

## Dorfkernentwicklung Lindau

Standortbestimmung, Szenarienentwicklung und weiteres Vorgehen





---

## Impressum

<b>Auftraggeberin</b>	Gemeinde Lindau
<b>Projektleitung</b>	Erwin Kuilema, Gemeindeschreiber
<b>Projektnummer</b>	18140
<b>Datei</b>	18140_V2_Bericht_Dorfkernentwicklung_Lindau_190930
<b>Berichtversion</b>	30. September 2019
<b>Bericht verfasst von</b>	Eva Gerber / eva.gerber@kontextplan.ch Stephanie Tuggener / stephanie.tuggener@kontextplan.ch Boris Szélpal / boris.szélpal@kontextplan.ch



---

# Inhalt

---

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>6</b>
1.1 Auslöser	6
1.2 Ziele des Projekts	6
1.3 Vorgehen	6
1.4 Perimeter/Liegenschaften	7
1.5 Partizipativer Ansatz	7
<hr/>	
<b>2. Standortbestimmung</b>	<b>8</b>
2.1 Baurechtliche, raumplanerische Rahmenbedingungen	8
2.2 Ausgangslage Immobilien, Grundstücke	10
2.3 Nahversorgungssituation, sozialräumliche Infrastruktur	12
2.4 Nachfragepotenziale	13
2.5 Nutzungsbedürfnisse und- ideen	15
2.6 Fazit Standortbestimmung	16
<hr/>	
<b>3. Leitsätze Dorfkernentwicklung</b>	<b>18</b>
3.1 Vision	18
3.2 Leitsätze Dorfkernentwicklung	18
<hr/>	
<b>4. Szenarien Dorfkernentwicklung Lindau</b>	<b>19</b>
4.1 Bewertungskriterien	19
4.2 Idealtypische Szenarien	20
4.3 Fazit Szenarienbewertung, Szenarioentscheid	28
<hr/>	
<b>5. Informationsveranstaltung vom 25. Juni 2019</b>	<b>29</b>
<hr/>	
<b>6. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen</b>	<b>31</b>
6.1 Ergebnis des bisherigen Prozesses	31
6.2 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	31
<hr/>	
<b>7. Stellungnahme des Gemeinderats</b>	<b>33</b>
7.1 Inhalt des Projektes	33
7.2 Weiteres Vorgehen	34



---

## Anhang

- I. Übersicht Nutzungsbedürfnisse
- II. Protokolle Interviews Anspruchsgruppen
- III. Protokoll Informations- und Mitwirkungsveranstaltung
- IV. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen
- V. Vertiefte Szenarienbewertung mit Wirtschaftlichkeitsanalyse
- VI. Szenarien und Untervarianten, Stand 20. Februar 2019
- VII. Best Practice Dorfkernentwicklung
- VIII. Grundlagen



---

## Abbildungen und Tabellen

1 Grundstücke im Perimeter	7
2 Ausschnitt Zonenplan Dorfkern Lindau (Quelle: <a href="https://maps.zh.ch/">https://maps.zh.ch/</a> )	9
3 Übersicht Liegenschaften / Grundstücke im Besitz der Gemeinde	10
4 Übersicht Liegenschaften im Umfeld	11
5 Nahversorgungssituation und sozialräumliche Infrastruktur	12
6 Übersicht Anspruchsgruppen Interviews	15
15 Informationsveranstaltung vom 25. Juni, Plenum	29
16 Einschätzungen der Teilnehmenden zu den Zielen des Gemeinderats	30
17 Diskussionen an der Informationsveranstaltung vom 25. Juni 2019	30
18 Szenario 6	32



---

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Auslöser

---

Die publikumsorientierten Nutzungen im Dorfkern Lindau sind in den letzten 10 Jahren stetig zurückgegangen (Schliessung Volg, Post, zeitweilige Schliessung des Restaurant Rössli). Das Nahversorgungsangebot und die Möglichkeiten für Begegnungen im Dorfkern sind geschrumpft. Der öffentliche Raum ist nicht als Begegnungsort gestaltet.

Die gescheiterte Abstimmung über den Umzug der Gemeindeverwaltung ins Areal Dreispitz in Tagelswangen gab schliesslich den Anstoss, die Dorfkernentwicklung und die Lösungssuche für die Gemeindeverwaltung gesamtheitlich anzugehen. Dazu löste der Gemeinderat das vorliegende Projekt aus. Parallel läuft ein kurzfristigeres Projekt, das sich um die unmittelbaren Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung kümmert (Übergangslösung).

## 1.2 Ziele des Projekts

---

Unter Einbezug wichtiger Stakeholder in der Gemeinde sollen Szenarien für die Dorfkernentwicklung erarbeitet und bewertet werden. Die Szenarien sollen machbare und auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Gemeindeverwaltung zugeschnittene Lösungswege aufzeigen.

In diesem Bericht wird der Prozess der Erarbeitung politischer Leitsätzen und Ziele für die Dorfkernentwicklung sowie die Entwicklung und Bewertung von Szenarien dargestellt. Zum Schluss werden Empfehlungen für das weitere Vorgehen aufgezeigt.

## 1.3 Vorgehen

---

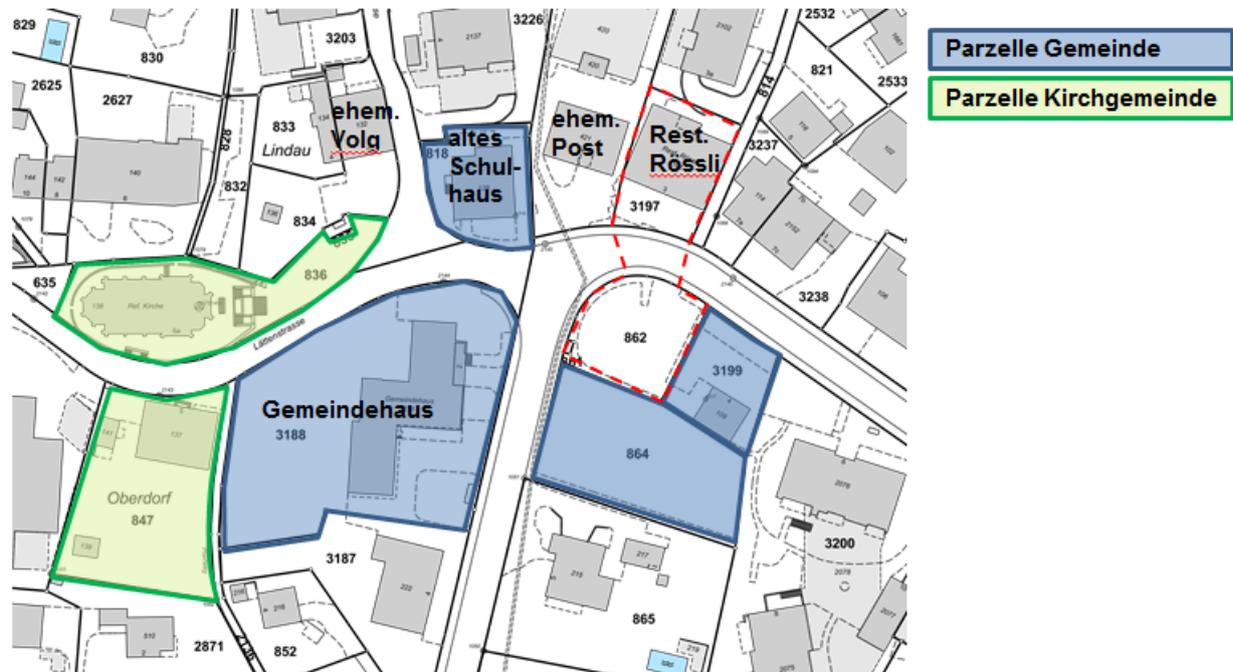
Der Prozess gliederte sich in folgende Schritte:

1. **Standortbestimmung:**  
Auswertung von Dokumenten, relevanten Rahmenbedingungen  
Best-Practice-Beispiele, Gespräche mit wichtigen Stakeholdern
2. **Leitsätze Dorfkernentwicklung**
3. **Szenarien Dorfkernentwicklung**  
fachliche Erarbeitung von Szenarien, Bewertung der Szenarien durch Gemeinderat, favorisiertes Szenario und Ziele Dorfkernentwicklung
4. **Informations- und Mitwirkungsveranstaltung** mit der Bevölkerung,  
Diskussion Ziele Dorfkernentwicklung
5. **Bericht und Empfehlungen**



## 1.4 Perimeter/Liegenschaften

Der Projektperimeter umfasst die Liegenschaften und Grundstücke im Besitz der Gemeinde. Die Parzellen der Kirchgemeinde sowie diejenigen des Restaurants Rössli sind Teil des Betrachtungsperimeters und werden mitbedacht.



1 Grundstücke im Perimeter

## 1.5 Partizipativer Ansatz

Der Gemeinderat setzte sich zum Ziel, relevante Anspruchsgruppen im Laufe des ganzen Prozesses regelmässig einzubeziehen. Die Bedürfnisse der Bevölkerung sollen frühzeitig einfließen, damit ein akzeptanzfähiges Szenario entwickelt wird.

Mit folgenden Gefässen wurde der Dialog mit den Anspruchsgruppen sichergestellt:

- Interviews mit Vereinen, politischen Parteien, Organisationen und Anspruchsgruppen (vgl. Anhang I)
- Begleitgruppe aus der Bevölkerung
- Öffentliche Informations- und Mitwirkungsveranstaltung
- Regelmässige Information im Lindauer



## 2. Standortbestimmung

*Stand Dezember 2018*

### 2.1 Baurechtliche, raumplanerische Rahmenbedingungen

In diesem Abschnitt werden baurechtliche, raum- und verkehrsplanerische Rahmenbedingungen aufgezeigt, welche bei der Szenarientwicklung berücksichtigt werden müssen.

#### Raumentwicklungsstrategie RES

Im Jahr 2017 wurde unter Einbezug der Bevölkerung eine Raumentwicklungsstrategie für die Gemeinde Lindau erarbeitet. Diese analysiert die räumliche Entwicklung und definiert fünf Ziele der künftigen Entwicklung. Relevant für die Szenarientwicklung ist insbesondere, dass beim Ausbau von Gemeindefrastruktur nutzungsflexible Gebäude entwickelt und bei Standortentscheidungen räumliche Synergien genutzt werden sollen. Standortentscheidungen in der Gemeinde Lindau sind besonders komplex, da die Gemeinde aus vier verschiedenen Ortsteilen mit unterschiedlichen Ausgangslagen und Infrastrukturen besteht.

Als zentrale Qualitäten der Gemeinde werden ihre dörfliche Struktur, die vier unterschiedlich geprägten Ortsteile und das familienfreundliche „Wohnen im Grünen“, eingebettet in Erholungslandschaft, beschrieben.

Die Ortsteile sollen entsprechend ihren spezifischen Qualitäten entwickelt werden. Für den Ortsteil Lindau heisst das, die dörfliche Struktur zu erhalten und den Dorfkern aufzuwerten.

Die grössten Baulandreserven für Wohnen liegen in Winterberg (Ölwis/Blankenwis), sowie in Grafstal (Quartierplan Dorf). Reserven in der Zone für öffentliche Infrastrukturen befinden sich in Tagelswangen (Plattenächer). Im Ortsteil Lindau gibt es keine vergleichbaren Reserven. Die gemeindeeigenen Parzellen im Dorfkern stellen ein Potenzial dar, wobei nur der „Chilbiplatz“ (Parzelle 864) unbebaut ist.

Das Ziel der RES, dass beim Ausbau der Gemeindefrastruktur nutzungsflexible Gebäude entwickelt und bei Standortentscheidungen räumliche Synergien genutzt werden sollen, kann als Leitlinie für die Dorfkernentwicklung übernommen werden. Ein Neubau im Dorfkern soll in die dörfliche Struktur eingebettet sein und den Dorfkern aufwerten.

#### Bau- und Zonenordnung BZO

Der Projektperimeter befindet sich komplett in der Kernzone. Diese Zone „be-zweckt die Erhaltung und Erneuerung der Dorfkerns und deren näheren Umgebung in ihrer räumlichen und baulichen Struktur“ (Bau- und Zonenordnung Lindau). Es sind Wohnhäuser, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Bauten zugelassen.

Die Kernzone definiert Massvorschriften für Neubauten (u.a. maximal 2 Voll-

---

Räumliche Synergien nutzen

---

Vier Ortsteile, disperse Ausgangslage

---

Dörfliche Struktur erhalten, Dorfkern aufwerten

---

Potenzial Gemeindeparzellen in Kernzone

---

Kernzonenvorschriften setzen Rahmen für bauliche Entwicklung im Dorfkern Lindau





## Mobilität

Die Ortsdurchfahrt (Tagelwanger-/Neuhofstrasse) ist eine Gemeindestrasse (Tempo: 50). Die Kantonsstrasse biegt vor Einfahrt in den Dorfkern nach links Richtung Nürens Dorf ab. Rund um die Kirche (Lättenstrasse, Hinterdorfstrasse) gilt eine Tempo 30 Zone. Eine Umgestaltung des Strassenraums könnte zur Verkehrssicherheit und zur Aufenthaltsqualität im Dorfkern beitragen. Die Möglichkeiten für Tempo 30 wären in Abhängigkeit von der Buserschliessung und im Kontext aller Ortsteile zu prüfen.

---

Aufwertungspotenzial  
Strassenraum

Mehrere Buslinien erschliessen den Ortsteil Lindau mit dem öffentlichen Verkehr. Die Haltestelle Nürens Dorfstrasse wird mit den Linien 658 und 659 bedient (nur Stosszeiten werktags), die Haltestelle Lindau Dorf mit der Linie 650 (Halbstundentakt montags 06.00 - 21.30, samstags 07.00 - 20.00, sonntags Stundentakt).

---

Gute ÖV-Erschliessung

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bus) ist gut. Eine Umgestaltung des Strassenraums stellt eine Chance für die Verbesserung der Verkehrssicherheit und die Aufwertung des Dorfkerns dar.

## 2.2 Ausgangslage Immobilien, Grundstücke

Die politische Gemeinde Lindau besitzt mit dem Gemeindehaus, dem alten Schulhaus sowie den Parzellen Nr. 864 (Chilbiplatz) und Nr. 3199 (Trafohäuschen / Entsorgungsstelle) diverse zentrale Liegenschaften und Grundstücke.

Liegenschaft/ Grundstück	Nutzung	Zustand	Rahmenbedingungen einer Entwicklung
Gemeindehaus 	Gemeindeverwaltung (Büros, Schalter, Sitzungszimmer) Garagen: Feuerwehrgarage wird durch die Feuerwehr Illnau-Effretikon genutzt (Transportwagen) Zwei Einzelgaragen an Dritte vermietet (Mieter aus der Nachbarliegenschaft) Eine Einzelgarage durch den Bereich Liegenschaften genutzt (Abstellplatz Elektrofahrzeug) Vorplatz mit Linde, Parkplätzen Rückwertig grosszügige Wiese Grundstücksfläche: 2881m <sup>2</sup> davon Umschwung 2309 m <sup>2</sup>	Baujahr 1936; saniert 2007 mit Zeithorizont 10-15 Jahre; guter Zustand, nicht mehr bedürfnisgerecht („Patchwork-Haus“)	Verwaltung hat Bedarf nach mehr Platz, genügt Anforderungen (u.a. Sicherheit) nicht mehr. Auch künftig Bedarf für Stellplatz des Unterhaltsfahrzeugs der Liegenschaftenverwaltung. Vereinbarung mit Feuerwehr Illnau-Effretikon müsste überprüft werden (Standort Transportwagen). Die Feuerwehrgarage wird an der Chilbi jeweils leer geräumt und genutzt. Im Jahr 1999 wurde bereits eine architektonische Studie für einen Neubau erstellt.
Altes Schulhaus 	Gemeindebibliothek im Parterre (EG) (Renovation 2009) Keller (UG) und 5 1/2-Zimmer Wohnung (1. OG u. DG) vermietet Baumbestand Grundstücksfläche: 591m <sup>2</sup> Grundfläche Gebäude: 209 m <sup>2</sup>	Baujahr 1895; mittelmässig; Schimmel im Keller	Bibliothek ist nicht standortgebunden. Schützenswertes Gebäude gemäss kommunalem Inventar.

### 3 Übersicht Liegenschaften / Grundstücke im Besitz der Gemeinde



<p>Chilbiplatz (Parzelle Nr. 864)</p> 	<p>Parkplätze; Basketballplatz Brunnen mit Bänkli und Baum 1x /Jahr belegt mit Chilbi Grundstücksfläche: 1143 m<sup>2</sup></p>	<p>gepflästert / asphaltiert</p>	<p>Eine vergleichbare Fläche für die Chilbi ist sicherzustellen. Die Parkplätze werden bei Anlässen (Hochzeiten, Gottesdienste, Konzerte, Kerzenziehen) regelmässig genutzt, Parkplätze sind auch künftig anzubieten.</p>
<p>Trafohäuschen, Entsorgungsstelle (Parzelle Nr. 3199)</p> 	<p>Parzelle belegt durch Entsorgungsstelle (ca. 2014 installiert) und Trafohäuschen (Haupteinspeisung, Steuerung). Grundstücksfläche: 492 m<sup>2</sup></p>	<p>bebaut</p>	<p>Stark standortgebunden, die Haupteinspeisung sowie zusätzliche Mittelspannungsschalter befinden sich im Trafohäuschen.</p>

Die Liegenschaften der Kirche sowie das Restaurant Rössli inkl. Parkplatz (Privatbesitz) werden auf Grund ihrer zentralen Lage und der noch ungewissen Potenziale und allfälliger Synergien für die Dorfkernentwicklung mitgedacht.

Liegenschaft/ Grundstück	Nutzung	Zustand	Rahmenbedingungen einer Entwicklung
<p>Restaurant Rössli</p> 	<p>Küche, Gaststube, kleiner Saal (Kapazität für ca. 20 Personen), zwischenzeitlich ungenutzt 4 Eigentumswohnungen im OG Grundfläche Gebäude 339 m<sup>2</sup></p>	<p>Guter Zustand, renoviert 2010: Küche und Gaststube neuwertig; nach längeren Leerstand wurde das Gebäude im Herbst 2018 verkauft</p>	<p>Wiedereröffnung im Dezember 2018, nach rund zwei Jahren Leerstand.</p>
<p>Parkplatz</p> 	<p>Parkplätze (Kiesfläche), Baumbestand Grundstücksfläche: 602 m<sup>2</sup> Tendenziell unternutzt</p>	<p>Kies mit Baumbestand</p>	<p>Privater Gestaltungsplan: Kann nicht bebaut werden, da Kompensation für höhere Ausnutzung Rössli-Gebäude (Nutzungstransfer). Nutzung als Freiraum, Standort für Tiefgaragen denkbar.</p>
<p>Pfarrhaus mit Garten</p> 	<p>Keller: Kerzenziehen EG: Küche, Mehrzweckraum (z.B. Sonntagsschule, Kranzbinden) OG: Büros Pfarrpersonen, Wohnung (steht aktuell leer) Tendenziell unternutzt Grosszügiger Garten, kaum genutzt. Grundstücksfläche: 1378 m<sup>2</sup> Grundfläche Gebäude: 214 m<sup>2</sup></p>	<p>denkmalgeschützt Wohnungen und Garten in gutem Zustand</p>	<p>Abhängig von künftigem Bedarf der Kirchgemeinde, verstärkte Zusammenarbeit mit benachbarten Kirchgemeinden absehbar. Denkmalgeschütztes Ensemble. Die Kirchgemeinde könnte ihre Angebote grundsätzlich auch in einem neuen Raumangebot anbieten und das Pfarrhaus so für eine künftige Nutzung freispielen.</p>

#### 4 Übersicht Liegenschaften im Umfeld



## 2.3 Nahversorgungssituation, sozialräumliche Infrastruktur

Das Nahversorgungsangebot im Ortsteil Lindau ist schwach. Es gibt keine Einkaufsmöglichkeiten. Im Dezember 2018 wurde das Restaurant Rössli wieder eröffnet, was eine Verbesserung des Angebots zur Folge hatte. Für Angebote des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung und die meisten Freizeitangebote muss auf die anderen Ortsteile ausgewichen werden.

Schwache Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Es gibt wenige soziale Treffpunkte im Ortsteil Lindau (Bibliothek, Kirche, Kafi in der Emdwis). Ein Ort, wo täglich Begegnungen (z.B. Einkauf) stattfinden können, fehlt.

Die Distanzen (Luftlinie) in die anderen Ortsteile, den Weiler Eschikon und nach Effretikon sind gering (Eschikon 1.4 km, Winterberg 2.3 km, Grafstal 2.3 km, Tagelswangen 1.1 km, Effretikon 2 km).

Die medizinische Versorgung in der ganzen Gemeinde ist ungenügend, die beiden Arztpraxen sind ausgelastet.

Hausarztpraxen sind ausgelastet

Angebot	Angebote im Ortsteil Lindau	Angebote in anderen Ortsteilen
<b>Einkauf</b>	-	Dorfladen Winterberg (ca. 2.3 km) Hofladen Strickhof, Eschikon (ca. 1 km) Volg Tagelswangen (ca. 1.2 km) Volg Grafstal (ca. 2.3 km) Effimärt (ca. 2 km)
<b>Gastronomie</b>	Kafi Emdwis (2x / Monat, 3h nachmittags) Restaurant Rössli	Kafichanne (Tagelswangen) Restaurant Riet (Tagelswangen) Restaurants in Grafstal (Tanne, Frieden, Thalegg) Restaurant Golfplatz (Kleinikon) Café Raindli (Winterberg) Restaurant Bläsihof (Winterberg)
<b>Medizinische Versorgung</b>	-	Ärztzentrum Dreispitz (3 Ärzte, Teilzeit), Tagelswangen Dr. med. M.-J. Järvinen, Tagelswangen
<b>Freizeitangebote, Soziale Infrastruktur</b>	Bibliothek (3x / Woche, je 2h morgens, nachmittags und abends; jeden 1. Samstag im Monat morgens) Pfarrhaus (sonntags; häufiger im Advent, z.B. Kerzenziehen) Kirche (sonntags) Spielgruppe (Dienstag, 08.30 – 11.30 Uhr) Pfadi (1x / Woche) Goldgräber (religiöser Kindertreff, 1x / Woche) Grillplätze am Waldrand Gemeindefschützenverein Pistolenschützenverein Chilbi (Sonntag, Montag, 1x / Jahr) Kindergarten mit Gymnastikraum und Spielplatz	Schwimmbad Grafstal Sportplatz Grafstal Bucksaal Tagelswangen Jugendräume Adidashaus Tagelswangen Schulhäuser inkl. Turnhallen in Grafstal, Winterberg, Tagelswangen
<b>Dienstleistungen</b>	Öffentliche Verwaltung Coiffeur Silvia	

### 5 Nahversorgungssituation und sozialräumliche Infrastruktur



## 2.4 Nachfragepotenziale

---

Die Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Entwicklung werden analysiert und in Bezug gesetzt zur vorhandenen öffentlichen Infrastruktur. Im Zentrum steht die Frage, welche Nachfrage nach öffentlicher Infrastruktur und / oder privaten Dienstleistungen im Dorfkern Lindau künftig besteht.

### Bevölkerung, Wohnen

Die Bevölkerung der Gemeinde Lindau erfuhr in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum. Aktuell leben rund 5'600 Personen in der Gemeinde, im Jahr 1990 waren es erst 3'300. Lindau ist der bevölkerungsmässig kleinste Ortsteil (rund 760 Personen bzw. 14% im Jahr 2016, Quelle: RES). Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Ortsteil Lindau ist unterdurchschnittlich, der Anteil an Personen über 65 Jahren überdurchschnittlich. Viele dieser älteren Menschen leben in Einfamilienhäusern, da gut 70% der Wohngebäude im Ortsteil Lindau Einfamilienhäuser sind (Quelle: RES). Diese Ausgangslage lässt einen Generationenwechsel in gewissen Einfamilienhäusern erwarten, in Folge dessen der Anteil an Familien mit Kindern ansteigen könnte. Dieser Generationenwechsel ist bereits spürbar (Kindergarten ist voll belegt, Spielgruppe führt Warteliste).

Die Raumentwicklungsstrategie orientiert sich an einem mittleren Szenario und geht von einem Bevölkerungswachstum von 1400 bis 1900 Personen in den nächsten 20 bis 25 Jahren aus. Um Wohnraum für diese Personen zu schaffen, sind an passenden Standorten die Bauzonkapazitäten zu erhöhen (die vorhandenen Bauzonen decken nur den Bedarf der nächsten 10-15 Jahre).

Die niedrige Leerwohnungsquote von 0.7 (%) liegt deutlich unter jener des Bezirks Pfäffikon (1.93) und unter dem kantonalen Wert von 0.99 (Stand 2018, Quelle: Statistik ZH Gemeindeporträt). Dies unterstreicht die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Lindau bzw. deren Attraktivität als Wohnstandort.

Es kann mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden. Es zeichnet sich ein Generationenwechsel ab, der zu einem höheren Anteil an Familien mit Kindern führen kann. In diesem Zusammenhang ist der Bedarf nach kleinen, barrierefreien Mietwohnungen zu klären.

### Wirtschaft

Von rund 1800 Vollzeitstellen (VZA) in der Gesamtgemeinde befinden sich 190 im Ortsteil Lindau (Quelle: maps.zh.ch, Beschäftigtenstatistik 2013). Ein Grossteil davon liegt im Arbeitsplatzgebiet Rigacher (Strabag, div. Handwerksbetriebe). Die meisten Arbeitsplätze liegen im Ortsteil Tagelswangen (725). Der landwirtschaftliche Cluster von Bildungs-, Forschungs- und Beratungsinstitutionen (AgroVet-Strickhof, agridea, kantonale Fischerei- Jagdverwaltung) im Weiler Eschikon bietet ein Nachfragepotenzial für Wohnraum und Dienstleistungen. Heute gibt es in Eschikon bereits knapp 300 Arbeitsplätze. Auf dem ehemaligen Maggi-Areal im Ortsteil Grafstal/Kemptthal ist das Unternehmen Givaudan ansässig. Dieses plant 500 neue Arbeitsplätze. Auf dem übrigen Areal (rund 2/3 wurden von Givaudan verkauft) ist mit „The Valley“ eine grossangelegte Arealentwicklung im Gang. In 10 bis 15 Jahren sollen

---

Überdurchschnittlich viele ältere Personen in Lindau

---

Bevölkerungswachstum von knapp 2000 Personen erwartet bis 2050

---

Niedrige Leerwohnungsquote

---

Nachfragepotenziale durch Arbeitsplatzgebiete im Umfeld



weitere rund 1500 Arbeitsplätze geschaffen werden. Aktuell ist der Gestaltungsplan in Arbeit.<sup>1</sup>

Im Ortsteil Grafstal/Kemptthal zeichnet sich eine starke Arbeitsplatzentwicklung ab. Diese neuen Arbeitsplätze erzeugen eine Nachfrage nach Wohnraum sowie nach Dienstleistungen (z.B. Gastronomie). Ein Bedarf nach Gewerbeflächen im Ortsteil Lindau ist aktuell nicht auszumachen.

## Öffentliche Infrastruktur

Eine erste Abschätzung zum **Schulraumbedarf** zeigt, dass die Anzahl Klassen von aktuell rund dreissig auf über fünfunddreissig (Schuljahr 2024/2025) steigen wird (Quelle: RES). Damit geht ein Bedarf an Gruppenräumen und Klassenzimmern einher. Die heutigen Angebote an **Tagesstrukturen** werden den künftigen Kinderzahlen nicht mehr entsprechen und müssen ebenfalls schrittweise ausgebaut werden.

Die vorhandenen **Turnhallen** sind tagsüber sowie abends vollständig ausgelastet (Quellen: RES, Interviews). In der Raumentwicklungsstrategie wird vorgeschlagen, den Bau einer Mehrfachturnhalle zu prüfen.

Der **Gemeindesaal** (Bucksaal) genügt bereits heute nicht mehr allen Anforderungen (veraltetet Ausstattung, Grösse, Funktionalität). Der Bedarf nach einem genügend grossen, multifunktional nutzbaren Saal wird in den Gesprächen ausdrücklich betont.

Der **Spielgruppenraum** im Untergeschoss des Kindergartens Lindau ist wenig geeignet, da nicht alle Aktivitäten durchgeführt werden können. Die Spielgruppe sucht einen flexibler nutzbaren Raum.

Es besteht ausgewiesener Bedarf nach Schulraum, Turnhallen, Räumen für Tagesstrukturen und einem modernen, multifunktionalen Gemeindesaal. Die Kombination von Turnhalle und Gemeindesaal (Mehrzwecksaal) bietet grosse Synergien. Bei der Standortwahl ist abzuwägen, ob ein Impuls zur Dorfkernentwicklung prioritär ist (Standort Ortsteil Lindau) oder ob eine Konzentration an bestehenden Schulstandorten (Winterberg, Tagelswangen, Grafstal) höher gewichtet wird.

Auch bei den Tagesstrukturen bieten sich die grössten Synergien an vorhandenen Kindergarten- und Primarschulstandorten. Solange der Anteil an Kindern und Kleinkindern im Ortsteil Lindau auf dem relativ geringen heutigen Niveau bleibt, sind künftige Standorte besser in den anderen Ortsteilen zu lokalisieren. Im Zuge des Generationenwechsels kann sich diese Ausgangslage ändern. Insbesondere kann dies auch die Nachfrage nach vorschulischen Angeboten wie Spielgruppe oder KiTa fördern.

---

Raumbedarf für Unterricht und Tagesstrukturen

---

Neue Mehrfachturnhalle prüfen

---

Bedarf Gemeindesaal

---

Bedarf flexibel nutzbarer Spielgruppenraum

---

<sup>1</sup> <http://www.landbote.newsnetz.ch/front/in-kemptthal-soll-ein-kleines-silicon-valley-entstehen/story/16677734>



## 2.5 Nutzungsbedürfnisse und- ideen

In Gesprächen mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen wurde geklärt, welche Nutzungsbedürfnisse bestehen und ob der Ortsteil Lindau als Standort für diese Nutzungen geeignet wäre. Mit folgenden Anspruchsgruppen wurden Gespräche geführt.

Interviews mit Anspruchsgruppen

Anspruchsgruppe	Person
Verein LindauLebt	Rolf Grob
Forum Lindau	Urs Walter
RPK Lindau	Peter Hutter
SVP Lindau	Patrick Friedli
FDP Lindau	René Dubs
SP Lindau	Ruth Alder
Gewerbeverein Illnau-Effretikon, Lindau; Kirchpflege Lindau	Heinrich Heider
Ortsteil Winterberg	Susi Klaus
Ortsteil Tagelswangen, Gastronomie	Salomé Marti
Ortsteil Grafstal, Schule	Bruno Vollmer
Familienverein Lindau	Saskia Schnierl
Reformierte Kirchgemeinde Lindau	Gudrun Mandic
Turnvereine Grafstal	Ivan Sebastiano
FC Kemptthal	Adrian Lerch
Gemeindefschliessverein Lindau	Manfred Wismer

### 6 Übersicht Anspruchsgruppen Interviews

In den Gesprächen werden fünf prioritäre Themenfelder genannt:

- \_ Mehrzwecksaal, flexibel nutzbare Räume
- \_ Begegnungsorte, publikumsorientierte Nutzungen
  - / gastronomisches Angebot (Gespräche fanden vor Verkauf Rössli statt)
  - / Einkaufsmöglichkeit
- \_ „Dorfplatz“
  - / attraktiver Begegnungsort im öffentlichen Raum
  - / Chilbiplatz
- \_ Gemeindeverwaltung
- \_ Wohnen im Alter



Sowohl die Vereine (v.a. Turnverein) als auch das Forum Lindau stellen Kapazitätsengpässe sowie Sanierungsbedarf beim Bucksaal fest. Es besteht das Bedürfnis nach einem grösseren, flexibel nutzbaren **Mehrzwecksaal**. Die Mehrheit der Befragten könnte sich diesen Saal im Ortsteil Lindau vorstellen. Nebst einem grossen Saal für Veranstaltungen werden von mehreren Vereinen Räume für Sitzungen gewünscht.

---

multifunktionaler Mehrzwecksaal und Sitzungsräume

Es besteht ein grosses Bedürfnis nach **Begegnungsorten**. Dies deckt sich mit dem Ergebnis der Bedarfserhebung im Rahmen des Projekts „Gesundheitsförderung und Prävention“. Dort wurde der Wunsch der Lindauer Bevölkerung, sich ortsteil- und generationenübergreifend zu vernetzen, festgestellt. Auf Basis der Bedarfserhebung wurden diverse Massnahmen, u.a. ein **Begegnungszentrum für alle Altersstufen** mit verschiedenen Angeboten definiert. Zwischen 2016 und 2017 widmete sich eine Arbeitsgruppe dem Thema Begegnung und setzte verschiedene Massnahmen um. In ihrem Schlussbericht empfiehlt die Arbeitsgruppe, die Frage des Begegnungszentrums im Rahmen der Dorfkernentwicklung Lindau zu lösen.

---

Generationenübergreifende Begegnungsorte im Ortsteil Lindau

**Publikumsorientierte Nutzungen** sind immer auch soziale Treffpunkte. Daher wird eine solche Nutzung, sei das eine Einkaufsmöglichkeit (Hofladen, Blumen, Bäckerei) oder ein gastronomisches Angebot (Kafi, einfaches Gastronomisches Angebot, mobiler Truck am Morgen bei Bushaltestelle) ausdrücklich gewünscht. Eine Kindertagesstätte könnte ebenfalls eine Nutzungen mit Treffpunktcharakter sein. Bereits heute vorhandene Angebote wie die Bibliothek und die kirchlichen Räume werden geschätzt.

---

Nahversorgungsangebote: Wunsch nach mehr

Als weiteres Feld wurde in einem Gespräch das Thema **Alterswohnen** eingebracht. Das Thema wurde kontrovers beurteilt. Die Nachfrage lässt sich derzeit nicht einschätzen. Denkbar ist, dass im Zusammenhang mit dem Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern ein entsprechender Bedarf entstehen könnte.

---

Bedarf Alterswohnen unklar

Der flexibel nutzbare **Chilbiplatz** und der vorhandene Baumbestand im öffentlichen Raum werden sehr geschätzt. Die Chilbi hat einen sehr hohen Stellenwert und soll auch künftig im Ortsteil Lindau stattfinden können. Aus Sicht der Familien besteht das Bedürfnis nach einem Spielplatz für Kinder. Grundsätzlich werden **Begegnungsorte im öffentlichen Raum**, welche Jung und Alt zugutekommt, gewünscht (Bänkli, Schatten, Bocciabahn). Da die Strassenräume im Dorfkern einen sehr hohen Anteil einnehmen, ist dem Thema Verkehrssicherheit bei einer Aufwertung der öffentlichen Räume Beachtung zu schenken.

---

Begegnungsorte im öffentlichen Raum

Aus allen Gesprächen wird deutlich, dass die **Gemeindeverwaltung**, auch als eine publikumsorientierte Nutzung, langfristig im Ortsteil Lindau bleiben soll.

---

Gemeindeverwaltung in Lindau

## 2.6 Fazit Standortbestimmung

---

Das Fazit aus der Standortbestimmung stellen wir nachfolgend als SWOT-Analyse dar. Die SWOT-Analyse zeigt auf, auf welche Stärken im Ortsteil Lindau aufgebaut werden kann und mit welchen Schwächen in der künftigen Entwicklung umgegangen werden muss. Die Chancen zeigen auf, welche Entwicklungen grundsätzlich positiv einwirken könnten, die Risiken, welche Entwicklungen eine erfolgreiche Entwicklung behindern könnten.



Bei der Szenarienentwicklung sind die Erkenntnisse der SWOT-Analyse zu berücksichtigen.

<b>Standortbestimmung SWOT-Analyse Dorfkernentwicklung Lindau</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p><b>1. Raum</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Ortsbild, denkmalgeschützte, identitätsstiftende Gebäude (Kirche, altes Schulhaus, Pfarrhaus)</li><li>– Ländlicher Charakter</li><li>– Chilbiplatz: flexibel nutzbar, Spielfeld</li><li>– Gemeinde besitzt eigenes Land</li><li>– Zentrale Lage innerhalb der Gesamtgemeinde</li><li>– ÖV-Erschliessung gut</li></ul> <p><b>2. Nutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gemeindeverwaltung im Ortsteil Lindau</li><li>– Chilbi als identitätsstiftender und ortsteilverbindender Anlass</li><li>– Angebote Kirchgemeinde</li><li>– Restaurant Rössli, Kafitreff Emdwis</li></ul> <p><b>3. Akteure/Partner</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Emdwis</li><li>– Coiffeur-Salon in Emdwis</li><li>– Kirchgemeinde</li><li>– Eigentümerschaft / Pächter Rössli</li><li>– Vereine: Lebensphase 3, Lindau lebt, Forum Lindau</li></ul>	<p><b>1. Raum</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Verkehrsorientierte Gestaltung des öffentliche Raums, Strassenraum nimmt viel Platz ein</li><li>– Öffentlicher Raum nicht gefasst</li><li>– eher geringe Aufenthaltsqualität</li><li>– Schlecht nutzbare Grünflächen (Wiese hinter Gemeindehaus, Pfarrhausgarten)</li><li>– Geringe Belebung</li></ul> <p><b>2. Nutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Keine Nahversorgung (Einkauf)</li><li>– Geringes Nachfragepotenzial nach herkömmlichem Detailhandel</li><li>– Monofunktionale Nutzung Gemeindeverwaltungsgebäude</li><li>– Vorhandene publikumsorientierte Angebote zeitlich unregelmässig, räumlich dispers (Bibliothek, Emdwis, Spielgruppe)</li></ul> <p><b>3. Akteure/Partner</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– fehlende Sensibilisierung, aktuell eher geringer Handlungsdruck</li></ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p><b>1. Raum</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Realisierung neue Gemeindeverwaltung</li><li>– Nachfrage Mehrzweckräume in der Gemeinde</li><li>– Künftige Nutzung Liegenschaft Kirchgemeinde</li><li>– Nachfrage nach Begegnungsorten/sozialen Treffpunkten, attraktiveren öffentlichen Räumen</li></ul> <p><b>2. Nutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– AgroVet-Strickhof, Givaudan: Nachfrage Wohnraum und Dienstleistungen</li><li>– Attraktivität als Wohnstandort für Familien</li><li>– Generationenwechsel in EFH generiert Bevölkerungswachstum, Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen und Kinderbetreuung, Spielgruppenraum</li><li>– Ältere Generation ist tendenziell standortgebunden und hat Bedarf nach Nahversorgung</li></ul> <p><b>3. Akteure/Partner</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Abgestimmte Entwicklung Gemeindeverwaltung mit Kirchgemeinde und Eigentümerschaft Rössli sowie weiteren potenziellen Partnern</li><li>– Emdwis, Coiffeur, Kultur (Forum Lindau)</li><li>– Potenzial Freiwilligenarbeit, ältere Generation (schon lange in Lindau ansässige, gut vernetzte Bevölkerung)</li></ul>	<p><b>1. Raum</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– unkoordinierte Entwicklungen (Gemeinde, Kirchgemeinde und Rössli)</li><li>– Vier Ortsteile, komplexe Standortentscheide</li></ul> <p><b>2. Nutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Lindau findet nicht statt</li><li>– Fehlende Kooperationspartnerschaften für innovative Angebote</li></ul> <p><b>3. Akteure/Partner</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– politische Bereitschaft für komplexe Planungsverfahren und Investitionen ist heterogen</li><li>– Einzelinteressen dominieren Planung</li><li>– Akzeptanz in der Bevölkerung für Investitionen</li></ul>



## 3. Leitsätze Dorfkernentwicklung

### 3.1 Vision

---

Basierend auf der Standortbestimmung lässt sich die Vision für die künftige **Entwicklung des Ortsteils Lindau** mit folgenden Kernaussagen zusammenfassen:

#### Vision Dorfkernentwicklung Lindau

Der Ortsteil Lindau ist Namensgeber der Gemeinde Lindau. Mit dem Gemeindehaus, der Kirche und der jährlichen Chilbi ist hier ein Ort, wo Menschen aus allen Ortsteilen zusammentreffen und Lindau als Gesamtgemeinde erleben können.

Die öffentlichen Räume und Infrastrukturen der Gemeinde werden möglichst gleichmässig auf die vier Ortsteile verteilt. Der Ortsteil Lindau wird durch weitere Angebote und Anlässe, welche einen Mehrwert für die gesamte Gemeinde bilden, gestärkt. Gemeinsam mit privaten Akteuren nutzt die Gemeinde sich bietende Gelegenheiten, um neue Treffpunkte und Nahversorgungsangebote zu schaffen. Insbesondere fördert sie attraktive und sichere Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum für alle Generationen.

Der ländlich geprägte Dorfkern mit den charakteristischen Riegelhäusern und dem Ensemble von Pfarrhaus, Kirche und altem Schulhaus zeichnet Lindau aus und bildet den Rahmen für alle künftigen Entwicklungen.

---

Vision

### 3.2 Leitsätze Dorfkernentwicklung

---

Die nachfolgenden Leitsätze sind allgemein gehalten und können durch unterschiedliche Massnahmen umgesetzt werden. Im Verlauf der Szenarientwicklung ist zu klären, durch welche konkreten Eingriffe (z.B. generationenübergreifender Treffpunkt, Neubau Gemeindeverwaltung etc.) die Ziele erreicht werden können.

#### Leitsätze Dorfkernentwicklung Lindau

1. Die Dorfkernentwicklung schafft die räumlichen Voraussetzungen für eine effiziente und effektive Verwaltung. Sie unterstützt flexible, multifunktionale Gebäude beim Ausbau der Gemeindeinfrastruktur.
2. Die Dorfkernentwicklung schafft einen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortsteils. Dabei sollen insbesondere die Bedürfnisse nach Begegnung und einem sozialen Treffpunkt berücksichtigt werden.
3. Die Dorfkernentwicklung wahrt die Qualitäten des Ortsbilds und erhöht die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum („Dorfplatz“).
4. Die Dorfkernentwicklung wird als kooperativer und partnerschaftlicher Prozess verstanden und betrieben. Bestehende Akteure und neue werden in den Prozess einbezogen.

---

Leitsätze



## 4. Szenarien Dorfkernentwicklung Lindau

### 4.1 Bewertungskriterien

Ausgehend von den Leitsätzen der Dorfkernentwicklung definiert der Gemeinderat folgende Bewertungskriterien. Diese bilden die Grundlage für die Bewertung und den Vergleich der Szenarien.

Kriterium	Beschrieb
Machbarkeit (Akteure/Partner; planerisch, Marktfähigkeit)	Die Machbarkeit eines Szenarios hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Zentrale Aspekte sind das Vorhandensein von geeigneten Partnern, die bei der Umsetzung einer Idee mitarbeiten, die planerische Umsetzbarkeit und die Marktfähigkeit, d.h. das Vorhandensein einer Nachfrage
Kosten/Wirtschaftlichkeit: Planungs-, Investitions- und Betriebskosten, allfälliger Ertrag	Unter Kosten und Wirtschaftlichkeit werden die Kosten des weiteren Planungsprozesses sowie die baulichen Kosten, die bei der Umsetzung eines Szenarios entstehen, verstanden. Je nach Nutzung entstehen Kosten für den Betrieb, z.B. subventionierte Mieten für ein Kaffee oder Erträge (z.B. Mieterträge Wohnungen)
Voraussetzungen für eine effektive Verwaltung	Das Szenario schafft die nötigen Voraussetzungen für eine effektive und effiziente Verwaltung.
Übergangsphase	Das Szenario zeigt einen gangbaren Weg für die Übergangsphase (Standort der Gemeindeverwaltung während Renovation / Neubau; Nutzbarkeit öffentliche Räume, Chilbiplatz; Verkehr) auf.
Akzeptanz in Gesamtgemeinde	Das Szenario trägt zur Stärkung von Lindau als Herz der Gemeinde bei. Akzeptanz des Szenarios in der Gesamtgemeinde (Beurteilung erfolgt u.a. in Partizipationsveranstaltung).
Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortsteils	Das Szenario wird dahingehend bewertet, ob es den Bedürfnissen, die in den Gesprächen mit den Anspruchsgruppen geäußert wurden, entspricht. Im Fokus stehen die Bedürfnisse nach Begegnung und einem sozialem Treffpunkt, einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Aussenraum und die Erhaltung der Qualitäten des Ortsbilds.



## 4.2 Idealtypische Szenarien

---

Nachfolgend werden idealtypische Szenarien skizziert. Diese stellen als Denkwerkzeuge mögliche Nutzungskombinationen schematisch dar.

Grundsätzlich ist mit verschiedenen Akteuren, die zur gewünschten Dorfkernentwicklung beitragen könnten, im Rahmen der Machbarkeitsprüfung das Synergiepotential auszuloten (z.B. Restaurant Rössli, Emdwis, Strickhof, Freiwilligenarbeit, Vereine, Kirchgemeinde)

Die Attraktivierung des öffentlichen Raums ist in jeder Variante zentral. Die Verortung des öffentlichen Begegnungsraums („Dorfplatz“) ist im Rahmen der Machbarkeitsprüfung vorzunehmen (mögliche Räume: Chilbiplatz, Rössli-parkplatz, Wiese hinter Gemeindehaus). Im Sinne eines Platzhalters ist der Begegnungsort in den Skizzen auf dem Chilbiplatz verortet.

Ein wesentlicher Einflussfaktor für die Bewertung und Machbarkeit der Szenarien ist die Schulraumplanung (Bibliothek, Mehrzweckräume, KiTa), weshalb diese beiden Prozesse aufeinander abgestimmt werden müssen.

Die bauliche (Kernzonenkonformität) und finanzielle Machbarkeit der Varianten ist im weiteren Verlauf iterativ zu klären.

---

Szenarien als Denkwerkzeuge

---

Synergiepotenziale

---

Öffentlicher Raum

---

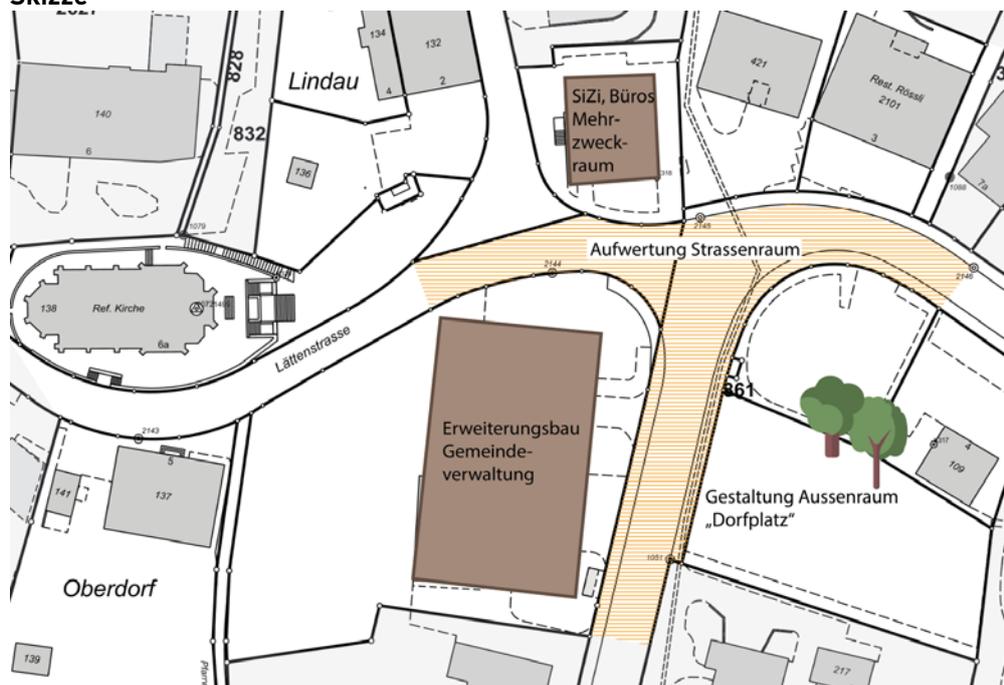
Machbarkeit im Verlauf des Prozesses prüfen



#### 4.2.1 Szenario 1, Gemeindeverwaltung und altes Schulhaus

Szenario Gemeindeverwaltung und altes Schulhaus	
<b>Raum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Erweiterungsbau Gemeindehaus</li><li>– zusätzliche Sitzungszimmer, Büros und Mehrzweckraum im alten Schulhaus</li><li>– Schaffung „Dorfplatz“, Erhalt Fläche für Chilbi</li><li>– Attraktive und sichere Strassenraumgestaltung</li></ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Abdeckung Bedürfnisse Gemeindeverwaltung</li><li>– Bedürfnis Bevölkerung nach öffentlichem Begegnungsraum</li><li>– Bedürfnis nach sozialem Treffpunkt</li></ul>
<b>Akteure/Partner</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Partizipative Planung „Dorfplatz“</li></ul>
<b>Unter-Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Realisierung des Verwaltungsgebäudes auf dem heutigen Chilbiplatz. Umgestaltung Parzelle Gemeindeverwaltung zu Treffpunkt/Spielplatz/Chilbiplatz</li><li>– Bibliothek bleibt im alten Schulhaus oder Verschiebung an Schulstandort</li></ul>

#### Skizze



#### Diskussion, Einschätzungen Gemeinderat (21. November 2018)

- Sehr ähnlich wie „Containerlösung“; „Statusquo plus“
- Frage der Übergangslösung ist noch nicht geklärt
- Hinweis: in einem Gespräch mit Anspruchsgruppen wurde explizit genannt, dass „nur“ ein Neubau ohne weiteren Mehrwert keine Chance hätte

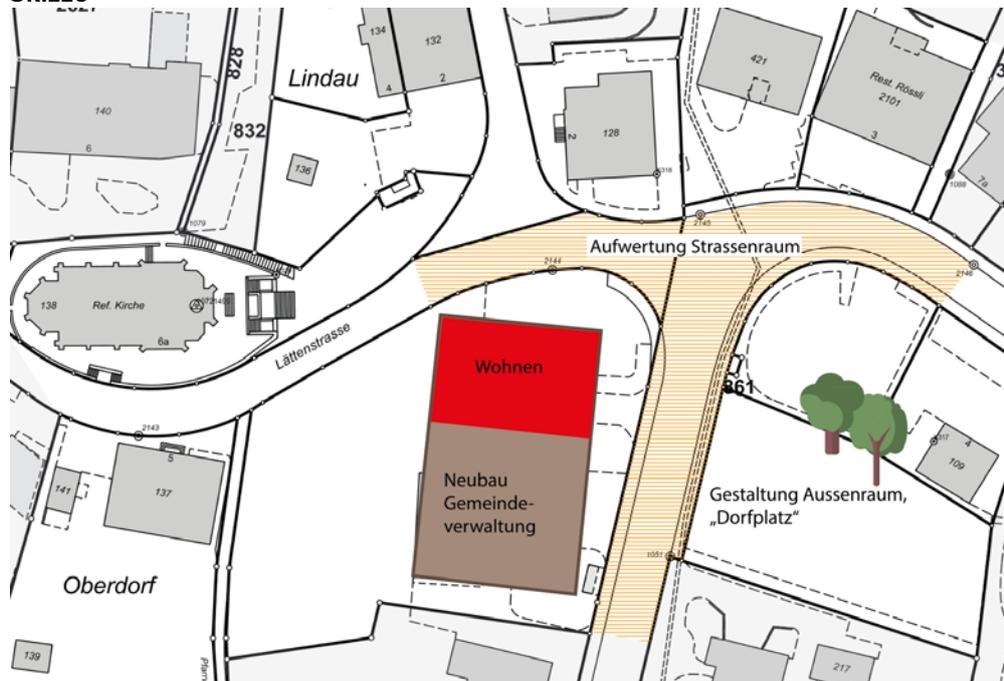
*Ergebnis: Szenario soll vertieft werden*



#### 4.2.2 Szenario 2, Gemeindeverwaltung und Wohnen

Szenario Gemeindeverwaltung und Wohnen	
<b>Raum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Neubau Gemeindehaus und Wohnungen mit Tiefgarage</li><li>– Schaffung „Dorfplatz“, Erhalt Fläche für Chilbi</li><li>– Attraktive und sichere Strassenraumgestaltung</li></ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Abdeckung Bedürfnisse Gemeindeverwaltung</li><li>– Bedürfnis Bevölkerung nach öffentlichem Begegnungsraum</li><li>– Ergänzende Wohnnutzung (kleine Mietwohnungen, barrierefrei), PPP-Projekt</li></ul>
<b>Akteure/Partner</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Investor für Wohnungsbau</li><li>– Partizipative Planung „Dorfplatz“</li></ul>
<b>Unter-Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Realisierung Gemeindehaus ohne Wohnnutzung</li><li>– Realisierung des Verwaltungsgebäudes auf dem heutigen Chilbiplatz.</li><li>– Umgestaltung Parzelle Gemeindeverwaltung zu Treffpunkt/Spielplatz/Chilbiplatz</li></ul>

#### Skizze



#### Diskussion, Einschätzungen Gemeinderat (21. November 2018)

- Welche Übergangslösung wäre möglich? Z.B. Container auf dem Chilbiplatz
- Neuer Aspekt: auf dem Land der Gemeinde käme eine nicht-öffentliche Nutzung dazu. Gemeinde würde neue Rolle übernehmen, Haltung wäre zu klären (Verkauf an Investor, Landabgabe im Baurecht, Eigentumswohnungen selbst bauen)

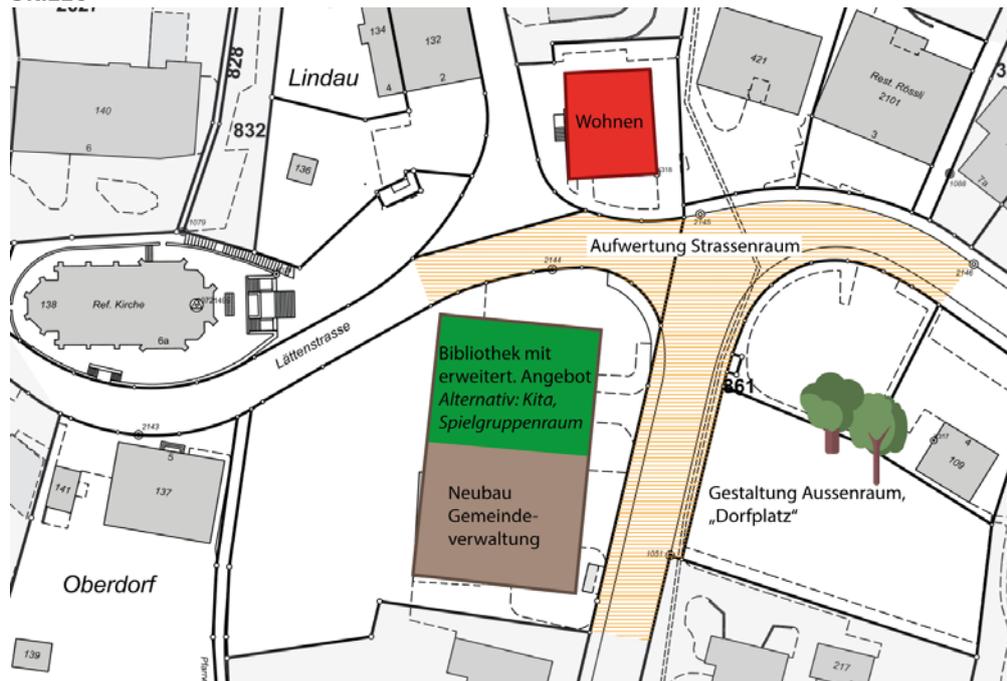
*Ergebnis: Szenario wird nicht weiter verfolgt.*



#### 4.2.3 Szenario 3, Gemeindeverwaltung und Bibliothek

Szenario Gemeindeverwaltung und Bibliothek	
<b>Raum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Neubau Gemeindehaus mit Tiefgarage</li><li>– Schaffung „Dorfplatz“, Erhalt Fläche für Chilbi</li><li>– Attraktive und sichere Strassenraumgestaltung</li><li>– Umbau altes Schulhaus als reines Wohnhaus, Integration Bibliothek mit erweitertem Angebot (Kulturraum, Co-Workingräume) in Gemeindehaus</li></ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Abdeckung Bedürfnisse Gemeindeverwaltung</li><li>– Bedürfnis Bevölkerung nach öffentlichem Begegnungsraum</li><li>– Bedürfnis nach sozialem Treffpunkt</li></ul>
<b>Akteure/Partner</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Partizipative Planung „Dorfplatz“</li><li>– Mitarbeitende Bibliothek</li><li>– Forum Lindau</li></ul>
<b>Unter-Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Integration Kita oder Spielgruppenraum in Gemeindehaus</li><li>– Realisierung des Verwaltungsgebäudes auf dem heutigen Chilbiplatz.</li><li>– Umgestaltung Parzelle Gemeindeverwaltung zu Treffpunkt/Spielplatz/Chilbiplatz</li></ul>

#### Skizze



#### Diskussion, Einschätzungen Gemeinderat (21. November 2018)

- Eine KiTa in Lindau wird als unrealistisch eingeschätzt
- Mehrzweckräume statt KiTa scheinen sinnvoller
- Zukunft der Bibliothek ist unklar, Zeitraum offen (Zusammenlegung mit Schulbibliothek wurde geprüft, als nicht sinnvoll erachtet)
- Mehrzweckräume werden als zentrale Nutzungskomponente gesehen;

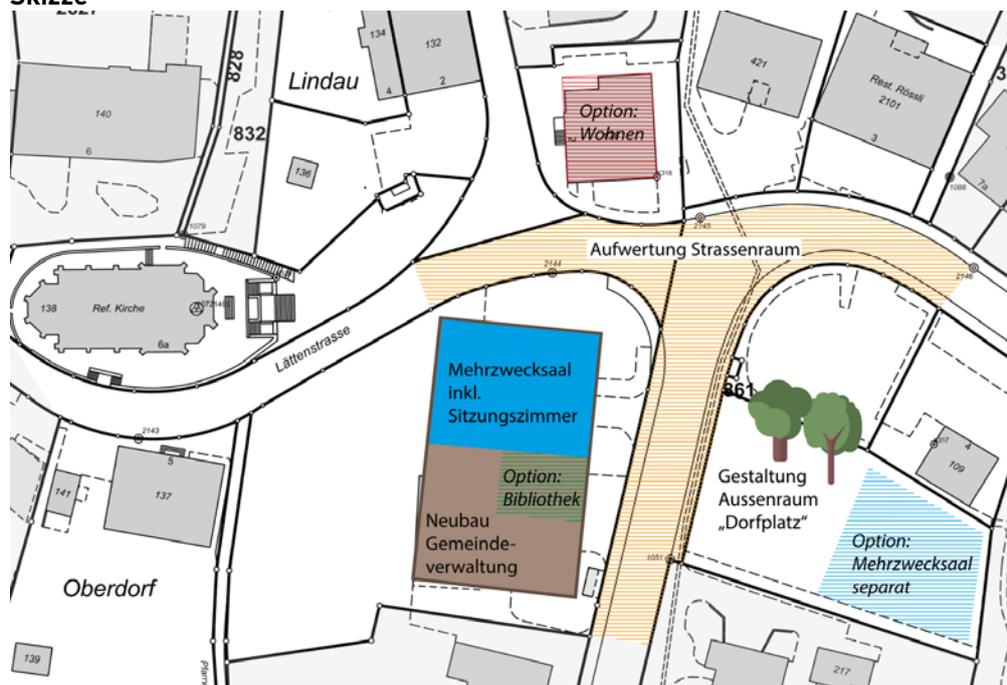
*Vorschlag Kontextplan: Szenario mit Mehrzweckräumen statt Bibliothek weiter vertiefen (mittleres Szenario).*



#### 4.2.4 Szenario 4, Gemeindeverwaltung und Mehrzwecksaal

Szenario Gemeindeverwaltung und Mehrzwecksaal	
<b>Raum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Neubau Gemeindehaus mit Tiefgarage</li><li>– Neubau Mehrzwecksaal (Ersatz Bucksaal) mit Sitzungszimmern</li><li>– Schaffung „Dorfplatz“, Erhalt Fläche für Chilbi</li><li>– Attraktive und sichere Strassenraumgestaltung</li></ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Abdeckung Bedürfnisse Gemeindeverwaltung</li><li>– Bedürfnis Bevölkerung nach öffentlichem Begegnungsraum</li><li>– Bedürfnis nach zeitgemäsem Saal für Veranstaltungen</li></ul>
<b>Akteure/Partner</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Partizipative Planung „Dorfplatz“</li><li>– Restaurant Rössli (gastronomischer Betrieb Mehrzwecksaal)</li><li>– Vereine (Bedürfnisabklärung)</li><li>– Schulen</li></ul>
<b>Unter-Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Mehrzwecksaal als eigenes Gebäude / integriert in Gemeindeverwaltung</li><li>– Integration Bibliothek mit erweitertem Angebot</li></ul>

#### Skizze



#### Diskussion, Einschätzungen Gemeinderat (21. November 2018)

- Ein Mehrzwecksaal in der geforderten Grösse muss als Turnhalle genutzt werden können. Dies ist im Ortsteil Lindau nicht möglich
- Die Grösse eines Mehrzwecksaals würde nicht in das Ortsbild passen

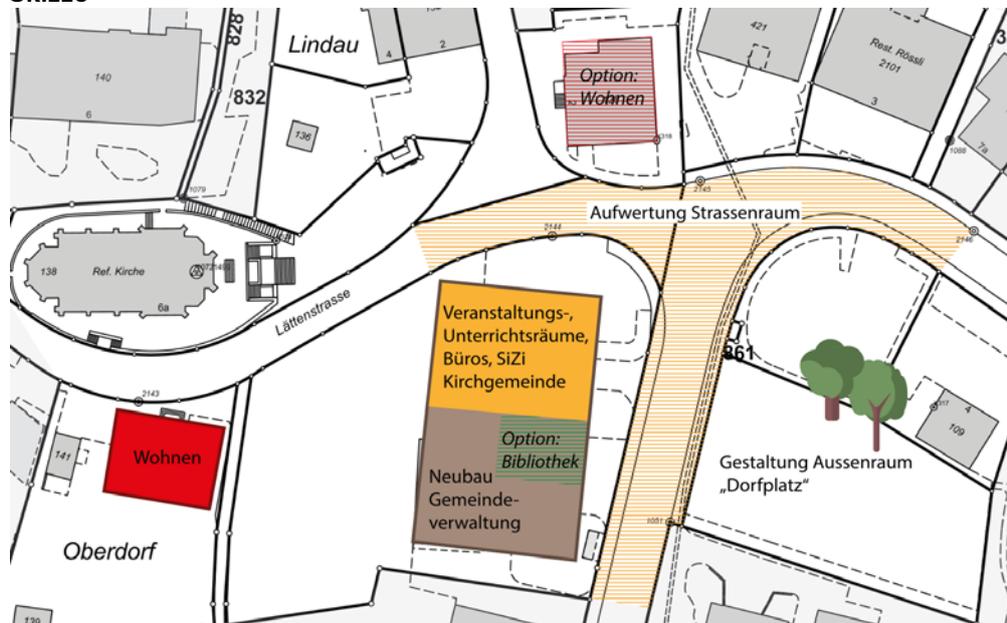
*Ergebnis: Szenario wird nicht weiterverfolgt.*



#### 4.2.5 Szenario 5, Gemeindeverwaltung und Kirchgemeinde

Szenario Gemeindeverwaltung und Kirchgemeinde	
<b>Raum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Neubau Gemeindehaus mit Tiefgarage</li><li>– Unterrichts-, Sitzungszimmer, Büroräume für Kirchgemeinde</li><li>– Veranstaltungsräume für Kirchgemeinde</li><li>– Kirchgemeindehaus wird umgenutzt (z.B. Wohnen)</li><li>– Schaffung „Dorfplatz“, Erhalt Fläche für Chilbi</li><li>– Attraktive und sichere Strassenraumgestaltung</li></ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Abdeckung Bedürfnisse Gemeindeverwaltung</li><li>– Bedürfnis Bevölkerung nach öffentlichem Begegnungsraum</li></ul>
<b>Akteure/Partner</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Partizipative Planung „Dorfplatz“</li><li>– Kirchgemeinde</li></ul>
<b>Unter-Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Integration Bibliothek mit erweitertem Angebot (z.B. Co-Workingräume)</li><li>– Integration Kita oder Spielgruppenraum</li></ul>

#### Skizze



#### Diskussion, Einschätzungen Gemeinderat (21. November 2018)

- Einbezug der Kirchgemeinde scheint sehr sinnvoll, da das Pfarrhaus stark unternutzt ist
- Statt „Unterrichtsräumen“ von multifunktionalen Räumen, die durch Kirche, Vereine, Private genutzt werden können, sprechen
- Bedarf nach Sitzungszimmern, Multifunktionsräumen (flexibel in der Grösse, Zusammenlegbar) ist ausgewiesen
- Kerzenziehen könnte künftig in einem zu erstellenden Pavillon stattfinden
- Es gilt abzuwägen, wie fest sich die Gemeinde für die Herausforderungen der Kirchgemeinde engagieren soll. Es wird als wichtig erachtet, dass der Dialog mit der Kirchgemeinde gepflegt wird.
- Es fehlen repräsentative Begegnungsräume in der Gemeinde (Sitzungsräume, Räume für Apéros), im Pfarrhaus wird dieses Potential gesehen.

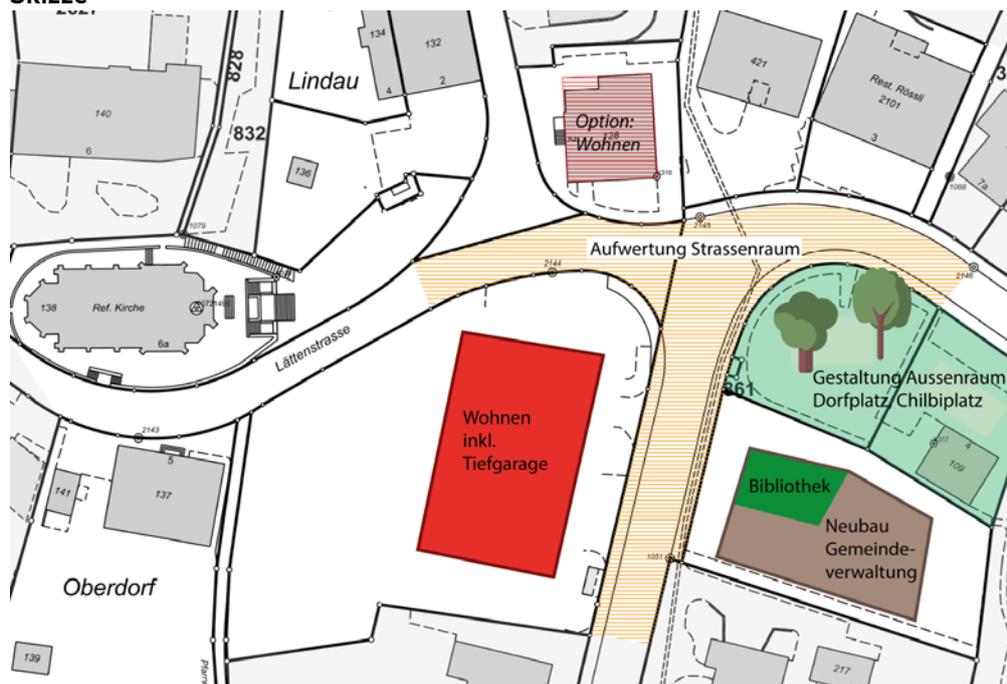
*Ergebnis: Szenario wird nicht weiterverfolgt, da zu viele Abhängigkeiten mit Entwicklung Kirchgemeinde*



#### 4.2.6 Szenario 6, Gemeindeverwaltung und Dorfplatz

Szenario Gemeindeverwaltung und Dorfplatz	
<b>Raum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Neubau Gemeindehaus</li><li>– Neubau Wohnungen und Tiefgarage</li><li>– Integration Bibliothek mit erweitertem Angebot (z.B. Co-Workingräume)</li><li>– Schaffung „Dorfplatz“, Erhalt Fläche für Chilbi</li><li>– Attraktive und sichere Strassenraumgestaltung</li></ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Abdeckung Bedürfnisse Gemeindeverwaltung</li><li>– Bedürfnis Bevölkerung nach öffentlichem Begegnungsraum</li><li>– Wohnnutzung (flexible Mietwohnungen, auch kleine, barrierefrei), PPP-Projekt</li></ul>
<b>Akteure/Partner</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Partizipative Planung „Dorfplatz“</li><li>– Investor für Wohnungsbau</li><li>– EW Lindau</li><li>– Eigentümerschaft Restaurant Rössli</li><li>– Mitarbeitende Bibliothek</li></ul>
<b>Unter-Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Integration Kita oder Spielgruppenraum</li></ul>

#### Skizze



#### Diskussion, Einschätzungen Gemeinderat (21. November 2018)

- Szenario 6 muss Chilbi weiterhin ermöglichen, ansonsten wenig realistisch
- Szenario 6 erlaubt es, wirklich etwas zu gestalten
- Nutzungskomponente „Sitzungsräume“, „repräsentativer Begegnungsraum“ fehlen; im alten Schulhaus könnten diese eingerichtet werden
- Umlegung Lättenstrasse wird diskutiert, eine Strassenraumgestaltung (Beruhigung, Wohnstrasse) wäre auch ohne Umlegung möglich
- Ein Vorteil dieses Szenarios ist es, dass die Übergangslösung mit dem Bau des neuen Gemeindehauses auf dem Chilbiplatz bereits vorliegt
- Eine Verschiebung des Trafohäuschens und der Kehrrechtsammelstelle wird als machbar angesehen



- \_ Die Tiefgarage im Wohnhaus würde es ermöglichen, den Rössli-Parkplatz freizuspielen
- \_ Sitzungszimmer für Kirche werden als „Untervariante“ aufgenommen
- \_ Statt Bibliothek soll von multifunktionalen Räumen gesprochen werden

*Ergebnis: Szenario wird weiter vertieft.*

### **Fazit**

Der Gemeinderat beschliesst am 21. November 2018 nach eingehender Diskussion die Szenarien 1 und 6 sowie ein mittleres Szenario (Kombination Szenarien 2 und 3) weiter auszuarbeiten und einer vertieften Bewertung entlang der oben definierten Kriterien zu unterziehen.



### 4.3 Fazit Szenarienbewertung, Szenarioentscheid

---

Die Auseinandersetzung mit verschiedenen Szenarien als Denkwerkzeuge ermöglichte es dem Gemeinderat, seine Haltung zur Dorfkernentwicklung zu schärfen.

---

Szenarien als Denkwerkzeuge

Nach erneuter Prüfung und Diskussion der Varianten und Untervarianten beschloss der Gemeinderat, die Stossrichtungen von Szenario 6 weiter zu verfolgen. Zudem konkretisierte er die Leitsätze (vgl. Kapitel 3.2) mit folgenden Zielen:

---

Gemeinderat favorisiert Szenario 6 und konkretisiert Ziele

#### Gemeindehaus im Ortsteil Lindau

- Das Gemeindehaus soll im Ortsteil Lindau bleiben → ausgewogene Verteilung der öffentlichen Angebote auf alle Ortsteile

#### Wirtschaftlichkeit

- Das neue Gemeindehaus und die Dorfkernentwicklung sollen möglichst wirtschaftlich umgesetzt werden
- Es ist eine Mantelnutzung (z.B. Wohnungen) zu prüfen. Die Mantelnutzung soll einen Beitrag an die Finanzierung leisten

#### Öffentlicher Raum plus

- Der Dorfkern von Lindau soll attraktiver gestaltet werden und vermehrt als Begegnungsort genutzt werden (qualitativ hochwertiges Freiraumkonzept)
- Verkehrsregime und Parkierung sollen im Hinblick auf Attraktivität und Sicherheit überprüft werden
- Die Chilbi soll weiterhin im Ortsteil Lindau stattfinden können

#### Gemeindehaus plus

- Das neue Gemeindehaus (Neubau) bietet zeitgemässe, flexible und anpassungsfähige Arbeitsräume für die Gemeindeverwaltung
- Es bietet multifunktionale Räume für die Öffentlichkeit (Vereine, Private)
- Das alte Schulhaus wird in die Betrachtung einbezogen; Standort Bibliothek wird geprüft
- Bei Bedarf könnten Räume für weitere Nutzer angeboten werden (Mantelnutzung)

Vor dem Hintergrund des Projektziels, Szenarien unter Einbezug wichtiger Stakeholder zu entwickeln, entschied Gemeinderat diese konkretisierten Ziele an einer Informationsveranstaltung der Bevölkerung vorzustellen und Feedback dazu abzuholen.

---

Konkretisierte Ziele sind Gegenstand der Informationsveranstaltung



## 5. Informationsveranstaltung vom 25. Juni 2019

An der Veranstaltung vom 25. Juni wurde die interessierte Bevölkerung über das Projekt Dorfkernentwicklung informiert. Es nahmen rund 35 Personen aus allen Ortsteilen teil.



7 Informationsveranstaltung vom 25. Juni, Plenum

Ziele der Veranstaltung waren einerseits, über das Vorgehen und die Ergebnisse des bisherigen Prozesses sowie über die nächsten Schritte zu informieren. Andererseits sollten die Ziele des Gemeinderats für die Dorfkernentwicklung (vgl. Kapitel 4.4) mit der Bevölkerung diskutiert und gespiegelt werden. Dafür wurden interaktive Formate gewählt.

Die Veranstaltung zeigte, welche Ziele des Gemeinderats der Bevölkerung besonders wichtig sind. Dabei wurde klar, dass der öffentliche Raum einen sehr grossen Stellenwert einnehmen soll in der weiteren Planung (vgl. Abbildung 15). Die zahlreichen Kommentare zu öffentlichen Raum unterstreichen dies (Stichworte: Spielplatz, Bäume, Beschattung, flexibel nutzbar, Wasserspiel, Infrastrukturen wie Bänkli/WC/Stromanschluss etc.)

Die Relevanz der Themen „Gemeindehaus im Ortsteil Lindau“ und „Wirtschaftlichkeit“ sehen die Teilnehmenden unterschiedlich. Die breite Streuung der Antworten zur Frage „Gemeindehaus im Ortsteil Lindau“ zeigt, dass in dieser Frage keine Einigkeit herrscht. Auch die Kriterien zur Wirtschaftlichkeit erachteten nicht alle Teilnehmende als wichtig.

Bei den Zielen zum „Gemeindehaus plus“ befinden sich die meisten Einschätzungen zumindest in der oberen Hälfte der Skala, diese Ziele werden also als wichtig erachtet.

---

Ziele der Veranstaltung

---

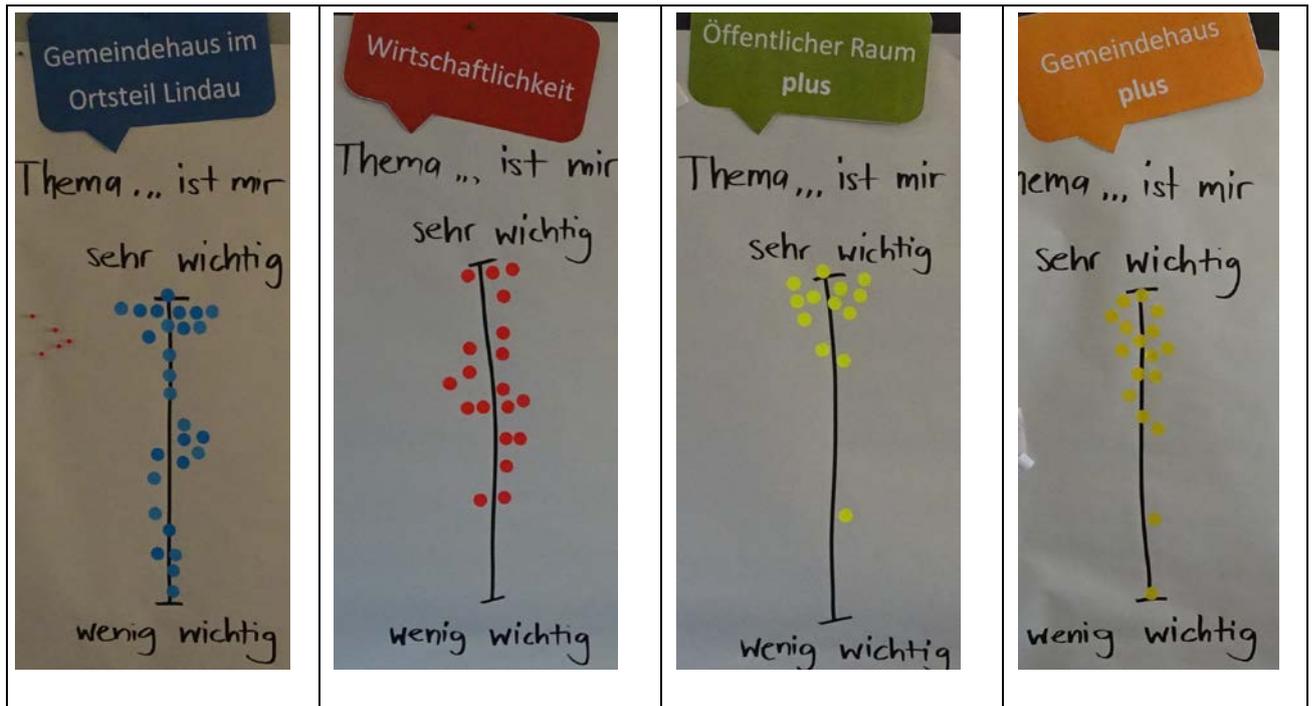
Hoher Stellenwert des öffentlichen Raums für die weitere Planung

---

Unterschiedliche Relevanz der Standortfrage und der Wirtschaftlichkeit

---

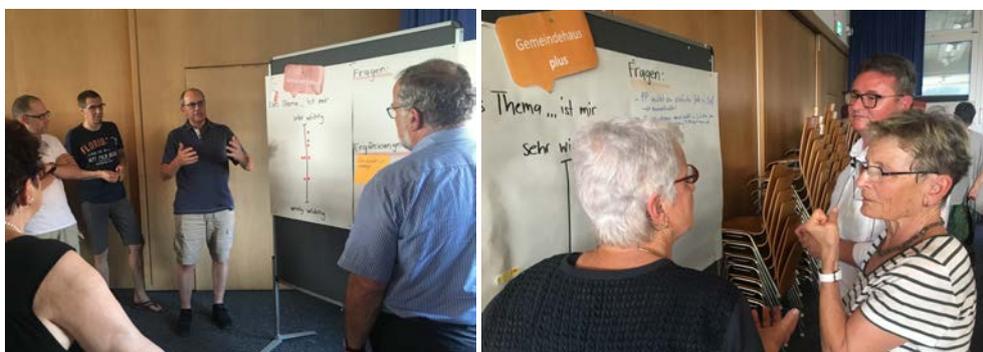
Gemeindehausplus tendenziell akzeptiert



8 Einschätzungen der Teilnehmenden zu den Zielen des Gemeinderats

In den Diskussionen wurden keine Themen eingebracht, die nicht schon im Verlaufe des Prozesses analysiert worden wären. Schwerpunkte der Diskussionen waren:

- \_ Parkierung, Durchfahrtsregime
- \_ Gemeindehaus:
  - / Flexible Nutzungen
  - / Neubau: Miete oder Eigentum
  - / Mantelnutzung
- \_ Bedürfnisse verschiedener Generationen (Räume für Jugendliche, Alterswohnen)
- \_ Öffentliche Nutzung im Ortsteil Lindau
- \_ Öffentlicher Raum: Ideen/Massnahmen für die Aufwertung



9 Diskussionen an der Informationsveranstaltung vom 25. Juni 2019



## 6. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

### 6.1 Ergebnis des bisherigen Prozesses

In dieser ersten Phase zur Dorfkernentwicklung wurde das Entwicklungspotenzial des Dorfkerns fachlich und partizipativ geprüft.

Dazu wurde in einem ersten Schritt eine Standortbestimmung vorgenommen, die in einer Darstellung von Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken mündete.

Anschliessend wurden verschiedene Entwicklungsszenarien entworfen, zusammen mit dem Gemeinderat Bewertungskriterien definiert und die Szenarien darauf basierend bewertet.

Die Bevölkerung und wichtige Akteure wurde mittels verschiedener Gefässe aktiv einbezogen um die Akzeptanz der Entwicklung von Anfang an sicherzustellen: Gespräche mit verschiedenen Anspruchsgruppen in der Standortbestimmung, im Rahmen einer Projektgruppe, die den Prozess begleitete, und bei der Information- und Mitwirkungsveranstaltung.

Dem Gemeinderat liegen folgende **Ergebnisse** aus dem bisherigen Prozess vor:

- \_ eine Standortanalyse, die Stärken, Schwächen sowie Prozesschancen und -risiken aufzeigt
- \_ eine Vision und Ziele für die Dorfkernentwicklung
- \_ eine Bewertung der Ziele durch die Bevölkerung
- \_ eine Auswahl von bewerteten Entwicklungsszenarien mit Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sowie das favorisierte Szenario 6 (Szenarioentscheid Gemeinderat)

### 6.2 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Für das weitere Vorgehen empfehlen wir folgende Schritte

1. Um die Ziele gemäss Szenario 6 zu erreichen, empfehlen wir, eine Vertiefung mittels Machbarkeitsstudie (oder allenfalls Richtprojekt mit Gestaltungsplan) mit einem oder mehreren Teams durchzuführen. Die vorgängige Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie verlängert den Prozess. Sofern direkt in ein Richtprojekt eingestiegen wird, empfehlen wir, die üblicherweise in der Machbarkeitsstudie zu erfolgenden Abklärungen als ersten Schritt des Richtprojekts zu definieren.  
Durch die Machbarkeitsstudie bzw. das Richtprojekt werden das favorisierte Szenario 6 und die Ziele der Dorfkernentwicklung des Gemeinderats räumlich konkretisiert und verortet. Die Machbarkeit inkl. Kosten können

---

Entwicklungspotenzial geprüft

---

SWOT-Analyse Dorfkernentwicklung

---

Entwicklungsszenarien

---

Einbezug Akteure für Akzeptanz

---

Ergebnisse des Prozesses

---

Definition des zielführenden Verfahrens



damit präziser abgeschätzt werden. Mittels dieser Abklärungen sollen alle relevanten Aspekte des Szenarios geklärt und aufeinander abgestimmt werden:

- a. Verkehr, Strassenraum
- b. bauliche Dichte (Ausnutzung), Eingliederung Ortsbild
- c. Wirtschaftlichkeit
- d. Nutzungen und ihre Anordnung, Raumprogramm Verwaltung
- e. Gestaltung des Freiraums, Aufenthaltsqualität

Die vertieften Überlegungen zu Szenario 6 (vgl. Anhang), welche bereits angestellt wurden, bilden eine Grundlage für die Aufgabenstellung.



#### 10 Szenario 6

2. Bearbeitungsperimeter definieren: Es sollen alle Parzellen der Gemeinde, die Parzellen der Kirchgemeinde, der Rössliparkplatz sowie der Strassenraum einbezogen werden.
3. Etappierungsvorschlag erstellen: Dabei sollen bereits in der 1. Etappe klare Mehrwerte für die Bevölkerung (z.B. verkehrliche Verbesserung oder attraktivere Freiräume) erzielt werden. Allenfalls ist eine Zwischennutzung des bisherigen Gemeindehauses einzuplanen.
4. Der partizipative Ansatz soll während des gesamten Prozesses angemessen weiterverfolgt werden, z.B. indem die Projektgruppe weitergeführt und die Bevölkerung in den nächsten Schritten erneut konsultiert wird.
5. Basierend auf dem vorliegenden Schlussbericht sollen mit den gewählten Planungsinstrumenten die nächsten Schritte eingeleitet werden.

---

Bearbeitungsperimeter  
umfassend denken

---

Etappierungsvorschlag

---

Partizipativer Ansatz wei-  
terführen

---

Nächste Schritte einleiten



## 7. Stellungnahme des Gemeinderats

### 7.1 Inhalt des Projektes

---

Der Gemeinderat setzte sich an verschiedenen Sitzungen und Workshops intensiv mit dem Projekt Dorfkernentwicklung Lindau auseinander. Er studierte die Ausgangslage und erstellte eine Stärken-Schwächenanalyse, er besprach die Resultate aus den Interviews mit den politischen Parteien, mit Vereinen und ausgewählten Organisationen und legte daraus Leitlinien für die Erarbeitung verschiedener Szenarien fest. Die vorläufigen Resultate stellte er an einer Informationsveranstaltung der Bevölkerung und der Öffentlichkeit vor.

Der Gemeinderat kam zum Schluss, dass das im Bericht skizzierte Szenario 6 weiterverfolgt werden soll. Dieses Szenario kombiniert einen Neubau des Gemeindehauses mit einer Aufwertung des Aussenraums (inkl. des Strassenraums) und mit dem Bedürfnis nach öffentlichem Begegnungsraum. In diesem Szenario gilt es Folgendes zu berücksichtigen:

- Als erstes muss der Perimeter (mit den im Gestaltungsplan zu berücksichtigenden Parzellen) definiert werden.
- Der öffentliche Raum im Perimeter soll attraktiver gestaltet werden, wobei auch der Strassenraum und die Verkehrsführung zu prüfen sind.
- Das Konzept soll einen Neubau des Gemeindehauses umfassen; ein An- oder Umbau genügt den Bedürfnissen nicht. Das neue Gemeindehaus soll in Lindau bleiben, kann aber auch einen anderen Ort innerhalb des Perimeters erhalten.
- Das weiter zu bearbeitende Szenario 6 soll neben zeitgemässen, flexiblen und anpassungsfähigen Arbeitsräume für die Gemeindeverwaltung auch multifunktionale Räume für die Öffentlichkeit umfassen, die auch von Vereinen oder Privaten genutzt werden können.
- Mit einer Mantelnutzung (z.B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen) soll ein Beitrag an die Finanzierung des Projektes geleistet werden. Dabei soll das Land im Eigentum der Gemeinde bleiben. Die Finanzierungsmodalitäten und die politischen Risiken sind zu klären.
- Szenario 6 bietet die Möglichkeit einer Etappierung. So kann beispielsweise bei einem Neubau des Gemeindehauses an einem anderen Standort als bisher eine Zwischennutzung für das bestehende Gemeindehaus gesucht werden, bevor weitere Schritte unternommen werden.
- Der verschiedentlich geäusserte Wunsch nach einem neuen Mehrzwecksaal – als Ersatz oder Ergänzung zum bestehenden Bucksaal in Tagelswangen – stimmt überein mit der Planung des Gemeinderates. Der Gemeinderat verfolgt dieses Ziel jedoch nicht in Lindau, sondern in Kombination mit dem Projekt Schulraumplanung in Tagelswangen.
- Die Chilbi soll weiterhin im Dorfteil Lindau stattfinden.

---

Intensive Auseinandersetzung mit der Dorfkernentwicklung

---

Favorisiertes Szenario gewählt

---

Rahmenbedingungen Szenario 6



## 7.2 Weiteres Vorgehen

---

Mit dem vorliegenden Schlussbericht ist die erste Phase des Projektes Dorfkernentwicklung Lindau abgeschlossen. Für die nächste Phase hat der Gemeinderat bereits eine neue Projektorganisation unter der Leitung von Gemeinderätin Susanne Sorg-Keller und von Abteilungsleiterin Bau und Werke Tanja Ferrari beschlossen (Beschluss vom 19. Juni 2019).

In der nächsten Phase soll zunächst der Auftrag zu einem Richtprojekt gegeben werden, das die Grundlage für einen Gestaltungsplan bilden soll. Im Richtprojekt sollen die unter Kapitel 4.4 bzw. 7.1 genannten Vorgaben sowie offene Fragen konkret beantwortet werden. Ebenfalls sind die Finanzierungsmöglichkeiten für das Projekt zu klären, insbesondere die allfällige Beteiligung von Dritten. Sobald das Richtprojekt erstellt worden ist soll die Öffentlichkeit erneut informiert werden.

Das Vorgehen mit Richtprojekt und Gestaltungsplan bietet nach Meinung des Gemeinderates am meisten Gewähr, dass schnellstmöglich konkrete Lösungsmöglichkeiten für den Dorfkern von Lindau entwickelt werden.

---

Projektorganisation für nächste Phase ist definiert

---

Gewähltes Vorgehen:  
Richtprojekt und Gestaltungsplan



---

## Anhang

- I. Übersicht Nutzungsbedürfnisse
- II. Protokolle Interviews Anspruchsgruppen
- III. Protokoll Informations- und Mitwirkungsveranstaltung
- IV. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen
- V. Vertiefte Szenarienbewertung und Wirtschaftlichkeitsanalyse
- VI. Szenarien und Untervarianten, Stand 20. Februar 2019
- VII. Best Practice Dorfkernentwicklung
- VIII. Grundlagen