf Schritten die Vorlagen für die Festsetzung von Weilerkernzonen erarbeitet werden können. Die Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 69'833.-. Damit eine Entscheidungsgrundlage zum weiteren Vorgehen in der Ortsplanungskommission und in den Gesprächen mit dem Kanton geschaffen werden konnte, wurde der erste Schritt mit Kosten von Fr. 13'176.- zu Lasten der unvorhergesehenen Planungsaufgaben in Auftrag gegeben.

ZUSAMMENFASSUNG / FAZIT

Abschätzung Bauzonenpakazität	Fr.	12'960.00
Umfassende Befassung der Ortsplanungskommission mit Richtplanentwurf	Fr.	12'312.00
Grosse Mitwirkung der Bevölkerung beim Richtplanentwurf	Fr.	9'072.00
Einführung von Weilerkernzonen, Schritt 1.	Fr.	13'176.00
Total	Fr.	47'520.00

Mit den bisherigen Mehrkosten sind die Reserven in den einzelnen Positionen sowie die einkalkulierten unvorhergesehenen Planungsaufträge für die jetzige Phase aufgebraucht.



BESCHLUSS

VOM 06. APRIL 2017

GESCH.-NR. 2016-0071

BESCHLUSS-NR. 2017-64

ZUSATZLEISTUNGEN ÜBER DEN GENEHMIGTEN KREDIT HINAUS

EINFÜHRUNG VON WEILERKERNZONEN

Von den Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 69'833.- ist die Auftragsvergabe für die verbleibenden Fr. 56'657.- noch ausstehend. Die Absicht der Ortplanungskommission Weilerkernzonen einzuführen ist jedoch vorhanden; der Kanton hat in Vorgesprächen für die Weilerkernzonen von Agasul, Bietenholz, First, Horben und Mesikon eine Bewilligung in Aussicht gestellt. Kemleten erfüllt die Voraussetzungen eindeutig nicht, für Billikon wird eher keine Bewilligung in Aussicht gestellt; Luckhusen erachtet der Kanton als kritisch. Um die Arbeiten fortführen zu können, soll nun die Auftragsvergabe in der Höhe von Fr. 56'657.- ausgelöst werden.

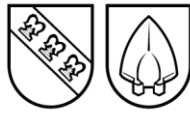
ERWARTETER MEHRAUFWAND NUTZUNGSPLANUNG

Für die Revision der Nutzungsplanung wurden 30 Eingaben in der Offerte einkalkuliert. Die Erfahrung aus dem Richtplanprozess zeigt, dass auch hier mit einer deutlich grösseren Bevölkerungsmitwirkung zu rechnen ist. Die Mehrkosten werden mit Fr. 10'000.- veranschlagt.

ZUSAMMENFASSUNG / FAZIT

Einführung von Weilerkernzonen, Schritt 2 – 5	Fr.	56'657.00
Erwarteter Mehraufwand Nutzungsplanung	Fr.	10'000.00
Rundung	Fr.	3'343.00
Total	Fr.	70'000.00

Um die anstehenden Aufgaben bewältigen zu können, wird die Sprechung eines Zusatzkredites notwendig. Zwar sind in den einzelnen Positionen der kommenden Arbeitsphasen für gewisse Mehraufwendungen immer noch Reserven eingerechnet, die Zusatzaufgaben für die Einführung der Weilerkernzonen und die erwarteten Mehraufwendungen für die Bearbeitung der Einwendungen zur Nutzungsplanung können damit aber nicht abgedeckt werden. Somit wird ein Zusatzkredit zu Lasten der Finanzkompetenz des Stadtrates in der Höhe von Fr. 70'000.- beantragt.



BESCHLUSS

VOM 06. APRIL 2017

GESCH.-NR. 2016-0071

BESCHLUSS-NR. 2017-64

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU
BESCHLIESST:

1. Es wird ein Zusatzkredit von Fr. 70'000.- zulasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 400.5810.61, unter Anrechnung an die stadträtliche Finanzkompetenz 2017 bewilligt.
2. Die Abteilung Hochbau wird mit der Auftragserteilung an die Ernst Basler + Partner AG, Zürich, beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Ernst Basler + Partner AG, Lukas Beck, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
 - b. Ortsplanungskommission, c/o Leiterin Abteilung Hochbau
 - c. Rechnungsprüfungskommission
 - d. Stadtpräsident
 - e. Stadtrat Ressort Hochbau
 - f. Abteilung Finanzen
 - g. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 10.04.2017