



Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024, 20 Uhr, in der ref. Kirche, Bauma

Beleuchtender Bericht gemäss § 19 Gemeindegesetz

Liebe Stimmbürgerin, lieber Stimmbürger

Wir laden Sie auf 20 Uhr zur Gemeindeversammlung ein und freuen uns, wenn Sie auch auf diese Weise unsere Gemeinde mitgestalten und von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen.

Auf diesen Seiten fassen wir zwei Geschäfte der Gemeindeversammlung zusammen. Die vollständigen Unterlagen liegen ab dem 25. November 2024 im Gemeindehaus zur Einsicht auf. Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Webseite.

Bauma, 21. November 2024

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Vorgängige Informaiton:

Aufgaben- und Finanzplan

Von 19.15 Uhr bis 19.45 Uhr informiert Gemeinderat Daniel Schmidt, Ressortvorsteher Finanzen, im Sinne von § 96 Abs. 2 des Gemeindegesetzes über den aktualisierten Finanz- und Aufgabenplan.

Traktanden

1. Budget 2025; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses
2. Privater Gestaltungsplan Ischlag, Saland; Genehmigung
3. Allfällige Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Aktenauflage

Die Anträge mit den dazugehörigen Unterlagen liegen ab Montag, 25. November 2024 bis Montag, 9. Dezember 2024, im Gemeindehaus (Dorfstrasse 41, Bauma; 2. OG (Präsidiales+Sicherheit)) während den Öffnungszeiten (Montag 08.30–11.30 und 14.00–18.30 Uhr, Dienstag bis Donnerstag 08.30–11.30 und 14.00–16.30 Uhr, Freitag 07.00–14.00 Uhr) zur Einsicht auf. Die Unterlagen sind ab dem 25. November 2024 auch auf der Webseite bauma.ch aufgeschaltet.

Informationen

Zur Gemeindeversammlung sind alle interessierten Personen eingeladen. Über die politischen Rechte verfügt und damit stimmberechtigt ist, wer Schweizer Bürgerin oder Schweizer Bürger ist, das 18. Altersjahrs zurückgelegt hat, in der Gemeinde Bauma politischen Wohnsitz hat und von der Ausübung der politischen Rechte auf Bundesebene nicht ausgeschlossen ist.

Telefon 052 397 70 65
E-Mail info@bauma.ch
Webseite bauma.ch

Traktandum 1 Budget 2025; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses

Erfolgsrechnung

Das Budget 2025 rechnet bei einem Gesamtaufwand von CHF 52'649'388.94 und einem Gesamtertrag von CHF 52'678'567.50 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 29'178.56.

| Erfolgsrechnung nach Arten-gliederung (Werte in CHF) | Budget 2025 | Budget 2024 | Abweichung BU 25/BU24 | in % |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| Aufwand | 52'649'388.94 | 49'121'214.48 | 3'528'174.46 | 7.18 % |
| Personalaufwand | 15'477'900.00 | 14'658'440.00 | 819'460.00 | 5.59 % |
| Sach- und übriger Betriebsaufwand | 8'908'010.00 | 8'371'310.00 | 536'700.00 | 6.41 % |
| Abschreibungen Verwaltungsvermögen | 2'584'595.85 | 2'321'222.74 | 263'373.11 | 11.35 % |
| Finanzaufwand | 449'900.00 | 398'100.00 | 51'800.00 | 13.01 % |
| Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds | 230'312.14 | 446'864.50 | -216'552.36 | -48.46 % |
| Transferaufwand | 21'137'490.34 | 19'811'902.39 | 1'325'587.95 | 6.69 % |
| Ausserordentlicher Aufwand | 3'400'000.00 | 2'700'000.00 | 700'000.00 | 25.93 % |
| Interne Verrechnungen | 461'180.61 | 413'374.85 | 47'805.76 | 11.56 % |
| Ertrag | 52'678'567.50 | 49'196'914.39 | 3'481'653.11 | 7.08 % |
| Fiskalertrag | 18'536'500.00 | 16'361'000.00 | 2'175'500.00 | 13.30 % |
| Regalien und Konzessionen | 24'000.00 | 24'000.00 | 0.00 | 0.00 % |
| Entgelte | 11'191'220.00 | 11'251'194.50 | -59'974.50 | -0.53 % |
| Übriger Erträge | 5'000.00 | 5'000.00 | 0.00 | 0.00 % |
| Finanzertrag | 371'740.00 | 398'300.00 | -26'560.00 | -6.67 % |
| Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds | 540'350.34 | 308'486.89 | 231'863.45 | 75.16 % |
| Transferertrag | 21'427'376.55 | 20'314'346.00 | 1'113'030.55 | 5.48 % |
| Ausserordentlicher Ertrag | 121'200.00 | 121'212.15 | -12.15 | -0.01 % |
| Interne Verrechnungen | 461'180.61 | 413'374.85 | 47'805.76 | 11.56 % |
| Abschlusskonten | | | | |
| Abschluss Erfolgsrechnung | 29'178.56 | 75'699.91 | -46'521.35 | -61.45 % |

Kommentar zu einzelnen Abweichungen im Aufwand

Der Personalaufwand ist höher veranschlagt als im Vorjahr. Die grosse Veränderung findet in der Schule mit ihrem neuen Modell der Klassenassistenzen statt, welches erstmals für das ganze Jahr zu Buche schlägt.

Im Sach- und übrigen Betriebsaufwand wurde die Beschaffung der Lehrmittel, Lebensmittel (Hallenbad) und der übrige Material- und Warenaufwand erhöht. Beim übrigen Material ist das auf eine Änderung der Verbuchungspraxis zurückzuführen. Zum Zeitpunkt der Budgetierung war noch nicht klar, dass die Energiekosten wieder sinken würden. Bei den Dienstleistungen Dritter und beim Unterhalt steigen die Kosten für nächstes Jahr etwas an, was sich vor allem bei den Schulhäusern niederschlägt.

Abschreibungen Verwaltungsvermögen: Einige Anlagen haben ihre Abschreibungsdauer vor allem bei den Tiefbauten und im Wasserbau erreicht und fallen deshalb weg, dafür kommen durch die hohen Investitionen auch einige Anlagen neu dazu.

Der Finanzaufwand steigt aufgrund der Zinserhöhungen bei den Banken. Bei der intensiven Bautätigkeit ist die Gemeinde auf Fremdfinanzierungen angewiesen. Die Kapitalbeschaffung kann nicht mehr zu so günstigen Konditionen erfolgen, wie in der Vergangenheit.

Die Erhöhung im Transferaufwand ist auf steigende Beiträge an die Sonderschule, höhere Entschädigungen an die Kindergartenlehrpersonen, erhöhte Beiträge an den Jugendschutz und in der Pflegefinanzierung bei der ambulanten Krankenpflege zurückzuführen.

Im ausserordentlichen Aufwand ist die Einlage in die Vorfinanzierung für den neuen Werkhof von CHF 3'400'000.00 zu finden.

Kommentar zu einzelnen Abweichungen im Ertrag

Es wird erneut mit höheren Einnahmen aus den ordentlichen und vor allem aus den Grundsteuern gerechnet.

Die Senkung aus den Entgelten ist auf den Wegfall des Zivilstandsamtes zurückzuführen.

Die höhere Entnahme aus den Spezialfinanzierungen stammt hauptsächlich aus dem Abwasserbereich. Eine Gebührenanpassung ist nicht zu vermeiden. Im Abfallwesen wird ebenfalls eine Preisanpassung notwendig sein, denn das Spezialfinanzierungskonto weist einen negativen Saldo aus.

Im Transferertrag beinhaltet sind die Abweichungen aus Mehrerträgen aus dem Finanzausgleich, erhöhten Beiträgen an Flüchtlinge und Rückerstattungen im Bereich EL/ZL.

Im ausserordentlichen Ertrag wird der 33.-Anteil zur Auflösung der Vorfinanzierung für die Totalsanierung des Hallenbades abgebildet.

| Erfolgsrechnung (Werte in CHF) (Funktionale Gliederung) | Budget 2025 | Budget 2024 | Abw. | + / - % |
|--|-------------|-------------|------------|----------|
| a) Allgemeine Verwaltung | 6'561'592 | 5'530'231 | 1'031'362 | 18.65 % |
| b) Öffentliche Ordnung und Sicherheit | 1'213'906 | 1'166'520 | 47'386 | 4.06 % |
| c) Bildung | 14'455'557 | 13'619'379 | 836'178 | 6.14 % |
| d) Kultur, Sport und Freizeit | 1'265'065 | 1'246'186 | 18'879 | 1.51 % |
| e) Gesundheit | 2'647'654 | 2'143'700 | 503'954 | 23.51 % |
| f) Soziale Sicherheit | 3'215'741 | 2'803'189 | 412'552 | 14.72 % |
| g) Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 1'214'804 | 1'360'551 | -145'747 | -10.71 % |
| h) Umweltschutz und Raumordnung | 1'052'341 | 991'624 | 60'717 | 6.12 % |
| i) Volkswirtschaft | -306'996 | -164'238 | -142'759 | 86.92 % |
| j) Finanzen und Steuern | -31'319'665 | -28'697'142 | -2'622'523 | 9.14 % |

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung (Funktionale Gliederung)

- a) Allgemeine Verwaltung:
Gegenüber dem Budget 2024 ist ein Mehraufwand von CHF 1'031'362 (+18.65%) budgetiert. Aufgrund personeller Veränderungen im Bereich Finanz- und Steuerverwaltung sowie der allgemeinen Verwaltung steigen die Lohnkosten. Im Mehraufwand enthalten ist auch die wesentliche Erhöhung der budgetierten Einlage in die Vorfinanzierung des neuen Werkhofes.
- b) Öffentliche Ordnung und Sicherheit:
Gegenüber dem Budget 2024 ist ein Mehraufwand von CHF 47'386 (+4.06%) budgetiert. Bei der Verkehrssicherheit werden zwei Personen im Stundenlohn zur Kontrolle des ruhenden Verkehrs eingesetzt. Durch die Auflösung des regionalen Zivilstandsamtes ist mit einmaligen Initialisierungs- und Umzugskosten zu rechnen. Für den Zivilschutz sind weniger Auslagen durch den Zweckverband geplant.
- c) Bildung:
Gegenüber dem Budget 2024 ist ein Mehraufwand von CHF 836'178 (+6.14%) zu verzeichnen. Für die Umsetzung des neuen Konzeptes mit Klassenassistenten zur Entlastung der Lehrpersonen über alle Schulstufen fallen Lohnkosten für das gesamte Jahr an. Die Wiederaufnahme des Schwimmunterrichts inkl. der Beschäftigung von Lehrpersonen fürs Schwimmen führt ebenfalls zu Mehrkosten. Mehrkosten sind auch bei der externen Sonderschulung zu erwarten. Bei praktisch allen Schulhäusern wird mit grösserem Unterhalt oder Ersatzanschaffungen gerechnet.
- d) Kultur, Sport und Freizeit:
Gegenüber dem Budget 2024 ist ein Minderaufwand von CHF 18'879 (-1.51%) zu verzeichnen. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an das im 2025 geplante Dorffest. Das Hallenbad rechnet mit weniger Anschaffungen, Betriebsmaterial und Marketing und im Gegenzug mit mehr Umsatz, da der Betrieb erstmals nach der Sanierung über das ganze Jahr läuft.
- e) Gesundheit:
Gegenüber dem Budget 2024 ist ein Mehraufwand von CHF 503'954 (+23.51%) budgetiert. Bei den Pflegefinanzierungen, sei es ambulant wie auch stationär, ist mit anhaltend steigenden Kosten zu rechnen.
- f) Soziale Sicherheit:
Gegenüber dem Budget 2024 ist mit Mehraufwendungen von CHF 412'552 (+14.72%) zu rechnen. Der Wechsel der Mietzinsregion von 3 auf 2 bedeutet höhere Mietzinskosten und die Änderung der ZLV ab 01.01.2025 führt ebenfalls zu Mehrkosten. Bei der Alimentenbevorschussung gibt es weniger Rückerstattungen durch Rückzahlungen. Im Bereich des Jugendschutzes ist der Differenzbetrag zur bereits im 2024 eingestellten Summe (Rückerstattung Versorgertaxen) eingestellt. Die Gesetzesänderung ab 01.01.2024 im Bereich der Beihilfen und Zuschüsse hat ebenfalls eine Erhöhung der Kosten zur Folge, wie auch die höhere Asylquote und die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe.
- g) Verkehr und Nachrichtenübermittlung:
Es wird mit CHF 145'747 (-10.71%) Minderkosten gerechnet. Die Kosten wurden im Vergleich zu den Vorjahren überprüft und die Erfahrung hat gezeigt, dass weniger Dienstleistungen beansprucht werden mussten.
- h) Umweltschutz und Raumordnung:
Das Budget weist einen Mehraufwand von CHF 60'717 (+6.12%) auf. Im Bereich Wasser sind die Kosten allgemein höher, so dass die Einlage in die Spezialfinanzierung geringer ausfällt. Die Sanierung Dorfbrunnen Schinkenrächerei wurde auf 2026 verschoben. Für den Lärmschutzbeauftragten fällt der Lohn fürs ganze Jahr mit einem leicht höheren Pensum an.
- Bei den Eigenwirtschaftsbetrieben ist für den Wasserbereich mit CHF 208'278.38 Einlage in die Spezialfinanzierung zu rechnen. Im Abwasserbereich ist mit einer Entnahme von CHF 474'500.34 aus der Spezialfinanzierung zu rechnen. Bei der Abfallwirtschaft muss nach wie vor mit einer Entnahme (von CHF 10'850.00) aus der Spezialfinanzierung gerechnet werden. Damit weist das Spezialfinanzierungskonto Abfallwirtschaft einen negativen Saldo von CHF 40'251.07 aus.
- i) Volkswirtschaft:
Im Budget 2025 ist mit CHF 142'758.55 (86.92%) Mehrerträgen zu rechnen. Im Forst rechnet man mit weniger Verkäufen aus den Holzschlägen und somit auch einer tieferen Beteiligung an den Kosten durch Wila. Die Beiträge an den Erlebnisraum Tösstal wurden wegen des beabsichtigten Ausstieges aus dem Projekt gesenkt.

j) Finanzen und Steuern:

In dieser Funktion ist gesamthaft ein höherer Ertrag als im Vorjahr (Rechnung 2024) zu erwarten: CHF 31'319'665.00 (d.h. CHF 2'622'523 mehr, +9.14%). Die allgemeinen Gemeindesteuern sind im Budget 2025 CHF 1'674'600 höher als im Budget 2024 veranschlagt. Bei den Sondersteuern, insbesondere bei der Grundstückgewinnsteuer, ist eine Erhöhung von CHF 500'800.00 abgebildet. Der Finanz- und Lastenausgleich fällt voraussichtlich um CHF 520'000.00 höher als im Budget 2024 aus.

Eigenwirtschaftsbetriebe

Die in der Gemeinderrechnung integrierten Eigenwirtschaftsbetriebe werden nach dem Grundsatz der Eigenwirtschaftlichkeit geführt und finanzieren sich über Gebühren und Beiträge. Die Budgets 2025 für die Betriebe der Gemeinde Bauma gestalten sich wie folgt:

| Betrieb (Werte in CHF) | Ertrag | Aufwand | Ergebnis |
|--|--------------|--------------|-------------|
| APH Böndler | 5'572'848.02 | 5'565'114.26 | 7'733.76 |
| Spitex | 1'375'350.00 | 1'430'350.00 | -55'000.00 |
| Wasserwerk | 1'332'296.00 | 1'124'017.62 | 208'278.38 |
| Abwasserbeseitigung | 1'683'659.34 | 2'158'159.68 | -474'500.34 |
| Abfallwirtschaft | 463'850.00 | 474'700.00 | -10'850.00 |
| Total Ertragsüberschüsse (Einlagen in Spezialfinanzierungen) | | | 216'012.14 |
| Total Aufwandüberschüsse (Entnahmen aus Spezialfinanzierungen) | | | -540'350.34 |

Investitionsrechnung

Das geplante Investitionsvolumen steigt im Jahr 2025 gegenüber Vorjahr um CHF 514'306.00 an. Es besteht immer noch ein erheblicher Nachholbedarf an Investitionen aus den vergangenen Jahren. Für das Hallenbad Bauma ist nur noch ein Betrag von CHF 100'000.00 vorgesehen.

| Investitionen (Werte in CHF) | Budget 2025 | Budget 2024 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Investitionen im Verwaltungsvermögen | 10'612'206.00 | 10'087'900.00 |
| Investitionen im Finanzvermögen | 20'000.00 | 30'000.00 |
| Nettoinvestitionen VV und FV | 10'632'206.00 | 10'117'900.00 |

Zur Realisierung respektive Fertigstellung im Jahre 2025 sind vorgesehen:

| Investition | Genauere Bezeichnung | Betrag in CHF |
|------------------------------------|---|---------------|
| Allgemeine Verwaltung | Werkhof Konzept-Studie, Ersatz Telefonzentrale mit Anschluss aller Liegenschaften, Ersatz Heizung, Neubau Bushäuschen Widen, Sanierung PP bei Kirche, Gemeindehaus gedeckter Aufenthaltsplatz für das Personal | 1'425'000 |
| Öffentliche Ordnung und Sicherheit | | |
| Bildung | Schulhaus Altlandenberg Brandschutzkonzept Spezialtrakt, Ersatz Heizung, Planung und Realisation Sanierung/Umbau Kindergarten und Schulverwaltung, Ersatz Anschaffungen iPads ganze Primarstufe, Ersatz Scholaris Schulverwaltung und LehrerOffice Schule, Ersatz Schulbusse, SEK Lärmschutzmassnahmen zwischen Hartplatz und EFH's, AL Sanierung PP | 1'367'206 |
| Kultur, Sport und Freizeit | Hallenbad Sanierung: pendente Abschlussarbeiten und Beitrag aus Sport-Toto-Fonds, Projektierung Bau einer Pumptrack-Anlage | -920'000 |
| Gesundheit | APH Böndler bauliche Sanierungen, Anpassungen Wintergarten, Bodenbeläge Haus Linde, Mobilien Spitex | 230'000 |
| Soziale Sicherheit | Dorfmitte: Konzept für Umbau/Gesamtsanierung | 30'000 |
| Verkehr Nachrichtenübermittlung | Grüntal-/ Haselhaldenstrasse; Ausbau und Sanierung sowie Neubau Gehweg, Würzacher-Hermatswilerstrasse, Breitacherstrasse, Unterhalts-Tool-Invers; Erfassung Schlammsammler+ Aktualisierung-Neuerfassung, öffentliche Strassenbeleuchtung, Konzept, Umsetzung, Grob-Erschliessung Ischlag, Sanierung Mattstrasse ab Einlenker Kohltobelstrasse, Ramselstrasse Ortsdurchfahrt Blitterswil, koordiniert mit Gewässerprojekt, Div. Strassenbeläge und Entwässerungen instandstellen, Umzonung Wellenau Boden, Sanierung Lipperschwendstrasse, Verbindung Hörnen/Sanierung Fussgängerweg, Sanierung Gemeindestrassen Weidli + Bliggenswilerstrasse | 2'240'000 |

| Investition | Genauere Bezeichnung | Betrag in CHF |
|------------------------------|--|-------------------|
| Umweltschutz und Raumordnung | Mülibach, Umverlegung, Quellfassung/Stufen-PW Weidli, Ausscheidung Gewässerräume im Siedlungsgebiet, Teilrevision Ortsplanung, PW Boden, PW Schwandelbach, Überarbeitung Kommunales Inventar, Kommunales Parkplatzkonzept, Anschlussleitungen Quellwasserpumpwerk Weidli. Haselhalden-Grüntalstrasse im Zusammenhang mit Erschliessungskonzept, Würzacher-Hermatswilerstrasse, Breitacherstrasse, Ringschluss Würzacherstrasse-Frauwiesstrasse, Auflage GWP, Kanalisierung Verlegung, Haselhaldnerbach, Blitterswilerbach, Mülibach, Massnahmenplan aus Zustandserfassung/Naturgefahren sowie Sanierungsmassnahmen, Leitungersatz Gfell-Schwendi, Umzonung Wellenau Boden, Erschliessung von Randgebieten, GIS/LIS z. B. Zusammenführung Bauma-Sternenberg/Planergänzungen Hinterbergstrasse, Steishof-Matt Ersatz WL, koordiniert mit EKZ, Ramselstrasse Ortsdurchfahrt Kanalisierung, Undalenbach Eindolung + Sanierung Ortsdurchfahrt, Nideltobelbach öffentlich. Gewässer abwassersicherer Ausbau, GWP, Baugebiet Ischlag Groberschliessung, langfristige Friedhofplanung Bauma + Sternenberg, Wasser- und Entwässerungsleitung DVZO-Projekt, Areal Bahnhof-Töss, Löschschutz Laubberg, Umzonung Entwässerung, Sanierung Kanalisation Weidli, Gublenbach ehemals alter Landi, Geschiebesammler Diverse Anordnungen durch AWEL, Abwassersanierung; Allenwil/Niderau | 6'305'000 |
| Volkswirtschaft | Beschaffung Forstfahrzeug | 56'150 |
| Finanzen und Steuern | Konzeptstudie für zukünftige Nutzung, Arealentwicklung Heinrich Gujerstrasse, Verkauf Schulbus, Umbuchungen VV ins FV Aktien | -101'150 |
| Total | | 10'632'206 |

Stellenplan

Nachfolgend aufgelistet ist der Stellenplan.

| Vollzeitstellen | Budget | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2025 | 2024 |
| Bereiche | Vollzeitstellen | Vollzeitstellen |
| Allgemeine Verwaltung | 14.64 | 14.51 |
| Öffentliche Ordnung und Sicherheit | 2.58 | 3.14 |
| Bildung | 29.99 | 26.81 |
| Kultur, Sport und Freizeit | 7.41 | 8.93 |
| Gesundheit (inkl. Spitex) | 48.00 | 49.78 |
| Soziale Sicherheit | 12.00 | 11.50 |
| Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 0.42 | 0.00 |
| Umweltschutz und Raumordnung | 6.15 | 6.70 |
| Volkswirtschaft | 2.64 | 2.74 |
| Finanzen und Steuern | 8.71 | 7.12 |
| Total Gemeinde Bauma | 135.37 | 134.06 |

| | | |
|------------------------------|-------|-------|
| Bildung kantonale Anstellung | 45.31 | 43.49 |
|------------------------------|-------|-------|

Gleichbleibender Steuerfuss

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 wurde die Errichtung einer Vorfinanzierung von max. CHF 10 Mio. für den Bau eines neuen Werkhofes inkl. Wertstoffsammelstelle, Wasserversorgung, Feuerwehr und Forst beschlossen. Dank Mehreinnahmen und guter Budgetdisziplin kann der Steuerfuss bei 120% belassen werden und für den Bau eines neuen Werkhofes können trotzdem CHF 3'400'000.00 in die Vorfinanzierung gelegt werden. (= Total CHF 8'000'000.00 per Ende 2025).

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Bauma entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen und den Steuerfuss auf 120% des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Antrag des Gemeinderats

1. Das Budget der Politischen Gemeinde Bauma wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss für das Jahr 2025 wird auf 120% (Vorjahr 120%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

Traktandum 2 Privater Gestaltungsplan Ischlag, Saland; Genehmigung

Die Vorlage in Kürze

Die Grundeigentümer im Gebiet Ischlag haben den privaten Gestaltungsplan Ischlag ausarbeiten lassen. Dieser regelt die künftige Erschliessung, Bebauung und Umgebungsgestaltung des rund 4,4 ha grossen Areals. Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die künftigen Baubewilligungsverfahren. Weil mit dem Gestaltungsplan teilweise von der Regelbauweise abgewichen werden soll, bedarf es der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Zudem muss der Gestaltungsplan von der Baudirektion genehmigt werden. Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Gestaltungsplans.

Ausgangslage

Das weitgehend unbebaute Areal Ischlag in Saland befindet sich innerhalb der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3, mit Gestaltungsplanpflicht. Das Areal gilt als nicht hinreichend erschlossen. Am 14. Juli 2017 hat die Baudirektion, auf Antrag der damaligen Grundeigentümer, die Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen. In der Zwischenzeit gehört praktisch das gesamte unbebaute Areal verbundenen Unternehmen. Zudem haben die Grundeigentümer in einem Workshopverfahren mit den Firmen Helsinki Zürich Architekten und Schmid Landschaftsarchitekten ein Erschliessungs-, Bauungs- und Freiraumkonzept erarbeitet. Diese bilden die Grundlage des privaten Gestaltungsplans. Aufgrund der neuen Grundeigentumsverhältnisse und dem schlüssigen Erschliessungskonzept sowie dem privaten Gestaltungsplan soll das Quartierplanverfahren durch einen Erschliessungsvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern abgelöst werden. Die Zustimmung und Genehmigung des privaten Gestaltungsplans bildet eine zwingende Voraussetzung für das Ausleitungsverfahren des Quartierplans.

Richtprojekt

Die künftige Erschliessung des Areals Ischlag für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehende Zu- und Wegfahrt von der Tössstalstrasse über den Mülibach. Die bestehende Brücke wird erneuert. Südseitig der Brücke wird der motorisierte Verkehr direkt in ein System von zusammen verbundenen Tiefgaragen geführt. Durch dieses unterirdische Erschliessungssystem kann das Areal oberirdisch weitgehend autofrei gestaltet werden. Ein dichtes Wegnetz verbindet die Baubereiche untereinander. Von der neuen Brücke über den Mülibach, wie auch vom Bahnweg, führen öffentliche Fusswege direkt zur Töss.

Die Bebauung ist mehrheitlich dreigeschossig und wird von vereinzelt vier- und fünfgeschossigen Gebäuden geprägt. Sämtliche Wohnbauten werden mit Satteldächern ausgeführt. Der erforderliche Gewerbeteil ist am nördlichen und westlichen Rand des geplanten Quartiers konzentriert. Das Zentrum der künftigen Wohnbauten bildet ein Quartierplatz, welcher durch erdgeschossige Gewerbenutzungen wie ein Kaffee, eine KITA oder Ähnliches belebt werden soll. Der Quartierplatz wird durch den öffentlichen Fussweg zwischen Bahnweg und Töss gequert. Ein grosser Spielplatz am Tössweg soll den Bewohnenden wie auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

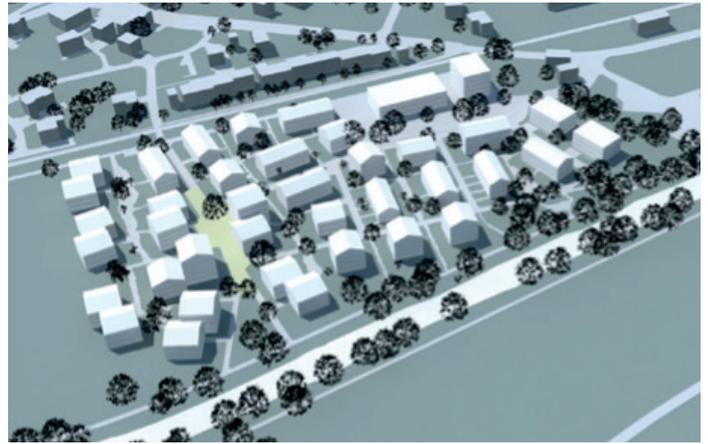


Abbildung 1: Volumetrische Darstellung des geplanten Quartiers Ischlag. Quelle: planwerkstadt

Erläuterung des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan Ischlag mit einer Gesamtfläche von ca. 44'000m² umfasst die Grundstücke BA62, BA63, BA64, BA3308, BA6925, BA6926, BA7251 sowie ein Teil des Grundstücks BA65. Mit dem Gestaltungsplan Ischlag werden neben den erwähnten Vorteilen (gute Gestaltung und Einordnung, weitgehend autofreie Siedlung, öffentliche Fusswege, öffentlicher Spielplatz) auch Abweichungen gegenüber der Regelbauweise festgelegt. Es sind dies im Wesentlichen:

- Vereinzelt Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse, dafür darüber hinaus keine zusätzlichen Dachgeschosse.
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.5 auf 0.7
- Erhöhung maximale Gebäudelänge im Baubereich A von 35 auf 50m.
- Reduktion der maximalen Gebäudelänge in den Baubereichen B – G von 35m auf 30m.
- Verzicht auf Mehrlängenzuschlag.



Abbildung 2: Situationsplan, Quelle: planwerkstadt

Für die Gestaltungsplanvorschriften und die nachstehenden Unterlagen des Gestaltungsplans wird auf die Aktenaufgabe im Gemeindehaus und die Homepage der Gemeinde verwiesen:

- Gestaltungsplanvorschriften
- Situationsplan 1:1'000
- Bericht nach Art. 47 RPV
- Schlussbericht Workshopverfahren (Bebauungskonzept)
- Freiraumkonzept
- Objektschutzkonzept
- Lärmnachweis Tiefgarage
- Kurzgutachten Knotenkapazität Arealanschluss an Tösstalstrasse

Verfahren

Der private Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung am 13. Juli 2023 und am 13. Juni 2024 vorgeprüft und in der Zwischenzeit entsprechend angepasst. Das Tiefbauamt des Kantons Zürich verlangt für die hinreichende Erschliessung des Areals den Bau einer neuen Abbiegespur auf der Tösstalstrasse. Diese bildet jedoch nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

Die nebengeordneten Planungsträger wurden gemäss § 7 Abs.1 PBG am 7. Februar 2024 zur Anhörung des Gestaltungsplans Ischlag eingeladen. Die Nachbargemeinden verzichteten auf eine Stellungnahme, während die Regionalplanung Zürcher Oberland eine Stellungnahme abgegeben hat. Die Anliegen wurden in den vorliegenden Gestaltungsplanunterlagen berücksichtigt.

Der private Gestaltungsplan Ischlag wurde vom 15. Februar bis am 15. April 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert Frist ging eine Einwendung ein, welche mit einer Ergänzung des Berichts berücksichtigt werden konnte (Kap. 9.1 Bericht nach Art. 47 RPV).

Stellungnahme des Gemeinderates

Mit dem privaten Gestaltungsplan Ischlag werden der Bau von neuen qualitativ hochwertigen Wohnungen in einem weitgehend autofreien Quartier sowie zweckmässige Gewerbebauten gesichert. Insbesondere der Quartierplatz, die öffentlichen Fusswegverbindungen und der öffentliche Spielplatz werden das neue Quartier beleben. Saland kann sich dadurch als attraktiver Wohn- und Arbeitsort weiterentwickeln und trägt so zur Stärkung der Gemeinde Bauma bei. Der Gemeinderat Bauma spricht sich für den Gestaltungsplan Ischlag aus.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, wie folgt zu beschliessen:

1. Der private Gestaltungsplan Ischlag bestehend aus:
 - Gestaltungsplanvorschriften
 - Situationsplan 1:1'000
 - Bericht nach Art. 47 RPV
 - Schlussbericht Workshopverfahren (Bebauungskonzept)
 - Freiraumkonzept
 - Objektschutzkonzept
 - Lärmnachweis Tiefgarage
 - Kurzgutachten Knotenkapazität Arealanschluss an Tösstalstrassewird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.
2. Der Behandlung der Einwendungen/Anhörung (siehe Bericht nach Art. 47 RPV, Kap. 9.1 und 9.2) gemäss Art. 7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.

3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den Gestaltungsplan Ischlag zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Änderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen in Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Der Gestaltungsplan Ischlag tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.