



Gemeindeversammlung vom 31. August 2020

Beleuchtender Bericht

Traktanden

	<u>Seite</u>
1. Jahresrechnung 2019	2
2. Feuerwehr, Revision Anschlussvertrag	6
3. Zivilschutz, Revision Anschlussvertrag	8
4. Gestaltungsplan Huebstrasse Tagelswangen	11

1. Jahresrechnung 2019, Genehmigung

1.1. Ausgangslage

Die Jahresrechnung 2019 ist die erste Jahresrechnung, die mit der neuen Rechnungslegung HRM2 erstellt wurde. Ein Vergleich mit der Jahresrechnung 2018, die noch mit den Rechnungslegungsvorschriften von HRM1 erstellt wurde, ist deshalb nicht möglich. Erstmals gelangt in der Jahresrechnung 2019 beispielsweise der gestufte Abschluss der Erfolgsrechnung zur Anwendung. Gesamthaft schliesst die Erfolgsrechnung 2019 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 3'261'798.48 ab. Dieser Betrag setzt sich aus drei Ergebnissen zusammen: Das Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit beträgt 2019 Fr. 5'063'532.55, das Ergebnis aus Finanzierung Fr. 498'265.93. Dem gegenüber steht ein ausserordentliches Ergebnis (Aufwand) von Fr. 2'300'000.

Dieser ausserordentliche Aufwand betrifft eine zweite Neuerung von HRM2. Wie budgetiert macht die Gemeinde eine Einlage von Fr. 2'300'000 in die finanzpolitische Reserve. Damit kann ein Grossteil der Grundstückgewinnsteuern, die 2019 ausserordentlich hoch sind, auf die hohe Kante gelegt werden. In späteren Jahren, wenn im Budget oder in der Jahresrechnung ein Aufwandüberschuss ausgewiesen werden würde, könnte die Reserve maximal in der Höhe des Aufwandüberschusses aufgelöst werden.

1.2. Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst in der Jahresrechnung 2019 rund Fr. 3'200'000 besser ab als budgetiert. Anstelle eines budgetierten Ertragsüberschusses von Fr. 31'300 schliesst die Erfolgsrechnung 2019 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 3'261'798.48 ab.

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung
Aufwand	-39'663'443.47	-40'037'200	+ 373'756.53
Ertrag	42'925'241.95	40'068'500	+2'856'741.95
Überschuss	3'261'798.48	31'300	+3'230'498.48

Beträge in Fr.

+ Ertrag(süberschuss) bzw. Verbesserung gegenüber Budget 2019

- Aufwand(süberschuss) bzw. Verschlechterung gegenüber Budget 2019

Die folgende Tabelle zeigt die grössten Abweichungen gegenüber dem Budget 2019:

Betrag (in Fr. 1'000)	Begründung
+1'865	Höhere Grundstückgewinnsteuern
+920	Netto höhere Steuererträge natürliche Personen (inkl. Steuerauscheidungen, Quellensteuern, Nach- und Strafsteuern)
+627	Verzicht auf zeitliche Abgrenzung der Beiträge für den Ressourcenausgleich nach einer Anpassung des Gemeindegesetzes
+260	Tieferer Nettoaufwand für Sozialhilfe und Asylwesen
+193	Tiefere Beiträge für Kinderkrippen und -horte als budgetiert
+101	Netto höhere Steuererträge juristische Personen (inkl. Steuerauscheidungen, Nach- und Strafsteuern)
+84	Tieferer Nettoaufwand für Zusatzleistungen AHV/IV
-325	Anstieg der externen Sonder- und Internatsschulungen
-846	Höherer Nettoaufwand für obligatorische Schule (Kindergarten, Primarschule, Sekundarschule, Schulliegenschaften), u.a. infolge zusätzlicher Kindergartenklasse sowie zusätzliche Klassen infolge Wechsel Oberstufenmodell

Beträge in 1'000 Fr. + Verbesserung; - Verschlechterung gegenüber Budget 2019

1.3. Spezialfinanzierungen

Die Spezialfinanzierungen werden nicht mit Steuern, sondern mit Gebühren finanziert. Die fünf Spezialfinanzierungen schliessen gemäss Jahresrechnung 2019 wie folgt ab:

Spezialfinanzierung	Neubewertung	Rechnung 2019	Budget 2019	Stand 31.12.2019
Glasfasernetze	429'420.49	-179'371.09	-185'400	331'637.49
Wasserversorgung	2'198'895.49	179'973.12	223'400	3'887'999.33
Abwasserbeseitigung	1'639'083.88	250'961.53	282'900	4'306'039.10
Abfallwirtschaft	-18'913.12	-35'096.41	-700	617'175.75
Elektrizitätswerk	1'975'001.73	482'452.90	-433'800	6'453'340.49

Beträge in Fr.

+ Ertragsüberschuss bzw. Einlage in Spezialfinanzierung;

- Aufwandüberschuss bzw. Entnahme aus Spezialfinanzierung

Die Einführung der neuen Rechnungslegung HRM2 per 1. Januar 2019 hatte auch Folgen für die Höhe der Spezialfinanzierungen. Aufgrund der Neubewertung wurden die Bestände der Spezialfinanzierungen in der Regel aufgewertet; einzig bei der Spezialfinanzierung Abfallwirtschaft entstand eine kleine Abwertung.

Die Einführung von HRM2 verhindert vorerst, dass die Spezialfinanzierung Glasfasernetze ins Negative rutscht. Dennoch muss die Spezialfinanzierung im Auge behalten werden. Falls langfristig die Aufwendungen den Erträgen aus der Vermietung der gemeindeeigenen Glasfaser überwiegen, muss geprüft werden, ob die Spezialfinanzierung aufgehoben und in den steuerfinanzierten Gemeindehaushalt überführt werden soll. In diesem Fall würde im Rahmen des Mehrwertsteuergesetzes eine Rückforderung der Vorsteuer anfallen. In Anhang zur Jahresrechnung wird eine entsprechende Eventualverpflichtung ausgewiesen.

Die Spezialfinanzierungen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung schliessen beide sehr gut ab, wenn auch etwas tiefer als im Budget 2019 vorgesehen. Die mengenabhängigen Verbrauchsgebühren lagen wetterbedingt in beiden Fällen etwas tiefer als budgetiert.

In der Spezialfinanzierung Abfallwirtschaft waren die Kosten für die Kehrrichtabfuhr und die Grüngutabfuhr tiefer als angenommen. Weil aber auch weniger Abfallmarken verkauft wurden, erfolgte trotzdem eine Entnahme von rund Fr. 35'000 aus der Spezialfinanzierung

Das Elektrizitätswerk schloss 2019 aus diversen Gründen besser ab als budgetiert. Zusammen mit der Aufwertung konnte der Stand der Spezialfinanzierung auf über 6,4 Mio. Franken erhöht werden.

1.4. Investitionsrechnung

Investitionen im Verwaltungsvermögen

Die Jahresrechnung 2019 verzeichnet Nettoinvestitionen von rund Fr. 3'100'000. Bei budgetierten Nettoinvestitionen von knapp Fr. 5'800'000 liegt die Realisierungsquote bei rund 54 %.

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung
Ausgaben	-3'624'064.29	-6'135'000	+2'510'935.71
Einnahmen	485'941.11	335'700	+150'241.11
Nettoinvestitionen	-3'138'123.18	-5'799'300	+2'661'176.82

Beträge in Fr.

- Investitionsausgaben bzw. Verschlechterung gegenüber Budget 2019

+ Investitionseinnahmen bzw. Verbesserung gegenüber Budget 2019

Die folgenden Gründe haben zur Abweichung gegenüber dem Budget 2019 geführt:

Betrag (in Fr. 1'000)	Begründung
Steuerfinanzierter Haushalt	
+1'002	Weniger Ausgaben für Lösung Platzprobleme im Gemeindehaus notwendig als bei Budgetierung angenommen
+533	Weniger Strassensanierungen umgesetzt als geplant. Aufwand für Bushaltestellen und Strassenbeleuchtung wurde in Erfolgsrechnung verbucht (Aufwand blieb unter Aktivierungsgrenze)
+219	Diverse Informatikprojekte wurden 2019 nicht ausgeführt.
+146	Der Hauptteil der Investitionen für den Spiel- und Begegnungsplatz Grafstal fällt erst 2020 an
+285	Zeitliche Verschiebung Gewässerunterhalt gemäss Kanton
Gebührenfinanzierter Haushalt	
+446	Weniger Investitionen durch das Elektrizitätswerk notwendig als budgetiert
+252	Weniger Wasserleitungen und Kanalisationen ersetzt als budgetiert
+154	Tiefere Investitionsbeiträge für den Ausbau des Glasfasernetzes, Abhängigkeit von Bautätigkeit
+104	Höhere Kanalisationsanschlussgebühren infolge Bautätigkeit
-100	Beteiligung an EW Lindau AG war nicht budgetiert
-514	Ausbau der Quelle Kaltenriet in Grafstal wurde grösstenteils 2019 realisiert und nicht 2018, wie ursprünglich angenommen

Beträge in 1'000 Fr.

+ Verbesserung; - Verschlechterung gegenüber Budget 2019

Investitionen im Finanzvermögen

Im Finanzvermögen wurden keine Investitionen getätigt.

1.5. Bilanz

Das Eigenkapital der Gemeinde Lindau betrug Ende 2018 vor der Neubewertung des Verwaltungsvermögens Fr. 27'169'857.33. Die Gesamtsumme der Spezialfinanzierungen belief sich zusätzlich auf Fr. 8'673'783.64.

Die Einführung der neuen Rechnungslegung HRM2 führte zu einer Neubewertung der Bilanzpositionen. Insgesamt resultiert eine Aufwertung, die Fr. 17'318'260.99 beträgt, dabei entfallen auf den mit Steuern finanzierten Haushalt Fr. 11'094'772.52. Weil die Spezialfinanzierungen (ohne die Ersatzabgaben für Schutzraumbauten im Umfang von Fr. 352'577.65) neu im Eigenkapital geführt werden, beträgt das neu berechnete Eigenkapital per 1. Januar 2019 Fr. 53'161'901.96.

Durch den Ertragsüberschuss von Fr. 3'261'798.48 sowie die Einlage in die finanzpolitische Reserve von Fr. 2'300'000 erhöht sich das Eigenkapital der Gemeinde per Ende Dezember 2019 auf Fr. 59'422'620.49.

Die folgende Tabelle bildet die Bilanz per 31. Dezember 2019 ab:

Aktiven	Fr.	Passiven	Fr.
Finanzvermögen	34'389'475.16	Fremdkapital	19'092'487.43
Verwaltungsvermögen	44'125'632.76	Eigenkapital	59'422'620.49
		- Spezialfinanzierungen	15'596'192.16
		- Fin.pol. Reserve	2'300'000.00
		- Jahresergebnis	3'261'798.48
		- Ergebnisse Vorjahre	38'264'629.85
Total Aktiven	78'515'107.92	Total Passiven	78'515'107.92

1.6. Würdigung der Jahresrechnung 2019

Die Jahresrechnung 2019 kann als sehr gut bezeichnet werden. Der Ertragsüberschuss von über 3,2 Mio. Franken hat folgende Hauptgründe: höhere Grundstückgewinnsteuern, höherer Steuerertrag sowie der Verzicht auf die Abgrenzung des Ressourcenausgleichs aufgrund einer Änderung des kantonalen Gemeindegesetzes. Bei den übrigen Positionen ergibt sich ein leichter Ertragsüberschuss, der aufzeigt, dass die Gemeinde die Kosten im Griff hat.

Die Realisierungsquote der Investitionen beträgt rund 54 %. In Vergleich mit den durchschnittlichen Nettoinvestitionen der Vorjahre ist dies ein tiefer Wert.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Lindau mit folgenden Eckwerten zu genehmigen:

Erfolgsrechnung	Ergebnis aus Betrieb	5'063'532.55
	Ergebnis aus Finanzierung	498'265.93
	Operatives Ergebnis	5'561'798.48
	Ausserordentliches Ergebnis	-2'300'000.00
	Gesamtergebnis (Ertragsüberschuss)	3'261'798.48
Investitionsrechnung	Ausgaben Verwaltungsvermögen	3'624'064.29
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	485'941.11
	Nettoinvestitionen VV	3'138'123.18
	Ausgaben Finanzvermögen	0.00
	Einnahmen Finanzvermögen	0.00
	Nettoinvestitionen FV	0.00
Bilanz	Aktiven	78'515'107.92
	Passiven	78'515'107.92
	- davon zweckgebundenes Eigenkapital	15'596'192.16
	- davon zweckfreies Eigenkapital	43'826'428.33

Abschied der RPK

Die RPK Lindau hat die Jahresrechnung 2019 der Politischen Gemeinde Lindau geprüft und festgestellt, dass

die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Lindau finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2019 zu genehmigen.

2. Feuerwehr Illnau-Effretikon und Lindau Revision Anschlussvertrag

2.1. Das Wichtigste in Kürze

Die Feuerwehr der Stadt Illnau-Effretikon erfüllt seit 1994 auch Feuerwehraufgaben für die Gemeinde Lindau. Die Zusammenarbeit wurde mit einem Anschlussvertrag vereinbart. Die Stadt amtet dabei als Trägergemeinde. Der Anschlussvertrag ist zu revidieren und auf den aktuellen Stand zu bringen. Der neue Anschlussvertrag wurde insbesondere textlich überarbeitet. Die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen sind indessen inhaltlich dieselben geblieben.

2.2. Ausgangslage

Im Kanton Zürich sind die Gemeinden gemäss § 18 Abs. 1 und Abs. 2 des Gesetzes über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen (LS 861.1 vom 24. September 1978) verpflichtet, eine den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechende Feuerwehr zu unterhalten. Gemeinden können sich für Feuerwehraufgaben zusammenschliessen. Einerseits dient dies der Synergiegewinnung und andererseits bringt dies Einsparungen bei der Materialbeschaffung. Die Mannschaftsbestände ergänzen sich dadurch gegenseitig.

Zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und der Gemeinde Lindau besteht seit dem 11. Februar 1994 (Inkraftsetzung 1. Januar 1995) ein Anschlussvertrag im Aufgabenbereich der Feuerwehren, wobei die Stadt Illnau-Effretikon als Trägergemeinde die Verantwortung trägt. In der Zwischenzeit haben sich verschiedene Veränderungen ergeben, die eine Revision des Anschlussvertrages notwendig machen.

Der vorliegende Anschlussvertrag wurde der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Zürich (GVZ) zur Vorprüfung vorgelegt. Die GVZ ist von Gesetzes wegen zuständig für die strategische Führung und Aufsicht, die Alarmierung, die Ausbildung und die Ausrüstung der Feuerwehren im Kanton Zürich.

2.3. Genehmigung durch die Gemeindeversammlung

Bei einem Anschlussvertrag über die Feuerwehr handelt es sich um eine hoheitliche Aufgabe, die von der Gemeinde Lindau an die Stadt Illnau-Effretikon übertragen wird. Aufgrund von Art. 21 Ziffer 4 der Gemeindeordnung fällt die „Genehmigung von Vereinbarungen mit anderen Gemeinden durch den Beitritt zu Zweckverbänden oder durch Anschlussverträge, zwecks Besorgung von gemeinsamen Aufgaben“ in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

2.4. Die wichtigsten Änderungen

Der neue Anschlussvertrag wurde insbesondere textlich überarbeitet. Die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen sind indessen inhaltlich dieselben geblieben. Grundsätzlich entfallen aus dem bestehenden Anschlussvertrag jene Artikel, die aufgrund übergeordnetem Recht, insbesondere nach den Vorgaben der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, geregelt sind.

Neu wird im Art. 1 die Organisation Feuerwehr Illnau-Effretikon und Lindau als solche definiert. Im bisherigen Anschlussvertrag war erwähnt, dass die Gemeinden Illnau-Effretikon und Lindau für eine gemeinsame Feuerwehr besorgt sind.

Im neuen Anschlussvertrag wird definiert, dass die Führung der Feuerwehr im strategischen Bereich dem zuständigen Ressort der Trägergemeinde und im operativen Bereich dem Feuerwehrkommandanten obliegt. Zudem wird festgehalten, dass die Anstellung des Feuerwehrkommandanten im Einverständnis mit der Anschlussgemeinde durch die Trägergemeinde erfolgt. Der Erlass einer Feuerwehrverordnung erübrigt sich, da die Erledigung der Aufgabe nach den Vorgaben der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich zu erfolgen hat.

Im Art. 7 des neuen Anschlussvertrages wird erwähnt, dass für die Mitbenützung der Feuerwehrgebäude auf dem Gebiet der Trägergemeinde auf Basis der Gebäudefläche eine Gebühr verrechnet wird.

Die Kostenanteile werden neu im Art. 8 detaillierter erfasst. So wird ein Gemeinkostenzuschlag, bestehend aus Infrastruktur- und Overheadkosten, verrechnet.

Eine angemessene Information an die Anschlussgemeinde wird im Art. 10 erwähnt. Die Koordination erfolgt über die zuständigen Ressorts.

Art. 12 des bisherigen Anschlussvertrages in Bezug auf Disziplinarwesen und Strafen entfällt. Dies ist Bestandteil der operativen Führung.

Im neuen Anschlussvertrag wird gemäss Art. 13 die Kündigungsfrist auf zwei Jahre ausgedehnt. Bisher gilt eine Kündigungsfrist von einem Jahr.

Bei einer Annahme des Anschlussvertrages in beiden Gemeinden tritt der Vertrag am 1. Januar 2021 in Kraft.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

1. Der Anschlussvertrag zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und der Gemeinde Lindau über die Feuerwehr wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Anschlussvertrag in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

3. Zivilschutz Illnau-Effretikon und Umgebung Revision Anschlussvertrag

3.1. Das Wichtigste in Kürze

Die Zivilschutzorganisation der Stadt Illnau-Effretikon schloss im Jahre 1998 mit der Gemeinde Lindau und der damals noch eigenständigen Gemeinde Kyburg einen Anschlussvertrag über die zu erfüllenden Zivilschutzaufgaben ab. Im Verlaufe der Zeit stiessen die Gemeinden Weisslingen, Brütten und Nürensdorf zur Zivilschutzorganisation hinzu. Mittels einzelnen Anschlussverträgen wurden Aufgaben, Zuständigkeiten und Kompetenzen definiert.

Inhaltlich unterscheiden sich die Anschlussverträge nicht wesentlich. Es ist jedoch angezeigt, einen gemeinsamen Vertrag abzuschliessen und diesen auf den aktuellen Stand zu bringen.

3.2. Ausgangslage

Im Kanton Zürich sind die Gemeinden verpflichtet, gemäss § 5 des Zivilschutzgesetzes (ZSG; LS 522 vom 19. März 2007) eine Zivilschutzorganisation zu bilden und deren Einsatz zu regeln. Vorgesehen sind Einsätze bei Katastrophen und in Notlagen, für Instandstellungsarbeiten sowie für Einsätze zu Gunsten der Gemeinschaft. Weiter bestimmt § 8 des Zivilschutzgesetzes, dass sich die Gemeinden zur Aufgabenerfüllung zusammenschliessen können. Synergiegewinnung und Einsparungen bei der Materialbeschaffung sind wesentliche Gründe für einen Zusammenschluss.

Im Verlaufe der Zeit haben sich folgende Gemeinden für einen Anschlussvertrag an die Zivilschutzorganisation Illnau-Effretikon entschieden:

Gemeinde	Datum Anschlussvertrag
Lindau	Dezember 1998, formal revidiert 2002
Weisslingen	25. Oktober 2001
Brütten	30. Januar 2006
Nürensdorf	12. Juni 2009

Die Stadt Illnau-Effretikon steht bei allen Gemeinden als Trägergemeinde in der Verantwortung. Die verschiedenen Anschlussverträge sind in den wesentlichen Themen inhaltlich gleich gelagert, weisen textlich jedoch Unterschiede auf. Eine Vereinheitlichung und Anpassung an die aktuelle Praxis drängt sich auf.

3.3. Rahmenvertrag

Der im Jahre 1998 unterzeichnete Rahmenvertrag zwischen der Stadt Illnau-Effretikon, der Gemeinde Lindau und der damals noch eigenständigen Gemeinde Kyburg bildete die Grundlage für eine gemeinsame Zivilschutzorganisation und regelte die Rahmenbedingungen einer Rechtsbeziehung, die durch spätere Anschlussverträge konkretisiert wurden. Teilweise beinhaltet der Rahmenvertrag dieselben Bestimmungen wie in den Anschlussverträgen. Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden und der einfacheren Lesbarkeit wegen wird auf die Revision des Rahmenvertrages verzichtet. Die notwendigen Bestimmungen aus dem Rahmenvertrag sind in den neuen Anschlussvertrag zu integrieren.

3.4. Genehmigung durch die Gemeindeversammlung

Bei einem Anschlussvertrag über die Zivilschutzaufgaben handelt es sich um eine hoheitliche Aufgabe, die der Stadt Illnau-Effretikon von den Gemeinden Lindau, Weisslingen, Brütten und Nürensdorf übertragen wird. Aufgrund von Art. 21 Ziffer 4 der Gemeindeordnung fällt die „Genehmigung von Vereinbarungen mit anderen Gemeinden durch den Beitritt zu Zweckverbänden oder durch Anschlussverträge, zwecks Besorgung von gemeinsamen Aufgaben“ in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

3.5. Die wichtigsten Änderungen

Der neue Anschlussvertrag wurde insbesondere textlich überarbeitet. Die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen sind indessen inhaltlich dieselben geblieben. Grundsätzlich entfallen all jene Artikel, die aufgrund übergeordneten Rechts geregelt sind. Zudem ist im Rahmenvertrag die Rede von einer Sicherheitskommission. Diese ist bereits vor längerer Zeit aufgelöst worden. Ihre Aufgaben sind durch übergeordnetes Recht entfallen.

Der separate Artikel über die Vertragsdauer entfällt und bildet integrierenden Bestandteil von Art. 22. Vertragsänderungen bedürfen zukünftig der Zustimmung aller Anschlussgemeinden, sowie bei wesentlichen Änderungen der Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle. Die Kündigungsfrist wird neu auf zwei Jahre ausgedehnt. Bisher galt eine Kündigungsdauer von einem Jahr.

In Art. 9 wurden die Führungsaufgaben in einen operativen und einen strategischen Bereich unterteilt. Die operative Führung obliegt dem Zivilschutzkommandanten und die strategische Führung dem Ressort der Trägergemeinde.

Neu wird in Art. 10 präzisiert, dass finanzielle Aufwendungen für bauliche Veränderungen und Reparaturen sowie grössere Unterhaltsarbeiten von der Standortgemeinde zu tragen sind.

Im bisherigen Anschlussvertrag ist unter Art. 16 erwähnt, dass der Schutzraumkontrolleur durch die Sicherheitskommission der Trägergemeinde bestimmt wird. Dieser Artikel wird ersatzlos gestrichen, da diese Aufgabe durch den Zivilschutzkommandanten im Sinne der operativen Kompetenz wahrgenommen, beziehungsweise delegiert wird.

Bei einer Annahme des Anschlussvertrages in den Gemeinden tritt der Vertrag am 1. Januar 2021 in Kraft.

3.6. Zustimmung der Anschlussgemeinden

Der vorliegende Anschlussvertrag wurde mit den zuständigen Ressortvorständen der Gemeinden Brütten, Lindau, Nürensdorf und Weisslingen vorbesprochen und bereinigt. Zudem hat die kantonale Zivilschutzorganisation den Anschlussvertrag geprüft. Änderungen oder Ergänzungen wurden keine verlangt. Die Zustimmung durch die zuständigen Organe der Anschlussgemeinden bleibt jedoch vorbehalten.

Abklärungen bei der kantonalen Zivilschutzorganisation haben ergeben, dass die formale Anpassung der Anschlussverträge keiner kantonalen Genehmigung bedarf, da inhaltlich gegenüber den bisherigen Regelungen keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

1. Der Anschlussvertrag zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und den Gemeinden Lindau, Weisslingen, Brütten und Nürensdorf über die Zivilschutzorganisation wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Anschlussvertrag in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

4. Gestaltungsplan Huebstrasse Tagelswangen Genehmigung

4.1. Das Wichtigste in Kürze

Auf einigen Grundstücken zwischen der Hueb-, der Lindauer- und der Zürcherstrasse in Tagelswangen bestehen Absichten zur Neubebauung, darunter auch auf dem Grundstück der Garage Markwalder. Für diese Grundstücke wurde ein gemeinsames Bebauungskonzept entwickelt. Das Gebiet entlang der Zürcherstrasse gilt als Verdichtungsgebiet. Die Eigentümer haben einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet, der infolge der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung genehmigt werden muss.

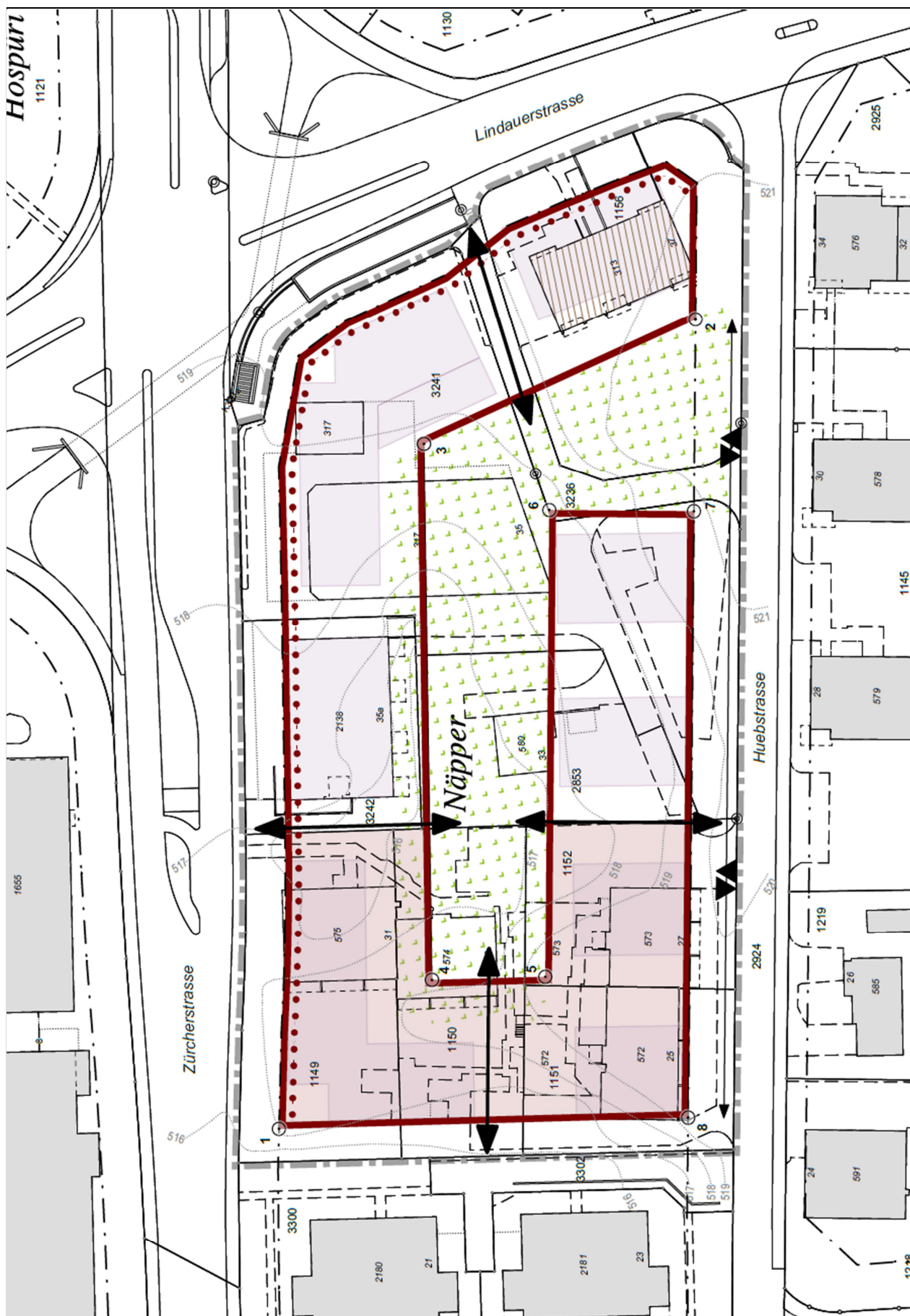
4.2. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3241 im Lindauer Ortsteil Tagelswangen befindet sich die Garage Markwalder. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, den Betriebsstandort freizugeben und an dieser Lage eine Überbauung mit Wohnnutzung zu realisieren. Das angrenzende Grundstück Kat. Nr. 2853 konnte kürzlich erworben werden. Auch auf umliegenden Grundstücken bestehen in absehbarer Frist Absichten zur Neubebauung. Das Bebauungskonzept für die Grundstücke soll gemeinsam entwickelt werden.

Das Gebiet entlang der Zürcherstrasse ist im regionalen Richtplan wie auch in der kommunalen Entwicklungsstrategie als Verdichtungsgebiet bezeichnet. Die Gemeinde Lindau beabsichtigt in den kommenden Jahren eine Revision der Nutzungsplanung. Um die Bebauung unabhängig vom Planungsablauf der Gesamtrevision zu ermöglichen, soll ein Gestaltungsplan erarbeitet werden.

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet und wird zu drei Seiten von den Strassen Zürcherstrasse, Lindauerstrasse und Huebstrasse begrenzt. Im Westen wird er mit den Grundstücken der Baugenossenschaft abgeschlossen.

Der Perimeter umfasst die folgenden Grundstücke: Kat. Nrn. 1149, 1150, 1151, 1152, 1156, 2853, 3236, 3241 und 3242 mit einer Gesamtfläche von 10'741 m².





Kanton Zürich
 Gemeinde Lindau

Privater Gestaltungsplan Huebstrasse

Situation

1:500

Aufstellung durch die Grundeigentümer am
 Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ)
 Christoph Trautweiler Marco Reggio

Erbgemeinschaft Rossi-Schmid
 Claudie Rossi Giella Rossi

Garage Markwälder AG
 Michael Zehnder

Gemeinde Lindau

Stefan Gutknecht Paula Gutknecht-Stähli MaTris GmbH
 Urban Wymann

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am
 Namens der Gemeindeversammlung Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am
 Für die Baudirektion: BDV.Nr.

Kat. Nm. 1149, 1150, 1151 und 1152

Kat. Nr. 1156

Kat. Nm. 2853 und 3241

Kat. Nr. 3236

Kat. Nr. 3242

Suter • von Känel • Wild • AG
 Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
 Fördibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
 Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

325 86 - 10.2.2020

Festlegungen


 Geltungsbereich

Ziff. 1.2


 Baubereich

Ziff. 2.1 Abs. 1


 Koordinatenpunkt


 Blickkorridor
 (mit Anordnungsspielraum)

Ziff. 2.1 Abs. 2


 massgebendes Terrain

Ziff. 2.4


 Erdgeschoss Zürcher-/Lindauerstrasse

Ziff. 2.6 Abs. 2


 gemeinnütziges Wohnen

Ziff. 3.1


 Aussenraum
 (mit Anordnungsspielraum)

Ziff. 4.2


 Arealanschlüsse MIV
 (mit Anordnungsspielraum)

Ziff. 6.1

Information


 Baulinie bestehend


 Bestandesbauten ausserhalb Perimeter


 Bauten gemäss Bebauungsstudie Var. "Punktbauten"


 Kommunales Inventarobjekt

Koordinatenwerte

Nr.	E - Koordinaten	N - Koordinaten
1	2'693'279.361	1'254'161.542
2	2'693'417.225	1'254'176.468
3	2'693'378.677	1'254'200.546
4	2'693'311.083	1'254'154.549
5	2'693'320.961	1'254'140.413
6	2'693'380.693	1'254'179.041
7	2'693'392.639	1'254'160.568
8	2'693'315.041	1'254'110.486

Grundlagedaten
 Amtliche Vermessung: GIS Browser ZH vom 28.6.2018
 Daten der Amtlichen Vermessung
 Die Daten der Flurpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen
 Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt.
 Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung.
 Ihre Lage beruht auf früheren Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine
 Gewähr durch den Geometer besteht.



0
 5
 10
 25 m

13

Geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau

Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau (BZO) vom 19. Mai 2014 gelten in der Wohnzone W3 die folgenden Grundmasse:

- Gebäudehöhe max. 10.5 m
- Gebäudelänge max. 30 m
- Grenzabstand mind. 5 m
- Dachgeschosse max. 1
- Vollgeschosse max. 3
- Baumassenziffer max. 2.0 m³/m²
- Baumasse für verglaste Balkone etc. max. 0.2 m³/m²

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf die Baumasse um höchstens 0.2 m³/m² erhöht werden. Im Gebiet entlang der Zürcherstrasse darf der maximale Gewerbeanteil maximal 60 % betragen.

Nutzung

Die Nutzungsmöglichkeiten werden gegenüber der heutigen Situation nicht verändert.

Bauliche Dichte

Sowohl der regionale Richtplan wie auch die kommunale Entwicklungsstrategie sehen die Prüfung einer Erhöhung der Baumasse an dieser Lage vor. Verschiedene Dichtestufen von 2.0 (rechtkräftige BZO) bis 5.0 Baumassenziffer wurden im Entwurf wie auch im Modell überprüft. Die Baumassenziffer 4.0 wurde als optimale Dichte beurteilt.

Die Bauten an der Zürcherstrasse weisen fünf Vollgeschosse und eine Tiefe von 12 m auf. Mit diesen Abmessungen kann auf die Lärmsituation an der vielbefahrenen Strasse Rücksicht genommen und eine gute Besonnung sichergestellt werden. Auf Attikageschosse, welche zur Strasse gewandt sind, wird verzichtet. Mit der Baumassenziffer 4.0 wird die Massstäblichkeit des Quartiers nicht verändert. Die grosszügigen Freiräume und die Punktbauten bilden einen guten Übergang zu den benachbarten Gebäuden. Mit vier Vollgeschossen entlang der Huebstrasse sind wohnhygienisch gute Grundrisse möglich. Bei einer höheren Dichte kann dies nicht mehr gewährleistet werden.

Unterlagen

Der eingereichte private Gestaltungsplan "Huebstrasse" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Situation 1:500, Datum 10.02.2020
- Bestimmungen, Datum 10.02.2020
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Datum 10.02.2020

4.3. Öffentliche Auflage / Einwendungen / kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23. Oktober 2019 den privaten Gestaltungsplan "Huebstrasse" zur Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG fand vom 15. November 2019 bis 13. Januar 2020 statt. Innert Frist sind keine Einwendungen vorgebracht worden.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan vorgeprüft und mit Schreiben vom 25. Juli 2019 Stellung genommen. Der Gestaltungsplan wurde positiv beurteilt. Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise und Vorschläge wurden entsprechend geprüft. Die Ausführungen sind im "Erläuternden Bericht" gemäss Art. 47 RPV auf den Seiten 25 ff enthalten.

4.4. Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplans

Ziel des privaten Gestaltungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung der Grundstücke zu schaffen. Dabei wird insbesondere dem Aspekt der Verdichtung und der Etappierung auf den verschiedenen Grundstücken Rechnung getragen:

- Mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung im Vergleich zu den geltenden Bestimmungen der Regelbauweise von "befriedigend" (§ 238 Abs. 1 PBG) auf "besonders gut" (§ 71 PBG) erhöht.
- Die Beurteilung der erhöhten qualitativen Anforderungen erfolgt entweder über ein unabhängiges Fachgutachten oder über ein Konkurrenzverfahren. Damit kann das Lösungsspektrum im Gestaltungsplan noch offen gelassen und dennoch eine hohe Qualität sichergestellt werden. Die Gemeinde ist bei Konkurrenzverfahren miteinzubeziehen.
- Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit einem Baubereich festgelegt. Die Zahl der Bauten ist innerhalb des Baubereichs frei. Zur Verhinderung einer vollständig geschlossenen Bauweise sowie zur Sicherstellung einer guten Belichtung der untersten Stockwerke und Durchlässigkeit des Areals für den Fussverkehr werden Blickkorridore mit einem Anordnungsspielraum bezeichnet.
- Die heute festgelegte Wohnnutzung mit einem Anteil an Gewerbe wird beibehalten, eine Bestimmung ist daher nicht notwendig. Der maximale Anteil an Gewerbe von 60% gemäss BZO ist weiterhin zu beachten.
- Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung wird ein Flächenanteil für gemeinnützigen und/oder preisgünstigen Wohnungsbau festgeschrieben.
- Bei der Gestaltung der Vorbereiche ist ein allfälliges Konzept für die siedlungsverträglichere Gestaltung der gesamten Zürcherstrasse zu berücksichtigen.
- Das Aussenraumkonzept hat die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Die Vorgaben der BZO sind daher zu übertreffen.
- Die Gesamthöhe beträgt aufgrund der Bebauungsstudie 13.5 m. Dies entspricht vier Vollgeschossen. Für den Bereich am Knoten Zürcherstrasse/Lindauerstrasse wird eine Gesamthöhe von 16.5 m festgelegt. Das Erdgeschoss hat in diesem Bereich eine lichte Höhe von 4 m aufzuweisen.

4.5. Erwägungen

Gemäss Art. 24 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung von Gestaltungsplänen, welche von der Bau- und Zonenordnung abweichen, zuständig. Der Gemeinderat unterbreitet deshalb der Gemeindeversammlung den Antrag, dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan "Huebstrasse" zuzustimmen. Er ist überzeugt, dass damit die Prämissen der Raumplanung für eine Verdichtung nach Innen in einer den örtlichen Gegebenheiten vorbildlich angepassten Weise umgesetzt werden.

4.6. Städtebaulicher Vertrag

Ziffer 2.5 der Gestaltungsplanbestimmungen sieht vor, die in der Grundordnung geltende Bau-massenziffer von 2.0 m³/m² auf 4.0 m³/m² zu erhöhen. Dadurch erfahren die Grundstücke im Perimeter des Gestaltungsplans einen planungsbedingten Vorteil im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG. Dieser Vorteil soll mit dem städtebaulichen Vertrag entschädigt werden.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die Entschädigung teilweise in Sachleistungen, teilweise in einer Geldleistung erbracht werden soll. Die Gemeinde Lindau wird die Geldleistung

für die anstehenden Projekte der Schulraumerweiterung einsetzen und dafür zweckgebunden in der Gemeinderechnung führen.

Diese Vereinbarung regelt ergänzend zum Gestaltungsplan "Huebstrasse" vom 10.02.2020 den Ausgleich des planungsbedingten Vorteils, der beim Inkrafttreten des Gestaltungsplans auf den Grundstücken im Gestaltungsplanperimeter entsteht. Der Vertrag wird im Entwurf bis zur Gemeindeversammlung vorliegen. Unterzeichnet wird der Vertrag mit Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplanes.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

1. Der private Gestaltungsplan „Huebstrasse“ wird gemäss den obigen Erwägungen zuhanden der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2020 genehmigt.

Der private Gestaltungsplan "Huebstrasse" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Situation 1:500, Datum 10.02.2020
 - Bestimmungen, Datum 10.02.2020
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, die sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK Lindau hat den Antrag geprüft. Sie beantragt der Gemeindeversammlung dem Antrag

1. Der private Gestaltungsplan "Huebstrasse" wird gemäss den obigen Erwägungen zuhanden der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2020 genehmigt.
2. Der private Gestaltungsplan "Huebstrasse" besteht aus folgenden Bestandteilen:
 - Situation 1:500, Datum 10.02.2020
 - Bestimmungen, Datum 10.02.2020
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, die sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.

zuzustimmen.