

## Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 24. August 2024

---

81	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.0	Raumordnung
	6.0.4	Kommunale Planung

### Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO), Genehmigung der Abrechnung zu Händen Gemeindeversammlung

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

---

#### Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2019 wurde durch die Gemeindeversammlung ein Objektkredit von Fr. 120'000.00 zur Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung (BZO) gesprochen.

Die Gesamtrevision der BZO Lindau wurde sodann von den Stimmberechtigten der Gemeinde an der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 30. Oktober 2023 – Beschluss Nr. KS-0459 / 23 – teilgenehmigt (Details hierzu: siehe GRB Nr. 124 vom 20. Dezember 2023). Diese BZO-Revision ist seit dem 26. Februar 2024 in Kraft.

Der Objektkredit von 2019 sah folgende Ausgaben vor:

Was	in Fr.
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>

#### Abrechnung

Da die Überarbeitung der BZO einiges aufwändiger und komplexer war, als anfangs angenommen, sind Totalkosten von Fr. 202'386.75 bis ins Jahr 2024 entstanden.

<b>Übersicht Kosten</b>	<b>in Fr.</b>
Verpflichtungskredit gem. GV 2019	120'000.00 (100 %)
Total aufgelaufene Kosten bis und mit 2024	202'386.75 (168,65 %)
<b>Total Differenz</b>	<b>+ 82'386.75</b>

### **Allgemeine Erwägungen**

Nach Art. 16 Ziff. 6 Gemeindeordnung obliegt der Gemeindeversammlung die Genehmigung von Abrechnungen über neue Ausgaben, die von den Stimmberechtigten an der Urne oder an der Gemeindeversammlung beschlossen worden sind.

### **Begründungen**

Diese Mehrkosten von total Fr. 82'386.75 ergeben sich hauptsächlich aus dem Honoraraufwand der (beauftragten) Planerleistungen zur Gesamtrevision der BZO. Zur Begründung dieser Mehrkosten kann hauptsächlich aus dem bereits erwähnten GRB Nr. 124 vom 20. Dezember 2023 zitiert werden:

\*\*\* Start zitierter GRB \*\*\*

[...]

*Aufgrund der erwähnten Rechtskraftbescheinigung (durch den Bezirksrat für das entsprechende Gemeindeversammlungs-Geschäft) beantragte die Gemeinde die abschliessende Genehmigung durch die kantonale Baudirektion im Januar 2023. Die abschliessende Prüfung und Genehmigung nahm seitens kantonaler Behörden mehr Zeit als üblich (üblich sind 90 Tage) in Anspruch und sodann wurde die Gemeinde zu ihrem Erstaunen mit kantonalem Schreiben vom 1. Juni 2023 zur Anhörung der teilweisen Nichtgenehmigung der vorliegenden BZO-Gesamtrevision eingeladen. Der Kanton brachte insbesondere bei folgenden Artikeln/Planakten Genehmigungsvorbehalte hervor:*

- *Art. 1, 2 sowie 10 (neu)BZO betreffend die Bestimmungen zum Weiler Kleinikon \**
- *Ergänzungsplan Weiler Kleinikon, Mst. 1:1000*
- *Darstellung Weiler Kleinikon im Zonenplan, Mst. 1:5000*
- *Art. 7 Abs. 6 (neu)BZO betreffend detaillierte gestalterische Vorschriften von Sonnenkollektoren in Kernzonen*
- *Art. 31 (neu)BZO betreffend Beschränkung Betriebe des Sexgewerbes nur auf Gewerbe- und Industriezonen*
- *Art. 34 (neu)BZO betreffend Beschränkung der Maximalwerte von Abstellplätzen für Personenwagen für die ÖV-Güteklassen C und D*

[...]

*Mit Schreiben vom 20. Juni 2023 nahm der Gemeinderat, vertreten durch die Baubehörde Lindau, Stellung und beantragte zusammengefasst, mit Ausnahme von Art. 7 Abs. 6 und Art. 31 BZO (Verzicht seitens Gemeinde denkbar), am Entscheid der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 grundsätzlich festzuhalten. Die kantonale Baudirektion suchte daraufhin das Gespräch mit dem Ressortvorstand und den Vertretern der Abteilung Bau und Werke. An der Sitzung vom 14. August 2023 konnten die Argumente besprochen und ergänzende Nachweise vorgebracht werden.*

Die Gemeinde reichte sodann mit ihrem Schreiben vom 12. September 2023 die redaktionell angepassten Akten nochmals der Baudirektion ein und bat um Prüfung und Teilgenehmigung. Mit Verfügung KS-0459 / 23 vom 30. Oktober 2023 hat die Baudirektion für die eingereichten Akten eine «teilweise Nichtgenehmigung» ausgestellt. Einzelne der vorgenannten Genehmigungsvorbehalte können weiterhin nicht genehmigt werden, was in der der Anwendung der BZO zu Missverständnissen führen könnte.

[...]

Um Missverständnisse in der Anwendung der BZO und des Zonenplans zu vermeiden, gilt es nun, Fassungen herzustellen, welche die «teilweise Nichtgenehmigung» abbilden und auf der Webseite der Gemeinde als Download zur Verfügung gestellt werden. Die entsprechenden Änderungen bedürfen keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

In diesen Fassungen sollen nun folgende Anpassungen – gegenüber dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 – vorgenommen werden:

- Auf den jeweiligen Titelblättern der BZO und des Zonenplans wird der Bezug zur teilweisen Nichtgenehmigung hergestellt.
- Die Wortlaute in den Artikeln 1, 2 sowie 10 (neu)BZO betreffend die Bestimmungen zum Weiler Kleinikon werden in der BZO gelöscht. Anstelle wird eine Fussnote eingefügt, die auf die teilweise Nichtgenehmigung verweist. Der Titel «Weiler Kleinikon» bei Art. 10 BZO wird belassen, so dass ein Bezug zum Ortsteil und dem geltenden Recht hergestellt werden kann. Dies ist die Folge der aktuellen Rechtslage aufgrund der negativen Vorwirkung der «Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen» (VkaB, RRB Nr. 274/2023) vom 7. März 2023.
- Der Ergänzungsplan «Weiler Kleinikon, Mst. 1:1000» ist von der Genehmigung ausgenommen und wird nicht öffentlich gemacht.
- Die nichtgenehmigte Zone «Weiler Kleinikon» wird im Zonenplan 1:5000 entsprechend dem ÖREB (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)) mit einer roten Bandierung dargestellt und in der Legende als Informationsinhalt aufgeführt.
- Der Wortlaut von Art. 7 Abs. 6 (neu)BZO betreffend die detaillierten gestalterischen Vorschriften von Sonnenkollektoren in Kernzonen wird in der BZO gelöscht. Anstelle wird eine Fussnote eingefügt, die auf die teilweise Nichtgenehmigung verweist.
- Der Wortlaut von Art. 31 (neu)BZO betreffend die Beschränkung Betriebe des Sexgewerbes nur auf Gewerbe- und Industriezonen wird in der BZO gelöscht. Anstelle wird eine Fussnote eingefügt, die auf die teilweise Nichtgenehmigung verweist.

[...]

\*\*\* Ende zitierter GRB \*\*\*

### **Weitere Begründungen und Schlussfolgerung Gemeinderat**

Es zeigten sich bereits früh während der Erarbeitung der gesamtrevidierten BZO grössere Diskrepanzen zwischen der kommunalen Planung bzw. Anregungen / Einwendungen der Lindauer-Bevölkerung – welche der Gemeinderat im Rahmen seiner Möglichkeiten umzusetzen versuchte – und der kantonalen Baudirektion. Die Entwürfe der gesamtrevidierten BZO wurden zweimal zur kantonalen Vorprüfung eingereicht, um - aus Sicht des Gemeinderats - dem Willen der Bevölkerung bestmöglich nachzukommen, wobei der Kanton vereinzelt geplante kommunale Vorgaben immer sehr kritisch hinterfragte und von der Gemeinde immer wieder weitergehende Begründungen / Anpassungen verlangte o.ä.).

Zusätzlich kann betreffend Weiler-Zonen festgehalten werden, dass während der Erarbeitung der totalrevidierten BZO die diesbezügliche kantonale Genehmigungspraxis änderte; der Gemeinderat beschloss bereits zu Beginn dieser Totalrevision, die Weilerzonen mit einzubeziehen, um in absehbarer Zeit nicht nochmals eine diesbezügliche Teilrevision durchführen zu müssen. Dies wurde zu Beginn des Verfahrens seitens der kantonalen Behörden nicht negativ beurteilt, sondern tatsächlich erst mit dem Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 (die kommunale Planung war dann bereits am Laufen) bzw. mit der Genehmigungsprüfung – dies auch aufgrund eines dannzumal eingegangenen Leitentscheids des Zürcher Verwaltungsgerichts VB.2019.00630 vom 22. Oktober 2020.

Zudem kann auch angefügt werden, dass mit der nun revidierten BZO auch dem gesetzlichen Auftrag betreffend Harmonisierung der Baubegriffe (interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe; IVHB) nachgekommen wurde, wofür der Gesetzgeber eine Frist bis spätestens 28. Februar 2025 vorgesehen hat. Hier ist Lindau eine der wenigen Gemeinden im Kanton Zürich, die dies nun bereits erfolgreich umgesetzt haben. Diese Kosten waren bereits zu Beginn des Projekts einkalkuliert, es konnte aber beispielsweise nicht auf grosse Erfahrungen von anderen Gemeinden gesetzt werden, was das Ganze dann auch weniger kostentreibend gemacht hätte.

Schliesslich kann auch noch angefügt werden, dass während der Erarbeitung dieses Projekts ein Legislaturwechsel stattfand sowie auch auf Stufe der Gemeindeverwaltung sich neues Personal in das bereits laufende Projekt einarbeiten musste.

Diese zwingend (nachträglich) noch erforderlichen Anpassungen / Ergänzungen an der gesamtrevidierten BZO im Sinne der Anregungen und Einwendungen der Lindauer-Bevölkerung sowie des Entscheids der Gemeindeversammlung vom 20. November 2023 führten zu den erwähnten Mehrkosten, sind aber aus Sicht des Gemeinderats begründet und u.a. auf die sehr grosse Einflussnahme der kantonalen Behörden zurückzuführen, welche im Jahr 2019 nicht in diesem Ausmass erwartet werden konnte. Abschliessend muss auch gesagt werden, dass der Vergabeentscheid im Jahr 2019 natürlich auch unter den Vorgaben des Submissionsrechts erfolgte; d.h. tendenziell bekommt der Planer den Zuschlag, der die vorgegebenen Kriterien (dannzumal) am besten erfüllte und hierbei war der Preis eine entscheidende Komponente, und Nachträge durften nicht ausgeschlossen werden.

### **Der Gemeinderat beschliesst**

1. Die Abrechnung der Gesamtrevision der BZO mit Gesamtkosten von Fr. 202'386.75 inkl. Mehrkosten gemäss Erwägungen wird zu Handen der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - RPK (per E-Mail an peter.hutter@lindau.ch)
  - Abteilung Bau und Werke
  - Bereich Finanzen
  - Bereich Präsidiales (zur Antragsstellung Gemeindeversammlung)
  - Webseite (erst mit Weisung GV)
  - Akten

**Gemeinderat Lindau**

  
Bernard Hosang  
Gemeindepräsident

  
Sandra Markovic  
Gemeindeschreiberin

versandt am: **29. Aug. 2024**