



EINLADUNG

**AN DIE STIMMBERECHTIGTEN DER GEMEINDE WIL ZH
ZUR**

AUSSERORDENTLICHEN GEMEINDEVERSAMMLUNG

VOM

Montag, 26. September 2016,

20.00 Uhr

IM STERNENSAAL, RESTAURANT STERNEN, WIL ZH

WEISUNGEN UND ANTRÄGE

Die stimmberechtigten Einwohner der Gemeinde Wil ZH werden hiermit zur Teilnahme an der

ausserordentlichen Gemeindeversammlung

vom

**Montag, 26. September 2016, 20.00 Uhr,
in den Sternensaal, Restaurant Sternen, Wil ZH,**

eingeladen.

Traktanden der Politischen Gemeinde Wil ZH

1. Revision der kommunalen Nutzungsplanung; Bau- und Zonenordnung; Vorberatung zur Urnenabstimmung vom 27. November 2016
2. Revision kommunaler Erschliessungsplan; Vorberatung zur Urnenabstimmung vom 27. November 2016
3. Anfragen gemäss § 51 Gemeindegesetz (GG)

Die Akten und Anträge liegen ab Freitag, 9. September 2016, in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Den Stimmberechtigten wird auf Verlangen Auskunft über die Stimmberechtigung einer Person erteilt (§ 9 Gesetz über die Politischen Rechte).

Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes sind spätestens 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen.

* * *

Im Anschluss an die vorberatende Gemeindeversammlung offeriert der Gemeinderat den Einwohnerinnen und Einwohnern einen Apéro.

Wil ZH, im September 2016

GEMEINDERAT WIL ZH

1. Revision der kommunalen Nutzungsplanung; Bau- und Zonenordnung; Vorberatung zur kommunalen Urnenabstimmung vom 27. November 2016

WEISUNG

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wil ZH mit dem Zonenplan und den Kernzonenplänen stammt aus dem Jahr 1993. Das Inventar der schutzwürdigen Objekte gemäss § 203 PBG stammt aus dem Jahr 1985. Die kommunalen Planungsinstrumente wurden auf den aktuellen Stand gebracht und gemäss den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben revidiert.

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 neu festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Am 1. Mai 2014 ist ausserdem das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Das neue kantonale Raumordnungskonzept gibt vor, dass das Bevölkerungswachstum in Zukunft vor allem in den urbanen Handlungsräumen stattfinden soll. Die Gemeinde Wil ZH liegt im Handlungsraum Kulturlandschaft, wo die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht. Einzonungen von Bauland ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan können nur noch bei gleichzeitigen flächengleichen Auszonungen von Bauland erfolgen.

Am 19. Mai 2014 hat der Zürcher Kantonsrat beschlossen, auf die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative nicht einzutreten. Dieser Beschluss wurde von den Initianten vor Bundesgericht angefochten. Das Bundesgericht hat die Beschwerde gutgeheissen. Die Genehmigung von Planungen, die der Kulturlandinitiative widersprechen, werden damit weiterhin sistiert, bis deren Umsetzung rechtskräftig wird.

Planungsablauf

Der Gemeinderat hat die Revision der Bau- und Zonenordnung an einer Klausur vom 9. November 2010 beschlossen. Als erster Schritt wurde am 23. Mai 2011 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung durchgeführt, an der geplante Zonenplanänderungen vorgestellt wurden. Am 31. Januar 2012 hat der Gemeinderat ein Pflichtenheft zur Revision der Bau- und Zonenordnung erarbeitet und gleichzeitig Ziele und ein Leitbild formuliert.

Aufgrund verschiedener Einzonungsbegehren hat die Gemeinde Wil ZH bereits im April 2012 einen revidierten Zonenplan der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 25. Juli 2012 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) zu den einzelnen Begehren Stellung genommen und einen erläuternden Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV gefordert. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 15. Mai 2012 den Gemeindeingenieur zusammen mit dem Planungsbüro tsp raumplanung, Theo Stierli + Partner AG, seit Januar 2016 unter neuem Namen suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, mit der Überarbeitung der gesamten Bau- und Zonenordnung beauftragt.

Am 27. November 2013 fand die Startsitzen mit der Planungskommission und den beauftragten Planern statt. Bis zum November 2014 wurde die Bau- und Zonenordnung überarbeitet. Die Entwürfe wurden vom Gemeinderat am 3. März 2015 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Datum vom 26. Juni 2015 hat das ARE (Amt für Raumentwicklung) im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung genommen. Am 23. Oktober 2015 fand zwischen Gemeindevertretern und dem ARE ein Bereinigungsgespräch mit Begehung vor Ort statt. Anschliessend wurde die Vorlage gemäss den kantonalen Vorgaben zur öffentlichen Auflage bereinigt. Aufgrund des revidierten kantonalen Richtplans mit der abschliessenden Festlegung des Siedlungsgebietes wurden diverse Einzonungen als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

Ziele

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung sollten einerseits die vorhandenen Planungsgrundlagen auf den neuesten Stand gebracht und andererseits die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum und eine Siedlungsverdichtung nach innen geschaffen werden. Die Revision sollte sich dabei jedoch auf das Notwendige beschränken. So waren die Bauvorschriften gemäss der Bewilligungspraxis zu überprüfen. Der Kernzonenplan sollte auf der Grundlage des überarbeiteten Inventars revidiert werden. Der Zonenplan war auf die aktuellen Daten der Amtlichen Vermessung hin anzupassen, die Bauzonen wurden im Sinn einer sinnvollen Strukturierung des Siedlungsgebietes teilweise arrondiert, kleinere Einzonungen am Bauzonrand dienen der Umnutzung bestehender Gebäude und betreffen daher vorwiegend bereits überbautes und mehrheitlich versiegeltes Gebiet.

Die wichtigsten Änderungen in Kürze

Zonenplan

Der rechtsgültige Zonenplanung Siedlung stammt aus dem Jahr 1993. 2012 wurde er mit den kantonalen Mehranforderungen vom Geometer digitalisiert. Da er in dieser Form zum ersten Mal zur Abstimmung kommt, wird der gesamthaft revidierte Plan im Massstab 1:5'000 mit diversen kleineren Umzonungen und Arrondierungen der Bauzonengrenzen zur Festsetzung vorgelegt.

Zur Förderung der inneren Verdichtung werden folgende Bauzonen zusammengefasst. In der Kernzone Kb gilt künftig überall die höhere Ausnützungsziffer von 50 %. In der zweigeschossigen Wohnzone W2 gilt überall die höhere Ausnützung von 40 %.

Kernzonenplan

Die beiden Kernzonenpläne Dorf und Hüslihof-Buchenloo werden in einem Plan im Massstab 1:1'000 dargestellt. Gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Objekte und der aktuellen Verhältnisse wurden die Planinhalte geprüft und überarbeitet. Die wesentlichen Festlegungen des Kernzonenplans haben sich bewährt und werden beibehalten. Die Legendeneinträge wurden mit den Bauvorschriften in Übereinstimmung gebracht.

BZO

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde überarbeitet und ergänzt, jedoch in ihrer Struktur weitgehend beibehalten. Zweckartikel am Anfang der Bauordnung und zu Beginn der Kernzonenvorschriften halten die Ziele der baulichen Entwicklung der Gemeinde Wil ZH fest. Bauvorschriften, die nur für einzelne Bauzonen gelten, sind neu unter der jeweiligen Zone zu finden.

In den Kernzonen wird neu ein gewisser Spielraum für zeitgemässe architektonische Lösungen gewährt. Die Kernzonenvorschriften werden punktuell gelockert. Neu wird ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen, die maximale Firsthöhe wird um 1 m erhöht. Gleichzeitig werden die Terrainveränderungen beschränkt. Die Vorschriften werden teilweise thematisch zusammengefasst.

In der Wohnzone W1 gilt neu eine Gebäudehöhe von 5 m statt 4.50 m, in der W2 werden je ein anrechenbares Dach- und ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.

In den Gewerbebezonen wird die verlangte Freiflächenziffer etwas reduziert, dafür müssen die Flächen begrünt werden. In der Industriezone werden etwas höhere Gebäude zugelassen. Der Arealbonus wird abgeschafft, da es nur noch wenige grössere unüberbaute Parzellen gibt. In der Praxis hat sich der Vollzug der erhöhten Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 PBG als schwierig erwiesen.

Die bei Mehrfamilienhäusern zu erstellenden Spiel- und Ruheflächen werden etwas reduziert. Dafür wird ein neuer Artikel zur Umgebungsgestaltung eingeführt, der eine naturnahe Gestaltung und ortstypische Bepflanzung fordert. Die maximale Höhe von Stützmauern wird begrenzt und Auflagen zu deren Ausgestaltung werden aufgenommen.

Die Vorschriften zur Erstellung der Pflichtparkplätze werden angepasst, in den Kernzonen sind Abweichungen möglich.

Im Weiteren wird auf den detaillierten Planungsbericht nach Art. 47 RPV verwiesen, welcher Auskunft über sämtliche Vorgänge gibt.

Verfahren

Festgesetzt wird die kommunale Nutzungsplanung (bestehend aus der Bauordnung, dem Zonenplan und dem Kernzonenplan) gestützt auf § 88 PBG durch das nach der Gemeindeordnung (GO) zuständige Legislativorgan. Gemäss Art. 8 Ziff. 4 GO unterliegt die Bau- und Zonenordnung der Urnenabstimmung. Ferner definiert Art. 12 Ziff. 7, dass sämtliche Urnengeschäfte an der Gemeindeversammlung vorberaten werden müssen. Gleichzeitig mit der Festsetzung ist über die nichtberücksichtigten Einwendungen formell Beschluss zu fassen (§ 7 Abs. 3 PBG). Ist der Beschluss zustande gekommen, ist die Festsetzung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen.

Nach § 89 PBG sind Bau- und Zonenordnungen von der Baudirektion bzw. vom Regierungsrat genehmigen zu lassen.

Gemäss § 7 PBG sind bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungsplanung die nach- und nebengeordneten Planungsträger (umliegende Gemeinden, Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU) rechtzeitig anzuhören. Die Pläne sind vor der Festsetzung durch die Baudirektion des Kantons Zürich öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann zum Planinhalt schriftlich äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung (Urnenabstimmung) entschieden.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom Dienstag, 29. März 2016, während 60 Tagen bis zum Freitag, 27. Mai 2016.

Gegen den Festsetzungsbeschluss der Urnenabstimmung kann lediglich wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung Rekurs erhoben werden. Die Frist hierfür beträgt 5 Tage.

Eine Beschwerde gemäss § 151 Abs. 1 GG bzw. ein Rekurs gemäss § 338 a. PBG ist erst nach Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich möglich. Die Frist hierfür beträgt 30 Tage.

Rechtliche Wirkung der öffentlichen Auflage

Zur rechtlichen Wirkung der öffentlichen Auflage ist festzuhalten, dass Baugesuche grundsätzlich nach den Vorschriften zu beurteilen sind, welche im Zeitpunkt des Entscheids rechtskräftig gelten. Bauten und Anlagen dürfen gemäss § 233 Abs. 1 PBG nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung bzw. auf den Baubeginn gesichert ist. Baureif ist laut § 234 PBG ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Nach § 234 PBG ist eine Baubewilligung immer dann ganz oder teilweise zu verweigern, wenn die Verwirklichung des Bauvorhabens auf eine noch ausstehende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig einwirken würde. Eine solche befristete Bausperre soll verhindern, dass die künftigen planerischen Festlegungen durch Veränderungen an Grundstücken vereitelt werden. Einschränkend sieht § 234 PBG nur eine negative, aber keine positive Vorwirkung vor. Das bedeutet, dass eine heute unzulässige bauliche Massnahme nicht mit der Begründung bewilligt werden kann, das künftige Recht liesse dies zu. Es ist hier vielmehr die Rechtskraft dieses künftigen Rechts abzuwarten. Zu den gemäss § 234 PBG zu berücksichtigenden planungsrechtlichen Festlegungen gehören insbesondere all jene Bauvorschriften, welche einen planerischen Gehalt aufweisen (z.B. Nutzungsziffern [§§ 254 ff. PBG], Geschosszahl [§§ 275 ff. PBG]).

Damit einem Bauvorhaben die Änderung einer planungsrechtlichen Festlegung entgegeng gehalten werden kann, muss sie somit nach dem Wortlaut von § 234 PBG vom Gemeinderat beantragt sein. Damit ist klargestellt, dass beabsichtigte Planänderungen nur zu berücksichtigen sind, wenn sie von der Gemeindeexekutive ausgehen und ein entsprechender formeller Beschluss der Gesamtbehörde vorliegt. Allerdings ist nicht erst der formelle Antrag des Gemeinderats an die Legislative massgebend, sondern bereits die Vorbereitungsphase der Planung mit der gemäss Art. 4 RPG und § 7 Abs. 2 PBG vorgeschriebenen Mitwirkung der Bevölkerung. Die negative Voranwendung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erhält ihre Wirkung mit der öffentlichen Auflage ab dem 29. März 2016, somit sind beide Reglemente ab diesen Zeitpunkt anzuwenden, wobei jeweils die strengere Regelung massgebend ist.

Einwendungen zur BZO-Revision

Während der öffentlichen Auflage sind verschiedene Einwendungen und Anträge eingereicht worden, welche allesamt von der Planungs- und Baukommission Revision Bau- und Zonenordnung behandelt und dem Gemeinderat mit dem Festsetzungsdossier vorgelegt worden sind. Ferner ist ein Antrag im Nachgang an die öffentliche Auflage eingereicht worden, welcher jedoch in das Planungsdossier aufgenommen wurde. Die einzelnen Begehren sind ausführlich im Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen festgehalten. An dieser Stelle wird auf diese beiden Dokumente verwiesen.

Beilagen, Planungsbericht und Pläne

Einen integrierenden Bestandteil der Weisungen bilden folgende Unterlagen:

- Bau- und Zonenordnung (inkl. Synopse) – Stand Festsetzung
- Kernzonenplan – Stand Festsetzung
- Zonenplan – Stand Festsetzung
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV – Stand Festsetzung
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen – Stand Festsetzung
- Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung, Baudirektion Kanton Zürich, vom 26. Juni 2015

Der Zonenplan mit den Änderungsdarstellungen dient lediglich der besseren Übersicht und ist kein zwingender Bestandteil der Festsetzungsvorlage.

Auf eine vollständige Übernahme des Planungsberichts nach Art. 47 RPV und des Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird wegen des Umfangs verzichtet.

Die Dokumente bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Weisung und liegen den interessierten Stimmberechtigten in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Zudem sind die Unterlagen auf der Gemeindehomepage, Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, als PDF-Dateien abrufbar. Auf Wunsch können die Unterlagen auch ausgedruckt und ausgehändigt werden. Hierfür wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung Wil ZH, besten Dank.

Rechtliches

Da es sich um eine Vorberatung zur Urnenabstimmung vom 27. November 2016 handelt, findet keine Beschlussfassung (Schlussabstimmung) statt. Es findet jedoch eine Beratung über dieses Traktandum statt. Ferner können Fragen sowie Ordnungs- und Änderungsanträge gestellt werden, über welche dann abgestimmt würde, wobei es zu keiner Schlussabstimmung kommen wird.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, das Festsetzungsdossier betreffend Revision der kommunalen Nutzungsplanung zuhanden der kommunalen Urnenabstimmung vom 27. November 2016 so zu verabschieden.

Rechnungsprüfungskommission

Das Geschäft bedarf keiner separaten Prüfung und Stellungnahme durch die Rechnungsprüfungskommission.

* * *

Die vollständigen Unterlagen stehen Ihnen unter der Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, in der Gemeindehomepage www.wil-zh.ch zur Verfügung und liegen während der Aktenauflage in der Gemeindeverwaltung Wil ZH zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf.

2. Revision des kommunalen Erschliessungsplanes; Vorberatung zur kommunalen Urnenabstimmung vom 27. November 2016

WEISUNG

Ausgangslage

Das zeitliche Auslaufen des vorhandenen Erschliessungsplans (EP) aus dem Jahre 2003 (Verfügung Baudirektion ARV/123/2005 vom 3. Februar 2005), erfordert eine Überarbeitung dieses Planungsinstruments.

Der Erschliessungsplan gibt Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der rechtsgültigen Bauzonen nötig sind. Er zeigt ferner auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die Groberschliessung der Bauzonen durchführt (§ 91 PBG).

Für die 1. Erschliessungsetappe sind die Dimensionierungen der Erschliessungsbauwerke festzulegen und ihre Bruttokosten zu ermitteln. Mit der Festsetzung des Erschliessungsplans gelten die Ausgaben der 1. Etappe als bewilligt (§ 92 PBG).

Die Dimensionierungen und die Ausgaben für die Werke der 2. Erschliessungsetappe hat die Gemeindeversammlung in einem späteren Zeitpunkt zu beschliessen. Grundeigentümer können früher erschliessen, wenn sie die Kosten vorfinanzieren.

Feinerschliessungen (Quartierserschliessungen) sind nicht Gegenstand des Erschliessungsplans und gehen im Rahmen des Quartierplanverfahrens zulasten der Grundeigentümer.

Die Sanierung bestehender Erschliessungsanlagen ist nicht Gegenstand des Erschliessungsplans.

Die Groberschliessungsanlagen für Elektrizität und Kommunikation werden von den entsprechenden Werken laufend der tatsächlich stattfindenden Überbauung angepasst. Auf die Festlegung dieser Anlagen im Erschliessungsplan kann somit verzichtet werden.

Erwägungen

Der vorliegende Erschliessungsplan der Gemeinde Wil ZH besteht aus folgenden Unterlagen:

- 345-21 Erschliessungsplan (Übersichtsplan 1:5000) mit eingetragenen Standorten und Trassen für die neu zu erstellenden Erschliessungsanlagen, inkl. Flächenbezug der Objekte der 1. und 2. Etappe. Das im Erschliessungsplan eingetragene Baugebiet entspricht dem noch nicht rechtskräftigen Zonenplanentwurf 2016.
- 345-22 Bericht zum Erschliessungsplan mit Aufstellung der Erschliessungsanlagen für die 1. und 2. Erschliessungsetappe und den Dimensionierungen und Kostenschätzungen für die 1. Etappe.

Der Erschliessungsplan basiert bezüglich Dimensionierungen und Kosten für die Wasserversorgung auf dem Generellen Wasserversorgungsprojekt 1997 und bezüglich der Abwasserleitung Buchenloo auf dem Sanierungskonzept der Holinger Ingenieure AG Winterthur.

Erläuterungen zum Erschliessungsplan

Zeitraumen

Der vorliegende Erschliessungsplan wurde für einen Zeitraum von 15 Jahren ausgearbeitet. Die 1. Erschliessungsetappe umfasst Bauten und Anlagen, die in den Jahren 2016 bis 2023 erstellt werden.

In der 2. Erschliessungsetappe sind die Erschliessungsanlagen aufgeführt, die in den Jahren 2024 bis 2030 zu realisieren sind (vorliegend keine vorhanden).

Strassen und Fusswege

Alle Objekte der 1. und 2. Erschliessungsetappe des Erschliessungsplans 2003 sind realisiert worden. Es sind keine Objekte mehr im Erschliessungsplan vorhanden.

In Übereinstimmung mit den Erwägungen in RRB Nr. 628/1999 wurde im vorliegenden Erschliessungsplan darauf verzichtet, die in der Landwirtschaftszone gelegene Verlängerung der Breitenmattstrasse aufzunehmen (analog Erschliessungsplan 2003).

Strassen- und Wegerneuerungen sind in nachfolgender Aufstellung nicht enthalten, selbst wenn sie im Zusammenhang mit Werken des Erschliessungsplans ausgeführt werden müssen.

Abwasseranlagen

Alle Objekte der 1. und 2. Erschliessungsetappe des Erschliessungsplans 2003 sind zwischenzeitlich realisiert worden.

Bei dem in Erschliessungsplan 2016 enthaltenen Objekt 2.2 handelt es sich um die Änderung der Abwasserentsorgung des Weilers Buchenloo (Kernzone). Die heutige Abwasserdruckleitung nach Wil ZH soll durch eine Freispiegelleitung zum Ortsteil Bühl (Deutschland) der Gemeinde Klettgau ersetzt werden (ARA Geisslingen). Grundlage dieser geänderten Abwasserentsorgung bildet die Studie "Abwasserpumpwerk Wil-Buchenloo, Sanierungskonzept" der Holinger Ingenieure AG, 8405 Winterthur, vom 27. Oktober 2015.

Die geplante Abwasserleitung führt mehrheitlich über das Gemeindegebiet Klettgau (Deutschland). Die Darstellung im Situationsplan 1:5000 unterscheidet die Abschnitte auf Gemeindegebiet Wil ZH = Festsetzungsinhalt und auf Gemeindegebiet Klettgau (Deutschland) = Informationsinhalt.

Die Linienführung der Abwasserleitung wurde gemäss Auskunft von Erich Zobrist (Holinger Ingenieure AG) vom 24. März 2016 mittels GPS im Gelände festgelegt. Mit vorliegender Linienführung kann bei minimalen Grabentiefen ein konstantes Gefälle ermöglicht werden (siehe dazu Planbeilage im Anhang A des Berichts zum Erschliessungsplan 2016 von Ingenieur Roland Schneider vom 19. August 2016).

Die gesamten Kosten von Fr. 450'000.00 für diese Abwasserleitung von ca. 1'700 m Länge werden durch die Gemeinde Wil ZH übernommen. Die Modalitäten für den Anschluss am deutschen Abwassernetz sind im Schreiben der Gemeinde Klettgau (Bürgermeister Volker Jungmann) vom 19. Oktober 2015 an die Holinger Ingenieure AG festgehalten (enthalten im Anhang der Studie Holinger AG). Gemäss Abklärungen der Holinger AG bei der deutschen Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Waldshut, wird der vorgeschlagene Trasseverlauf als genehmigungsfähig bezeichnet (siehe dazu Punkt 3.2, Seite 12, der Studie Holinger AG).

Kanalisationserneuerungen, Sanierungen oder Reparaturen bestehender Anlagen, die gemäss den Zustandsaufnahmen zum Generellen Entwässerungsplan (GEP) erforderlich werden, sind in nachfolgender Aufstellung nicht enthalten.

Wasserversorgungsanlagen

Alle Objekte der 1. und 2. Erschliessungsetappe des Erschliessungsplans 2003 sind, mit Ausnahme des Objekts 3.10, realisiert worden.

Bei dem im Erschliessungsplan enthaltenen Objekt 3.10 (Leitung Reservoir bis Schanzstrasse) handelt es sich um die Erweiterung der bestehenden Anlage (Kalibervergrösserung), die gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) für die Groberschliessung der Bauzonen erforderlich ist. Dieses Objekt war im Erschliessungsplan 2003 in der 2. Erschliessungsetappe enthalten.

Diese Leitung weist vom Reservoir bis zum Anschlusspunkt in der Schanzstrasse ein konstantes Gefälle auf und bietet keinerlei bautechnischen Probleme bezüglich Bodenbeschaffenheit, Grundwasser oder bestehende Werkleitungen.

Weitergehende Leitungserneuerungen, ohne Kalibervergrösserungen, sind in der nachfolgenden Aufstellung nicht enthalten.

Öffentliche Gewässer

Allfällige Ausbauten öffentlicher Gewässer inner- und ausserhalb der Bauzonen sind nicht Gegenstand des Erschliessungsplans.

Weitergehende Informationen zu diesem Thema sind dem ausführlichen Bericht zum Erschliessungsplan 2016, erstellt durch das Ingenieurbüro Roland Schneider, datiert vom 19. August 2016, zu entnehmen.

Zusammenstellung der Erschliessungsbauwerke

1. Erschliessungsetappe (2016 bis 2023)

Die Kosten für die 1. Erschliessungsetappe gelten gemäss § 92 PBG nach der Festsetzung des Erschliessungsplans als bewilligt (gebundene Ausgaben).

Bei den einzelnen Kostenangaben handelt es sich um Schätzungen aufgrund der vorgenommenen Dimensionierungen der Erschliessungswerke, resp. um Informationen aus dem Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) und der Studie der Abwasserentsorgung Buchenloo der Holinger Ingenieure AG.

Dabei handelt es sich um Bruttokosten auf der Preisbasis 2016. Diese reduzieren sich noch um allfällige Grundeigentümer- und Staatsbeiträge.

Erschliessungsbauwerke 1. Etappe

Abwasseranlagen

Nummer gemäss Plan	Objekt	Dimensionierung	Bruttokosten bereits be- willigt*	Bruttokosten neue Anlagen in Fr.
2.2	Abwasserleitung Buchenloo-Bühl (inkl. Einkauf in ARA Geisslin- gen, Deutschland)	Länge ca. 1700m DN 160mm		450'000

Wasserversorgung

Nummer gemäss Plan	Objekt	Dimensionierung	Bruttokosten bereits be- willigt*	Bruttokosten neue Anlagen in Fr.
3.10**	Hauptleitung DN 250mm Schanzstrasse (Im Berg- Reservoir)	Länge ca. 350m DN 250mm		380'000

** pro memoria:
im Erschliessungsplan 2003 in 2. Etappe enthalten.

Kostenzusammenstellung 1. Etappe

Abwasseranlagen	neue Anlagen	450'000
Wasserversorgung	neue Anlagen	380'000
Total 1. Erschliessungsetappe		830'000

2. Erschliessungsetappe (2024 bis 2030)

Es sind keine Objekte vorhanden.

Kantonale Vorprüfung

Der Erschliessungsplan wurde am 19. April 2016 vom Gemeinderat Wil ZH zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet und der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 21. Juli 2016 nimmt die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Stellung zum Erschliessungsplan 2016 der Politischen Gemeinde Wil ZH. Die Anmerkungen aus der Vorprüfung wurden in das Dossier aufgenommen und dahingehend überarbeitet.

Verfahren

Festgesetzt wird der kommunale Erschliessungsplan gestützt auf § 95 PBG durch das nach der Gemeindeordnung (GO) zuständige Legislativorgan (gleiches Verfahren wie und Zuständigkeit wie die Bau- und Zonenordnung). Gemäss Art. 8 Ziff. 5 GO unterliegt der Erschliessungsplan der Urnenabstimmung. Ferner definiert Art. 12 Ziff. 7, dass sämtliche Urnengeschäfte an der Gemeindeversammlung vorberaten werden müssen. Gleichzeitig mit der Festsetzung ist über die nichtberücksichtigten Einwendungen formell Beschluss zu fassen (§ 7 Abs. 3 PBG). Ist der Beschluss zustande gekommen, ist die Festsetzung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen.

Nach § 95 PBG bzw. nach § 89 PBG (betrifft Bau- und Zonenordnung) ist der Erschliessungsplan von der Baudirektion bzw. vom Regierungsrat genehmigen zu lassen.

Gemäss § 7 PBG sind bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungsplanung die nach- und nebengeordneten Planungsträger (umliegende Gemeinden, Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU) rechtzeitig anzuhören. Die Pläne sind vor der Festsetzung durch die Baudirektion des Kantons Zürich öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann zum Planinhalt schriftlich äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung (Urnenabstimmung) entschieden.

Die öffentliche Auflage erfolgte von Montag, 30. Mai 2016, während 60 Tagen bis und mit Donnerstag, 28. Juli 2016.

Gegen den Festsetzungsbeschluss der Urnenabstimmung kann lediglich wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung Rekurs erhoben werden. Die Frist hierfür beträgt 5 Tage.

Eine Beschwerde gemäss § 151 Abs. 1 GG bzw. ein Rekurs gemäss § 338 a. PBG ist erst nach Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich möglich. Die Frist hierfür beträgt 30 Tage.

Einwendungen zur Revision des kommunalen Erschliessungsplans

Während der 60-tägigen Auflagefrist wurden keinerlei schriftlichen Einwendungen zum Planungsinstrument eingereicht, weshalb sich ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erübrigt.

Beilagen, Bericht zum Erschliessungsplan und Erschliessungsplan

Einen integrierenden Bestandteil der Weisung bilden folgende Unterlagen:

- Erschliessungsplan 2016, Akten-Nr. 345-21, Situation 1:5000, dat. 21.03.2016, rev. 19.08.2016
- Bericht zum Erschliessungsplan 2016, Akten-Nr. 345-22, dat. 21.03.2016, rev. 19.08.2016
- Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung, Baudirektion Kanton Zürich, vom 21. Juli 2016

Das Sanierungskonzept der Holinger AG vom 27. Oktober 2015 dient lediglich zum besseren Verständnis und ist kein zwingender Bestandteil der Festsetzungsvorlage.

Auf eine vollständige Übernahme des Berichts zum Erschliessungsplan 2016 wird wegen des Umfangs verzichtet.

Die Dokumente bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Weisung und liegen den interessierten Stimmberechtigten in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Zudem sind die Unterlagen auf der Gemeindehomepage, Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, als PDF-Dateien abrufbar. Auf Wunsch können die Unterlagen auch ausgedruckt und ausgehändigt werden. Hierfür wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung Wil ZH, besten Dank.

Rechtliches

Da es sich um eine Vorberatung zur Urnenabstimmung vom 27. November 2016 handelt, findet keine Beschlussfassung (Schlussabstimmung) statt. Es findet jedoch eine Beratung über dieses Traktandum statt. Ferner können Fragen sowie Ordnungs- und Änderungsanträge gestellt werden, über welche dann abgestimmt würde, wobei es zu keiner Schlussabstimmung kommen wird.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, das Festsetzungsdossier betreffend Revision des kommunalen Erschliessungsplanes zuhanden der kommunalen Urnenabstimmung vom 27. November 2016 so zu verabschieden.

Kommentar der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission Wil ZH hat den Beschluss Nr. 449 des Gemeinderats vom 26. Juli 2016 im Zusammenhang mit der Genehmigung des revidierten kommunalen Erschliessungsplanes 2016 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission Wil ZH unterstützt die Genehmigung des revidierten kommunalen Erschliessungsplanes 2016 inkl. Bericht, beide datiert vom 21. März 2016.

* * *

Die vollständigen Unterlagen stehen Ihnen unter der Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, in der Gemeindehomepage www.wil-zh.ch zur Verfügung und liegen während der Aktenauflage in der Gemeindeverwaltung Wil ZH zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf.

3. Anfragen gemäss § 51 Gemeindegesetz (GG)

Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes sind spätestens 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen.

Wil ZH, 9. September 2016

GEMEINDERAT WIL ZH

Peter Graf
Gemeindepräsident

Katja Wickihalder
Gemeindeschreiberin