



8486 Rikon, 31. August 2023 (Reg.-Nr. 16.04.00)

Geschäfts-Nr. 2023-607

Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Beleuchtender Bericht gemäss § 19 Gemeindegesetz

A Geschäfte

1. Genehmigung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Teilrevision kommunale Richtplanung
Referentin: Planungs- und Bauvorsteherin Patricia Heuberger
Fachperson: Michael Ruffner, Ortsplaner, Remund + Kuster AG, Pfäffikon SZ

B Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

2. Anfrage von Michael Stahel in Sachen Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung
Referentin: Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann

C Orientierung

3. Reporting Erweiterung Schulanlage Engelburg, Rikon
Referent: Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen

D Gemeindeversammlungs-Apéro

A Geschäfte

1. Genehmigung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Teilrevision kommunale Richtplanung

Referentin: Planungs- und Bauvorsteherin Patricia Heuberger

Fachperson: Michael Ruffner, Ortsplaner, Remund + Kuster AG, Pfäffikon SZ

Das Wichtigste in Kürze

Die Ortsplanung der Gemeinde Zell wurde zuletzt 1995 gesamthaft revidiert. Seither sind jedoch verschiedene rechtliche und planerische Anpassungen auf Stufe Bund und Kanton erfolgt (Revision Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan sowie Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich etc.). Mit dem neuen Raumplanungsgesetz von 2014 haben sich die Anforderungen an die Bau- und Zonenordnung seit 1995 nicht nur aus Sicht der Gemeindeentwicklung wesentlich verändert. Unter anderem sind auch die Baubegriffe und Messweise in Folge der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in der Bauordnung umzusetzen. Es ist folglich Pflicht, die Ortsplanung zu überprüfen und an die geänderten Verhältnisse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes anzupassen.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten übergeordneten Planungsinstrumente.
- Vorschriften werden an geänderte bzw. an die neuen Bedürfnisse angepasst und hinsichtlich der Praxiserfahrung der Gemeinde optimiert.
- Die Bauzonen werden effizient genutzt, werden aber insgesamt nicht vergrössert.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen. An geeigneten Stellen wird die Nutzungsdichte erhöht.
- In den Entwicklungsschwerpunkten und bei grossen Überbauungen werden Qualitäten mit Folgeplanungen eingefordert (Gestaltungsplanpflicht).
- Wichtige Aussenräume werden gesichert und Qualitäten bei der Aussenraumgestaltung geschaffen.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung lag gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 31. März 2023 bis zum 30. Mai 2023 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte sich jede Person zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Mit der Gesamtrevision der BZO wird die Raumplanung der Gemeinde auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und die Basis für die künftige Entwicklung gelegt. Mit dem Fokus auf der qualitativen Entwicklung soll auch die Lebensqualität der Gemeinde erhalten und vereinzelt gesteigert werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Revision der Ortsplanung die raumplanerische Entwicklung positiv zu beeinflussen. Er empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

1. Ausgangslage

1.1. Allgemein

Die Ortsplanung der Gemeinde Zell wurde zuletzt 1995 gesamthaft revidiert. Seither sind jedoch verschiedene rechtliche und planerische Anpassungen auf Stufe Bund und Kanton erfolgt (Revision Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan sowie Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich etc.). Mit dem neuen Raumplanungsgesetz von 2014 haben sich die Anforderungen an die Bau- und Zonenordnung (BZO) seit 1995 nicht nur aus Sicht der Gemeindeentwicklung wesentlich verändert. Unter anderem sind auch die Baubegriffe und Messweise in Folge der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in der Bauordnung umzusetzen. Es ist folglich Pflicht, die Ortsplanung zu überprüfen und an die geänderten Verhältnisse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes anzupassen.

In einer ersten Phase wurde die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) erarbeitet, welche die wichtigsten strategischen Stossrichtungen der Gemeinde festhält. Die RES bildet für die zweite Phase, der Revision der BZO sowie den kommunalen Verkehrsplan die Grundlage. Der Gemeinderat verabschiedete die RES am 1. Oktober 2020.

Mit der zweiten Phase der Gesamtrevision sind nun die grundeigentümergebundenen Vorschriften zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

In einer Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2022 bereits vorgängig zur Gesamtrevision der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt, welcher einen kommunalen Mehrwertabgabesatz von 25 % vorsieht. Für Planungsmassnahmen in der Gesamtrevision, welche einen genügend hohen Mehrwert erzeugen, wird folglich bereits eine Mehrwertabgabe verfügt.

1.2 Kantonale Vorprüfung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde durch die Planungs- und Baukommission in den Jahren 2020 und 2021 erarbeitet. Dieser Entwurf wurde anschliessend dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich zweimal zur kantonalen Vorprüfung (im April 2021 und März 2022) eingereicht. Mit dem ersten Vorprüfungsbericht vom 16. September 2021 hat der Kanton verschiedene Auflagen vorgebracht. Folgende Anliegen wurden **im Entwurf berücksichtigt**:

- Überarbeitung Zonenplan unter Berücksichtigung der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP).
- Berichterstattung über den Beitrag der Gesamtrevision zur Zielerfüllung von übergeordneten Festsetzungen wie der Gesamtverkehrsstrategie oder des Agglomerationsprogramms.
- Übernahme der Inhalte mit den übergeordneten Planungen des kantonalen und regionalen Richtplans.
- Verzicht auf Umzonung Wohnzone zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung an der Tösstalstrasse in Rikon.
- Aufzeigen der Gefährdungssituationen für die Flächen, welche von Zonenplanänderungen betroffen sind.
- Ergänzung in der BZO, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.
- Verzicht auf den Verweis auf den Kataster der öffentlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) in der Bauordnung.
- Gesamthafte Überprüfung des Kernzonenplans Zell.

- Abweichungen von den Kernzonenvorschriften möglich bei Um- und Neubauten, wenn der Gewässerraum dies erfordert.
- Präzisierung der Begriffe im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- Verzicht auf die Regelung zum Versatz von Mauern ab einer Höhe von 1.5 m (fehlende Rechtsgrundlage des PBG).
- Der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung kommt nur wegweisender und kein verbindlicher Charakter zu.
- Zusätzliche Erläuterungen im erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV).

Der überarbeitete Entwurf inkl. des angepassten Kernzonenplans Zell sowie der Weilerkernzonepläne Unter- und Oberlangenhard wurden in der Folge wieder beim ARE zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10. Oktober 2022 hat der Kanton noch vereinzelt Auflagen vorgebracht. Folgende Anliegen wurden **im Entwurf berücksichtigt**:

- Bisher nicht festgesetzte Parkplätze ausserhalb der Bauzone werden nicht im kommunalen Verkehrsplan aufgenommen.
- Für die Industriezone Schöntal wurde aufgezeigt, dass es der Einzonung bedarf, da lokale Gewerbebetriebe zusätzliche, verfügbare Flächen benötigen.
- Anpassung der Einzonung Schöntal, dass keine Flächen innerhalb des Gewässerabstandes zu liegen kommen.
- Anpassungen des Bautyps B, dass keine zusätzlichen Bauten bzw. Anbauten im Gewässerraum zu liegen kommen.
- Verzicht auf die Revision der Weilerkernzonepläne Unter- und Oberlangenhard aufgrund der derzeitigen Rechtsunsicherheit (Regelung Kleinsiedlungen sind im Kanton Zürich pending).
- Streichung von einzelnen Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (fehlende Rechtsgrundlage des PBG).

Folgende Anliegen wurden aus beiden kantonalen Vorprüfungen **nicht oder nur teilweise berücksichtigt**:

- Auszonung der Strassenparzelle Tösstalstrasse in Rämismühle-Zell wird beibehalten.
- Umzonung des Werkhofs im Schöntal in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird beibehalten.
- Die Anpassung der Waldabstandslinien im Bereich Metzgerareal soll im Gestaltungsplanverfahren koordiniert mit dem Projekt erfolgen.
- Die Parkplätze in bahnhofsnähe in Rikon werden zur Sicherung der Nutzung eingezont (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), da sie sich aus Sicht der Gemeinde im kantonalen Siedlungsgebiet befinden.
- Auf eine Lockerung der Vorschriften zum Bautyp A sowie der Dachgestaltung in der Kernzone Zell wird verzichtet, da die intakte Qualität des Kerns Zell in einem Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission Zürich gewürdigt wurde.
- Kein Verbot von jeglichen Betrieben für den Detailhandel in der Einzonung Schöntal, da auch bei kleinen Gewerbebetrieben, Verkaufs- und Ausstellungsräume möglich sein müssen.
- Teilweise Streichung von einzelnen Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (fehlende Rechtsgrundlage des PBG).
- Die Anzahl Abstellplätze werden aufgrund von Praxiserfahrung nicht weiter reduziert.
- Beibehaltung des Baubereichs C als mögliche Erweiterungen im Kern Zell.

1.3 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat am 16. März 2023 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 31. März 2023 bis zum 30. Mai 2023.

Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Gesamtrevision der Ortsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. 15 Einwenderinnen und Einwender haben sich mit rund 37 thematisch verbundenen Anträgen (Einzel- bzw. Partikularinteressen) an die Gemeinde gewandt. Darunter haben drei öffentliche Körperschaften, die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sowie die Nachbargemeinden Turbenthal und Weisslingen, zum Entwurf der Ortsplanung Stellung genommen. Zusätzlich wurden 16 individuelle Ortsplanungsgespräche durchgeführt, die weitere wichtige Erkenntnisse und Anregungen hervorgebracht haben. Gemäss § 7 PBG hat das Planungsbüro R+K (Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon SZ) die eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen ausgewertet, geprüft und im Bericht "Behandlung der Einwendungen" festgehalten. Dieser Einwendungsbericht wurde an der Planungs- und Baukommissionssitzung vom 13. Juni 2023 genehmigt und verabschiedet. Die berücksichtigten Einwendungen des Berichts "Behandlung der Einwendungen" vom 4. Juli 2023 wurden in die verbindlichen Unterlagen der BZO-Revision eingearbeitet, welche nun zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet werden. Folgende Anliegen wurden in der Gesamtrevision berücksichtigt:

- Aufnahme einer Gestaltungsplanpflicht inkl. Zielsetzungen zur Einzonung Industriezone Schöntal.
- Anpassung der Abgrenzung der Gebiete, in welchen die Anzahl zu erstellender Abstellplätze aufgrund der ÖV-Güte reduziert werden können.
- Neuer Artikel zur verbesserten Gestaltung von Bauten und Anlagen hinsichtlich des Vogelschutzes.
- Neuer Artikel zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen.
- Darstellerische Anpassung der Sammelstrassen aus dem kommunalen Verkehrsplan im Bereich zu den Nachbargemeinden.

2. Erwägungen

2.1 Erläuterungen zur Gesamtrevision

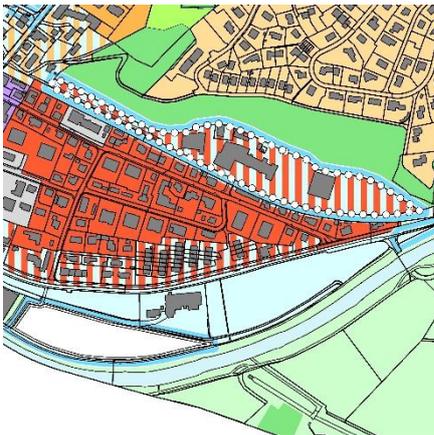
Die vorliegende Gesamtrevision umfasst die BZO bestehend aus Zonenplan, Bauordnung und allfälligen Ergänzungsplänen sowie der kommunalen Richtplanung bestehend aus dem kommunalen Verkehrsplan. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der BZO an die geänderten übergeordneten Planungsinstrumente.
- Vorschriften werden an geänderte bzw. neue Bedürfnisse angepasst und hinsichtlich der Praxiserfahrung optimiert.
- Die Bauzonen werden effizient genutzt aber insgesamt nicht vergrössert.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen. An geeigneten Stellen wird die Nutzungsdichte erhöht.
- In den Entwicklungsschwerpunkten und bei grossen Überbauungen werden Qualitäten eingefordert.
- Wichtige Aussenräume werden gesichert und Qualitäten bei Aussenraumgestaltung geschaffen.

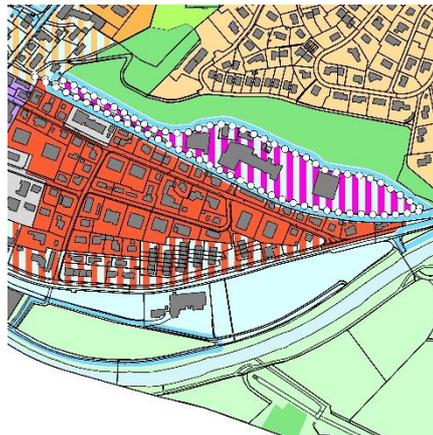
2.2 Grosse Zonenplanänderungen – Entwicklung Metzgerareal

Das Metzgerareal in Kollbrunn liegt zurzeit brach. Aufgrund der zentralen Lage, nahe zum Bahnhof soll eine dichte Nutzung ermöglicht werden. Die bestehende Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 (Ausnützung 60 %) wird zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 (Ausnützung 100 %) aufgezont. Die qualitativen Anforderungen an die Bebauung werden in den Zielsetzungen zur Gestaltungsplanpflicht aufgenommen.

Rechtskräftig



Änderung



- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5
- Gestaltungsplanpflicht
- Informativ**
- Wohnzone W3
- Geplante Änderungen

Umzonung Metzgerareal von Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zur WG5

2.3 Grosse Zonenplanänderungen – Entwicklung Areal Spiegelacker

Mit dem Areal Spiegelacker in Rikon wird ein bislang unbebautes Grundstück von der Wohnzone W2 / Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zur Wohnzone W3 resp. der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 aufgezont. Die qualitativen Anforderungen an die Bebauung werden in den Zielsetzungen zur Gestaltungsplanpflicht aufgenommen.

Rechtskräftig



Änderung

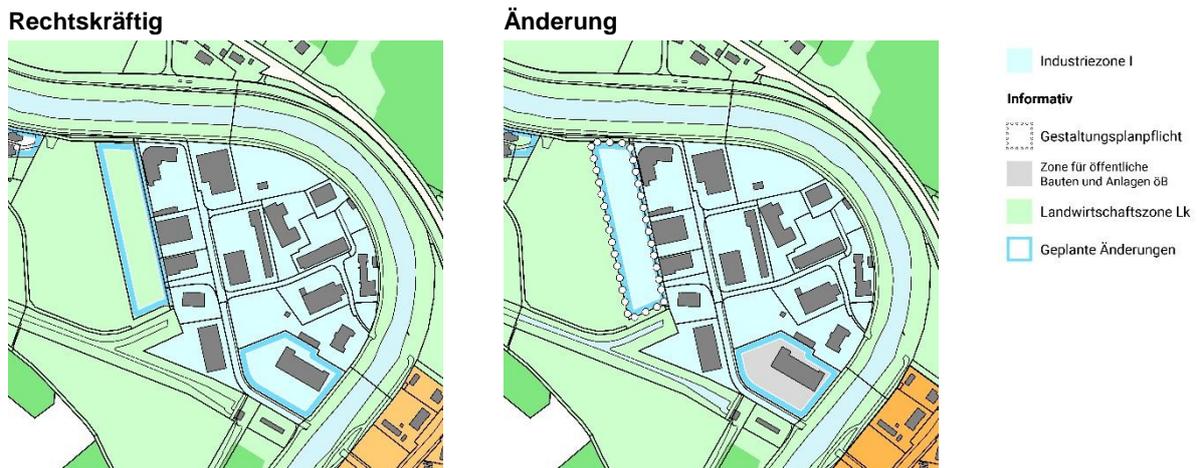


- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3
- Gestaltungsplanpflicht
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Umzonung Spiegelacker von Wohnzone W2c zur Wohnzone W3 und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zur WG3

2.4 Grosse Zonenplanänderungen – Einzonung Industriezone Schöntal

Die Industrie- und Gewerbebezonen sind in der Gemeinde bereits zu einem grossen Teil genutzt, weshalb es für lokale Gewerbebetriebe an neuen, un bebauten Bauzonen für Industrie- und Gewerbebezonen fehlt. Mit der Einzonung Schöntal kann die Gemeinde diese Flächen schaffen und diese gezielt Interessierten abgeben, da sich das Land im Besitz der Gemeinde befindet. Die qualitativen Anforderungen an die Bebauung werden in den Zielsetzungen zur Gestaltungsplanpflicht aufgenommen. Darin wird unter anderem ein hoher Anteil an Solaranlagen sowie die ökologische Gestaltung des Siedlungsrandes festgelegt.



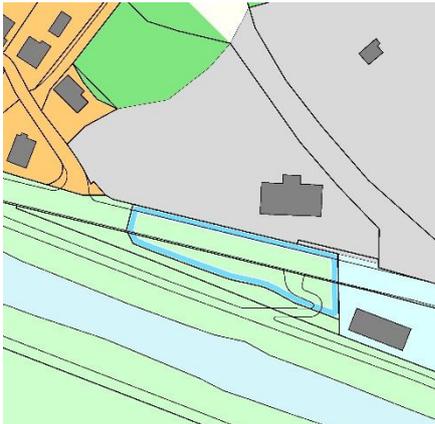
Einzonung Schöntal von der Landwirtschaftszone zur Industriezone I mit GP-Pflicht

Zur Klärung, ob eine Einzonung Schöntal durch die Baudirektion genehmigt werden könnte, wurde im Dezember 2022 ein Gemeindegespräch mit dem ARE geführt. Das ARE hat die Gemeinde nachfolgend informiert, dass eine Einzonung aus Sicht der Baudirektion nicht genehmigungsfähig wäre. Die Gemeinde ist jedoch von der Notwendigkeit der Einzonung überzeugt und plant, die Planungsmassnahme weiterzuverfolgen. Unter anderem sieht auch die Region Winterthur und Umgebung, wie die Gemeinde, grundsätzlich den Bedarf und die Notwendigkeit für eine Einzonung.

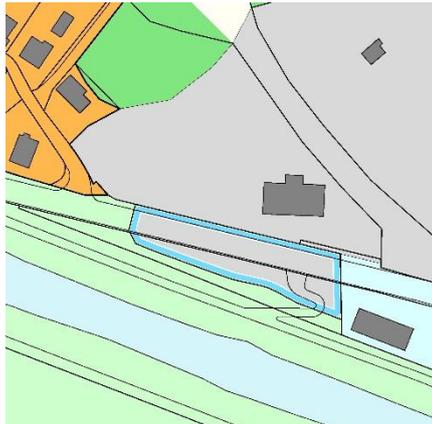
2.5 Grosse Zonenplanänderungen – Einzonung Parkplätze Rikon

Nahe zum Bahnhof Rikon gelegen bestehen zwei Parkieranlagen bereits seit Jahrzehnten. Bislang befinden sich die Parkplätze jedoch in der Landwirtschaftszone. Zur langfristigen Sicherung der Parkplätze werden diese der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Für die Einzonung wird die Gemeinde eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes leisten müssen.

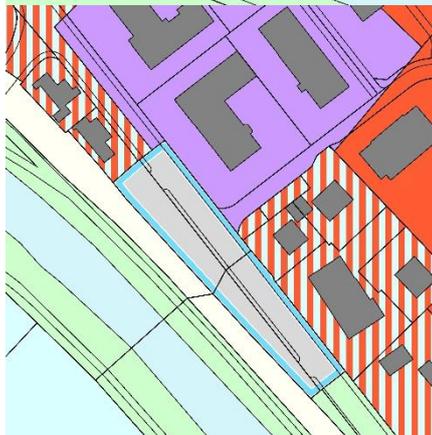
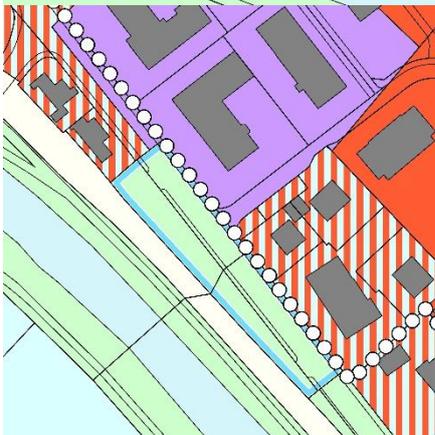
Rechtskräftig



Änderung



- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB
- Informativ**
- Landwirtschaftszone Lk
- Geplante Änderungen

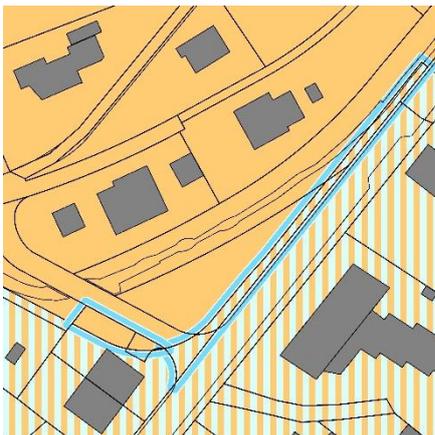


- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB
- Informativ**
- Landwirtschaftszone Lk
- Zentrumszone Z
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3
- Geplante Änderungen

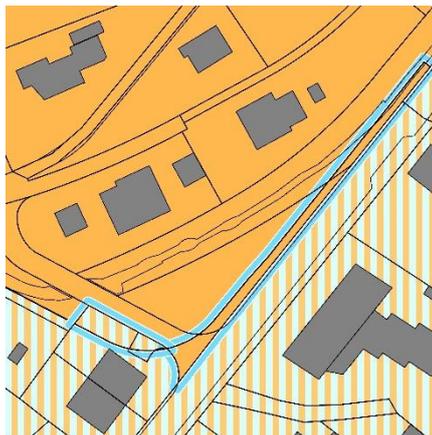
Einzonung Parkplätze Rikon

2.6 Weitere Zonenplanänderungen

Rechtskräftig



Änderung



- Wohnzone W2
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Zonengrenzkorrektur Kollbrunn

Rechtskräftig



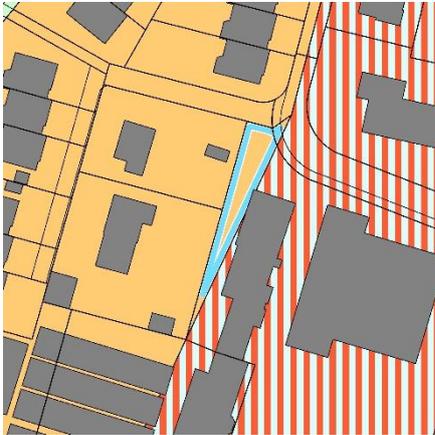
Zonengrenzkorrektur Kollbrunn

Änderung



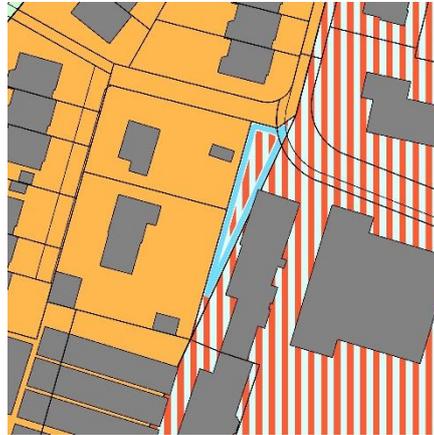
- Industriezone I
- Informativ**
- Landwirtschaftszone Lk
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



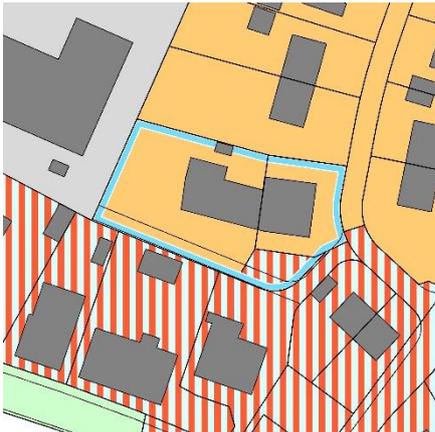
Zonengrenzkorrektur Rikon

Änderung



- Wohnzone W2
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG3
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Zonengrenzkorrektur Rikon

Änderung



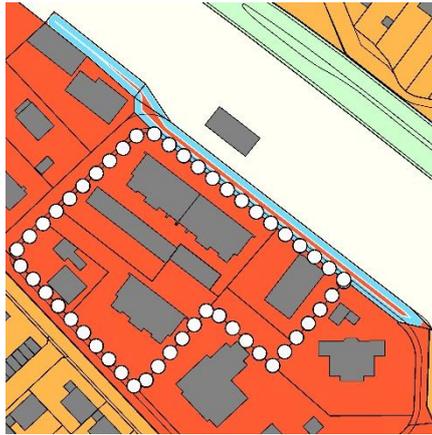
- Wohnzone W2
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG3
- Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen öB
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Zonengrenzkorrektur Rämismühle

Änderung



- Wohnzone W3
- Gestaltungsplanpflicht
- Landwirtschaftszone Lk
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



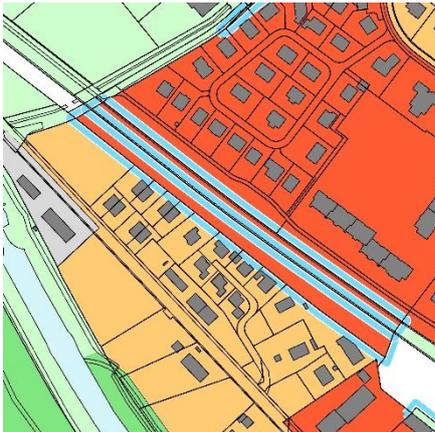
Zonengrenzkorrektur Zell

Änderung



- Wohnzone W3
- Landwirtschaftszone Lk
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Auszonung Tösstalstrasse Rämismühle-Zell

Änderung



- Wohnzone W3
- Landwirtschaftszone Lk
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone
- Wohnzone W2
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Auszonung Rikon

Änderung



- Wohnzone W2
- Landwirtschaftszone Lk
- Informativ**
- Wald
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG2
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Anpassung Abgrenzung Terrassenhausbauvorschriften Kollbrunn

Änderung



- Terrassenhaus-
bauvorschriften
- Informativ**
- Wohnzone W2
- Wald
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG2
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



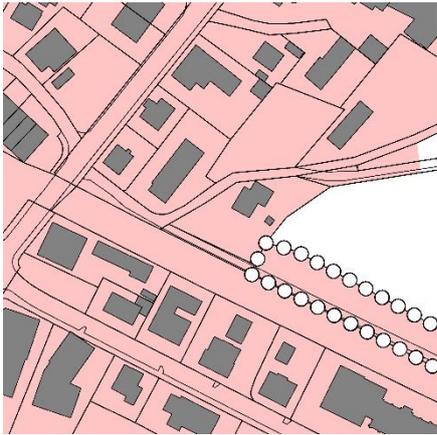
Umzonung Werkhof Rikon

Änderung



- Industriezone I
- Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen öB
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Änderung



 Gestaltungsplanpflicht
Informativ
 Bauzone

Anpassung Perimeter GP-Pflicht Metzgerareal Kollbrunn

Rechtskräftig



Änderung



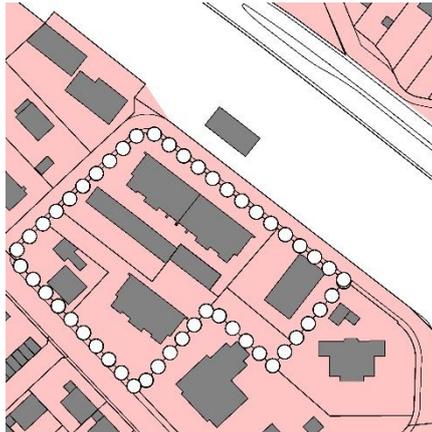
 Gestaltungsplanpflicht
Informativ
 Bauzone

Anpassung Perimeter GP-Pflicht Zentrum Rikon

Rechtskräftig



Änderung



 Gestaltungsplanpflicht
Informativ
 Bauzone

Aufnahme Gestaltungsplanpflicht Rämismühle

Rechtskräftig



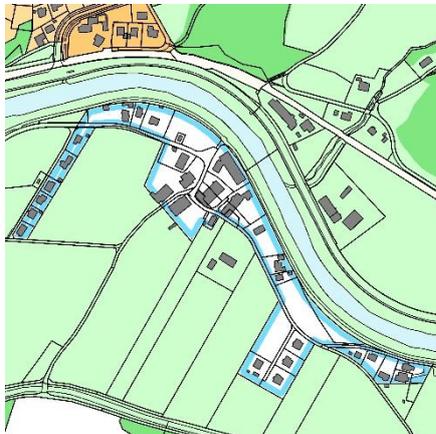
Änderung



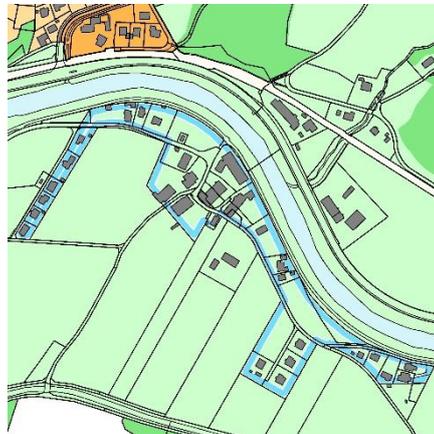
- Reservezone
- Landwirtschaftszone Lk
- Informativ**
- Wald
- Geplante Änderungen

Zuweisung Reservezone zur Landwirtschaftszone Kollbrunn

Rechtskräftig



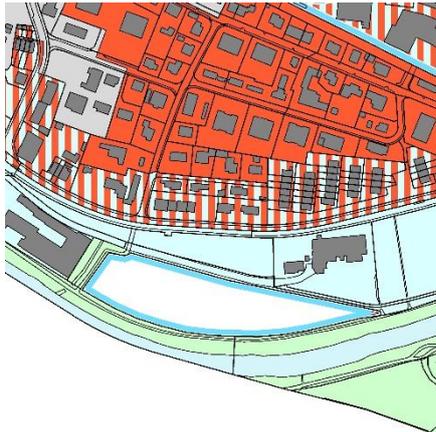
Änderung



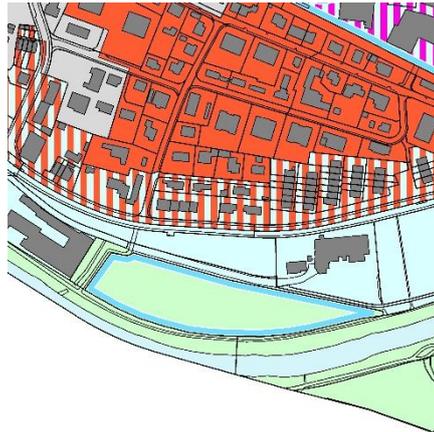
- Reservezone
- Landwirtschaftszone Lk
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Zuweisung Reservezone zur Landwirtschaftszone Kollbrunn

Rechtskräftig



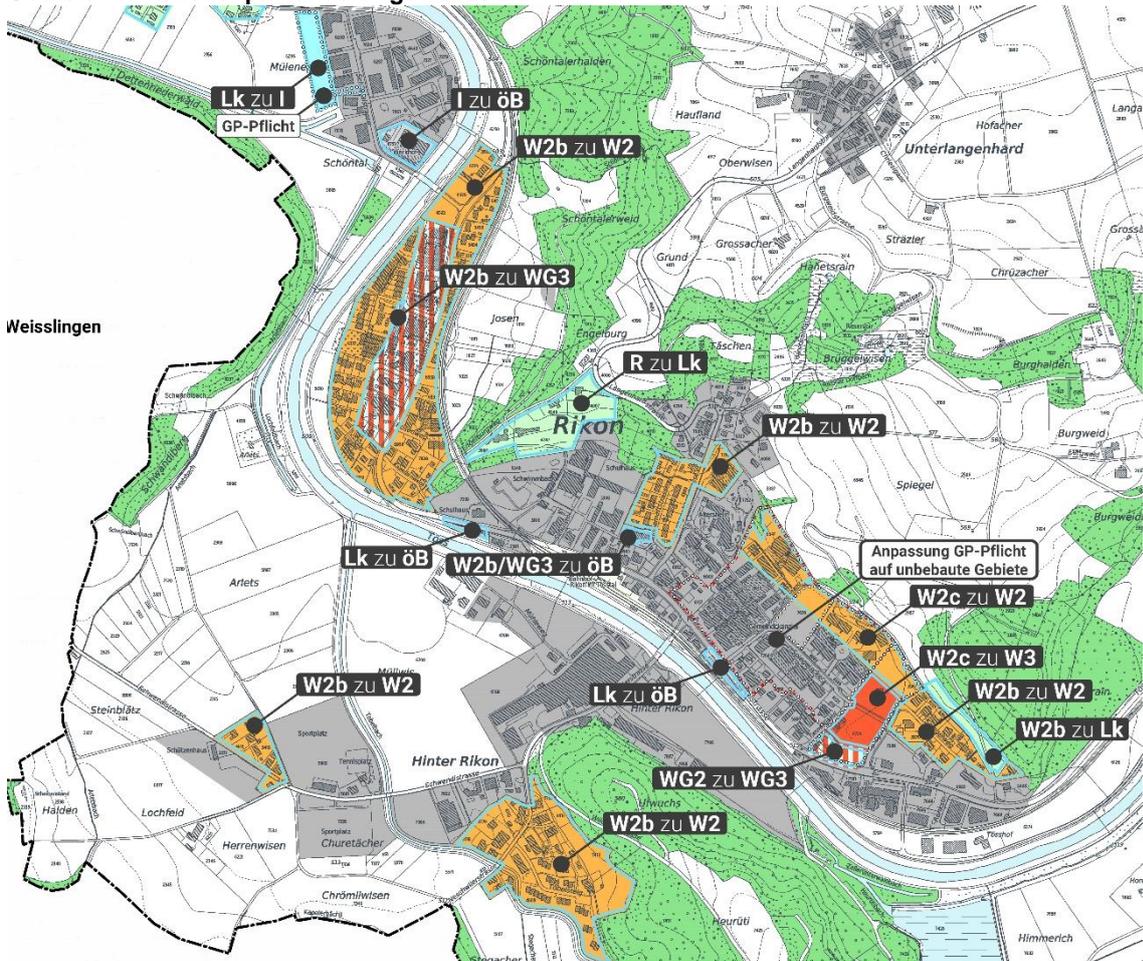
Änderung



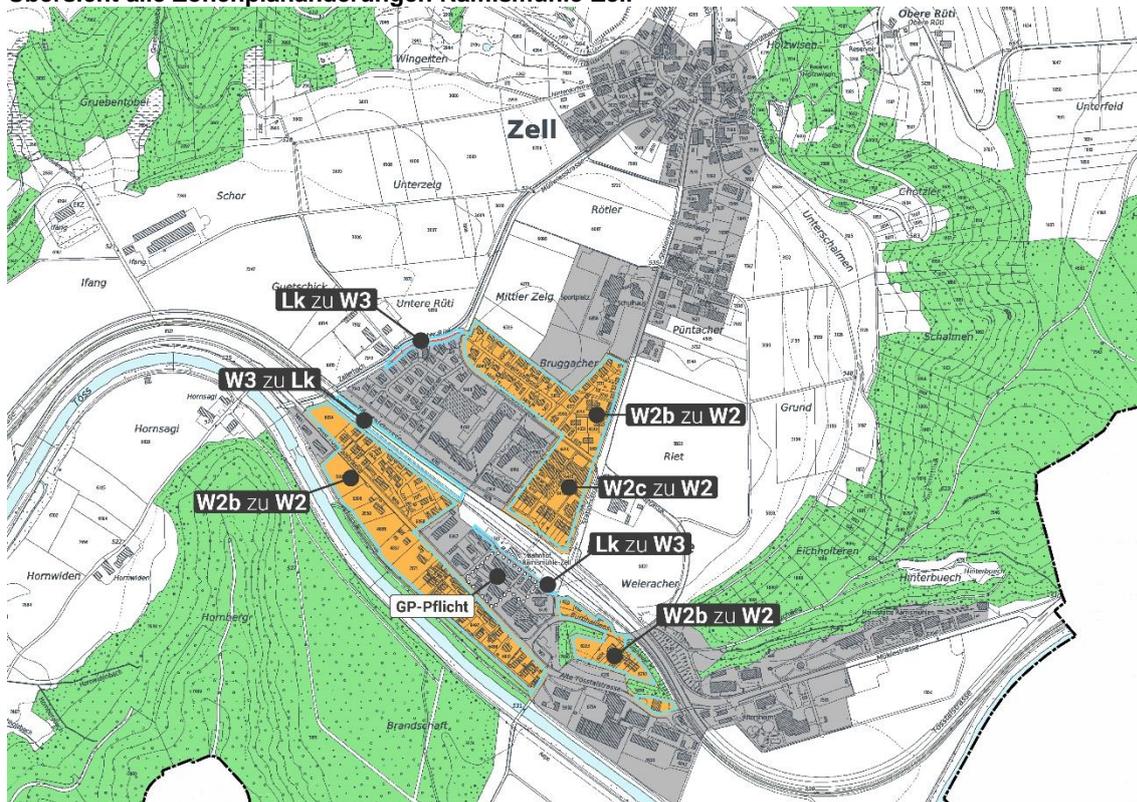
- Reservezone
- Landwirtschaftszone Lk
- Informativ**
- Industriezone I
- Geplante Änderungen

Zuweisung Reservezone zur Landwirtschaftszone Kollbrunn

Übersicht alle Zonenplanänderungen Rikon



Übersicht alle Zonenplanänderungen Rämismühle-Zell



2.7 Wichtige Änderungen Bauordnung – IVHB

Mit der Gesamtrevision müssen die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), wie sie der Kanton Zürich umsetzt, angepasst werden. Unter anderem wird anstelle des bisherigen Begriffs "Gebäudehöhe" der Begriff "Fassadenhöhe" verwendet. Damit einher geht auch ein Wechsel der Messweise. Anstelle des Messpunkts auf der Dachkonstruktion wird nun unter der Dachkonstruktion gemessen. Durch die Veränderung der Messweise können Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion höher ausfallen (ca. 30 – 50 cm) was im Sinne der Verdichtung akzeptiert wird.

Die bisherige "Freiflächenziffer" wird durch die "Grünflächenziffer" ersetzt. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer können bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden. Das Mass muss folglich überprüft und angepasst werden. So wird bei Bauten in der Industrie- und Gewerbezone die Freiflächenziffer von 15 % in eine Grünflächenziffer von 10 % überführt.

Anstelle des bisherigen Begriffs "gewachsener Boden" wird neu das "massgebende Terrain" verwendet. Als das massgebende Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (§ 5 Allgemeine Bauverordnung [ABV]). Die bisher verwendeten Begriffe "besondere Gebäude" und "unterirdische Gebäude" werden durch "Klein- und Anbauten" sowie "unterirdische Bauten" und "Unterniveaubauten" ersetzt.

2.8 Wichtige Änderungen Bauordnung – Zusammenlegung Wohnzone W2b und W2c

In der Wohnzone W2b kann gemäss rechtskräftiger Bauzone das gleiche vertikale Gebäudevolumen (gleiche Vorschriften zur Fassadenhöhe bei hoher max. Gebäudelänge) wie in der W2c erstellt werden. Effektiv kann jedoch nur ein Dachgeschoss genutzt werden. Ursprünglich wurden die W2b und W2c eingeführt, um einen gestaffelten Übergang zwischen Quartieren mit Einfamilien- (W2a) und Mehrfamilienhäusern in der W3 zu schaffen. Eine solche Abstufung ist jedoch tatsächlich nicht wahrnehmbar – es sind zahlreiche Quartiere mit (Reihen-)Mehrfamilienhäusern entstanden.

Im Sinne einer Verdichtung und Vereinfachung werden die W2b und W2c deshalb zur Wohnzone W2 zusammengeführt. Für die bisherige Wohnzone W2b erhöht sich die Ausnützungsziffer dadurch leicht um 5 %, die max. Gebäudelänge um 5 m und es wird die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ermöglicht. Im Rahmen der Zusammenlegung wird bei der Wohnzone W2c die Gebäudelänge um 5 m verkürzt und der grosse Grenzabstand auf 8 m herabgesetzt.

Mit der Änderung können viele Grundeigentümer der bisherigen Wohnzone W2b in der neuen Wohnzone W2 durch die Ausnützungserhöhung z. B. das zweite Dachgeschoss ausbauen oder anderweitige Erweiterungen vornehmen.

2.9 Wichtige Änderungen Bauordnung – Zielsetzungen GP-Pflicht

Mit einem Gestaltungsplan (GP) soll eine höhere Qualität der Bebauung erreicht werden. Im Gemeindegebiet bestehen bereits verschiedene GP-Pflichten sowie rechtskräftig ausgearbeitete GP. Für alle GP-Pflichten innerhalb der Gemeinde werden im Anhang der Bauordnung Zielsetzungen aufgenommen, welche Themen bei der Bebauung besonders zu beachten sind. In einem Gebiet mit hoher möglicher Dichte sind z. B. die öffentlichen und quartierinternen Freiräume wichtig, weshalb im GP aufzuzeigen ist, wo sich diese befinden und welche Qualitäten sie aufweisen. Über die Zielsetzungen kann eine Entwicklung im Sinne der öffentlichen Interessen bewirkt werden.

2.10 Wichtige Änderungen Bauordnung – Ökologie, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen und einer damit einhergehenden Verdichtung wird die Gestaltung der Umgebungsbereiche zunehmend wichtiger. Die Anforderungen an diese Räume wachsen stetig. Sie sollen den Bewohnenden einen Nutzen bringen und zur Erholung beitragen. Über eine ökologische Gestaltung soll ein positiver Beitrag zum Lokalklima und eine hohe Biodiversität erreicht werden. In der Revision wurden in der Bauordnung verschiedene Aspekte aufgenommen:

- Flachdächer sind zu begrünen, wo sie nicht als Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden.
- Es sind Bepflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen vorzunehmen.
- Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten. In der Industrie- und Gewerbezone wird dies zudem über die Grünflächenziffer gesichert.
- Bestehende Vorgärten und der typische Baumbestand sind möglichst zu erhalten.
- Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem möglichst wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung wurde eine wegweisende Richtlinie ausgearbeitet, welche helfen soll, den Dialog zwischen der Bauherrschaft und dem Bauamt bei Bauprojekten dahingehend zu verbessern.
- Lichtemissionen sollen so weit als möglich begrenzt werden. Beleuchtungen in den Naturräumen sind zu vermeiden.
- Bei Neu- und Umbauten wird auf den Vogelschutz geachtet und die Projekte dahingehend optimiert.
- Bei Arealbebauungen und Gestaltungsplänen ist ein Umgebungsgestaltungskonzept von einer ausgewiesenen Fachperson zu erarbeiten.

Mit den vorgesehenen Änderungen kann auch innerhalb des Siedlungsgebiets eine Verbesserung der Ökologie sowie der Aufenthaltsqualität erreicht werden.

2.11 Wichtige Änderungen Bauordnung – Anzahl Abstellplätze

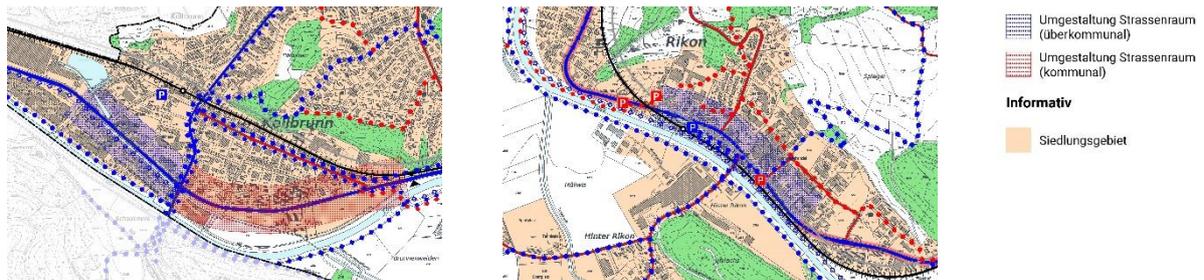
Bezüglich der Anzahl Abstellplätze hat die Gemeinde in der Vergangenheit festgestellt, dass verschiedentlich Autos anstelle auf dem Grundstück auf öffentlichem Grund abgestellt werden. Dies ist nicht im Sinne der Gemeinde als auch der kantonalen Gesetzgebung (§ 242 PBG). Folglich wurden die Werte vertieft geprüft und angepasst. Die Systematik wurde gemäss der kantonalen Wegleitung vorgenommen, die Werte wurden jedoch an die Situation der Gemeinde angepasst. Neu eingeführt wird die Möglichkeit zur Reduktion der Anzahl Abstellplätze anhand Güte der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (im nahen Umfeld der Bahnhaltstellen). Wo folglich eine Alternative zum Auto vorhanden ist, kann die nachzuweisende Anzahl Abstellplätze reduziert werden.

Die Gemeinde Zell weist die besondere Ausgangslage auf, dass einzelne Ortsteile über eine gute ÖV-Güte verfügen, gleichzeitig die Erschliessung durch den ÖV ausserhalb sehr schnell abnimmt. Für diese Gebiete ausserhalb ist eine höhere Nutzung von Autos zu beobachten, weshalb hier mehr Abstellplätze eingefordert werden.

Verstärkt wird auch auf die Anzahl Abstellplätze für Velos geachtet. Neben einer leichten Erhöhung der Abstellplätze für Wohnnutzungen sollen auch für die weiteren Nutzungen (Dienstleistungen, Gewerbe etc.) Vorschriften zu Veloabstellplätzen gemacht werden. Die Abstellplätze sind zudem einfach zugänglich und möglichst nahe am Gebäudeeingang anzuordnen und gedeckt auszuführen.

2.12 Revision kommunaler Verkehrsplan / Aufhebung weitere kommunale Richtpläne

Die rechtskräftigen kommunalen Richtpläne werden mit Ausnahme des kommunalen Verkehrsplans aufgehoben. Mit der räumlichen Entwicklungsstrategie werden die räumlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde bereits genügend aufgezeigt. Zudem sind über den kantonalen und den regionalen Richtplan detaillierte Festlegungen für das Gemeindegebiet getroffen. Von den kommunalen Richtplänen ist einzig der kommunale Verkehrsplan weiterhin obligatorisch, weshalb dieser revidiert wird. Von grosser Bedeutung sind in diesem Zusammenhang vor allem die Umgestaltungen des Strassenraums auf der Tösstalstrasse in Kollbrunn und Rikon.



Umgestaltung Strassenraum Tösstalstrasse in Kollbrunn und Rikon

3. Auswirkungen

Mit der Gesamtrevision wird die Planung der Gemeinde auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und die Basis für die künftige Entwicklung gelegt. Mit dem Fokus auf der qualitativen Entwicklung soll auch die Lebensqualität der Gemeinde erhalten und vereinzelt gesteigert werden.

3.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten

Mit der Gesamtrevision wird ein zusätzliches Einwohner- und Arbeitspotenzial von rund 250 Personen geschaffen, über Aufzonungen von Gebieten, welche bisher nicht bebaut sind. Die weitaus grösseren Reserven bestehen bereits heute rechtskräftig im Zonenplan in nicht bebauten Gebieten oder unternutzten Flächen (z. B. Grundstücke, welche noch nicht 100 % der Ausnützung konsumiert haben). Durch die Einzonung Industriezone Schöntal kann dem lokalen Gewerbe verfügbare Flächen geboten werden, was weitere Arbeitsplätze in der Gemeinde binden kann.

3.2 Mehrwertausgleich

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Aufgrund der Einzonung der Industriezone Schöntal, den öffentlichen Parkplätzen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Zuweisung der Bahnhofstrasse in Rämismühle zur Wohnzone entsteht ein Mehrwert von rund CHF 1.8 Mio., auf welchen 20 % kantonale Mehrwertabgabe zu leisten sind.

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 25 % fällig (Art 3a/b der Bauordnung). Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche von 1'200 m² (Art. 3a der Bauordnung) oder der Mehrwert grösser als CHF 250'000.00 ist. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit der öffentlichen Auflage schriftlich über die berechneten Mehrwerte ihrer Grundstücke informiert. Die Mehrwertabgabe muss gemäss § 21 f Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erst dann ent-

richtet werden, wenn ein Gebäude auf dem betroffenen Grundstück um mehr als 100 m² erweitert wird. Die Veräusserung oder Sanierung der bestehenden Liegenschaften löst keine Fälligkeit aus.

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell des kantonalen Amtes für Raumentwicklung. Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung.

Gesamthaft resultiert über die Gesamtrevision ein kommunaler Mehrwertausgleichsbetrag von CHF 8.6 Mio. zu Gunsten der Gemeinde Zell. Nur auf wenigen Grundstücken ist jedoch die kommunale Mehrwertabgabe von 25 % zu leisten, da der grosse Teil keinen Mehrwert von mehr als CHF 100'000.00 (fixer Abzug in der Berechnung der Mehrwertabgabe, § 19 Abs. 4 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) des Kantons Zürich) erreicht.

4. Verabschiedung durch Planungs- und Baukommission

Der an der Planungs- und Baukommissionssitzung vom 13. Juni 2023 überarbeitete Bericht "Behandlung der Einwendungen" vom 4. Juli 2023 stellt ein wichtiges Dokument, insbesondere der nicht berücksichtigten Einwendungen der Gesamtrevision der Ortsplanung sowie der Teilrevision des kommunalen Verkehrsrichtplans dar. Gegen die nicht berücksichtigten Einwendungen kann nach der Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung, der Genehmigung durch die Baudirektion und der darauffolgenden öffentlichen Auflage Rekurs erhoben werden.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Gesamtrevision der Ortsplanung und die Teilrevision kommunale Richtplanung zu genehmigen.

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Zell wurde zuletzt 1995 gesamthaft revidiert. Seither erfolgten jedoch verschiedene rechtliche und planerische Anpassungen auf Stufe Bund und Kanton, welche eine Überarbeitung und Anpassungen notwendig machen. Die Planungs- und Baukommission hat eine Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitet, in Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE). Der Gemeinderat präsentiert nun den Vorschlag für die Gesamtrevision der Ortsplanung, und empfiehlt der Gemeindeversammlung, diese – sowie die Teilrevision kommunale Richtplanung – zu genehmigen.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag sowie die entsprechenden Unterlagen geprüft. Aus Sicht der RPK ergeben sich durch die Anpassungen der BZO keine nennenswerten finanziellen Auswirkungen auf die Bilanz und Erfolgsrechnung der Gemeinde. Allfällige Auswirkungen beschränken sich auf eine mögliche Änderung der Bewertung der Liegenschaften im Gemeindebesitz. Eine Stellungnahme der RPK zu diesem Geschäft ist daher nicht notwendig.

Rikon, 6. August 2023
Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Zell

Antrag Gemeinderat

Die Gesamtrevision der Ortsplanung und die Teilrevision kommunale Richtplanung wird mit folgenden Unterlagen bewilligt:

- Synopsis Bauordnung vom 4. Juli 2023
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 4. Juli 2023
- Zonenplan 1:5'000 vom 4. Juli 2023
- Kernzonenplan Zell 1:500 vom 4. Juli 2023
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision kommunale Richtplanung vom 4. Juli 2023
- Richtplantext zur Teilrevision kommunale Richtplanung vom 4. Juli 2023
- Verkehrsplan 1:5'000 vom 4. Juli 2023
- Behandlung der Einwendungen zur Gesamtrevision der Ortsplanung und Teilrevision kommunale Richtplanung vom 4. Juli 2023

B Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1):

Anfragerecht	<p>§ 17. ¹ Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand.</p> <p>² Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.</p> <p>³ In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekanntgegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.</p>
--------------	---

Wichtige Informationen für eine anfragestellende Person am Versammlungstag:

- Die Gemeindepräsidentin weist die Versammlung auf eingegangene Anfragen hin.
- Die Gemeindepräsidentin fragt die anfragestellende Person an, ob sie auf das Vorlesen der Anfrage und der Antwort besteht. Ist dies der Fall, werden die Texte vorgelesen.
- Im Anschluss hat die anfragestellende Person die Möglichkeit, seine Stellungnahme zur Antwort des Gemeinderates abzugeben. Zu diesem Zweck hat sich die anfragestellende Person beim Mikrophon einzufinden.
- Die anfragestellende Person kann weitere Voten abgeben, diese haben sich an die Versammlung zu richten und nicht an den Gemeinderat. Der Gemeinderat beantwortet grundsätzlich keine Zusatzfragen zur Anfrage.
- Eine Mehrheit der Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfinden soll.
- Wird eine Diskussion gewünscht, dauert diese so lange, bis sich keine Redner mehr melden.
- Der Gemeinderat beteiligt sich nicht an dieser Diskussion.
- Aus der Versammlung kann jederzeit ein Antrag auf Abbruch der Diskussion gestellt werden. Über diesen Antrag ist sofort abzustimmen. Wird der Antrag angenommen, wird die Diskussion abgebrochen.
- Wenn die Versammlung keine Diskussion wünscht, ist das Traktandum erledigt.

2. Anfrage von Michael Stahel in Sachen Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung

Referentin: Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann

1. Anfrage vom 10. August 2023

Rämismühle, 10. August 2023

Michael Stahel
Alte Tösstalstrasse 18
8487 Rämismühle

Gemeinderat Zell
z.H. Regula Ehrismann
Gemeindeverwaltung
Spiegelacker 5
8486 Rikon

Präsidentiales	RV	GS	Liegenschaften	RV	BL
Energie	RV	BL	Planung + Bau	RV	AL
Gesellschaft	RV	BL	Schule	RV	AL
Finanzen + S	RV	AL	Sicherheit	RV	BL
E 16. Aug. 2023					
Gesundheit	RV	BL	Soziales	RV	AL
Kultur	RV	GS	Werke	RV	BL
Umwelt	RV	BL	Betriebsamt	RV	BL
Kenntnisnahme					

Anfrage im Sinne von Artikel 17 Gemeindegesetz, für die September GV 2023

Liebe Regula;
liebe Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderats

Ich erlaube mir, für die nächste Gemeindeversammlung eine Anfrage zu den aktuellen sowie den geplanten Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung einzureichen:

«Kürzlich musste mein Sohn für einen Behördengang, welcher zwingend persönlich durchzuführen ist, zur Einwohnerkontrolle. Überrascht stellten wir fest, dass diese aktuell nur am Vormittag ab 08.00 Uhr geöffnet ist; nachmittags nur nach telefonisch vereinbartem Termin - und nur bis 16.30 Uhr. Für eine berufstätige Person, welche nicht in der Gemeinde arbeitet, ist somit ein Behördengang faktisch nur möglich, wenn ein halber Ferientag bezogen wird (oder der Arbeitgeber eine Ausnahme erlaubt). Kommt dazu, dass die Gemeindeverwaltung an jedem möglichen «Brückentag» geschlossen bleibt (z.bsp. Montag, 31. Juli 2023). Ich verstehe es so, dass die Öffnungszeiten nach Umzug in das renovierte Gemeindehaus angepasst werden. Meine entsprechende Anfrage (bzw. eher Bitte) lautet wie folgt: wäre es möglich, dass die Gemeindeverwaltung wenigstens an einem Tag in der Woche länger offen hat – konkret bis 19.00 Uhr? Alternativ kann an einem anderen Halbtage geschlossen bleiben (z.bsp. Montagmorgen). Zudem sollte der GR evaluieren, ob die Schalter der Gemeindeverwaltung nicht sinnvollerweise an allen Wochentagen, an welchen Geschäfte in Zell regulär offen haben, ebenfalls geöffnet sein sollten. Es entschliesst sich mir, weshalb die Gemeindeverwaltung an jedem «Brückentag» geschlossen sein soll – gerade solche Tage eignen sich optimal für Behördengänge.

Gerne erhalte ich dazu Eure Antwort bzw. Einschätzung.»

Freundliche Grüsse


Michael Stahel

2. Antwortschreiben Gemeinderat vom 29. August 2023



Gemeinde Zell

Kollbrunn • Ober-/Unterlangenhard • Rikon • Rämismühle • Zell

Herr
Michael Stahel
Alte Tösstalstrasse 18
8487 Rämismühle

8486 Rikon, 29. August 2023 (Reg.-Nr. 16.04.00)

**Geschäfts-Nr. 2023-607 Anfrage gemäss § 17 Gemeindegesetz in Sachen
Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung**

Sehr geehrter Herr Stahel

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeinderat. Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Gemeindeversammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Gemeindeversammlung schriftlich. In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Gemeindeversammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet (§ 17 Gemeindegesetz [GG] vom 20. April 2015, LS 131.1). Wir danken Ihnen für Ihre fristgerecht eingereichte Anfrage, eingegangen am 16. August 2023, zwecks Beantwortung an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023:

Anfrage gemäss § 17 Gemeindegesetz (LS 131.1)

Rämismühle, 10. August 2023

Gemeinderat Zell
z.H. Regula Ehrismann
Gemeindeverwaltung
Spiegelacker 5
8486 Rikon

Anfrage im Sinne von Artikel 17 Gemeindegesetz für die September-GV 2023

Liebe Regula;
liebe Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderats

Ich erlaube mir, für die nächste Gemeindeversammlung eine Anfrage zu den aktuellen sowie den geplanten Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung einzureichen:

"Kürzlich musste mein Sohn für einen Behördengang, welcher zwingend persönlich durchzuführen ist, zur Einwohnerkontrolle. Überrascht stellten wir fest, dass diese aktuell nur am Vormittag ab 08.00 Uhr geöffnet ist; nachmittags nur nach telefonisch vereinbartem Termin – und nur bis 16.30 Uhr. Für eine berufstätige Person, welche nicht in der Gemeinde arbeitet, ist somit ein Behördengang faktisch nur möglich, wenn ein halber Ferientag bezogen wird (oder der Arbeitgeber eine Ausnahme erlaubt). Kommt dazu, dass die Gemeindeverwaltung an jedem möglichen "Brückentag" geschlossen bleibt (z.bsp. Montag, 31. Juli 2023). Ich verstehe es so, dass die Öffnungszeiten nach Umzug in das renovierte Gemeindehaus angepasst werden. Meine entsprechende Anfrage (bzw. eher Bitte) lautet wie folgt: wäre es möglich, dass die Gemeindeverwaltung wenigstens an einem Tag in der Woche länger offen hat – konkret bis 19.00 Uhr? Alternativ kann an einem anderen Halbtage geschlossen bleiben (z.bsp. Montagmorgen). Zudem sollte der GR evaluieren, ob die Schalter der Gemeindeverwaltung nicht sinnvollerweise an allen Wochentagen, an welchen Geschäfte in Zell regulär offen haben, ebenfalls geöffnet sein sollten. Es entschliesst sich mir, weshalb die Gemeindeverwaltung an jedem "Brückentag" geschlossen sein soll – gerade solche Tage eignen sich optimal für Behördengänge.

Gerne erhalte ich dazu Eure Antwort bzw. Einschätzung."

Freundliche Grüsse

Michael Stahel

Der Gemeinderat beantwortet Ihre Anfrage wie folgt:

1. Anlässlich des Umzugs der Verwaltung aus dem Provisorium ins modernisierte Gemeindehaus in der Zeit vom 4. bis 6. September 2023 hat die Geschäftsleitung in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat mit Beschluss vom 13. Juli 2023 die Öffnungszeiten der Verwaltung ab 7. September 2023 neu festgelegt:

Mittels Versand eines Flyers in der Kalenderwoche 35 wurde die Bevölkerung vor dem Umzug darüber informiert. Auch auf der Website ist folgende Information abrufbar:

Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung:

Montag	09.00 – 11.30 Uhr	13.30 – 18.30 Uhr
Dienstag	08.30 – 11.30 Uhr	
Mittwoch und Donnerstag	08.30 – 11.30 Uhr	13.30 – 16.30 Uhr
Freitag	07.00 – 14.00 Uhr	

Die Abteilung Soziales bleibt am Donnerstag den ganzen Tag geschlossen.

Für besondere Anliegen können telefonisch geme auch Termine ausserhalb dieser Öffnungszeiten vereinbart werden.

Seite 3 von 3

2. Wir erachten diesen Hinweis als Dienstleistung an die Bevölkerung, dass auch Einwohnerinnen und Einwohner, die tagsüber keine Möglichkeit sehen, auf der Verwaltung ihre Geschäfte zu verrichten, ausserhalb der Öffnungszeiten einen Termin vereinbaren können.
3. Gerne informieren wir Sie weiter, dass beispielsweise der Dienstagnachmittag für ungestörtes Arbeiten oder Teamsitzungen genutzt werden wird.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme und danken für Ihre Anfrage.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT ZELL

Regula Ehrismann Claudia Oswald
Gemeindepräsidentin Gemeindeschreiberin

Kopie an:

- Aktenauflage Gemeinderat
- Gemeindeversammlung (Aktenauflage, Präsentation und Beleuchtender Bericht)

Gemeinde Zell ZH | Gemeinderat | Spiegelacker 5 | 8486 Rikon
Tel. 052 397 03 10 | info@zell.ch | www.zell.ch

C Orientierung

3. Reporting Erweiterung Schulanlage Engelburg, Rikon

Referent: Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen

D Gemeindeversammlungs-Apéro

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung laden wir Sie herzlich zum traditionellen Apéro ein und freuen uns über Ihre Teilnahme.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen einen Gemeindeversammlungsbeschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Winterthur, Lindstrasse 8, 8400 Winterthur,

- **mit sofortiger Rüge an der Gemeindeversammlung** wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG; LS 175.2])
- und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d in Verbindung mit § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).