



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderats Fällanden vom 11. Juni 2019**

04.	Bauplanung	119
04.03.20.	Kommunale Planung	
04.05.10.	Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen Gemeinde Fällanden Revision Ortsplanung Handlungsbedarf/Vorgehensvorschlag	

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz (RPG) legt fest, wie der Verfassungsauftrag und damit auch die Ziele (Art. 1 RPG) und die Grundsätze (Art. 3 RPG) der Raumplanung umzusetzen sind. Die Behörden unterstehen bezüglich ihrer raumwirksamen Aufgaben ausdrücklich der Planungspflicht (Art. 2 RPG).

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Fällanden ist aus dem Jahr 2007 datiert. In dieser Revision wurden neben dem Zonenplan und der Bau- und Zonenordnung auch der Kommunale Gesamtplan Siedlung und Landschaft / Öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Kommunale Gesamtplan Verkehr überprüft und aktualisiert. Zudem wurden Waldabstandslinien und Gewässerabstände festgelegt. Die Kernzonenpläne Fällanden und Pfaffhausen waren nicht Bestandteil dieser Revision. Sie stammen beide aus dem Jahr 1994. Seit 2007 wurden nur kleinere Teilrevisionen durchgeführt.

Die Gemeinde Fällanden ist seit 2007 stetig gewachsen. Die Einwohnerzahl hat von rund 7'100 auf rund 8'650 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) zugenommen. Das entspricht einem Zuwachs von 22 % in 11 Jahren. Bei der Betrachtung der Bauzonen (Stand 2016) wird deutlich, dass bereits über 90 % der Bauzonen überbaut sind. Es sind nur noch wenige unbebaute Parzellen vorhanden.

Eine Überprüfung und allenfalls Anpassung der ortsplanerischen Zielsetzungen und Grundlagen werden somit nötig. Dies umso mehr, da sich seit 2007 auch die übergeordneten Rahmenbedingungen grundlegend geändert haben.

Aufgabe

Gestützt auf diese Ausgangslage beabsichtigt der Gemeinderat Fällanden eine Überprüfung und Revision der Ortsplanung in die Wege zu leiten. In einem ersten Schritt soll der Handlungsbedarf hinsichtlich der kommunalen als auch der übergeordneten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen aufgezeigt werden. Gestützt darauf sollen dann die verschiedenen Inhalte und der zeitliche Ablauf der Ortsplanungsrevision definiert und durch den Gemeinderat verabschiedet wer-

den. Dabei sollen die Bevölkerung und die Parteien frühzeitig und in geeigneter Form in die Ortsplanungsrevision involviert werden.

Zum Beispiel:

- Information über die Absichten des Gemeinderats
- In Erfahrung bringen von Bedürfnissen und Zielen der Bevölkerung/Parteien
- Reflektion der beabsichtigten Revisionsinhalte und Strategien

Vorgehen

Auf Antrag des Vorstehers Ressort Hochbau wurde das Planungsbüro Planpartner AG damit beauftragt, den Handlungsbedarf zu ermitteln und einen Vorgehensvorschlag inkl. Aufwandsschätzung auszuarbeiten.

Mit Bericht vom 17. April 2019 empfiehlt die Planpartner AG in Zürich folgendes, phasenweises Vorgehen:

- Phase *Analyse*
- Phase *Zielvorstellungen Gemeinderat*
- Phase *Ortsplanungsgespräch mit dem Kanton*
- Phase *Partizipation Bevölkerung/Parteien*
- Phase *Festlegen Inhalte und vorgehen Ortsplanungs-Revision*

Aufwand Baukommission und Gemeinderat

In der Phase *Analyse* werden die Probleme und Mängel der bestehenden kommunalen Grundlagen aufgezeigt. Der Handlungsbedarf wird aufgezeigt und in einem Bericht zusammengefasst. Aufwand:

- 2 Sitzungen Baukommission
- 1 Begehung mit Gemeinderat und Baukommission

In der Phase *Zielvorstellungen Gemeinderat* werden mögliche Entwicklungsszenarien (Zentrumsentwicklung, Wachstum, Status quo, innere Verdichtung bzw. Aufzonungen, Einzonungen usw.) für die Gemeinde Fällanden aufgezeigt. Der Gemeinderat legt dann die entsprechenden Ziele fest.

Aufwand:

- 1 Sitzung Gemeinderat

Für die Phase *Ortsplanungsgespräche mit dem Kanton* rechnet die Planpartner AG mit einem Aufwand von:

- 1 Sitzung Baukommission
- 1 Sitzung Gemeinderat

Der Aufwand für die Baukommission und den Gemeinderat für die Phase *Partizipation* ist abhängig vom Umfang und der Art des Einbezugs der Bevölkerung / Parteien und kann aktuell noch nicht definiert werden.

Nach dem Durchlaufen der 4 Phasen folgt die letzte Phase *Festlegen Inhalte und Vorgehen Ortsplanungsrevision*, die mit der Verabschiedung des Schlussberichts durch den Gemeinderat endet.

Kosten / Aufwand

Gemäss Aufwandschätzung vom 17. April 2019 ist mit folgendem Arbeitsaufwand der Planpartner AG zu rechnen:

	Honorar- aufwand	Arbeits- tage	Aufwand GR/BK
Phase <i>Analyse</i>	Fr. 24'800.–	20	2 Sitzungen BK 1 Begehung GR/BK
Phase <i>Zielvorstellungen Gemeinderat</i>	Fr. 14'880.–	12	1 Sitzung GR
Phase <i>Ortsplanungsgespräch mit Kanton</i>	Fr. 7'440.–	6	je 1 Sitzung GR/BK
Phase <i>Partizipation</i> (ohne Partizipationsmassnahmen und professionelle Unterstützung)	Fr. 7'440.–	6	offen
Phase <i>Festlegen Inhalte/Vorgehen OP-Revision</i>	Fr. 6'200.–	5	
Zwischentotal	Fr. 60'760.–	49	
Nebenkosten (Kopien, Spesen)	Fr. 1'800.–		
Mehrwertsteuer 7.7 %	Fr. 4'800.–		
Gesamtaufwand Planpartner AG	Fr. 67'400.–		

In der Investitionsrechnung sind für die Revision der Bau- und Zonenordnung Fr. 100'000.– im Jahr 2019 und Fr. 50'000.– im Jahr 2020 eingestellt. Aufgrund der Aufwandschätzung der Planpartner AG ist im Jahr 2019 mit Kosten von ca. Fr. 50'000.– zu rechnen, die Investitionsplanung ist somit entsprechend anzupassen.

Termine

Phasen

Analyse
Zielvorstellungen Gemeinderat
Ortplanungsgespräch mit dem Kanton
Partizipation
Festlegen Inhalte und Vorgehen Ortsplanungsrevision

Termine

Mai bis August 2019
September bis November 2019
Dezember 2019
Januar bis März 2020
April bis Mai 2020

Dieser Terminplan geht von realistischen Annahmen und Erfahrungswerten aus. Die Einhaltung des Terminplans setzt aber voraus, dass die involvierten Personen und Akteure das Verfahren speditiv und kooperativ begleiten.

Der Gemeinderat sollte für die Erarbeitung der Zielvorstellungen sowie der Auswertung aus dem Ortsplanungsgespräche mit dem Kanton zwingend genügend Zeit einräumen. Es ist deshalb ausserhalb der üblichen Gemeinderatssitzungen ein separater Sitzungstermin zu fixieren.

Rechtliches

Dienstleistungen

Gemäss Anhang 2 der Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen können Aufträge für Dienstleistungen mit einem Auftragswert von unter Fr. 150'000.– freihändig vergeben werden. Bei der Berechnung des Auftragswerts wird jede Art der Vergütung, ohne Mehrwertsteuer, berücksichtigt. Ein Auftrag darf nicht in der Absicht aufgeteilt werden, die Anwendung der Vergabebestimmungen zu umgehen (§ 2 Absatz 1 und 2 der Submissionsverordnung). Die freihändige Auftragsvergabe ist demnach im vorliegenden Fall gerechtfertigt.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Vom Bericht der Planpartner AG in Zürich betreffend die Gemeinde Fällanden, Revision Ortsplanung, Handlungsbedarf / Vorgehensvorschlag vom 17. April 2019 wird Kenntnis genommen.
2. Der Vorgehensweise und dem Terminplan wird wie vorgeschlagen zugestimmt. Der Auftrag wird gemäss Aufwandschätzung vom 17. April 2019 an die Planpartner AG in Zürich vergeben.
3. Die Firma Planpartner AG wird angewiesen, die definierten Legislaturziele des Gemeinderates betr. Zentrumsentwicklung frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen.
4. Das Ingenieurbüro Planpartner AG, Zürich, wird beauftragt, die weiteren Schritte auszuarbeiten. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaft hat dem Gemeinderat so rasch als möglich einen Terminvorschlag für die gemeinsame Sitzung zu unterbreiten.
5. Die Leiterin Abteilung Finanzen wird beauftragt, die Beträge in der Investitionsplanung 2019, 2020 und 2021 für die Revision der Bau- und Zonenordnung anzupassen.
6. Mitteilung an:
 - Planpartner AG, Urs Brüngger, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
 - Mitglieder der Baukommission, per E-Mail
 - Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
 - Leiterin Abteilung Finanzen, zum Vollzug (Ziffer 4), per E-Mail
 - Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften, per E-Mail
 - 04.03.20.
 - 04.05.10. (Hauptakten)

Für richtigen Protokollauszug:



Carlo Wiedmer
Stellvertreter Gemeindeschreiberin a.i.

Versand: 14. Juni 2019