

GEMEINDE
UDLIGENSWIL

Budget 2019

Einladung zur Gemeindeversammlung

Montag, 26. November 2018, 19.30 Uhr
Bühlmattsaal Udligenswil



Vorbesprechungen der Parteien

CVP Udligenswil	Dienstag, 13. November 2018, 20.00 Uhr im «Bächli-Treff», Am Bächli 4
FDP Udligenswil	Mittwoch, 14. November 2018, 19.30 Uhr im «Bächli-Treff», Am Bächli 4
GLP Habsburg	Montag, 12. November 2018, 19.00 Uhr Sonnmatt 15
SVP Udligenswil	Mittwoch, 7. November 2018, 19.00 Uhr bei Familie Gassmann, Meierskappelstrasse 1

Diese Botschaft gilt gleichzeitig als Einladung zu den Parteiversammlungen.

Weitere Exemplare
können bei der Finanz-
verwaltung Udligenswil
bezogen werden.

Für Fragen zum Budget 2019

Claudio Passafaro
Finanzvorsteher

Tel. 041 375 61 38
finanzvorsteher@udligenswil.ch



Thomas Rebsamen
Gemeindepräsident
Medien

Tel. 041 410 15 90
gemeindepraesident@udligenswil.ch



Matthias Iten
Leiter Finanzverwaltung

Tel. 041 371 12 87
m.iten@udligenswil.ch



Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Gemeindeversammlung	04
<hr/>	
1. Aufgaben- und Finanzplan 2019 – 2022 mit Budget 2019	05
<hr/>	
- Vorbemerkung und Allgemeines	05
- Planungsparameter für Aufgaben- und Finanzplan 2019–2021	07
- Erfolgsrechnung nach Aufgabenbereichen	09
- Investitionsrechnung nach Aufgabenbereiche	09
- Antrag und Verfügung des Gemeinderates	10
- Erfolgsrechnung nach Kostenarten	11
- Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2019–2022	14
- Bericht und Empfehlung der Rechnungskommission	32
<hr/>	
2. Genehmigung Teilzonenplanänderung Haglihof/Oberdorfstrasse	33
<hr/>	
3. Landabtausch Grundstücke Nr. 402 und Nr. 1012 (Teilfläche ab Nr. 584)	38
<hr/>	
4. Genehmigung Teilzonenplanänderung «Mitte»	41
<hr/>	
5. Genehmigung Bebauungsplan «Mitte»	46
<hr/>	
6. Abschluss Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Udligenswil über die Grundstücke Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 641	57
<hr/>	
7. Verschiedenes und Orientierungen (ohne Beschlussfassung)	
<hr/>	

Geschätzte Udligenswilerinnen und Udligenswiler
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat Udligenswil freut sich, Sie zur ordentlichen Gemeindeversammlung am

Montag, 26. November 2018, 19.30 Uhr, in den Bühlmattsaal

einladen zu dürfen. Wir schätzen es, Sie im Bühlmattsaal persönlich willkommen zu heissen, um gemeinsam mit Ihnen über die traktandierten Geschäfte Beschluss zu fassen. In der vorliegenden Botschaft finden Sie die wichtigsten Informationen zu den einzelnen Geschäften. **Bitte beachten Sie, dass die Versammlung wegen der Traktandenfülle eine halbe Stunde früher als üblich beginnt.**

Die ausführliche Version der Erfolgsrechnung und der Investitionsrechnung sowie die weiteren Unterlagen können am Schalter der Finanzverwaltung bezogen, telefonisch unter der Nummer 041 371 12 87 bestellt oder im Internet unter www.udligenswil.ch eingesehen werden.

Traktanden

1. Aufgaben- und Finanzplan 2019–2022 mit Budget 2019
 - 1.1 Genehmigung des Budgets und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2019 mit 1.95 Einheiten (wie bisher):
 - 1.2 Kenntnisnahme des Aufgaben- und Finanzplans für die Periode 2019–2022
2. Genehmigung Teilzonenplanänderung Haglihof/Oberdorfstrasse
3. Landabtausch Grundstücke Nr. 402 und Nr. 1012 (Teilfläche ab Nr. 584)
4. Genehmigung Teilzonenplanänderung «Mitte»
5. Genehmigung Bebauungsplan «Mitte»
6. Abschluss Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Udligenswil über die Grundstücke Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 641
7. Verschiedenes und Orientierungen (ohne Beschlussfassung)
 - Stand Neubau Mehrzweckgebäude (Ökihof)

Stimmberechtigt sind die stimmbfähigen Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger, die fünf Tage vor der Versammlung in Udligenswil ihren Wohnsitz begründet und gesetzlich geregelt haben. Ausserdem müssen sie das 18. Altersjahr vollendet haben und dürfen nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden. Stimmrechtsausweise werden für Gemeindeversammlungen nicht versandt.

Der Gemeinderat dankt für das Interesse am Gemeindegesehen und beantragt die Zustimmung zu den traktandierten Geschäften.

Udligenswil, 16. Oktober 2018

Gemeinderat Udligenswil

Gemeindepräsident



Thomas Rebsamen

Gemeindeschreiber



Reto Schöpfer

1. Aufgaben- und Finanzplan 2019–2022 mit Budget 2019

Für eilige Leserinnen
und Leser

Ab dem 1. Januar 2019 müssen alle Luzerner Gemeinden auf die neue Rechnungslegung HRM2 wechseln. Mit dieser Art der Rechnungslegung sollen die Vermögens-, die Finanz- und die Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend dargestellt werden (Prinzip «true and fair view»). Dadurch wird die Transparenz verbessert, insbesondere bezüglich Abschreibungen und Rückstellungen. Das Budget 2019 der Einwohnergemeinde Udligenswil wurde daher erstmals nach dem neuen Rechnungsmodell HRM2 erstellt. Es zeigt einen Ertragsüberschuss von CHF 80'000.

Trotz der verschiedenen Steuergesetzrevisionen und der Tendenz des Bundes und des Kantons, kostenintensive Aufgaben auf die Gemeinden zu überwälzen, betragen die Gemeindesteuern heute nach wie vor 1.95 Einheiten. Für das kommende Jahr beantragt der Gemeinderat, den bisherigen Steuerfuss beizubehalten. Für die kommenden Jahre zeichnet sich jedoch eine Senkung des Steuerfusses ab.

Vorbemerkungen zur neuen Rechnungslegung

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die finanzpolitischen Planungs- und Steuerungsinstrumente für das Budgetjahr 2019 erstmals nach den Vorgaben des neuen Finanzhaushaltsgesetzes der Gemeinden (FHGG). An der Gemeindeversammlung vom November 2017 und in der dazugehörigen Botschaft wurde detailliert über die neue Rechnungslegung orientiert. Das bisherige Rechnungsmodell der Gemeinden im Kanton Luzern (Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell HRM) wurde in den 70er-Jahren entwickelt und im Kanton Luzern Ende der 80er-Jahre eingeführt. HRM ist in die Jahre gekommen. Es genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. So müssen alle Luzerner Gemeinden ab dem 1. Januar 2019 auf die neue Rechnungslegung HRM2 wechseln. Mit dieser Art der Rechnungslegung sollen die Vermögens-, die Finanz- und die Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend dargestellt werden (Prinzip «true and fair view»). Dadurch wird die Transparenz verbessert, insbesondere bezüglich Abschreibungen und Rückstellungen. Der Kanton Luzern verpflichtet überdies die Gemeinden zur Anwendung neuer Führungsinstrumente, wobei man deren Eignung für kleinere Gemeinwesen durchaus hinterfragen dürfte.

Für den Aufgaben- und Finanzplan inkl. Budget ergeben sich aus HRM2 und den neuen Führungsinstrumenten unter anderem folgende Neuerungen:

- Modernere Begriffe analog der Privatwirtschaft
- Gliederung der Gemeinde in Aufgabenbereiche
- Führung mittels flächendeckenden Leistungsaufträgen mit Globalbudgets
- Abschaffung des Jahresprogramms und Integration des Budgets in den Aufgaben- und Finanzplan (AFP)
- Einheitliche Beschlussfassung über Budget und Steuerfuss
- Einführung der Geldflussrechnung

Die Änderungen bringen somit wesentliche Neuerungen für die Gemeindeversammlungen und den Gemeinderat. Nebst den spürbaren Veränderungen bei den Instrumenten ergeben sich auch Anpassungen im Bereich der Rechnungslegung. Die wichtigsten Erneuerungen betreffen folgende Bereiche:

- Vereinigung von Finanzbuchhaltung und Kostenrechnung in einem Rechnungskreis
- Starke Komprimierung der Rechnung auf Kostenarten
- Stärkung der Gemeindeversammlung im Bereich des Budgetkredits
- Bewertung des Finanzvermögens zu Verkehrswerten
- Verbot finanzpolitischer Abschreibungen verbunden mit einer Aufwertung des Verwaltungsvermögens
- Deckung der Mehrabschreibungen durch Entnahme aus der durch die Aufwertung des Verwaltungsvermögens entstehenden Aufwertungsreserve (Position des Eigenkapitals)

Nebst der Einführung des schweizweiten HRM2 werden in den Luzerner Gemeinden zusätzlich alle Aufgaben in Aufgabenbereiche mit Globalbudgets gegliedert. Ausserdem wird die Kostenrechnung neu nicht mehr separat geführt, sondern vollständig in die ordentliche Finanzbuchhaltung integriert. Ziel des Gesetzgebers bestand darin, die finanzpolitische Steuerung der Gemeindeversammlung durch eine stufengerechte Aufbereitung zu vereinfachen. Die Gemeindeversammlung soll weniger über Detailkonten beraten und stattdessen die gewünschten Leistungen mit Leistungsaufträgen und den damit einhergehenden Globalbudgets festlegen. Dies soll einerseits eine politische Leistungsdiskussion ermöglichen und andererseits einen effizienteren Mitteleinsatz fördern. Neu wird das Budget – respektive die Rechnung – nicht mehr nach der funktionalen Gliederung, sondern nach Aufgabenbereichen präsentiert. Diese können alle Gemeinden für sich selbständig bestimmen. Der Gemeinderat Udligenswil hat sich für die Bildung folgender neun Aufgabenbereiche entschieden:

1 Führung	4 Sicherheit	7 Versorgung
2 Bildung	5 Soziales	8 Bau
3 Freizeit	6 Verkehr	9 Finanzen

Pro Aufgabenbereich werden die bisherigen Instrumente Jahresprogramm, Finanz- und Aufgabenplan, Voranschlag/Rechnung sowie Investitionsrechnung abgebildet. Für jeden dieser Aufgabenbereiche hat der Gemeinderat einen politischen Leistungsauftrag erstellt. Hiermit wird festgelegt, welcher Auftrag mit welchen Mitteln und in welcher Qualität erfüllt werden soll. Mit der Bewilligung des Budgets erteilt die Gemeindeversammlung dem Gemeinderat zugleich den dazugehörigen Leistungsauftrag. Unter den einzelnen Aufgabenbereichen sind in Bezug auf die Gemeindestrategie, den politischen Leistungsauftrag und das Legislaturprogramm Massnahmen und Projekte, Messgrössen und die Entwicklung der Finanzen mit der Erfolgsrechnung aufzuzeigen.

Der Gemeinderat hat gemäss kantonalen Vorgaben die Gemeindestrategie verfasst und das Legislaturprogramm überarbeitet. Wegen der Fülle an Traktanden werden beide Dokumente erst an der nächsten Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Neu werden der Aufwand und Ertrag sowie die Investitionsausgaben als Globalbudget geführt. Das Globalbudget eines Aufgabenbereichs entspricht im Endeffekt dem «Preisschild» für diesen Leistungsauftrag. Mit dem Leistungsauftrag lassen sich Aufgaben und Finanzen sinnvoll verknüpfen. Im Globalbudget werden die Aufwendungen dabei nicht mehr kontenweise, sondern hinsichtlich eines Aufgabenbereichs global dargestellt und auch so an der Gemeindeversammlung bewilligt. Dadurch lassen sich die einzelnen Positionen nicht mehr mit der alten Rechnungslegung vergleichen. An folgendem Beispiel soll dies entsprechen illustriert werden: Die Gemeinde Udligenswil hat im Schulhaus Bühlmatt neue Schulräume erstellt. Wenn nun ein Raum davon ausschliesslich durch Vereine benutzt würde, werden neu die Kosten und Abschreibungen für diesen Raum dem Aufgabenbereich Freizeit und nicht dem Aufgabenbereich Bildung belastet. Unter der bisherigen Rechnungslegung wären die Kosten im Bereich Bildung verbucht worden. In dieser Betrachtungsweise erhöht sich also die Kostentransparenz des Gemeinwesens in den einzelnen Aufgabenbereichen.



Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Vertrautheit mit dem neuen System über die Zeit wachsen muss. Gemeinderat und Gemeindeversammlung werden sich an die neuen Instrumente gewöhnen müssen.

Aufgaben- und Finanzplan 2019–2021 mit integriertem Budget 2019

Die derzeitige finanzielle Entwicklung von Udligenswil ist massgeblich auf Entscheide des Kantons und des Bundes zurückzuführen. Aufgrund vieler gebundener Ausgaben ist der finanzielle Handlungsspielraum einer Gemeinde begrenzt. Der Gemeinderat ist bestrebt, den Gemeindehaushalt weiterhin kostenbewusst zu führen. Die nicht gebundenen Aufgaben werden jährlich aktiv hinterfragt und nötigenfalls gekürzt. Mit einer strikten Ausgabendisziplin, ausgerichtet auf die verfügbaren finanziellen Mittel, wird die Situation soweit möglich entschärft. Man darf sich aber nicht der Illusion hingeben, der Gemeinderat könnte Kostenüberwälzungen in einer Grössenordnung, welche zum Beispiel die Streichung des Kantonsbeitrages an die AHV-Ergänzungsleistungen ausmacht (ca. CHF 183'000), jederzeit durch Sparmassnahmen kompensieren. Als Gemeinde muss man einfach akzeptieren, dass derartige Entscheide auf politisch-demokratischem Weg getroffen werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Finanzpolitik und zur Gestaltung von ausgeglichenen Rechnungsabschlüssen sind in den nächsten Jahren zusätzliche Anstrengungen und ein massvolles Wachstum nötig. Ziel bleibt aber, weiterhin qualitativ gute Leistungen, Investitionen und einen attraktiven Steuerfuss in Einklang zu bringen. Mit der Überbauung im Gebiet «Hubmatt» ist ein weiteres Wachstum in den nächsten Jahren absehbar. Zudem ist auch die Verdichtung im Zentrum mit dem Bebauungsplan «Mitte» auf Kurs. Mit dem Entscheid der Stimmbevölkerung bei Traktandum 4 werden an dieser Gemeindeversammlung gleichzeitig auch die Weichen für die Zukunft gestellt.

Der Gemeinderat kalkuliert für das Jahr 2019 einen moderaten Anstieg der ordentlichen Steuereinnahmen. Bei den Sondersteuern ist nach dem Verkauf der letzten grösseren Landreserven mit einem Rückgang zu rechnen.

Planungsparameter

Nebst der Fortschreibung der Budgets mit den nachstehenden Parametern werden auch wesentliche Veränderungen mit Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung berücksichtigt. Die Parameter der Teuerung von Personal-, Sach-, und Betriebsaufwand, die Veränderungen der Transferleistungen und Entgelten sowie das Wachstum der Steuerkraft werden jeweils vom Kanton vorgeschlagen. Unter der Steuerkraft prognostiziert hierbei der Gemeinderat vorsichtiger als der Kanton. Das Wachstum der mittleren Bevölkerung wird aufgrund des Siedlungsleitbildes und der anstehenden Bautätigkeit geschätzt. Der Gemeinderat rechnet in seinem Referenzszenario mit folgenden Annahmen, welchen die Zahlen für die folgenden Finanzplanjahre hochgerechnet werden:

EINGABE EINFLUSSFAKTOREN / PLANGRÖSSEN	Budget	Budget	Finanzplanjahre		
	2018	2019	2020	2021	2022
Steuerfuss	1.95	1.95	1.90	1.85	1.85
Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung	2.50%	2.00%	2.50%	2.50%	2.25%
Ständige Wohnbevölkerung Ende Jahr	2'336	2'383	2'442	2'503	2'560
Wachstum der Ø Steuerkraft natürliche Personen			2.00%	1.50%	1.50%
Wachstum der Ø Steuerkraft juristische Personen			2.00%	1.50%	1.50%

Aufgabenveränderung

In der Tendenz werden die Ausgaben für die Gesundheit und die soziale Wohlfahrt weiter steigen. Entsprechende Beträge sind im Finanzplan berücksichtigt. Per Ende 2019 endet die befristete Anpassung des Kostenteilers der Ergänzungsleistungen zur AHV, weshalb nach heutigem Wissensstand die Erfolgsrechnung der Gemeinde Udligenswil ab 2020 mit einem Betrag von CHF 183'000 entlastet wird.

Ein wichtiger Diskussionspunkt im Rahmen der Aufgaben- und Finanzreform 18 ist die Anpassung des Kostenteilers Volksschule. Heute ist diese Aufgabe im Verhältnis 25:75 zwischen Kanton und Gemeinden finanziert. Eine Annäherung an das Äquivalenzprinzip (jede Staatsebene bezahlt so viel, wie sie selber entscheiden kann) verlangt eine Aufteilung von 50:50. Die Anpassung des Kostenteilers ist eine alte Forderung der Luzerner Gemeinden. Die Anpassung würde grosse Veränderungen der Finanzströme zwischen Kanton und Gemeinden bedeuten. Die Neuverteilung der Finanzierung wäre durch die Gemeinden voll zu kompensieren. Dasselbe gilt für die Revision des Wasserbaugesetzes. In diesem Bereich übernimmt der Kanton voraussichtlich mehr Aufgaben. Profitieren werden vor allem die Gemeinden entlang der grossen Gewässer. Auch diese Mehrkosten des Kantons sind durch die Gemeinden in anderen Bereichen vollumfänglich zu kompensieren. Voraussichtlich werden die Gemeinden durch diese Neuregelung mit Mehrkosten belastet. Diese beiden Massnahmen bedeuten zusammen eine kantonsweite Umverteilung von knapp 190 Millionen pro Jahr. Wie die Kosten künftig jedoch effektiv verlegt werden, ist noch nicht absehbar. Zur Diskussion steht auch ein so genannter Steuerfuss-Abtausch. So würde der Kanton seine Steuern erhöhen und die Gemeinden wären im Gegenzug angehalten, ihren Steuerfuss zu senken. Alle Massnahmen benötigen im Parlament oder vor dem Volk zuerst eine Mehrheit. Der Gemeinderat hat in der Finanzplanung ab dem Planjahr 2020 vorsichtshalber Mehraufwendungen von CHF 80'000 berücksichtigt (siehe Aufgabenbereich 9 Finanzen/Massnahmen und Projekte). Im aktuellen Budget ist in der Finanzplanung ein möglicher Steuerfuss-Abtausch bereits berücksichtigt.

Finanzausgleich

Aufgrund des neuen kantonalen Finanzleitbildes sind wesentliche Veränderungen am Finanzausgleich nicht auszuschliessen. Der Kanton will sein Engagement im Ressourcenausgleich reduzieren. Er kann dazu entweder die Beiträge an die Bezügergemeinden reduzieren oder die ressourcenstarken Gemeinden stärker abschöpfen.

Der Verband Luzerner Gemeinden (VLG) kämpft dafür, dass Kürzungen beim Finanzausgleich kompensiert werden. Es ist wahrscheinlich, dass diese Position im Parlament eine Mehrheit findet. Auf die Berücksichtigung einer substanziellen Kürzung des Finanzausgleichs wurde im AFP deshalb verzichtet. Die Entwicklung verläuft gemäss den bisherigen Schätzungen. Der Finanzausgleich dürfte demnach noch leicht steigen, bevor er sich dann wieder auf hohem Niveau einpendelt. Beim Lastenausgleich dürfte der Bildungslastenausgleich ebenfalls leicht steigen, ab ca. 2020 aber wieder zurückgehen.

Steuerpolitik

Gemäss Gemeindestrategie stellt sich die Gemeinde Udligenswil dem Steuerwettbewerb und will die Attraktivität der Gemeinde erhalten. Der Steuerfuss liegt aktuell bei 1.95 Einheiten. Der Gemeinderat beantragt mit dem Budget 2019 einen unveränderten Steuerfuss von 1.95 Einheiten.

Dank bewährter und effizienter Strukturen in allen Gemeindebereichen, einer strikten Ausgabendisziplin sowie des einsetzenden massvollen Wachstums der Bevölkerung zeigt der Aufgaben- und Finanzplan mit den Korrekturen der Basis 2018 mittelfristig positive Tendenzen. Unter der Voraussetzung, dass sich das prognostizierte Wachstum bestätigt und die damit verbundenen höheren Steuererträge erzielt werden, kann der Steuerfuss ab dem Jahr 2020 schrittweise gesenkt werden. Die angestrebten Steuersenkungen in den Jahren 2020 und 2021 auf ein Niveau von 1.90 Einheiten bzw. 1.85 Einheiten werden ab dem Jahr 2020 bei den Messgrössen im Aufgabenbereich 9 Finanzen des AFP entsprechend abgebildet.

Budget 2019

Das Budget 2019 mit CHF 14'259'746.10 Aufwand und CHF 14'339'746.10 Ertrag schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 80'000 ab. Grundlage für die Berechnung bildet der bisherige Steuerfuss von 1.95 Steuereinheiten. Nach erfolgter Kostenumlage sehen die zusammengefasste Erfolgsrechnung 2019 und die Planjahre nach Aufgabenbereichen wie folgt aus:

AUFGABENBEREICHE	Budget 2019	Planjahr 2020	Planjahr 2021	Planjahr 2022
1 Führung	674'083	701'000	712'000	721'000
2 Bildung	3'767'382	3'812'000	3'904'000	3'983'000
3 Freizeit	320'459	324'000	327'000	331'000
4 Sicherheit	63'422	59'000	53'000	53'000
5 Soziales	2'867'531	2'712'000	2'741'000	2'771'000
6 Verkehr	260'319	266'000	270'000	274'000
7 Versorgung	-41'244	-11'000	31'000	71'000
8 Bau	499'952	541'000	637'000	645'000
9 Finanzen	-8'491'904	-8'652'000	-8'745'000	-8'974'000
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-80'000	-248'000	-70'000	-125'000

Im Aufgaben- und Finanzplan sind zudem für das Jahr 2019 gesamthaft Investitionen von **CHF 4'563'000**. Die **Investitionsrechnung** verzeichnet daher eine Mehrausgabe bzw. Nettoinvestitionen von CHF 3'860'000 und sieht gegliedert nach Aufgabenbereichen folgendermassen aus:

AUFGABENBEREICHE	Budget 2019	Planjahr 2020	Planjahr 2021	Planjahr 2022
1 Führung	120'000	0	0	0
2 Bildung	312'000	50'000	0	100'000
3 Freizeit	0	0	0	0
4 Sicherheit	0	0	0	0
5 Soziales	0	0	0	0
6 Verkehr	52'000	20'000	20'000	20'000
7 Versorgung	1'541'000	2'950'000	2'200'000	0
8 Bau	2'538'000	1'040'000	205'000	0
9 Finanzen	0	0	0	0
Total Investitionsausgaben	4'563'000	4'060'000	2'425'000	120'000
Total Investitionseinnahmen	703'000	543'000	405'000	300'000
Nettoinvestitionen	3'860'000	3'517'000	2'020'000	-180'000

Der Gemeinderat Udligenswil ist der Überzeugung mit dem vorliegenden Budget gegenüber der Bevölkerung ein verlässlicher Partner zu sein. Mit diesem Budget bleibt die Gemeinde Udligenswil weiterhin eine attraktive Gemeinde. Der Gemeinderat geht unter heutigen Planannahmen davon aus, dass Steuerersenkungen realistisch werden. Entscheidend dazu wird sein, wie sich die Kosten für Bildung, Gesundheit und Soziales weiterentwickeln werden und ob es gelingt, mit dem Kanton einen allseits tragbaren Weg zur Sanierung der Kantonsfinanzen zu finden.

Neue Beschlussfassungsart über Budget und Steuerfuss

Das im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) integrierte Budget wurde von der Rechnungskommission geprüft. Sie hat mit dem separaten Bericht über das Prüfungsergebnis eine Empfehlung zur Genehmigung des Budgets abgegeben.

An der Gemeindeversammlung werden zuerst die neun Aufgabenbereiche mit ihren Leistungsaufträgen einzeln behandelt. Sie werden vom Gemeinderat vorgestellt und an der Versammlung beraten. Dazu können auch Anträge gestellt werden. Nach der Beratung wird über das Globalbudget entschieden, das heisst über den jeweiligen Saldo von Aufwand und Ertrag der Erfolgsrechnung sowie dem Total der Investitionsausgaben. Der Aufgaben- und Finanzplan dazu wird hingegen nicht beschlossen, sondern zur Kenntnis genommen.

Aktenauflage

Interessierte Bürgerinnen und Bürger können weitere Unterlagen zum Budget 2019 im Internet unter www.udligenswil.ch einsehen.

Anträge des Gemeinderates

- 2.1 Das Budget für das Jahr 2019 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 80'000 sowie Investitionsausgaben von CHF 4'563'000 und Belassung des Steuerfuss bei 1.95 Einheiten sei zu genehmigen.
- 2.2 Vom Aufgaben- und Finanzplan für die Periode 2019–2022 sei zustimmend Kenntnis zu nehmen
- 2.3 Von den Berichten der Rechnungskommission und der kantonalen Finanzaufsicht sei zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Gestufte Erfolgsrechnung 2019 nach Kostenarten

ERFOLGSRECHNUNG		Budget 2018	Budget 2019
30	Personalaufwand	3'537'400	3'412'041
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'938'890	1'629'608
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	480'700	733'460
35	Einlagen in Fonds und SF	186'750	191'233
36	Transferaufwand	5'524'660	5'687'358
37	Durchlaufende Beiträge	0	0
39	Interne Verrechnungen und Umlagen	1'500'914	2'527'946
	Betrieblicher Aufwand	13'169'314	14'181'646
40	Fiskalertrag	-8'680'200	-8'336'247
41	Regalien und Konzessionen	-79'300	-81'800
42	Entgelte	-1'614'650	-1'687'050
43	Verschiedene Erträge	0	0
45	Entnahmen aus Fonds und SF	-104'050	-84'142
46	Transferertrag	-1'293'000	-1'279'711
47	Durchlaufende Beiträge	0	0
49	Interne Verrechnungen und Umlagen	-1'500'914	-2'527'946
	Betrieblicher Ertrag	-13'272'114	-13'996'896
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-102'800	184'750
34	Finanzaufwand	86'150	78'100
44	Finanzertrag	-228'400	-202'850
	Finanzergebnis	-142'250	-124'750
	Operatives Ergebnis	-245'050	60'000
38	Ausserordentlicher Aufwand	0	0
48	Ausserordentlicher Ertrag	0	-140'000
	Ausserordentliches Ergebnis	0	-140'000
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-245'050	-80'000

Finanzkennzahlen

FINANZKENNZAHLEN z.T. vereinfacht		Grenzwert	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ø 19–22
a.	Nettoverschuldungsquotient*	max. 150%	-15%	29%	67%	92%	103%	89%	88%
b.	Selbstfinanzierungsgrad	min. 80%	57%	21%	21%	33%	51%	-529%	43%
c.	Zinsbelastungsanteil	max. 4%	-0.7%	-1.2%	-1.1%	-1.1%	-1.0%	-0.8%	-1.0%
d.	Nettoschuld pro Einwohner*	max. 3'940	-511	1'066	2'331	3'246	3'562	3'041	3'052
e.	Nettoschuld ohne SF pro Einw.*	max. -	-	-	7'632	7'560	6'862	6'312	7'092
f.	Selbstfinanzierungsanteil	min. 10%	6.5%	6.7%	6.7%	9.4%	8.4%	7.7%	8.1%
g.	Kapitaldienstanteil	max. 15%	3.4%	2.8%	5.3%	5.6%	6.4%	7.3%	6.1%
h.	Bruttoverschuldungsanteil*	max. 200%	164.2%	157.7%	183.0%	195.9%	199.7%	186.2%	191.2%

* Diese Finanzkennzahlen wurden erst provisorisch berechnet, da die Eröffnungsbilanz nach HRM2 erst per 1. Januar 2019 erstellt wird (Restatement 2). Aussagekräftige Werte werden mit dem nächsten Budget 2020 vorliegen.

Nettoverschuldungsquotient

Diese Kennzahl gibt an, welcher Anteil der Fiskalerträge inkl. Ressourcenausgleich erforderlich wäre, um die Nettoschuld abzutragen.

Selbstfinanzierungsgrad

Diese Kennzahl gibt an, welchen Anteil ihrer Nettoinvestitionen die Gemeinde aus eigenen Mitteln finanzieren kann. Der Selbstfinanzierungsgrad sollte im Durchschnitt über 5 Jahre mindestens 80 Prozent erreichen, wenn die Nettoschuld pro Einwohner mehr als das kantonale Mittel beträgt.

Zinsbelastungsanteil

Die Kennzahl sagt aus, welcher Anteil des «verfügbaren Einkommens» durch den Zinsaufwand gebunden ist. Je tiefer der Wert, desto grösser der Handlungsspielraum.

Nettoschuld je Einwohner/in

Diese Kennzahl zeigt die Pro-Kopf-Verschuldung nach Abzug des Finanzvermögens.

Nettoschuld ohne Spezialfinanzierung je Einwohner/in

Diese Kennzahl zeigt die Pro-Kopf-Verschuldung des steuerfinanzierten Finanzhaushaltes ohne Spezialfinanzierungen und nach Abzug des Finanzvermögens. Zum Publikationszeitpunkt der vorliegenden Botschaft lag der definierte Grenzwert des Kantons noch nicht vor.

Selbstfinanzierungsanteil

Diese Kennzahl gibt an, welchen Anteil des Ertrages die Gemeinde zur Finanzierung der Investitionen aufwenden kann. Der Selbstfinanzierungsanteil sollte sich auf mindestens 10 Prozent belaufen, wenn die Nettoschuld pro Einwohner mehr als das kantonale Mittel beträgt.

Kapitaldienstanteil

Die Kennzahl gibt Auskunft darüber, wie stark der Laufende Ertrag durch den Zinsendienst und die Abschreibungen (=Kapitaldienst) belastet ist. Ein hoher Anteil weist auf einen enger werdenden finanziellen Spielraum hin.

Bruttoverschuldungsanteil

Grösse zur Beurteilung der Verschuldungssituation bzw. der Frage, ob die Verschuldung in einem angemessenen Verhältnis zu den erwirtschafteten Erträgen steht.

Bemerkungen zu Abweichungen

Von den insgesamt acht Finanzkennzahlen entsprechen der Selbstfinanzierungsgrad und -anteil nicht den Vorgaben. Der Selbstfinanzierungsgrad wird insbesondere durch die Nettoinvestitionen beeinflusst. In der Gemeinde Udligenswil standen und stehen grössere Investitionsprojekte an (Schulhausweiterung Bühlmatt, Neubau Ökihof und Abwasseranschluss REAL). Diese Ausgaben beeinflussen diese Finanzkennzahl negativ. Ab 2022 sollten jedoch keine Investitionen in dieser Grössenordnung mehr anfallen, weshalb die erzielte Selbstfinanzierung zur Tilgung der angefallenen Verschuldung verwendet werden kann.

Der Selbstfinanzierungsanteil lag auch in den vergangenen Jahren jeweils unter dem Grenzwert. Einzig ausserordentliche Erträge (bspw. Buchgewinn Liegenschaft am Bächli im Jahr 2016) vermochten diese Kennzahl in die vorgegebene Bandbreite zu bewegen. Im Vergleich zu den Vorjahren zeigt die Entwicklung jedoch eine positive Tendenz auf. Der Gemeinderat ist zuversichtlich, dass das Wachstum der Gemeinde und ein weiterhin sparsamer Umgang mit den vorhandenen Mitteln auch in Zukunft zu einer vorteilhaften Entwicklung dieser Finanzkennzahl beitragen.

Leistungsauftrag*

Die politischen Behörden setzen die Ziele, leiten zeitgerecht die notwendigen Problemlösungsprozesse ein und sind dafür besorgt, dass die Entscheide des Souveräns korrekt umgesetzt werden.

Zusätzlich sichert der Bereich Führung den reibungslosen Ablauf der Verwaltungsaufgaben und garantiert eine rechtmässige Durchführung der Gemeindeversammlungen sowie der Wahlen und Abstimmungen. Die Bevölkerung wird regelmässig über die Geschehnisse in der Gemeinde orientiert, in der Regel in der Gemeindezeitung «Uedliger».

Bezug zum Legislaturprogramm

Die Eigenständigkeit der Gemeinde Udligenswil steht nicht zur Diskussion. Die Gemeinderäte arbeiten strategisch und in wichtigen Geschäften auch operativ. Sie stehen der Bevölkerung direkt als Ansprechpart-

ner zur Verfügung. Die Verwaltung garantiert professionelle Abläufe.

Die wesentlichen Dienstleistungen einer Gemeinde werden vor Ort angeboten.

Lagebeurteilung

Die Zusammenarbeit innerhalb des Gemeinderates ist konstruktiv und kollegial. Die Verwaltung leistet die erforderliche Unterstützung. Sie muss auf die kommende Legislatur personell ergänzt werden, damit sich der Gemeinderat vermehrt auf strategische Ziele konzentrieren kann und seine Arbeitspensen nicht weiter ausbauen muss. Wo immer möglich, arbeitet die Gemeinde mit Nachbargemeinden und weiteren Organisationen zusammen.

Die Neuregelung der Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden wird auch Udligenswil herausfordern.

*Beschluss **Kenntnisnahme

MASSNAHMEN UND PROJEKTE

in 1'000 CHF	Status	Kosten Total	Zeitraum	ER/IR	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Erneuerung IT-Anlage Verwaltung	Umsetzung	120	2019	IR		120			

MESSGRÖSSEN

Messgrösse	Art	Zielgrösse	R 2017	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Personalstellen Verwaltung	Vollzeitstellen	-	6.65	7	7	7.2	7.4	7.4
Kosten Gemeinderat pro Einwohner	Betrag CHF	-	-	-	206	206	206	206
Nettokosten «Uedliger» pro Auflage (11 Ausgaben pro Jahr)	Betrag CHF	-	-	-	5'348	5'401	5'455	5'510

ENTWICKLUNG DER FINANZEN

Erfolgsrechnung

in 1'000 CHF		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Saldo Globalbudget				675*		701**	712**	721**
Total	Aufwand			1'119		1'150	1'165	1'179
	Ertrag			444		449	453	458
Leistungsgruppen								
Politische Führung	Aufwand			569				
	Ertrag			32				
	Saldo			537				
Einwohnerdienste	Aufwand			454				
	Ertrag			400				
	Saldo			54				
Medien	Aufwand			71				
	Ertrag			12				
	Saldo			59				
Tourismus und Gewerbe	Aufwand			25				
	Ertrag			0				
	Saldo			25				

Investitionsrechnung

Ausgaben und Einnahmen (in 1'000 CHF)	R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Ausgaben			120*		0**	0**	0**
Einnahmen			0		0	0	0
Nettoinvestitionen			120		0	0	0

Erläuterungen zu den Finanzen (inkl. Reporting zu Vorjahresbudget)

Erfolgsrechnung

Gegenüber den Vorjahren ist im Aufgabenbereich «Führung» mit keinen nennenswerten Veränderungen der Aufwände und Erträge zu rechnen.

Investitionsrechnung

Die IT-Anlage der Verwaltung ist zu erneuern.

Leistungsauftrag*

Die Volksschule vermittelt den Lernenden Grundwissen, Grundfertigkeiten und Grundhaltungen und fördert die Entwicklung vielseitiger Interessen.

Die Volksschule nimmt ergänzend zu Familie und Erziehungsberechtigten auf partnerschaftliche Weise den gemeinsamen Erziehungsauftrag wahr und berücksichtigt dabei die gesellschaftlichen Einflüsse.

Bezug zum Legislaturprogramm

Udligenswil führt eine eigene Primarschule mit Kindergärten. Die Schule bietet ein gutes Grundangebot für die Kinder und die Anlagen sind für Schüler wie andere Benutzer ausgerichtet. Die Sekundarschule besuchen die Schüler in Adligenswil. Auch in Zukunft sollen die

Schüler an beiden Orten eine qualitativ hochstehende Ausbildung erhalten.

Lagebeurteilung

Die Schule Udligenswil ist gut positioniert. Durch die Erweiterung der Schulanlage Bühlmatt konnte zusätzlicher Schulraum geschaffen werden, welcher den Bedarf auch bei höherer Schülerzahl abdeckt.

Die kantonalen Vorgaben zum Lehrplan 21, zum altersgemischten Lernen (AGL), zum 2-Jahres-Kindergarten und zur integrativen Förderung sind für die Volksschule eine Herausforderung. Insbesondere ist in Bezug auf die Medienbildung mit zusätzlichen Anschaffungen im Bereich der IT-Infrastruktur zu rechnen.

*Beschluss **Kenntnisnahme

MASSNAHMEN UND PROJEKTE

in 1'000 CHF	Status	Kosten Total	Zeitraum	ER/IR	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Umstellung AGL	Schulung Lehrpersonal	7	2019	ER		7			
Ergänzung / Erneuerung IT-Anlage Schule (Medienbildung)	Umsetzung	32	2019	IR		32			100
Spielplatz Schulanlage Bühlmatt	Umsetzung	200	2019	IR		250			
Einführung 3. Kindergarten	Umsetzung		2020–	ER			30	90	90
Zusätzliche Abt. Primarschule	Umsetzung		2022–	ER					50

MESSGRÖSSEN

Messgrösse	Art	Zielgrösse	R 2017	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Anzahl Schüler KG bis 9. Schuljahr	Anzahl	-	267	258	239	247	251	244
Anzahl Klassenabteilungen KG und Primar	Anzahl	-	11	11	10	11	11	12
Nettokosten pro Schüler Kindergarten	Betrag CHF	-	-	-	11'425	11'600	11'900	12'100
Nettokosten pro Schüler Primarschule	Betrag CHF	-	-	-	9'861	10'000	10'300	10'500
Nettokosten pro Schüler Sekundarschule	Betrag CHF	-	-	-	19'580	19'900	20'300	20'800
Nettokosten pro Schüler Kantonsschule	Betrag CHF	-	-	-	16'390	16'600	17'000	17'400
Kostendeckungsgrad TASK	Prozent	>40%	-	-	46.9%	47%	47%	47%
Kostendeckungsgrad Musikschule	Prozent	>35%	-	-	41.8%	42%	42%	42%

ENTWICKLUNG DER FINANZEN

Erfolgsrechnung

in 1'000 CHF		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Saldo Globalbudget				3'767*		3'812**	3'904**	3'983**
Total	Aufwand Ertrag			6'300 2'533		6'367 2'555	6'508 2'604	6'613 2'630
Leistungsgruppen								
Kindergarten	Aufwand			427				
	Ertrag			91				
	Saldo			336				
Primarschule	Aufwand			1'898				
	Ertrag			536				
	Saldo			1'362				
Sekundarstufe I	Aufwand			1'130				
	Ertrag			246				
	Saldo			884				
Kantonsschule	Aufwand			393				
	Ertrag			0				
	Saldo			393				
Musikschule	Aufwand			415				
	Ertrag			174				
	Saldo			241				
Sonderschulung	Aufwand			374				
	Ertrag			48				
	Saldo			326				
Schulische Dienste	Aufwand			79				
	Ertrag			0				
	Saldo			79				
Schulleitung / Biko	Aufwand			226				
	Ertrag			226				
	Saldo			0				
Schulliegenschaften	Aufwand			1'021				
	Ertrag			1'021				
	Saldo			0				
Bildung übriges	Aufwand			338				
	Ertrag			191				
	Saldo			147				

Investitionsrechnung

Ausgaben und Einnahmen (in 1'000 CHF)	R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Ausgaben			312*		50**	0**	100**
Einnahmen			30		0	0	0
Nettoinvestitionen			282		50	0	100

Erläuterungen zu den Finanzen (inkl. Reporting zu Vorjahresbudget)

Erfolgsrechnung

Infolge Wegfalls einer Kindergarten-Abteilung ist mit tieferen Lohnkosten in der Leistungsgruppe «Kindergarten» zu rechnen. Während bei der Sekundarschule mehr Schüler zu erwarten sind, gehen die Schülerzahlen an den Kantonsschulen zurück. Durch die Anstellung eines Hauswart-Stv. fallen höhere Lohnkosten an. Weil er zugleich auch für die Wohnen am Bächli AG tätig ist, werden der Gemeinde die anteilmässigen Lohnkosten rückvergütet. Da das Kindergartengebäude Schürmatt nicht mehr betrieben werden muss, entfallen Kosten für Unterhalt und Energie der Liegenschaft. Da im Schuljahr 2018/2019 mehr Schüler die schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen besuchen, können mehr Elternbeiträge bezogen werden.

Investitionsrechnung

Aufgrund der Medienbildung, welche mit der Einführung des Lehrplan 21 umzusetzen ist, sind mehrere Klassenzimmer aufzurüsten. So ist die Anschaffung von Beamern, Visualizern und Leinwänden geplant. Auf der Schulanlage Bühlmatt soll 2019 ein neuer Spielplatz gebaut werden.

Leistungsauftrag*

Das Angebot im Bereich Freizeit, Kultur, Jugend und Sport soll der Bevölkerung ermöglichen, einen Gross- teil ihrer Freizeit in Udligenswil verbringen zu können. Die Gemeinde hilft bei der Koordination von diversen Anlässen und fördert die Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche. Die Gemeinde unterstützt die im Dorf aktiven Vereine mit Infrastruktur und finanziellen Beiträgen.

Bezug zum Legislaturprogramm

In Udligenswil besteht ein attraktives Angebot an Aktivitäten für Jung und Alt. Die Gemeinde wahrt traditionelle Anlässe und fördert die kulturellen Aktivitäten,

um die Integration und die Identifikation mit dem Dorf zu stärken.

Lagebeurteilung

Das Angebot der Freizeitgestaltung ist breit gefächert. Die Vereine werden im Rahmen der Möglichkeiten unterstützt. Traditionelle Anlässe werden gepflegt und kulturelle Aktivitäten gefördert.

Für die Jugendlichen steht sowohl in Udligenswil (Primarschule) als auch in Adligenswil (Sekundarschule) ein Jugendtreff zur Verfügung. Die Sportanlagen für Jugendliche sind zurzeit ausbaufähig und sollen verbessert werden.

*Beschluss **Kenntnisnahme

MASSNAHMEN UND PROJEKTE

in 1'000 CHF	Status	Kosten Total	Zeitraum	ER/IR	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Keine Massnahmen oder Projekte geplant									

MESSGRÖSSEN

Messgrösse	Art	Zielgrösse	R 2017	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Anzahl Vereine	Anzahl	-	37	37	37	37	37	37
Öffnungszeiten Jugi 56	Anzahl geöffnete Abende	>25	30	30	30	30	30	30

ENTWICKLUNG DER FINANZEN

Erfolgsrechnung

in 1'000 CHF		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Saldo Globalbudget				320*		324**	327**	331**
Total	Aufwand			327		331	334	338
	Ertrag			7		7	7	7
Leistungsgruppen								
Jugendarbeit	Aufwand			79				
	Ertrag			7				
	Saldo			72				
Kultur und Vereinswesen	Aufwand			84				
	Ertrag			0				
	Saldo			84				
Freizeit und Sport	Aufwand			164				
	Ertrag			0				
	Saldo			164				

Investitionsrechnung

Ausgaben und Einnahmen (in 1'000 CHF)		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Ausgaben				0*		0**	0**	0**
Einnahmen				0		0	0	0
Nettoinvestitionen				0		0	0	0

Erläuterungen zu den Finanzen (inkl. Reporting zu Vorjahresbudget)

Erfolgsrechnung

Gegenüber den Vorjahren ist im Aufgabenbereich «Freizeit» mit keinen nennenswerten Veränderungen der Aufwände und Erträge zu rechnen.

Investitionsrechnung

Im Aufgabenbereich «Freizeit» fallen im Jahr 2019 keine Investitionen an.

Leistungsauftrag*

Dieser Aufgabenbereich koordiniert die Sicherheitsorgane mit kommunaler Beteiligung (Zivilschutz, Bevölkerungsschutz und Feuerwehr) und stellt die militärischen Anforderungen für das Schiesswesen sicher. Eine gut ausgebildete und zeitgemäss ausgerüstete Feuerwehrmannschaft bietet einen umfassenden Schutz bei Brand, Elementarereignissen und sonstigen Gefährdungen im öffentlichen Raum.

Bezug zum Legislaturprogramm

Die Bevölkerung von Udligenswil ist und fühlt sich sicher.

Lagebeurteilung

Die Feuerwehr Udligenswil verfügt über ein gut ausgebildetes Kader und eine motivierte Mannschaft. Die vorhandene Ausrüstung ist sowohl zu Übungszweck als auch bei Einsätzen funktionsfähig.

Die Trefferanzeige bei der Schiessanlage Allmend wurde im Jahr 2017 saniert.

Die Zivilschutzorganisation Emme als grösste regionale Zivilschutzorganisation des Kantons Luzern ist jederzeit in der Lage, die ihr übertragenen Aufgaben wahrzunehmen.

*Beschluss **Kenntnisnahme

MASSNAHMEN UND PROJEKTE

in 1'000 CHF	Status	Kosten Total	Zeitraum	ER/IR	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Anschaffungen Funk- und Sanitätsmaterial	Umsetzung	13	2019	ER		13			
Ersatzbeschaffung TLF	Umsetzung	220	später	IR					

MESSGRÖSSEN

Messgrösse	Art	Zielgrösse	R 2017	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Bestand Milizfeuerwehr	Anzahl AdF	>60	66	68	68	68	68	68
Feuerwehrrübungen	Anzahl Übungsstunden	-	1'604	1'600	1'600	1'600	1'600	1'600
Zuschuss an SF Feuerwehr	Betrag CHF	-	35'282	3'050	32'018	28'000	22'000	22'000
Pro-Kopf-Beitrag ZSO Emme	Betrag CHF	-	7.95	7.99	8.58	8.65	8.75	8.85

ENTWICKLUNG DER FINANZEN

Erfolgsrechnung

in 1'000 CHF		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Saldo Globalbudget				63*		59**	53**	53**
Total	Aufwand			230		225	221	223
	Ertrag			167		166	168	170
Leistungsgruppen								
Feuerwehr	Aufwand			161				
	Ertrag			129				
	Saldo			32				
Bevölkerungsschutz	Aufwand			70				
	Ertrag			38				
	Saldo			32				

Investitionsrechnung

Ausgaben und Einnahmen (in 1'000 CHF)	R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Ausgaben			0*		0**	0**	0**
Einnahmen			0		0	0	0
Nettoinvestitionen			0		0	0	0

Erläuterungen zu den Finanzen (inkl. Reporting zu Vorjahresbudget)

Erfolgsrechnung

Weil bei der Feuerwehr diverse Anschaffungen im Bereich Sanitätsmaterial und Funk anfallen, kann diese Spezialfinanzierung voraussichtlich nicht kostendeckend geführt werden. Aus diesem Grund ist seitens der Gemeinde ein Zuschuss zu leisten. Auf eine Erhöhung der Ersatzabgabe wird bewusst verzichtet, da diese Abgabe nicht von allen Steuerpflichtigen zu leisten ist.

Investitionsrechnung

Im Aufgabenbereich «Sicherheit» fallen im Jahr 2019 keine Investitionen an.

Leistungsauftrag*

Im Bereich der ambulanten und stationären Langzeitpflege wird ein zeitgemässes Angebot unterstützt. Die Gemeinde Udligenswil stellt die Gesundheitsversorgung sicher und ist dafür zuständig, dass die nötigen Angebote in der Kleinkinder- sowie Altersbetreuung zur Verfügung stehen und deren Bedürfnisse wahrgenommen werden.

Mittels der gesetzlichen und persönlichen Fürsorge sind Hilfebedürftige zu unterstützen und deren Eigenverantwortung, Selbstständigkeit und berufliche Integration zu fördern.

Bezug zum Legislaturprogramm

Udligenswil unterstützt und fördert das Wohl der Personen aller Generationen und Lebensformen. Die Un-

terstützung ist so ausgerichtet, dass hilfsbedürftige Personen umfassend betreut werden und schnell wieder an Eigenständigkeit gewinnen.

Lagebeurteilung

Die Zusammenarbeit mit den ausgelagerten Organisationen wie Sozialdienst oder Spitex ist konstruktiv. Absprachen erfolgen zeitnah und in enger Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der Gemeinde.

Die Anzahl Sozialfälle ist konstant. Jedoch werden diese immer komplexer und bedürfen zusätzlicher, juristischer Abklärungen.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist bei der Restfinanzierung von Pflegeleistungen auch zukünftig mit steigenden Kosten zu rechnen.

*Beschluss **Kenntnisnahme

MASSNAHMEN UND PROJEKTE

in 1'000 CHF	Status	Kosten Total	Zeitraum	ER/IR	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Keine Massnahmen oder Projekte geplant									

MESSGRÖSSEN

Messgrösse	Art	Zielgrösse	R 2017	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Sozialhilfequote	Prozent	<2%	0.7%	0.9%	1%	1%	1%	1%
Rückerstattungsquote Alimentenbevorschussung	Prozent	<60%	131.6%	66.7%	66.7%	67%	67%	67%
Restfinanzierungskosten Pflege pro Einwohner	Betrag CHF	-	187	132	180	180	180	180
Anteil Personen in stationärer Pflege	Prozent	-	0.9%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%
Kindes- und Erwachsenen-Schutz	Anzahl Personen mit Massnahmen	-	15	16	16	16	16	16

ENTWICKLUNG DER FINANZEN

Erfolgsrechnung

in 1'000 CHF		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Saldo Globalbudget				2'867*		2'712**	2'741**	2'771**
Total	Aufwand Ertrag			3'057 190		2'903 191	2'934 193	2'966 195
Leistungsgruppen								
Kindes- und Erwachsenenschutz	Aufwand			161				
	Ertrag			0				
	Saldo			161				
Pflegeheime	Aufwand			452				
	Ertrag			0				
	Saldo			452				
Krankenpflege/ Spitex	Aufwand			257				
	Ertrag			0				
	Saldo			257				
AHV/EL/Krankenversicherung	Aufwand			1'047				
	Ertrag			5				
	Saldo			1'042				
Sozialhilfe	Aufwand			487				
	Ertrag			165				
	Saldo			322				
Alimentenhilfe	Aufwand			42				
	Ertrag			20				
	Saldo			22				
Flüchtlingswesen	Aufwand			3				
	Ertrag			0				
	Saldo			3				
Familie	Aufwand			99				
	Ertrag			0				
	Saldo			99				
Soziale Einrichtung	Aufwand			509				
	Ertrag			0				
	Saldo			509				

Investitionsrechnung

Ausgaben und Einnahmen (in 1'000 CHF)		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Ausgaben				0*		0**	0**	0**
Einnahmen				0		0	0	0
Nettoinvestitionen				0		0	0	0

Erläuterungen zu den Finanzen (inkl. Reporting zu Vorjahresbudget)

Erfolgsrechnung

Aufgrund Erfahrungswerten sowie Hochrechnungen des laufenden Jahres ist mit höheren Pflegekosten im Bereich der Restfinanzierung zu rechnen.

Aufgrund der Budgetempfehlungen des Kantons sind bei den Ergänzungsleistungen höhere Gemeindebeiträge zu berücksichtigen.

Durch die konsequente Geltendmachung von Versicherungsleistungen können höhere Rückerstattungen von WSH-Leistungen erzielt werden.

Bei der Alimentenbevorschussung ist entgegen des Vorjahres mit tieferen Rückerstattungen zu rechnen.

Investitionsrechnung

Im Aufgabenbereich «Soziales» fallen im Jahr 2019 keine Investitionen an.

Leistungsauftrag*

Die Erreichbarkeit der Gemeinde Udligenswil durch den öffentlichen Verkehr ist sicherzustellen. Die Anbindungen zu den Anschlussbahnhöfen sind zu fördern. Preislich attraktive SBB-Tageskarten bieten der Bevölkerung ein zusätzliches Angebot für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel.

Bezug zum Legislaturprogramm

Udligenswil ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Die Busverbindungen sind auf die überregionalen Verkehrsangebote ausgerichtet und sollen erhalten bleiben.

Lagebeurteilung

Zwei Buslinien verbinden die Gemeinde Udligenswil mit der Region und den wichtigsten Verkehrsknoten Luzern, Rotkreuz und Küssnacht am Rigi. Die Taktichte ist bedürfnisgerecht und stellt die Anbindung zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sicher.

Mit dem Nachtstern als dritte Buslinie ist an den Wochenenden auch nachts eine Verbindung nach und von Luzern sichergestellt.

*Beschluss **Kenntnisnahme

MASSNAHMEN UND PROJEKTE

in 1'000 CHF	Status	Kosten Total	Zeitraum	ER/IR	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Jährliche Investitionsbeiträge öffentlicher Verkehr	Umsetzung		2019–	IR		22	20	20	20
Bauliche Neugestaltung Bushaltestelle «alte Post»	Umsetzung		2019	IR		30			

MESSGRÖSSEN

Messgrösse	Art	Zielgrösse	R 2017	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Auslastung SBB-Tageskarten	Prozent	>50%	74%	74%	74%	74%	74%	74%
Verkaufte SBB-Tageskarten	Anzahl	>520	540	540	540	540	540	540
Anzahl jährliche Busabfahrten	Anzahl	>36'000	37'018	37'018	37'018	37'018	37'018	37'018
Benützung Nachtstern	Jährliche Passagierzahl	>2'500	3'242	3'250	3'250	3'250	3'250	3'250

ENTWICKLUNG DER FINANZEN

Erfolgsrechnung

in 1'000 CHF		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Saldo Globalbudget				260*		266**	270**	274**
Total	Aufwand			340		347	352	356
	Ertrag			80		81	82	82
Leistungsgruppen								
Regionalverkehr	Aufwand			340				
	Ertrag			80				
	Saldo			260				

Investitionsrechnung

Ausgaben und Einnahmen (in 1'000 CHF)		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Ausgaben				52*		20**	20**	20**
Einnahmen				0		0	0	0
Nettoinvestitionen				52		20	20	20

Erläuterungen zu den Finanzen (inkl. Reporting zu Vorjahresbudget)

Erfolgsrechnung

Da der Beitrag an die Investitionskosten des öffentlichen Verkehrs neu der Investitionsrechnung belastet werden können, reduziert sich der übrige Gemeindebeitrag an den Verkehrsverbund Luzern.

Investitionsrechnung

Wie bereits erwähnt, können neu die Beiträge an die Investitionskosten des öffentlichen Verkehrs der Investitionsrechnung belastet werden. Diese Position ist ebenfalls in den Planjahren berücksichtigt.

Mit der Sanierung der Kirchrainstrasse (siehe Aufgabenbereich 8 Bau / Massnahmen und Projekte) wird zugleich die Bushaltestelle «alte Post» baulich neugestaltet.

Leistungsauftrag*

Die Ver- und Entsorgung in der Gemeinde (Energie, Wasser, Abwasser und Kehricht) ist durch stetigen Unterhalt der Anlagen und Leitungen nachhaltig sicherzustellen. Die nach Gesetz einwandfreie Ver- und Entsorgung ist hierbei stets zu gewährleisten.

Bezug zum Legislaturprogramm

Udligenswil verfügt über verlässliche und zeitgemässe Werke für die Ver- und Entsorgung. Die Unterhaltsarbeiten am Leitungsnetz der Wasserversorgung sowie am ganzen Kanalisationsnetz sind in der Mehrjahresplanung berücksichtigt.

Die bevorzugte Wohnlage verpflichtet die Gemeinde zu einem verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt.

Lagebeurteilung

Ein intaktes Wasserleitungsnetz und ein funktionierendes Kanalisationsnetz sind Grundpfeiler für jede Haushaltung und jedes Gewerbe. Die Entsorgung von Hauskehricht und Grüngut sowie die einzelnen Wertstoffsammlungen werden durch den Gemeindeverband REAL der Bevölkerung angeboten.

Als grössere Investition steht der Anschluss der Abwasserversorgung an das Verbandsnetz der REAL an.

*Beschluss **Kenntnisnahme

MASSNAHMEN UND PROJEKTE

in 1'000 CHF	Status	Kosten Total	Zeitraum	ER/IR	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Neues Leckortungssystem	Umsetzung		2019–	ER		6	6	6	6
Quellwassernutzung	Planung/ Umsetzung	420	2019– 2021	IR		20	200	200	
Erneuerung Wasserleitung Gfäz	Umsetzung	307	2019	IR		307			
Verb. Haasenberg-/ Sonnmattstrasse	Umsetzung	330	2019	IR		330			
Verb. Hubmatt / Luzernerstrasse	Umsetzung	150	2019	IR		150			
Sanierung Reservoir Waldegg	Umsetzung	30	2019	IR		30			
Wasserleitung StPW Allmend / Querung Götzenthalstrasse	Umsetzung	252	2019– 2020	IR		32	220		
Sanierung Wasserleitung Kirchrainstrasse	Umsetzung	40	2019	IR		40			
Erneuerung Wasserleitung Dorfstrasse	Planung/ Umsetzung	500	später	IR					
Erneuerung Kanalisation Gfäz	Umsetzung	387	2019	IR		387			
Abwasseranschluss REAL	Planung/ Umsetzung	4'500	2019– 2021	IR		150	2'350	2'000	
Sanierung Kanalisation Kirchrainstrasse	Umsetzung	95	2019	IR		95			
Anschaffung Kommunalfahrzeug	Umsetzung	230	2019	IR			180		

MESSGRÖSSEN

Messgrösse	Art	Zielgrösse	R 2017	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Druchschn. Wasserverbrauch pro Einwohner	Liter / Tag	-	144					
Anzahl Leitungsbrüche / korrosionsbedingte Lecks	Anzahl	<12	6	9	8	8	8	8
Kostendeckungsgrad SF Wasserversorgung	Prozent	85%– 115%	-	-	92.3%	90%	89%	87%

Kostendeckungsgrad SF Abwasserbeseitigung (abzgl. gesetzl. Rückstellung)	Prozent	85% – 115%	-	-	89.4%	88%	89%	73%
Kostendeckungsgrad SF Abfallwirtschaft	Prozent	85% – 115%	-	-	109.7%	110%	111%	113%

ENTWICKLUNG DER FINANZEN

Erfolgsrechnung

in 1'000 CHF		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Saldo Globalbudget				-42*		-11**	31**	71**
Total	Aufwand			1'248		1'244	1'313	1'374
	Ertrag			1'290		1'255	1'282	1'303
Leistungsgruppen								
Wasserversorgung	Aufwand			507				
	Ertrag			507				
	Saldo			0				
Abwasserbeseitigung	Aufwand			398				
	Ertrag			398				
	Saldo			0				
Abfallwirtschaft	Aufwand			161				
	Ertrag			158				
	Saldo			3				
Natur- und Umweltschutz	Aufwand			69				
	Ertrag			34				
	Saldo			35				
Energie/ Elektrizität	Aufwand			2				
	Ertrag			82				
	Saldo			-80				
Werkdienst	Aufwand			111				
	Ertrag			111				
	Saldo			0				

Investitionsrechnung

Ausgaben und Einnahmen (Kosten in Tausend CHF)	R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Ausgaben			1'541*		2'950**	2'200**	0**
Einnahmen			500		300	300	300
Nettoinvestitionen			1'041		2'650	1'900	-300

Erläuterungen zu den Finanzen (inkl. Reporting zu Vorjahresbudget)

Erfolgsrechnung

Aufgrund Weiterbildung des Betriebspersonals der Wasserversorgung fallen in dieser Spezialfinanzierung höhere Personalkosten an. Als Präventionsmassnahme wird ein neues Leck-Ortungssystem angeschafft. Im Gegenzug reduzieren sich voraussichtlich die Unterhaltskosten der Wasserleitungen.

Die Spezialfinanzierungen Abwasserbeseitigung und Abfallwirtschaft schliessen ungefähr mit den gleichen Ergebnissen wie im Vorjahr ab.

Weil mit der neuen Rechnungslegung HRM2 Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen direkt den verursachenden Kostenträgern zu belasten sind, fallen die Ergebnisse der Spezialfinanzierungen Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallwirtschaft schlechter aus.

Investitionsrechnung

Im kommenden Jahr werden im Bereich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung einige Leitungen saniert.

Das Projekt der Quellwassernutzung wird auch kommendes Jahr weitergeführt.

Für die Planung und Umsetzung der Stilllegung ARA sowie für den Anschluss an REAL wurde im Jahr 2019 ebenfalls wieder ein Betrag berücksichtigt.

Leistungsauftrag*

Die Funktions- und Leistungsfähigkeit der kommunalen Strassen und Wege, der Fliessgewässer sowie der Gemeindelienschaften ist zu gewährleisten. Hierbei ist für einen zuverlässigen baulichen und betrieblichen Unterhalt zu sorgen. Insbesondere sind durch Gewässerverbauungen Schutzmassnahmen bei Unwettern und Hochwasser zu realisieren.

Bezug zum Legislaturprogramm

Die Infrastruktur von Udligenswil ist der Gemeindegrösse angepasst. Sie wird zeitgemäss unterhalten und bei Bedarf optimiert.

Udligenswil strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an. Die künftige Bauweise steht im Zeichen der Verdichtung, was im Bebauungsplan «Mitte» bereits berücksichtigt ist.

Der Friedhof ist gemäss Friedhofreglement zu verwalten und zu pflegen.

Lagebeurteilung

Das Strassennetz wird stetig unterhalten, damit dieses in einer guten Qualität bestehen bleibt.

Mit der anstehenden Ortsplanungsrevision werden kantonale Vorgaben umgesetzt und eine massvolle innere Verdichtung angestrebt.

Der Friedhof ist eine gut unterhaltene und gepflegte Ruhestätte.

Mit dem Neubau des Ökihofes wird für die REAL Sammelstelle, die Feuerwehr und den Werkdienst ein attraktiver Standort geschaffen.

Weitere Massnahmen zum Hochwasserschutz des Würzenbachs sind in Planung und werden kontinuierlich umgesetzt.

*Beschluss **Kenntnisnahme

MASSNAHMEN UND PROJEKTE

in 1'000 CHF	Status	Kosten Total	Zeitraum	ER/IR	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Sanierung Kirchrainstrasse	Umsetzung	260	2019	IR		260			
Deckbelag Sonnmatstrasse	Umsetzung	100	2019	IR		100			
Sanierung Dorfstrasse	Planung/ Umsetzung	1'000	später	IR					
Zonenplanrevision	Planung/ Umsetzung	250	2019– 2021	IR		40	105	105	
Invest. Beiträge Zonenplanrevision aus Mehrwertabgabe	Planung/ Umsetzung	230	2019– 2021	IR		-20	-105	-105	
Bebauungsplan «Mitte»	Fakturierung Eigentümerbeiträge	-100	2019	IR		-100			
Hochwasserschutz Würzenbach	Planung	35	2019	IR		35			
Neubau Ökihof	Umsetzung	2'935	2020– 2021	IR		2'000	935		
Dach- und Balkonsanierung Schulhausweg	Umsetzung	100	2020	IR			100		
Sanierung Liegenschaft Schürmatt	Umsetzung	50	2019	IR		50			

MESSGRÖSSEN

Messgrösse	Art	Zielgrösse	R 2017	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Anzahl Baugesuche	Anzahl	-	39	27	30	30	30	30
Vereinfachte Baubewilligungsverfahren	Entscheid innert 40 Arbeitstagen nach Gesuch- eingang	>80%	84.6%	85%	85%	85%	85%	85%
Ordentliche Baubewilligungsverfahren	Entscheid innert 60 Arbeitstagen nach Gesuch- eingang	>80%	92.9%	90%	90%	90%	90%	90%

ENTWICKLUNG DER FINANZEN

Erfolgsrechnung

in 1'000 CHF		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Saldo Globalbudget				500*		541**	637**	645**
Total	Aufwand			838		1'001	1'099	970
	Ertrag			338		460	462	325
Leistungsgruppen								
Strassen	Aufwand			268				
	Ertrag			10				
	Saldo			258				
Raumordnung und Bauwesen	Aufwand			296				
	Ertrag			151				
	Saldo			145				
Gewässerverbauung	Aufwand			59				
	Ertrag			0				
	Saldo			59				
Landwirtschaft / Jagd / Fischerei	Aufwand			11				
	Ertrag			5				
	Saldo			6				
Bestattungswesen	Aufwand			28				
	Ertrag			4				
	Saldo			24				
Verwaltungsliegenschaften	Aufwand			163				
	Ertrag			163				
	Saldo			0				
Liegenschaften des Finanzvermögens	Aufwand			12				
	Ertrag			6				
	Saldo			6				

Investitionsrechnung

Ausgaben und Einnahmen (in 1'000 CHF)	R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Ausgaben			2'538*		1'040**	205**	0**
Einnahmen			173		243	105	0
Nettoinvestitionen			2'365		797	100	0

Erläuterungen zu den Finanzen (inkl. Reporting zu Vorjahresbudget)

Erfolgsrechnung

Die Kosten für den Unterhalt der Gemeindestrassen sowie der Gewässerverbauungen werden gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich tiefer ausfallen. Durch die rege Bautätigkeit in der Gemeinde Udligenswil ist auch zukünftig mit höheren Kosten bei der Baukontrolle durch Dritte zu rechnen.

Investitionsrechnung

Im Bereich Strassenunterhalt fallen die Sanierung der Kirchrainstrasse sowie der Deckbelag der Sonnmattstrasse an. Beide Positionen waren bereits im Jahr 2018 budgetiert, konnten jedoch noch nicht realisiert werden.

Für die anstehende Zonenplanrevision wird im kommenden Jahr ein Betrag von CHF 40'000 berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan Udligenswil können im Jahr 2019 noch Grundeigentümerbeiträge vereinnahmt werden.

Obwohl der Würzenbach im Bereich der Schössligasse saniert und renaturiert wurde, gilt es weiterhin den Bachlauf des Würzenbachs auf dem gesamten Gemeindegebiet zu untersuchen und allfällige bauliche Massnahmen zu planen.

Die zukünftige Nutzung des ehemaligen Kindergarten-Gebäudes auf der Liegenschaft Schürmatt ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt. Für allfällige bauliche Unterhalts- und Sanierungsarbeiten wurde ein Betrag von CHF 50'000 berücksichtigt.

Leistungsauftrag*

Die Gemeinde Udligenswil stellt ein transparentes und formell korrektes Finanzwesen sicher. Das kommunale Rechnungswesen unterstützt hierbei die Erarbeitung klarer Entscheidungsgrundlagen.

Die Steuerverwaltung veranlagt und bezieht die Steuern.

Bezug zum Legislaturprogramm

Udligenswil ist finanziell gesund und steuerlich attraktiv. Die Gemeinde profitiert von einer breit verteilten Steuerkraft. Die Finanzpolitik trägt den notwendigen Inve-

stitutionen Rechnung. Zur Erhaltung ihrer Handlungsfähigkeit soll die Gemeinde weiterhin ein Nettovermögen ausweisen.

Lagebeurteilung

Die Verschuldung wird sich in den nächsten Jahren erhöhen. Aufgrund von getätigten und geplanten Investitionen wird dieser Umstand jedoch bewusst in Kauf genommen. Zudem können aufgrund des tiefen Zinsniveaus am Kapitalmarkt Darlehen zu günstigen Konditionen abgeschlossen werden.

*Beschluss **Kenntnisnahme

MASSNAHMEN UND PROJEKTE

in 1'000 CHF	Status	Kosten Total	Zeitraum	ER/IR	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Finanzielle Folgen Aufgaben- und Finanzreform 18	Planung		2020–	ER			80	80	80

MESSGRÖSSEN

Messgrösse	Art	Zielgrösse	R 2017	B 2018	B 2019	P 2020	P 2021	P 2022
Steuerfuss	Einheiten	<=1.95	1.95	1.95	1.95	1.90	1.85	1.85
Ertrag Grundstückgewinnsteuern	TCHF	-	177	900	250	250	250	250
Ertrag Handänderungssteuern	TCHF	-	156	150	150	200	175	150
Ertrag Erbschaftssteuern	TCHF	-	34	10	10	10	10	10
Durchschn. Darlehenszins	Prozent	-	0.57%	0.50%	0.50%	0.50%	0.60%	0.75%

ENTWICKLUNG DER FINANZEN

Erfolgsrechnung

in 1'000 CHF		R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Saldo Globalbudget				-8'492*		-8'652**	-8'745**	-8'975**
Total	Aufwand Ertrag			800 9'292		901 9'553	921 9'666	947 9'922
Leistungsgruppen								
Allgemeine Gemeindesteuern	Aufwand Ertrag Saldo			28 7'902 -7'874				
Sondersteuern	Aufwand Ertrag Saldo			4 425 -421				
Finanz- und Steuerwesen	Aufwand Ertrag Saldo			724 911 -187				
Betriebswesen	Aufwand Ertrag Saldo			18 0 18				
Finanzausgleich	Aufwand Ertrag Saldo			27 55 -28				

Investitionsrechnung

Ausgaben und Einnahmen (in 1'000 CHF)	R 2017	B 2018	B 2019	Abw. %	P 2020	P 2021	P 2022
Ausgaben			0*		0**	0**	0**
Einnahmen			0		0	0	0
Nettoinvestitionen			0		0	0	0

Erläuterungen zu den Finanzen (inkl. Reporting zu Vorjahresbudget)

Erfolgsrechnung

Da die Umstellung auf den neuen Rechnungslegungsstandard HRM2 im Jahr 2018 abgeschlossen sein wird, fallen kommandes Jahr keine zusätzlichen Software-Kosten an. Aufgrund der aktuellen Situation am Kapitalmarkt können zurzeit Darlehen zu attraktiven Konditionen abgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist mit einer Abnahme der Zinskosten zu rechnen.

Mit der Einführung von HRM2 sind die Vermögenswerte (Liegenschaften) der Gemeinde neu zu bewerten. Infolge dessen fallen zukünftig höhere Abschreibungen an. Diese Mehraufwendungen werden durch die jährlichen Entnahmen aus der Aufwertungsreserve kompensiert.

Für die Berechnung der ordentlichen Steuererträge wird ein Steuerfuss von 1.95 Einheiten eingesetzt. Als Basis dienen die provisorischen Steuerrechnungen des Jahres 2018. Das Wachstum der Steuerkraft wird auf 2.0% geschätzt und der Gemeinderat geht aufgrund der aktuellen Bautätigkeit von einer Zunahme der Steuerpflichtigen von 2.0% aus. Im Jahr 2018 konnte dank eines erwarteten, grossen Grundstückverkaufs mit einer ausserordentlichen Grundstückgewinnsteuer gerechnet werden. Diese Einnahme entfällt im Jahr 2019.

Da sich bei gleichbleibendem topografischem Lastenausgleich der Grundbeitrag an den horizontalen Finanzausgleich reduziert, profitiert die Gemeinde Udligenswil neu von einer Nettoszahlung aus dem kantonalen Finanzausgleich.

Investitionsrechnung

Im Aufgabenbereich «Finanzen» fallen im Jahr 2019 keine Investitionen an.

Bericht und Empfehlung der Rechnungskommission

Als Rechnungskommission haben wir den Aufgaben- und Finanzplan für die Periode vom 01.01.2019 bis 31.12.2022 und das Budget (Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung) inkl. Steuerfuss für das Jahr 2019 der Gemeinde Udligenswil beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden des Kantons Luzern, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen der Aufgaben- und Finanzplan sowie das Budget den gesetzlichen Vorschriften. Die aufgezeigte Entwicklung der Gemeinde erachten wir als angespannt aber vertretbar. Angesichts der im Vergleich mit dem kantonalen Durchschnitt hohen Verschuldung, sind Selbstfinanzierungsgrad und Selbstfinanzierungsanteil ungenügend. Die Gemeinde verfügt nicht über genügend Mittel, um die geplanten Investitionen selber zu finanzieren. Dadurch erhöht sich die Verschuldung weiter.

Den vom Gemeinderat vorgeschlagenen Steuerfuss von 1.95 Einheiten beurteilen wir als notwendig.

Wir empfehlen, das vorliegende Budget mit einem Ertragsüberschuss von CHF 80'000 CHF inkl. einem Steuerfuss von 1.95 Einheiten zu genehmigen.

Udligenswil, 20. Oktober 2018

Rechnungskommission Udligenswil

Der Präsident



Peter Imfeld

Die Mitglieder



Jasmin Ursprung



Joe Kurmann

Kontrollbericht der Finanzaufsicht Gemeinden vom 16. April 2018

Die kantonale Aufsichtsbehörde hat geprüft, ob das Budget 2018 sowie der Aufgaben- und Finanzplan 2018–2022 mit dem übergeordneten Recht, insbesondere mit den Buchführungsvorschriften und den verlangten Finanzkennzahlen, vereinbar sind und ob die Gemeinde die Mindestanforderungen für eine gesunde Entwicklung des Finanzhaushalts erfüllt. Sie hat gemäss Bericht vom 16. April 2018 **keine Anhaltspunkte festgestellt, die aufsichtsrechtliche Massnahmen erfordern** würden.

2. Genehmigung Teilzonenplanänderung Haglihof/Oberdorfstrasse

Für eilige Leserinnen
und Leser

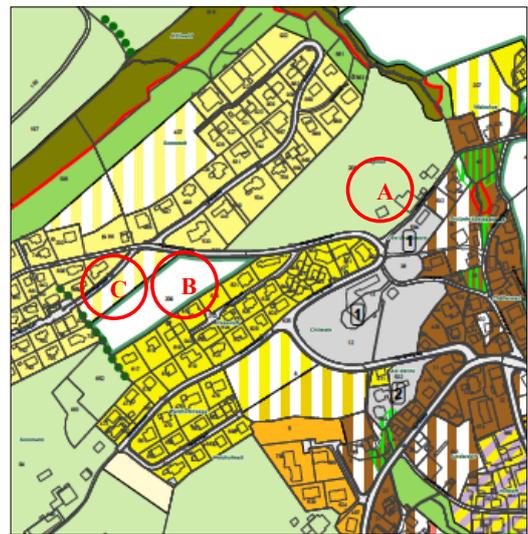
Herr Alois Lang hat seinen landwirtschaftlichen Betrieb Haglihof altersbedingt stillgelegt und das Land verpachtet. Sein unbebautes Bauland an der Sonnheimstrasse möchte er nicht mehr überbauen und gegen eine Bauzone im Umfeld seiner Liegenschaft an der Oberdorfstrasse abtauschen.

Im Rahmen der Vorprüfung hat der Kanton diesem Zonenabtausch zugestimmt, aber verlangt, dass das Land an der Oberdorfstrasse nicht einer Wohnzone, sondern der Dorfkernzone zugeteilt wird. Ebenso musste ein Richtprojekt erarbeitet werden, welches aufzeigt, wie sich die Neuüberbauung in den Dorfkern einordnet. Dieses Richtprojekt wurde von der kantonalen Denkmalpflege begleitet und genehmigt.

1. Ausgangslage

Die Hofgebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs Haglihof liegen an der Oberdorfstrasse, nahe am Dorfkern und bei der Kirche. Durch die starke Bautätigkeit im Einzugsgebiet der Hasenbergstrasse sind die Bewirtschaftungsareale des Betriebs vollständig von Bauzonen resp. Wohnquartieren umschlossen.

In den bisherigen Ortsplanungen sind die Hofparzellen (Grundstücke Nr. 208 und Nr. 980) mit Wohnhaus, Ökonomegebäude und Nebengebäude in der Landwirtschaftszone (Fläche A) geblieben. Eine zweite angrenzende Parzelle (Grundstück Nr. 209) wurde mehrheitlich dem übrigen Gebiet B (Fläche B), eine Bautiefe entlang der Sonnheimstrasse der 2-geschossigen Wohnzone 2. Etappe (Fläche C) zugeteilt. Dieser Bauzonenstreifen blieb bis heute unbebaut.



Ausschnitt aus heute geltendem Zonenplan Udligenswil

2. Betriebliche Situation Haglihof

Alois Lang als Eigentümer der Liegenschaft Haglihof hat den landwirtschaftlichen Betrieb altersbedingt schrittweise eingestellt und das Land verpachtet. Der frei gewordene Raum im gut erhaltenen Ökonomegebäude wurde seinem Sohn zur Führung eines Schreinereibetriebs überlassen.

Damit hat sich seit der letzten Revision der Ortsplanung die betriebliche Situation beim Haglihof grundlegend verändert. Es braucht kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr gesichert zu werden. Im Vordergrund steht die Nutzung der bestehenden Gebäude an der Oberdorfstrasse. Die Familie Lang stellt daher den Antrag, die bestehenden Hofgebäude und das unmittelbar umliegende Land (eine Bautiefe entlang der Oberdorfstrasse) in eine Bauzone zu legen. Als Kompensation für diese Einzonung soll die Wohnzone entlang der Sonnheimstrasse ins übrige Gebiet B zurückgezont werden.

3. Auflagen und Rahmenbedingungen des Kantons

Der Gemeinderat beabsichtigte zuerst, das Land entlang der Oberdorfstrasse analog der zurückgezogenen Fläche entlang der Sonnheimstrasse ebenfalls als Wohnzone auszuscheiden. Die kantonale Denkmalpflege stimmte jedoch dieser Zone nicht zu. Der Haglihof wird seitens der kantonalen Denkmalpflege als Teil des historischen Ortsteils betrachtet und muss bei einer baulichen Veränderung entsprechend gestaltet werden. Folglich wurde das Areal der Dorfkernzone mit einer Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Bebauungsvorschlag zu erarbeiten, der von der Denkmalpflege gutgeheissen werden muss. Zudem verlangt der Kanton, dass entlang dem Würzenbach eine Schutzzone Gewässerraum festgelegt wird. Dabei soll entlang dem Würzenbach ein breiterer Streifen als Grünzone unbebaut bleiben. Im Zonenplan wird daher bereits eine entsprechende Grünzone definiert.

Die heutige Oberdorfstrasse ist schmal und muss bei einer Bebauung im Gebiet Haglihof um 1,50 m verbreitert werden. Diese Verbreiterung ist bergseits der Strasse als Verkehrszone im Zonenplan abgebildet.

4. Richtprojekt Haglihof

Die Grundeigentümerschaft liess gemäss den Weisungen der kantonalen Denkmalpflege ein Richtprojekt erarbeiten. Die Projektarbeit wurde von einem Gremium begleitet und beurteilt, welches sich aus Vertretern der Gemeinde, der Eigentümerschaft und der Denkmalpflege zusammensetzte. Das Richtprojekt dient nun als Grundlage für einen späteren Gestaltungsplan, wie er in der Dorfkernzone erforderlich ist.

Vor allem die Materialisierung, die Dachform, die ins Volumen eingezogenen Loggien sowie das auf die Strasse ausgerichtete Sockelgeschoss nehmen Bezug zum Ortsbild und gehören zu den besonderen Merkmalen des Bebauungsvorschlags. Weiter stehen die Bauten in einem grösseren Abstand zueinander und lassen damit den Blick hangaufwärts offen.

Eine weitere Bebauung hangaufwärts ist nicht vorgesehen und heute auch zeitlich nicht absehbar. Folglich wäre eine konzeptionelle Behandlung verfrüht. Wichtig ist hingegen die Erkenntnis, dass eine



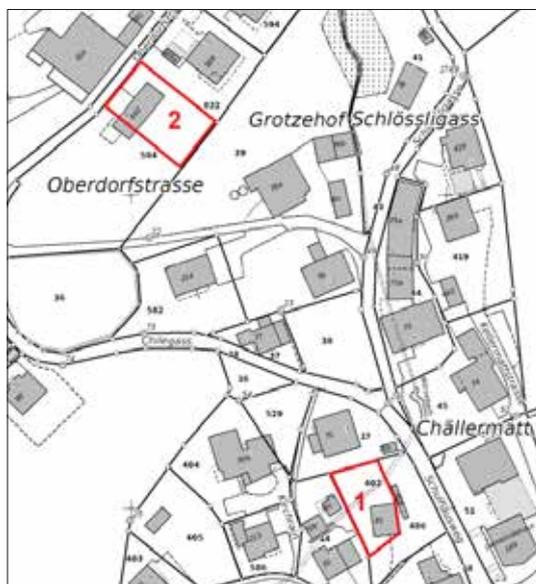
Visualisierung Richtprojekt Haglihof (Lötscher Architektur GmbH, Meggen)

längerfristige bauliche Entwicklungsoption selbständig über die Haasenbergstrasse erschlossen werden kann, was der Gemeinderat der bisherigen Erschliessung über die Dorfstrasse vorzieht, und damit für diese Entwicklung zusammen mit der Bebauung an der Oberdorfstrasse keine besonderen Massnahmen erforderlich sind.

5. Umzonung südlich der Oberdorfstrasse

Das «Risi Schürli» vor dem Gemeindehaus ist im Dorf sehr zentral gelegen. Schon seit Jahren ist die Gemeinde am Erwerb dieser Parzelle interessiert. Inzwischen konnte mit dem Grundeigentümer eine Lösung, verbunden mit einem Landabtausch, gefunden werden (siehe nachstehendes Traktandum 3). Mit der Übernahme des Grundstücks Nr. 402 eröffnen sich für die Gemeinde neue Möglichkeiten für die künftige Gestaltung des Dorfkerns.

Im Abtausch zu diesem Grundstück Nr. 402 (Areal 1) im Ortskern bietet die Gemeinde dem Eigentümer eine Fläche von 602 m² (Areal 2) an der Oberdorfstrasse an. Diese Fläche soll daher nun von der Zone für öffentliche Zwecke (öZ) in die Dorfkernzone umgezont werden. Die Zone öZ an der Oberdorfstrasse war für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. Weil immer weniger Erdbestattungen gewünscht werden, wird diese Fläche künftig nicht mehr benötigt. Die Abtauschfläche an der Oberdorfstrasse (Areal 2) soll der Dorfkernzone zugeteilt werden, in welcher auch die Nachbargrundstücke liegen. Festgesetzt wird ein Baubereich von 150 m² mit zwei Vollgeschossen. Gleichzeitig wird die Firsthöhe auf 8m ab Oberdorfstrasse beschränkt.



Heute befindet sich ein Wohnpavillon auf der zum Abtausch vorgesehenen Landfläche. Dieser ist baufällig und muss ohnehin in naher Zeit abgebrochen werden. Mit dem Abbruch stehen nun 8 Unterbringungsplätze nicht mehr zur Verfügung. Die Abklärung bei der kantonalen Dienststelle hat ergeben, dass der Kanton auf absehbare Zeit keine Flüchtlinge mehr in Udligenswil unterbringen möchte, weshalb der Gemeinderat entgegen früherer Absicht derzeit keine Ersatzlösung plant.

6. Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung

Während des Mitwirkungsverfahrens vom 20. November 2017 bis 15. Dezember 2017 wurden zwei Meinungsäusserungen eingereicht. Der Gemeinderat hat die beiden Anliegen im Mitwirkungsbericht vom 19. Juni 2018 beantwortet.

Mit dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons (BUWD) vom 13. September 2017 wurde den Umzonungen mit kleineren Änderungsanträgen zugestimmt. Diese Anträge wurden in der vorliegenden Fassung umgesetzt, womit alle kantonalen Vorgaben erfüllt sind.

7. Öffentliche Auflage/Behandlung der Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage vom 25. Juni 2018 bis 24. Juli 2018 wurde eine Einsprache mit vier Anträgen eingereicht. Gemäss § 62 Planungs- und Baugesetz (PBG) prüft die Gemeinde die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Der Gemeinderat hat in diesem Sinne mit den Einsprechenden eine Verhandlung geführt. Aufgrund der Verhandlung hat der Gemeinderat den Einsprechenden in einem Schreiben Fragen zum Inhalt der Umzonungsvorlage beantwortet, insbesondere bezüglich dem Ausbau der Oberdorfstrasse und der Firsthöhe der Neuüberbauung Haglhof gemäss Richtprojekt. Aufgrund dieses Schreibens erklärten die Einsprechenden zwei Anträge als gütlich erledigt.

Bei zwei weiteren Anträgen einigten sich Gemeinderat und die Einsprechenden auf eine Ergänzung der Abstimmungsvorlage (siehe nachfolgende Ziffer Nr. 8).

8. Erledigung von zwei Anträgen der Einsprache von Ruth und Markus Hofmann-Beeler, Oberdorfstrasse 6

8.1. Anträge der Einsprecher

- a. Reduktion der Vollgeschosse für den Baubereich «Risi» von 2 Vollgeschossen auf 1 Vollgeschoss.
- b. Reduktion der Vollgeschosse für den Baubereich Parzelle Nr. 980 von 3 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse.

8.2. Begründung der Anträge

Die angrenzenden bestehenden Bauten südseits der Oberdorfstrasse weisen alle ein Vollgeschoss auf. Daher sollen die umliegenden respektive angrenzenden Baubereiche sich an diesen Höhen orientieren.

8.3. Erwägungen des Gemeinderats

Die bestehenden Bauten stehen auf stark geneigten Grundstücken und weisen ausgebaut und gut nutzbare Untergeschosse auf. Das neu eingezonte Land ist flacher. Auch hier sollen zwei Geschosse genutzt werden können. Aufgrund des Richtprojekts Haglhof hat die kantonale Denkmalpflege «am Rand des Dorfkerns» zwar Schrägdächer verlangt, aber nicht an der Dachneigung von mindestens 40° festgehalten. Es ist davon auszugehen, dass bei der kommenden Ortsplanungsrevision für beide Seiten der Oberdorfstrasse eine reduzierte Dachneigung festgelegt werden kann.

In den Verhandlungen wurde deutlich, dass es den Einsprechenden nicht um die Zahl der Geschosse, sondern um die Firsthöhen geht. Diese sollen talseits resp. bergseits der Oberdorfstrasse künftig aufeinander abgestimmt werden. Talseits liegen die bestehenden Firsthöhen unter 8 m, bergseits unter 14 m (jeweils gemessen ab Strassenniveau). Die bestehenden Wohnbauten weisen heute leicht tiefere Firstkoten auf. Aufgrund dieser Höhenfixierung wurde mit den Einsprechenden folgende Einigung verbunden mit der Anpassung der Legende des Zonenplans (siehe Anhang 1) gefunden:

1. Für die neu eingezonte Fläche des Grundstückes Nr. 584 gilt eine Firsthöhe von max. 8 m (ab Strassenkote).
2. Für das Grundstück Nr. 980 gilt eine Firsthöhe von max. 14 m (ab Strassenkote).

Gestützt darauf haben die Einsprechenden ihre Einsprache als gütlich erledigt erklärt (siehe Schlussabstimmung).

9. Aktenauflage

Interessierte Bürgerinnen und Bürger können die aktuellen Planunterlagen im Internet unter www.udligenswil.ch und auf der Gemeindeverwaltung einsehen. Es sind dies:

Gegenstand der Beschlussfassung gemäss Anhang 1 dieser Botschaft:

- Zonenplan: Teiländerung Haglihof/Oberdorfstrasse
- Zonenplan Dorfkern Haglihof/Oberdorfstrasse
- Bau- und Zonenreglement: Teiländerung Haglihof (Änderung Art. 2 und 14a)

Weitere Dokumente (nicht Gegenstand der Abstimmung):

- Plan zur Waldfeststellung
- Richtprojekt Haglihof
- Planungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Kantonaler Vorprüfungsbericht

Anträge des Gemeinderates

Beschlussfassung zur gütlichen Erledigung der Einsprache

Die Legende zum Zonenplan Dorfkern (siehe Anhang 1 B) dieser Botschaft) wird wie folgt ergänzt:

- Für das Grundstück Nr. 1012 gilt eine Firsthöhe von max. 8 m (ab Strassenkote).
- Für das Grundstück Nr. 980 gilt eine Firsthöhe von max. 14 m (ab Strassenkote).

Schlussabstimmung zur Teilzonenplanänderung

Der Teiländerung der Ortsplanung Haglihof/Oberdorfstrasse, bestehend aus

- a) Zonenplan: Teiländerung Haglihof/Oberdorfstrasse
- b) Zonenplan Dorfkern: Teiländerung Haglihof/Oberdorfstrasse
- c) Bau- und Zonenreglement: Teiländerung Haglihof

sei, unter Berücksichtigung der obgenannten Beschlüsse zur Einsprache, zuzustimmen.

3. Landabtausch Grundstücke Nr. 402 und Nr. 1012 (Teilfläche ab Nr. 584)

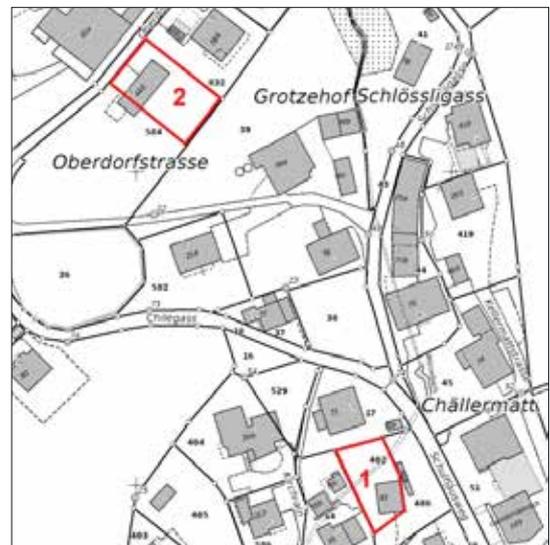
Für eilige Leserinnen und Leser

Das «Risi Schürli» vor dem Gemeindehaus ist im Dorf sehr zentral gelegen. Schon seit Jahren ist die Gemeinde an dessen Erwerb interessiert. Auch im Rahmen der Dorfkernplanung wurde über die künftige Nutzung des «Risi Schürli» in der Kommission Dorfplatzgestaltung diskutiert. Inzwischen konnte mit dem Grundeigentümer mit einem Landabtausch eine Lösung gefunden werden. Mit der Übernahme des Grundstücks Nr. 402 eröffnen sich der Gemeinde neue Möglichkeiten für die Gestaltung des Dorfkerns. Der jetzige Grundeigentümer erhält im Gegenzug das Grundstück Nr. 1012 (Teilfläche von 602 m² ab Grundstück Nr. 584) an der Oberdorfstrasse. Er ist bereit, der Gemeinde für den Mehrwert des erworbenen Grundstücks eine Ausgleichzahlung von CHF 122'000 zu leisten.

Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 402 liegt mitten im Zentrum direkt neben dem Grundstück der Gemeinde mit Gemeindeverwaltung und Wohnhaus. Bereits im Rahmen der Dorfplatzgestaltung aus dem Jahr 2011 wurden über die künftige Nutzung des «Risi Schürli» in der damaligen Kommission diskutiert.

Nachdem der Grundeigentümer im Jahr 2016 den Gemeinderat über eine allfällige Umnutzung und den möglichen Umbau des «Schürli» informierte, überlegte sich der Gemeinderat das Entwicklungspotential des an das Areal der Gemeindeverwaltung angrenzenden Grundstückes. Schon in früheren Jahren war die Gemeinde am Erwerb des Grundstückes Nr. 402 interessiert gewesen.



Beim heutigen «Risi Schürli» befindet sich auch der Veloständer der Gemeinde. Dieser steht heute im Unterabstand zum Grundstück Nr. 402 und wurde seinerzeit vom Grundeigentümer gegen eine geringe Entschädigung geduldet. Bei einer allfälligen Umnutzung des Gebäudes Nr. 45 durch den aktuellen Grundeigentümer müsste der Veloständer zwangsläufig weichen.

Vorgesehen ist aktuell, dass das Grundstück Nr. 402 (Nr. 1 im Plan) mit dem «Risi Schürli», vis-à-vis Gemeindehaus, der Gemeinde abgetreten wird. Im Gegenzug für die abgetretene Landfläche inkl. Gebäude soll die Einwohnergemeinde das neugebildete Grundstück Nr. 1012 mit einer Fläche von 602 m² (Nr. 2 im Plan), angrenzend an Grundstück Nr. 832 bei der Oberdorfstrasse, an den Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 402 übertragen werden. Die Landfläche an der Oberdorfstrasse liegt heute in der Zone für öffentliche Zwecke und soll neu in die Dorfkernzone umgezogen werden (siehe Traktandum 2).

Die zum Abtausch vorgesehene Landfläche war für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. Weil immer weniger Erdbestattungen gewünscht werden, wird diese Fläche künftig nicht mehr benötigt.



Der heute auf dem Grundstückes Nr. 1012 bestehende Wohnpavillon ist baufällig und muss ohnehin in naher Zeit abgebrochen werden. Mit dem Abbruch stehen nun 8 Unterbringungsplätze nicht mehr zur Verfügung. Die Abklärung bei der kantonalen Dienststelle hat ergeben, dass der Kanton auf absehbare Zeit keine Flüchtlinge mehr in Udligenswil unterbringen möchte, weshalb der Gemeinderat entgegen früherer Absicht derzeit keine Ersatzlösung plant.

Ein Landabtausch muss auch wirtschaftlich vertretbar sein. Das Grundstück Nr. 1012 (Oberdorfstrasse) lässt sich einigermaßen objektiv schätzen. Schwieriger ist die Bewertung des Grundstücks Nr. 402 samt «Risi Schürli». Um einen möglichst marktnahen Wert der beiden Liegenschaften zu erhalten, wurden zwei Verkehrswertschätzungen im Auftrag der Gemeinde vergeben. Dabei wurden zwei Methoden angewandt, um die Landwerte der beiden Grundstücke zu bestimmen. Da es die Absicht der Gemeinde ist, das «Schürli» vorderhand zu erhalten, wurde in der ersten Methode (Realwertmethode) die Weiterführung der existierenden Objekte im heutigen Zustand bewertet. Die zweite Methode (Residualwertmethode) enthält, eine Projektbewertung, welche das mögliche Potential der beiden Grundstücke betrachtet. Der Gemeinderat hat sich auch über den künftigen Unterhalt des «Risi Schürli» Gedanken gemacht. Nachdem Hans Risi im Jahr 2004 das Dach saniert und in diesem Jahr das Gebäude ans Stromnetz angeschlossen hat, erachtet der Gemeinderat den künftigen Unterhalt als nicht gravierend.

Der Gemeinderat hat sich mit Hans Risi darauf geeinigt, auf den Mittelwert der beiden vorliegenden Schätzungen abzustellen, was zu einer Ausgleichszahlung von CHF 122'000 (zzgl. Grundstückgewinnsteuern) an die Gemeinde führt. Unter diesen Vorzeichen erachtet der Gemeinderat den Tausch als fair.

Mit dem Landbesitzer Hans Risi konnte bereits ein Tauschvertrag beurkundet werden, dessen Vollzug im Sinne einer aufschiebenden Bedingung die Zustimmung der Gemeindeversammlung voraussetzt. Aus Platzgründen wird der Vertrag hier nicht wiedergegeben und kann stattdessen online oder bei der Gemeindeganzlei eingesehen werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Landabtausch eine einmalige Chance bietet, um das Gelände vor dem Gemeindehaus besser zu nutzen und damit das Dorfzentrum aufzuwerten.

Aktenauflage

Interessierte Bürgerinnen und Bürger können den Tauschvertrag im Internet unter www.udligenswil.ch und auf der Gemeindeverwaltung einsehen.

Antrag des Gemeinderates

Dem Landabtausch der Grundstücke Nr. 402 und Nr. 1012 mit einem Verkaufserlös von CHF 122'000 zu Gunsten der Gemeinde sei zuzustimmen.

3. Landabtausch Grundstücke Nr. 402 und Nr. 1012 (Teilfläche ab Nr. 584)

Bericht und Empfehlung der Rechnungskommission

Als Rechnungskommission haben wir den Landabtausch Grundstücke Nr. 402 und Nr. 1012 beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden des Kantons Luzern, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist das vorliegende Finanzgeschäft nicht mit der Umsetzung der Gemeindestrategie begründet. Aufgrund der zentralen Lage der Parzelle 402 handelt es sich jedoch um eine einmalige Möglichkeit. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit, Wahrheit als eingehalten.

Wir empfehlen, den Tauschvertrag mit Hans Risi zu genehmigen.

Udligenswil, 20. Oktober 2018

Rechnungskommission Udligenswil

Der Präsident



Peter Imfeld

Die Mitglieder



Jasmin Ursprung



Joe Kurmann

4. Genehmigung Teilzonenplanänderung «Mitte»

Für eilige Leserinnen
und Leser

Mit dem Entscheid der Stimmberechtigten vom am 12. Juni 2017 der Gemeinde Udligenswil, den Werkhof, die Feuerwehr und einen Teil der Sammelstelle in die Geeriallmennd zu verlegen, werden die Gemeindeparzellen an der Küssnacherstrasse für eine andere Nutzung frei.

Der Gemeinderat nimmt diese Gelegenheit wahr. Er hat während der letzten zwei Jahre gemeinsam mit den Grundeigentümern ein Bauprojekt erarbeitet, das unter dem Titel «Mitte» der Bevölkerung bereits vorgestellt wurde.

Mit dem positiven Beschluss der Gemeindeversammlung zum Bau des neuen Mehrzweckgebäudes wurden für das Entwicklungskonzept «Mitte» die nötigen planungsrechtlichen Grundlagen erarbeitet, die aus einer Teiländerung der Ortsplanung und einem Bebauungsplan bestehen.

1. Ausgangslage

Das Konzept zur Entwicklung «Mitte» ist stark mit der Verlegung von Werkhof, Ökihof und Feuerwehr in die neu geschaffene Zone im Gebiet Geeriallmennd verbunden. In den Jahren 2015/16 wurde das Entwicklungskonzept «Mitte» in einem begleiteten Konzeptverfahren entwickelt. Im Begleitgremium waren der Gemeinderat, Vertreter der Ortsplanungskommission, die betroffenen Grundeigentümerschaften sowie unabhängige externe Fachpersonen vertreten.

Die Umzonung Geeriallmennd wurde am 21. März 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 2. September 2016 durch den Regierungsrat genehmigt. Anlässlich dieser Gemeindeversammlung orientierte der Gemeinderat bereits die Bevölkerung über das Entwicklungskonzept «Mitte» und zeigte damit den Stimmberechtigten auf, wie sich das Zentrum nach der Auslagerung des Mehrzweckgebäudes samt Ökihof entwickeln soll.

Mit der Umzonung in die Zone öffentliche Zwecke sagten die Stimmberechtigten von Udligenswil «Ja» zur Auslagerung des heutigen Mehrzweckgebäudes samt Ökihof aus der Dorfmitte in die Geeriallmennd. Am 17. Juni 2017 stimmte die Gemeindeversammlung auch einem Kredit für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes mit Ökihof auf der Geeriallmennd zu. Dieses Bauprojekt lag inzwischen bereits öffentlich auf.

Gestützt auf den Beschluss der Stimmbevölkerung behandelte der Gemeinderat am 20. August 2017 die Planungsinstrumente «Mitte» und verabschiedete diese zuhanden der kantonalen Vorprüfung und des Mitwirkungsverfahrens.

2. Die Zonenordnung (Zonenplan, Zonenvorschriften)

Aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) müssen alle Gemeinden ihre Ortsplanungen bis Ende 2023 überarbeiten und dabei die Ausnutzungsziffern und Geschosszahlen durch Überbauungsziffern/Baubereiche und Gesamthöhen/Höhenkoten ersetzen. Im Hinblick auf diese, auch in Udligenswil kurzfristig bevorstehende, Gesamtrevision der Ortsplanung erwartet der Kanton, dass die neue Zone für das Gebiet «Mitte» bereits auf die neuen kantonalen

Anforderungen ausgerichtet wird und bei der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht mehr geändert werden muss. Diese Anforderungen werden mit den vorliegenden Zonen, Zonenbestimmungen und dem Bebauungsplan erfüllt.

a. Der heutige Zonenplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan
braun: Dorfkernzone; gelb/violett schraffiert: Wohn-/Arbeitszone

b. Die neue Zonenordnung

Das Bebauungskonzept «Mitte» beschränkt sich vorab auf die Wohn-/Arbeitszone nördlich der Unterdorfstrasse, schliesst dabei aber auch die beiden angrenzenden Grundstücke Richtung ehem. Restaurant «Engel», die heute in der Dorfkernzone liegen, ein. Die kantonale Denkmalpflege ist einverstanden, dass diese beiden Areale aus der Dorfkernzone entlassen und im Bebauungsplan bearbeitet werden (siehe Plan unter lit. c. nachstehend).

Südlich der Unterdorfstrasse liegen – bis auf eine Ausnahme – wenige Grundstücke ebenfalls in der Wohn-/Arbeitszone, welche bereits überbaut sind. Aufgrund des steilen Bachbords treten diese Bauten Richtung Süden und Richtung Norden mit sehr unterschiedlichen Höhen in Erscheinung. Diese Bauten lassen sich am besten mit Baubereichen und Höhenkoten in Meter über Meer regeln. Darum wird diese Gebäudezeile südlich der Unterdorfstrasse ebenfalls im Bebauungsplan (Zonengebiet A) geregelt.

In der bisherigen Wohn-/Arbeitszone bzw. in der neu geschaffenen Mischzone wird seitens der kantonalen Dienststelle ein minimaler Anteil an Nichtwohnnutzungen verlangt. Im Konzept wird dies für die Bauten entlang der Unterdorfstrasse vorgesehen, weshalb hier eine «Mischzone» festgelegt wird. Für die Bauten Richtung ehem. Restaurant «Engel» sind Wohnbauten geplant und daher für diese Grundstücke eine reine Wohnzone ausgeschieden.



Da der Würzenbach am Rand des Bebauungsplangebiets verläuft, muss entlang dem Würzenbach gleichzeitig mit den neuen Bauzonen auch der Gewässerraum mit einer überlagerten Grünzone nach den Vorgaben des Kantons gesichert werden.



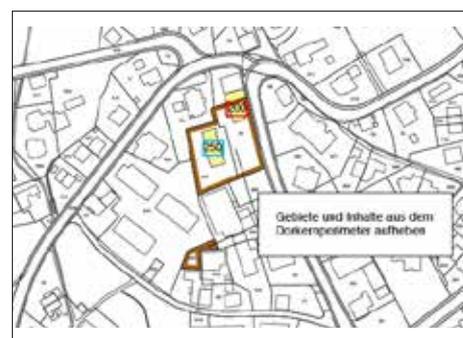
Mischzonen im Zonengebiet A und B; Wohnzone im Zonengebiet C; Grünzonen entlang des Würzenbachs (siehe auch Zonenplan und Zonenvorschriften im Anhang 2 dieser Botschaft)

c. Änderung des Zonenplans Dorfkern

Nach bisherigem Zonenplan Dorfkern sollte der Saalanbau beim «Engel» durch ein Neubauvolumen ersetzt werden. Mit der Planung «Mitte» fällt dieser Anbau weg und das alte Gebäude des ehem. Restaurants «Engel» wird freigestellt. Dafür sollen auf dem heutigen Parkplatz zwei eigenständige Gebäude erstellt werden. Die kantonale Denkmalpflege begrüsst und unterstützt dieses Konzept. Als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung für den Bau der beiden Wohngebäude auf dem heutigen Parkplatz muss der «Engel» als Kulturobjekt saniert sein.



Bisheriger Zonenplan Dorfkern



Reduktion des Dorfkernzonen-Perimeters südlich des Engels und Zuordnung zum Bebauungsplan «Mitte»

Das benachbarte bestehende Wohngebäude Parzelle Nr. 674 wird ebenfalls aus dem Dorfkern-Perimeter entlassen und dem Konzept «Mitte» zugeordnet (Arrondierung des Perimeters). Der Vorteil des Eigentümers besteht neu darin, dass bei einem Ausbau des Dachgeschosses grosszügigere Aussenterrassen Richtung Westen erstellt werden können.

d. Die neuen Zonenvorschriften

Die neuen Zonenvorschriften gemäss Anhang 2 unterteilen sich wie folgt:

- Allgemein geltenden Vorschriften für die «spezielle Wohnzone (W-S)» und die «spezielle Mischzone (M-S)»,
- Besonderen Anforderungen, die nur für das Gebiet «Mitte» gelten (im Anhang zum BZR).

Damit können diese Zonen im Rahmen der kommenden Gesamtrevision der Ortsplanung auch noch in anderen Gebieten in der Gemeinde ausgeschieden und die Vorschriften unverändert übernommen werden.

In den allgemein geltenden Zonenvorschriften bzw. in Art. 9a BZR wird neu folgendes generell festgelegt:

- die zulässigen Nutzungen (Wohnen und Nicht-Wohnen)
- Pflicht, in dieser Zone ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, das in einem Gestaltungs- oder Bebauungsplan zu sichern ist
- der Hinweis, dass die speziellen Bedingungen im Anhang des BZR zu beachten sind.

In diesem Anhang im BZR werden für das Gebiet «Mitte» geregelt:

- Für das Gebiet «Mitte» gilt eine gemeinsame Bebauungsplanpflicht.
- Der Bebauungsplan wird von der Gemeindeversammlung beschlossen (dies im Gegensatz zum Gestaltungsplan, den die Grundeigentümer beschliessen und der Gemeinderat genehmigt).
- Für das Gebiet A (südlich der Unterdorfstrasse) besteht kein Gesamtkonzept. Für dieses Gebiet werden Bauten nur Baubereiche und Höhenkoten festgelegt.
- In den Gebieten B und C (nördlich der Unterdorfstrasse) wurde ein Gesamtkonzept mit hoher Qualität erarbeitet, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt.
- Es ist sicherzustellen, dass die Überbauung in Etappen realisiert und der Gewerbebetrieb Mathis vorläufig weitergeführt werden kann.

Mit diesen Zonenvorschriften wird primär das Verfahren für die Bearbeitung eines Gesamtkonzepts geregelt. Der konkrete, detaillierte Inhalt des Konzepts wird im Bebauungsplan (nachstehendes Traktandum 5) bestimmt.

Nebst den obgenannten Bestimmungen ist analog der Vorlage für die Teilzonenplanänderung Haglhof/Oberdorfstrasse auch der Gewässerraum zu regeln. Dazu wird im BZR Art. 14a eingefügt.

3. Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung

Das Mitwirkungsverfahren wurde für die Änderung der Ortsplanung und für den Bebauungsplan gleichzeitig in der Zeit vom 11. September 2017 bis 10. Oktober 2017 durchgeführt. Während des Mitwirkungsverfahrens wurden vier Meinungsäusserungen eingereicht. Dabei bezieht sich eine Äusserung auf den Zonenplan respektive auf den Abstand der Bauzone zum Würzenbach. Der Gemeinderat hat alle Anliegen zum Zonen- und zum Bebauungsplan im Mitwirkungsbericht vom 19. Juni 2018 beantwortet.

Im ersten Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons (BUWD) vom 22. Januar 2018 wurden verschiedene formelle Änderungen beantragt, die sich aufgrund des

Übergangs vom alten zum neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) ergeben. Diese Änderungen wurden im vorliegenden Zonenplan und Bau- und Zonenreglement berücksichtigt. In einem zweiten Vorprüfungsbericht vom 13. Juni 2018 bestätigt das BUWD die Recht- und Zweckmässigkeit des vorliegenden Bebauungsplans und bestätigt, dass die Unterlagen öffentlich aufgelegt werden können. Somit bestehen keine Differenzen mehr gegenüber dem Kanton.

4. Öffentliche Auflage: Behandlung der Einsprachen

Die öffentliche Auflage vom 25. Juni 2018 bis 24. Juli 2018 wurde für die Änderung der Ortsplanung und für den Bebauungsplan gleichzeitig durchgeführt. Die eingegangenen Anträge betreffen ausschliesslich den Bebauungsplan und werden unter Traktandum 5 behandelt.

Trotzdem stellten im Rahmen einer Sammeleinsprache 33 Einsprechende einen Nichtgenehmigungsantrag für die Teiländerung der Ortsplanung. Die Einsprecher sorgten sich darum, dass die vom Gemeinderat in Aussicht gestellte Entsorgungsmöglichkeit nicht realisiert würde (siehe Traktandum 5). Inzwischen haben alle 33 Einsprecher ihre Einsprache zurückgezogen.

5. Aktenauflage/Gegenstand und Umfang der Vorlage

Interessierte Bürgerinnen und Bürger können sämtliche Unterlagen im Internet unter www.udligenswil.ch und auf der Gemeindeverwaltung einsehen. Es sind dies:

Gegenstand der Beschlussfassung gemäss Anhang 2 dieser Botschaft sind:

- Zonenplan und Zonenplan Dorfkern: Teiländerung «Mitte»
- Bau- und Zonenreglement: Teiländerung «Mitte»

Weitere Dokumente, zusammen mit dem Bebauungsplan (nicht Gegenstand der Abstimmung) sind:

- Planungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Kantonaler Vorprüfungsbericht

Antrag des Gemeinderates

Der Teiländerung der Ortsplanung «Mitte» bestehend aus

- a) Zonenplan und Zonenplan Dorfkern: Teiländerung «Mitte»
- b) Bau- und Zonenreglement: Teiländerung «Mitte»

sei zuzustimmen.

Für eilige Leserinnen
und Leser

Mit dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (2014) werden Neueinzonungen drastisch reduziert oder müssen hohe Anforderungen erfüllen. Die Gemeinden werden zudem verpflichtet, die künftige bauliche Entwicklung über einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und einer «Entwicklung nach Innen» zu bewältigen. Dadurch werden die Gemeinden angehalten, diese Aufgaben über zusammenhängende Gebiete mit Gesamtkonzepten zu lösen und dabei eine hohe Wohn- und Freiraumqualität sicherzustellen.

Die Verfügbarkeit und Bauwilligkeit verschiedener Eigentümer im Planungsgebiet «Mitte» hat den Gemeinderat bewogen, zusammen mit diesen Eigentümern ein Gesamtkonzept zu entwickeln. Das vorliegende Gesamtkonzept erfüllt die Qualitätserwartungen auch aus der Sicht des Kantons. Zudem hat die Stimmbevölkerung in verschiedenen Vorentscheidungen die Auslagerung und den Neubau eines Mehrzweckgebäudes samt Ökihof auf der Geerialmend zugestimmt und damit den Boden für einen Einbezug der gemeindeeigenen Grundstücke im Bebauungsplangebiet geebnet.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger entscheiden nicht nur über die Änderung der Ortsplanung, sondern auch gleichzeitig über das Richtprojekt «Mitte» und den Bebauungsplan, der dieses Richtprojekt planungsrechtlich sichert und den Grundeigentümern die Möglichkeit für eine etappenweise Realisierung schafft. Damit findet eine fast dreijährige Planungszeit, begleitet von einem Gremium aus Einwohnern der Gemeinde, den Grundeigentümern und auswärtigen Fachpersonen, ihren Abschluss.

1. Ausgangslage

Im Traktandum 4 Ziffer 2 lit. b wird ausführlich dargelegt, wie sich der Zonenplan und der Bebauungsplan gegenseitig ergänzen. So regeln der Zonenplan und die Zonenvorschriften das Nötigste und verweisen im Weiteren auf den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan hingegen sichert das Gesamtkonzept und die etappenweise Realisierung des Konzepts.

2014 legte der Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 32, Nr. 484 und Nr. 665 ein Bauprojekt vor. Im Rahmen von Verhandlungen erreichte der Gemeinderat, dass alle Grundeigentümerschaften zwischen dem ehem. Restaurant «Engel» und Unterdorfstrasse der Erarbeitung eines gemeinschaftlichen Gesamtkonzepts zustimmten.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 14'660 m² mit folgenden Grundstücken:

1	Grundstück Nrn. 32 (Teil)/665	1'152.4 m ²	Romano & Christen Immobilien AG
2	Grundstück Nr. 484	2'268.0 m ²	Romano & Christen Management AG
3	Grundstücke Nrn. 30/31/641	1'906.8 m ²	Einwohnergemeinde Udligenswil



4	Grundstück Nr. 944	1'005.2 m ²	Lötscher Immobilien GmbH
5	Grundstücke Nrn. 29/410/950	1'851.4 m ²	Ferdinand Mathis und Hildegard Mathis-Schwizer
6	Grundstück Nr. 674	1'302.0 m ²	René Schmid und Silvia Schmid-Rast



Eigentumsverhältnisse und Bearbeitungsperimeter für das Gesamtkonzept

2. Verfahren für die Bearbeitung des Konzepts

Das Richtprojekt wurde zwischen September 2015–Januar 2016 erarbeitet. Es wird in der Dokumentation «Richtprojekt Mitte» im Detail vorgestellt. Die Dokumentation umfasst:

- das Vorgehen und den Planungsablauf
- das Richtprojekt Architektur
- das Richtprojekt Freiraum

Die Bearbeitung des Richtprojekts wurde durch folgendes Gremium begleitet:

- Marco Zraggen, Bauvorsteher
- Armin Schmidiger, Gemeinderat
- Reto Schöpfer, Gemeindegemeinschafter
- Armin Gisler, Vertreter Ortsplanungskommission
- Rolf Gmür, Vertreter Baugenossenschaft Udligenswil
- Bruno Müller, Vertreter Gewerbeverband Udligenswil
- Ruedi Müller, Grundeigentümer
- Markus Romano, Vertreter von Romano & Christen als Grundeigentümer

Das Richtprojekt wurde durch folgendes Planungsteam erarbeitet:

- Architektur: Dost Stadtentwicklung, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern
- Landschaftsarchitektur: Bösch Landschaftsarchitektur, Mühlentalstr. 185, 8200 Schaffhausen
- Moderation und planungsrechtliche Begleitung: Hansuelli Remund Raumplanung GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern

3. Beschrieb des Baukonzepts

Grundsätzlich kann jeder Eigentümer die Bauten auf seinem Grundstück selber realisieren. Einzig die Bauten B1 (Gemeindegrundstücke) und B2 (Lötscher Immobilien GmbH) sind über eine gemeinsame Parkieranlage miteinander verbunden. Angrenzend an den Dorfkern (südlich des ehem. Restaurant «Engels») weisen die Neubauten C1 und C2 Pultdächer auf und beim bestehenden Gebäude C5 kann das Satteldach durch ein Pultdach ersetzt und damit besser belichtet und benutzt werden. Die Neubauten B1, B2, B3, C3 und C4 weisen begrünte Flachdächer auf. Diese Bauten orientieren sich an den Parzellengrenzen und schaffen durch ihre unregelmässigen Grundformen angenehme Zwischenräume. Die Freiräume werden als gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielflächen gestaltet und dürfen an den Parzellengrenzen nicht eingezäunt werden.

Mit Ausnahme der Parkierungs-Zufahrten zu den Untergeschossen ist das ganze Gebiet verkehrsfrei.



Situation mit Bezeichnung der Gebäude (gelb: Flachdächer / grau: Pultdächer)

4. Richtprojekte

Zum Bebauungsplan gehören auch die beiden Richtprojekte Architektur (Pläne und Beschrieb) und Freiraum (Pläne und Beschrieb). Die Richtprojekte sind wegleitend bei der Beurteilung der Baugesuche. Die Bauprojekte müssen die Qualitäten der Richtprojekte (bezüglich Gebäude und Freiräume) nachweisen und umsetzen.

5. Spezielle Behandlung des Baubereichs B3

Beim Baubereich B3 existiert heute ein aktiver Gewerbebetrieb (Carrosserie-Spenglerei). Die Eigentümer legen Wert darauf, dass der Gewerbebetrieb vorläufig erhalten bleibt, auch wenn die angrenzenden Bauten B2 und C4 realisiert werden. Dies wird durch Art. 7 Abs. 4 und Art. 33 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften sichergestellt.

6. Sicherung der Baustandorte durch Baubereiche

Aufgrund des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden Bauten durch Baubereiche, Überbauungsziffern und Gesamthöhen/Höhenkoten bestimmt. Bestimmungen zur Ausnutzungsziffer und zu den Anzahl Geschossen fallen weg. Die Anzahl der Geschosse sind im Schnittplan aber ersichtlich und die Ausnutzungsziffern wurden zur Information berechnet – als Vergleichsgrößen zu den bisherigen Bauvorschriften (siehe Anhänge zum Richtprojekt Architektur).

Die Gebäudeflächen im Situationsplan sind verbindliche Grössen. Sie können nicht vergrössert, aber innerhalb der Baubereiche im Rahmen der Projektierung noch leicht verändert werden.

Massgebend beim Bebauungsplan sind der Situationsplan, der Schnittplan und die Sonderbauvorschriften (siehe Anhang 3). Aufgrund der bisherigen Nutzungen der Areale ist das ursprüngliche natürliche Terrain nicht mehr ersichtlich. Massgebend für die Bestimmung des gewachsenen Terrains ist daher der Plan «Massgebendes Terrain». Über diese verbindlichen Teile des Bebauungsplans wird an der Gemeindeversammlung abgestimmt.



Richtprojekt «Mitte»

7. Parkierung und Veloabstellplätze

Innerhalb des Bebauungsplans sind laut Art. 12 der Sonderbauvorschriften 1,25 Parkplätze pro Wohnung zulässig. Diese gegenüber der bisherigen Praxis leicht reduzierte Parkplatzzahl entspricht den vom Kanton verfolgten Prinzip, dass im Rahmen von Bebauungs- oder Gestaltungsplänen in Kern- oder Zentrumsgebieten die Parkplätze geringer sein soll als bei umliegenden, für den öffentlichen Verkehr weniger gut erreichbaren Baugebieten.

Weil die Wohnungsgrößen aus dem Richtprojekt nur wegleitend sind, kann die Zahl der Wohnungen im Rahmen der Projektierung gegenüber dem Richtprojekt auch noch leicht abweichen. Im Richtprojekt werden 154 Parkplätze (PP) ausgewiesen, davon 130 PP in den Einstellhallen. Bei diesen Parkplätzen sind auch die Parkplätze der Liegenschaft «Engel» berücksichtigt, ebenso die noch fehlenden Parkplätze für das «Peperoncini 1313».

Dem heutigen Trend folgend sind auch die Abstellräume für die steigende Zahl von Zweiradfahrzeugen zu erstellen. In Art. 15 der Sonderbauvorschriften wird die Anzahl nötiger Veloabstellplätze im Bebauungsplangebiet nachgewiesen. So ist pro Wohnzimmer ein Veloabstellplatz auszuweisen, davon 1/3 in gut erreichbarer Verbindung zu den Hauszugängen. Insgesamt sind dadurch rund 270 Veloabstellplätze zu schaffen.

8. Hohe Anforderungen an die Freiraumgestaltung

Eine höhere Baudichte erfordert auch höhere verbindliche Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Der Bebauungsplan «Mitte» weist eine Vielzahl verschiedener Freiräume auf. So werden Grünflächen, Spielplätze und Freizeitanlagen, private Gartenbereiche und Strassenräume geschaffen. Entsprechend detailliert ist die Freiraumgestaltung in den Sonderbauvorschriften in Art. 16 – Art. 27 definiert.

9. Umweltbelange

a. Energie

Laut Art. 32 der Sonderbauvorschriften müssen die Gebäude mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien decken.

b. Strassenlärmschutz

Die Wohn- und Schlafräume entlang der Küssnacherstrasse müssen erhöhte Anforderungen an den Schutz vor Strassenlärm erfüllen. Die Massnahmen sind im Lärmschutzgutachten festgehalten, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist. Planungsrechtlich ist dies in Art. 33 der Sonderbauvorschriften gesichert und muss in den Bauprojekten nachgewiesen werden.

c. Gewerbelärm

Der Gewerbebetrieb Mathis bleibt vorderhand bestehen. Der Inhaber ist sich der Lärmproblematik bewusst. Im Rahmen des Bebauungsplans sind in diesem Zusammenhang zwei Massnahmenschnitte vorgesehen:

- Primär wird angestrebt, durch betriebliche und bauliche Massnahmen bei den bestehenden Bauten die erforderlichen Lärm-Grenzwerte einhalten zu können.
- Erweisen sich diese Massnahmen aufgrund von Messungen bei den Nachbarn als ungenügend, werden die gewerblichen Räume durch eine «Einhausung» des Vorplatzes geschlossen (Art. 33 Abs. 4 SBV, mit Skizze im Anhang in den Sonderbauvorschriften).

10. Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren vom 11. September 2017 bis 10. Oktober 2017 wurde für die Änderung der Ortsplanung und für den Bebauungsplan gleichzeitig durchgeführt. Während des Mitwirkungsverfahrens wurden vier Meinungsäusserungen eingereicht. Dabei bezieht sich eine Äusserung auf den Zonenplan und die übrigen beziehen sich auf den Bebauungsplan. Der Gemeinderat hat alle Anliegen zum Zonen- und zum Bebauungsplan im Mitwirkungsbericht vom 19. Juni 2018 beantwortet.

Die meisten Anliegen aus der Nachbarschaft führten zu Anpassungen und Änderungen im Bebauungsplan, welche jedoch das Gesamtkonzept nicht in Frage stellen, für die Betroffenen aber von Bedeutung sind. So vor allem die Höhe des Baubereichs B3, die Zu- resp. Durchfahrt auf der Unterdorfstrasse, die

Bus-Haltestelle beim «Engel», die Lärmschutzsituation beim Gewerbebetrieb Mathis, die Renaturierung des Würzenbachs, die künftige Anlieferung des VOLG beim Baubereich B1 und der Grenzabstand zwischen den Baubereichen B2/B3.

11. Vorprüfungsverfahren

Im ersten Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons (BUWD) vom 22. Januar 2018 wurden verschiedene formelle Änderungen beantragt, die sich aufgrund des Übergangs vom alten zum neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) ergeben. Diese Änderungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. In einem zweiten Vorprüfungsbericht vom 13. Juni 2018 bestätigt das BUWD die Recht- und Zweckmässigkeit des vorliegenden Bebauungsplans und bestätigt, dass die Unterlagen öffentlich aufgelegt werden können. Somit sind alle Vorgaben des Kantons erfüllt.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern ist der Mehrwert aus den Planungsvorteilen der Um- und Aufzoning steuerlich abzuschöpfen. Die Mehrwerte wurden von der Welcome Immobilien AG geschätzt. Inzwischen wurden mit den Grundeigentümern Verhandlungen geführt. Bis zur Genehmigung des Bebauungsplans durch den Regierungsrat ist die Mehrwertabgabe abschliessend zu regeln.

12. Öffentliche Auflage: eingegangene Einsprachen

Die öffentliche Auflage vom 25. Juni bis 24. Juli 2018 wurde für die Änderung der Ortsplanung und für den Bebauungsplan gleichzeitig durchgeführt. Es sind folgende Einsprachen eingegangen:

- Sammeleinsprache mit 32 Einsprechenden (Erstunterzeichner: Anton Enz, Meierskappelstrasse 9)
- Einsprache Hilda und Ferdi Mathis, Allmendstrasse 12 (vertreten durch Kaufmann Rüedi, Rechtsanwälte AG, Luzern)
- Centralschweizerische Kraftwerke AG / CKW, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern.

Die eingegangenen Anträge zum Bebauungsplan werden unter den nachfolgenden Ziffern behandelt. Gemäss § 62 PBG prüft der Gemeinderat die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Der Gemeinderat hat in diesem Sinne mit den Einsprechenden Verhandlungen geführt oder Ihnen schriftlich Vorschläge unterbreitet, wie der Bebauungsplan im Sinne der Anträge korrigiert werden könnte.

13. Erledigung der Sammeleinsprache (Erstunterzeichner: Anton Enz) und eines gleichlautenden Antrags aus der Einsprache Hilda und Ferdi Mathis

13.1. Antrag der Einsprechenden

Der Bebauungsplan ist nicht, beziehungsweise nur mit Auflagen gemäss Erwägungen hier nach zu bewilligen.

13.2. Begründung des Antrags (Kurzfassung)

An den Gemeindeversammlungen vom 21. März 2016/12. Juni 2017 wurde der Bevölkerung zugesagt, dass im Bebauungsplan «Mitte» ein entsprechender Platz der Entsorgungsstationen für täglich anfallende Abfallgüter (wie Glas, PET etc.) ausgewiesen wird, da diese Sammelstellen im Dorf bleiben sollen.

Die im Plan Ent- und Versorgung ausgewiesenen «Entsorgungsanlagen» sind für Papier, Karton, Schwarz- und Grünabfuhr, wobei gemäss Darstellung auf den Plänen, die vier erwähnten Sammelgüter nur an einer Stelle vorhanden sein werden. Obwohl der Plan nur begleitenden Charakter hat, ist zu befürchten, dass die den Einwohnern zugesagte Glassammelstelle an zentraler Lage im Dorf nicht berücksichtigt wird.

13.3. Erwägungen des Gemeinderats

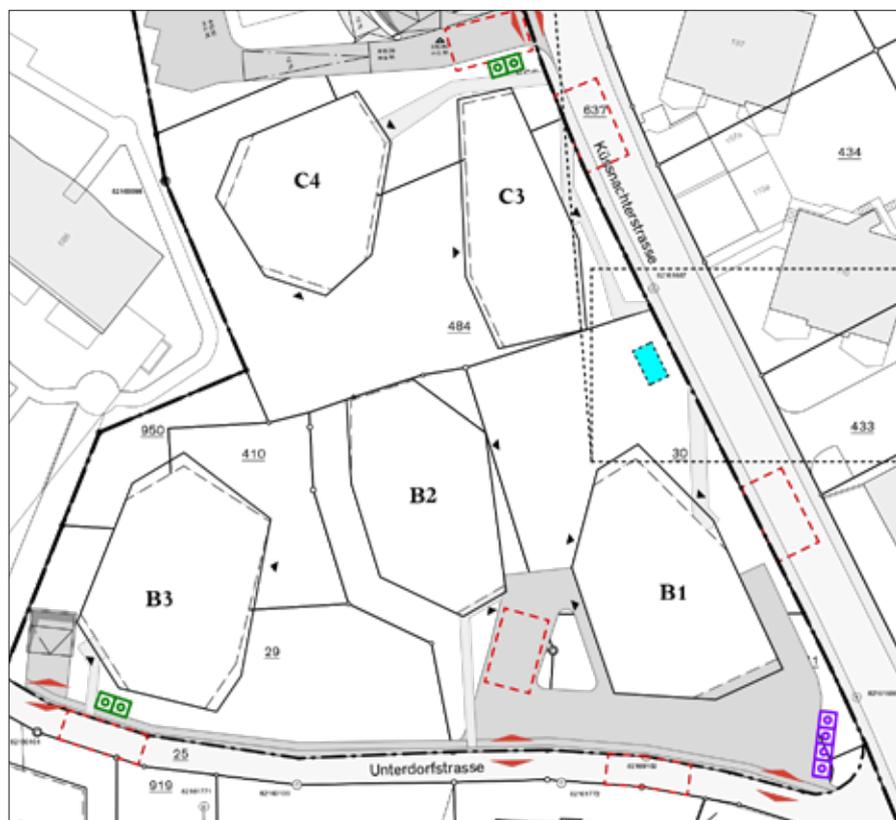
Der Gemeinderat stellt fest, dass die Aufzählung der Abfallgüter im begleitenden Plan Ent- und Versorgung und die identische Darstellung von privaten und öffentlichen Sammelstellen im Situationsplan unglücklich ist. Vor allem die von den Architekten aufgezählten Abfallgüter wurden bei der Schlusskontrolle der Pläne nicht beachtet. Der Gemeinderat ist nicht von seiner Absicht gewichen, mit der Verlegung des Werkhofes im Perimeter des Bebauungsplans «Mitte» eine Glassammelstelle im Dorfkern zu bauen. Ebenso die aufgezählten Abfallgüter nicht den üblichen täglichen Abfallgütern bei Sammelstellen. Der Gemeinderat möchte diesen Mangel im Bebauungsplan wie folgt beheben:

Differenzierte Darstellung der Sammelstellen nach «private Sammelstelle» und «allgemein zugängliche Sammelstelle»

- Aufgrund der Zufahrts- und Platzverhältnisse werden die allgemein nutzbaren Sammelbehälter an der Unterdorfstrasse liegen; diese Sammelstelle wird in den Planlegenden zum Situationsplan und zum Ent- und Versorgungsplan als «Private Sammelstelle für die Anwohner sowie allgemein zugängliche Sammelstelle für Entsorgungsgüter des kurzzeitlichen Bedarfs» bezeichnet.
- Die Sammelstelle bei der Einfahrt C2/C3 wird als «Private Sammelstelle für die Anwohner» bezeichnet.
- Beim Baubereich B3 wird eine weitere private Sammelstelle platziert.

Art der Güter

- In der Legende zum Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften (Art. 28) werden die Abfallgüter nicht näher bestimmt. Der Grund liegt darin, dass diese Güter aufgrund der sich wandelnden Umwelttechnik laufend verändern.
- Die täglich anfallenden Abfallgüter sollen aber – aus heutiger Sicht – im begleitenden Plan Ent- und Versorgung neu formuliert werden. Anstelle von «Papier, Karton, Schwarz- und Grünabfall» sollen die Güter wie folgt erwähnt werden: «Entsorgungsgüter des kurzzeitlichen Bedarfs (wie Glas, Alu, Blech)». Diese Aufzählung ist somit nicht abschliessend.
- Zu diesen Gütern des kurzzeitlichen Bedarfs gehören auch PET-Flaschen. Diese Güter sollen aber grundsätzlich beim Dorfladen platziert sein. Diese Aufteilung ist in vielen Gemeinden üblich.



-  Entsorgungsanlage (private Sammelstellen für die Anwohner)
-  Entsorgungsanlage (private Sammelstelle für die Anwohner, sowie allgemein zugängliche Sammelstelle für Entsorgungsgüter des kurzzeitlichen Bedarfs)

Gestützt darauf beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, dass die im Situationsplan und im Plan Ent- und Versorgung privaten Sammelstellen und die allgemein zugängliche Sammelstelle an der Unterdorfstrasse gemäss den Formulierungen in den Erwägungen differenziert dargestellt werden. Im Weiteren wird der Gemeinderat die Legende im Plan Ent- und Versorgung für die allgemein zugängliche Sammelstelle anpassen auf «Entsorgungsgüter des kurzzeitlichen Bedarfs (wie Glas, Alu, Blech)».

Der Gemeinderat sichert im Weiteren zu, dass die Sammelstelle für PET-Flaschen ebenfalls im Dorfkern bleibt, vorzugsweise beim Dorfladen.

Unter diesen Gegebenheiten haben inzwischen alle Einsprecher ihre Einsprachen als gültlich erledigt erklärt.

14. Erledigung von drei Anträgen der Einsprache Hilda und Ferdi Mathis

14.1. Antrag der Einsprechenden

Der Bebauungsplan «Mitte» sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften seien nicht zu genehmigen oder die Artikel 7 bzw. 33 der Sonderbauvorschriften seien entsprechend zu ändern (siehe Antrag Ziffer III zur gütlichen Erledigung der Einsprachen bei der Schlussabstimmung).

14.2. Begründung des Antrags (Kurzfassung)

In Art. 7 Abs. 4 SBV ist zu wenig klar formuliert, nach welchen Vorschriften nach einer künftigen Einstellung des Gewerbebetriebs die Neubauten realisiert werden können. Weiter wird in Art. 33 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften der Gewerbebetrieb Mathis verpflichtet, bei der Realisierung der Nachbargebäude den gewerblichen Vorplatz einzuhausen. Die Begründung dieser Pflicht liegt darin, dass gemäss Lärmschutzgutachten der Betrieb die massgeblichen Grenzwerte mit grosser Wahrscheinlichkeit überschreiten wird. Der Beweis für die Überschreitung steht aber noch aus. Erst nach der Realisierung der Nachbarbauten kann zweifelsfrei festgestellt werden, ob die Einhausung für die gesamte Umgebung die erhoffte Wirkung zeigt. Es ist auch nicht auszuschliessen, dass mit organisatorischen und allenfalls anderen baulichen Massnahmen die Einhaltung der Grenzwerte erreicht werden kann. Darum ist Art. 33 Abs. 4 SBV so zu formulieren, dass die Einhaltung der Grenzwerte mit verschiedenen Massnahmen erreicht werden könnte. Zudem muss klargestellt werden, dass die im Situationsplan auf den Parzellen Mathis eingezeichneten Parkplätze erst mit dem Neubau zusammen erstellt werden müssen und es sich nicht um öffentliche Parkplätze handelt.

14.3. Erwägungen des Gemeinderats

Gemäss den Sonderbauvorschriften (SBV) gemäss öffentlicher Auflage wurde folgendes geregelt:

Art. 7 Abs. 4 SBV:

Rechtlich gesehen ist klar, dass bei der Realisierung der Neubauten grundsätzlich der Bebauungsplan und die Zonenvorschriften massgebend sind. Es schadet aber auch nicht, wenn dies in den Sonderbauvorschriften noch ausdrücklich erwähnt wird.

Art. 33 Abs. 4 SBV:

Auch wenn im Rahmen der Planungsarbeit eine Einhausung des gewerblichen Vorplatzes von den Fachleuten als die wirkungsvollste beurteilt wurde, ist nicht zum Vorherein auszuschliessen, dass auch mit anderen Massnahmen eine Einhaltung der Grenzwerte erreicht werden könnte. In jedem Fall, und mit welchen Massnahmen auch immer, sind die Grenzwerte einzuhalten. Darum kann der Gemeinderat einer entsprechenden Änderung der Sonderbauvorschriften grundsätzlich zustimmen.

Parkplätze:

Der Gemeinderat hat den Einsprechenden schriftlich bestätigt, dass die im Plan dargestellten Parkplätze erst bei der Realisierung des Neubaus zu erstellen und nicht öffentlich sind.

Der Gemeinderat hat mit den Einsprechenden eine Einigung verbunden mit der Anpassung der Sonderbauvorschriften in Art. 7 bzw. 33 gefunden.

Die Einsprecher haben aufgrund der vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen ihre Einsprache als gütlich erledigt erklärt (siehe Schlussabstimmung).

15. Erledigung der Einsprache CKW

15.1. Antrag der Einsprecherin

- a. Im Situationsplan ist eine Freihaltung des für die elektrischen Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes aufzunehmen.
- b. In den Sonderbauvorschriften sei Art. 19 zu ergänzen mit:
«lit. I: Elektrische Erschliessungsanlagen»
- c. In den Sonderbauvorschriften sei ein neuer Art. 28a mit folgendem Wortlaut aufzunehmen:
 - ¹ Die elektrischen Erschliessungsanlagen gemäss Plan sind verbindlich.
 - ² Aufgrund von Detailprojekten kann die Baubewilligungsbehörde eine Standortverschiebung bewilligen.

15.2. Begründung des Antrags (Kurzfassung)

Auf dem heutigen Werkhofareal befindet sich eine Unterstation, welche bei einer Neubebauung abgebrochen resp. verschoben werden muss. Die Betreiberin des elektrischen Verteilnetzes, die CKW, ist auf die Erstellung einer neuen Unterstation an diesem Ort angewiesen.

15.3. Erwägungen des Gemeinderats

Das Anliegen der CKW ist berechtigt. Im Gespräch mit den Architekten des Baubereichs B1 wurde darum ein neuer Standort gesucht und gefunden. Dieser Standort wird im Situationsplan und im Plan «Ent- und Versorgung» eingetragen.

Gestützt darauf beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, dass die im Situationsplan und im Plan Ent- und Versorgung der neue Standort für die elektrische Erschliessungsanlage der CKW dargestellt und die Legende entsprechend ergänzt wird.

Die Einsprecherin hat aufgrund der vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen ihre Einsprache als gültlich erledigt erklärt (siehe Schlussabstimmung).

16. Aktenaufgabe/Gegenstand und Umfang der Vorlage

Interessierte Bürgerinnen und Bürger können die aktuellen Planunterlagen im Internet unter www.udligenswil.ch und auf der Gemeindeverwaltung einsehen. Es sind dies:

Gegenstand der Beschlussfassung gemäss Anhang 4 dieser Botschaft:

- Zonenplan und Zonenplan Dorfkern: Teiländerung «Mitte»
- Bau- und Zonenreglement: Teiländerung «Mitte»

Weitere Dokumente, zusammen mit dem Bebauungsplan (nicht Gegenstand der Abstimmung):

- Planungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Kantonaler Vorprüfungsbericht

Anträge des Gemeinderates

Beschlussfassung zur gütlichen Erledigung der Einsprachen

- I. Im Situationsplan und im Plan Ent- und Versorgung werden die privaten Sammelstellen und die allgemein zugängliche Sammelstelle an der Unterdorfstrasse gemäss den Formulierungen in den Erwägungen differenziert dargestellt.
- II. Im Situationsplan und im Plan Ent- und Versorgung wird der neue Standort für die elektrische Erschliessungsanlage der CKW dargestellt und die Legende wird entsprechend ergänzt.
- III. Die Sonderbauvorschriften (SBV) werden wie folgt ergänzt:
 - Art. 7 Abs. 4 SBV wird durch folgenden Satz ergänzt:
Für eine Neuüberbauung gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements sowie der vorliegenden Sonderbauvorschriften.
 - Ergänzung von Art. 19 SBV (Festsetzungen im Situationsplan) mit Absatz I:
«Elektrische Erschliessungsanlagen»
 - Neuer Art. 28a mit der Marginalie «Elektrische Erschliessungsanlage» und folgenden Vorschriften:
 - Die Standorte für elektrische Erschliessungsanlagen gemäss Plan sind verbindlich.
 - Aufgrund von Detailprojekten kann die Baubewilligungsbehörde eine Standortverschiebung bewilligen.
 - Art. 33 Abs. 4 SBV wird wie folgt neu formuliert (Änderungen kursiv):
Aufgrund der lärmschutzrechtlichen Untersuchungen besteht die Vermutung, dass die heutigen Emissionen des bestehenden Gewerbebetriebs (Parzellen Nr. 29, 410, 950) in der Wohn/Arbeitszone (bisher geltende Zone WAr) wie auch in der speziellen Mischzone (neu geltende Zone MS) zu hoch sind. Sollten die Emissionen zu hoch sein, kann der Vorplatz des Betriebs zum Schutz des bestehenden Gewerbebetriebs und der angrenzenden Wohnbauten in der Realisierungsstufe 1 eingehaust werden (gemäss Anhang 1 SBV). Mit dieser baulichen Massnahme sind alle lärmschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten und erfüllt.

Schlussabstimmung zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan «Mitte», bestehend aus

- a) Situationsplan
- b) Schnittplan
- c) Plan Massgebendes Terrain
- d) Sonderbauvorschriften

sei, unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den hängigen Einsprachen, zuzustimmen.

6. Abschluss Baurechtsvertrag mit Baugenossenschaft Udligenswil über Grundstücke Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 641

Für eilige Leserinnen
und Leser

Die Gemeinde Udligenswil ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 641 im Bebauungsplangebiet «Mitte». Der Wohnungsbedarf in der Gemeinde Udligenswil ist in den letzten Jahren über alle Altersgruppen und Wohnformen stetig angestiegen. Vor allem preiswerte Kleinwohnungen sind nur in geringer Zahl entstanden. Anstelle eines Verkaufs der Grundstücke möchte der Gemeinderat daher das Land mit einer Fläche von 1907 m² der Baugenossenschaft Udligenswil im Baurecht zur Verfügung stellen. Die Baugenossenschaft möchte die Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus überbauen und preiswerten Wohnraum schaffen. Gleichzeitig soll im Erdgeschoss des Gebäudes voraussichtlich der VOLG die Gewerbefläche nutzen. Die im Baurecht abzugebenden Grundstücke werden unter Vorbehalt der Genehmigung der Teilzonenplanänderung «Mitte» gemäss Traktandum 4 mit der Speziellen Mischzone M-S, ES III (mit Gebietsbezeichnung) und dem Bebauungsplan abgegeben.

Der geplante Baurechtszins entspricht einer Kapitalverzinsung des Marktwerts des Bodens von rund 2% und wird die Erfolgsrechnung der Gemeinde dauernd entlasten.

Ausgangslage

Mit dem Neubau des Mehrzweckgebäudes im Gebiet Geeriallmennd hat die Gemeinde für die Grundstücke Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 641 keine eigenen Bedürfnisse mehr. Die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1907 m² können daher frei vermarktet werden. Gemäss Einschätzung des Büros für Bauökonomie AG aus dem Jahre 2014 und aufgrund von Erfahrungswerten liegt der Verkehrswert der drei Grundstücke bei mindestens CHF 1.6 Mio. Pro Quadratmeter läge der Wert des baurechtsbelasteten Landes bei mindestens CHF 840.

Die drei Grundstücke der Einwohnergemeinde mit einer Gesamtfläche von 1907 m² liegen im Bebauungsplangebiet in der speziellen Mischzone M-S, ES III (mit Gebietsbezeichnung). Die Grundstücke bzw. die künftige Baute ist eingebettet in die Überbauung und Wohnsiedlung «Mitte» und mit dem geplanten VOLG wird auch der soziale Kontakt in der Siedlung gefördert.

Der Wohnungsbedarf in der Gemeinde Udligenswil ist in den letzten Jahren über alle Altersgruppen und Wohnformen angestiegen. Die Nachfrage von Wohnraum bei 60-jährigen und älteren Bewohnern geht gezielt in Richtung von kleineren Wohnungen im Zentrum, welcher in der Gemeinde Udligenswil nur in kleiner Menge zur Verfügung stehen. Zudem ist der Wohnraum von 2 ½ – 3 ½ Zimmerwohnungen sehr begrenzt. Die schwierige Situation des Wohnraums wird durch den Umstand der privilegierten Wohnlage und der damit verbundenen eher höheren Mieten in Udligenswil noch zusätzlich verschärft. Das Angebot von Grundstücken für den Wohnungsbau ist in der Gemeinde begrenzt und in der Hand von Privatpersonen. Das Ziel des Gemeinderates ist es, preiswerten jedoch nicht sozialgünstigen Wohnraum für «Jung und Alt» zu schaffen. Der Gemeinderat hat daher schon mehrfach geäußert, dass es denkbar wäre, die Grundstücke im Baurecht an die Baugenossenschaft Udligenswil (BGU) abzutreten.

6. Abschluss Baurechtsvertrag mit Baugenossenschaft Udligenswil über Grundstücke Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 641



Betroffene Grundstücke der Gemeinde



Künftige Bauten gemäss Bebauungsplan «Mitte»

Der Gemeinderat hat auch die Variante mit dem Verkauf der Grundstücke geprüft. Mit dem Verkaufsertrag von geschätzten CHF 1.6 Mio. könnte die Einwohnergemeinde die aktuellen Schulden reduzieren. Dadurch würden aus dem Erlös jährliche Schuldzinsen von aktuell 0.4% bzw. rund CHF 7'500 eingespart. Würde der Verkaufserlös hingegen zinsbringend mit einem Ertrag von rund 2% angelegt, würde ein Zinsertrag von CHF 32'000 erzielt. Dieser Betrag entspräche etwas mehr als der Höhe des heute vereinbarten Baurechtszinses. In diesem Fall wäre jedoch das Grundstück verkauft. Mit dem Baurechtsvertrag erwirtschaftet die Einwohnergemeinde somit einen jährlichen Ertrag von knapp 2% und bleibt weiterhin im Besitz des Grundstückes.



Unter diesen Überlegungen hat der Gemeinderat entschieden, das Baugrundstück nicht zu veräussern, sondern im Baurecht der BGU abzugeben. Die Baugenossenschaft Udligenswil würde preisgünstigen Wohnraum mit 19 modernen Wohnungen unterschiedlicher Grösse und ein Ladenlokal realisieren. Im aktuellen Projekt stellt sich die Baugenossenschaft folgender Wohnungsmix vor:

7 Wohnungen mit	2 ½ Zimmer mit ca. 60 m ²
11 Wohnungen mit	3 ½ Zimmer mit ca. 82 m ²
1 Wohnung mit	5 ½ Zimmer mit ca. 127 m ²



Für die Entwicklung der Grundstücke und für die Mietzinsberechnung kann von einer Nutzfläche von rund 1896 m² ausgegangen werden.

Mit der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Variante des Baurechts wird das gemeindeeigene Land nicht verkauft, sondern der Baugenossenschaft Udligenswil zur Verfügung gestellt. Der Baurechtsvertrag enthält dabei folgende wichtigen Eckwerte:

- Baurechtsdauer über 60 Jahre mit der Möglichkeit zur Verlängerung.
- Baurechtszins von CHF 15.00/pro Quadratmeter Nutzfläche (gemäss aktuellem Projekt CHF 28'440). Dies entspricht einer Verzinsung des Bodenwerts von zurzeit knapp 2%.
- Der Zinssatz wird bei Veränderung der Mietzinssituation mit einem Indexierungsschlüssel alle 5 Jahre angepasst. Eine Senkung des Baurechtszinses unter das Anfangsniveau wird ausgeschlossen.
- Der Baurechtszins ist erstmals mit Abbruch des heutigen Mehrzweckgebäudes zu leisten.
- Mit dem Vertragsende kommt es zum so genannten Heimfall: Das Gebäude fällt zurück in das Grundeigentum, das heisst gehört ab dahin der Gemeinde. Hierfür ist eine Entschädigung zu leisten. Diese beläuft sich auf 90% des dannzumaligen Werts des Gebäudes. Da es sich um ein Wohngebäude handelt, dürfte es für die Gemeinde möglich sein, nach einem allfälligen Heimfall einen neuen Baurechtsnehmer zu finden.

Der Vergleich mit den Baurechtszinsen anderer Baugenossenschaften zeigt, dass der eingesetzte Baurechtszins angemessen ist. So betragen vergleichbare Baurechtzinse in der Region:

- allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), Bernstrasse Luzern 10.95 CHF/m² NF p.a.
- Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft Luzern, Wartegg Luzern 18.45 CHF/m² NF p.a.
- Liberale Genossenschaft Meggen 8 CHF/m² NF p.a.
- Wohnbaugenossenschaft Küssnacht, Hausmatt Immensee 16.60 CHF/m² NF p.a.

Generell liegt die Bandbreite für Baurechtszins bei gemeinnützigem Wohnungsbau zwischen CHF 10 bis CHF 20 pro m² NF.

Die Baugenossenschaft hat an der ausserordentlichen Genossenschaftsversammlung vom 15. Oktober 2018 dem Baurechtsvertrag mit grosser Mehrheit zugestimmt. Sollten die Stimmberechtigten hingegen den Baurechtsvertrag ablehnen, hätte der Gemeinderat zeitnah Alternativen zu prüfen. Folglich würde das Baufeld B1 im Bebauungsplangebiet «Mitte» aktuell nicht überbaut. Da die Baufelder B1 und B2 zumindest im Bereich der Tiefgarage voneinander abhängen, wäre mit dem Eigentümer des Grundstückes Nr. 944, GB Udligenswil, eine zielführende Lösung zu suchen, damit nicht auch noch die Überbauung des Baufelds B2 in Verzögerung geraten würde.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Überbauung «Mitte» mit Gewährung eines Baurechts an die Baugenossenschaft Udligenswil eine optimale Möglichkeit bildet, die gemeindeeigenen Grundstücke zukunftsgerichtet im Sinne einer Wohnbauförderung zu überbauen. Zudem kann durch den Vertragsabschluss mit der Baugenossenschaft die Gemeinde nebst der Förderung einer sozialen, ausgewogenen Bevölkerungsdurchmischung auch einen nachhaltigen Zinsertrag von jährlich CHF 28'440 erwirtschaften. Dieser Zinsertrag entlastet den laufenden Haushalt der politischen Gemeinde Udligenswil längerfristig. Ausserdem bleiben die Grundstücke Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 641 weiterhin im Eigentum der Gemeinde Udligenswil und könnten auch zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf noch veräussert werden.

6. Abschluss Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Udligenswil über die Grundstücke Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 641

Aktenauflage

Interessierte Bürgerinnen und Bürger können die aktuellen Planunterlagen und den Baurechtsvertrag am Schalter der Gemeindekanzlei oder im Internet unter www.udligenswil.ch einsehen.

Antrag des Gemeinderates

Der Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Udligenswil für die Grundstücke Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 641 mit einem Baurechtszins von jährlich CHF 28'440. sei zu genehmigen.

Bericht und Empfehlung der Rechnungskommission

Als Rechnungskommission haben wir den Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Udligenswil BGU beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden des Kantons Luzern, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Finanzgeschäft eine der Gemeindestrategie und dem Aufgaben- und Finanzplan entsprechende Leistung umgesetzt. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit, Wahrheit als eingehalten.

Wir empfehlen, den Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Udligenswil zu genehmigen.

Udligenswil, 20. Oktober 2018

Rechnungskommission Udligenswil

Der Präsident



Peter Imfeld

Die Mitglieder



Jasmin Ursprung



Joe Kurmann

Anhang 1

Teilzonenplanänderung Haglihof/Oberdorfstrasse

A) Teiländerung Bau- und Zonenreglement Haglihof/Oberdorfstrasse

Die Änderungen und Ergänzungen sind nachfolgend blau dargestellt:

Zoneneinteilung,
Empfindlichkeits-
stufen (ES)

Art. 2

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

Bauzonen		ES
a) Dorfkernzone		
b) 3-geschossige Wohnzone a	W3-a	II
c) 3-geschossige Wohnzone b	W3-b	II*
d) 2-geschossige Wohnzone a	W2-a	II
e) 2-geschossige Wohnzone b	W2-b	II
f) 1-geschossige Wohnzone W1	W1	II
g) Wohnzone für verdichtete Bauweise	W2-V	II
h) Wohn- und Arbeitszone	W-Ar	III
i) Arbeitszone ES III	Ar-III	III
j) Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II*
k) Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
l) Grünzone A	Gr-A	-
m) Grünzone B	Gr-BIII	III
n) Grünzone Gewässerraum	Gr-G	III

*Lärmvorbelastete W3b gemäss Zonenplan und Gebiet ARA werden der ES III zugeteilt.

Nichtbauzonen

(unverändert)

Schutzzonen/Schutzobjekte

(unverändert)

Gefahrenzonen

(unverändert)

Grünzone Gewässer-
raum Gr-G

Art. 14a

Die Grünzone Gr-G dient der Freihaltung der Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG. Sie ist einer anderen Zone überlagert und zählt zur Ermittlung der anrechenbaren Grundstückfläche. Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.

B) Teiländerung Zonenplan Dorfkern Haglihof/Oberdorfstrasse

Rechtsgültiger Zonenplan Dorfkern (zur Orientierung)



Änderungsplan Dorfkern (Genehmigungsinhalt)



Legende zum Zonenplan Dorfkern

	Dorfkernzone DK, ES III		Bautyp B
	Dorfkernzone mit Gestaltungsplanpflicht, ES III		- Zulässige max. Gebäudegrundfläche 2 Vollgeschosse
	Grünzone A Gr-A, ES III überlagert		- Zulässige max. Gebäudegrundfläche 1 Vollgeschosse
	Bautyp A (Erhaltenswerte Bauten)		Orientierender Planinhalt
	Übrige bestehende Bauten (orientierender Planinhalt)		Wald
			Gewässer offen

C) Teiländerung Zonenplan Haglihof/Oberdorfstrasse

Rechtsgültiger Zonenplan (zur Orientierung)



Legende zum Zonenplan

- Dorfkernzone (DK), Dorfkernzone mit Gestaltungsplanpflicht
- 2-geschossige Wohnzone a (W2-a), 2-geschossige Wohnzone a (W2-a) 2. Etappe
- 2-geschossige Wohnzone b (W2-b), 2-geschossige Wohnzone b (W2-b) 2. Etappe
- Wohnzone für verdichtete Bauweise (W2-V), Wohnzone für verdichtete Bauweise (W2-V) 2. Etappe
- Zone für öffentliche Zwecke (6Z) mit Nummerierung
- Grünzone B (Gr-B)
- Übriges Gebiet (ÜG-B)
- Landwirtschaftszone (Lw)
- Grünzone A (Gr-A)
- Wald, Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
- Gewässer, Gewässer eingedolt
- Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung

Änderungsplan (Gegenstand der Abstimmung)



Verbindlicher Planinhalt

-  Ein- / und Umzonung von der Landwirtschaftszone (Lw) / Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) in die Dorkernzone (DK) resp. Dorkernzone mit Gestaltungsplanpflicht
-  Einzonug von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Grünzone B (Gr-B)
-  Umzonung von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Verkehrszone gemäss § 52 PBG (Vz) (bergseits Oberdorfstrasse)
-  Auszonung von der 2-geschossigen Wohnzone a (2. Etappe) in Übriges Gebiet (ÜG-B)
-  Grünzone Gewässerraum (Gr-G), überlagert
-  Wald, Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG

Orientierender Planinhalt

-  Gewässer, Gewässer eingedolt

Anhang 2

Teilzonenplanänderung «Mitte»

A) Teiländerung Bau- und Zonenreglement «Mitte»

Die Änderungen und Ergänzungen sind nachfolgend blau dargestellt:

Zoneneinteilung,
Empfindlichkeits-
stufen (ES)

Art. 2

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

Bauzonen		ES
o) Dorfkernzone	DK	III
p) 3-geschossige Wohnzone a	W3-a	II
q) 3-geschossige Wohnzone b	W3-b	II*
r) 2-geschossige Wohnzone a	W2-a	II
s) 2-geschossige Wohnzone b	W2-b	II
t) 1-geschossige Wohnzone	W1	II
u) Wohnzone für verdichtete Bauweise	W2-V	II
v) Wohn- und Arbeitszone	W-Ar	III
w) Spezielle Wohnzone	W-S	II
x) Spezielle Mischzone	M-S	III
y) Arbeitszone ES III	Ar-III	III
z) Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II*
aa) Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
bb) Grünzone A	Gr-A	-
cc) Grünzone B	Gr-B	III
dd) Grünzone Gewässerraum	Gr-G	III

*Lärmvorbelastete W3b gemäss Zonenplan und Gebiet ARA werden der ES III zugeteilt

Nichtbauzonen

(unverändert)

Schutzzonen/Schutzobjekte

(unverändert)

Gefahrenzonen

(unverändert)

Spezielle Wohnzone
W-S
Spezielle Mischzone
M-S

Art. 9a:

- 1) Die spezielle Wohnzone W-S ist für die Wohnnutzung bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.
- 2) Die spezielle Mischzone M-S ist für die Wohnnutzung, sowie für nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.
- 3) In der speziellen Wohnzone W-S und in der speziellen Mischzone M-S darf nur aufgrund eines Gesamtkonzepts, das in einem qualifizierten Verfahren erarbeitet wurde, und nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans gebaut werden.
- 4) Weitere Anforderungen und Bedingungen für die Gestaltungs- oder Bebauungspläne der einzelnen Gebiete sind im Anhang 4 des BZR festgelegt.

Grünzone
Gewässerraum Gr-G**Art. 14a**

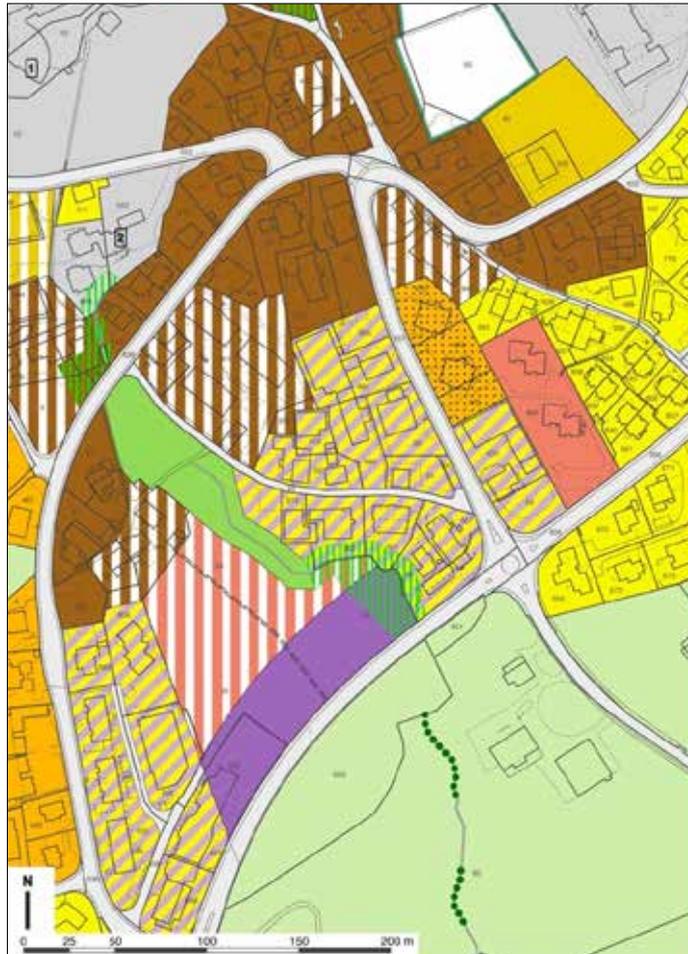
Die Grünzone Gr-G dient der Freihaltung der Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG. Sie ist einer anderen Zone überlagert und zählt zur Ermittlung der anrechenbaren Grundstückfläche. Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.

Neu Anhang 4 des Bau- und Zonenreglementes:**Bestimmungen und Auflagen zu den einzelnen speziellen Wohnzonen
W-S und speziellen Mischzonen M-S gemäss Art. 9a****«Mitte»**

- **Spezielle Mischzone M-S (Gebiet A gemäss Zonenplan)**
 - **Spezielle Mischzone M-S (Gebiet B gemäss Zonenplan)**
 - **Spezielle Wohnzone W-S (Gebiet C gemäss Zonenplan)**
- 1) Für die Gebiete A, B und C («Mitte») gilt eine gemeinsame Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan ist gleichzeitig mit der Umzonung zu erlassen.
 - 2) Im Gebiet A werden die zulässigen Bauvolumen mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Höhenkoten festgelegt. Für die Parzelle Nr. 24 wird ein Baubereich ergänzt.
 - 3) In den Gebieten B und C wird zusammen mit dem Bebauungsplan ein Gesamtkonzept mit hoher Umgebungsqualität festgesetzt. Die zulässigen Bauvolumen werden im Bebauungsplan mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Höhenkoten aufgrund des Richtprojekts festgelegt.
 - 4) Die Realisierung in Etappen, insbesondere eine zeitlich spätere Realisierung und vorläufige Aufrechterhaltung des Gewerbebetriebs auf den Parzellen Nr. 29/410 ist im Rahmen des Bebauungsplans sicherzustellen.

B) Teiländerung Zonenplan «Mitte»

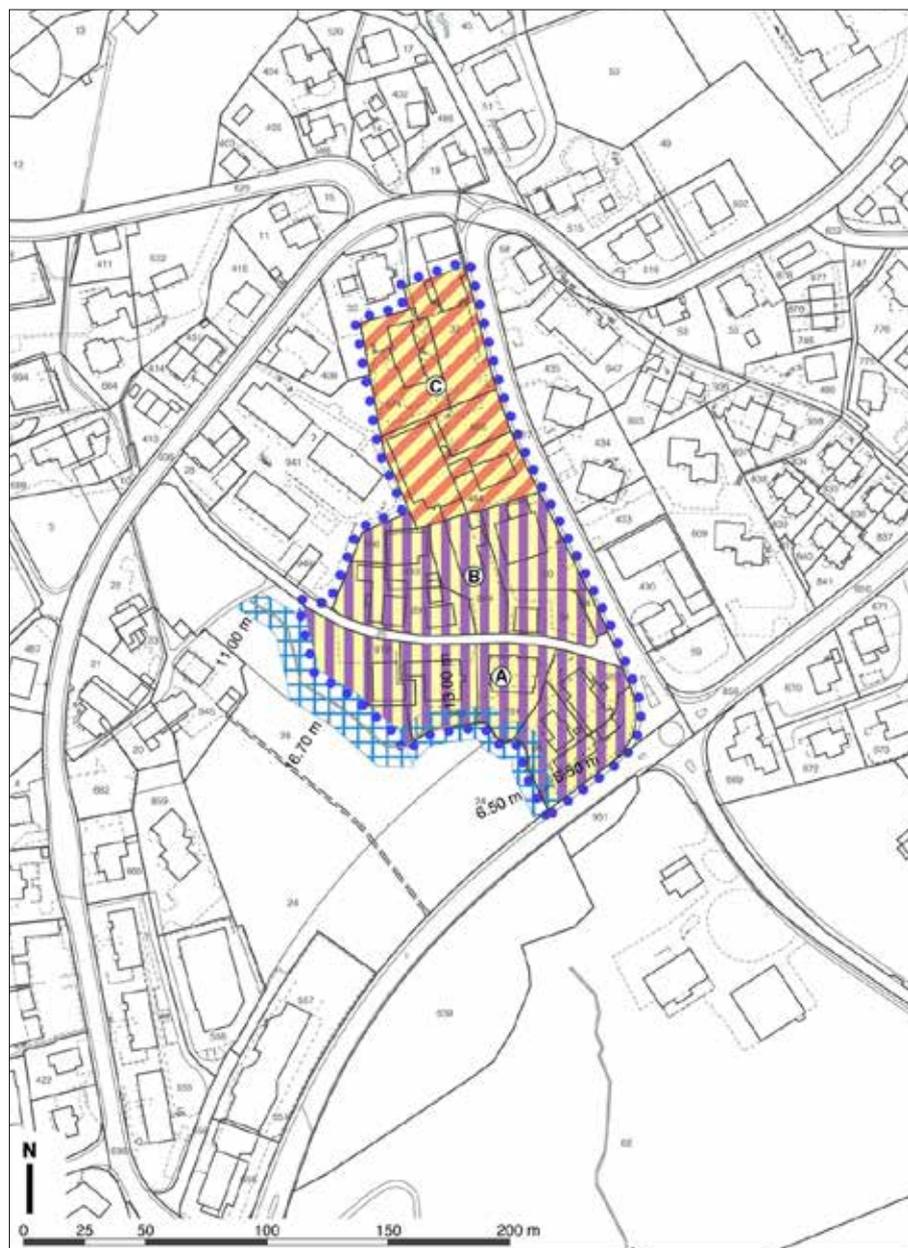
Rechtsgültiger Zonenplan (orientierend)



Legende zum Zonenplan

	Dorfkernzone DK, ES III		Arbeitszone III Ar-III, ES III
	Dorfkernzone mit Gestaltungsplanpflicht, ES III		Zone für öffentliche Zwecke öZ, ES II mit Ordnungsnummer
	3-geschossige Wohnzone a W3-a, ES II		Grünzone B Gr-B, ES III
	3-geschossige Wohnzone a W3-a, ES II, 2. Etappe		Übriges Gebiet ÜG-B, ES III
	3-geschossige Wohnzone b W3-b, ES II		Landwirtschaftszone Lw, ES III
	3-geschossige Wohnzone b W3-b, ES III		Grünzone A Gr-A, überlagert
	2-geschossige Wohnzone b W2-b, ES II		Naturobjekte: Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung
	Wohnzone für verdichtete Bauweise W2-V, ES II		Wald
	Wohnzone für verdichtete Bauweise W2-V, ES II, 2. Etappe		Gewässer offen
	Woh- und Arbeitszone W-Ar, ES III		

Änderungsplan (Gegenstand der Abstimmung)

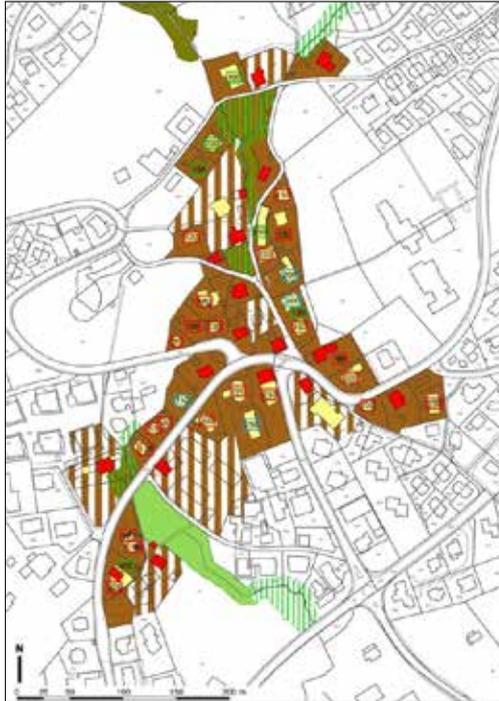


Planänderung (Verbindlicher Planinhalt)

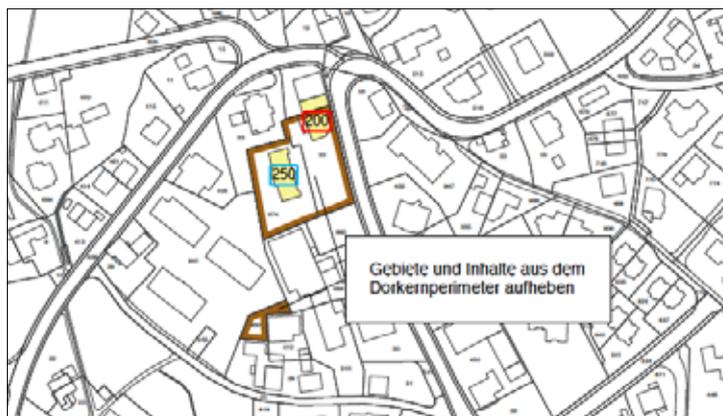
-  Spezielle Wohnzone W-S, ES II (mit Gebietsbezeichnung)
-  Spezielle Mischzone M-S, ES III (mit Gebietsbezeichnung)
-  Grünzone Gewässerraum (Gr-G), überlagert
-  Bebauungsplanpflicht

C) Teiländerung Zonenplan Dorfkern «Mitte»

Rechtsgültiger Zonenplan (orientierend)



Rechtsgültiger Zonenplan (orientierend)



Legende zum Zonenplan Dorfkern

	Dorfkernzone DK, ES III		Zulässige maximale Gebäudegrundflächen 3 Vollgeschosse
	Dorfkernzone mit Gestaltungsplanpflicht, ES III		2 Vollgeschosse
	Grünzone A Gr-A, ES III überlagert		1 Vollgeschoss
	Grünzone B Gr-B, ES III		Übrige bestehende Bauten (Orientierende Planinhalte)
	Grünzone Gewässerraum (Gr-G), überlagert		
	Bautyp A (Erhaltenswerte Bauten)		

A) Situationsplan (Gegenstand der Abstimmung)



Planlegende

— Bebauungsplanperimeter

Verbindlicher Planinhalt

Baubereiche

- B1 Baubereich Neubauten (C1, C2, C3, C4, B1, B2, B3 und A1)
- C3 Baubereich bestehende Bauten (C5, A2, A3, A4, A5, A6 und A7)
- Baubereichsgrenze mit Auflage Lärmschutz (gemäss Lärmgutachten C1, C2 und C3)
- Rückversatz oberstes Geschoss (gemäss Art. 7 Abs 8 SBV)
- Baubereich bestehende Balkone
- Baubereich für gedeckte Velo- und Kinderwagenabstellplätze
- anrechenbare Gebäudefläche HK (m ü M) HK Höhenkote (höchster Punkt des Gebäudes in m ü M.)

Erschliessung und Parkierung

- ↔ Zu- und Wegfahrten zum Areal ↕ Lage der Ein-/Ausfahrten zu Einstellhalle
- ⋯ Öffentliche Fusswegverbindung (bestehendes / neues Wegrecht)
- Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr
- Hauszugänge
- Oberirdische Besucher-/Kundenparkplätze

Umgebung

- Grünflächen Baubereiche A
- Grünflächen Baubereiche B und C
- Spielplätze und Freizeitanlagen
- Private Gartenbereiche
- Strassenraum Klüssnacherstrasse
- Strassenraum Unterdorfstrasse
- Flächenbegrenzung (Sitzgelegenheit)
- Flächenbegrenzung (Sichtschutz)
- Bäume erster oder zweiter Ordnung
- Entsorgungsanlage

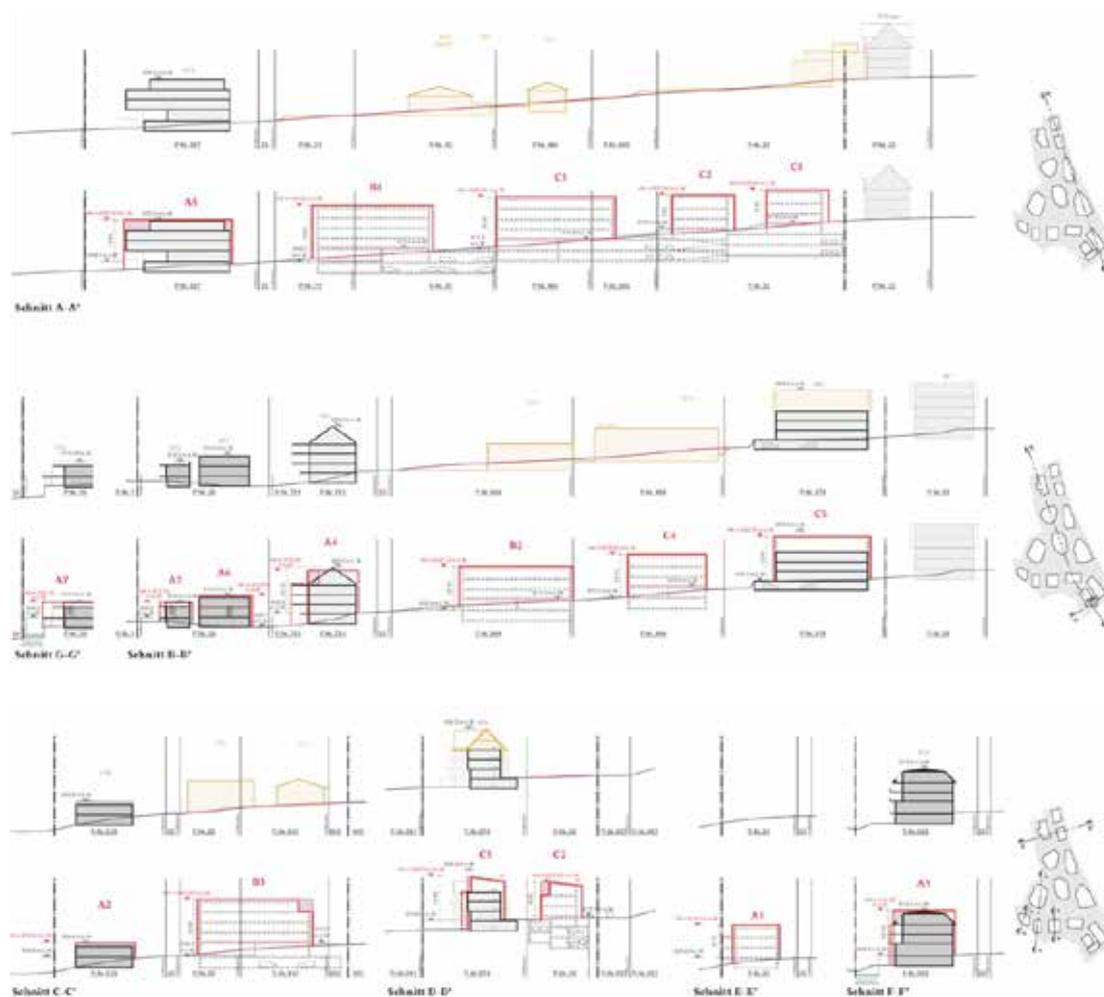
Wegleitender Inhalt

- Gebäude Grundfläche gemäss Richtprojekt mit OK EG

Orientierender Inhalt

- 31 Grundstück Kataster-Nummer
- Grenzen der Gebiete A, B und C
- Grünzone G (Grünzone Gewässerraum)
- Verkehrszone Unterdorfstrasse (4.50 m Breite)
- ★ Strassenverengung

B) Schnittplan (Gegenstand der Abstimmung)



Planlegende

— Bebauungsplanperimeter

Verbindlicher Planinhalt

Baubereiche

- B1** Baubereich Neubauten (C1, C2, C3, C4, B1, B2, B3)
- A1** Baubereich bestehende Bauten (C4, A1, A2, A3, A4 und A5)
- A1** Rückversatz oberstes Geschoss (gemäss Art. 7 Abs 8 SBV)
- A1** Baubereich bestehende Balkone
- A1** Massgebendes Terrain gemäss Plan = massgebendes Terrain
- HK (H₁, A3)** HK, Höhenkote (höchster Punkt des Gebäudes in m ü.M.)
- A1** Strassenbaulinie für Unterniveaubauten
- A1** Eingangsgeschoss Wohnen
- A1** Zugang Gewerbe- / Verkaufsfächen

Wegleitender Inhalt

- Richtprojekt
- EG Richtprojekt in m ü.M.
- OK Dachfläche Bestand in m ü.M.
- gestaltetes Terrain Richtprojekt

Orientierender Inhalt

- Grundstück Kataster-Nummer
- bestehendes Terrain

Bebauungsplan «Mitte» Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 25. Juni bis 24. Juli 2018

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: _____

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschafter:

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. _____

vom _____

Datum

Unterschrift

Inhalt

Einleitende Bestimmungen		
Art. 1 Zweckbestimmung	3	11
Art. 2 Perimeter	3	11
Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplans	3	11
Art. 4 Richtprojekte Architektur und Freiraum	4	11
Art. 5 Ausnahmen	4	
Baubestimmungen	4	12
Art. 6 Zulässiges Bauvolumen	4	12
Art. 7 Bestimmungen zu den einzelnen Baubereichen A, B und C	4	
Art. 8 Weitere Baubereiche	5	13
Art. 9 Architektonische Gestaltung, Baubewilligungsverfahren	5	
Art. 10 Dachgestaltung	6	
Art. 11 Realisierungsstapen	6	
Erschliessung, Parkierung	6	
Art. 12 Parkierung	6	
Art. 13 Verkehrsflächen	6	
Art. 14 Gemeinsame Einstellhallen	7	
Art. 15 Veloabstellplätze	7	
Freiraumgestaltung	7	
Art. 16 Grundsätze	7	
Art. 17 Richtprojekt Freiraum, Pflanzliste	8	
Art. 18 Konkretisierung im Rahmen der Bauprojekte	8	
Art. 19 Festsetzungen im Situationsplan	8	
Art. 20 Grünflächen Baubereiche A	8	
Art. 21 Grünflächen Baubereiche B, C	9	
Art. 22 Spielplätze und Freizeitanlagen	9	
Art. 23 Private Gartenbereiche	9	
Art. 24 Strassenraum Küsnachterstrasse	9	
Art. 25 Strassenraum Unterdorfstrasse	10	
Art. 26 Flächenbegrenzungen	10	
Art. 27 Bäume	10	
Art. 28 Versorgungsanlagen	10	
Art. 29 Hauszugänge	10	
Art. 30 Grünzone Gewässerraum	11	
Umweltbelange		
Art. 31 Entwässerung, Retention, Versickerung		11
Art. 32 Energie		11
Art. 33 Lärmschutz		11
Schlussbestimmungen		
Art. 34 Inkrafttreten		12
Anhang (zu Art. 33 Abs. 4)		
Einhausung des gewerblichen Vorplatzes bei den Parzellen Nr. 29/4/10/950 während der ersten Realisierungsstapen		13

Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweckbestimmung

- ¹ Der Bebauungsplan Mitte bildet die Grundlage für die bauliche und gestalterische Entwicklung der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters (Bebauungsplan Mitte).
- ² Der Bebauungsplan sichert eine hohe Wohn- und Freiraumqualität, eine hohe architektonische Qualität und regelt die Erschliessung und Parkierung.
- ³ Die Realisierung erfolgt in zeitlicher Hinsicht nach den Vorstellungen der Grundeigentümerschaften.

Art. 2

Perimeter

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke gemäss Perimeter im Situationsplan 1:500 (Arealstatistik; siehe Anhang 1).

Art. 3

Bestandteile des Bebauungsplans

¹ Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- a Situationsplan 1:500
 - b Schnittplan 1:500
 - c Plan Massgebendes Terrain 1:500
 - d Sonderbauvorschriften (SBV)
- ² Als begleitende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:
- e Richtprojekt Architektur für die Gebiete B und C (Plandossier mit Grundrissen und Schnitten, Beschrieb mit Fassadengestaltungsnachweis, Statistik über Geschossflächen und Anzahl Wohnungen, sowie orientierende Berechnung betreffend Park- und Veloabstellplätzen)

f Richtprojekt Freiraum für die Gebiete B und C (Plan Freiraum 1:500, mit Beschrieb zum Plan Freiraum)

g Plan Ent- und Versorgung, Feuerwehr- und Notzufahrt 1:1000

h Plan Erschliessung und Parkierung (Einstellhalle) 1:500

i Situationsplan 1:500, 1. Realisierungsstufe

j Lärmgutachten vom 13. April 2017

k Planungsbericht.

Art. 4

Richtprojekte Architektur und Freiraum

¹ Der Bebauungsplan Mitte stützt sich auf den Zonenplan und die Bestimmungen im BZR über die speziellen Wohn- und Mischzonen (Mitte). Der Bebauungsplan umfasst die Gebiete A, B und C.

² In den speziellen Wohn- und Mischzonen darf nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts (Richtprojekte Architektur und Freiraum) gebaut werden, das in Etappen nach zeitlicher Vorstellung der Grundeigentümer realisiert wird.

³ Der Bebauungsplan Mitte sichert dieses Gesamtkonzept und die Realisierung in Etappen.

Art. 5

Ausnahmen

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen der Baubewilligungen Ausnahmen zu den Bestimmungen des Bebauungsplans gestatten, wenn diese Ausnahmen geringfügig sind, sich aufgrund von Detailstudien begründen lassen, das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht geschmälert wird und die Ausnahme zu keiner Mehrausnutzung führt.

Baubestimmungen

Art. 6

Zulässiges Bauvolumen

¹ Das zulässige Bauvolumen wird im Situationsplan und im Schnittplan durch Baubereiche, anrechenbare Gebäudelflächen (aGbF) und Höhenkoten (höchster Punkt des Gebäudes, gemessen in Meter über Meer) bestimmt. Sonnenkollektoranlagen bis 50 cm Höhe und technisch bedingte Aufbauten dürfen die Höhenkote überschreiten.

² Die anrechenbaren Gebäudelflächen (aGbF) sind im Situationsplan festgelegt; sie entsprechen dem Richtprojekt Architektur oder den bereits bestehenden Gebäuden. Sie dürfen innerhalb der Baubereiche verändert, aber nicht vergrössert werden.

³ Für vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone) gilt § 112a Abs. 2h PBG.

⁴ Jede Wohnung hat eine Wohnraumsfläche (Balkone/Loggien/Terrassen) mit folgendem Ausmass aufzuweisen: Tiefe: mind. 2.7 m, Fläche bei Kleinwohnungen mind. 10 m², bei den übrigen Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern mind. 12 m². Bei den Baubereichen B1 - B3, C1 - C4 sind nur Loggien gemäss Richtprojekt Architektur zulässig.

Art. 7

Bestimmungen zu den einzelnen Baubereichen A, B und C

¹ **Baubereiche A1 - A2:** Neubauten dürfen im Rahmen der anrechenbaren Gebäudelflächen und der Höhenkoten erstellt werden.

² **Baubereiche A3 - A7:** Im Rahmen der anrechenbaren Gebäudelflächen (bestehende Gebäude) dürfen die Bauten bis zur Höhenkote verändert, erneuert oder ersetzt werden.

³ **Baubereiche B1 - B2:** Neubauten dürfen im Rahmen der anrechenbaren Gebäudelflächen und der Höhenkote erstellt werden. Im Baubereich B1 ist das Geschoss auf dem Niveau der Unterdorfstrasse nicht für Wohnnutzungen, sondern nur für Dienstleistungsbetriebe zu nutzen. Mit dem Baugesuch bzw. der Meldung des Abbruchs des Gebäudes GVL 56 ist eine fachgerechte Dokumentation des Gebäudes zuhanden der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege einzureichen.

⁴ **Baubereich B3:** Die bestehenden Bauten und der bestehende Gewerbebetrieb bleiben gewährt. Gemäss § 178 PBG dürfen alle Bauten (Wohnungen und Gewerbebetrieb) zeitgemäss erneuert werden. Unter den Voraussetzungen von § 178 PBG dürfen die Bauten umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder auch angemessen erweitert werden (Immissionsschutz; siehe auch Art. 33 Abs. 4 SBV). Die Grundeigentümerschaft entscheidet über den Zeitpunkt, wann die bestehenden Bauten durch den Neubau gemäss Baubereich B3 ersetzt werden sollen.

⁵ **Baubereiche C3 und C4:** im Rahmen der anrechenbaren Gebäudeliächen und der Höhenkote dürfen Neubauten erstellt werden.

⁶ **Baubereiche C1 und C2:** Neubauten (mit Pultdach) können im Rahmen der anrechenbaren Gebäudeliächen und der Höhenkote erstellt werden. Eine Baubewilligung wird nur erteilt, wenn mit den Arbeiten zur fachgerechten Sanierung und Renovation des schützswerten Gebäudes (ehemaliger Gasthof Ergel) massgeblich begonnen wurde.

⁷ **Baubereich C5:** im Rahmen der anrechenbaren Gebäudeliäche des bestehenden Gebäudes darf die Baute bis zur Höhenkote (mit Pultdach) verändert werden.

⁸ Auf der Westseite der Baubereiche B3, C1, C2 und C5 sowie auf der Südseite der Baubereiche A3, A4 und A5 ist das oberste Geschoss gemäss Darstellung im Situationsplan von der Fassade zurückzusetzen.

Art. 8

Weitere Baubereiche

¹ Für gedeckte Velo- und Kinderwagenabstellplätze werden im Situationsplan spezielle Baubereiche bis 3.50 m Firsthöhe festgelegt.

² Bei den Baubereichen A3, A4, A5, A6, A7 und C5 werden im Plan die bestehenden Balkone in „Baubereiche bestehende Balkone“ festgelegt.

³ Unterirdische Geschosse sind zulässig und an keine Baubereiche gebunden. Wohn- und Arbeitsräume in Untergeschossen sind nicht zulässig.

⁴ Einstellhallen sind im „Plan Erschliessung und Parkierung (Einstellhallen)“ dargestellt (siehe auch Art. 13 SBV). Die Begrenzungen der Baubereiche haben begleitenden Charakter. Die genaue Zahl der Parkplätze und die dafür nötige Fläche für die Einstellhallen werden im Rahmen der Baubewilligungen festgelegt.

⁵ Spiel- und Freizeitanlagen werden im Umgebungsplan im Rahmen der Baubewilligungen festgelegt und bewilligt.

Art. 9

Architektonische Gestaltung, Baubewilligungsverfahren

¹ Für die architektonische Gestaltung wird eine hohe Qualität verlangt. Die architektonische Gestaltung gemäss Richtprojekt hat begleitende Bedeutung.

² Das Farb- und Materialkonzept zur äusseren Gestaltung der Bauten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen und bewilligen zu lassen.

³ Über die Einordnung der Bauten kann die Baubewilligungsbehörde ein unabhängiges Fachgutachten einholen.

Art. 10

Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer <5° zulässig. Bei den Baubereichen C1, C2 und C5 sind Pultdächer gemäss Richtprojekt zwingend vorgeschrieben (Dachneigung: 5° - 10°).

² Flachdächer sind zu begrünen (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung). Flachdächer können zur Energiegewinnung genutzt werden (siehe auch Art. 6 Abs. 1 SBV). Davon ausgenommen sind Balkone und Vordächer.

¹ Die Bebauung wird in Etappen realisiert. Die Etappen sind nicht vorbestimmt.

² Die angrenzenden Freiräume und durchgehenden Fusswegverbindungen sind gleichzeitig mit den entsprechenden Bauetappen zu erstellen.

Erschliessung, Parkierung

¹ Innerhalb des Bebauungsplans sind max. 1,25 PP / Wohnung zulässig.

Pro Wohnung sind 0,3 Besucher-PP zu erstellen (aufgerundet).

Im Weiteren gilt für die Nicht-Wohnnutzungen (Gewerbe, Verkauf usw.) die Norm des Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) SN 640 281.

² Die auf der Parzelle Nr. 32 vorhandenen gewerblichen Pflichtparkplätze für die Parzelle Nr. 26/957 sind zu zusätzlich berücksichtigen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass ein Teil dieser PP als Standplätze für Gemeinschaftsfahrzeuge oder als Parkplätze für Elektrofahrzeuge mit entsprechender Ausrüstung zum Laden genutzt werden.

⁴ Die Besucher-, IV- und/oder Carsharingparkplätze sind bei den Zufahrten zum Areal oder im Zugangsbereich zu den Einstellhallen gemäss Darstellung im Situationsplan zu erstellen. Die übrigen Abstellplätze sind in Einstellhallen gemäss „Plan Erschliessung und Parkierung (Einstellhallen)“ anzuordnen.

¹ Im Situationsplan werden folgende Verkehrsflächen festgelegt:

Verkehrsflächen

- a. Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr (mit Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen und zu den Vorplätzen bei Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen; Lage und Anordnung der Zu-/Wegfahrt und der Besucherparkplätze für die Baubereiche B1/B2 können im Rahmen der Detailplanung resp. des Baubewilligungsverfahrens verändert werden).

- b. Lage der Ein- / Ausfahrten zu Einstellhallen

- c. Hauszugänge
 - d. Öffentliche Fusswegverbindung (Baubereiche C3 / C5): Die nötigen Wegrechte sind vor Erteilung der ersten Baubewilligung grundbuchlich zu sichern.
 - e. Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze bei Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
 - f. Baubereich für gedeckte Velo- und Kinderwagenabstellplätze.
- 2 Die Beleggestaltung der Verkehrsflächen richtet sich nach dem Richtprojekt Umgebung.

Art. 14

Gemeinsame Einstellhallen

- + Wo mehrere Grundstücke über dieselbe Zu-/Wegfahrt resp. Einstellhalle erschlossen werden (siehe auch Plan Erschliessung und Parkierung), sind im Rahmen der ersten Baubewilligung alle für den Betrieb der gemeinsamen Anlage erforderlichen Rechte grundbuchlich zu sichern. Es sind dies die Einstellhallen der Baubereiche
 - a) B1, B2
 - b) C1, C2, C3, C4.

Art. 15

Veloabstellplätze

- 1 Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu erstellen.
- 2 1/3 der erforderlichen Abstellplätze (Abstellplätze für läglichen Bedarf) sind gemäss Situationsplan in der Nähe der Hauszugänge zu platzieren. Die Abstellplätze sind zu schliessen oder mindestens zu überdachen.
- 3 Die übrigen 2/3 der Abstellplätze können auch in den Baubereichen im Erdgeschoss oder Untergeschoss mit guter Anbindung zum Lift / Treppenhaus erstellt werden. Sie sind in einem abschliessbaren Raum zu platzieren.
- 4 Die Anordnung und Ausgestaltung der Veloabstellplätze haben die Raumbedürfnisse von Spezialvelos (z.B. Velomhänger, Cargo-Bikes, Kindervelos) sowie von Kinderwägen ausreichend zu berücksichtigen.

Freiraumgestaltung

Art. 16

Grundsätze

- 1 Die Gestaltung des Freiraums hat sich an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualitäten und Eigenheiten aufnehmen. Die Gestaltung der Freiräume hat zudem eine zweckmässige Benützung durch verschiedene Altersgruppen (Spielden, Verweilen, Begegnen) sicherzustellen.
- 2 Es sind vorwiegend einheimische, standorttypische Pflanzen zu verwenden. Bei verholzenden Pflanzen sind nur einheimische Sträucher und Bäume zulässig.
- 3 Pflanzen welche - in den Bereichen Biodiversität oder Gesundheit - Schäden verursachen können, dürfen nicht verwendet werden.
- 4 Abtragungen zur Freilegung von Gebädefassaden sind nur zulässig, soweit sie in den Schnittplänen und im Richtprojekt dargestellt sind.

Art. 17

Richtprojekt Freiraum, Pflanzliste

- 1 Das Richtprojekt Freiraum hat wegleitenden Charakter.
- 2 Von den im Plan dargestellten Inhalten, insb. bezüglich der Begrenzungen, kann abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht verschlechtert wird.
- 3 Es sind nur standorttypische Pflanzen und Bäume zu verwenden (die Pflanzliste im Richtprojekt Freiraum ist massgebend).

Art. 18

Konkretisierung im Rahmen der Bauprojekte

- 1 Die im Situationsplan festgelegten Planinhalte sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren in einem verbindlichen Umgebungsplan aufgrund des Richtprojekts Freiraum zu konkretisieren und zu bewilligen.
- 2 Bauten und Freiraumgestaltung auf einem Grundstück sind gemeinsam zu realisieren.

Art. 19

Festsetzungen im Situationsplan

- 1 Im Situationsplan werden folgende Flächen aus dem Plan Freiraum festgelegt:
 - a Grünflächen Baubereiche A
 - b Grünflächen Baubereiche B und C
 - c Spielplätze und Freizeitanlagen
 - d private Gartenbereiche
 - e Strassenraum Küssnachterstrasse
 - f Strassenraum Unterdorfstrasse
 - g Flächenbegrenzungen
 - h Bäume
 - i Entsorgungsanlagen
 - j Hauszugänge
 - k Grünzone (Grünzone G [Gewässerraum] gemäss Zonenplan).

Art. 20

Grünflächen Baubereiche

A

- 1 Das Steilbord zwischen den Baubereichen A ist als Grünbereich möglichst intensiv zu bepflanzen. Die Nähe zur Ufervegetation erfordert eine Abstimmung der Bepflanzung zur Erhaltung eines möglichst naturnahen Landschaftsbildes.
- 2 Das Terrain soll bei Veränderungen terrassenartig abgetreptet werden, so dass höchstens 3 m hohe Stützmauern nötig werden. Der Rückversatz bei mehreren Mauern, der Mauerfuss sowie die Mauerkrone sind zu begrünen.

Art. 21 Grünflächen Baubereiche B, C

¹ Bei den Grünflächen der Baubereiche B und C handelt es sich um extensive Wiesentflächen mit eingestreuten Strauchgruppen. Im Bereich der Sträucher ist eine ebenfalls dem Standort angepasste Staudenmischpflanzung zu verwenden.

² In den extensiven Wesenflächen werden zusätzlich Bäume zweiter Ordnung ("Mittelbäume") oder Bäume dritter Ordnung ("Kleinbäume") in lockerer Anordnung gepflanzt.

Art. 22 Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Die gemäss § 75 Abs. 3c und § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen (15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweisen) sind im Situationsplan und im Richtprojekt Freiraum dargestellt.

² Die in den Plänen dargestellten Flächen haben begleitenden Charakter. Im Rahmen der Baugesuche erfolgt der definitive Flächenmachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

³ Ein Fusswegnetz durchzieht die Spiel- und Freizeitanlagen und verbindet Anlagen und Bauten der Baubereiche B und C über eigene Zugänge zu den Treppenhäusern.

⁴ Es sind Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen gemäss den Kriterien des Merkblatts „Kinder- und Familiengerechtes Bauen“, Pro Juventute 2000 anzubieten. Diese können gemischt oder nach Spielbereichen voneinander getrennt angeboten werden.

⁵ Im Bereich der Spielplätze und Freizeitanlagen sind auch unversiegelte Beläge und eine ausreichende Beschattung vorzusehen.

⁶ Die verschiedenen Flächen sind zueinander im Sinne des Richtprojekts mit organischen, ruhigen Linienführungen zu begrenzen. Gerade Randabschlüsse sind nur entlang der Fassaden zulässig.

Art. 23 Private Gartenbereiche

¹ Die privaten Gartenbereiche dienen als private Aufenthaltsbereiche der angrenzenden Wohnungen. Nutzgartenanlagen sind zulässig.

² Grenzen private Gartenbereiche an Spielplätze oder Freizeitanlagen, dürfen sie in den im Situationsplan ausgewiesenen Bereichen mit Trennelementen (gemäss Art. 25 SBV) abgegrenzt werden.

³ Im Rahmen der Baubewilligungen sind bei den Baubereichen B2 / C3 gegenseitige Nutzungsrechte für die privaten Gartenbereiche grundbuchlich zu regeln oder entsprechende Grenzmutationen für die privaten Gartenbereiche vorzunehmen.

⁴ Die privaten Gartenbereiche sind im Sinne des Richtprojekts mit organischen, ruhigen Linienführungen zu begrenzen. Gerade Randabschlüsse sind nur entlang der Fassaden zulässig.

Art. 24 Strassenraum Küssnacherstrasse

¹ Das Begrünungskonzept gemäss Richtprojekt Freiraum bildet die Grundlage für eine einheitliche, verbindende Erscheinung ("Adressbildung") für die strassenbegleitende Begrünung.

² Jedem Zugangsbereich eines Baubereichs wird ein anderer, standortgerechter Baum (erster oder zweiter Ordnung) zugeteilt. Als Unterbepflanzung wird eine einheitliche Mischung von Sträuchern und Stauden verwendet.

¹ Die Gestaltung des Strassenraums hat die Bedürfnisse sowohl der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe als auch der Gestaltung des Strassenraums (Hochstamm-bäume) zu berücksichtigen.

² Die Unterdorfstrasse wird auf eine Breite von 4,50 m ausgebaut und ist asphaltiert. Der Strassenraum zwischen Baubereichen und Unterdorfstrasse besteht aus einem 1 m breiten Mehrzweckstreifen, aus Zu-/Wegfährten und Besucherparkplätzen. Diese Flächen sind unter sich und zur Fahrbahn der Unterdorfstrasse bezüglich Belag und Farbgebung unterschiedlich zu gestalten. Sie dürfen die Fahrbahn optisch nicht verbreitern.

³ Um das Konzept der durchgrünteren Überbauung bis an den Parzellenrand fortzusetzen, sind zwischen Zufahrten und Parkplätzen auf der Länge der Unterdorfstrasse mindestens drei Strassenbäume zu pflanzen. Deren Baumscheibe ist begrünt und reicht bis an die Strassengrenze.

¹ Zur Gliederung der verschiedenen Nutzflächen sind in den Grenzbereichen der Flächen gestalterische Elemente zu erstellen. Diese unterscheiden sich in Sitzgelegenheiten und Bepflanzungen.

² Die Sitzgelegenheiten befinden sich in den Randbereichen der Flächen von Spielplätzen und Freizeitanlagen und trennen diese gegenüber stark ansteigendem oder abfallendem Terrain ab.

³ Bepflanzungen (Gruppen von Sträuchern) trennen private Gartenbereiche und gemeinschaftlich genutzte Grünflächen.

Art. 27 Bäume

¹ Die Art der Bäume entlang der Küssnacherstrasse bewilligt die Baubewilligungsbehörde gemäss Pflanzliste.

² Für die weiteren Bäume in den Grünflächen gilt die Pflanzliste gemäss Richtprojekt Freiraum.

¹ Die Entsorgungsanlagen gemäss Plan sind verbindlich.

² Aufgrund von Detailprojekten kann die Baubewilligungsbehörde eine Standortverschiebung bewilligen.

Art. 29 Hauszugänge

¹ Die Bauten B1 - B3, sowie die Bauten C3 - C4 weisen Treppenhäuser auf, die einerseits zum Hauszugang führen und andererseits eine direkte Verbindung zu den gemeinschaftlichen Grünflächen (Spielplätze und Freizeitanlagen) aufweisen.

- 2 Die versiegelte/sicherfähige Breite (Asphalt, Ortsbeton, Verbundsteine, Zement-/Natursteinplatten) beträgt max. 1.20 m. Überbreiten bei zusätzlichem Platzbedarf sind als Chaussierung auszuführen.

1 Zur Grünzone (Grünzone G gemäss Zonenplan) sind möglichst natürliche Terrainübergänge zu schaffen.

2 Die Nutzung des Gewässerraums ergibt sich aufgrund der bundesrechtlichen Bestimmungen des GSchG und des Art. 41c GSchV.

3 Der Gewässerraum ist naturnah gemäss den Vorgaben der GSchV zu gestalten.

Art. 30

Grünzone Gewässerraum

Art. 31

Entwässerung, Retention, Versickerung

1 Entwässerungen im Trennsystem sind gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde zu erstellen.

2 Sofern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen nach Weisungen der Gemeinde zu realisieren.

3 Zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe ist die Entwässerung des unverschmutzten Abwassers mit Versickerung / Retention konzeptionell aufzuzeigen.

Art. 32

Energie

Mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser ist mit erneuerbaren Energien zu decken.

Art. 33

Lärmschutz

1 Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II resp. ES III.

2 Das Lärm-Gutachten der Planteam GHS AG vom 13. April 2017 ist integrierender Bestandteil des Bebauungsplans.

3 Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm-Gutachten geprüften Lärmquellen, Gebäudeplatzierungen und / oder Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) erfüllt sind.

4 Gemäss Lärmschutzgutachten sind die heutigen Emissionen des bestehenden Gewerbebetriebs (Parzellen Nr. 29, 410, 950) in der Wohn-/Arbeitszone (bisher geltende Zone W-A) wie auch in der speziellen Mischzone (neu geltende Zone M-S) zu hoch. Zum Schutz des bestehenden Gewerbebetriebs und der angrenzenden Wohnbauten kann der Vorplatz des Betriebs in der Realisierungsstufe 1 eingehaust werden (gemäss Anhang 1 SBV).

Mit dieser baulichen Massnahme sind alle lärmschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten und erfüllt.

Schlussbestimmungen

Der Bebauungsplan Mitte tritt nach der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 34

Inkrafttreten

