

# Beleuchtender Bericht

**Gemeindeversammlung**

**Montag, 2. Dezember 2024, 19.30 Uhr**

Bucksaal, Schulhaus Buck,  
Falkenstrasse 1a, Tagelswangen

## Traktanden

- 1** Budget 2025 und Festsetzung Steuerfuss
- 2** Schulhaus Buck, Ersatz der Elektrounterverteilung und der Raumbeleuchtungen (Umrüstung LED) im Schulhaustrakt; Bewilligung eines Objektkredits
- 3** Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO); Genehmigung der Abrechnung

## Traktanden

---

**1** — Budget 2025 und Festsetzung Steuerfuss

**2** — Schulhaus Buck, Ersatz der Elektrounterverteilung und der Raumbeleuchtungen (Umrüstung LED) im Schulhaustrakt; Bewilligung eines Objektkredites

**3** — Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO); Genehmigung der Abrechnung

# 1 Budget 2025 und Festsetzung Steuerfuss

## 1. Erfolgsrechnung

Im Budget 2025 wird bei einem Aufwand von Fr. 40'916'300.00 und einem Ertrag von Fr. 40'057'900.00 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 858'400.00 gerechnet. Dieser wird dem Eigenkapital belastet.

	<b>Budget 2025</b>	<b>Budget 2024</b>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-1'799'600	-1'609'800
Ergebnis aus Finanzierung	941'200	1'163'600
Ausserordentliches Ergebnis	0	0
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>	<b>-858'400</b>	<b>-446'200</b>

Beträge in Fr.

+ Ertragsüberschuss; - Aufwandüberschuss

## Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit

Das Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Budget 2024 um Fr. 189'800.00 verändert. Die folgende Übersicht zeigt die wichtigsten Abweichungen zwischen dem Budget 2024 und 2025:

<b>Betrag (in Fr. 1'000)</b>	<b>Begründung</b>
-1'390	Wegfall Rückforderungen von Versorgertaxen
+1'106	Beiträge aus dem Finanzausgleich
-678	Mindererträge Steuern Rechnungsjahr
+542	Sachaufwendungen
+367	Mehrerträge Steuern Vorjahre
-150	Kosten für Jubiläumsaktivitäten 1250 Lindau & Eschikon
-120	Jobcoaching, Kosten genehmigt an der GV Dez. 2023
-118	Glasfaser, neu zu Lasten Steuerhaushalt

Beträge in Fr.

+ Verbesserung; - Verschlechterung gegenüber Budget 2024

## Finanzausgleich

Aufgrund der Entwicklung der relativen Steuerkraft der Gemeinde und des Kantonsmittels profitiert Lindau wieder von Beiträgen aus dem Finanzausgleich. Es werden Beiträge von 1.1 Millionen Franken erwartet. Im Jahr 2024 werden keine Beiträge ausgerichtet. In den Vorjahren wurden Beiträge in der Höhe zwischen drei und vier Millionen Franken vereinnahmt. Die relative Steuerkraft der Gemeinde sinkt von Fr. 4'053.00 (2022) auf Fr. 3'713.00 (2023). Gleichzeitig steigt das Kantonsmittel von Fr. 4'014.00 (2022) auf Fr. 4'096.00 (2023). Massgebend ist immer der Stichtag t-2 Jahre. Für das Budget 2025 bedeutet dies, dass der Steuerabschluss 2023 für die Berechnung herangezogen wird.

Übersicht Steuererträge zu 106 %	Budget 2025	Budget 2024	Abweichungen
<b>Steuern Rechnungsjahr</b>	<b>19'504'000</b>	<b>20'182'400</b>	<b>-678'400</b>
Natürliche Personen	15'184'500	14'840'000	+344'500
Juristische Personen	4'319'500	5'342'400	-1'022'900
<b>Steuern Vorjahre</b>	<b>2'840'400</b>	<b>2'473'200</b>	<b>+367'200</b>
Natürliche Personen	1'728'000	1'576'800	+151'200
Juristische Personen	1'112'400	896'400	+216'000
<b>Übrige Steuern</b>			
Aktive Steuerauscheidungen	500'000	500'000	0
Passive Steuerauscheidungen	-400'000	-500'000	+100'000
Quellensteuern	550'000	520'000	+30'000
Nach- und Strafsteuern	110'000	70'000	+40'000
<b>Sondersteuern</b>			
Grundstückgewinnsteuern	4'150'000	4'000'000	+ 50'000

## Steuerertrag Rechnungsjahr

Bei den Steuern Rechnungsjahr wird bei einem gleichbleibenden Steuerfuss von 106 % mit weniger Einnahmen gerechnet. Bei den natürlichen Personen zeichnet sich eine weitere Steigerung ab, während das Niveau bei den Steuererträgen der juristischen Personen wohl nicht gehalten werden kann. Der Anteil der natürlichen Personen beträgt 77.85 % (Vorjahr 73.53 %), jener der juristischen Personen 22.15 % Vorjahr (26.47 %).

## Steuern übrige

Bei den Steuern der Vorjahre wird mit leicht höheren Erträgen gerechnet. Die übrigen Steuern wie u.a. Steuerauscheidungen und Quellensteuern bewegen sich auf konstantem Niveau.

### Grundstückgewinnsteuern

Auch im Budget 2025 werden wieder hohe Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern berücksichtigt. Sie steigen von 4.1 Millionen Franken um Fr. 50'000.00 auf 4.15 Millionen Franken. Dass das hohe Niveau gehalten werden kann, ist hauptsächlich auf die Verschiebung von Veranlagungen vom Jahr 2024 ins Jahr 2025 zurückzuführen. Die Fälle sind aufgrund verschiedener Umstände noch nicht so weit, als dass sie veranlagt werden können. Deshalb wurden sie nochmals im Budget 2025 berücksichtigt.

### Sachaufwand

Der Sachaufwand setzt sich aus verschiedenen Aufwandarten zusammen: Materialaufwand, Anschaffungen, Energie, Unterhalt, Mieten und Leasing, Klassenlager und Wertberichtigungen auf Forderungen.

Der Sachaufwand wurde gegenüber dem Budget 2024 um Fr. 542'300.00 gesenkt. Gegenüber der Jahresrechnung 2023 wurden rund Fr. 190'000.00 tiefere Aufwendungen budgetiert. Der Gemeinderat hat wo möglich Kosten eingespart, ohne dass dies für die Einwohnerinnen und Einwohner zu einem spürbaren Leistungsabbau führt.

### Versorgertaxen

Die Gemeinden können die Versorgungstaxen für Aufenthalte in beitragsberechtigten Zürcher Kinder- und Jugendheimen und in ausserkantonalen IVSE-anerkannten Kinder- und Jugendheimen, welche die Gemeinden gestützt auf die bisherige, inzwischen aufgehobene Jugendheimgesetzgebung geleistet haben, rückfordern. Die Rückforderung der Versorgungstaxen basiert auf dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2022. Die Höhe der Rückerstattung beläuft sich auf mutmasslich 1.39 Millionen. Diese Einnahmen fallen einmalig im Jahr 2024 an und fallen daher im Budget 2025 weg.

### **Ergebnis aus Finanzierung**

Das Ergebnis aus Finanzierung sinkt um Fr. 222'400.00 von Fr. 1'163'600.00 auf Fr. 941'200.00. Die Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung werden aufgrund der Vorgabe des Kantons neu nicht mehr in der Finanzierung ausgewiesen, sondern im Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit. Zudem wurde der Dividendenertrag an die Ausschüttungen der Vorjahre angepasst. Weiterhin wird die hohe Liquidität renditewirksam bewirtschaftet.

## Beibehaltung des Steuerfusses von 106 %

Die letzte Anpassung des Steuerfusses erfolgte auf das Jahr 2023 hin. Der Steuerfuss wurde damals um 2 % auf 106 % gesenkt. Der Gemeinderat verfolgt nach wie vor das Ziel einer stabilen und ausgewogenen Steuerfusspolitik. In den nächsten Jahren stehen verschiedene, teilweise mit hohen Kosten verbundene Projekte an. Um die Selbstfinanzierung nicht weiter zu schmälern und einen zu raschen Substanzverzehr zu verhindern, soll der Steuerfuss das Jahr 2025 unverändert bei 106 % beibehalten werden. Durch eine sorgfältige Planung und die Identifikation von Einsparpotentialen wird sichergestellt, dass die finanziellen Mittel der Gemeinde effektiv und effizient genutzt werden. Mit den vorhandenen Mitteln wird sorgsam und verantwortungsvoll umgegangen.

## 2. Spezialfinanzierungen

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

Spezialfinanzierung	Budget 2025	Budget 2024
Glasfasernetze	0	-213'400
Wasserversorgung	+213'500	+173'800
Abwasserbeseitigung	+192'500	+188'800
Abfallwirtschaft	-53'000	-115'500

Beträge in Fr.

+ Ertragsüberschuss bzw. Einlage in Spezialfinanzierung

- Aufwandüberschuss bzw. Entnahme aus Spezialfinanzierung

Das Eigenkapital der Spezialfinanzierung Glasfasernetze ist aufgebraucht und es resultiert aktuell ein Bilanzfehlbetrag, welcher durch den Steuerhaushalt ausfinanziert werden muss. Ab dem Rechnungsjahr 2024 sind daher die jährlichen Defizite durch den Steuerhaushalt aufzubringen. Wie bereits früher informiert, ist die Spezialfinanzierung aufzuheben und wieder in den Steuerhaushalt zu integrieren. Damit wird der Urzustand, wie in den Weisungen zur Urnenabstimmung vom November 2013 wieder hergestellt.

Die Ergebnisverbesserung im Bereich Wasser sind auf Minderaufwendungen im Zusammenhang mit tieferen Betriebskosten des Wasserverbunds und tieferen internen Verrechnungen zurückzuführen. Die Abwasserbeseitigung bewegt sich in etwa im gleichen Rahmen wie im Vorjahr. Im Bereich Abfallbewirtschaftung konnten Kostenoptimierungen vorgenommen werden.

### 3. Investitionsrechnung

Das Budget 2025 verzeichnet Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 9'789'600.00, davon Fr. 8'569'600.00 im steuerfinanzierten Haushalt und Fr. 1'220'000.00 bei den gebührenfinanzierten Spezialfinanzierungen. Die wichtigsten Positionen:

Betrag (in Fr. 1'000)	Begründung
-----------------------	------------

#### Steuerfinanzierter Haushalt

-4'500	Ersatzneubau Gemeindehaus inkl. Dorfkernplanung, 1. Tranche. Entscheid Urne ausstehend.
-980	Strassensanierungen
-600	Ersatz/Sanierung Stützmauer Werkhof Berghof
-640	Schulhaus Bachwis, Raumschaffung für schulergänzende Betreuung
-630	Schulinfrastruktur: diverse Planungskosten
-427	Projekte Digitalisierung / Ersatz Hardware Verwaltung
-400	Schulhaus Buck, Ersatz Unterverteilung/Umrüstung LED
-255	Sportanlage Grafstal: Küchen- und Boilerersatz inkl. Ersatzwarmwasseraufbereitung
-160	Verwaltungsliegenschaften: Bau von PV-Anlagen/Planungskosten Bucksaal
-113	Investitionsbeiträge an das Alterszentrum Bruggwiesen
-50	Energiesparaktionen
-50	Ersatzbeschaffung Computer Schule
-42	Investitionsbeiträge an die Feuerwehr
-32	Schwimmbad Grafstal, Ersatz Filterpumpen, 1. Etappe
+310	Schiessanlage 300m, Staatsbeiträge

#### Gebührenfinanzierter Haushalt

-220	Wasserversorgung (Leitungersatz, Wasserzähler, Planungskosten)
-300	Abwasserbeseitigung (Leitungersatz, Zustandserfassung)
-600	Abwasserbeseitigung Anschluss ARA Givaudan an ARA Mannenberg)

Beträge in Fr.

- Investitionsausgaben / + Einnahmen

Diese Investitionen sind wichtig, um die Lebensqualität in unserer Gemeinde zu verbessern und die langfristige Entwicklung zu fördern.

## Antrag an die Gemeindeversammlung

### Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

Das Budget 2025 und die Festsetzung des Steuerfusses mit folgenden Eckwerten wird genehmigt.

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	40'916'300
	Gesamtertrag	40'057'900
	<b>Aufwandüberschuss</b>	<b>858'400</b>
Investitionsrechnung	Ausgaben Verwaltungsvermögen	10'199'600
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	410'000
	<b>Nettoinvestitionen VV</b>	<b>9'789'600</b>
	Ausgaben Finanzvermögen	0
	Einnahmen Finanzvermögen	0
	<b>Nettoinvestitionen FV</b>	<b>0</b>
Steuerertrag	Einfacher Gemeindesteuerertrag	18'400'000
	<b>Steuerfuss</b>	<b>106 %</b>



## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Die RPK Lindau hat das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Lindau in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 11. September 2024 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	40'916'300
	Gesamtertrag	40'057'900
	<b>Aufwandüberschuss</b>	<b>858'400</b>
Investitionsrechnung	Ausgaben Verwaltungsvermögen	10'199'600
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	410'000
	<b>Nettoinvestitionen VV</b>	<b>9'789'600</b>
	Ausgaben Finanzvermögen	0
	Einnahmen Finanzvermögen	0
	<b>Nettoinvestitionen FV</b>	<b>0</b>
Steuerertrag	Einfacher Gemeindesteuerertrag	18'400'000
	<b>Steuerfuss</b>	<b>106 %</b>

2. Die RPK 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.
3. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Lindau entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen und den Steuerfuss auf 106 % (Vorjahr 106 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

## 2 Schulhaus Buck, Ersatz der Elektrounterverteilungen und der Ersatz Raumbelichtungen (Umrüstung LED) im Schulhaustrakt; Bewilligung eines Objektkredits

---

### Ausgangslage

Das Schulhaus Buck wurde in den Jahren 1969/1970 erbaut und im Jahr 1990 mit drei Klassenräumen und entsprechenden Gruppenräumen erweitert. An den Hausinstallationen wie Sanitär-, Heizung und an den Elektroinstallationen wurden jedoch bisher keine grundlegenden Instandhaltungs-, resp. Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Die Lebensdauer dieser Bauteile ist bereits seit längerem überschritten. Die Deckenleuchten in den Klassenzimmern wurden in den letzten 50 Jahren teilweise ersetzt, entsprechen jedoch nicht einem aktuellen, energiearmen Zustand.

Die Fachplanerfirma Elprom Partner AG, Dübendorf, hatte im Jahr 2021 für die gesamten Elektroinstallationen am Standort Buck eine Zustandsanalyse erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Anlage die Lebensdauer bereits erreicht beziehungsweise überschritten hat. Altersbedingt befinden sich diese in keinem guten Zustand und stellen auch ein potenzielles Sicherheitsrisiko dar. Es treten vermehrt Störungen auf. Seit dem Jahr 2023 ist nun der Verkauf von Leuchtstoffröhren (FL-Leuchten) nicht mehr gestattet. Es sind keine Reservematerialien mehr verfügbar.

Im Jahr 2022 wurden die Elektrohauptverteilung im Schulhaustrakt, die Unterverteilungen im Spezialtrakt für den Bucksaal und die Saalküche, die Turnhalle, die Garderoben im 1. Untergeschoss und in der Zivilschutzanlage im 2. Untergeschoss ersetzt. Diese Arbeiten wurden aus Synergiegründen gleichzeitig mit dem Anschluss der neu erstellten Photovoltaikanlage auf dem Dach des Pavillons Buck ausgeführt.

Somit sind noch im Schultrakt die Elektrounterverteilungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zu ersetzen. Diese konnten leider nicht gleichzeitig mit den Arbeiten im Jahr 2022 ausgeführt werden, weil die bestehende FL-Beleuchtung (Leuchtstofflampen) wichtige Elektroelemente in den bestehenden Elektroverteilungen noch weiterhin benötigten. Auch aus finanziellen Gründen wurde diesbezüglich noch zugewartet.

Damit die Beleuchtung der Klassenzimmer auch in Zukunft unterbruchfrei funktioniert und auf einen aktuellen Stand gebracht werden kann, muss diese sowie die Elektrounterverteilung ersetzt werden.

Die Beleuchtung des Spezialtraktes (Bucksaal und Turnhalle) wird bei einer allfälligen gesamtheitlichen Instandsetzung des Spezialtrakts durchgeführt. Die Umgebungsbeleuchtung der Schulanlage erfolgt ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt.

## **Projekt**

Als Fachplaner für dieses Projekt wurde erneut die Firma Elprom Partner AG, welche bereits im Jahr 2021 die Zustandsanalyse der Elektroinstallationen für die Schulanlage Buck erstellt und auch die Arbeiten im Jahr 2022 begleitet hat, im Sinne einer Kontinuität beauftragt.

Die vertieften Abklärungen haben ergeben, dass nebst den Elektrounterverteilungen sowie der Beleuchtungskörper auch die 50-jährigen Verbindungsleitungen von der Hauptverteilung zu den Unterverteilungen und die Verkabelungen zu den einzelnen Klassen- und Gruppenräumen gleichzeitig ersetzt werden müssen, da diese einerseits alters- und risikobedingt ersetzt werden sollten und die bestehenden Verkabelung andererseits nicht kompatibel mit den neuen LED-Leuchten sind.

Im Untergeschoss sind die Betondecken mit einer Holztäfelung versehen. Die aktuelle Beleuchtung ist in der Decke integriert. Diese bauliche Situation löst im Untergeschoss einen Mehraufwand aus, da dort zusätzlich die Deckenkonstruktion teilweise ersetzt werden muss, sodass in sämtlichen Räumen die Installationen identisch sind, dies erleichtert auch die zukünftige Bewirtschaftung.

Das Projekt Ersatz der Unterverteilungen und Gesamtersatz Beleuchtung umfasst folgende Leistungen:

- Ersatz der beiden Stromunterverteilungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss inkl. FI-Schutz
- Ersatz der Zuleitung von der neuen Hauptverteilung zu den beiden Unterverteilungen
- Ersatz der gesamten 50-jährigen Verkabelungen zu den einzelnen Leuchten
- Demontage der bestehenden Schrittschalter
- Ersatz der gesamten Klassenzimmer- und Gruppenraum-Beleuchtungen
- Ersatz der gesamten Beleuchtung in den Korridoren und Nebenräumen
- Optimierung der Ein- und Ausschaltung der einzelnen Beleuchtungsgruppen durch Präsenz- und Bewegungsmelder
- Anpassung, Ersatz der bestehenden Holztäferdecken in drei Klassenräumen im Untergeschoss
- Diverse Malerarbeiten an Decken und Wänden

## Kosten

Auf Grundlage des Vorprojektes mit Baubeschrieb und Kostenschätzung +/-15 % der Firma Elprom Partner AG vom 22. Juli 2024 ist mit folgenden Kosten inkl. MwSt. zu rechnen:

BKP	Arbeitsgattung, Leistung	Total inkl. 8.1 % MwSt. (Fr.)
231	Starkstromanlagen, Verbindungsleitungen	13'500.00
232	Starkstromanlagen Unterverteilungen	128'600.00
233	Leuchten und Lampen	100'400.00
237	Gebäudeautomation	8'600.00
238	Provisorien	2'000.00
239	Übriges, Ausmitteln, Entsorgungen	33'500.00
273.3/283.4	Schreinerarbeiten, Anpassen Holzdecken	43'200.00
285.1	Malerarbeiten, Streichen Wände, Decken	19'200.00
293	Honorare Fachplaner	34'600.00
	Reserve	15'400.00
<b>Gesamtkosten, Objektkredit</b>		<b>399'000.00</b>

Das Projekt ist in der Investitionsplanung 2025 sind auf dem Konto Nr. 1.2170.5040.18 «Umrüstung der Raumbelichtung auf LED und der Ersatz der Unterverteilungen» eingeplant.

## Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen) dieses Projektes legt der Gemeinderat für die planmässige Abschreibung im Verwaltungsvermögen den Mindeststandard fest. Die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten belaufen sich auf:

Anlagekategorien	Nutzungsdauer	Basis in Fr.	Betrag in Fr.
Hochbauten	20 Jahre	399'000.00	19'950.00
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>			<b>19'950.00</b>

## Kosteneinsparung

Mit dem Ersatz der bestehenden FL-Leuchten ist nicht nur der zukünftige Betrieb der Raumbelichtung störungsfrei und energiearm gewährleistet, es kann auch Energie von jährlich 13 MWh/a eingespart werden. Dies reduziert die jährlichen Stromkosten um voraussichtlich Fr. 4'550.00 pro Jahr und sind abhängig von den jeweils gültigen Tarifen.

Für den Ersatz der Raumbelichtung in Schulanlagen können Fördergelder beantragt werden. Der definitive Antrag kann jedoch erst nach der effektiven Auftragsvergabe gestellt werden. Das Projekt Buck wird voraussichtlich als eher klein eingestuft. Aktuell wird von einer Einsparung von ca. 13 MWh pro Jahr ausgegangen, dies bedeutet eine mögliche Einsparung von ca. 20 – 25 %. Die Fördergelder betragen Fr. 190.00 pro eingesparte MWh/a. Das ergibt voraussichtlich einen max. Förderzuschuss von total Fr. 2'470.00.

## Terminplan

Der Terminplan sieht folgende Meilensteine vor:

Verabschiedung zu Händen GV durch den Gemeinderat	11. September 2024
Vorlage des Geschäfts an die Gemeindeversammlung	2. Dezember 2024
Rekursfrist	30 Tage
Detailplanung	Januar/März 2025
Ausschreibung / Submissionen der einzelnen Gewerke	ab 10. Januar 2025
Auswertung der Angebote, Vergabeanträge	Februar/März 2025
Arbeitsvergaben durch Gemeinderat	März/April 2025
Erstellung der Werkverträge	März/April 2025
Bestellung Material	April/Mai 2025
Ausführung der Arbeiten	14. Juli – 15. August 2025
Fertigstellung, Abnahme der Installationen	12. August 2025

## Erwägungen

Mit dem Ersatz der bestehenden FL-Leuchten ist nicht nur der zukünftige Betrieb der Raumbeleuchtung störungsfrei und energiearm gewährleistet, es kann auch Energie eingespart werden. Die Umrüstung auf LED entspricht den Legislaturzielen 2022 – 2026 und den Energiestadt-Zielen und dem Aktivitätenprogramm 2023 – 2027.

## Antrag an die Gemeindeversammlung

### Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

Der Objektkredit von Fr. 399'000.00 (inkl. 8.1 % MwSt.) für den Ersatz der Elektrounterverteilungen und der Raumbeleuchtungen im Schulhastrakt Buck wird bewilligt.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die RPK Lindau hat den Antrag geprüft. Sie beantragt den Stimmberechtigten, den Antrag des Gemeinderates anlässlich der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024, den Objektkredit von Fr. 399'000.00 (inkl. 8.1 % MwSt.), für den Ersatz der Elektrounterverteilungen und der Raumbelichtungen im Schulhaustrakt Buck, anzunehmen.



# 3 Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO); Genehmigung der Abrechnung

## Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2019 wurde ein Objektkredit von Fr. 120'000.00 zur Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung (BZO) gesprochen.

Die Gesamtrevision der BZO Lindau wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 30. Oktober 2023 – Beschluss Nr. KS-0459 / 23 – teilgenehmigt (Details gemäss GRB Nr. 124 vom 20. Dezember 2023). Diese BZO-Revision ist seit dem 26. Februar 2024 in Kraft.

Der Objektkredit von 2019 sah folgende Ausgaben vor:

Was	in Fr.
Honoraraufwand Planerleistungen	93'440.00
Nebenkosten	2'800.00
MwSt. (gerundet)	7'410.00
<b>Total Planerleistungen</b>	<b>103'650.00</b>
Unvorhergesehenes	16'350.00
<b>Total Objektkredit</b>	<b>120'000.00</b>

## Abrechnung

Die Überarbeitung der BZO war einiges aufwändiger und komplexer als anfangs angenommen. Bis ins Jahr 2024 sind Totalkosten von Fr. 202'386.75 entstanden.

Übersicht Kosten	in Fr.
Verpflichtungskredit gem. GV 2019	120'000.00 (100 %)
Total aufgelaufene Kosten bis und mit 2024	202'386.75 (168.65 %)
<b>Total Differenz</b>	<b>+ 82'386.75</b>

## Allgemeine Erwägungen

Nach Art. 16 Ziff. 6 Gemeindeordnung obliegt der Gemeindeversammlung die Genehmigung von Abrechnungen über neue Ausgaben, die von den Stimmberechtigten an der Urne oder an der Gemeindeversammlung beschlossen worden sind.

## Begründungen

Die Mehrkosten von total Fr. 82'386.75 ergeben sich hauptsächlich aus dem Honoraraufwand der Planerleistungen zur Gesamtrevision der BZO. Zur Begründung dieser Mehrkosten kann hauptsächlich aus dem bereits erwähnten GRB Nr. 124 vom 20. Dezember 2023 zitiert werden:

*\*\*\* Start zitierter GRB \*\*\**

[...]

*Aufgrund der erwähnten Rechtskraftbescheinigung (durch den Bezirksrat für das entsprechende Gemeindeversammlungs-Geschäft) beantragte die Gemeinde die abschliessende Genehmigung durch die kantonale Baudirektion im Januar 2023. Die abschliessende Prüfung und Genehmigung nahm seitens kantonaler Behörden mehr Zeit als üblich (üblich sind 90 Tage) in Anspruch und sodann wurde die Gemeinde zu ihrem Erstaunen mit kantonalem Schreiben vom 1. Juni 2023 zur Anhörung der teilweisen Nichtgenehmigung der vorliegenden BZO-Gesamtrevision eingeladen. Der Kanton brachte insbesondere bei folgenden Artikeln/Planakten Genehmigungsvorbehalte hervor:*

- *Art. 1, 2 sowie 10 (neu)BZO betreffend die Bestimmungen zum Weiler Kleinikon\**
- *Ergänzungsplan Weiler Kleinikon, Mst. 1:1000*
- *Darstellung Weiler Kleinikon im Zonenplan, Mst. 1:5000*
- *Art. 7 Abs. 6 (neu)BZO betreffend detaillierte gestalterische Vorschriften von Sonnenkollektoren in Kernzonen*
- *Art. 31 (neu)BZO betreffend Beschränkung Betriebe des Sexgewerbes nur auf Gewerbe- und Industriezonen*
- *Art. 34 (neu)BZO betreffend Beschränkung der Maximalwerte von Abstellplätzen für Personenwagen für die ÖV-Güteklassen C und D*

*[...]*

*Mit Schreiben vom 20. Juni 2023 nahm der Gemeinderat, vertreten durch die Baubehörde Lindau, Stellung und beantragte zusammengefasst, mit Ausnahme von Art. 7 Abs. 6 und Art. 31 BZO (Verzicht seitens Gemeinde denkbar), am Entscheid der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 grundsätzlich festzuhalten. Die kantonale Baudirektion suchte daraufhin das Gespräch mit dem Ressortvorstand und den Vertretern der Abteilung Bau und Werke. An der Sitzung vom 14. August 2023 konnten die Argumente besprochen und ergänzende Nachweise vorgebracht werden.*

*Die Gemeinde reichte sodann mit ihrem Schreiben vom 12. September 2023 die redaktionell angepassten Akten nochmals der Baudirektion ein und bat um Prüfung und Teilgenehmigung. Mit Verfügung KS-0459 / 23 vom 30. Oktober 2023 hat die Baudirektion für die eingereichten Akten eine «teilweise Nichtgenehmigung» ausgestellt. Einzelne der vorgenannten Genehmigungsvorbehalte können weiterhin nicht genehmigt werden, was in der der Anwendung der BZO zu Missverständnissen führen könnte.*

*[...]*

*Um Missverständnisse in der Anwendung der BZO und des Zonenplans zu vermeiden, gilt es nun, Fassungen herzustellen, welche die «teilweise Nichtgenehmigung» abbilden und auf der Webseite der Gemeinde als Download zur Verfügung gestellt werden. Die entsprechenden Änderungen bedürfen keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.*

*In diesen Fassungen sollen nun folgende Anpassungen – gegenüber dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. November 2022 – vorgenommen werden:*

- *Auf den jeweiligen Titelblättern der BZO und des Zonenplans wird der Bezug zur teilweisen Nichtgenehmigung hergestellt.*
- *Die Wortlaute in den Artikeln 1, 2 sowie 10 (neu)BZO betreffend die Bestimmungen zum Weiler Kleinikon werden in der BZO gelöscht. Anstelle wird eine Fussnote eingefügt, die auf die teilweise Nichtgenehmigung verweist. Der Titel «Weiler Kleinikon» bei Art. 10 BZO wird belassen, so dass ein Bezug zum Ortsteil und dem geltenden Recht hergestellt werden kann.*

*Dies ist die Folge der aktuellen Rechtslage aufgrund der negativen Vorwirkung der «Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen» (VkaB, RRB Nr. 274/2023) vom 7. März 2023.*

- *Der Ergänzungsplan «Weiler Kleinikon, Mst. 1:1000» ist von der Genehmigung ausgenommen und wird nicht öffentlich gemacht.*
- *Die nichtgenehmigte Zone «Weiler Kleinikon» wird im Zonenplan 1:5000 entsprechend dem ÖREB (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)) mit einer roten Bandierung dargestellt und in der Legende als Informationsinhalt aufgeführt.*
- *Der Wortlaut von Art. 7 Abs. 6 (neu)BZO betreffend die detaillierten gestalterischen Vorschriften von Sonnenkollektoren in Kernzonen wird in der BZO gelöscht. Anstelle wird eine Fussnote eingefügt, die auf die teilweise Nichtgenehmigung verweist.*
- *Der Wortlaut von Art. 31 (neu)BZO betreffend die Beschränkung Betriebe des Sexgewerbes nur auf Gewerbe- und Industriezonen wird in der BZO gelöscht. Anstelle wird eine Fussnote eingefügt, die auf die teilweise Nichtgenehmigung verweist.*

[...]

*\*\*\* Ende zitierter GRB \*\*\**

## Weitere Begründungen und Schlussfolgerung Gemeinderat

Es zeigten sich bereits früh während der Erarbeitung der gesamtrevidierten BZO grössere Diskrepanzen zwischen der kommunalen Planung bzw. Anregungen / Einwendungen der Lindauer-Bevölkerung – welche der Gemeinderat im Rahmen seiner Möglichkeiten umzusetzen versuchte – und der kantonalen Baudirektion. Die Entwürfe der gesamtrevidierten BZO wurden zweimal zur kantonalen Vorprüfung eingereicht, um - aus Sicht des Gemeinderats - dem Willen der Bevölkerung bestmöglich nachzukommen, wobei der Kanton vereinzelt geplante kommunale Vorgaben immer sehr kritisch hinterfragte und von der Gemeinde immer wieder weitergehende Begründungen / Anpassungen verlangte o.ä.).

Zusätzlich kann betreffend Weilerzonen festgehalten werden, dass während der Erarbeitung der totalrevidierten BZO die diesbezügliche kantonale Genehmigungspraxis änderte; der Gemeinderat beschloss bereits zu Beginn dieser Totalrevision, die Weilerzonen mit einzubeziehen, um in absehbarer Zeit nicht nochmals eine diesbezügliche Teilrevision durchführen zu müssen. Dies wurde zu Beginn des Verfahrens seitens der kantonalen Behörden nicht negativ beurteilt, sondern tatsächlich erst mit dem Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 (die kommunale Planung war dann bereits am Laufen) bzw. mit der Genehmigungsprüfung – dies auch aufgrund eines dannzumal eingegangenen Leitentscheids des Zürcher Verwaltungsgerichts VB.2019.00630 vom 22. Oktober 2020.

Zudem kann auch angefügt werden, dass mit der revidierten BZO auch dem gesetzlichen Auftrag betreffend Harmonisierung der Baubegriffe (interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe; IVHB) nachgekommen wurde, wofür der Gesetzgeber eine Frist bis spätestens 28. Februar 2025 vorgesehen hat. Hier ist Lindau eine der wenigen Gemeinden im Kanton Zürich, die dies nun bereits erfolgreich umgesetzt hat. Diese Kosten waren bereits zu Beginn des Projekts einkalkuliert, es konnte aber beispielsweise nicht auf grosse Erfahrungen von anderen Gemeinden gesetzt werden, was das Ganze dann auch weniger kostentreibend gemacht hätte.

Schliesslich kann auch noch angefügt werden, dass während der Erarbeitung dieses Projekts ein Legislaturwechsel stattfand sowie auch auf Stufe der Gemeindeverwaltung sich neues Personal in das bereits laufende Projekt einarbeiten musste.

Die nachträglich zwingend noch erforderlichen Anpassungen / Ergänzungen an der gesamtrevidierten BZO im Sinne der Anregungen und Einwendungen der Lindauer-Bevölkerung sowie der Entscheidung der Gemeindeversammlung vom 20. November 2023 führten zu den erwähnten Mehrkosten. Aus Sicht des Gemeinderats sind die Mehrkosten aber begründet und auch auf die sehr grosse Einflussnahme der kantonalen Behörden zurückzuführen, welche im Jahr 2019 nicht in diesem Ausmass erwartet werden, konnte. Abschliessend muss auch gesagt werden, dass der Vergabeentscheid im Jahr 2019 natürlich auch unter den Vorgaben des Submissionsrechts erfolgte; d.h. tendenziell bekommt der Planer den Zuschlag, der die vorgegebenen Kriterien (dannzumal) am besten erfüllte und hierbei war der Preis eine entscheidende Komponente, und Nachträge durften nicht ausgeschlossen werden.

## **Antrag an die Gemeindeversammlung**

### **Der Gemeindeversammlung wird beantragt:**

Die Abrechnung der Gesamtrevision der BZO mit Gesamtkosten von Fr. 202'386.75 inkl. Mehrkosten gemäss Erwägungen wird genehmigt.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die RPK Lindau hat den Antrag geprüft. Sie beantragt den Stimmberechtigten, den Antrag über die Abrechnung der Gesamtrevision der BZO mit Gesamtkosten von Fr. 202'386.75 inkl. Mehrkosten gemäss Erwägungen zu Handen der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 anzunehmen.





**Gemeinde Lindau**  
Tagelswangerstr. 2  
8315 Lindau

Tel 058 206 44 00  
[info@lindau.ch](mailto:info@lindau.ch)  
[www.lindau.ch](http://www.lindau.ch)