



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Regensburg

15. Sitzung vom 9. Dezember 2024

2024-131

B1.C

Vorschriften, Gesetze, Verordnungen
Revision Bau- und Zonenordnung / Vergabe
des Projektauftrages

IDG-Status: öffentlich

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind (Planungs- und Baugesetz § 45).

Die BZO

- Setzt sich aus den Vorschriften (Bau- und Nutzungsvorschriften) sowie einer dazugehörigen Karte (Zonenplan) zusammen.
- Liegt in der Kompetenz der Gemeinde und muss mit den übergeordneten Richtplänen übereinstimmen. Mit Ergänzungsplänen kann die Grundordnung überlagert bzw. ergänzt werden.
- Wird mit der Inkraftsetzung der Genehmigung grundeigentümergebunden.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensburg wurde an der Gemeindeversammlung vom 27.03.1985 und vom Regierungsrat am 28.08.1985 genehmigt. Diese wurde bis anhin nicht revidiert.

Wegen dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG), das am 01.03.2017 in Kraft getreten ist, hat der Kanton wesentliche Baubegriffe und Messweisen an die Vorgaben der «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» angepasst.

Den Gemeinden wurde eine Frist bis Ende Februar 2025 gesetzt, um ihre BZO entsprechend anzupassen. Die Baudirektion bzw. der Gesetzgeber hat diese Frist für die Umsetzung der Harmonisierung vor einiger Zeit bis am 29. Februar 2028 verlängert.

Erwägungen

Eine Teilrevision kommt auf Grund des Alters der bestehenden BZO nicht in Frage. Sie muss vollumfänglich überarbeitet werden. Da eine Totalrevision viel Zeit in Anspruch nimmt, muss die Revision zwingend 2025 angefangen werden. Zudem ist für das Projekt zwingend die Unterstützung durch ein spezialisiertes Planungs- / Ingenieurbüro nötig.

Die Bausekretärin hat deshalb zwei Offerten (Kostenschätzungen) für die Totalrevision eingeholt. Diese präsentieren sich wie folgt:

Müller Ingenieure AG, Dielsdorf

Grundkosten Revision BZO	CHF	81'075.00
Grundkosten Revision Richtplan Verkehr	CHF	18'377.00
Total	CHF	<u>99'452.00</u>

Dazu wurden noch verschiedene optionale Zusatzkosten offeriert, die im Einzelfall angeschaut und je nachdem dazugerechnet werden müssten.

Suter-von Känel-Wild, Planer und Architekten, Zürich

Grundkosten Revision BZO	CHF	88'700.00
Grundkosten Revision Richtplan Verkehr	CHF	17'000.00
Total	CHF	<u>105'700.00</u>

Die Offerte der Müller Ingenieure AG ist etwas tiefer, dafür ist gemäss der Offerte die Verwaltung stärker miteingebunden (Bsp. Protokollführung an den Sitzungen, Ausschreibungen etc.). Diese Kosten müssten dann auch noch aufgerechnet werden.

Die Müller Ingenieure AG, Dielsdorf, haben bereits bei entsprechende Revisionen umliegender Gemeinden mitgewirkt. Zudem kennen sie das Gemeindegebiet sehr gut. Da sie als Gemeindeingenieure sehr viele Aufträge von der Gemeinde erhalten, und so quasi eine «Monopolstellung» haben, gibt es immer wieder mal kritische Stimmen aus der Bevölkerung. Dies könnte sich negativ auf die Zusammenarbeit mit der Bevölkerung auswirken.

Das Büro Suter-von Känel-Wild, Planer und Architekten hat grosse Erfahrung im Bereich BZO-Revisionen und wurde der Bausekretärin von mehreren Stellen sehr empfohlen. Am 18. November 2024 haben Hochbauvorsteher Adrian Gleeson, Sicherheitsvorsteherin Darja Simonett sowie Gemeindeschreiberin Nadine Werder als verantwortliches Projektteam ein längeres Gespräch mit zwei Vertreterinnen des Büros Büro Suter-von Känel-Wild, Planer und Architekten geführt, wobei die Offerte detailliert erläutert und diverse Fragestellungen geklärt wurden.

Die beiden Vertreterinnen haben einen sehr guten und kompetenten Eindruck hinterlassen. Aus Sicht des Projektteams wäre ein neutraler und unabhängiger Blick auf die Gemeinde wünschenswert und für die Akzeptanz in der Bevölkerung auch von Vorteil.

Das Projektteam beantragt deshalb dem Gemeinderat, den Auftrag für die Revision der BZO inkl. Richtplan Verkehr, an das Büro Suter-von Känel-Wild, Planer und Architekten zu vergeben.

Die Auftragsvergabe liegt in der Kompetenz des Gemeinderates, der Kredit für die Revision muss jedoch angesichts der Höhe des Betrages von der Gemeindeversammlung bewilligt werden. Der Antrag für die Gemeindeversammlung wird in einem separaten Beschluss behandelt und dem Gemeinderat im Januar zur Genehmigung unterbreitet. Ebenso die Kreditfreigabe für die Verkehrsplanung, welche vom Gemeinderat in eigener Kompetenz bewilligt werden kann.

Nach der Auftragsvergabe des Gemeinderates wird das Projektteam in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro eine Planungs- sowie eine Begleitgruppe zusammenstellen und dafür geeignete Personen suchen. Der Gemeindeingenieur soll ebenfalls miteinbezogen werden, entweder in der Projektgruppe oder der Begleitgruppe. In letzterer sollen auch zwei Vertreter aus der Bevölkerung Einsitz haben.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Auftrag für die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung inkl. Verkehrsplanung sowie Erstellung eines kommunalen Richtplanes wird an das Büro Suter-von Känel-Wild, Planer und Architekten, Zürich, vergeben.
2. Die Auftragsvergabe erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2025 dem notwendigen Kredit zustimmt.
3. Mitteilung an:
 - Büro Suter-von Känel-Wild, Planer und Architekten, mit separatem Schreiben
 - Ingenieurbüro Müller AG, mit separatem Schreiben
 - Hochbauvorsteher (per Mail)
 - Sicherheitsvorsteherin (per Mail)
 - Gemeindeschreiberin/Bausekretärin
 - Finanzverwaltung
 - Akten GV 25.06.2025
 - Akten

GEMEINDERAT REGENSBURG

Der Präsident:


Matthias Reetz

Die Schreiberin:


Nadine Werder