



Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022

Beleuchtender Bericht

Traktanden

	<u>Seite</u>
1. Budget 2023 und Festsetzung Steuerfuss	2
2. Abrechnung über die Sanierung des Nichtschwimmer- und des Schwimmerbeckens	6
3. Privater Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis	10

1. Budget 2023 und Festsetzung Steuerfuss

1. Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst im Budget 2023 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 42'800.00 ab. Das Budget 2022 verzeichnete einen Ertragsüberschuss von Fr. 43'200.00. Letztendlich ist das ausgeglichene Ergebnis auf die erneute Bildung von finanzpolitischen Reserven zurückzuführen.

	Budget 2023	Budget 2022
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	1'788'300	994'600
Ergebnis aus Finanzierung	754'500	648'600
Ausserordentliches Ergebnis / Einlage in die finanzpolitische Reserve	-2'500'000	-1'600'000
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	42'800	43'200

Beträge in Fr.
+ Ertragsüberschuss; - Aufwandüberschuss

Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit

Das Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Budget 2022 erheblich verändert. Die folgende Tabelle zeigt die wichtigsten Abweichungen zwischen dem Budget 2022 und 2023. Es handelt sich um Budgetpositionen, auf welche die Gemeinde keinen Einfluss hat:

Betrag (in Fr. 1'000)	Begründung
+ 2'500	Mehrertrag ordentliche Steuern
+ 2'100	Beiträge aus dem Finanzausgleich
+ 470	Staatsbeitrag aus Strassenfonds
- 3'000	Weniger aber immer noch sehr hohe Einnahmen aus Grundstückgewinnen
- 700	Höhere Kosten im Bereich Pflegefinanzierung
- 410	Kosten im Bereich Soziales, insbesondere des Asylwesens
- 200	Höhere Energiekosten

Beträge in Fr.
+ Verbesserung; - Verschlechterung gegenüber Budget

Finanzausgleich:

Die relative Steuerkraft der Gemeinde sinkt von Fr. 3'321.00 (2020) auf Fr. 3'124.00 (2021). Gleichzeitig steigt das Kantonsmittel von Fr. 3'770.00 (2020) auf Fr. 3'941.00 (2021).

Die Reduktion der eigenen relativen Steuerkraft und die Steigerung des Kantonsmittels führt dazu, dass der Ressourcenausgleich von Fr. 1'569'033.00 auf Fr. 3'750'127.00 ansteigt.

Steuerertrag Rechnungsjahr

Bei den natürlichen Personen geht der Gemeinderat von Mehrerträgen aus. Ebenfalls mit Mehrerträgen rechnet er beim Steuerertrag der juristischen Personen. Dieser ist zurzeit schwierig abzuschätzen, da gewisse Unsicherheiten bestehen. Gesamthaft wird bei einem Steuerfuss von 106 % ein Ertrag von 16.9 Millionen budgetiert. Der Anteil der natürlichen Personen am Steuerertrag Rechnungsjahr beträgt 78.70 %, jener der juristischen Personen 21.30 %. Der Anteil juristischer Personen am Gesamtsteuerertrag steigt erstmals seit Langem wieder auf über 20 Prozent.

Steuern übrige

Ebenso wird bei den Steuern der Vorjahre mit höheren Erträgen gerechnet. Bei den übrigen Steuern wie u.a. Steuerausscheidungen und Quellensteuern geht der Gemeinderat von gleichbleibenden Erträgen aus.

Grundstückgewinnsteuern

Die Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern bewegen sich voraussichtlich im 2023 auf hohem Niveau. Sie gehen zwar von 8.3 (Budget 2022) um 3 Millionen zurück, betragen aber immer noch stattliche 5.3 Millionen.

Ergebnis aus Finanzierung

Das Ergebnis aus Finanzierung sinkt um Fr. 62'500.00 gegenüber dem Wert des Vorjahres. Für das Jahr 2023 wird mit dem kompletten Wegfall der Negativzinsen gerechnet. Aufgrund des Liquiditätsbestandes und tieferen Schwellenwerte mussten bisher Negativzinsen bezahlt werden. Auf der Ertragsseite rechnet der Gemeinderat mit weniger Zinserträgen auf Steuerforderungen. Erstmals wurden auch Erträge aus der Parkraumbewirtschaftung budgetiert.

Ausserordentliches Ergebnis

Das ausserordentliche Ergebnis beinhaltet die Einlage in die finanzpolitischen Reserven in der Höhe von Fr. 2.5 Millionen.

2. Finanzpolitische Massnahmen

Das Budget 2023 wurde stark an die Jahresrechnungen der vergangenen Jahre angeglichen. Die Nettokosten 2023 wurden im Budgetprozess deutlich unter jenes des Budgets 2022 gesenkt. Der Finanzhaushalt hat sich in der Vergangenheit erfreulich entwickelt. Der Gemeinderat verfolgt eine nachhaltige und vorausschauende Finanzpolitik. Aufgrund der aktuellen Ausgangslage/Prognose plant der Gemeinderat eine weitere Einlage in die finanzpolitischen Reserven sowie eine nochmalige Steuerfusssenkung.

2.1 Einlage in finanzpolitische Reserven

Der Gemeinderat sieht für das Budget 2023 eine Einlage von 2.5 Millionen vor. Damit soll der Handlungsspielraum auch in schlechteren Jahren gewahrt bleiben. Per Ende 2023 würden die Reserven einen Saldo von 12.1 Millionen aufweisen.

2.2 Senkung des Steuerfusses um 2 % auf neu 106 %

In jüngster Vergangenheit profitierte die Gemeinde von hohen Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern. Der Finanzhaushalt befindet sich in einer komfortablen Situation, der Haushalt ist gesund. Der Gemeinderat sieht nun den Zeitpunkt gekommen, den Steuerfuss um weitere zwei Prozentpunkte auf 106 % zu senken. Die Steuerfusssenkung ist finanziell tragbar und aufgrund des Ausblicks durchwegs auch angezeigt.

3. Spezialfinanzierungen

Die Spezialfinanzierungen beinhalten die mit Gebühren finanzierten Haushalte: Die Ergebnisse in der Übersicht:

Spezialfinanzierung	Budget 2023	Budget 2022
Glasfasernetze	-172'800	-178'900
Wasserversorgung	+99'900	+175'700
Abwasserbeseitigung	+209'000	+212'000
Abfallwirtschaft	-81'600	-101'700

Beträge in Fr.

+ Ertragsüberschuss bzw. Einlage in Spezialfinanzierung

- Aufwandüberschuss bzw. Entnahme aus Spezialfinanzierung

Das Ergebnis der Spezialfinanzierung Glasfaser ist abhängig von der Anzahl Abonnenten von Dienstleistungen auf der gemeindeeigenen Glasfaser.

Die Aufwendungen und Erträge bei der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung bewegen sich auf dem Niveau des Budgets 2022. Einzig beim Wasserkauf wird mit leicht sinkenden Einnahmen gerechnet.

4. Investitionsrechnung

Das Budget 2023 verzeichnet Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 6'364'200, davon Fr. 3'344'200 im steuerfinanzierten Haushalt und Fr. 3'020'000 bei den gebührenfinanzierten Spezialfinanzierungen. Die wichtigsten Positionen:

Betrag (in Fr. 1'000)	Begründung
Steuerfinanzierter Haushalt	
-980	Strassensanierungen
-800	Entwicklung Dorfkern / Gemeindehaus
-500	Zusätzliche Turnhalle Buck, Projektierungskredit
-420	Nachrüstung Schliessanlagen sämtliche Schulliegenschaften
Gebührenfinanzierter Haushalt	
-520	Wasserversorgung, Leitungersatz
-2'000	Abwasserbeseitigung, Übernahme ARA Givaudan

Beträge in Fr.
- Investitionsausgaben / + Einnahmen

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2023 und die Festsetzung des Steuerfusses mit folgenden Eckwerten zu genehmigen:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	41'645'500
	Gesamtertrag	41'688'300
	Ertragsüberschuss	42'800
Investitionsrechnung	Ausgaben Verwaltungsvermögen	6'845'900
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	481'700
	Nettoinvestitionen VV	6'364'200
	Ausgaben Finanzvermögen	0
	Einnahmen Finanzvermögen	0
	Nettoinvestitionen FV	0
Steuerertrag	Einfacher Gemeindesteuerertrag	16'900'000
	Steuerfuss	106 %

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

- Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2023 der Politischen Gemeinde Lindau in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 14. September 2022 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	41'645'500
	Gesamtertrag	41'688'300
	Ertragsüberschuss	42'800
Investitionsrechnung	Ausgaben Verwaltungsvermögen	6'845'900
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	481'700
	Nettoinvestitionen VV	6'364'200
	Ausgaben Finanzvermögen	0
	Einnahmen Finanzvermögen	0
	Nettoinvestitionen FV	0
Steuerertrag	Einfacher Gemeindesteuerertrag	16'900'000
	Steuerfuss	106 %

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

- Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Lindau finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.
- Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2023 der Politischen Gemeinde Lindau entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen und den Steuerfuss auf 106 % (Vorjahr 108 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

2. Abrechnung über die Sanierung des Nichtschwimmer- und des Schwimmerbeckens

Ausgangslage

Am 9. Februar 2020 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Lindau, auf Antrag des Gemeinderates für die Sanierung des Nichtschwimmer- und des Schwimmerbeckens im Freibad Grafstal einen Objektkredit von Fr. 2'520'000 bewilligt.

Eine Sanierung wurde notwendig, da sich immer wieder und in zunehmendem Masse keramische Platten von den Wänden und Böden lösten. Diese wurden nach Saisonabschluss wieder verklebt oder die Lücken nur noch mit Zementmörtel ausgefüllt. Da sich in den letzten Jahren auch während der laufenden Saison ganze Flächen lösten, war diese Sanierungsart auf längere Zeit hinaus nicht mehr haltbar, sodass man sich für eine grundlegende Sanierung der zwei Becken entschieden hat. Aufgrund intensiver Vorabklärungen und Variantenvergleiche entschied der Gemeinderat sich für eine Auskleidung der Becken mit Chromstahl. Dies auch deshalb, weil bereits im Jahr 2003/2004 die Sprunganlage und der Strömungskanal in Chromstahl erstellt wurden und sich diese Variante sehr bewährt.

Ausgeführte Arbeiten

- Lösen der defekten keramischen Platten in den beiden Becken
- Abschneiden der Beton-Beckenumrandungen
- Erstellen der neuen Rohrinstallationen
- Erstellen der Tragkonstruktion für die Beckenauskleidung
- Auskleiden der Becken mit Chromstahlblechen
- Demontage der alten Holzbrücke
- Lieferung und Montage der neuen Holzbrücke





Neue Brücke bei der Vorfertigung im Werk und bei der Installation beim Schwimmbecken.



Bauabrechnung

Arbeitsgattung	Kredit Gemeinde- versammlung inkl. MwSt (Fr.)	Abrechnung (Fr.) inkl. MwSt.	Abweichung (Fr.)
Bestandesaufnahmen	43'080.00	11'043.95	-32'036.05
Baumeisterarbeiten	226'170.00	491'798.40	+205'797.25
Altlastensanierung	10'770.00	0.00	-10'770.00
Sanierung Erdleitungen	64'620.00	0.00	-64'620.00
Badewasseraufbereitung	161'550.00	182'752.35	+15'831.80
Sanitär / Elektro	53'850.00	59'453.55	+5'603.55
Einhausung (ohne Heizung)	53'850.00	0.00	-53'850.00
Auskleidung Becken in Edelstahl	1'055'460.00	1'226'201.65	+170'741.65
Ausstattungen (Leitern, Lift, etc.)	96'930.00	14'955.90	-76'603.55
Umgebungsarbeiten	107'700.00	32'371.50	-68'340.50
Honorare	344'640.00	291'321.95	-53'318.05
Unvorhergesehenes	183'090.00	52'843.15	-170'000.00
Nebenkosten	64'620.00	6'709.25	-53'290.75
Budget Bauherrenleistungen	53'850.00	0.00	-50'000.00
Ersatz Brücke	0.00	41'519.53	+41'519.53
Gesamtkosten	2'520'180.00	2'358'128.03	-162'051.97
Kostenbeitrag Stiftung Cerebral		-4'500.00	
Zugesicherter Beitrag des kantonalen Sportfonds nach Einreichung der genehmigten Bauabrechnung		-230'000.00	
Gesamtkosten nach Erhalt des Beitrages Sportfonds		2'123'628.03	-396'551.97

Kostenunterschreitung gegenüber bewilligten Krediten 396'551.97

Mehrkostenbegründung Baumeisterarbeiten und Auskleidung Becken

Auskleidung Becken

Für die Auskleidung der Becken in Chromstahl sind Mehrkosten von rund Fr. 170'000.00 entstanden. Diese bestehen unter anderem aus der Differenz zwischen der Kostenschätzung beim Gemeindeversammlungsbeschluss und der Submission über die Arbeiten. Der Gemeinderat nahm bereits mit Beschluss vom 24. Juni 2020 im Zusammenhang mit den Arbeitsvergabe der Chromstahlauskleidung Mehrkosten von rund Fr. 119'000.00 zur Kenntnis. Mit Nachträgen von rund Fr. 39'000.00 wurden Massnahmen bei der Badewasseraufbereitungsanlage und Schutzmassnahmen beim Strömungskanal genehmigt.

Baumeisterarbeiten

Der massive und abgeschrägte Leitungsriegel im Schwimmbecken war geometrisch ungenau. Dies betraf sowohl die vertikale Wand wie auch die schräge Ebene beim Boden. Der bestehende Leitungsriegel musste entfernt werden. Die starren Bleche mit den Abkantungen konnten nicht schlaff über den Leitungsriegel gelegt werden und wurden neu «geständert» ausgeführt. Dadurch entstanden Mehrkosten von rund Fr. 105'000.00.

Ertüchtigung Havarieschacht beim Umschlagplatz: Zusatzkosten von rund Fr. 24'000.00.

Statische Massnahmen: Armierung in Edelstahl. Mehrkosten von rund Fr. 12'000.00.

Die Baumeisterarbeiten erhöhten sich allgemein um rund Fr. 70'000.00. Diese entstanden durch Massnahmen und Sanierungen welche vor Inangriffnahme der Bauarbeiten nicht vorhersehbar waren und im Zeitpunkt der Kostenschätzung nicht berücksichtigt wurden.

Nötige Sanierungen der Erdleitungen sind in den Baukosten des Baumeisters enthalten.

Ersatz der Holzbrücke

Ein Sanierungsbedarf der bestehenden Holzbrücke war schon zu Beginn der Arbeiten gegeben. Die Brücke musste während der Sanierungsarbeiten mehrfach umgesetzt werden und hat darunter stark gelitten und somit wären auch die Kosten für eine Sanierung entsprechend hoch ausgefallen. Die Brücke hat einen hohen Stellenwert in der Wasseraufsicht und darum wurde entschieden, die alte Brücke nicht mehr zu sanieren, sondern diese zu ersetzen.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

1. Die Bauabrechnung über die Sanierung des Nichtschwimmer- und des Schwimmerbeckens im Gesamtbetrag von Fr. 2'123'628.03 und einer Kreditunterschreitung von Fr. 396'551.97 gegenüber dem Objektkredit wird genehmigt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK Lindau hat den Antrag geprüft.

Sie beantragt der Gemeindeversammlung dem Antrag

1. Über die Bauabrechnung über die Sanierung des Nichtschwimmer- und des Schwimmerbeckens im Gesamtbetrag von Fr. 2'123'628.03 und einer Kreditunterschreitung von Fr. 396'551.97 gegenüber dem Objektkredit

zuzustimmen.

2. Der bereits zugesicherte Betrag von Fr. 230'000.00 des kantonalen Sportfonds sowie der bereits erhaltene Beitrag der Stiftung Celebral sind dabei schon abgerechnet.

3. Privater Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis

Ausgangslage

Die von den Grundeigentümern Bevollmächtigten der fünf Grundstücke Kat. Nrn. 256, 260, 3230, 3406 und 3407 (Ölwis-Blankenwis) im Ortsteil Winterberg in der Gemeinde Lindau beabsichtigen, eine Wohnüberbauung zu erstellen. Mit einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung in diesem Gebiet soll das neue Quartier auf die bestehenden Strukturen im Ortsteil Winterberg Bezug nehmen und sich gut in diese einfügen.

Gestaltungsplanpflicht in der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau

Die Grundstücke im Gebiet Ölwis-Blankenwis befinden sich in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) mit einer maximalen Baumassenziffer von $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ für Hauptgebäude und sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Als baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungskonzepts muss deshalb ein privater Gestaltungsplan (GP) erarbeitet werden. Das GP-Gebiet umfasst die fünf Grundstücke Kat. Nrn. 256, 260, 3230, 3406 und 3407. Die Arealfläche beträgt insgesamt ca. $45'069 \text{ m}^2$. Arealüberbauungen sind im Gebiet Ölwis-Blankenwis zulässig, weshalb die Baumassenziffer um $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden könnte.

Die dazu notwendige Infrastruktur hat zeitgerecht zur Verfügung zu stehen. Zu regeln ist daher auch eine zweckmässige Etappierung des Gebiets. Dies setzt eine enge Zusammenarbeit der beiden Eigentümer Ölwis-Blankenwis untereinander und die Erfüllung der Vorgaben der Gemeinde voraus.

Um qualitativ überzeugende Ideen über die zukünftige ortsbauliche Entwicklung des Gebietes Ölwis-Blankenwis zu gewinnen, wurde im Jahr 2018 eine Testplanung mit vier unabhängigen Planerteams durchgeführt. Die Testplanung hat wichtige Erkenntnisse und Hinweise zur weiteren Bearbeitung sowie Empfehlungen an die Grundeigentümer und den Gemeinderat geliefert. Im Beurteilungsgremium des Testplanungsverfahrens waren der Gemeinderat, das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE, die Abteilung Bau + Werke sowie Einwohner/-innen von Winterberg vertreten.

Die Vorlage wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 6. November 2020 bis 15. Januar 2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen. Innert der Auflagefrist gingen von insgesamt 62 Personen bzw. Institutionen (36 Schreiben) 239 Einwendungen ein. Die Bauherrschaft hat im Anschluss sämtliche Einwendungen eingehend geprüft. Obschon die Gestaltungsplanvorlage den übergeordneten und kommunalen Vorgaben entsprach, hat sich die Bauherrschaft entschieden das Richtprojekt gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten.

Das vorliegende Richtprojekt wurde gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage vollständig überarbeitet, weshalb vom 29. April bis 28. Juni 2022 eine neue öffentliche Auflage durchgeführt wurde (siehe Abschnitt «*Ergebnis der Mitwirkung aus der neuen öffentlichen Auflage*»). Hinsichtlich der konkreten Anpassungen am Projekt wird auf den Gemeinderatsbeschluss Nr. 23 vom 6. April 2022 sowie auf den beiliegenden erläuternden Bericht verwiesen.

Im Moment läuft auch noch die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Lindau. Diese Revisionsvorlage sieht aber weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht für das betroffene Gebiet vor und hat auch sonst keine Änderungen geplant, welche mit dem vorliegenden GP in einen grundlegenden Konflikt kämen.

Kantonale Vorprüfungen

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde während des laufenden Verfahrens insgesamt dreimal durch die kantonalen Instanzen vorgeprüft. Die Anträge und Empfehlungen aus den Vorprüfungsberichten wurden im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen weitestgehend, diejenigen aus der zweiten und dritten Vorprüfung sogar vollständig, berücksichtigt. Die Details sind im erläuternden Bericht unter Ziffer 6.1 aufgeführt.

Ergebnis der Mitwirkung aus der neuen öffentlichen Auflage

Mit Beschluss Nr. 23 vom 6. April 2022 hat der Gemeinderat die GP-Unterlagen zur Anhörung und neuen öffentlichen Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) verabschiedet. Diese fand, wie bereits erwähnt, vom 29. April 2022 während 60 Tagen statt (bis 28. Juni 2022).

Gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden, was an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 erfolgen soll. Der, durch die Grundeigentümerschaft bevollmächtigte Planer, erstellte Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen gibt im Detail über die berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen Auskunft.

Im Rahmen der neuen öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen zwei Einwendungs-Schreiben, mit insgesamt 11 Einwendungen, ein. Die Region und Nachbargemeinden brachten keine Einwände vor. Die Bauherrschaft hat wiederum sämtliche Einwendungen eingehend geprüft. Soweit sie sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurden die Planungsunterlagen entsprechend angepasst. Von den 11 Einwendungen werden 5 berücksichtigt, 1 teilweise berücksichtigt und 5 nicht berücksichtigt.

Der Umfang der Anpassungen erfordert keine erneute öffentliche Auflage. Für die Behandlung im entsprechenden Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird innerhalb des Berichts dargelegt, welche Gründe zu einem ablehnenden Entscheid geführt haben.

Wichtigste Festlegungen im GP / GP-Bestimmungen

Mit dem GP wird in folgenden Punkten von der Grundordnung abgewichen:

- höhere Ausnützung
- statt Baumassenziffer eine max. anrechenbare Geschossfläche
- 2- bis 3-geschossig mit 1 bis 2 Dachgeschossen
- keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig
- statt Gebäudehöhen, Festlegung von Gesamthöhen (m.ü.M.)
- Festlegung der ErdgeschoSSHöhen (m.ü.M.)
- Festlegung der Gebäudelänge
- Gebäudebreiten und Grenzabstände werden definiert durch Baubereiche
- Höchstens 4 % (statt 8 %) Überbauungsziffer für Kleinbauten (besondere Gebäude)
- Erhöhte Gestaltungsvorschriften / Erschliessung / Freiraum / Bepflanzung / Ausstattung und Ausrüstung
- Anteil an Spiel- und Ruheplätzen hat mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Bruttonutzfläche zu betragen (statt 15 %)
- Erhöhte Energievorschriften
- Baubereiche mit Pflicht zur Erstellung von Gebäuden mit Satteldächern
- 50% der jeweiligen Umgebungsbereiche sind unversiegelt auszugestalten und zu bepflanzen

Gestaltung

Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. In Art. 4 der GP-Bestimmungen wird dies mit der Anforderung einer besonders guten Gesamtwirkung aller Bestandteile der Überbauung (z.B. architektonischer Ausdruck, Materialisierung und Farbgebung sowie Freiraum) konkretisiert. Diese Gestaltungsqualitäten sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren, sie kann einen Fachgutachter zur Beurteilung beiziehen.

Baubereiche

Die Lage und die äusseren Abmessungen der zulässigen Gebäude werden mittels Baubereichen definiert. Zusätzlich wird in Art. 13 die max. zulässige Gebäudelänge von 25 m festgelegt. Zusammengebaute Wohnbauten gelten als ein Gebäude (Art. 7 GP-Bestimmungen).

Bauliche Dichte

Die Testplanung Ölwis-Blankenwis hat gezeigt, dass eine Bebauung mit einer Baumassenziffer von 2.3 bis 2.5 m³/m² und einem qualitativ überzeugenden Freiraumkonzept ortsverträglich erscheint. Aufgrund der Schlussbeurteilung und der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sollte die weitere Planung eine Baumassenziffer von rund 2.3 m³/m² realisieren. Die Baudirektion Kanton Zürich hat dies in ihren Vorprüfungsberichten gestützt.

Aufgrund der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wurde das Richtprojekt überarbeitet und der Gestaltungsplan sieht neu noch eine max. mögliche Baumassenziffer von rund 2.02 m³/m² vor.

Mit dem Gestaltungsplan soll nun die bauliche Dichte grundeigentümergebunden festgelegt werden. Zur Vereinfachung des Vollzugs und Qualitätssicherung wird darin auf die Festlegung einer Baumassenziffer verzichtet. Zum Beispiel besteht mit der Festlegung einer Baumassenziffer das unerwünschte Risiko, dass die Bauten soweit wie möglich unterhalb des massgebenden Terrains angeordnet würden, um eine maximale Geschossfläche zu erzielen. Auf der Grundlage des Richtprojekts wurde die Geschossfläche berechnet, die im Gestaltungsplan als maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche festgelegt wird. Mit dieser Nutzungsberechnung werden auf das Richtprojekt bezogen massgeschneiderte Baubereiche und Grundmasse definiert. Diese überarbeitete maximal zulässige Geschossfläche von 28'980 m² (statt den 32'020 m² gemäss erster Auflage) wird auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt. Die anrechenbare Geschossfläche leitet sich von der Ausnutzungsziffer gemäss § 255 PBG ab.

Gesamthöhe

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für die Baubereiche massgeschneiderte Gesamthöhen mittels Höhenkoten über Meer fest.

Um eine der bestehenden Topographie angepasste Siedlungsstruktur zu erreichen, werden die Höhenkoten der Erdgeschosse ebenfalls festgelegt. So können unangemessene Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Terrains vermieden werden.

Geschosszahl

Die Geschosszahl der einzelnen Bauten gemäss Richtprojekt wird pro Baubereich festgelegt. Die Gebäudehöhen nehmen grundsätzlich in Richtung Gebietsmitte zu. In der Baubereichs-Gruppe P sind neu keine Mehrfamilienhäuser, sondern Doppel Einfamilienhäuser vorgesehen, alle Bauten weisen neu zwei oder drei Vollgeschosse auf, viergeschossige Bauten sind nicht mehr vorgesehen, wodurch die Gesamthöhen entsprechend reduziert wurden. Bei Satteldächern sind neu zwei Dachgeschosse zulässig.

Nutzung

Nebst der Wohnnutzung sind gemäss Bauordnung der Gemeinde Lindau auch nichtstörende Betriebe zulässig. Der Gestaltungsplan übernimmt diese Vorgaben. Im Erdgeschoss des Baubereichs M1 ist keine Wohnnutzung zulässig, es sind ausschliesslich nicht störende Betriebe und öffentliche Nutzungen (Bibliothek, Kindertagesstätten, etc.) zulässig.

Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrten in das und aus dem Gebiet Ölwis-Blankenwis werden an den im Richtprojekt vorgesehenen Stellen an der Poststrasse festgelegt.

Der Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Erschliessungslösung ist im beiliegenden verkehrstechnischen Bericht, SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich, vom 21. Januar 2022 erbracht.

Quartierstrassen

Die beiden Zufahrtsstrassen Nord und Ost sind gemäss der jeweils gültigen Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) zu erstellen und für alle Verkehrsteilnehmer sicher zu gestalten. Da die Zufahrtsstrassen als Begegnungszonen (maximal zulässige Geschwindigkeit 20 km/h) auszubilden sind, sollen für die Zufahrten die geringeren Anforderungen gemäss § 6 Abs. 2 VErV angewendet werden können.

Öffentliche Fuss- und Velowege

Für einen lebendigen Ort ist entscheidend, wie lange sich die Menschen im öffentlichen Raum aufhalten. Deshalb fokussiert das Erschliessungskonzept auf Fussgängerströme und auf Aufenthaltsorte. Der Fussverkehr und auch der Veloverkehr unterstützen einen nachhaltigen Umgang mit der Mobilitätsenergie und fördern die sozialen Interaktionen im Alltag. Das engmaschige Fusswegnetz ergänzt das bestehende Strassen- und Wegnetz und ermöglicht viele unterschiedliche Fusswegverbindungen.

Freiraum

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen ist. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Das Richtprojekt Freiraum dient als Standard und Vorgabe für die Beurteilung des Freiraums.

Bezüglich Freiraum wurden im Gestaltungsplan Vorschriften festgelegt für:

- Öffentliche Platzräume
- Spiel- und Ruheplätze
- die verschiedenen Umgebungsbereiche
- Terraingestaltung (Berücksichtigung Hanglage)
- Bepflanzung

Umwelt

a) Energie

Für das Richtprojekt wurde ein Energiekonzept erarbeitet (siehe Beilage), welches die verschärften Vorgaben hinsichtlich Endenergieverbrauch berücksichtigt. Das Planungsgebiet soll so weit wie möglich energieautark respektive mit einer CO₂-neutralen Heizung versorgt werden. Gemäss Energiekonzept ist eine zentrale Holzhackschnitzelheizung vorgesehen. An dieser können sich auch Liegenschaften ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters anschliessen. Der Stromverbrauch soll mit einer eigenen Photovoltaikanlage sichergestellt werden.

b) Lärmschutz

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind aus der Sicht des Umweltrechts die Planungswerte einzuhalten (Art. 30 LSV). Wie die beiliegenden Lärmgutachten Strassen-/Fluglärm und Tiefgarage der Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf, vom 13. Januar 2022 zeigen, können die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) in Bezug auf Strassenlärm überall eingehalten werden. Die Fluglärmbelastung in der Nacht (53 dB in der Zeit von 22.00 bis 23.00 Uhr) führt jedoch zu einer Überschreitung des Planungswertes von bis zu 3 dB. Der Planungswert in der Nacht gilt jedoch als eingehalten, wenn Neubauten die Anforderungen von Art. 31a LSV erfüllen. Art. 31a Abs. 2 verlangt die grundeigentümergebundene Sicherung dieser Anforderungen. Entsprechend sieht der Gestaltungsplan eine Bestimmung vor, die besagt, dass neue Wohngebäude die Anforderungen von Art. 31a LSV einhalten müssen, sofern zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens der Planungswert bei neuen Wohngebäuden überschritten ist. Dieser Verweis zum Baubewilligungsverfahren ist deshalb aufgeführt, da zurzeit die Lärmschutzverordnung revidiert wird und insbesondere im Kapitel 5 «Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten» Anpassungen zu erwarten sind.

Versorgung und Entsorgung

- **Infrastrukturen**
Mit Blick auf die zukünftigen Entwicklungen in der Mobilität sind die technischen Infrastruktur-Voraussetzungen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z. B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen.
- **Entwässerung**
Das Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich der Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität) als grundsätzlich erschlossen. Im aktuell gültigen Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Lindau (GEP, 2013) wurde die Entwässerung im Trennsystem festgelegt. Weitere Informationen zum Baugrund und zur Entwässerung sind in den beiliegenden Berichten der ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich vom 11. April 2016, 17. Februar 2020 und 23. Dezember 2021 sowie der Hunziker Betatech AG, Winterthur vom 14. September 2020, ergänzt 6. Dezember 2021 ersichtlich.

Kommunale Mehrwertprognose

Mit der öffentlichen Auflage zum GP wurde eine kommunale Mehrwertprognose, datiert vom 13. April 2022, gemäss § 11 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Verbindung mit Art. 30 BZO, erstellt und den betroffenen Grundeigentümer zur freiwilligen Stellungnahme zugestellt. Die Prognose lag ebenfalls, mit den übrigen Unterlagen zum GP, öffentlich auf. Da die Prognose auch innerhalb den aktuellen GP-Unterlagen als Beilage erwähnt wird, wurde die damalige Prognose für den vorliegenden Festsetzungsakt auf den aktuellen Stand gebracht – rechnerisch wurden keine Anpassungen gemacht (Anpassung Datierung und Entfernung Genehmigungsvorbehalt, da zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der kantonale Genehmigungsentscheid für die Teilrevision zur kommunalen Mehrwertabgabe noch ausstehend war). Zwischenzeitlich ist die entsprechende kommunale Rechtsgrundlage (Art. 30 BZO) am 21. Mai 2022 in Kraft getreten.

Die Abteilung Bau + Werke wird nach einem allfälligen Festsetzungsbeschluss des GPs durch die Gemeindeversammlung mit dem Vollzug der kommunalen Mehrwertabgabe beauftragt.

Dienstbarkeitsvertrag / Genehmigung Vorprojekt mit Auflagen

Mittels eines Dienstbarkeitsvertrags für ein Fuss- und Fahrwegrecht soll die «Zufahrtsstrasse Nord» über das, im Gemeindeeigentum liegende, Grundstück Kat. Nr. 2497 vollständig erschlossen werden (siehe S. 39 Erläuternder Bericht zum GP). Gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 23 vom 6. April 2022, Disp.-Ziffer 6, ist bis vor Auflage der Gemeindeversammlungs-Akten betreffend diesem Vertrag ein genehmigtes Vorprojekt vorzulegen. Die dazugehörigen Akten (Entwurf Dienstbarkeitsvertrag Notariat Illnau vom 20. Juli 2022 und Situationsplan 1:200 vom 20. Juli 2022) wurden dem Gemeinderat zwischenzeitlich vorgelegt. Sie wurden einer entsprechenden Vorprüfung unterzogen. Die Zuständigkeit für die Genehmigung dieser Detailplanung liegt beim Gemeinderat (Strassenprojekt).

Hinsichtlich der Detailprojektierung sind folgende Auflagen zu beachten:

Allgemeines:

- Sollten aufgrund von Projektierungen / Planungsabsichten auf dem GP-Areal Poststrasse Anpassungen an der geplanten Aus-/Einfahrt (orange eingefärbtes Weggebiet gem. aktuellen Entwürfen), Grundstück Kat. Nr. 2497, nötig sein, sind diese in Absprache mit dem Gemeinderat vorzunehmen, solange noch kein bewilligtes Detailprojekt bezüglich «Zufahrtsstrasse Nord» vorliegt.

Zum Entwurf des Dienstbarkeitsvertrages:

- Im Entwurf zum Dienstbarkeitsvertrag, S. 2, Absatz «III. Begründung», wird betreffend Unterhalt der Winterdienst ausdrücklich erwähnt. Hier ist der Vollständigkeit halber ebenso auch die allgemeine Reinigung aufzuführen.
- Im selben Abschnitt wie oben zitiert wird erwähnt, dass die Kosten dafür den «Berechtigten Eigentümern im Verhältnis der jeweils möglichen Geschossflächen» obliegen. Diesbezüglich ist durch die Berechtigten mit dem Detailprojekt ein konkreter Vorschlag zu erarbeiten.
- Die Haftung der betroffenen Fläche muss ebenfalls mit dem Detailprojekt geregelt werden.
- Im Entwurf zum Dienstbarkeitsvertrag, S. 2, Absatz «IV. Weitere Bestimmungen», Ziff. 1, wird festgehalten, dass die Einräumung der gewünschten Dienstbarkeit den berechtigten Grundeigentümern entschädigungslos gewährt werden soll. Dem kann nur zugestimmt werden, wenn in einem Vorvertrag festgehalten wird, dass den geplanten öffentlichen Verbindungen innerhalb des GPs Ölwis-Blankenwis ebenfalls ein entschädigungsloses Recht eingeräumt wird (in Konkretisierung zu Art. 23 GP-Bestimmungen).
- Im Entwurf zum Dienstbarkeitsvertrag, S. 3, Absatz «IV. Weitere Bestimmungen», Ziff. 3, wird die Rechtskraft des Gestaltungsplans vorausgesetzt. Zwecks Schaffung klarer Verhältnisse ist hier auch der Name «Ölwis-Blankenwis» zu ergänzen.
- Im Entwurf zum Dienstbarkeitsvertrag, S. 7, Abschnitt «Fuss- und Fahrwegrecht», wird hier das Recht zugunsten und zulasten Kataster 3230 und 3406 erklärt. Dies ist nicht nachvollziehbar und muss mit dem Detailprojekt erläutert oder analog S. 2 Dienstbarkeits-Entwurf angepasst werden.

Weiteres:

- Von der neu geplanten Aus-/Einfahrt, Grundstück Kat. Nr. 2497, ist teilweise auch die heute bestehende Sammelstelle betroffen. Mit dem Detailprojekt ist aufzuzeigen wie und wo die Sammelstelle weiter bestehen kann, sofern keine anderweite Lösung aufgezeigt wird.

Das diesbezügliche Erschliessungsprojekt kann im Sinne eines Vorprojekts genehmigt werden. Der erwähnte und im Entwurf vorliegende Dienstbarkeitsvertrag gilt als Absichtserklärung. Für das Ausführungsprojekt (Detailprojekt) sind die oben erwähnten Auflagen zu beachten, umzusetzen bzw. nachzuweisen und dem Gemeinderat erneut zur (abschliessenden) Genehmigung einzureichen.

Der Gemeinderat behält sich ausserdem ausdrücklich vor, bei allfälligen massgeblichen Änderungen an einem der beiden betroffenen Gestaltungsplänen Poststrasse oder Ölwis-Blankenwis von diesem Vorprojekt vollständig zurückzutreten bzw. weitergehenden Anpassungen zu verlangen.

Erwägungen des Gemeinderats und weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat beurteilt die nun bereinigt vorliegenden Unterlagen als recht- und zweckmässig und als ausgewogene und gute Grundlage für die eigentümerverbindliche Regelung, – zusätzlich zur jeweils gültigen BZO – und empfiehlt dem Souverän deren Festsetzung. Der Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss zweiter öffentlicher Auflage erscheint nachvollziehbar und plausibel, die nicht berücksichtigten Einwendungen können aus Sicht des Gemeinderats hingenommen werden.

Mit dem revidierten GP Ölwis-Blankenwis liegt eine umfassende rechtliche Grundlage vor, inskünftig entsprechend den kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben und Rechtsgrundlagen Baugesuche ausgewogen beurteilen und bewilligen zu können. Die Stellungnahmen von Einwohnern, Kanton, Region und der umliegenden Gemeinden wurden geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

Rechtlich bestimmend und somit seitens der Gemeindeversammlung festzusetzen und von der Baudirektion anschliessend zu genehmigen sind die GP-Bestimmungen und der Situationsplan 1:500. Der Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen legt die Behandlung der Einwendungen dar und ist von der Gemeindeversammlung abschliessend zu genehmigen. Der Bericht nach Art. 47 RPV erläutert die Festlegungen von Plänen und Bestimmungen als Grundlage für den Festsetzungsbeschluss und zur späteren Klärung von Sachfragen im Baurechtvollzug. Dieser Bericht sowie die weiteren Unterlagen sind durch die Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

Nach dem Festlegungsbeschluss erfolgt der Genehmigungsantrag an die kantonale Baudirektion durch den Gemeinderat. Beide Beschlüsse werden anschliessend rekursfähig publiziert. Nach erneuter Publikation der erreichten Rechtskraft können die neuen Bestimmungen in den Baubewilligungsverfahren angewandt werden.

Zwecks effizienter Umsetzung sollen allfällige kleinere und / oder untergeordnete Abänderungen am GP Ölwis-Blankewis durch den Gemeinderat vorgenommen werden können, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen.

Gebühren

Gemäss kommunalen Gebührentarif vom 1. Januar 2022, Abschnitt «*Planungsrechtliche Aufgaben*» (S. 8), erhebt die Baubehörde diesbezügliche Gebühren nach Aufwand – eine entsprechende Rechnungsstellung an die Bevollmächtigten des vorliegenden GPs ist bis anhin nicht erfolgt. Die Rapportierung der aufgelaufenen Kosten/Aufwände wurde hingegen bereits zu Beginn dieses Verfahrens sichergestellt. Die Abteilung Bau + Werke wird entsprechend beauftragt, die aufgelaufenen Kosten per Ende September 2022 abzurechnen.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

1. Die Festsetzung des Gestaltungsplanes Ölwis-Blankenwis wird mit folgenden Unterlagen genehmigt.
 - Situation 1:500, Datum 27.07.2022
 - Bestimmungen, Datum 27.07.2022
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Datum 27.07.2022 (zur Kenntnisnahme)
 - Bericht zu den berücksichtigen und nicht berücksichtigten Einwendungen, Datum 19.07.2022