



Gemeinde Regensberg
Kanton Zürich

Revision Ortsplanung Regensberg

ARBEITSPROGRAMM MIT KOSTENSCHÄTZUNG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

393089 – 10.11.2022

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Planungsinstrumente	5
1.3	Wichtige Grundlagen	6
1.4	Mitwirkungsformen	8
2	PROJEKTORGANISATION	9
3	ARBEITSSCHRITTE	10
3.1	Übersicht	10
3.2	Erhebung Grundlagen (Phase A)	11
3.3	Entwurf Revisionsvorlage (Phase B)	12
3.4	Mitwirkung/Bereinigung Revisionsvorlage (Phase C)	14
3.5	Beschlussfassung und Genehmigung (Phase D)	15
4	KOSTENSCHÄTZUNG	16
5	PLANUNGSABLAUF	17
6	BEARBEITUNG	18
7	REFERENZEN	18
8	SCHLUSSWORT	19

Anhang

1. Firmenportrait
2. Lebensläufe
3. Personaleinsatzliste
4. Dokumentation Referenzen

Auftraggeber

Gemeinde Regensburg

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Anita Brechbühl

Titelbild

Orthofoto Regensburg (www.maps.zh.ch)

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung sollen Nutzungspläne überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 RPG). Für die Gemeinden ergibt sich daraus der Auftrag, ihre Ortsplanungen regelmässig einerseits den geänderten kommunalen Verhältnissen anzupassen und andererseits auf die übergeordneten Vorgaben, insbesondere den kantonalen Richtplan, abzustimmen.

Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde 1994/1995 und der Zonenplan (Zonenplanänderung Höfli/Blüemliweg und Staldern/Brunngassrain) im Jahr 1999/2000 letztmals revidiert. Seither hat sich mit dem Inkrafttreten des angepassten kantonalen Planungs- und Baugesetzes, welches auf die vom Kanton Zürich übernommenen Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abstützt, eine wesentliche übergeordnete Grundlage verändert. Die Gemeinden sind vom Kanton aufgefordert, ihre Bau- und Zonenordnungen bis Ende Februar 2025 auf diese Begriffe anzupassen.

Werkbuch SKW zur IVHB



Unser Planungsbüro hat in einer Publikation die Auswirkungen der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB eingehend analysiert

Wir haben einerseits untersucht, welche Auswirkungen die neuen Baubegriffe und Messweisen auf die Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden haben, und andererseits, welche Änderungen sich im Baubewilligungsverfahren ergeben. Das Fazit der Analyse:

- Die Mehrzahl der Begriffe kann in der BZO übernommen werden bzw. findet in der BZO keine Verwendung, da die Anwendung im übergeordneten Recht abschliessend geregelt ist.
- 13 Begriffe erfordern eine kritische Überprüfung im Rahmen einer BZO-Revision und gegebenenfalls materielle Anpassungen.

Unabhängig von der Art und Weise der Umsetzung in der BZO ergeben sich teilweise weitreichende Änderungen im Baubewilligungsverfahren. Hier verfügen die Gemeinden indes über keine Beeinflussungsmöglichkeiten.

Erste Erfahrungen

Unsere ersten Erfahrungen mit der Umsetzung der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB in den Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden Weisslingen, Meilen, Herrliberg, Dürnten und Russikon (alle inzwischen in Rechtskraft) haben gezeigt, dass die Umsetzung in der Regel ohne grösseren Aufwand abgewickelt werden kann. Nur bei wenigen Begriffen wurden eingehendere Diskussionen geführt und materielle Änderungen in der BZO vorgenommen (z.B. bei der Festlegung der Gesamthöhe).

Mehrwertausgleich

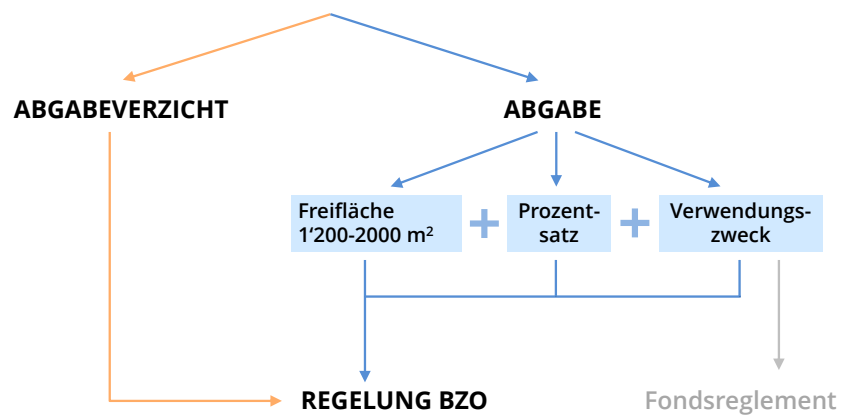
Auf den 1. Januar 2021 ist das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die zugehörige Verordnung in Kraft getreten.

Die Gemeinden können gestützt auf das MAG in der BZO für Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts festlegen.

Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so kann sie eine Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m² festlegen. Grundstücke unter dieser Freifläche sind unter dem Vorbehalt, dass der Mehrwert nicht grösser als Fr. 250'000.- ist, von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

Regelungsmöglichkeiten der Gemeinde
bezüglich des Mehrwertausgleichs

REGELUNGSMÖGLICHKEITEN DER GEMEINDE



Statt einer Geldzahlung kann der Mehrwertausgleich auch mit städtebaulichen Verträgen erfolgen, z.B. in Form einer Landabtretung oder einer Realleistung (z.B. Erstellung eines öffentlichen Spielplatzes etc.).

Die Frist für die Umsetzung des MAG dauert bis zum Jahr 2025.

In kleineren Gemeinden ist der Anwendungsbereich der kommunalen Mehrwertabgabe beschränkt. Er greift insbesondere bei grösseren Um- oder Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen.

1.2 Planungsinstrumente

Kommunale Richtplanung

Mit Beschluss vom 23. Januar 1980 entband der Regierungsrat die Gemeinde Regensburg auf deren Ersuchen hin von der Pflicht zur Erstellung eines Gesamtplans.

Die Gemeinde Regensburg verfügt daher bis heute über keine kommunale Richtplanung. Die Gemeinden sind gemäss geltendem Planungs- und Baugesetz (PBG, § 31 Abs. 2) verpflichtet, zumindest einen Verkehrsplan zu erlassen. Es ist davon auszugehen, dass die Ausnahme, die vom Regierungsrat 1980 gewährt worden ist, heute nicht mehr herangezogen werden kann und die Gemeinde Regensburg nicht auf einen Verkehrsplan verzichten kann. Da in der Gemeinde schon mehrfach Fragen zu den Themen Mobilität und Parkierung aufgetaucht sind, empfiehlt sich eine generelle Auseinandersetzung mit den Themen.

Nutzungsplanung

Mit Beschluss vom 27. März 1985 setzte die Gemeindeversammlung Regensburg die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst folgende Dokumente:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5'000
- Ergänzungsplan Freiraumplanung Oberburg 1:200
- Ergänzungsplan Waldabstandslinien 1:2'500

Als Grundlage für die Zonenfestlegung diente die Verordnung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes von Regensburg vom 17. Oktober 1946.

Die Bau- und Zonenordnung wurde den Jahren 1994/1995 zum letzten Mal teilrevidiert. Der Zonenplan wurde in den Jahren 1999/2000 punktuell geändert.

Es besteht Anpassungsbedarf aufgrund einiger in den letzten Jahren geänderter Rahmenbedingungen und übergeordneten Vorgaben, wie z.B. revidiertes PBG (IVHB-Begriffe), neues MAG, Anforderungen an die Kernzonen in schutzwürdigen Ortsbildern (ISOS/KOBI) sowie der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP).

1.3 Wichtige Grundlagen

Grundlagen

Folgende Instrumente sind wichtige Grundlagen für die bevorstehende Revision der Richt- und Nutzungsplanung:

Raumordnungskonzept Zürich

Im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK ZH) werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Regensburg ist dem Raum "Kulturlandschaft" zugeordnet.

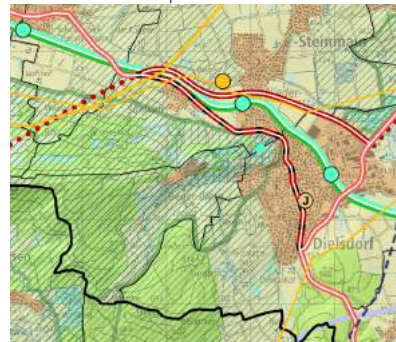
ROK ZH



Handlungsräume

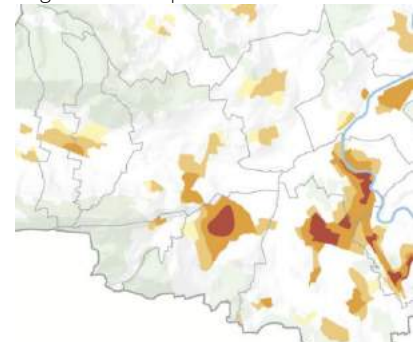
- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Kantonaler Richtplan



- | | | |
|-----------|---------|---|
| bestehend | geplant | |
| | | Siedlungsgebiet |
| | | Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet |
| | | Übriges Landwirtschaftsgebiet |
| | | Erholungsgebiet |
| | | Landschaftsschutzgebiet |
| | | Landschaftsförderungsgebiet |
| | | Bundesinventare: |
| | | Landschaft (BLN), Moorlandschaft (ML) oder Auengebiet (AG) von nationaler Bedeutung |
| | | Wald |

Regionaler Richtplan



Zielbild Nutzungsdichten 2030

- | Nutzungsdichte | [Einwohner+Beschäftigte/ ha Bauzone] |
|---------------------|--------------------------------------|
| Hohe Dichte | > 150 |
| Mittlere Dichte | 100-150 |
| Geringe Dichte | 50-100 |
| Sehr geringe Dichte | < 50 |

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan, insbesondere der Teil Siedlung und Landschaft, wurde nach einer Gesamtüberprüfung mit Beschluss vom 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt und durch den Bundesrat genehmigt.

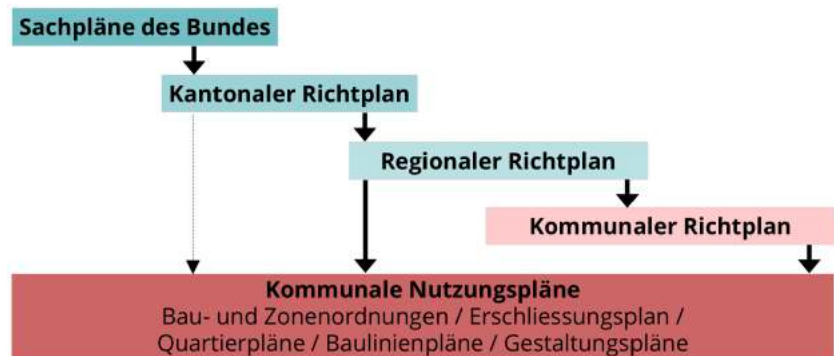
Der Richtplan hält fest, dass 80 % des künftigen Wachstums in den Handlungsräumen Stadt- und urbane Wohnlandschaft erfolgen soll. Regensburg zählt nicht zu diesem Gebiet. Ein Wachstum ist danach nur in geringem Mass möglich.

Raumordnungskonzept regionaler Richtplan

Im Raumordnungskonzept sowie im regionalen Richtplan der Region Unterland ist Regensburg mehrheitlich als Gebiet mit geringer und mittlerer Siedlungsdichte sowie teilweise als schutzwürdiges Ortsbild klassiert.

Übersicht Planungssystem

Das Planungssystem in der Schweiz ist hierarchisch strukturiert. Der untergeordnete Planungsträger hat die Festlegungen der übergeordneten Planung zu übernehmen bzw. bei seinen Handlungen zu beachten. Konkret legt z.B. der Kanton das Siedlungsgebiet fest. Innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes können dann die Gemeinden ihre Bauzonen, unter Berücksichtigung der regionalen Vorgaben zur Dichte, ausscheiden.



Übersicht wichtigste Planungsinstrumente

Eine Ortsplanung besteht in der Regel aus Leitbildern und Konzepten (strategische Ziele gemäss Masterplan), der Richtplanung (operative Ziele) und der Nutzungsplanung (Instrumente und Massnahmen). Die Richtplanung ist behördenverbindlich und auf einen Zeithorizont von 20–25 Jahren ausgelegt. Demgegenüber ist die Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich und auf einen Zeitabschnitt von 10–15 Jahren ausgerichtet. Weitere Grundlagen können Inventare oder konzeptionelle Planungen (z.B. Genereller Entwässerungsplan etc.) bilden.

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel	Quartierleitbilder Vernetzungsprojekt Energieprogramm Leitbild Schwerpunktprogramm	Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare) Verkehrsplan Versorgungsplan (Energieplan) Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	Bau- und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht			
Verbinden: (Verkehr) Strassen/Wege, Velo, PP, öffentliche Verkehrsmittel			Erschliessungsplan Baulinienpläne Quartierpläne
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall			
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.			Werkpläne
Vereinbaren: Organisation, Verfahren, Finanzierung, Abtretung, Erstellung, Dienstbarkeiten, Unterhalt usw.	Verträge		

1.4 Mitwirkungsformen

Mitwirkung

Der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiterer interessierter Kreise ist gebührend Beachtung zu schenken.

Gesetzliche Vorgaben ("Minimal-Lösung")

Die Mitwirkung der Bevölkerung ist gemäss § 7 PBG vorgeschrieben. Sie beschränkt sich üblicherweise auf die öffentliche Auflage mit Einwendungsmöglichkeit, die Teilnahme an Gemeindeversammlungen sowie die Rekurs- und Beschwerdemöglichkeit. Diese "Minimal-Lösung" war in der Vergangenheit meist die Regel.

Erweiterte Mitwirkung ("Midi-Lösung")

Bei der "Midi-Lösung" werden die Mitwirkungsmöglichkeiten ausgeweitet. Bei Erreichen von Meilensteinen sind die Bevölkerung und weitere interessierte Kreise zu informieren und zu einer Vernehmlassung einzuladen. Mit Fragebögen können gezielte Fragen gestellt werden, die für die weitere Bearbeitung von Bedeutung sind. Dadurch können frühzeitig weitere Anliegen aber auch kritische Punkte in Erfahrung gebracht werden.

Kooperative Prozesse ("Maxi-Lösung")

Bei der "Maxi-Lösung" stehen der frühzeitige Miteinbezug der Bevölkerung von Schlüsselpersonen und das Ringen nach gemeinsamen Lösungen im Vordergrund. Diese Mitwirkungsform bewährt sich bei komplexeren Planungsaufgaben. Zum Beispiel können sich interessierte Gruppierungen oder Einzelpersonen an einem runden Tisch oder einem Workshop einbringen. Diese suchen für die einzelnen Planungsfelder gemeinsam nach tragfähigen Lösungen.

Empfehlung Planer: "Midi-Lösung" als Basis für die Revision

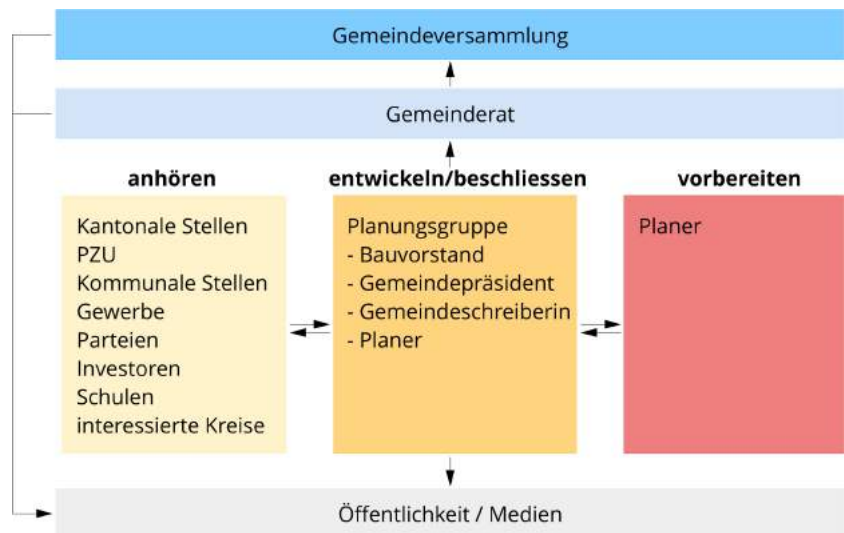
Kooperative Prozesse sind in der Regel auf die Ideen- und Konzeptphase einer Planung beschränkt (z.B. Leitbild, Entwicklungskonzept), weil sie in dieser Phase für die Problem- und Bedürfniserkennung am zweckmässigsten sind. Für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung steht für uns daher die "Midi-Lösung" mit einer erweiterten Mitwirkung im Vordergrund.

Nach dem Vorliegen des ersten Entwurfs der Revisionsvorlage könnten an einer ersten Informationsveranstaltung die Anliegen der interessierten Kreise in Erfahrung gebracht und ausgewertet werden, damit die weitere Planung auf einem breit abgestützten Prozess erfolgen kann. Im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgt eine weitere Informationsveranstaltung.

2 PROJEKTORGANISATION

Organisation

Für die Bearbeitung der anstehenden Revisionsarbeiten schlagen wir folgende Organisation vor:



Tätigkeiten der einzelnen Akteure

Ziel ist es, in allen Phasen der Planungsarbeiten in einem kooperativen Prozess gemeinsame Strategien und Lösungen zu erarbeiten. Dieser Prozess soll Diskussionen in Gang setzen, Vertrauen und Konsens aufbauen und Zustimmung erzeugen.

Die Planungsgruppe soll das Verfahren operativ begleiten und dem Gemeinderat Bericht erstatten sowie Anträge stellen. Sie kann, je nach Fachthema, durch weitere Personen oder Kommissionen ad hoc ergänzt werden. Die Planungsgruppe berät die Entwürfe des Planers, entwickelt weitere Inhalte, steuert den Planungsprozess und stellt dem Gemeinderat Antrag.

Die Bevölkerung und weitere interessierte Kreise sollen in geeigneter Weise am Planungsverlauf partizipieren können. Es ist beabsichtigt, Orientierungsversammlungen durchzuführen und die Meinung von interessierten Kreisen zu erheben. Eine weitere Vernehmlassungsmöglichkeit ist durch die Mitwirkung im Sinne von § 7 PBG sichergestellt.

Der Gemeinderat beschliesst den Revisionsumfang und den Revisionsinhalt zu Handen der Vernehmlassungen, der öffentlichen Auflage und der Gemeindeversammlung.

3 ARBEITSSCHRITTE

3.1 Übersicht

Modulartiges Vorgehen

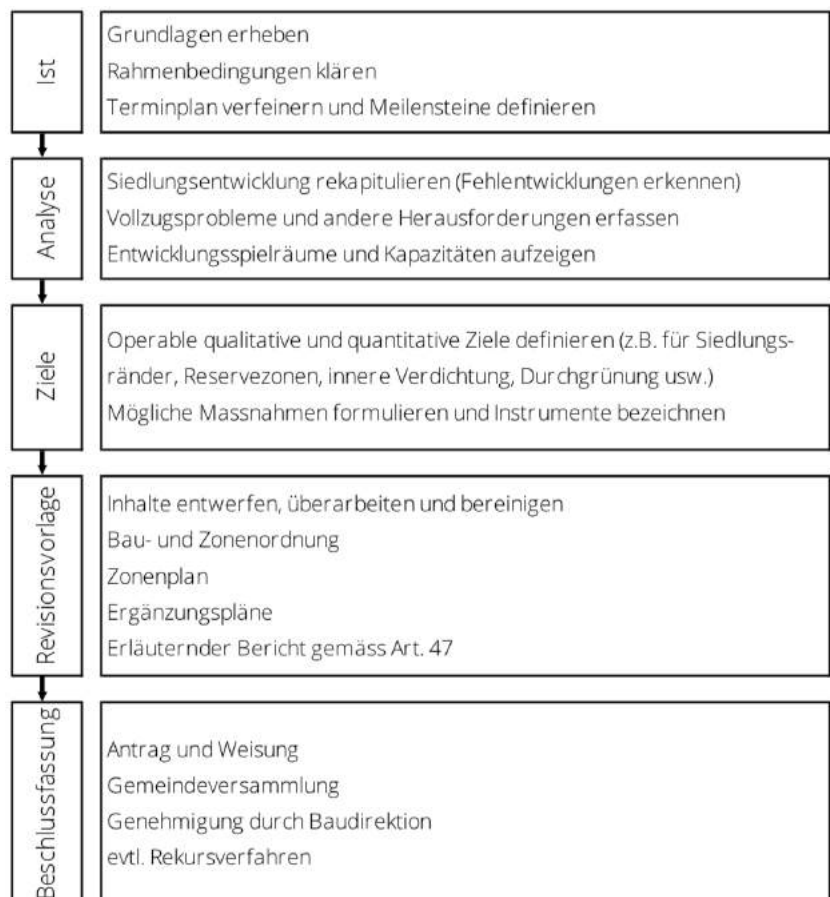
Die erforderlichen Arbeitsschritte sind abhängig davon, ob sich die Revision der Nutzungsplanung auf die Umsetzung der IVHB Begriffe, die Einführung des MAG sowie der generellen Aktualisierung der Planungsgrundlagen basierend auf der Darstellungsverordnung beschränkt oder ob im Rahmen der Revision noch weitere Fragestellungen bearbeitet werden sollen.

Aufgrund der Sichtung der vorhandenen Grundlagen empfehlen wir, folgende Themenfelder aufzunehmen:

- Generelle Standortbestimmung ("Entwicklungsleitbild")
- Anforderungen an bestehende Gestaltungsplanpflichtgebiete
- Kernzonenplan
- Ergänzungsplan Oberburg (Aktualisierung bzw. allfällige Integration in einen neu zu erstellenden Kernzonenplan)
- Mobilität und Parkierung

Meilensteine

Es sind die notwendigen Planungsinstrumente auszuarbeiten. Das Schema gibt einen Überblick über die einzelnen Meilensteine der Revisionsarbeiten.



3.2 Erhebung Grundlagen (Phase A)

Grundlagen erheben

Die aktuellen Planungsgrundlagen sind zu erheben bzw. zu verifizieren (Zonenplan, Bauordnung, Ergänzungspläne, Inventare, Schutzverordnungen, AV inkl. Mehranforderungen resp. ÖREB-Daten, Luftfotos usw.).

Zudem sollen die aus Sicht der Gemeinde wichtigsten Herausforderungen und Fehlentwicklungen bezüglich der Planungsinstrumente geklärt werden.

In dieser Startphase gilt es auch, die Projektorganisation, den Terminplan und die Mitwirkungsmöglichkeiten zu klären.

Entwicklungsleitbild

Siedlungsgebiet analysieren

Als Einstieg ist zunächst der Ist-Zustand der Siedlungsentwicklung zu analysieren (Tools ARE). Quantitative und qualitative Aspekte, wie auch das Erkennen von potenziellen Veränderungsgebieten und den massgeblichen Reserven, stehen dabei im Vordergrund. Aber auch die Auseinandersetzung mit neuen Bedürfnissen gilt es zu beleuchten. Die Erkenntnisse werden in einem Arbeitspapier festgehalten. Beispiele dazu sind:

- Systematische Überprüfung der übergeordneten Handlungsanweisungen (ISOS/KOBI/Schutzverordnung) und verorten von Abweichungen
- Aufzeigen der Kapazitätsreserven (Nachverdichtungspotenziale in der Kernzone sowie Potenzial und Verfügbarkeit der bestehenden noch nicht überbauten Gebiete)
- Bezeichnen der alten Werte, die gepflegt und erhalten werden sollen (z.B. Schutzobjekte, Bebauungsstrukturen)
- Bezeichnen von gelungenen neuen Bauten und Anlagen, die als Vorbilder oder als Massstabgeber dienen können
- Beurteilen der realisierbaren baulichen Dichte unter besonderer Berücksichtigung der Höhenentwicklung, von Riegelwirkungen und Durchblicken
- Aufzeigen von bestehenden Defiziten bzw. Fehlentwicklungen in den Bereichen Siedlung und Landschaft, deren Behebung wünschbar ist (z.B. Gestaltungsmängel, Siedlungsökologie, Siedlungsränder etc.)
- Zusammentragen und verorten der Fragestellungen rund um die Themenfelder Mobilität und Parkierung sowie Aufzeigen der Handlungsmöglichkeiten

Definition erweiterter Revisionsumfang

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der Siedlungsanalyse werden die Revisionsziele definiert. Als Diskussionsgrundlage wird ein Zielkatalog entworfen, in den die Leitgedanken der übergeordneten Festlegungen mit einfließen sollen. Ergänzend dazu gilt es auch, quantitative Ziele zu formulieren bzw. zu verifizieren (z.B. Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität) und die übergeordneten Leitlinien zu beachten.

Revisionsumfang

Dem Gemeinderat ist vor der Ausarbeitung der eigentlichen Revisionsvorlage ein entsprechender Antrag zum Revisionsumfang durch die Planungsgruppe zu stellen. Mögliche Revisionsthemen sind:

- Allgemeine Aktualisierung sowie Überarbeitung Bauordnung insbesondere hinsichtlich IVHB, MAG sowie Erfahrungen aus dem Vollzug
- Aktualisierung und Überarbeitung Zonenplan
- Erstellung Kernzonenplan und Aktualisierung Ergänzungsplan Oberburg
- Erstellung Verkehrsplan

Bearbeitung

2-3 Sitzungen der Planungsgruppe, 1 Sitzung des Gemeinderates
Die Bearbeitungszeit beträgt ca. 4-5 Monate.

Die Erkenntnisse der Analyse und die Absichten im Entwicklungsleitbild werden mit dem ARE an einem Gemeindegespräch besprochen.

Kosten

Es ist mit Kosten von ca. Fr. 23'000.- zu rechnen.

3.3 Entwurf Revisionsvorlage (Phase B)

Entwurf aller Revisionsbestandteile

Es ist eine Revisionsvorlage zu entwerfen.

Nach dem Vorliegen des ersten Entwurfs können an einer Informationsveranstaltung die Anliegen der interessierten Kreise in Erfahrung gebracht und ausgewertet werden. Das Mitleben und Mitgestalten der Entwicklung führt zu einem Begreifen und Verstehen des Prozesses und der Planungsinhalte. Dadurch kann die weitere Planung auf einer breit abgestützten Basis erfolgen.

Der Revisionsentwurf ist in der Planungsgruppe zu beraten und entsprechend den Beratungen anzupassen und zu ergänzen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Revisionsentwurfs können ausgewählte Interessensvertreter (z.B. Gewerbe, Schule etc.) angehört werden.

Bearbeitung

Die Anzahl Sitzungen ist abhängig vom Umfang der Revisionsvorlage. Es ist von mindestens 3-4 Sitzungen der Planungsgruppe und 1 Sitzung des Gemeinderates auszugehen.

Die Bearbeitungszeit beträgt mind. 6 Monate.

Allenfalls werden auch Sitzungen mit kantonalen Fachstellen (AFM, AWEL, ARE etc.) notwendig. Dadurch würde sich die Bearbeitungszeit verlängern.

Kosten

Die Kostenschätzung für die nachfolgenden Phasen ist modular aufgebaut. Für die einzelnen potenziellen Bestandteile der Revision ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Resultat	Modul Richtplanung:		
	• <u>Entwurf Verkehrsplan</u>	ca. Fr.	12'000.-
	<i>Total Richtplanung</i>	ca. Fr.	12'000.-
	Modul Nutzungsplanung:		
	• Entwurf BZO	ca. Fr.	15'000.-
	• Entwurf Zonenplan	ca. Fr.	7'000.-
	• <u>Entwurf Kernzonenplan</u>	ca. Fr.	8'000.-
	<i>Total Nutzungsplanung</i>	ca. Fr.	30'000.-
	Vollständiger Revisionsentwurf als Grundlage für die öffentliche Auflage, die Vorprüfung durch das ARE, die Anhörung der Nachbargemeinden und der PZU. Zudem dient die Vorlage als Grundlage für eine Orientierungsversammlung.		

Zusatzmodul Verkehrs- und Parkierungskonzept

In der Phase A ist zu klären, ob es ausreichend ist, die Fragestellungen zum Verkehr auf Stufe Richtplanung zu bearbeiten, oder ob der Handlungsdruck die Ausarbeitung eines Verkehrs- und Parkierungskonzepts als Grundlage für die Umsetzung (z.B. Einführung gebührenpflichtiger Parkplätze im öffentlichen Raum etc.) erfordert.

Wir empfehlen basierend auf der in Phase A durchgeführten Standortbestimmung folgendes Vorgehen:

- Zieldefinition (z.B. Optimierung des Parkplatzangebots, Regelung und Tarifierung vereinheitlichen, Verbesserung des Umschlags, Abgeltung der Nutzung von öffentlichem Grund für das Abstellen von Fahrzeugen, Erleichterung Vollzug)
- Konzeptentwurf mit Massnahmenplan
- Beratung und Bereinigung
- Verabschiedung

Dieses Konzept bildet keinen formellen Bestandteil der Revisionsvorlage. Der Einbezug der Bevölkerung ist zur Erlangung einer tragfähigen Lösung erfahrungsgemäss wichtig. Es ist daher auch hier zu klären, in welcher Form die interessierte Bevölkerung in den Prozess integriert wird.

Bearbeitung	Es ist von mindestens 2 Sitzungen der Projektgruppe "Verkehrs- und Parkierungskonzept", einer Begehung mit der Kantonspolizei und 1 Sitzung des Gemeinderates auszugehen.		
	Die Bearbeitungszeit beträgt ca. 4 Monate.		
	Zusatzmodul Verkehrs- und Parkierungskonzept		
	• Entwurf	ca. Fr.	8'000.-
	• Beratung und Bereinigung	ca. Fr.	5'000.-
	• <u>Verabschiedung</u>	ca. Fr.	2'000.-
	<i>Total Verkehrs- und Parkierungskonzept</i>	ca. Fr.	15'000.-

3.4 Mitwirkung/Bereinigung Revisionsvorlage (Phase C)

Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung

Die Planungsgruppe stellt dem Gemeinderat den Antrag, den im Rahmen der Mitwirkung bereinigten Revisionsentwurf zuhanden der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung zu verabschieden.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung der Richt- und Nutzungsplanungsrevision kann parallel zur öffentlichen Auflage und der Anhörung erfolgen. Wir empfehlen aber, diese vorgängig durchzuführen u.a. auch deshalb, weil aber der öffentlichen Auflage die negative Vorwirkung zur Anwendung kommt (vgl. auch Kapitel Termine).

Öffentliche Auflage

Der Entwurf der Richt- und Nutzungsplanungsrevision wird gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist wird eine öffentliche Orientierungsversammlung durchgeführt. Die Auswertung der Einwendungen bildet die Grundlage für die Bereinigung der Revisionsvorlage.

Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgt die Anhörung der Nachbargemeinden und der PZU.

Revisionsvorlage bereinigen

Das Revisionspaket ist aufgrund der Vorprüfung durch das ARE, die Anhörung der Nachbargemeinden und der PZU sowie der Einwendungen zu bereinigen. Folgende Arbeiten sind in dieser Phase anzugehen:

- Auswertung und Behandlung der Einwendungen
- Erstellung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Bereinigung sämtlicher Planungsakten (Verkehrsplan inkl. Bericht, BZO, Zonenplan, Kernzonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)

Bearbeitung

2–3 Sitzungen mit der Planungsgruppe, 1 Gemeinderatssitzung, 1 öffentliche Orientierungsversammlung

Die Bearbeitungszeit inklusive öffentlicher Auflage beträgt ca. 6 bis 8 Monate.

Kosten

Für die Bereinigung der Richt- und Nutzungsplanungsvorlage ist mit ca. Fr. 11'000.- zu rechnen.

Resultat

Es liegt ein bereinigter Revisionsentwurf mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vor.

3.5 Beschlussfassung und Genehmigung (Phase D)

Vorlage für die Gemeindeversammlung und die Genehmigung erstellen

Die Planungsgruppe stellt dem Gemeinderat den Antrag, den bereinigten Revisionsentwurf zuhanden der Gemeindeversammlung zu verabschieden. Der letzte Arbeitsschritt beinhaltet:

- Ausarbeitung der Vorlage an die Gemeindeversammlung mit Antrag und Weisung
- Beratung des bereinigten Revisionsentwurfes, des Antrages und der Weisung im Gemeinderat
- Bereitstellung der Präsentation für die Beschlussfassung der Revisionsvorlage durch die Gemeindeversammlung
- Teilnahme an der Gemeindeversammlung

Nach der Gemeindeversammlung ist die Richt- und Nutzungsplanung von der Baudirektion zu genehmigen. Dazu sind die Genehmigungsexemplare zu erstellen, wobei die Revisionsvorlage allenfalls aufgrund von Beschlüssen durch die Gemeindeversammlung zu bereinigen ist.

Bearbeitung	1 Sitzung der Planungsgruppe und 1 Sitzung des Gemeinderates Die Bearbeitungszeit inkl. Aktenauflage für die Gemeindeversammlung beträgt ca. 4 Monate.
Kosten	Es ist mit Kosten von ca. Fr. 3'000.- zu rechnen.
Resultat	Es liegt eine genehmigte Revision der Richt- und Nutzungsplanung vor.

4 KOSTENSCHÄTZUNG

Kosten Revision Richt- und Nutzungsplanung

Aufgrund unserer reichen Erfahrungen mit ähnlichen Projekten rechnen wir für die Ortsplanungsrevision mit folgenden Kosten:

A) Erhebung Grundlagen	Fr.	23'000.-
B) Entwurf Revisionsvorlage	Fr.	42'000.-
C) Mitwirkung/Bereinigung Revisionsvorlage	Fr.	11'000.-
D) Beschlussfassung und Genehmigung	Fr.	3'000.-
Total Honorar	Fr.	79'000.-
Nebenkosten (Kopien, Reisespesen)	Fr.	3'000.-
Mehrwertsteuer 8.1 %, gerundet	Fr.	6'700.-
Gesamtaufwand Richt- und Nutzungsplanung	Fr.	88'700.-

Empfehlung

Wir empfehlen, die Kostenschätzung nach Abschluss der Phase A und der Klärung des Revisionsumfangs zu überprüfen und zu bereinigen.

Kosten Zusatzmodul Verkehrs- und Parkierungskonzept

Konzeptentwurf	Fr.	8'000.-
Beratung und Bereinigung	Fr.	5'000.-
Verabschiedung	Fr.	2'000.-
Total Honorar	Fr.	15'000.-
Nebenkosten (Kopien, Reisespesen)	Fr.	700.-
Mehrwertsteuer 8.1 %, gerundet	Fr.	1'300.-
Gesamtaufwand Verkehrs- und Parkierungskonzept	Fr.	17'000.-

Verrechnung im Zeittarif

Die Verrechnung erfolgt im Zeittarif gemäss den Ansätzen in der Personaleinsatzliste im Anhang. Interne Kopien werden mit einer Pauschale von 2 % des Nett honorars, alle übrigen Nebenkosten zu den Selbstkosten verrechnet. Die Kosten werden einer allfälligen Teuerung während der Bearbeitungszeit angepasst.

Externe Druckkosten

Die externen Druckkosten werden direkt verrechnet. Es sind Vorprüfungs- (ca. 2 Ex.), Auflage- (ca. 2 Ex.) und Genehmigungsexemplare (ca. 10 Ex.) erforderlich. Um die Druckkosten tief zu halten, werden die Sitzungsunterlagen digital zugestellt.

Annahmen

Bei unserer Kostenschätzung gehen wir im Wesentlichen von folgenden Annahmen aus:

- alle Beteiligten sind entschlussfreudig
- die Verwaltung wirkt unterstützend bei der Grundlagenerhebung mit und stellt den Informationsfluss sicher
- die Anzahl Sitzungen mit der Planungsgruppe und dem Gemeinderat bleibt im Rahmen des obenstehenden Beschriebs
- Grundlagenpläne und allfällige Leistungen von Spezialisten werden separat verrechnet

5 PLANUNGSABLAUF

Bearbeitungszeit

Die Arbeiten können ab Auftragserteilung in Angriff genommen werden. Aufgrund der Komplexität der Revision empfehlen wir eine Aufteilung von kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Auflage. Sollte eine zweite kantonale Vorprüfung erforderlich sein, so kann diese parallel zur öffentlichen Auflage erfolgen.

Generell bedingt der eher knappe Terminplan einen hohen Sitzungsrythmus und ein hohes Engagement der Beteiligten.

	2024				2025												2026											
Arbeitsschritte	Sept	Okt.	Nov.	Dez.	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
A Grundlagen/Entwicklungsleitbild																												
B Entwurf Revisionsvorlage																												
Modul Verkehrs- & Parkierungskonzept																												
C1 Kantonale Vorprüfung																												
C2 Öffentliche Auflage																												
D1 Festsetzung																												
D2 Genehmigung																												
Meilensteine																												
Planungsgruppe																												
Einbezug Kanton																												
Freigabe durch Gemeinderat																												
Einbezug Bevölkerung																												

6 BEARBEITUNG

Projektleitung/Stellvertretung/ Sachbearbeitung

Als verantwortliche Projektleiterin ist Fiona Mera vorgesehen. Die Projektleiter-Stellvertretung übernimmt Anita Brechbühl.

Beide haben bereits Richt- und Nutzungsplanungsrevisionen von ähnlicher Komplexität und vergleichbarem Umfang betreut.

Die interne Qualitätssicherung (Vier-Augen-Prinzip) übernimmt Reto Wild, der über eine umfangreiche Erfahrung in der Bearbeitung von Richt- und Nutzungsplänen im Kanton Zürich verfügt.

Ihr Bearbeitungsteam

Es steht Ihnen ein erfahrenes, gut ausgebildetes und eingespieltes Team zur Verfügung.

Name	Funktion	Bearbeitungs- anteil
Fiona Mera dipl. Geografin	Projektleiterin	20 %
Anita Brechbühl MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme	Stv. Projektleiterin und Sachbereitung	25 %
Viviane Zuber BSc in Geographie (2017), MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme (2021)	Sachbearbeitung	35 %
Reto Wild Landschaftsarchitekt HTL	Qualitätssicherung	5 %
Zeichner	Aufnahmen und CAD	10 %
Sekretariat	Texte redigieren	5 %

Weitere Mitarbeitende

Je nach Fragestellung und mit Rücksicht auf die Kosten werden weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Planungsbüros eingesetzt.

Firmenprofil

Ein ausführliches Profil unserer Firma ist im Anhang zu finden.

7 REFERENZEN

Umfangreiche Erfahrung in der Bearbeitung von Nutzungs- planungsrevisionen

Die Suter • von Känel • Wild hat Im Rahmen von Ortsplanungsmandaten in über 60 Gemeinden in den Kantonen Zürich, Zug, Schaffhausen, Thurgau, St. Gallen und Aargau Nutzungsplanungen begleitet.

Im Anhang finden Sie folgende Referenzen von Revisionen mit vergleichbaren Fragestellungen dokumentiert:

- Revision Richt- und Nutzungsplanung Flaach
- Gesamtrevision Ortsplanung Weisslingen
- Ortsplanungsrevision Herrliberg

8 SCHLUSSWORT

Fachlich ausgewiesene Arbeit

Wir sind sehr motiviert, zusammen mit Ihnen die Zukunft von Regensburg zu planen und die notwendigen Instrumente zielorientiert auf eine planungsrechtlich solide Basis zu stellen.

Wir sichern Ihnen eine fachlich ausgewiesene und termingerechte Bearbeitung zu.

Ihrem Entscheid sehen wir mit Spannung entgegen.

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Planer und Architekten AG



Fiona Mera



Anita Brechbühl

ANHANG 1: FIRMENPORTRAIT

Suter • von Känel • Wild

FIRMENPORTRÄT



TEAM

Accola Tim
Andreossi Sandra
Arnold Cédric
Aytanc Iris



Bongni Nicole
Brechtbühl Anita
Brütsch Jill
Camenzind Michael



Debrunner Tobias
Egger Megan
Fierz Dominic
Frey David



Friedlos Daniel
Grütter Adrian
Hartmann Sandrina
Hiestand Katrin



Humbel Lea
Imoberdorf Luca
Jossi Beat
Kunz Sibyl



Lindemann Zina
Marfurt Tabea
Metzger Salome
Meier Lukas



Mera Fiona
Niederhauser Mirta
Pfister Claudia
Philip Isabel



Quesada Antonio
Suter Anita
Thaler Tobias
Vetterli Lukas



von Känel Peter
Wegmann Simon
Weidinger Franziska
Wiederkehr Laura



Wild Reto
Wolter Olaf
Zuber Viviane
Zürcher Jennifer



Mitarbeitende

Unser rund 40-köpfiges Team setzt sich wie folgt zusammen:

- mit Hochschul- oder Fachhochschulausbildung 29
- Zeichner 4
- Lehrlinge (Raumplanungszeichner) 3
- Praktikanten 1
- Administration 3

Projektleitung

Peter von Känel

dipl. Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU, REG A
Leitbilder, Orts- und Quartier- und Gestaltungsplanung, Lärmschutz,
Verkehr, Strassenraumgestaltung, kooperative Planungsverfahren,
Masterpläne, Entwicklungskonzepte, Konkurrenzverfahren

Reto Wild

dipl. Landschaftsarchitekt HTL
Orts-, Quartier- und Gestaltungsplanung, Landschaftsgestaltung,
Verkehr, Strassenraumgestaltung, kooperative Planungsverfahren,
Masterpläne, Baubegleitung, Aussenraumgestaltung, Konkurrenz-
verfahren

Michael Camenzind

dipl. Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU, Bauverwalter IBR,
Energieplaner EnergieSchweiz
Orts-, Quartier- und Gestaltungsplanung, Verkehrskonzepte, koope-
rative Planungsverfahren, Masterpläne, Energieplanungen, Konkur-
renzverfahren, Baupolizei

Simon Wegmann

dipl. Ing. Raumplaner FH, sia, EMBA
Quartier- und Gestaltungsplanung, Verkehrskonzepte, Lärmschutz,
Gewässerrevitalisierung, Landschaftsgestaltung, Baubegleitung

Olaf Wolter

dipl. Kulturingenieur ETH sia, Raumplaner NDS ETH/FSU
Orts-, Quartier- und Gestaltungsplanung, Verkehrskonzepte, Areal-
entwicklung, Konkurrenzverfahren

Zina Lindemann

Dr. sc. techn. dipl. Architektin ETH sia
Städtebau, Bebauungsstudien, Machbarkeitsstudien, Areal- und Zen-
trumsentwicklungen, Gestaltungsplanung, Architekturwettbewerbe
und Testplanungen

Fiona Mera

dipl. Geografin
Orts-, Quartier- und Gestaltungsplanung, Arealentwicklung, Kon-
kurrenzverfahren, Gewässerrevitalisierung, Landschaftsgestaltung,
Umweltverträglichkeitsprüfung

Anita Brechbühl

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme, Road Safety
Auditorin
Orts-, Quartier- und Gestaltungsplanung, Arealentwicklung,
Verkehrsplanung, Energieplanung

TÄTIGKEITSFELDER

Lösungen für alle raumplanerischen Fragestellungen

Als unabhängiges, interdisziplinär zusammengesetztes Team aus Raumplanern, Ingenieuren, Architekten, Landschaftsarchitekten und Geografen zeigen wir Behörden und Privaten Lösungen für alle raumplanerischen Fragestellungen auf. Wir erarbeiten Leitbilder, Konzepte, Richtpläne, Nutzungspläne, Ideenskizzen, Machbarkeitsstudien, Bauprojekte und Gutachten.

Langjährige Erfahrung

Unser Planungsbüro besteht seit über 30 Jahren als Aktiengesellschaft. Inhaber unseres Planungsbüros sind:

- Peter von Känel
dipl. Ing. Raumplaner FH, sia/FSU, Raumplaner REG A
- Michael Camenzind
dipl. Siedlungsplaner HTL/FSU, dipl. Bauverwalter IBR
- Simon Wegmann
dipl. Raumplaner FH, sia, EMBA
- Olaf Wolter
dipl. Kultur-Ing. ETH sia, dipl. Raumplaner NDS ETHZ
- Zina Lindemann
Dr. sc. techn. dipl. Architektin ETH sia
- Fiona Mera
dipl. Geografin
- Anita Brechbühl
MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
- Sandra Andreossi
Sekretärin, Leitung Administration

Orts- & Raumentwicklung

Im Rahmen unserer Ortsplanermandate in über 60 Gemeinden in den Kantonen Zürich, Zug, Schaffhausen, St. Gallen, Thurgau und Aargau begleiten wir vielfältige Themen.

- Entwicklungskonzepte/Leitbilder
- Siedlungs- und Landschaftspläne
- Verkehrskonzepte
- Bau- und Zonenordnungen
- Zonenpläne, Kern- und Weilerkernzonenpläne
- Erschliessungspläne
- Parkraumplanungen
- Gewässerraum
- Natur- und Heimatschutzinventare
- Schutzverordnungen

Regionalplanungen RWU und Baden Regio

Darüber hinaus befassen wir uns als Regionalplaner der RWU (Regionalplanung Winterthur und Umgebung) und von Baden Regio auch mit überörtlichen Zusammenhängen.

- Ressort Siedlung (u.a. Siedlungsentwicklung, -qualität, Verdichtung, Ortsbilder)
- Ressort Landschaft (u.a. Landschaft, Gewässer, Gefahren)
- Ressort Infrastruktur (u.a. Verkehr, Mobilität, Lärm, UVP, Nachhaltigkeit, Energie, Mobilfunk)
- Regionaler Richtplan
- Regionale Energieberatung
- Überregionale Aufgaben (z.B. Nachbarregionen, Agglomerationsprogramme Metropolitanraum, Teilrevisionen PBG)

Gebiets- & Quartierplanung, Arealentwicklung

Gebietsplanungen, von der Entwicklung von städtebaulichen Konzepten und Leitideen, Begleitung von Konkurrenzverfahren bis zur planungsrechtlichen Umsetzung der Richtprojekte zählen zu unseren Standbeinen.

- Quartierleitbilder
- Entwicklungsstudien von Industriebrachen
- Studien zur Nachverdichtung
- Zentrumsplanungen
- Private und amtliche Quartierpläne
- Private und öffentliche Gestaltungspläne
- Überbauungs- und Erschliessungsstudien
- Landumlegungen
- Kernzonenplanungen
- Umgestaltung von Bahnhofsbereichen

Konkurrenzverfahren und Bauberatung

In zahlreichen Beratungsmandaten unterstützen wir Gemeinden und Private auf dem Weg zu massgeschneiderten Lösungen.

- Begleiten von Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge, Testplanungen, Planerwahlverfahren etc.)
- Machbarkeitsstudien
- Moderationen
- Raumbedarf von Schulen und Verwaltungen
- Baugesuchsbehandlung

Landschaft & Gewässer

Wir beschäftigen uns in verschiedenen Bereichen mit dem Freiraum, dem öffentlichen Raum und dem Thema Wasser.

- Wiederbelebung von Fließgewässern
- Gewässerraumfestlegungen
- Freiraumkonzepte
- Gestaltung öffentlicher Anlagen
- Landschaftsentwicklungskonzepte

Verkehr & Strassenraum

Mit kommunalen Gesamtverkehrskonzepten erarbeiten wir Strategien für eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung und attraktive Strassenräume.

- Aufwertung von Strassenräumen
- Verkehrsberuhigung
- Tempo-30-Gutachten
- Betriebs- und Gestaltungskonzepte
- Mobilitätskonzepte

Energie & Nachhaltigkeit

Im Rahmen unserer raumplanerischen Tätigkeiten sind wir der Nachhaltigkeit verpflichtet.

- Nachhaltigkeitsbeurteilungen
- Energieplanungen
- Umweltverträglichkeitsberichte
- Lärmkataster und Lärmgutachten

Projektierung

Bereits in der Planungsphase ist an die Realisierung zu denken. Umgekehrt lassen die Projektierung und Ausführungsplanung Rückschlüsse auf künftige Planungen zu.

- Bach- und Flussanierungen
- Verkehrsberuhigungsmassnahmen
- Quartierplanerschliessungen
- Lärmschutzmassnahmen

ARBEITSQUALITÄT

Eigene Ansprüche

Bei der Bearbeitung der uns übertragenen Aufgaben legen wir insbesondere Wert auf:

- eine hohe fachliche Qualität
- eine sorgfältige Interessenabwägung
- den Miteinbezug gestalterischer Aspekte
- ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis
- eine angemessene Öffentlichkeitsarbeit zur Erleichterung der Realisierung

Kundenzufriedenheit steht im Vordergrund

Der Hauptpfeiler unserer inhaltlichen Qualität basiert auf der gegenseitigen Kontrolle und Anregung (System Koreferent). Unsere rechtlichen, kostenmässigen und terminlichen Qualitätsziele erreichen wir mit folgenden einfach handhabbaren und projektorientierten Massnahmen:

- die Auftragsanalyse mit Aufwand-Budgetierung
- die Festlegung der Organisation und der Termine
- die Bezeichnung der Verantwortlichkeiten
- die Einrichtung der Kostenkontrolle

Letztendlich ist das Mass der Qualität die Kundenzufriedenheit, welche wir auf Wunsch mit der Referenzliste darlegen können.

Koreferent

Der Korreferent begleitet den Projektleiter. Er liest wichtige Projektdokumente gegen und gibt dem Projektleiter sein Feedback. Damit wird eine gute fachliche Abstützung der Projektarbeit gewährleistet. Allfällige Fehler können frühzeitig erkannt und korrigiert werden.

Interner Austausch

Die Projekt- und Fachbereichsleiter treffen sich rund einmal monatlich und beraten organisatorische und fachliche Fragen.

Alle Mitarbeiter nehmen einmal im Monat an einem fachlichen Austausch teil. Dieser dient dem Wissens- und Informationsaustausch.

Weiterbildung

Alle Mitarbeiter haben die Möglichkeit, sich persönlich weiterzubilden. Die Weiterbildungen werden koordiniert, so dass das Know-how des Büros ständig auf dem aktuellen Stand gehalten wird.

Nachwuchsförderung: Lehrlingsausbildung ist uns ein Anliegen

Die Ausbildung von künftigen Fachkräften ist uns ein Anliegen. Wir bilden Raumplanungszeichner-Lehrlinge und Praktikanten (Voraussetzung für Bachelorstudium Raumplanung) aus (siehe Personaleinsatzliste).

ANHANG 2: LEBENSLÄUFE

Projektleiterin



Name: Fiona Mera
Jahrgang: 1981
Ausbildung: dipl. Geografin

Ausbildung

- Studium Geografie an der Universität Basel 2001–2006

Berufliche Tätigkeiten

- Sachbearbeitung raumplanerischer Aspekte von Wasserbauprojekten, AWEL Abt. Wasserbau 2006–2007
- Planungsbüro Suter • von Känel • Wild, Zürich seit 2007
- Teilhaberin im Planungsbüro Suter • von Känel • Wild, Zürich seit 1.1.2019

Persönliche Referenzen

Regionalplanung

- Stellvertretende Regionalplanerin der Region Winterthur und Umgebung RWU
- Regionalplanerin Baden Regio

Ortsplanung

- Strukturanalyse und Entwicklungsleitbilder in Russikon, Pfäffikon, Regensdorf, Ellikon an der Thur, Dinhard, Marthalen, Wildberg
- Richtplanungsrevisionen Siedlung und Landschaft in Uster, Marthalen und Dinhard
- Ortsplanungsrevisionen in Hittnau, Marthalen, Pfäffikon und Regensdorf (Abklärungen Ein- und Aufzonungen, Kernzonenpläne, BZO-Vorschriften)
- Ortsplanungsrevisionen inkl. Anpassung BZO an Baubegriffe und Messweisen IVHB in Gemeinde Russikon, Ellikon an der Thur und Wildberg
- Harmonisierung der Bauordnungen / Musterbauordnung für Altikon, Dinhard, Ellikon an der Thur und Rickenbach

Gebietsplanung

- Gebietsplanung Bahnhof Nord, Regensdorf (Teilrevision BZO inkl. Ergänzungsplan, Gebietskoordination, Entwicklungsvertrag, Umsetzungskonzept, Leitlinien)
- Gebietsplanung Tumbelen Nord, Pfäffikon (Teilrevision BZO inkl. Ergänzungsplan, Gebietskoordination, Städtebaulicher Vertrag)
- Gestaltungsplan Gretag Areal inkl. Umweltverträglichkeitsprüfung, Regensdorf
- Bebauungsleitbild unterer Fleudenbüel, Marthalen
- Umweltverträglichkeitsprüfung Sulzer Areal Werk 1, Winterthur

	• Studienauftrag für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich in Rümlang
Landschafts- & Gewässerplanung	• Gewässerentwicklungskonzept Töss • Leitbilder Allmend Hönggerberg und Limmatraum, Zürich • Gewässerraumfestlegung im Siedlungsgebiet, Turbenthal • Gewässerraumfestlegung kantonale Gewässer Los 4, Winterthur
Inventare / Denkmalschutz	• Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte in Hittnau und Ellikon an der Thur • Leitfaden für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften
Verkehrsplanung	• Erschliessungsstudie Tumbelen, Pfäffikon • Verkehrsrichtplanung Hittnau, Marthalen, Dinhard, Ellikon an der Thur und Wildberg • Erschliessungsstudie Arbeitsplatzgebiet Bärchi, Marthalen • Testplanung Watterstrasse, Regensdorf

Stellvertretende Projektleiterin



Name: Anita Brechbühl
Jahrgang: 1988
Ausbildung: Master in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
ETH

Ausbildung

- Matura 2006
- Bachelorstudium Geografie, Nebenfach Betriebswirtschaft, Universität Fribourg 2006–2009
- Masterstudium Raumentwicklung und Infrastruktursysteme, ETH Zürich 2010–2012

Berufliche Tätigkeiten

- Raumplanerin Planungsamt Stadt Thun 2007–2009
- Verkehrsplanerin Basler & Hofmann AG, Zürich 2010–2011
- Planungsbüro bei Suter • von Känel • Wild, Zürich seit 2009
- Teilhaberin im Planungsbüro Suter • von Känel • Wild, Zürich seit 1.1.2020

Mitgliedschaften

- Road Safety Auditorin 2017

Persönliche Referenzen

Ortsplanung / Gebietsentwicklung

- Revision Richt- und Nutzungsplanung Herrliberg und Zumikon
- Revision Nutzungsplanung Rafz
- Entwicklungskonzept Industrie Bergermoos Urdorf/Birmensdorf
- Ausgleichsgebietsplanung Horgen
- Revisionen von Versorgungs- und Verkehrsbaulinien, Horgen
- Abschätzung Verdichtungspotenzial Kanton Schaffhausen
- Kanton Thurgau Bauherrenunterstützung Raumentwicklung
- Energieplan Mönchaltorf

Energiepläne

Gestaltungspläne

Verkehrsplanung

- Gestaltungsplan Pappelweg, Winterthur
- Teilrevision Gestaltungsplan Rütihof, Herrliberg
- Vorstudien Tempo-30-Quartiere Baumacker/Jungholz, Zürich
- Gestaltungs- und Betriebskonzepte von Ortsdurchfahrten in Adliswil, Neerach, Neunkirch, Beringen und Obfelden
- Tramnetzentwicklung Altstetten, Zürich
- Vorstudie Schaffhauserstrasse, Zürich
- BGK Rheinuferstrasse, Schaffhausen
- BGK Industriestrasse, Volketswil
- Standortevaluation Busdepot für die Region Zimmerberg, SZU
- Erschliessungsstudien in Zürich, Herrliberg und Zumikon
- Wegnetzplanung hindernisfreie Wanderwege in der Region Winterthur und Umgebung

ANHANG 3: PERSONALEINSATZLISTE 2024

Vorname Name	Jahr- gang	Berufsausbildung (Abschlussjahr)	Praxis- jahre	Funktion	Honorar- kategorie	Ansatz Fr./h
Michael Camenzind	1970	Siedlungsplaner HTL (2000), FSU	25	Experte/Chefraumplaner/Inhaber	A / B	228/198
Peter von Känel	1957	dipl. Ing. Raumplaner FH sia (1984), FSU, REG A	40	Experte/Chefraumplaner/Inhaber	A / B	228/198
Reto Wild	1964	Landschaftsarchitekt HTL (1987), FSU	37	Experte/Chefraumplaner	A / B	228/198
Olaf Wolter	1968	dipl. Kultur-Ing. ETH sia (1992), dipl. Raumplaner NDS ETHZ, FSU, REG A	31	Experte/Chefraumplaner/Inhaber	A / B	228/198
Anita Brechbühl	1988	BSc in Geographie (2009), MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme (2012)	15	Chefraumplanerin/Inhaberin	B / C	198/178
Beat Jossi	1957	Architekt HTL (1980), Raumplaner NDS HTL (1985), FSU	41	Leitender Raumplaner/Architekt	B / C	198/178
Zina Lindemann	1966	Dr. sc. techn. dipl. Architektin ETH sia (1998)	25	Chefarchitektin/Leitende Raum- planerin/Inhaberin	B / C	198/178
Tabea Marfurt	1988	BSc FHO in Raumplanung (2015)	12	Chefraumplanerin/Inhaberin	B / C	198/178
Fiona Mera	1981	dipl. Geographin (2006), FSU	18	Chefraumplanerin/Inhaberin	B / C	198/178
Simon Wegmann	1977	dipl. Ing. Raumplaner FH sia (2003), EMBA FHO (2011)	22	Chefraumplaner/Inhaber	B / C	198/178
Anita Suter	1976	dipl. Ing. ETH (2004)	20	Leitende Raumplanerin	C	178
David Frey	1982	MSc UZH in Geographie (2008), DAS ETH in Raumplanung (2019), FSU	14	Leitender Raumplaner/ Projektleiter	C / D	178/149
Luca Imoberdorf	1989	BSc FHO in Raumplanung (2016)	8	Leitender Raumplaner/ Projektleiter	C / D	178/149
Antonio Quesada	1980	Dipl. Arch. ETSAS (2008)	16	Leitender Architekt/Raumplaner/ Projektleiter	C / D	178/149
Tobias Thaler	1990	BSc FHO in Raumplanung (2014)	10	Leitender Raumplaner/ Projektleiter	C / D	178/149
Lukas Meier	1989	BSc ZFH in Umweltingenieurwesen (2015)	8	Leitender Raumplaner/ Projektleiter	D	149
Dominic Fierz	1985	Dipl. Architekt ETH (2011), MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme (2021)	10	Architekt/Raumplaner	D	149
Jill Brüttsch	1991	BSc in Geographie (2013), MSc UZH in Human- und Wirtschaftsgeographie (2016)	8	Raumplanerin	D / E	149/129
Adrian Grütter	1990	BSc FHO in Raumplanung (2014), MAS FHZ in Gemeinde-, Stadt- & Regionalentwicklung (2017)	10	Raumplaner	D / E	149/129
Lea Humbel	1986	Hochbauzeichnerin (2006), BSc FHO in Raumplanung (2013)	19	Leitende Zeichnerin/ Raumplanerin	D / E	149/129
Sibyl Kunz	1993	BSc in Geographie (2016), MSc UZH in Geographie (2020)	4	Raumplanerin	D / E	149/129
Claudia Pfister	1981	BSc ZFH in Umweltingenieurwesen (2015)	8	Raumplanerin	D / E	149/129
Isabel Philip	1967	Lehrerin für Textiles Werken (1988)	11	Raumplaner-Assistentin	D / E	149/129
Mirta Speck- Niederhauser	1994	Geomatikerin (2014), BSc FHO in Raumplanung (2018), MAS FHZ in Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung (2022)	6	Raumplanerin	D / E	149/129
Laura Wiederkehr	1988	MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme (2021), MSc ETH in Bauingenieurwissenschaften (2014)	6	Raumplanerin	D / E	149/129
Cédric Arnold	1995	BSc FHO in Raumplanung (2020)	4	Raumplaner	E	129
Nicole Bongni	1994	BSc in Geowissenschaften (2013), MSc UZH in Environ- mental Sciences (2020)	3	Raumplanerin	E	129
Angelica Eichenberger	1994	BSc in Umweltingenieurwissenschaften (2017), MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme (2020)	4	Raumplanerin	E	129
Daniel Friedlos	1983	BSc FHO in Raumplanung (2021)	3	Raumplaner	E	129
Fabrizio Gramegna	1993	BSc und MSc ETH in Architektur (2020)	4	Architekt/Raumplaner	E	129
Alicja Grünenfelder	1996	BSc in Sozialanthropologie und Geographie (2022)	1	Raumplanerin	E	129
Kilian Müller	1992	BSc in Umweltwissenschaften (2015), MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme (2019)	5	Raumplaner	E	129
Natascha Puga	1997	BSc FHO in Raumplanung (2022)	3	Raumplanerin	E	129
Fabian Schweizer	1995	BSc FHO in Raumplanung (2020)	4	Raumplaner	E	129
Shawn Taylor	2000	BSc FHO in Raumplanung (2023)	2	Raumplaner	E	129
Viviane Zuber	1995	BSc in Geographie (2017), MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme (2021)	4	Raumplanerin	E	129
Tim Accola	1997	Zeichner EFZ in Raumplanung (2017)	7	Zeichner	E	129
Salome Metzger	1997	Zeichnerin EFZ in Raumplanung (2016)	8	Zeichnerin	E	129
Jennifer Zürcher	1984	Bauzeichnerin (2005)	18	Zeichnerin	E	129
Sandra Andreossi	1970	Sekretärin (1989)	35	Leiterin Administration/Inhaberin	D / E	149/129
Iris Aytanc	1963	Sekretärin (1982)	42	Administration/Buchhaltung	E	129
Franziska Weidinger	1970	Sekretärin (1990)	33	Administration	E	129
Lukas Vetterli	2003	Zeichner EFZ in Raumplanung (2023)	1	Zeichner	F	112
Praktikanten		Studenten / abgeschlossenes Studium	1	Raumplaner-Assistenten	G	106
Tobias Debrunner	2005	Lernender Zeichner EFZ in Raumplanung	4	Zeichner	75% G	79.5
Megan Egger	2004	Lernende Zeichnerin EFZ in Raumplanung	4	Zeichnerin	75% G	79.5
Lom Ramsauer	2006	Lernender Zeichner EFZ in Raumplanung	2	Zeichner	50% G	53

ANHANG 4: REFERENZEN