

gemeinde



Urnenabstimmung vom 27. November 2022 Botschaft des Gemeinderats

Landtausch Wydenhof – Vorlage 2

Sonderkredit für den wertgleichen Landtausch Wydenhof mit einer Entwidmung des Verwaltungsvermögens (Zweckänderung) eines Teils des Grundstückes Nr. 1308 an der Wydenstrasse



Blick von der Wydenstrasse

Gemeinde Ebikon, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
Telefon 041 444 02 02, info@ebikon.ch, www.ebikon.ch

In Kürze

Zwischen den beiden Schulanlagen «Wydenhof» und «Zentral» an der Schulhausstrasse liegt das noch nicht überbaute Grundstück Nr. 66 (nachfolgend GS Nr. 66 genannt). Die Synergien der beiden Schulanlagen können aufgrund des GS Nr. 66, welches sich im Eigentum Privater befindet, nicht optimal genutzt werden, denn eine direkte Verbindung besteht nur über das Trottoir der Schulhausstrasse. Zwar könnte auf dem Gemeinde-Grundstück Nr. 1308 (nachfolgend GS Nr. 1308 genannt) oberhalb der Schulanlage «Wydenhof» ein weiteres Schulhaus gebaut werden, doch die Verbindung dieses neuen Schulhauses mit den bestehenden Schulanlagen wäre ebenso suboptimal wegen der vorhandenen Hanglage. Diese würde in Zusammenhang mit dem Behindertengleichstellungsgesetz grosse bauliche Massnahmen erfordern (Lifтанlagen und behindertengerechte Wege).

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat im Jahr 2014 beschlossen, mit der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 Verhandlungen für einen wertgleichen Landabtausch des GS Nr. 66 und dem Gemeinde-GS Nr. 1308 aufzunehmen, damit eine neue Schulanlage auf dem GS Nr. 66 zwischen den beiden bestehenden Schulhäusern «Wydenhof» und «Zentral» gebaut werden kann.

Dafür bildeten eine Vertretung der Gemeinde Ebikon, der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 sowie ein externes Architekturbüro eine Arbeitsgruppe und konzipierten den Masterplan Wydenhof. Dieser sieht sechs Baufelder vor: «Ebene», «Ensemble» und «Hang I» auf dem GS Nr. 66, sowie «Hang II», «Plateau» und «Tal» auf dem GS Nr. 1308. Der Gemeinderat erteilte seine Zustimmung zum Masterplan Wydenhof am 19. Oktober 2017. Auch die Eigentümerschaft des GS Nr. 66 stimmten dem Masterplan Wydenhof zu. Auf der Grundlage des Masterplans Wydenhof ermittelte die beauftragte Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, Zürich (FPRE AG) die Landwerte der verschiedenen Baufelder per Stichtag 1. Januar 2020.

Im August 2021 konnte die Gemeinde Ebikon mit der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 eine Einigung für einen wertgleichen Landtausch erzielen. Das Baufeld «Hang I» auf dem GS Nr. 66 bleibt im Eigentum der Eigentümerschaft des GS Nr. 66. Die Baufelder «Ebene» und «Ensemble» auf dem GS Nr. 66 im Wert von CHF 11'991'000 gehen an die Gemeinde Ebikon, die Baufelder «Hang II» und «Plateau» auf dem GS Nr. 1308 — ebenfalls im Wert von CHF 11'991'000 — gehen an die Eigentümerschaft des GS Nr. 66. Das Baufeld «Tal» auf dem GS Nr. 1308 bleibt im Eigentum der Gemeinde Ebikon.

Der Masterplan Wydenhof wurde raumplanerisch im neuen Zonenplan und im neuen Bau- und Zonenreglement umgesetzt, beides wurde vom 15. November bis zum 14. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt.

Durch die geplante Aufzoning des GS Nr. 66 entsteht ein Planungsvorteil, der gemäss kantonalem Gesetz mehrwertpflichtig ist. Der errechnete Mehrwert beträgt CHF 614'128.- und wird mit Rechtskraft des neuen Zonenplans pflichtig.

Für einzelne Baufelder müssen Dienstbarkeiten bereinigt werden, etwa die Beseitigung einer Baubeschränkung auf dem GS Nr. 1308 oder die Errichtung von Fuss- und Fahrwegrechten. Die Gemeinde Ebikon führt mit den betroffenen Grundeigentümerschaften entsprechende Verhandlungen. Für die Bereinigung der Dienstbarkeiten ist im Sonderkredit von total CHF 12'091'000 ein Betrag von CHF 100'000 vorgesehen.

Die Stimmberechtigten müssen über den Landtausch/Sonderkredit beschliessen, da der Landtausch (Bruttoprinzip) die finanziellen Kompetenzen des Gemeinderats gemäss der Gemeindeordnung Ebikon übersteigt. Ebenfalls müssen die Stimmberechtigten darüber beschliessen, ob ein Teil mit einer Fläche von 6'223 m² des ab dem GS Nr. 1308

abzutretenden Lands aus dem Verwaltungsvermögen der Gemeinde Ebikon entlassen werden kann (Entwidmung).

Ein Grundstücktauschgeschäft stellt eine besondere Form der Veräusserung dar. Beide Parteien verkaufen und kaufen gleichzeitig Grundstücke. Obwohl beim Tausch kein Geld zwischen den Parteien fliesst, ist der Tausch buchhalterisch wie ein Kauf und ein Verkauf von Grundstücken zu behandeln.

Sofern ein Grundstück des Verwaltungsvermögens verkauft wird, ist dieses zwingend zuerst ins Finanzvermögen zu überführen (Entwidmung), damit das Grundstück überhaupt veräussert werden darf. Die Entwidmung liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

6'223 m² des zu verkaufenden Grundstücks sind im Verwaltungsvermögen der Gemeinde und weisen gemäss Anlagebuchhaltung einen Wert von CHF 770'256 auf. Dieses Grundstück ist in das Finanzvermögen der Gemeinde zu überführen.

Anschliessend wird dieses Grundstück zusammen mit weiteren 4'559 m² vom GS Nr. 1308, die sich bereits mit einem Buchwert von CHF 911'800 im Finanzvermögen der Gemeinde befinden, veräussert. Der Marktwert der zu veräussernden beiden Teilgrundstücke beträgt CHF 11'991'000, was einen Buchgewinn von CHF 10'308'944 für die Gemeinde ergibt.

Die Controlling-Kommission (CK) und der Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, dem Sonderkredit für den Landtausch Wydenhof mit der Entwidmung (Zweckänderung) des Verwaltungsvermögens mit einer Fläche von 6'223 m² ab dem Grundstück Nr. 1304 an der Wydenstrasse **zuzustimmen**.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Entwidmung (Zweckänderung) eines Teils (6223 m²) des Grundstückes Nr. 1308, Wydenstrasse, GB Ebikon, aus dem Verwaltungsvermögen und dem Sonderkredit für den Landtausch (Kauf) Wydenhof eines Teils (10'814 m²) des Grundstückes Nr. 66, GB Ebikon, im Betrag von Fr. 12'091'000.00 zu?

Empfehlung der Controlling-Kommission

JA Die Controlling-Kommission empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

Empfehlung des Gemeinderats

JA Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage.....	7
Einleitung	7
Eigentumsverhältnisse	8
Zonenplan 1995	9
Gestaltungsplan W1 «Wydenhof»	10
Bauabsichten der Eigentümerschaft des GS Nr. 66.....	10
Verhandlungen über einen Landtausch Wydenhof	10
Beginn der Verhandlungen über einen Landtausch Wydenhof.....	10
Masterplan Wydenhof.....	11
Landwertermittlungen	13
Landumlegungsverfahren Wydenhof	14
Erzielte Übereinstimmung.....	14
Umsetzung im neuen Zonenplan.....	15
Mehrwertausgleich	17
Bereinigung Dienstbarkeiten	17
Bisherige Planungskosten	18
Finanzielle Kompetenzen des Gemeinderates	18
Entwidmung von Verwaltungsvermögen	18
Landtausch	18
Finanzielle Auswirkungen.....	19
Entscheidungswege	20
Weiteres Vorgehen, was geschieht bei einem Ja	20
Weiteres Vorgehen, was geschieht bei einem Nein	21
Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK)	21
Stellungnahme der Controlling-Kommission	22
Empfehlung an die Stimmberechtigten	22
Abschliessende Würdigung und Empfehlung des Gemeinderates	23
Anhang	23

Die vorliegende Botschaft des Gemeinderats finden Sie in digitaler Form unter
www.ebikon.ch

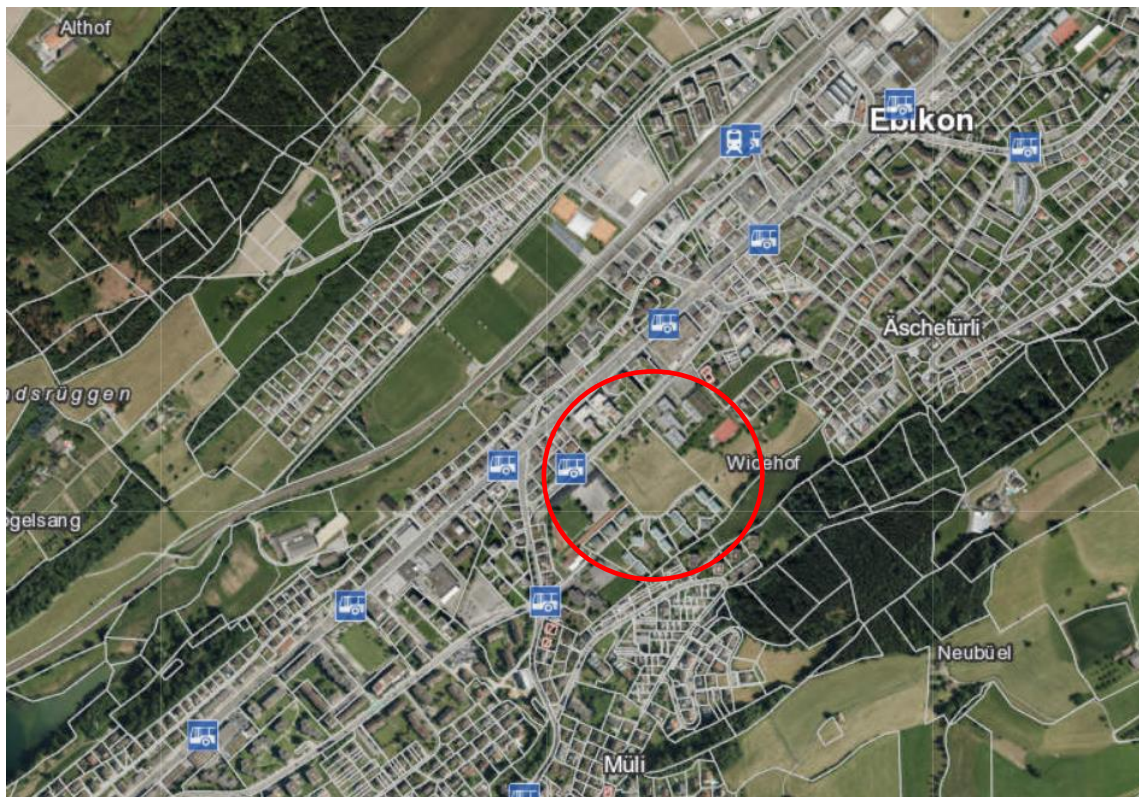
Ausgangslage

Einleitung

An der Schulhausstrasse befinden sich die beiden Schulanlagen «Wydenhof» und «Zentral». Oberhalb der Schulanlage «Wydenhof» am Hang besteht auf gemeindeeigenem Land die Möglichkeit, weitere neue Schulanlagen mit einer Erschliessung über die Wydenstrasse zu erstellen. Zwischen den beiden Schulanlagen «Wydenhof» und «Zentral» liegt das noch nicht überbaute Grundstück Nr. 66 (nachfolgend GS Nr. 66 genannt) mit einem erhaltenswerten und einem schützenswerten Gebäude. Dieses nicht überbaute GS Nr. 66 wird erschlossen über die Schulhausstrasse. Es befindet sich in privater Eigentümerschaft.

Die Synergien der beiden Schulanlagen können aufgrund des dazwischen liegenden GS Nr. 66, welches sich im Eigentum Privater befindet, nicht optimal genutzt werden. Eine direkte Verbindung besteht lediglich über das Trottoir der Schulhausstrasse. Auch die Verbindung der Schulanlage «Wydenhof» mit einem neuen Schulhaus oberhalb am Hang wäre suboptimal. Aufgrund der Hanglage in Zusammenhang mit dem Behindertengleichstellungsgesetz wäre ein grosser Aufwand nötig (Lifтанlagen und behindertengerechte Wege).

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, mit der betreffenden Eigentümerschaft des Grundstückes zwischen den Schulanlagen «Wydenhof» und «Zentral» Verhandlungen für einen Landabtausch aufzunehmen, damit ein neues Schulhaus auf dem GS Nr. 66 zwischen den beiden bestehenden Schulanlagen «Wydenhof» und «Zentral» gebaut werden kann.

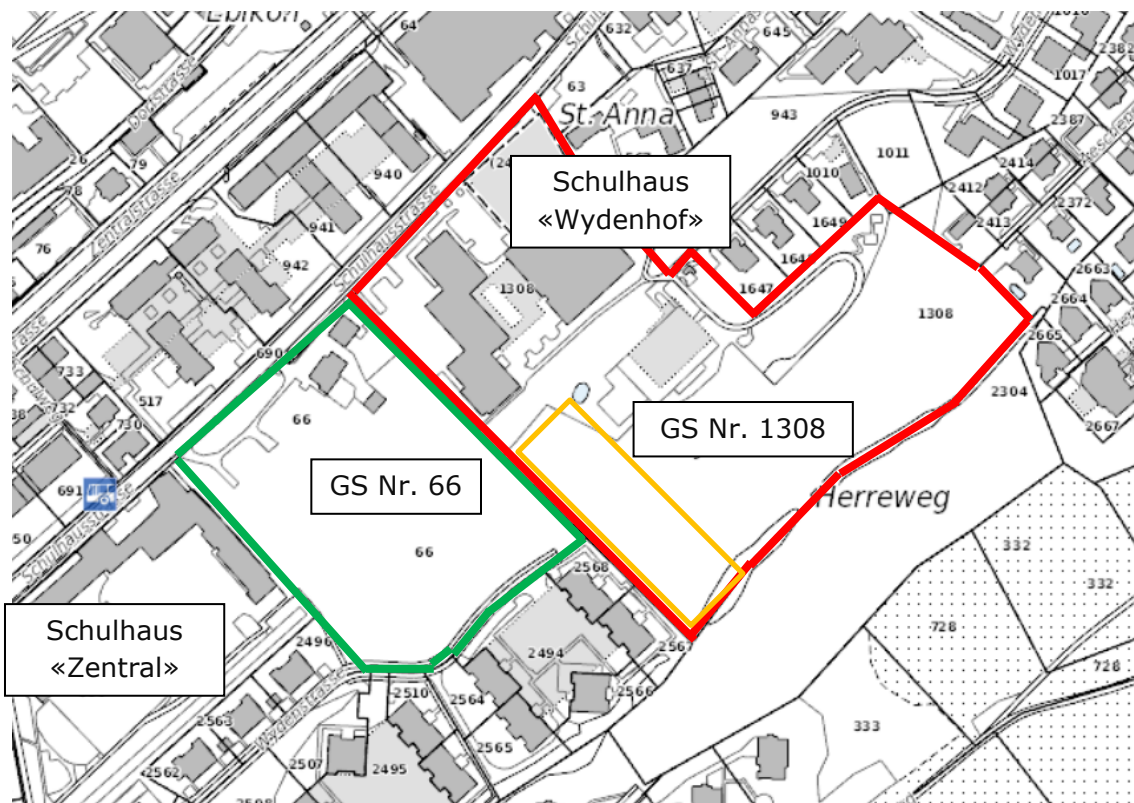


Quelle: Luftaufnahme Geoportal Luzern

Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Ebikon (nachfolgend Gemeinde genannt) ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1308 (nachfolgend GS Nr. 1308 genannt) mit der darauf befindlichen Schulanlage «Wydenhof». Durch Zukauf eines Grundstückes mit einer Fläche von 4'559 m² im Jahre 1991 entstand das heutige GS Nr. 1308, das sich von der Schulhausstrasse bis zur Überbauung «Aeschenmatte» und südlich bis zur geschützten Hecke entlang der Grenze zum Grundstück Nr. 2304 erstreckt. Die Nutzung der 1991 zugekauften Fläche von 4'559 m² wurde für ein Schulhaus mit zwölf Klassenzimmern und einer Turnhalle vertraglich festgelegt. Das Fahrwegrecht auf der Wydenstrasse gilt ebenfalls nur für dieses Schulhaus. Die festgelegte Nutzung wurde als Baubeschränkung im Grundbuch eingetragen. Auch das auf das neue Schulhaus beschränkte Fuss- und Fahrwegrecht auf der Wydenstrasse wurde im Grundbuch eingetragen. Das GS Nr. 1308 weist heute eine Fläche von total 37'677 m² auf. Ebenfalls auf dem GS Nr. 1308 befinden sich der öffentlich zugängliche Spielplatz «Spielhimmel» sowie eine unterirdische Zivilschutzanlage.

Eigentümerin des GS Nr. 66 ist die einfache Gesellschaft Kuchler, Weiss, Hiltbold (nachfolgend Eigentümerschaft des GS Nr. 66 genannt). Das GS Nr. 66 liegt zwischen den beiden Schulanlagen «Wydenhof» und «Zentral», grenzt an die Schulhausstrasse und südlich an die Wydenstrasse. Es weist eine Fläche von total 18'007 m² auf.



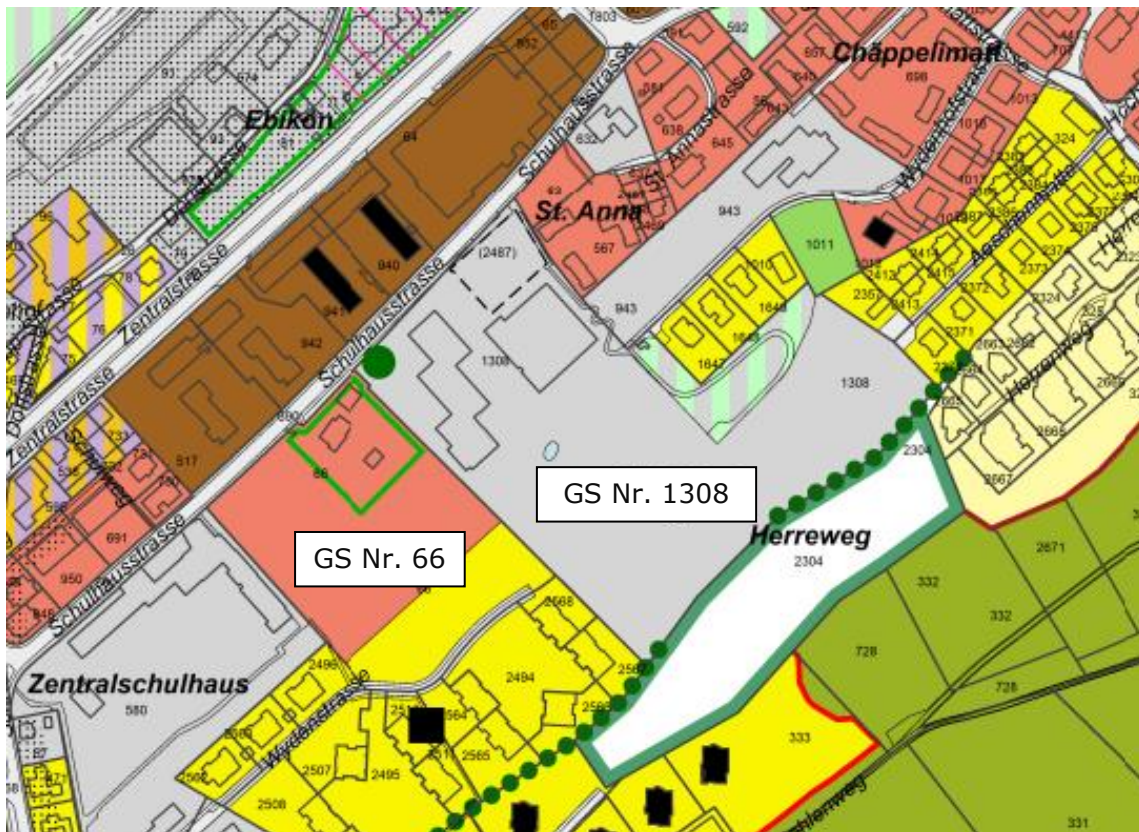
Quelle: Geoportal Luzern

- GS Nr. 66 im Eigentum der einfachen Gesellschaft Kuchler, Weiss, Hiltbold
- GS Nr. 1308 im Eigentum der Gemeinde Ebikon
- Zukauf 1991 mit Baubeschränkung für ein Schulhaus mit zwölf Klassenzimmern und einer Turnhalle auf GS Nr. 1308






Zonenplan 1995

Im aktuellen Zonenplan 1995 befindet sich das GS Nr. 1308 der Gemeinde in der Zone für öffentliche Zwecke, mit dem Zweck «Schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Altersheim».

Das GS Nr. 66 der Privateigentümer ist teilweise in der Wohnzone W4 (viergeschossige Wohnzone). Ein Teil des GS Nr. 66 im Bereich der Wydenstrasse befindet sich in der Wohnzone W2d für verdichtete Bauweise. Das erhaltenswerte wie auch das schützenswerte Haus befinden sich innerhalb einer Schutzzone Kulturobjekte.



Quelle: Zonenplan 1995 der Gemeinde Ebikon

-  Zone für öffentliche Zwecke, mit dem Zweck «Schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Altersheim»
-  Wohnzone W4 (4-geschossige Wohnzone)
-  Wohnzone W2d (2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise)
-  Schutzzone Kulturobjekte
-  Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung

Gestaltungsplan W1 «Wydenhof»

Das GS Nr. 66 befindet sich innerhalb des Gestaltungsplanes W1 «Wydenhof» vom 19. Mai 1993, der weitere Grundstücke entlang der Wydenstrasse umfasst. Die erste Etappe mit der Erschliessung über die Wydenstrasse wurde gebaut, die zweite Etappe auf dem GS Nr. 66 ist noch nicht erstellt. Die verkehrsmässige Erschliessung der zweiten Etappe auf dem GS Nr. 66 ist laut Gestaltungsplan ab der Schulhausstrasse vorgesehen.



Quelle: Gemeinde Ebikon, aufgearbeitet durch Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, Zürich

Bauabsichten der Eigentümerschaft des GS Nr. 66

Bereits im Jahr 2013 hatten sich die Eigentümerschaft des GS Nr. 66 an die Gemeinde Ebikon gewandt in der Absicht, die zweite Etappe des Gestaltungsplanes W1 «Wydenhof» vom 19. Mai 1993 durch zeitgemässere Bauvorschriften und einen neuen Gestaltungsplan zu ersetzen und das GS Nr. 66 zu überbauen. Von Anfang an strebten die Eigentümerschaft des GS Nr. 66 die zeitliche Koordination mit dem Terminplan der Ortsplanungsrevision an.

Verhandlungen über einen Landtausch Wydenhof

Beginn der Verhandlungen über einen Landtausch Wydenhof

2014 präsentierten die Eigentümerschaft des GS Nr. 66 der Gemeinde Ebikon eine Testplanung für die Überbauung des GS Nr. 66 mit Wohnungen.

Seitens der Gemeinde Ebikon wurde schon damals die Idee eines Landtausches lanciert, um die anstehenden Schulraumerweiterungen zwischen den beiden bestehenden Schulhäusern «Zentral» und «Wydenhof» realisieren zu können. In der Folge wurden im Jahr 2014 erste Verhandlungen über den Landabtausch Wydenhof aufgenommen. Die Gemeinde Ebikon schlug der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 vor, die Landfläche zwischen den beiden Schulhäusern gegen eine vom GS Nr. 1308 abzutrennende, noch

nicht konkret bestimmte Landfläche in der Fortsetzung der Wydenstrasse zu tauschen. Damit der Landtausch realisiert werden konnte, sollten nach dem Vorschlag der Gemeinde Ebikon ein Umzonungs- und ein Landumlegungsverfahren durchgeführt werden. Der Landtausch war zudem abhängig von der Aufhebung der auf einer Teilfläche des GS Nr. 1308 lastenden privatrechtlichen Baubeschränkung (Dienstbarkeit) sowie von der Begründung von neuen Fuss- und Fahrwegrechten.

An seiner Sitzung vom 23. Juni 2016 verabschiedete der Gemeinderat eine Absichtserklärung an die Eigentümerschaft des GS Nr. 66. Sie sah im Wesentlichen vor, die Schlüsselfragen zur baulichen Entwicklung und die Grundlagen für einen wertgleichen Landtausch im Dialog und mit externer fachlicher Unterstützung zu erarbeiten.

Masterplan Wydenhof

In der Folge erstellte eine gemeinsame Arbeitsgruppe unter Beizug des Architekturbüros ADP Architekten, Zürich, und des Planungsbüros Suter, von Känel, Wild AG, Zürich, in Workshops das «Nutzungs- und Bebauungskonzept Areal Wydenhof». Dieses Nutzungs- und Bebauungskonzept, der Situationsplan Masterplan «Areal Wydenhof» und die «Festlegungen zum Masterplan» wurden von der Gemeinde Ebikon in einem mit der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 Ebikon bereinigten Planungsbericht vom 11. Oktober 2017 zusammengefasst. Der Gemeinderat erteilte seine Zustimmung zu diesen Rechtsgrundlagen mit Beschluss vom 19. Oktober 2017.

Der Planungsbericht vom 11. Oktober 2017 und die «Festlegungen zum Masterplan» teilen das Areal Wydenhof in die folgenden sechs Baufelder ein:

- Baufeld *Ebene* (Teilfläche des GS Nr. 66)
- Baufeld *Ensemble* (Teilfläche des GS Nr. 66 mit drei bestehenden Gebäuden)
- Baufeld *Hang I* (Teilfläche des GS Nr. 66)
- Baufeld *Hang II* (Teilfläche des GS Nr. 1308)
- Baufeld *Plateau* (Teilfläche des GS Nr. 1308)
- Baufeld *Tal* (Teilfläche des GS Nr. 1308)



Quelle: Masterplan Wydenhof, Situation, vom 10. Oktober 2017

Der Situationsplan Masterplan Wydenhof befindet sich im Anhang im Format A3 und ist samt Festlegungen und Planungsbericht einsehbar unter www.ebikon.ch.

Im Baufeld *Ebene* (im Eigentum der Eigentümerschaft des GS Nr. 66) können eine oder mehrere neue Schulbauten realisiert werden. Im hinteren Bereich (im Masterplan weiss auf grauem Untergrund schraffiert) dürfen die Schulbauten eine Höhe von maximal drei Geschossen aufweisen.

Im Baufeld *Ensemble* (im Eigentum der Eigentümerschaft des GS Nr. 66) bleiben das erhaltenswerte und das schützenswerte Bauernhaus bestehen. Nur im hinteren, südlichen Bereich (im Masterplan braun schraffiert) kann ein kleineres neues Gebäude erstellt werden.

Im Baufeld *Hang I* (im Eigentum der Eigentümerschaft des GS Nr. 66) sind fünf neue Bauten geplant, deren Lage durch den Masterplan vorgegeben ist. Ebenso ist vorgegeben, dass die Bauten eine maximale Höhe von 17 m aufweisen dürfen, dies entspricht in etwa fünf Geschossen. Die grün schraffierten Bereiche zwischen den Gebäuden dienen der Erstellung von begrünten Freiräumen für die Überbauung.

Im Baufeld *Hang II* (im Eigentum der Gemeinde Ebikon) können zwei weitere Häuser realisiert werden. Diese können erst gebaut werden, wenn die heute bestehende Baubeschränkung aufgehoben ist. Für die beiden Häuser gelten dieselben Vorgaben wie für das Baufeld *Hang I*, d.h. es ist eine maximale Höhe von 17 m möglich.

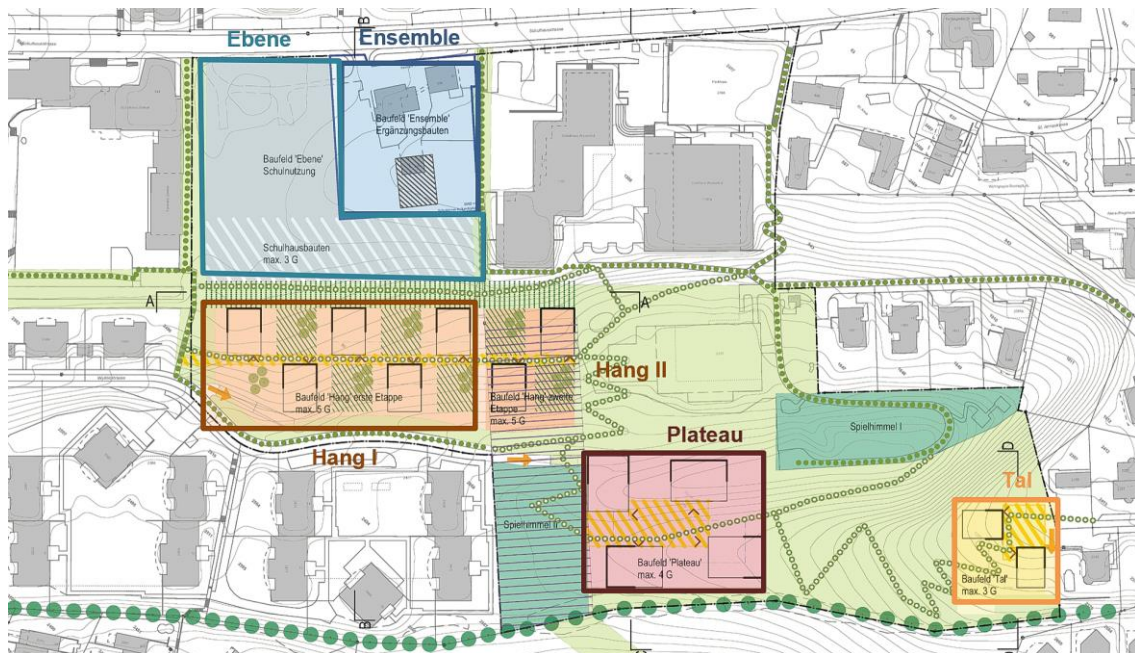
Auf dem Baufeld *Plateau* (im Eigentum der Gemeinde Ebikon) können vier Wohnbauten realisiert werden, deren Lage durch den Masterplan ebenfalls festgelegt ist. Die maximale Höhe dieser Bauten darf 13.5 m nicht überschreiten, dies entspricht in etwa vier Geschossen.

Zwischen den bestehenden Häusern am Ende der Wydenstrasse und dem angrenzenden Baufeld *Plateau* ist ein Spielplatz für die Baufelder *Hang I*, *Hang II* und *Plateau* als parkartige Spiel- und Freifläche vorgesehen. Dieser Spielplatz soll etwa als Durchgang öffentlich zugänglich sein, jedoch ist kein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Durch den Spielplatz wird zusätzlicher Abstand zwischen den bestehenden Häusern an der Wydenstrasse zur neu geplanten Überbauung auf dem Baufeld *Plateau* geschaffen.

Das Baufeld *Tal* (im Eigentum der Gemeinde Ebikon) sieht hier die Möglichkeit von zwei Wohnbauten vor, die eine Höhe von maximal 10.5 m sowie maximal drei Geschosse aufweisen dürfen. Für die Realisierung dieser Bauten ist die vorgängige Sicherung der Fahrwegrechte über die Aeschenmatte erforderlich.

Ebenfalls im Masterplan ersichtlich sind die geplanten Fusswegverbindungen durch das Gebiet Wydenhof. Diese sind anhand der kleinen Punkte in weiss mit grüner Umrandung zu erkennen. Es sind mehrere Fusswegverbindungen durch das Gebiet vorgesehen, beispielsweise von der Wydenstrasse in Richtung des Schulhauses Wydenhof sowie quer in Richtung Aeschenmatte. Es ist keine neue Strassenverbindung von der Wydenstrasse zur Aeschenmatte geplant.

Die Erschliessung der neuen Wohnbauten in den Baufeldern *Hang I*, *Hang II* und *Plateau* erfolgt über die Wydenstrasse. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind durch orange Pfeile im Plan markiert.



Quelle: Masterplan Wydenhof mit seinen unterschiedlichen Baufeldern

Landwertermittlungen

Auf der Grundlage des Planungsberichts zum Masterplan vom 11. Oktober 2017 und den «Festlegungen zum Masterplan» beauftragten die Gemeinde Ebikon und die Eigentümerschaft des GS Nr. 66 die Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, Zürich, (nachfolgend Fahrländer AG genannt) damit, den Landwert der Baufelder für den beabsichtigten Landabtausch zu ermitteln.

Als Grundlage für die Ermittlung der Landwerte dienten die durchgeführten Standort- und Marktanalysen (Mikro- und Makrolagen) der jeweiligen Grundstücke, die Marktwerte nach den Bauvorschriften des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements 1995 mit dem geltenden Gestaltungsplan sowie die Marktwerte aufgrund der Planungsabsichten des Masterplans Wydenhof. Die festgelegten Landwerte beziehen sich nicht auf Franken pro m² Land, sondern nach Franken pro realisierbarer Geschossfläche pro Baufeld.

Die Landwertermittlung der Fahrländer AG ergab gerechnet per Stichtag 1. Januar 2020 die folgenden Landwerte:

- Baufeld *Ebene*: CHF 9'120'000 (im Eigentum der Eigentümerschaft des GS Nr. 66)
- Baufeld *Hang II*: CHF 3'418'000 (im Eigentum der Gemeinde Ebikon)
- Baufeld *Plateau*: CHF 8'573'000 (im Eigentum der Gemeinde Ebikon)
- Baufeld *Tal*: CHF 1'117'000 (im Eigentum der Gemeinde Ebikon)

Die anschliessend von der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 ebenfalls bei der Fahrländer AG in Auftrag gegebene Bewertung ihres Baufelds *Ensemble* mit den drei bestehenden Gebäuden ergab den Verkehrswert von CHF 3'397'000.

Mit Beschluss vom 1. Februar 2018 nahm der Gemeinderat vom Projektstand Kenntnis und stimmte der gemeinsamen Ausarbeitung eines Landumlegungsplanes mit der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 zu. Weiter nahm der Gemeinderat zustimmend Kenntnis von der Ermittlung der Landwerte der Baufelder *Ebene*, *Hang II* und *Plateau* als Basis für konkrete Tauschverhandlungen.

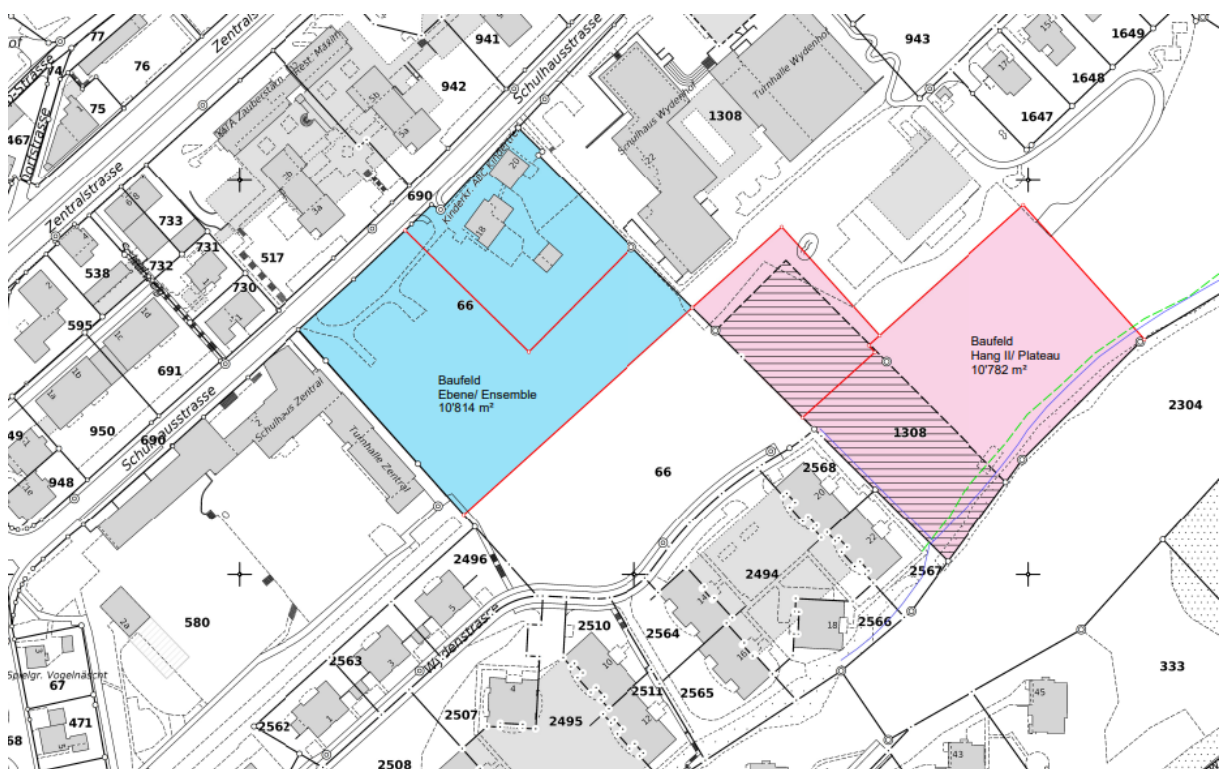
Landumlegungsverfahren Wydenhof

Ebenfalls am 1. Februar 2018 leitete der Gemeinderat mit separatem Beschluss das Verfahren für die «Landumlegung Wydenhof» ein. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. März bis 3. April 2018. Das Verfahren ist bis auf Weiteres sistiert.

Erzielte Übereinstimmung

In der Folge führten die Gemeinde Ebikon und die Eigentümerschaft des GS Nr. 66 Vertragsverhandlungen über den Tausch von Teilflächen des GS Nr. 1308 und des GS Nr. 66. Diese Vertragsverhandlungen konnten im August 2021 abgeschlossen werden.

Die beiden Parteien beabsichtigen übereinstimmend, die Baufelder *Ebene* und *Ensemble* des GS Nr. 66 einerseits gegen die Baufelder *Plateau* und *Hang II* des GS Nr. 1308 andererseits zu tauschen. Die Eigentümerschaft des GS Nr. 66 Ebikon reduzieren dabei die Bewertung des Baufelds *Ensemble* für den Abschluss des beabsichtigten Tauschvertrags um den Betrag von CHF 526'000.00 auf CHF 2'871'000.00, um den wertgleichen Tausch der Baufelder ohne Aufzahlung durch die Gemeinde Ebikon zu ermöglichen.



Plan: Erzielte Übereinstimmung



Baufelder *Ebene* und *Ensemble* von der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 an die Gemeinde Ebikon



Baufelder *Hang II* und *Plateau* von der Gemeinde Ebikon an die Eigentümerschaft des GS Nr. 66

Die beiden Baufelder *Ebene* und *Ensemble* (blau) sollen durch die Gemeinde Ebikon übernommen werden. Auf ihnen sollen die geplanten Schulhausbauten realisiert werden. Eine von der Gemeinde Ebikon im Jahr 2021 in Auftrag gegebene Volumenstudie bestätigt, dass das erforderliche Raumprogramm für den Campus Zentrum auf dem Baufeld *Ebene* realisiert werden kann. Das Baufeld *Tal* und die restliche Fläche des GS Nr. 1308 sollen im Eigentum der Gemeinde Ebikon verbleiben. Der bestehende Spielhimmel und die bestehende Zivilschutzanlage sind vom Landtausch nicht betroffen.

Das Baufeld *Hang I* befindet sich heute bereits im Eigentum der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 und bleibt auch in deren Eigentum. Die bisher auf dem gemeindlichen GS Nr. 1308 befindlichen Baufelder *Hang II* und *Plateau* (rot) sollen an die Eigentümerschaft des GS Nr. 66 abgetreten werden.

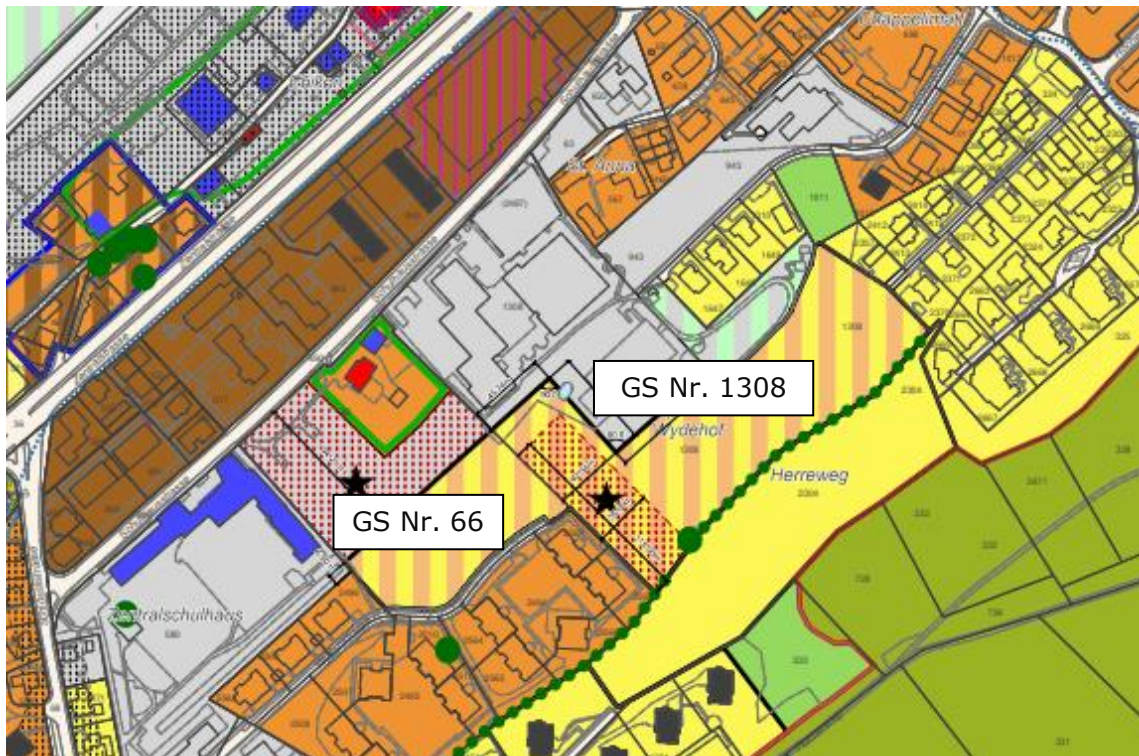
Wertetabelle des Landtausches

Baufeld	Gemeinde Ebikon	Eigentümer des GS Nr. 66	
<i>Ebene</i>		9'120'000	Neu an Gemeinde Ebikon
<i>Ensemble</i>		2'871'000	Neu an Gemeinde Ebikon
<i>Hang II</i>	3'418'000		Neu an Eigentümerschaft des GS Nr. 66
<i>Plateau</i>	8'573'000		Neu an Eigentümerschaft des GS Nr. 66
Total	11'991'000	11'991'000	










Der geplante Landtausch ist somit wertgleich.

Umsetzung im neuen Zonenplan

Der nachfolgende Ausschnitt zeigt auf, wie der Masterplanes Wydenhof und der Landtausch im neuen Zonenplan im Rahmen der laufenden Revision Ortsplanung umgesetzt werden sollen.



Quelle: Entwurf neuer Zonenplan gemäss der laufenden Revision Ortsplanung

	Zone für öffentliche Zwecke, mit dem Zweck «Schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Wohnen im Alter, Zivilschutzanlage»
	Wohnzone Wydenhof
	Wohnzone A
	Gestaltungsplanpflicht
	Erhaltenswerte Bauten
	Schützenswerte Bauten
	Schutzzone Kulturdenkmäler
	Enteignungsrecht
	Schützenswerte Hecke

Das Baufeld *Ebene* wird in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont, sodass darauf Schulhausbauten realisiert werden können. Das Baufeld *Ensemble* mit den erhaltenswerten und dem schützenswerten Bauernhaus befindet sich neu in der Wohnzone A, umrandet mit der Schutzzone für Kulturdenkmäler. Der Bereich mit den Baufeldern *Hang I*, *Hang II*, *Plateau* und *Tal* wird in die Wohnzone Wydenhof mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. In dieser Zone kann gemäss den zugehörigen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement nur mit einem Gestaltungsplan nach den Festlegungen des Masterplans Wydenhof gebaut werden. Die restliche Fläche des Grundstückes Nr. 1308 mit dem Schulhaus Wydenhof, dem Spielhimmel sowie der Zivilschutzanlage befindet sich weiterhin in der Zone für öffentliche Zwecke. Dieser ist

folgendermassen definiert: «Schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Wohnen im Alter, Zivilschutzanlage».

Die beiden schwarzen Sterne stellen das Enteignungsrecht dar. Dieses wird mit der Genehmigung des Zonenplans durch den Regierungsrat erteilt. Es gilt sowohl für den Bereich des Baufelds *Ebene*, das sich im Eigentum der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 befindet, wie auch für den Perimeter der Baubeschränkung, der mit den heutigen Dienstbarkeiten besteht. Das Enteignungsrecht soll jedoch allenfalls nur dann zur Anwendung kommen, wenn keine gütliche Einigung erzielt werden kann.

Im Entwurf des neuen Bau- und Zonenreglement sind die Grundzüge des Masterplanes Wydenhof textlich festgehalten.

Mehrwertausgleich

Durch die geplante Aufzoning im neuem Zonenplan entsteht auf dem GS Nr. 66 ein Planungsvorteil, der gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRL 735), § 105 ff. mehrwertabgabepflichtig ist. Die Mehrwertabgabepflicht entsteht mit Rechtskraft des neuen Zonenplans. Der Mehrwert beträgt CHF 614'128.- und wird mit einem separaten verwaltungsrechtlichen Vertrag mit der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 vereinbart.

Die Aufzoning auf dem GS Nr. 1308 ist von der Mehrwertabgabepflicht befreit, da das Grundstück im Eigentum der Gemeinde Ebikon ist (§ 105 Abs .2 PBG). Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer sind von der Abgabe befreit.

Bereinigung Dienstbarkeiten

Grundsätzlich sollen die bestehenden Dienstbarkeiten, insbesondere die Aufhebung der Baubeschränkung auf dem GS Nr. 1308, wie auch die erforderlichen und noch fehlenden Fuss- und Fahrwegrechte auf der Wydenstrasse (für die Erschliessung der Baufelder *Hang I*, *Hang II* und *Plateau*) gütlich bereinigt respektive begründet werden. Die Gemeinde Ebikon ist mit den betreffenden Grundeigentümerschaften in Verhandlung. Nur wenn keine gütliche Einigung erzielt werden kann, wird die Gemeinde Ebikon die Bereinigung und Neubegründung der Dienstbarkeiten mittels Enteignung in Erwägung ziehen.

Das Baufeld *Tal* kann verkehrsmässig nur über die Aeschenmatte erschlossen werden. Es besteht keine Dienstbarkeit für das erforderliche Fahrwegrecht. Das Baufeld *Tal* ist nicht Teil des Landtausches und eine Überbauung dieses Baufelds ist nicht zwingend. Das Baufeld *Tal* wird aufgrund der fehlenden Fahrwegrechte bis auf Weiteres nicht überbaut. Auch mit der Eigentümerschaft der Aeschenmatte führt die Gemeinde Ebikon Gespräche.

Bisherige Planungskosten

Die Gemeinde Ebikon als Verursacherin hat die bisherigen Planungskosten von rund CHF 220'000 übernommen.

Finanzielle Kompetenzen des Gemeinderates

Entwidmung von Verwaltungsvermögen

Laut Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG, SRL 160), § 48 Abs. 3, umfasst das Verwaltungsvermögen die Vermögenswerte mit mehrjähriger Nutzungsdauer, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Das GS Nr. 1308 befindet sich laut Zonenplan 1995 in der Zone für öffentliche Zwecke. Gemäss BZR 1995 Anhang 1 ist der Zweck mit «Schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Altersheim» umschrieben. Aufgrund der Zonierung in die Zone für öffentliche Zwecke und dem zugeordneten Zweck für «Schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen und Altersheim» befindet sich das GS Nr. 1308 im Verwaltungsvermögen.

Gemäss GO Ebikon, Art. 20 Finanzgeschäfte, Abs. 1 lit. g, entscheiden die Stimmberechtigten über den Beschluss über die Zweckänderung von Verwaltungsvermögen, *sofern die Stimmberechtigten dessen Zweckbindung begründet haben.*

Der Zukauf zum GS Nr. 1308 ins Eigentum der Gemeinde erfolgte mit öffentlicher Urkunde Nr. 2062 vom 20. September 1991. In der Urkunde Ziffer 7 ist erwähnt, dass die Teilfläche nur mit Anlagen und Nebenanlagen für schulische Zwecke überbaut werden darf. Somit ist eine Zuordnung ins Verwaltungsvermögen erfolgt. Weiter musste gemäss Ziffer 9 dieser Urkunde der Vertrag den Stimmberechtigten zur Genehmigung vorgelegt werden. Somit haben die Stimmberechtigten die Zweckbindung begründet.

Die Zweckänderung des Verwaltungsvermögens (Entwidmung) muss demnach gemäss GO Ebikon, Art. 20, den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt werden.

Landtausch

Gemäss Gemeindeordnung Ebikon (GO), Art. 27 Abs. 2 lit. c, entscheidet der Gemeinderat über freibestimmbare Ausgaben bis zum Wert von 10 Prozent des Ertrags der Gemeindesteuern (GO, Art. 42). Übersteigt der Wert der Ausgaben 10 Prozent des Ertrags der Gemeindesteuern, entscheiden die Stimmberechtigten über das Geschäft (GO, Art. 20 Abs. 1 lit. c). Der vorgesehene Landtausch zuzüglich Entschädigung für Einräumung Dienstbarkeiten weist einen Bruttobetrag von CHF 12'091'000 auf und übersteigt somit den Betrag von 10 Prozent des Ertrags der Gemeindesteuern. Somit ist das Geschäft als Sonderkredit für den Landtausch Wydenhof im Betrag von CHF 11'991'00.00 den Stimmberechtigten zum Entscheid vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Ein Grundstücktauschgeschäft stellt eine besondere Form der Veräusserung dar. Beide Parteien verkaufen und kaufen gleichzeitig Grundstücke. Obwohl beim Tausch kein Geld zwischen den Parteien fliesst, ist der Tausch buchhalterisch wie ein Kauf und ein Verkauf von Grundstücken zu behandeln.

Sofern ein Grundstück des Verwaltungsvermögens verkauft wird, ist dieses zwingend zuerst ins Finanzvermögen zu überführen (Entwidmung), damit das Grundstück überhaupt veräussert werden kann. Die Überführung liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

6'223 m² des zu verkaufenden Grundstücks sind im Verwaltungsvermögen der Gemeinde und weisen gemäss Anlagebuchhaltung einen Wert von CHF 770'256 auf. Dieses Grundstück ist in das Finanzvermögen der Gemeinde zu überführen.

Anschliessend wird dieses Grundstück zusammen mit weiteren 4'559 m² vom Grundstück Nr. 1308, das sich bereits mit einem Buchwert von CHF 911'800 im Finanzvermögen der Gemeinde befinden, veräussert. Der Marktwert der zu veräussernden beiden Teilgrundstücke beträgt CHF 11'991'000, was einen Buchgewinn von CHF 10'308'944 für die Gemeinde ergibt.

Teilfläche Verwaltungsvermögen	6'223 m ²	CHF	770'256
Teilfläche Finanzvermögen	4'559 m ²	CHF	<u>911'800</u>
Grundstückwert gemäss Anlagebuchhaltung		CHF	1'682'056
Verkaufspreis		CHF	<u>11'991'000</u>
Buchgewinn		CHF	<u>10'308'944</u>

Das Grundstück Nr. 66 wird inklusive den darauf bestehenden drei Bauten zu folgenden Preisen durch die Gemeinde erworben und dem Verwaltungsvermögen der Gemeinde zugewiesen. Für den Erwerb ist ein Sonderkredit von CHF 11'991'000 durch die Stimmbürger zu genehmigen.

Pächterhaus (GVL Nr. 92b)	CHF	1'009'000
Wohnhaus (GVL Nr. 29)	CHF	1'105'000
Garage (GVL Nr. 29c)	CHF	60'000
Unbebautes Grundstück Nr. 66	CHF	<u>9'817'000</u>
Kaufpreis	CHF	11'991'000
Entschädigung für Einräumung Dienstbarkeit	CHF	<u>100'000</u>
Total Sonderkredit	CHF	<u>12'091'000</u>

Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss / Meilenstein
2014	Gemeinderat	Erste Gespräche über einen Landtausch mit der Eigentümerschaft des GS Nr. 66
29.01.2015	Gemeinderat	Beschluss, die Bemühungen um einen Landtausch einzustellen
29.06.2015	PUEK	Empfehlung an den Gemeinderat, ein Landumlegungsverfahren für die GS Nrn. 66 und 1308 durchzuführen
09.07.2015	Gemeinderat	Beschluss zur Durchführung eines Landumlegungsverfahrens nach PBG, § 90 Abs. 1, für die GS Nrn. 66 und 1308
21.01.2016	Gemeinderat	Beschluss die Verhandlungen für einen Landtausch mit der Eigentümerschaft des GS Nr. 66 weiterzuführen
23.06.2016	Gemeinderat	Verabschiedung der Absichtserklärung an die Eigentümerschaft des GS Nr. 66, einen wertgleichen Landtausch zu erreichen
19.10.2017	Gemeinderat	Zustimmung zum Masterplan Wydenhof
01.02.2018	Gemeinderat	Zustimmung zur gemeinsamen Ausarbeitung des Landumlegungsplanes sowie Kenntnisnahme der Landwerte der Baufelder gemäss Masterplan Wydenhof
01.02.2018	Gemeinderat	Einleitung des Verfahrens für die «Landumlegung Wydenhof»
30.03.2021	PUEK	Kenntnisnahme des Planungsstandes
19.08.2021	Gemeinderat	Zustimmung zum wertgleichen Landtausch mit der Eigentümerschaft des GS Nr. 66

Weiteres Vorgehen, was geschieht bei einem Ja

Bei einer Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten wird vorerst das Ergebnis der Urnenabstimmung über die Revision Ortsplanung u.a. mit dem neuen Zonenplan und dem neuen Bau- und Zonenreglement abgewartet. Die Entwidmung und der Landtausch werden nur vollzogen, wenn der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement von den Stimmberechtigten angenommen und durch den Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt wird.

Weiteres Vorgehen, was geschieht bei einem Nein

Bei einer Ablehnung der Vorlage kommt der Landtausch nicht zustande. Der neue Zonenplan und das neue Bau- und Zonenreglement werden überprüft und voraussichtlich angepasst.

Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK)

Die PUEK hat das Geschäft Landtausch Wydenhof diverse Male beraten. Am 5. Juli 2022 nimmt sie wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme der PUEK bezüglich dem Landtausch Wydenhof ist ergänzend zur Empfehlung des Gemeinderates und der Controlling-Kommission zu verstehen, die PUEK geht deshalb nicht vertieft auf finanzielle Themen ein.

Aufgrund der offensichtlichen Tatsache, dass die Schulraumplanung im Zentrum am Hangfuss zwischen den beiden Schulhäusern Wydenhof und Zentral optimaler umsetzbar ist, hat der Gemeinderat die Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückeigentümern bereits im 2014 gestartet.

Der Standort des Grundstückes Nr. 66 ist neben der flacheren Bodenbeschaffenheit auch logistisch besser gelegen als das Grundstück Nr. 1308. Die Synergien der bestehenden Schulbauten können ebenfalls optimaler genutzt werden.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass sich das schützenswerte Ensemble, bestehend aus Wohnhaus, Pächterhaus und Garage, sich sehr gut in die Schulbauten integrieren lässt und somit auch künftigen Generationen erhalten bleibt.

Das frei werdende Schulhaus Sagen ist nicht Bestandteil von diesem Landabtauschverfahren und kann in einem späteren Zeitpunkt für Wohnbauten entwickelt, allenfalls veräussert werden.

Der Landtausch erfolgt kostenneutral für beide Parteien, die Gleichwertigkeit der beiden Grundstücke wurde durch eine externe Stelle berechnet und sichergestellt.

Dieses Landabtauschverfahren ist ein sehr wichtiger Schritt in der Schulraumentwicklung im Zentrum von Ebikon, eine Ablehnung würde die gesamte Projektplanung gefährden und zu weiteren Schulhausprovisorien führen.

Die PUEK empfiehlt der Stimmbevölkerung von Ebikon einstimmig, dem Landtausch zuzustimmen und ein klares «JA» in die Urne zu legen.

Stellungnahme der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission hatte den Sonderkredit zum Landtausch Wydenhof mit Entwidmung der Gemeinde Ebikon zu beurteilen.

Grundlagen dazu bildeten einerseits der gesetzliche Auftrag sowie die Vorgaben gemäss Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Finanzgeschäft eine in der Gemeindestrategie 2021-2031 sowie den Legislaturzielen 2021-2025 vorgesehene Leistung umgesetzt. Für die Stimmberechtigten sind alle notwendigen Informationen für eine Beurteilung in der Abstimmungsbotschaft ersichtlich. Der Sachverhalt ist ausführlich und verständlich dargelegt. Den relevanten Rechtsgrundlagen wird Rechnung getragen.

Die Controlling-Kommission erachtet somit die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit und Wahrheit als eingehalten.

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Die Controlling-Kommission stimmt der Entwidmung (Zweckänderung) eines Teils (6'223 m²) des Grundstückes Nr. 1308 an der Wydenstrasse, aus dem Verwaltungsvermögen und dem Sonderkredit für den Landtausch (Kauf) Wydenhof eines Teils des Grundstückes Nr. 66, GB Ebikon, im Betrag von Fr. 12'091'000.00 zu und empfiehlt, der Abstimmungsvorlage zuzustimmen.

Abschliessende Würdigung und Empfehlung des Gemeinderates

Mit der Zustimmung zum Sonderkredit von CHF 12'091'000 und der damit notwendigen Entwidmung (Zweckänderung) eines Teils des GS Nr. 1308 aus dem Verwaltungsvermögen der Gemeinde erhält die Gemeinde Ebikon die einmalige Gelegenheit, die beiden bestehenden Schulanlagen «Wydenhof» und «Zentral» an der Schulhausstrasse mit Neubauten für den Campus Zentrum zweckmässig zu verbinden und die Schuleinheiten optimal miteinander zu vernetzen.

Die Eigentümerschaft des GS Nr. 66 erhalten an guter Aussichts- und Wohnlage die Möglichkeit, die gewünschten Wohnbauten realisieren zu können.

Deshalb empfiehlt der Gemeinderat, die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

Anhang

Festlegungen zum Masterplan Wydenhof vom 11. Oktober 2017

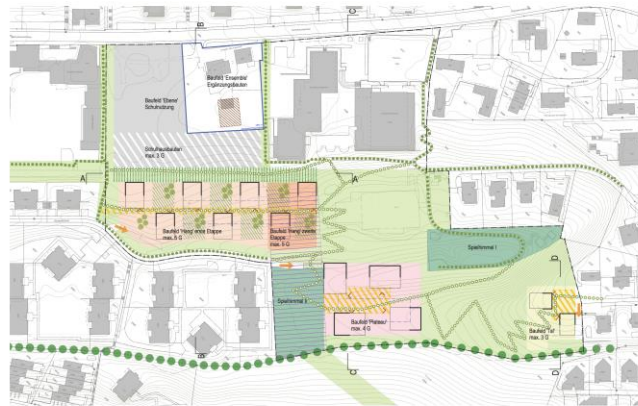
Beilage

Masterplan Wydenhof, Situationsplan, vom 10. Oktober 2017

Areal Wydenhof

Festlegungen zum Masterplan

mit den Grundeigentümern
bereinigte Fassung vom
11. Oktober 2017



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

ADPArchitekten

Architekten BSA SIA
Seefeldstrasse 152, 8008 Zürich

34829 – 11.10.2017

Allgemeine Festlegungen

Zweck

Der Masterplan Wydenhof definiert die Grundsätze für die Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung der im Situationsplan bezeichneten fünf Baufelder „Ebene“, „Ensemble“, „Hang“, „Plateau“ und „Tal“.

Er dient als Grundlage:

- für den Landabtausch zwischen den Grundeigentümern;
- für die Anpassung der Nutzungsplanung durch die Gemeinde
- für notwendige Gestaltungspläne



Geltungsbereich und Bestandteile

Der Geltungsbereich ergibt sich aufgrund des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.

Der Masterplan Areal Wydenhof besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und diesen Festlegungen. Der Planungsbericht enthält weiterführende Erläuterungen.

Gestalterische Grundsätze

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen sich besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung integrieren und auf die topografische Situation abgestimmt sein. Die Übergänge zur Nachbarschaft sind in hoher Qualität auszugestalten.

Pro Baufeld sind Gebäudegruppen zu realisieren, die bezüglich architektonischem Ausdruck, Materialisierung und Farbgebung eine Einheit bilden und differenziert gestaltet sind.

Verbindlichkeit

Der Masterplan dient als Richtlinie für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen und für die Beurteilung konkreter Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs.

Die im Masterplan für die jeweiligen Baufelder festgelegten Hauptnutzflächen sind Richtwerte für die weiteren Planungsschritte.

Festlegungen zu den Baufeldern



Wichtige Fassadenstellungen

Die im Masterplan bezeichneten wichtigen Fassadenstellungen sind bei der weiteren Projektierung zu beachten. Sie symbolisieren die angestrebte Körnung und Massstäblichkeit der Bauten in den jeweiligen Baufeldern.



Baufeld Ebene

Das Baufeld Ebene dient Nutzungen im öffentlichen Interesse, insbesondere der Realisierung von Schulanlagen. Auf die Schutzzone Kulturdenkmäler ist besonders Rücksicht zu nehmen.



Im speziell bezeichneten Bereich sind grundsätzlich maximal dreigeschossige Schulbauten zulässig. Höhere Bauten können nur erstellt werden, wenn sie unter Gewährleistung der Sicht- und Freiraumbezüge besonders sorgfältig auf die Bebauung im Baufeld Hang, auf die Schutzzone Kulturdenkmäler und auf die Interessen der Nachbarschaft abgestimmt sind. Eine riegelartige Wirkung der Bauten ist zu vermeiden.

Zur Sicherstellung einer ortsbaulich hohen Qualität der Bebauung und der Übergänge zur Nachbarschaft ist ein qualitätssicherndes Planungsverfahren unter Konkurrenz durchzuführen.



Baufeld Ensemble

Wo der Masterplan innerhalb der Schutzzone Kulturdenkmäler einen Bereich für eine bauliche Verdichtungen bezeichnet, ist ein Neubau zulässig. Der Neubau soll dank einer differenzierten Stellung, Volumetrie und Architektur in einen überzeugenden Dialog zum bestehenden Bauernhofensemble treten. Die zulässigen Grundmasse ergeben sich aufgrund dieser gestalterischen Anforderungen.



Baufeld Hang erste Etappe

Im Baufeld Hang ist eine offene, optisch durchlässige Bebauung zu realisieren.

Die maximal zulässige Hauptnutzfläche (nach SN 504 416, Ausgabe 2003) beträgt 4'150 m².

Die talseitige Fassadenhöhe beträgt maximal 16.5m (max. 5 geschossiges Erscheinungsbild).



Baufeld Hang zweite Etappe

Die Realisierung von Bauten im Baufeld Hang zweite Etappe ist möglich, sofern die bestehende, privatrechtliche Nutzungsbeschränkung aufgehoben werden kann.

Die maximal zulässige Hauptnutzfläche (nach SN 504 416, Ausgabe 2003) beträgt 1'650 m².

Die talseitige Fassadenhöhe beträgt maximal 16.5m (max. 5 geschossiges Erscheinungsbild).



Baufeld Plateau

Die maximal zulässige Hauptnutzfläche (nach SN 504 416, Ausgabe 2003) der Gebäudegruppe Plateau beträgt 3'800 m².

Die talseitige Fassadenhöhe beträgt maximal 13.5m (max. 4 geschossiges Erscheinungsbild).



Baufeld Tal

Im Baufeld Tal sind mit 2-3 Volumen die EFH-Struktur an der Aeschenmatte räumlich abzuschliessen und ein gut gestalteter Übergang zum angrenzenden Freiraum zu schaffen.

Die maximal zulässige Hauptnutzfläche (nach SN 504 416, Ausgabe 2003) der Gebäudegruppe Tal beträgt 800 m².

Die talseitige Fassadenhöhe beträgt maximal 10.5m (max. 3 geschossiges Erscheinungsbild).

Festlegungen zu den Freiräumen



Verbindender Freiraum

Der im Masterplan bezeichnete verbindende Freiraum ist von Bauten freizuhalten. Er soll als öffentlich zugänglicher Aussenraum differenziert gestaltet werden, wobei auch ökologisch wertvolle Flächen anzulegen und die bestehenden Sportanlagen zu integrieren sind.



Hangfuss

Der im Masterplan bezeichnete Hangfuss ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Zwischen Hangfuss und Ebene sind Freiraumbezüge zu schaffen.



Parkartige Spiel- und Freiflächen

Die im Masterplan bezeichneten Spiel- und Freiflächen sind öffentlich zugänglich zu halten und zweckmässig auszurüsten.



Bebauungsbezogene begrünte Freiräume

An bezeichneter Lage sollen in Abstimmung auf die Bebauung gut gestaltete Freiräume entstehen.



Bebauungsbezogene Begegnungsräume

In den bezeichneten Baufeldern sollen Begegnungsräume entstehen, die als Rückgrat der jeweiligen Gebäudegruppen in den Baufeldern auszugestalten sind. Gebäudezugänge sollen auf diese Begegnungsräume ausgerichtet werden (Adressierung).

Not- und Servicezufahrten für Fahrzeuge sind zulässig.

Festlegungen zur Erschliessung



Erschliessung / Tiefgaragenzufahrten

Die Bauungen sind oberirdisch vom Autoverkehr zu befreien. Die Tiefgaragen sind an bezeichneter Lage über das bestehende Strassennetz zu erschliessen.



Wegverbindungen

Es wird ein dichtes Fusswegnetz angestrebt. An schematisch bezeichneter Lage sind neue Fusswegverbindungen anzulegen.