

Referat zur Präsentation von Gemeinderätin Susanne Sorg-Keller

Räumliche Entwicklungsstrategie – Informationsabend, 31. Januar 2018

Die Arbeit an einer räumlichen Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Lindau ist ein längerer Prozess gewesen. Wer zuerst vielleicht gedacht hat, das sei eine reine Trockenübung, ist auf dem Weg zu einer Strategie mit ganz konkreten Fragestellungen konfrontiert worden. Erstens stehen wir vor Veränderungen, weil mehrere grössere Entwicklungsplanungen anstehen: der Quartierplan Grafstal, in Kemptthal die Umnutzung vom historischen Teil vom Maggiareal und die Neubauten von Givaudan und das Areal der Ölwis, Blankenwis in Winterberg. Zweitens soll die Siedlungsentwicklung nach innen weiter gehen und das Stichwort Verdichtung verlangt nach konkreten Rahmenbedingungen. Und drittens geht es um das Leben im Dorf, in den Dörfern, um „das Leben zwischen Häusern“, wie Jan Gehl, der dänische Architekt und Raumplaner, sein Standardwerk betitelt. Seine Botschaft ist: „Sorgt gut für die Menschen und das kostbare Leben zwischen den Häusern“. Das haben wir uns in den letzten Monaten immer wieder vor Augen geführt – und ich kann Ihnen versichern, es ist keine Trockenübung gewesen.

Folie 2 / Ablauf

Ich möchte Sie, die in unseren Dörfern leben, herzlich begrüßen zum Informationsabend über die räumliche Entwicklungsstrategie.

Der Gemeinderat hat im vergangenen Jahr den Prozess zu einer Entwicklungsstrategie durchgeführt, um zu einer Gesamtschau und möglichen Massnahmen zu kommen. Die Bevölkerung ist zur Mitwirkung eingeladen worden und hat an zwei Workshops wichtige Aspekte und Themen eingebracht. Nun hat der Gemeinderat den Bericht zur räumlichen Entwicklungsstrategie beschlossen und heute soll er Ihnen vorgestellt werden.

Folie 3 „3 Phasen“

Der Prozess zur Strategieentwicklung hat sich über drei Phasen erstreckt und wurde vom Planungsbüro ewp, Effretikon, begleitet.

Die erste Phase hat eine fachliche Analyse und den ersten Workshop umfasst, wo man Qualitäten und Mängel in der Gemeinde äussern konnten. Die Teilnehmenden haben ihre Bedürfnisse und Ideen priorisiert, und die haben wir anschliessend in die Strategie aufgenommen. Wichtige Anliegen der Lindauerinnen und Lindauer, wie das Fördern der einzelnen Ortsteile, die Vereinsunterstützung, mehr Spiel- und Grillplätze, oder ein Themen- und Geschichtspfad sind im Strategieziel „Qualitäten erhalten und fördern“ eingeflossen. Am ersten Workshop ist auch mit Nachdruck und mit Selbstbewusstsein die politische Eigenständigkeit der Gemeinde betont worden. Auch dem Gemeinderat ist die politische Eigenständigkeit wichtig und darum sind Fusionsüberlegungen kein Thema. Als wichtiges Anliegen ist der Wunsch nach einer klaren Ortsplanung gekommen- die Strategie hat auch das aufgenommen und listet differenzierte Empfehlungen zur Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung auf. Als Massnahme zur aktiven Bodenpolitik ist die Anregung gekommen zu prüfen, ob aus strategischen Gründen Grundstücke erworben werden sollen.

Während der zweiten Phase hat der Gemeinderat verschiedene Strategieansätze geprüft. Am zweiten öffentlichen Workshop hat er drei Entwicklungsszenarien präsentiert. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer hatten die Chancen und Risiken der drei Szenarien selber herausgearbeitet und ziemlich hitzig diskutiert. Am meisten Abwehrreaktion hat ein starkes Wachstumsszenario hervorgerufen. Die Lindauerinnen und Lindauer haben offensichtlich „wenig Sympathien für Wohnsilos“. Sie haben sich am Ende für den Mittelweg zwischen „reinen Einfamilienhausquartier und Hochhausquartier“ entschieden. Die Mehrheit der Teilnehmerinnen und Teilnehmer kann sich an einzelnen Standorten, wie beispielsweise entlang der Zürcherstrasse in Tagelswangen, eine höhere und dichtere, aber doch qualitativ überzeugende Bebauung vorstellen. Im Sinne von städtebaulichen Reparaturmassnahmen. In anderen Quartieren soll der bisherige Charakter aber bewahrt werden.

Folie 4 und 5 „Ergebnisse aus dem Workshop“

Diese Erkenntnisse sind in die weitere Arbeit an der Strategie direkt eingeflossen. Impressionen aus den Workshops finden Sie wieder auf den Plakaten an den Stellwänden. Sie ersehen dort auch, wo der Input aus den Workshops eingearbeitet worden ist (in den Klammern die betreffende Massnahme oder der Abschnitt in der Strategie aufgeführt) und welche Anregungen nicht im Rahmen der Strategie weiterverfolgt werden, aber zum Teil bei anderer Gelegenheit berücksichtigt werden. Es haben auch nicht alle Ideen im engeren Sinn mit der räumlichen Entwicklungsstrategie zu tun, es sind aber trotzdem wichtige Inputs.

Folie 6 „Entwicklungsszenario“:

In der dritten Phase hat der Gemeinderat die Entwicklungsstrategie ausformuliert und dokumentiert. Gestützt auf das mittlere Szenario soll die Gemeinde in den nächsten 20 bis 25 Jahren von heute rund 5'600 Einwohnerinnen und Einwohnern auf 7'000 bis 7'500 wachsen können. Um dem Siedlungsdruck zu begegnen werden differenzierte Entwicklungen angestrebt, je nach Ortsteil- und Quartiercharakter. Einer der wichtigsten Entwicklungsprozesse für die Umsetzung der Räumlichen Entwicklungsstrategie ist die **Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO)** der Gemeinde Lindau. Nur so wird es dem einzelnen Grundeigentümer auch möglich sein, wenn er will, entsprechend der geplanten Entwicklung sein Grundstück zu überbauen oder ein bestehendes Gebäude aufzustocken oder anzubauen.

Folie 7 „Handlungsfelder“:

Wir haben folgende fünf Handlungsfelder definiert:

- Qualitäten erhalten, entwickeln und fördern
- Gebietsentwicklungen fördern und aktive Bodenpolitik betreiben
- Bau- und Zonenordnung überarbeiten
- Verkehrs- und Umweltpolitik lenken
- Bedarf Infrastrukturausbau priorisieren

Was ist genau damit gemeint? Ich gehe näher auf zwei der fünf Handlungsfelder ein:

1. Gebietsentwicklungen fördern und aktive Bodenpolitik betreiben

Der Gemeinderat hat in seiner Strategie Schwerpunkte bei den Gebietsentwicklungen gesetzt

Folie 8 „Winterberg“

In **Winterberg** befindet sich mit den beiden Parzellen Ölwis/Blankenwis (etwa 4.5 Hektaren grosses Areal) eine der letzten grossen Baulandreserven in der Gemeinde. In den letzten Wochen haben die Grundeigentümer und Planer mit einer Gemeinderatsvertretung mehrere Gespräche geführt. Durch ein kooperatives Verfahren mit allen beteiligten Grundeigentümern ist es nun möglich und realistisch, dass es zu einer qualitätsvollen Entwicklung kommt und ein Mehrwert für die Gemeindeentwicklung und Bevölkerung kann geschaffen werden. Die Gebietsentwicklung in Winterberg wird einige Veränderungen mit sich bringen. Im Richtplan und auch in der Strategie des Gemeinderates ist für die Bebauung eine mittlere Dichte eingetragen. Die Grundeigentümer sind daran interessiert, eine nachhaltige Bebauung zu realisieren und dafür auch etwas zu investieren. Durch die bestehende Gestaltungsplanpflicht wird die Bevölkerung in den Prozess einbezogen.

Wie ist nun das weitere Vorgehen?

Aktueller Stand ist folgender: Mit einer Testplanung über das ganze Areal soll ein überzeugendes Projekt evaluiert werden. Dafür werden in den nächsten Wochen drei Planungsbüros beauftragt. In einem gemischten Beurteilungsgremium werden nebst den Grundeigentümern und dem Gemeinderat auch Vertretungen aus dem Dorfteil Winterberg Einsitz haben und die drei Testplanungen begleiten und diese am Schluss beurteilen.

Die Testplanungen sollen zeigen, wie Siedlungsfreiraum geschaffen wird, um Begegnungen in der Nachbarschaft und dem Quartier zu fördern, - zwingend ist auch, ein gutes Wegnetz für Fussgänger und Velofahrende vorzuschlagen. Ziel ist: Die hochwertige Überbauung fügt sich trotz der höheren Ausnützung gut in die Siedlungsstruktur ein und bietet Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen (Wohneigentum/Mietwohnungen für Familien und Ältere/Alleinstehende). Die

Autos sollen möglichst rasch in den Boden abtauchen, damit eine autofreie Siedlung entsteht. Weitere Themen, die zu klären sind, sind Gemeinschaftsräume innen und aussen, eine Erweiterung der Alterssiedlung, Bedürfnisse wie Kita oder Café / Bar und Einkaufsmöglichkeiten, vielleicht ein Wochenmarkt. Klar ist, dass noch abgeklärt werden muss, ob die Bevölkerung solche Angebote wünscht und langfristig auch nutzen würde. Und schliesslich muss man sich auch überlegen, ob die Tabakscheune weiter eine Rolle spielen soll und wenn ja welche. Ein weiteres wichtiges Thema ist auch die Möglichkeit zur Etappierung von der Überbauung. Über die Resultate der Testplanung wird die Bevölkerung informiert, geplant ist auch eine Ausstellung über die Testplanung. Die Testplanung soll bis Ende 2018 abgeschlossen werden, damit anschliessend der Gestaltungsplan entwickelt werden kann. In einem weiteren Schritt wird der Gestaltungsplan dann der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Grundeigentümer haben sportliche Vorstellungen und stellen sich vor, dass im Idealfall ab 2022 die ersten Wohneinheiten bezugsbereit sind.

Folie 9 „Tagelswangen“

An der Zürcherstrasse in **Tagelswangen** wird mit der Raumentwicklungsstrategie eine erhöhte Ausnützung vorgesehen, damit kann ein Anreiz für eine Veränderung geschaffen werden. Mit einem Studienverfahren sollen Überbauungskonzepte gesucht werden, mit dem Ziel, eine ganzheitliche städtebauliche Idee zu entwickeln und hochwertige Wohnungen zu bekommen. Entlang der Strasse muss der Strassenraum aufgewertet werden, indem dieser neu gestaltet wird. Bei Neubauten muss man mit guten Wohnungsgrundrissen auf die Lärmproblematik reagieren, damit die Wohnqualität verbessert wird.

Das Quartier Oberwis in Tagelswangen ist in den 1970er-Jahren erstellt worden. Was vielleicht überrascht: Es weist ein grosses Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial auf. Ziel ist: Mit einer kooperativen Planung mit den Grundeigen-

tümern wird die Grundlage für eine hochwertigere, dem heutigen Standard entsprechenden Überbauung geschaffen. Und bei dieser Gelegenheit kann der Lärmschutz im Quartier verbessert werden.

Folie 10 „Grafstal“

Mit dem Quartierplan Dorf in **Grafstal** wird die letzte unbebaute Fläche in Grafstal erschlossen. Durch gestalterisch und ortsbaulich passende Lösungen wird die typische charakteristische Sicht auf die Arbeiterwohnhäuser der Maggi-Wohnkolonie und den historischen Ortsteil mit der katholischen Kirche erhalten. Dieser Prozess ist schon seit einiger Zeit im Gang und man ist erfolgreich unterwegs.

Das Arbeitsplatzgebiet der Givaudan in **Kemptthal** expandiert mit dem Bau des Innovationszentrums und verändert sich im Nordteil laufend. Die Gemeinde unterstützt den Prozess der Arealentwicklung aktiv und schafft in der Gemeinde ein attraktives Wohnangebot für die neuen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Folie 11 „Lindau“

Die Gemeinde besitzt im Dorfkern von **Lindau** drei verschiedene Liegenschaften (resp. mit der Trafostation deren vier): die Gemeindehausparzelle, den Parkplatz sowie das alte Schulhaus. Die Stimmberechtigten haben die Vorlage für einen Umzug der Gemeindeverwaltung in den „Dreispietz“, Tagelswangen, Ende November 2017 abgelehnt. Eine Mietlösung für die Gemeindeverwaltung scheint nicht mehrheitsfähig, darum drängt sich eine weitere Planung auf einer Parzelle im Gemeindebesitz, und damit faktisch in Lindau, auf. Dies führt nun zu einer anderen Ausgangslage. Das aktuelle Gemeindehaus weist teils gravierende Schwächen auf und genügt platzmässig schon jetzt nicht mehr - ein Zustand, der sich mit dem weiteren Bevölkerungswachstum der Gemeinde noch verschärfen wird. Deshalb werden wir auf zwei Schienen weiter arbeiten.

Der Gemeinderat hat erstens entschieden, für eine **langfristige** Lösung vorerst in drei verschiedenen Varianten zu planen,

1. eine reine Lösung für ein Gemeindehaus
2. eine weiter gehende Planung auf dieser Parzelle mit mehreren Nutzungen
3. eine Gesamtplanung über alle Parzellen.

In einem ersten Schritt sollen zusammen mit einem Fachmann für Arealentwicklungen die Möglichkeiten analysiert werden und erste, ganz grobe Skizzen gezeichnet werden. Die Bevölkerung wird nachher in den weiteren Entscheidungsprozess eingebunden werden. Es ist davon auszugehen, dass es bei allen Varianten drei Abstimmungen mit drei Ja der Stimmberechtigten zu entsprechenden Kreditvorlagen brauchen wird. Damit ist klar, dass eine solche Planung sehr lange dauern wird; realistisch ist ein Zeithorizont von 7 - 10 Jahren bis zur Realisierung eines Baus.

Aufgrund der Langfristigkeit solcher Planungen wird parallel dazu ein **zweites** Projekt angepackt. Dabei geht es um **kurz- und mittelfristige Massnahmen** zur Verbesserung der Situation der Gemeindeverwaltung. Da sind wir bereits dran.

Folie 12 „Revision der Bau- und Zonenordnung“

Ein zweites wichtiges Handlungsfeld: Bau- und Zonenordnung überarbeiten

Um die Bauzonen entsprechend der Strategie anzupassen, sind unterschiedliche Überprüfungen und Anpassungen notwendig. Die Vorbereitungen für eine Revision der Bau- und Zonenordnung werden in den nächsten Monaten gemacht und ein Kreditantrag an die Gemeindeversammlung vorbereitet. Eine solche Revision ist sehr komplex und arbeitsintensiv für den Gemeinderat und die Verwaltung und wird mehrere Jahre beanspruchen. Ich liste Ihnen im Folgenden einige Bereiche auf, die im Rahmen einer Bau- und Zonenordnungsrevision voraussichtlich zur Diskussion stehen (diese Liste ist auch im Strategie-Bericht, Seite 17):

-
- B1 In Gebieten mit mittlerer und hoher Dichte soll eine Erhöhung der Ausnützungsziffer geprüft werden.
-
- B2 Prüfen, ob an strategisch wichtigen Orten neu eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt werden soll, um bei der Entwicklung mitsteuern zu können. Die Ausnützung soll in diesen Gebieten stufenweise erhöht werden.
-
- B3 Prüfen wie ortsspezifische Qualität erhalten und die Baumassenziffer differenziert anpassen. Was heisst das? In Zonen niedriger Dichte prüfen, ob eine schleichende Transformation von einem Einfamilienhaus zu Mehrfamilienhaus-Quartieren möglich ist und erwünscht/nicht erwünscht ist.
-
- B4 Ausnützungsreserven in den Kernzonen ermitteln und schauen was die Auswirkungen auf das Ortsbild sind, wenn das Potenzial ausgenützt würde. Allenfalls sind die Bauvorschriften für die Entwicklung zu präzisieren.
-
- B5 Die Quartiererhaltungszone Oberwis aufheben, um mit einer Wohnzone die Grundlage für eine Verdichtung/Transformation zu schaffen.
-
- B6 Harmonisierung der Baubegriffe umsetzen (übergeordnete kantonale Vorgabe).
-
- B7 Durch eine Revision der Baulinien die Bebaubarkeit von Grundstücken ermöglichen
-

Folie 13 „Weiteres Vorgehen“

Sie sehen, die Palette der Bau- und Zonenordnungsthemen ist breit und wird uns alle noch fordern. Weiteres Vorgehen sehen Sie zusammengefasst auf der Folie.

In der Strategie finden Sie noch zahlreiche andere Aspekte der Raumentwicklung, die ich Ihnen gerne zur Lektüre empfehle.

Die verabschiedete Strategie stellt der Gemeinderat der Bevölkerung auf der Website www.lindau.ch oder als Ansichtsexemplar auf der Verwaltung zur Verfügung. Wir haben auch einige Exemplare hinten im Saal aufgelegt.

Sie haben nun Gelegenheit, Plakate mit einzelnen Ausschnitten aus der Strategie an den Stellwänden zu studieren und mit Ihren Fragen an die Fachleute von ewp oder an die Delegation des Gemeinderates zu gelangen. Mit einem Apéro möchten wir Sie einladen, auf die Fertigstellung der Raumentwicklungsstrategie anstossen und Ihnen für die Mitwirkung danken, dem Planungsbüro ewp mit Herrn Lenzi und Frau Zibell sehr herzlich danken und ebenso der Leiterin des Bauamts, Tanja Ferrari, für Ihre sehr kompetente und inspirierende Begleitung.

180131 / so