

Einladung zur Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Dänikon werden zur ordentlichen Gemeindeversammlung wie folgt eingeladen:

Datum: Donnerstag, 19. März 2009, um 20:00 Uhr

Ort: Anna Stüssi Haus

Die folgenden Geschäfte werden behandelt:

Poli	tische Gemeinde	Seite
1.	Genehmigung eines Projektierungskredites von CHF 110'000 für die Sanierung, Umorganisation und den Anbau von Verwaltungsräumlichkeiten im Gemeindehaus	3
2.	Genehmigung eines Brutto-Baukredites von CHF 249'000 für den Bau eines Trottoirs über den Vorplatz der Liegenschaften Alten Landstrasse 2 - 8 und zur Veräusserung von rund 250 m² Bauland der Parzelle KatNr. 93	7
3.	Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dänikon	11
4.	Anfragen gemäss § 51 des Gemeindegesetzes	

Nach den Informationen des Gemeindepräsidenten können im Anschluss an den offiziellen Teil der Gemeindeversammlung Fragen durch die Stimmberechtigten gestellt werden.

Akten und Anträge sowie die Stimmregister liegen während zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung während den Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Dänikon zur Einsicht auf.

Die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich Anfrage-, Stimm- und Rekursrecht werden auf Seite 2 erläutert.

Dänikon, 2. März 2009

Gemeinderat Dänikon

Anfragerecht nach § 51 Gemeindegesetz

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine Anfrage an die Gemeindevorsteherschaft zu richten.

Die Anfragen sind spätestens **zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung** der Gemeindevorsteherschaft schriftlich einzureichen.

Die Gemeindevorsteherschaft beantwortet die Anfrage in der Gemeindeversammlung. Sie teilt ihre Antwort dem Stimmberechtigten spätestens zu Beginn der Gemeindeversammlung schriftlich mit.

Der Stimmberechtigte hat das Recht auf eine kurze Stellungnahme. Eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort findet **nicht** statt.

Stimmberechtigung

§ 40 Gemeindegesetz

Die Gemeindeversammlung ist das oberste Organ der Gemeinde. Sie besteht aus der Gesamtheit der stimmberechtigten Schweizer Bürger.

Politische Gemeinde Dänikon

Nach Art. 1 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde bildet Dänikon die Politische Gemeinde.

Protokoll nach § 54 Gemeindegesetz

Der Schreiber der Gemeindevorsteherschaft trägt die Ergebnisse der Verhandlungen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollständig in das Gemeindeprotokoll ein. Der Präsident und die Stimmenzähler prüfen längstens innert sechs Tagen nach Vorlage das Protokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen diese durch ihre Unterschrift. Nachher steht das Protokoll den Stimmberechtigten zur Einsicht offen.

Rechtsmittel

Gemäss § 151 a des Gemeindegesetzes, kann eine Person, die an der Gemeindeversammlung teilgenommen hat, einen Stimmrechtsrekurs nur dann erheben, wenn sie die Verletzung schon in der Gemeindeversammlung gerügt hat.

Gemäss § 54 des Gemeindegesetzes, ist das Begehren um Berichtigung des Protokolls in der Form des Rekurses innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat einzureichen.

Gemäss § 151 des Gemeindegesetzes, können Beschlüsse der Gemeinde von den Gemeindebehörden, von Stimmberechtigten und von denjenigen Personen, die ein rechtliches Interesse daran haben, innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat, durch Beschwerde angefochten werden.

Einladung

Diese Einladung zur Gemeindeversammlung mit Traktandenliste, Auszügen, Anträgen und Abschieden, wird jeder Haushaltung zugestellt. Weitere Exemplare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

 Genehmigung eines Projektierungskredites von CHF 110'000.für die Sanierung, Umorganisation und den Anbau von Verwaltungsräumlichkeiten im Gemeindehaus

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - in Anwendung von Artikel 16 Ziffer 14 der Gemeindeordnung **beschliesst**:

- 1. Die Gemeindeversammlung genehmigt für die Sanierung, Umorganisation und den Anbau von Verwaltungsräumlichkeiten beim Gemeindehaus Dänikon, einen Projektierungskredit von CHF 110'000.-- (inkl. 7,6% MwSt.).
- 2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung der Planungsarbeiten beauftragt.

ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

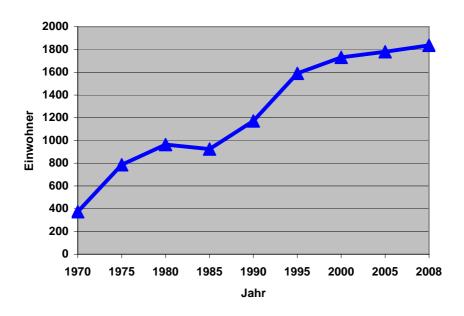
Der Abschied der Rechnungsprüfungskommission Dänikon lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Der Abschied kann bei der Aktenauflage in der Gemeindeverwaltung eingesehen oder von der Gemeindewebseite unter dem folgenden Link herunter geladen werden: www.daenikon.ch/aktuelles_news/Gemeindeversammlungen.htm

WEISUNG

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 1976 wurde für den Bau eines Gemeindehauses mit drei Wohnungen und einem Feuerwehrlokal ein Kredit von CHF 1'398'000.--bewilligt. Am 17. Juni 1978 konnte die Liegenschaft mit einem kleinen Dorffest eingeweiht werden. Der weitsichtig geplante Bau gewährleistet bis heute den Betrieb der Gemeindeverwaltung. Die über 30-jährige Liegenschaft muss nun in einigen Bereichen saniert werden. Ebenso müssen die Räumlichkeiten für eine effiziente Verwaltungsführung neu angeordnet und erweitert werden.

Seit dem Jahr 1970 hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdreifacht. Aus der folgenden Grafik kann die Bevölkerungsentwicklung entnommen werden:



In den 70'iger Jahren arbeiteten zwei Personen in der Gemeindeverwaltung. Mit der Zunahme der Bevölkerung stieg auch die Arbeitsbelastung in der Verwaltung. Heute arbeiten auf der Gemeindeverwaltung sieben Personen mit insgesamt 510% Stellenprozenten.

Die heutige Infrastruktur genügt in vielen Bereichen nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemässe und effiziente Arbeitsorganisation. So wird die Zusammenarbeit in den Verwaltungsabteilungen durch die räumliche Verteilung erschwert.

Verschiedene Kundenvorfälle mit polizeilicher Nachbearbeitung veranlassten den Gemeinderat, den Schalterraum auf sicherheitstechnische Aspekte zu überprüfen. Für die baulichen Massnahmen wurden im Voranschlag 2008 CHF 45'000.-- eingestellt. Im gleichen Voranschlag wurde für die Projektierung eines Anbaus beim Gemeindehaus sowie der Umgestaltung des Eingangsbereichs CHF 30'000.-- in der Investitionsrechnung aufgenommen. Da für einen solchen Umbau der Schalterhalle zum Teil massive Eingriffe in die bestehende Bausubstanz notwendig sind und auch klar war, dass das 30jährige Haus sanierungsbedürftige Elemente aufweist, wurde für dieses Projekt eine Baukommission ins Leben gerufen. Die Aufgabe der Baukommission war es eine Gesamtbetrachtung der Liegenschaft unter Berücksichtigung aller Aspekte vorzunehmen.

Die Gesamtbetrachtung beinhaltete:

- Überprüfung der Arbeitsplatzsituation
- verwaltungsinterne Abläufe
- einhalten der heutigen Sicherheitsbestimmungen
- Energieoptimierung des Gebäudes
- Anpassung der technischen Infrastruktur (Elektrisch, Sanitär, etc.)
- behindertengerechter Zugang zum Gemeindehaus (Treppe Haupteingang)

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde auf Antrag der Baukommission für die Planungsarbeiten die ortsansässige Firma bbo planungen ag, Peter Hegi, Rainhaldenstrasse 7, 8114 Dänikon, beigezogen.

Zuerst besichtigte die Baukommission verschiedene Gemeindehäuser. Im Anschluss an die Besichtigungstour führte Herr Hegi mit dem Verwaltungspersonal Interviews durch. Gestützt auf diese Befragungen und die abgegebenen Unterlagen erarbeitete Herr Hegi ein Raumhandbuch mit einem Etagenschema und einem Dokument "Erhebung der Organisation". Diese Unterlagen wurden von Herrn Hegi weiterverarbeitet und daraus eine Flächenplanung erstellt.

Neuorganisation der Gemeindeverwaltung

Gestützt auf die ausgearbeitete Flächenplanung soll die Gemeindeverwaltung in die zwei Bereiche Kanzlei und Finanzen aufgeteilt werden. Es ist vorgesehen, dass die Kanzlei und das Sozialsekretariat in den heutigen Verwaltungsräumlichkeiten untergebracht werden.

Im heutigen Bereich Gemeinderatssitzungszimmer und Archiv soll die Finanzverwaltung seine neue Wirkungsstätte finden. Zwischen den beiden Bereichen Kanzlei und Finanzen sollen Räumlichkeiten für die Infrastruktur (Tagesarchiv, Fotokopierer, etc.) geschaffen werden. Die heute sieben notwendigen Arbeitsplätze könnten nach Bedarf auf maximal zehn Arbeitsplätze ausgebaut werden. Der Zugang zu den Schalterräumen würde neu Kinderwagen- und Rollstuhlgängig umgebaut.



Im heutigen Untergeschoss sollen das Archiv, das Materiallager, das Gemeinderatssitzungszimmer und der Personal-Aufenthaltsraum untergebracht werden. Für die zwei letztgenannten Räume ist ein Anbau in der Ecke Haupt- / Oberdorfstrasse vorgesehen. Die heute in diesem Bereich stehenden zwei Garagenboxen würden abgebrochen.



Seite 5

Kosten

Gestützt auf die ausgearbeitete Flächenplanung erarbeitete die Firma bbo planungen ag, in Zusammenarbeit mit dem Architekten Daniel Zehnder, die Grundlagen für den Projektierungskredit, der die folgenden Kosten abdeckt:

Vorbereitungsarbeiten	CHF	9'000
Projektierung	CHF	88'000
Nebenkosten	CHF	6'000
Diverses	CHF	7'000
Total Projektierungskredit	CHF	110'000

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Rechnungsprüfungskommission und den Stimmberechtigten, den Projektierungskredit von CHF 110'000.-- (inkl. 7,6% MwSt.), für die Sanierung, Umorganisation und den Anbau von Verwaltungsräumlichkeiten beim Gemeindehaus Dänikon, zu genehmigen.

2. Genehmigung eines Brutto-Baukredites von CHF 249'000.-- für den Bau eines Trottoirs über den Vorplatz der Liegenschaften Alten Landstrasse 2 - 8 und zur Veräusserung von rund 250 m² Bauland der Parzelle Kat.-Nr. 93

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - in Anwendung von Artikel 16 Ziffer 14 der Gemeindeordnung **beschliesst**:

- 1. Die Gemeindeversammlung genehmigt für das Projekt einen Objektkredit von CHF 249'000.-- zu Lasten von Konto 620.5010.00 (Ergänzung Gehweg Alte Landstrasse) für den Bau eines Trottoirs entlang dem Vorplatz der Liegenschaften Alte Landstrasse 2 8.
- 2. Für den Bau des Trottoirs wird ein Baukredit von CHF 150'000.-- bewilligt.
- 3. Für den Ersatz des von der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund benötigten Landes von 200 m² (Wert CHF 300.-- pro m²) wird als Realersatz vom Land der Politischen Gemeinde Dänikon von der Parzelle Kat.-Nr. 93 (Wert rund CHF 400.-- pro m² (+/-15%) getauscht.
- 4. Anstelle einer finanziellen Entschädigung an die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund für die wegen dem Bau des Trottoirs neu zu platzierenden 13 Parkplätze wird Land der Politischen Gemeinde Dänikon von der Parzelle Kat.-Nr. 93, zu einem m²-Preis von CHF 400.-- (+/- 15%), an Zahlung gegeben.
- 5. Der Gemeinderat wird ermächtigt den m²-Preis für die Parzelle Kat.-Nr. 93 im Preisrahmen von CHF 400.-- (+/- 15%) mit der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund auszuhandeln.
- 6. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um die Kosten, die durch eine allfällige Bauverteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Zürcher Index der Wohnbaukosten 1939, Preisstand 1. April 2008) und der Bauausführung entstehen.
- 7. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Abschied der Rechnungsprüfungskommission Dänikon lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Der Abschied kann bei der Aktenauflage in der Gemeindeverwaltung eingesehen oder von der Gemeindewebseite unter dem folgenden Link herunter geladen werden: www.daenikon.ch/aktuelles_news/Gemeindeversammlungen.htm

WEISUNG

Ausgangslage

An den Gemeindeversammlungen für das Projekt Werkhof und Entsorgungsanlage Häglerbach war der Zugang für Fussgänger zur geplanten Entsorgungsanlage ein Thema. Es wurde bemängelt, dass zur Zeit keine Möglichkeit besteht, zu Fuss auf einem Gehweg zur Anlage zu gelangen. Der Gemeinderat versprach sich diesem Thema anzunehmen und nach möglichen Lösungen zu suchen.

In der Zwischenzeit fanden verschiedene Gespräche mit der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund statt. Der Gemeinderat stellte sich vor, dass ein Fussweg über den Vorplatz der Liegenschaften Alte Landstrasse 2 - 8 der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund zum geplanten Werkhof Häglerbach führen solle. Die Vertreter der Siedlungsgenossenschaft schlugen jedoch anstelle des Fussweges über den Vorplatz den Bau eines Trottoirs von der Hauptstrasse entlang ihres Grundstückes bis zum Siteweg vor. Die Siedlungsgenossenschaft möchte für das zur Verfügung gestellte Land kein Geld sondern einen Realersatz der zur Verfügung gestellten Fläche. Als Entschädigung für die durch dieses Projekt notwendige Neugestaltung der Parkplätze stellt sich die Siedlungsgenossenschaft eine Beteiligung der Gemeinde an den Baukosten, durch Übertragung von weiterem Bauland, vor.

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund und der Gemeinderat beauftragten, im Rahmen eines Einladungsverfahrens das Büro EFP Ingenieure Planer Geometer SIA, Regensdorf, mit den Projektierungsarbeiten.





Kosten

Gestützt auf das ausgearbeitete Projekt berechnete das Büro EFP Ingenieure Planer Geometer SIA, Regensdorf, die Grundlagen für den Baukredit, der die folgenden Kosten abdeckt:

Kosten für Grundstück	CHF	2'000
Vorbereitungs-, Instandsetzungsarbeiten	CHF	44'000
Tiefbauarbeiten	CHF	61'000
Beleuchtungs-, Steuerungsanlagen	CHF	11'000
Diverses	CHF	32'000
Total Baukredit	CHF	150'000

Realersatz für Trottoirland

Für den Bau des Trottoirs werden 200 m² Land der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund benötigt. Für den Ersatz des von der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund benötigten Landes werden als Realersatz rund 150 m² des Grundstückes der Politischen Gemeinde Dänikon von der Parzelle Kat.-Nr. 93 getauscht.

Die Berechnung für diesen Tausch sieht wie folgt aus:

Land der SG Eigengrund für Trottoir	200 m ²	300	CHF	60'000
Landersatz der Politischen Gemeinde von Parzelle KatNr. 93 (gerundet)	150 m ²	*400	CHF	- 60'000
Differenz Landtausch			CHF	

^{*} Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Weisung waren die Verhandlungen über den Landpreis der Parzelle Nr. 93 noch nicht vollständig abgeschlossen. Aus diesem Grund soll dem Gemeinderat die Kompetenz für einen Verhandlungsspielraum von +/- 15% erteilt werden.

Kostenübernahme Gemeinde an Verlegung Parkplätze

Heute verfügt die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund über 46 Parkplätze vor ihren Liegenschaften Alte Landstrasse 2 - 8. Durch den Bau des Trottoirs müssen 13 Parkplätze verschoben werden.

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund hat sich bereit erklärt, die Parkplätze und die Garageneinfahrt zu sanieren und neu zu gestalten. Neu wird es nur noch eine Einfahrt zur Tiefgarage und den Parkplätzen geben. Dadurch soll eine sicherere Eingliederung in den Verkehr der Alten Landstrasse erreicht werden. Die neue Gestaltung des Platzes wurde mit CHF 234'000.-- veranschlagt. Mit der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund konnte vereinbart werden, dass sich die Gemeinde durch die wegen dem Trottoirbau zu verschiebenden 13 Parkplätze, mit einem Anteil von 1/6 an den Kosten beteiligt. Dies ergibt gerundet einen Betrag von CHF 39'000.--.

Anstelle einer finanziellen Entschädigung soll die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund durch ein Abtreten von ca. 98 m^2 Bauland der Politischen Gemeinde Dänikon von der Parzelle Kat.-Nr. 93 entschädigt werden. Der Gemeinderat soll ermächtigt werden, einen m^2 -Preis von ca. CHF 400.-- (+/- 15%) auszuhandeln.

Grundsteuern

Für den Realersatz des Landes für das Trottoir wird gemäss § 216 Abs. 3 lit. c Steuergesetz ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht.

Das Land der Politischen Gemeinde, welches zur Abgeltung der Baukosten an die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund übertragen werden soll, erfüllt die Bedingungen von § 218 lit. b StG. zur Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer nicht. Das Land der Parzelle Kat.-Nr. 93 diente bisher keinem öffentlichen oder gemeinnützigen Zweck somit ist diese Handänderung ordentlich zu veranlagen. Da der Verkehrswert vor 20 Jahren über dem jetzt gehandelten Wert von ca. CHF 400.- liegt, kann davon ausgegangen werden, dass mit keinen Grundstückgewinnsteuern zu rechnen ist.

Berechnung Objektkredit

Der Objektkredit für den Bau des Trottoirs stellt sich wie folgt zusammen:

Baukredit	CHF	150'000
Realersatz Trottoirland	CHF	60'000
Kostenübernahme an Verlegung Parkplätze	CHF	39'000
Grundsteuern	CHF	
Total Objektkredit	CHF	249'000

Finanzierung Bau des Trottoirs

Der Bau des Trottoirs wird wie folgt finanziert:

Objektkredit	CHF	249'000
In Aussicht gestellte Beiträge:		
Realersatz Trottoirland	CHF	- 60'000
Land für Kostenübernahme an Verlegung Parkplätze	CHF	- 39'000
Total Baukosten		150'000

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Rechnungsprüfungskommission und den Stimmberechtigten, für den Bau eines Trottoirs über den Vorplatz der Liegenschaften Alte Landstrasse 2 - 8 einen Objektkredit von CHF 249'000.-- zu genehmigen. Im Voranschlag 2009 wurde in der Investitionsrechnung auf dem Konto 620.5010.00 (Ergänzung Gehweg Alte Landstrasse) ein Betrag von CHF 250'000.-- eingestellt.

3. Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dänikon

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - in Anwendung von Artikel 16 Ziffer 2 der Gemeindeordnung **beschliesst**:

- 1. Die Gemeinde Dänikon setzt, gestützt auf die §§ 45ff., 88 und 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), für ihr Gemeindegebiet die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung BZO 2008 fest.
- 2. Die Teilrevision umfasst:
 - Bau- und Zonenordnung 2008
- 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf den § 89 PBG beantragt, die revidierte Bau- und Zonenordnung 2008 der Gemeinde Dänikon zu genehmigen.
- 4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen an der Bau- und Zonenordnung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
- 5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

WEISUNG

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung Dänikon setzte im Jahre 1984 die kommunale Nutzungsplanung gemäss zürcherischem Planungs- und Baugesetz (PBG) fest. Sie basierte auf der Richtplanung 1983, die noch heute die Grundlage für die langfristige räumliche Entwicklung der Gemeinde bildet. Um das einsetzende starke Wachstum in Grenzen zu halten, wurde das Siedlungsgebiet etappiert und mehrere Reservezonen ausgeschieden. Diese blieben einer späteren Umzonung vorbehalten.

Die PBG-Revision 1991 veranlasste die Gemeinde, Zonenplan und Bau- und Zonenordnung (BZO) dem übergeordneten Recht anzupassen. Die gesetzlichen Mindestdichten waren damals Anlass, die Ziele der baulichen Entwicklung für die Wohngebiete festzulegen. Das aus kommunaler Sicht sinnvolle Mass der baulichen Verdichtung wurde definiert und in die BZO überführt. Die revidierte und 1994 genehmigte BZO hat sich insgesamt bewährt und ermöglichte die bauliche Entwicklung der Bauzonen. In der Kernzone wurden zwei private Gestaltungspläne mit Zustimmung des Souveräns festgesetzt und genehmigt.

Gleichzeitig haben die eingezonten Baulandreserven in den vergangenen Jahren stark abgenommen. Bei einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 0.6 ha wären – bei gleichbleibender Bautätigkeit – innert knapp 10 Jahren alle unüberbauten Parzellen genutzt. Da sie jedoch dem Markt mehrheitlich entzogen bzw. keiner kurzfristigen Bebauung zugeführt werden, kann mittelfristig ein Stillstand der Bauentwicklung nicht ausgeschlossen werden. Das mit der Revision 1994 ermöglichte Verdichtungspotenzial von ca. 100 Einwohnern bietet aufgrund seiner langfristigen Wirkung keine Entwicklungsalternative.

Im Jahre 2002 suchte der Gemeinderat intensiv nach Lösungen zur Verflüssigung des Baulandmarktes und Erhöhung der Bauzonenkapazität. Eine Vorlage für die Einzonung der Reservezone "Bifang" (heute "Bifig") mit der Aktualisierung bzw. Erneuerung des Erschliessungsplanes im nordöstlichen Gemeindeteil wurde vom Souverän an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2002 abgelehnt.

Mit der Teilrevision des Zonenplanes an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2007 wurde die verkehrsmässige Erschliessung des im Bau befindlichen Werkgebäudes und der kommunalen Sammelstelle von Südosten her ermöglicht.

Mit der nun vorgesehenen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) soll eine Aktualisierung und Anpassung an die heutigen Anforderungen erfolgen.

Für die Revisions-Vorlage wurde das Verfahren nach § 7 PBG durchgeführt.

Gestützt auf § 7 PBG fand die öffentliche Auflage vom 11. August bis 9. Oktober 2008, mit gleichzeitiger Anhörung der Nachbargemeinden, der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) und der Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen, statt.

Es sind in diesem Zeitraum keine Einwendungen aus der Bevölkerung gegen die Planungsrevision eingegangen. Damit entfällt ein diesbezüglicher separater Bericht. Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden sind zustimmend. Die ZPF empfahl, die änderung der Kernzonenregelungen nochmals sorgfältig zu überprüfen. Die Resultate der kantonalen Vorprüfung und die Stellungnahme der ZPF sind mit dem verantwortlichen Kreisplaner besprochen und bei der Bereinigung der Dokumente wo möglich umgesetzt worden.

Der Gemeindeversammlung vom 19. März 2009 wird die Festsetzung der "Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2008" beantragt.

Planerische, rechtliche Grundlagen

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 (revidierte Fassung in Kraft seit 1. Februar 1992)
- Kommunale Richtplanung 1983
- Kommunale Nutzungsplanung 1994

GVB vom 16. Juni 1994, RRB Nr. 3639 vom 7. Dezember 1994, Veröffentlichung 20. Januar 1995:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan.

Zweck der Teilrevision Bau- und Zonenordnung BZO 2008

Mit der "Teilrevision Bau- und Zonenordnung BZO 2008" soll eine Aktualisierung und Anpassung der kommunalen Regelungen an die heutigen Anforderungen erfolgen.

In der Kernzone soll offener auf die heutigen Bedürfnisse sowie Bautechniken und Baumaterialien eingegangen werden, ohne die Identität des Ortsbildes und die bisherige Zielsetzung preiszugeben. Auf praxiserprobte Regelungen in anderen vergleichbaren, ländlichen Gemeinden kann abgestützt werden.

Neuerungen bezüglich Nutzungsmass für Wintergärten, Abstände gegenüber Nichtbauzonen, Verzicht auf Vorgabe der Geschossigkeit und neue Ermittlungsart der Pflichtparkplätze sind in die Vorlage aufzunehmen.

Die vorgesehene "Teilrevision BZO 2008" soll unabhängig einer zukünftigen, allenfalls umfassenden, Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgen.

Inhalt der Teilrevision Bau- und Zonenordnung BZO 2008

Mit der "Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2008" werden die nachstehend aufgeführten und beschriebenen kommunalen baurechtlichen Festlegungen getroffen, angepasst bzw. abgeändert:

Kernzone:

- Bei Neubauten Verzicht auf das Festlegen der Maximalzahl von Vollgeschossen und Beibehalten von maximal 1 Dachgeschoss (Art. 5 lit. b)
- Festlegen der maximalen Gebäudehöhe (Art. 5 lit. c)
- Erhöhen der maximal zulässigen Gebäudelänge von 30 m auf 40 m (Art. 5 lit. d)
- Neuer Grenzabstand innerhalb Kernzone von 4,0 m; gegenüber anderen Zonen wie bisher 5,0 m (Art. 5 lit. e und f)
- Überarbeitung einzelner Artikel bezüglich Gestaltung/Einordnung (Art. 6 Abs. 1), Fassaden (Art. 7 Abs. 1), Dachform/Dacheindeckung (Art. 8 Abs. 1 und 8 Abs. 3), Dachaufbauten/Dacheinbauten/Dacheinschnitten (Art. 9 Abs. 2 und 3) sowie Umgebungsgestaltung Art. 10 Abs. 2)
- Ermöglichen von Sonnenkollektoren bei guter Einordnung (Art. 8 Abs. 4)
- Unauffällige Einordnung von Empfangsanlagen und technischen Anlagen, sofern sie nach Art. 28 zulässig sind (Art. 9 Abs. 4)
- Integration von Pflichtparkplätzen in Gebäude oder unterirdische Anordnung (Art. 10 Abs. 3).

Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone sowie Arealüberbauungen:

 Verzicht auf das Festlegen der Geschossigkeit (Art. 16)
Damit werden überall im Text der BZO Anpassungen nötig, wo auf die Geschossigkeit Bezug genommen wird (Zonenbezeichnungen, Mehrgeschoss bei Arealüberbauung

etc.).

Wohnzonen:

• Festlegen einer max. zulässigen Baumasse von 0,1 m³/m² für Wintergärten, Balkonverglasungen, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen (Art. 16 Abs. 3)

Ergänzende Bauvorschriften:

- Festlegen eines Grenzabstandes von 5,0 m gegenüber Nichtbauzonen, welcher mittels Näherbaurecht nicht unterschritten werden kann (Art. 31)
- Nichtbeachtung der Verkehrsbaulinien für das Mass der Gebäudehöhe, das heisst Ausschluss im Sinne von § 278 Abs. 1 PBG (Art. 32)
- Ermittlung der erforderlichen Anzahl Pflichtabstellplätze bei Wohnbauten neu über Zimmerzahl und nicht über Geschossfläche (Art. 33).

Ergänzender Kommentar:

In der Kernzone wird für Neubauten die Geschossigkeit nur bezüglich der Vollgeschosse freigegeben, wobei die festgelegte Gebäudehöhe und die herkömmliche Umgebungsgestaltung einzuhalten sind. Abgrabungen für das Freilegen von nutzbaren Untergeschossen sind in der Kernzone nicht möglich.

In der Kernzone ist bei Neubauten nur ein nutzbares Dachgeschoss möglich. Beim Ersatz oder Umbau von Altbauten bleibt die Regelung bezüglich einer eingeschränkten Nutzung eines zweiten Dachgeschosses nach Art. 4 Abs. 2 unverändert bestehen.

Bei bestehenden inventarisierten Gebäuden besteht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Möglichkeit einschränkendere Regelungen bezüglich der Gestaltung und der Dachaufbauten umzusetzen.

Die bisherigen Regelungen wurden mittels zwei privaten Gestaltungsplänen bereits durchbrochen. Zudem stehen seit längerer Zeit mehrere atypische Bauten in der Kernzone. Ein zusammenhängendes schutzwürdiges Ortsbild ist leider nicht vorhanden. Eine vertretbare Lockerung der Gestaltungsvorschriften trägt diesem Umstand Rechnung. Identität und Charakter des Ortsbildes werden nicht preisgegeben.

Mit den vorgesehenen aktualisierten Regelungen soll eine verbesserte Nutzung der früher landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften ermöglicht werden. Neubauten haben sich im Sinne von Art. 6 Abs. 1 in ihrer Stellung und Gestaltung gut in die jeweilige Siedlungsstruktur einzuordnen.

Schlussfolgerungen des Gemeinderates Dänikon

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die vorliegende Teilrevision der Bauund Zonenordnung 2008 der Gemeinde Dänikon, zu genehmigen.

Der vollständige Text der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2008 der Gemeinde Dänikon kann bei der Gemeindeverwaltung bestellt oder von der Gemeindewebseite unter dem folgenden Link www.daenikon.ch/aktuelles_news/Gemeindeversammlungen.htm herunter geladen werden.