



Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 15. Juni 2022

137 Vergabe Planungsauftrag zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung / öffentlich

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Männedorf beabsichtigt die Erneuerung der Richtpläne und die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Revision hat zwei Ziele: Erstens sollen ausstehende Nachführungen erfolgen, die durch geänderte kantonale Rahmenbedingungen nötig sind. Zweitens bietet sich die Gelegenheit, Anpassungen vorzunehmen, die eine gewünschte Weiterentwicklung ermöglichen.

Der Gemeinderat beauftragte mit Beschluss vom 31. März 2021 den Fachbereich Hochbau die Gesamtrevision in die Wege zu leiten. Die Revision des kommunalen Regelwerks gliedert sich in drei Phasen und wird von Fachingenieurbüros auf dem Gebiet der Raumplanung begleitet.

Die erste Phase beinhaltet die Bedarfsermittlung, das Verfassen des Leistungsbeschriebs und die Durchführung der Submission. Mit dem Antrag um Auftragsvergabe für Planungsleistungen in der Raumplanung kommt die erste Phase zum Abschluss.

2 Zuständigkeit und Bezug zur Strategie

Für den Beschluss ist gemäss Art. 18 Abs. 3 der Gemeindeordnung der Gemeinderat zuständig.

Der Beschluss verfolgt die Visionen lebendig, lebenswert und zukunftsorientiert der Strategie 2028.

3 Erwägungen

Mit der Arbeitsaufnahme des ausführenden Raumplaners beginnt die zweite von drei Phasen. Diese zweite Phase dient dazu, das bestehende Regelwerk mit den tatsächlichen Bedürfnissen abzugleichen. Zuerst wird die Richtplanung aufgearbeitet. Die Nutzungsplanung wird nachgelagert bearbeitet und ist die konkrete Umsetzung der Richtplanung. Die Richtplanung ist behördenverbindlich und bezweckt gemäss § 18 des Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Kommunale Richtpläne nehmen die Vorgaben der kantonalen und regionalen Raumplanung auf und vertiefen spezifische Themen. Verkehr, Siedlungsentwicklung, Ver- und Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen sind typische Beispiele für kommunale Richtpläne. Gemäss § 31 Abs. 1 PBG kann sich die kommunale Richtplanung, je nach Bedarf, auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. § 31 Abs. 2 PBG verpflichtet die Gemeinden, mindestens einen Verkehrsrichtplan zu erstellen.

In Männedorf besteht die Richtplanung einzig aus dem Verkehrsplan I (Strassen und öffentlicher Verkehr) und dem Verkehrsplan II (Fuss- und Radwege). Beide Verkehrspläne stammen aus dem Jahr 1998. Das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung und die Beschaffenheit der Verkehrsinfrastruktur befinden sich jedoch im Wandel. Ein lokales Angebot zur Besorgung von Gütern und Dienstleistungen des Alltags und der Zugang zu Freizeiteinrichtungen leistet einen Beitrag zur Belebung einer Gemeinde. Damit verknüpft ist die Notwendigkeit effizienter Verkehrsnetze. Eine revidierte Verkehrsrichtplanung erlaubt die Nachjustierung der Verkehrsachsen und die Abstimmung der Netze unterschiedlicher Verkehrsträger.

Das beauftragte Raumplanungsbüro wird Gemeinderat und Bevölkerung aufzeigen, inwiefern die Festsetzung weiterer Richtpläne angezeigt ist. Hierzu ein konkretes Beispiel: Auf dem Gemeindegebiet befinden sich private Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die aber keine kommunalen Aufgaben erfüllen. Gleichzeitig werden Grundstücke ausserhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt. Beide Situationen bergen Konfliktpotential. Ein Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen schafft Klarheit, welche Gebiete sich in den Zonen öB1 und öB2 befinden sollen, damit die Gemeinde in der Lage ist, ihre Aufgaben wahrzunehmen. Der Richtplan sichert Handlungsspielraum für die Gemeinde und Planungssicherheit für private Grundbesitzerinnen und Grundbesitzer. Schliesslich bildet ein rechtskräftiger Richtplan für öffentliche Bauten und Anlagen die notwendige Grundlage für die Zuweisung von Grundstücken in die Zonen öB1 und öB2 oder deren Entlassung in eine andere, zweckmässigere Bauzone.

Die kommunale Nutzungsplanung besteht aus dem Zonenplan und der dazugehörigen Verordnung, der BZO. Jede Gemeinde ist gemäss § 45 ff PBG dazu verpflichtet, eine kommunale BZO zu erlassen. Der Zonenplan und die BZO stammen aus dem Jahr 1996 und wurden mehrmals revidiert. Dieses Regelwerk ist verbindlich für Grundeigentümerinnen und -eigentümer, Planerinnen und Planer und Bauherrinnen und Bauherren. Der Zonenplan deklariert parzellenscharf, in welcher Bauzone sich jedes Grundstück befindet. Die Ergänzungspläne liefern Angaben zu weiteren Rahmenbedingungen wie beispielsweise die Pflicht zum Gestaltungsplan oder Abstandslinien zu Verkehrseinrichtungen, Wälder und Gewässer. Die BZO beinhaltet allgemeine Bauvorschriften für das gesamte Gemeindegebiet und spezifische Vorschriften für jede Bauzone. Nebst der einzuhaltenden Grundmasse werden Rahmenbedingungen über die zulässigen Nutzungen festgehalten.

Die Revision des Zonenplans erlaubt es, Anpassungen vorzunehmen, wenn sich eine Zweckmässigkeit anhand der Richtplanung ableiten lässt. Die generelle Aufarbeitung der heutigen Gliederung des Gemeindegebiets ist Bestandteil des Leistungsumfangs des beauftragten Raumplanungsbüros. Mittels Befragungen und Datenanalyse werden Grundlagen erarbeitet und an Informationsveranstaltungen Gemeinderat und Bevölkerung in die Diskussion eingebunden. Die Perspektiven der Bauzonen lassen sich thematisieren und es können Fragen zu den diversen, teils sehr kleinen Kernzonen behandelt werden.

Nebst der inhaltlichen Überprüfung stehen technische Korrekturen an. Als technische Revisionen lassen sich die Übernahme der Vorgaben gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) und die Anpassung der verwendeten Begriffe gemäss Interkantonaler Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nennen. Die heutigen Richtpläne, der Zonenplan und die Ergänzungspläne entsprechen nicht der VDNP, die seit dem 1. August 2016 rechtskräftig ist. Die in den Verordnungen und Richtplantexten verwendeten Begriffe sind nicht im Einklang mit der IVHB. Für die Harmonisierung der Baubegriffe gemäss IVHB hat der Kanton eine Frist bis am 28. Februar 2025 gesetzt.

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 wurde ein Volksbegehren zur Revision der BZO angenommen. Das als Einzelinitiative eingereichte Begehren verlangt: *«Der Gemeinderat revidiert die Bau- und Zonenordnung und nimmt die Mobilfunkplanung darin auf. Der Gemeinderat hat innert fünf Jahren unter Einbezug der Bevölkerung ein Kaskadenmodell zu erarbeiten oder eine Positiv-/Negativplanung zu erstellen.»* Mit der anstehenden Revision der BZO ergibt sich die Gelegenheit zur Umsetzung dieser Einzelinitiative.

Die Auftragsvergabe umfasst auch die dritte Phase der Gesamtrevision. Während dieser letzten Phase erfolgen die Verifizierung und die Festsetzung. Es ist vorgesehen, dass die Gesamtrevision in Teilrevisionen etappiert wird. Das thematische Strukturieren in Teilrevisionen soll Gemeinderat und Bevölkerung darin unterstützen, an Informationsveranstaltungen und Gemeindeversammlungen eine sachliche und aufbauende Diskussion zu führen. Der Auftrag des Raumplanungsbüros findet seinen Abschluss in der Genehmigung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung und dem Eintritt der Rechtskraft der neuen Richt- und Nutzungsplanung.

Mitberichte

Das Geschäft benötigt keine Mitberichte.

4 Finanzen und Folgekosten

Für die Erneuerung der Richtpläne und die Gesamtrevision der BZO wird ein Kredit von CHF 234'000 inkl. MwSt. beantragt.

Es handelt sich um eine neue Ausgabe.

Im Budget 2022 sind Kosten von CHF 101'000 enthalten. Unter KST 58100/ Kto. 3132.01 sind CHF 100'000 eingeplant und zusätzlich CHF 1'000 unter KST 58100/ Kto. 3102.00. Im Budget 2023 werden CHF 80'000, im Budget 2024 CHF 40'000 und im Budget 2025 CHF 13'000 ordentlich eingestellt.

Die Verbuchung erfolgt in der Investitionsrechnung, Kto. 5290.00, KST 58900, Projekt-Nr. 589001.

5 Submission

Die Submission für die Planerleistungen wurde im Einladungsverfahren gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b bis kantonales Gesetz über den Beitritt zur revidierten Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. März 2001 und gemäss kantonaler Submissionsverordnung durchgeführt. Zur Offertstellung wurden zehn Planungsbüros eingeladen. Vier Büros haben zugesagt, ein Angebot einzureichen. Vor Ablauf der Einreichfrist erfolgte ein Rückzug. Fristgerecht sind drei gültige Offerten eingegangen. Der Zuschlag wird der Planergemeinschaft Suisseplan Ingenieure AG / ewp AG Zürich erteilt.

6 Öffentlichkeit

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

7 Kommunikation und Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

8 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t:

1. Für die Erneuerung der Richtpläne und die Gesamtrevision der BZO wird ein Kredit von CHF 234'000 inkl. MwSt. bewilligt.
2. Es handelt sich um eine neue Ausgabe.
3. Im Budget 2022 sind Kosten von CHF 101'000 enthalten. Unter KST 58100/ Kto. 3132.01 sind CHF 100'000 eingeplant und zusätzlich CHF 1'000 unter KST 58100/ Kto. 3102.00. Im Budget 2023 werden CHF 80'000, im Budget 2024 CHF 40'000 und im Budget 2025 CHF 13'000 ordentlich eingestellt.
4. Die Verbuchung erfolgt in der Investitionsrechnung, Kto. 5290.00, KST 58900, Projekt-Nr. 589001.
5. Der Auftrag für Planerleistungen wird an die Planergemeinschaft Suisseplan Ingenieure AG / ewp AG Zürich vergeben.

6. Der Fachbereich Hochbau wird beauftragt, die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung fortzuführen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug des Fachbereichs Hochbaus an:
 - Offertsteller
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Gabriele Horvath, Suisseplan Ingenieure AG, gaby.horvath@suisseplan.ch
 - Alexander Frei, Abteilungsleiter Infrastruktur und Hochbau
 - Martin Laubscher, Fachbereichsleiter Hochbau
 - kreditkontrolle@maennedorf.ch

Für den Protokollauszug



Jürg Rothenberger
Gemeindeschreiber