



GEMEINDE LUFINGEN

EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

Alle Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Lufingen werden auf

Freitag, 02. Dezember 2011, 19:00 Uhr,

in die Turnhalle des Primarschulhauses Gsteig, Lufingen,
zur Budget-Gemeindeversammlung eingeladen.

Traktanden

- 1. Reservoir Hinter Marchlen: Erweiterung**
Zustimmung zum Objektkredit über Fr. 348'000.-
- 2. Verkauf Gemeindeligenschaft Zürcherstrasse 40/42**
Zustimmung zum Verkauf des Mehrfamilienhauses mit ehemaligem Postlokal an Hubert Stadelmann
- 3. Voranschlag 2012 Politisches Gemeindegut**
Genehmigung des Voranschlages und Festlegung des Steuersatzes pro 2012
- 4. Kommunale Nutzungsplanung**
Anpassung des Zonenplans (Teilumzonung im Gebiet Samichlaus/Gsteig)
- 5. Privater Gestaltungsplan „Vorder Marchlen“**
Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung
- 6. Anfragen gemäss § 51 des Gemeindegesetzes**
(sind mindestens 10 Arbeitstage vor der Versammlung beim Gemeinderat schriftlich einzureichen)

Orientierung aus dem Gemeinderat, Wünsche und Anregungen
Sportlerehrung

Die Gemeindeversammlungsakten liegen ab Freitag, 18. November 2011 während den Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Die Anträge und Weisungen zu den traktandierten Geschäften stehen ab diesem Datum ebenfalls auf unserer Homepage www.lufingen.ch zum Herunterladen bereit. Gedruckte Exemplare können zudem gratis bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung lädt der Gemeinderat alle Teilnehmenden herzlich zum traditionellen Apéro ein.

Der Gemeinderat

Wichtige Anmerkung

Bei der Vorlage 4 an die Gemeindeversammlung handelt es sich um die Teilrevision der Nutzungsplanung Lufingen und bei der Vorlage 5 um den privaten Gestaltungsplan Vorder Marchlen. Zur Beratung und Beschlussfassung stehen einzig und allein die in den Vorlagen umschriebenen Revisionspunkte.

Die Gemeindeversammlung ist das zuständige Organ für die Genehmigung der Bau- und Zonenordnung und damit auch deren Revisionen. Daher können zur Vorlage Kommunale Nutzungsplanung (Traktandum 4) Änderungsanträge gestellt werden.

Der private Gestaltungsplan hingegen wird von privaten Grundeigentümern aufgestellt. Hier entscheidet die Gemeindeversammlung einzig über die Zustimmung zu dieser Planung. Änderungsanträge zur Vorlage privater Gestaltungsplan Vorder Marchlen (Traktandum 5) sind vom Gesetz nicht vorgesehen.

Um einen geordneten Geschäftsgang der Gemeindeversammlung sicherzustellen, sind allfällig zu stellende Änderungsanträge schriftlich zu formulieren und dem Protokollführer zu überreichen. Es ist sowohl für die Versammlungsleitung wie für die Stimmbürger wichtig zu wissen, dass ihnen der präzise Wortlaut eines Änderungsantrages bekannt ist.

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind die in der Gemeinde niedergelassenen Schweizerbürger, welche das achtzehnte Altersjahr zurückgelegt, im Aktivbürgerrecht nicht eingestellt sind und rechtzeitig Heimatschriften deponiert haben. – In der Gemeinde niedergelassene Schweizerbürgerinnen sind im Stimmrecht und in der Wählbarkeit den Männern gleichgestellt.

Stimmregister

Das Stimmregister kann auf der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden.

Gemeindeversammlungsakten

Die Anträge und Akten zuhanden der Gemeindeversammlung liegen auf der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Wünsche und Anregungen

Der Gemeindeversammlung ist eine Fragestunde angeschlossen. In dieser Fragestunde können die Stimmberechtigten Fragen, Wünsche und Anregungen an die Behörden richten. Die Anfragen sollen sich aber nur auf Angelegenheiten beziehen, die von allgemeinem öffentlichen Interesse sind, d.h. die privaten Belange sind ausser acht zu lassen. Durch die Fragestunde wird eine Vertiefung der Beziehungen zwischen Behörde und Bürger erhofft. Rein private Anfragen sind deshalb an die Ressortvorsteher bzw. an die Verwaltung zu richten.

Die Fragestunde soll zeitlich nicht übermässig ausgedehnt werden. Sie wird vom betreffenden Präsidenten geleitet. Die Beantwortung der Fragen erfolgt durch den betreffenden Ressortvorsteher bzw. den Präsidenten. Die Beantwortung der Fragen ist grundsätzlich unverbindlich, zumal es ja nicht möglich ist, dass der Antwortende verbindlich im Namen der gesamten Vorsteherschaft sprechen kann.

Fragen, die ein eingehenderes Studium erfordern, werden zur Prüfung entgegengenommen. Es besteht die Möglichkeit, solche in einer nächsten Fragestunde zu beantworten.

Eine Beschlussfassung über Fragen, Wünsche und Anregungen ist nicht zulässig und die Führung eines Protokolls nicht vorgeschrieben.

Anmerkung

Die vorliegende Bekanntmachung wollen Sie bitte zu den Versammlungen mitnehmen.

Politische Gemeinde Lufingen

Auszug aus dem Gemeindegesetz

Anfragerecht § 51

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine Anfrage an die Gemeindevorsteherschaft zu richten.

Die Anfragen sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherschaft schriftlich einzureichen.

Die Gemeindevorsteherschaft beantwortet die Anfrage in der Gemeindeversammlung. Sie teilt ihre Antwort dem Stimmberechtigten spätestens zu Beginn der Gemeindeversammlung schriftlich mit.

Der Stimmberechtigte hat das Recht auf eine kurze Stellungnahme. Eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort findet nicht statt.

Protokoll § 54

Der Schreiber der Gemeindevorsteherschaft trägt die Ergebnisse der Verhandlungen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollständig in das Gemeindeprotokoll ein.

Der Präsident und die Stimmenzähler prüfen längstens innert sechs Tagen nach Vorlage das Protokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen diese durch ihre Unterschrift. Nachher steht das Protokoll den Stimmberechtigten zur Einsicht offen.

Das Begehren um Berichtigung des Protokolls ist in der Form des Rekurses innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung

Stimmrechtsrekurs

Gegen die gefassten Beschlüsse kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs erhoben werden.

Gemeindebeschwerde

Gegen die gefassten Beschlüsse kann, gestützt auf § 151 Gemeindegesetz (Verstoss gegen übergeordnetes Recht, Überschreitung der Gemeindezwecke oder Unbilligkeit), innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen.

Rekurs- und Beschwerdeinstanz

Vorstehende Rekurse und Beschwerden sind beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, einzureichen. Die Eingaben haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.

Baurechtsrekurs

Gegen die gefassten Beschlüsse der Traktanden 4 und 5 kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden (Verstoss gegen das Planungs- und Baurecht). Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Reservoir Hinter Marchlen

Antrag betreffend Erteilung eines Objektkredites von Fr. 348'000.- für die Erweiterung des Reservoirs Hinter Marchlen von heute 600 m³ auf total 1'000 m³

I. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Erteilung eines Objektkredites von Fr. 348'000.- für die Erweiterung des Reservoirs Hinter Marchlen von heute 600 m³ auf total 1'000 m³ gemäss Genehmigungsprojekt vom 02. März 2011.
2. Die Erstellungskosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung 2012.
3. Der Vollzug obliegt gemäss Art. 22.2 der Gemeindeordnung dem Gemeinderat.

II. WEISUNG

Einleitung

Es gehört zu den Grundanliegen einer Gemeinde, die Bevölkerung mit genügendem Trink- und Löschwasser zu versorgen und für die Baugebiete zukunftsgerichtete Wasserversorgungsnetze aufzubauen und zu unterhalten. Gesundheit, Qualität und Betriebssicherheit spielen dabei eine grosse Rolle.

Die Erstellung der Hauptanlagen zur Versorgung der Bevölkerung bzw. der Baugebiete mit Trinkwasser und zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung fällt in den Aufgabenbereich der Wasserversorgung der Politischen Gemeinde Lufingen. Gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes ist das Gemeinwesen verpflichtet, eine sachgerechte Basiserschliessung sicherzustellen und für deren zeitgerechte Realisierung zu sorgen.

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 1960 stimmten die Versammlungsteilnehmer dem Teilausbau der Wasserversorgung im Dorf, vom Reservoir Gsteig bis nach Hinter Marchlen, inkl. Pumpstation, Fernmeldeanlage und 600 m³ Reservoir Hinter Marchlen zu und bewilligten dafür einen Kredit von Fr. 299'000.-. Damals waren in Lufingen 421 Personen wohnhaft (Stand 31.12.1960).

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision 2001 erstellte der Gemeinderat einen Gemeindeentwicklungsbericht. Demnach beträgt die theoretische Kapazität der Bauzonen bei vollständiger Überbauung der gesamten Bauzonen nach Regelbauweise rund 4'300 Einwohner und 450 Arbeitsplätze. Bei der Ausarbeitung des Generellen Entwässerungsprojekts (GEP) ging der Gemeinderat im Jahre 2004 von rund 2'400 Einwohnern per 2030 aus.

Die Gemeinde Lufingen ist in zwei Druckzonen eingeteilt. Die obere Druckzone umfasst das Gebiet Augwil, Hinter Marchlen und Moosbrunnen sowie das Schulareal Gsteig. Die Versorgung erfolgt im Rahmen der Gruppenwasserversorgung Vororte und Glattal (GVG) über das Netz Kloten.

Die untere Druckzone wird vom Reservoir Hinter Marchlen gespeisen und umfasst das Dorf Lufingen. Die Versorgung erfolgt durch die Rain-Quellen. Zudem läuft zurzeit das Verfahren für die Einspeisung der Samichlausquellen im Gebiet Gsteig. Auch besteht die Möglichkeit, das Reservoir Hinter Marchlen mit GVG-Wasser aus der oberen Druckzone zu füllen, was insbesondere in trockenen Zeiten und bei ungenügendem Quellzufluss wichtig ist.

Während bis ins Jahr 2030 rund 600 Einwohner (Augwil und Höfe) durch die obere Druckzone mit Wasser versorgt werden dürften, wird erwartet, dass dannzumal rund 1'800 Personen ihr Brauchwasser von der unteren Druckzone beziehen werden.

Im Hinblick auf das voraussehbare Bevölkerungswachstum bis 2015 (2'200 Einwohner) bzw. 2030 (2'400 Einwohner) ist das Nutzvolumen im Reservoir Hinter Marchlen zu vergrössern. Dies umso mehr, als das Personenwachstum grossmehrheitlich in Lufingen und somit im Versorgungsgebiet der unteren Druckzone erfolgen wird.

Genehmigungsprojekt

Das bestehende Reservoir Hinter Marchlen mit einem Inhalt von 600 m³, wovon 200 m³ Löschreserve, wird heute im 1-Kammersystem betrieben.

Das Erweiterungsprojekt sieht eine zweite Kammer mit 400 m³ Brauchreserve vor. Das heisst, dass im Endausbau ein Totalvolumen von 1'000 m³ zur Verfügung steht, davon 200 m³ unverändert als Löschwasserreserve. Der neue kubische Behälter lehnt sich an die südöstliche Seite der bestehenden Kammer an. Die Ausführung erfolgt in wasserdichtem Stahlbeton, mit Aussenisolation und einer Erdüberdeckung von 1.0 m.

Im 2010 renovierten Rohrkeller sind die notwendigen Zu- und Abgänge erstellt. Steuerungstechnisch ist lediglich eine Anpassung der Software notwendig.

Die Löschreserve wird im alten Behälter belassen und nicht auf beide Behälter aufgeteilt, damit können die baulichen Anpassungen minimal gehalten werden.

Die Bauarbeiten bedingen eine temporäre Rodung von ca. 310 m² Waldfläche. Nach Beendigung der Bauarbeiten erfolgt die Aufforstung an Ort und Stelle. Das Rodungsgesuch wurde der Fachstelle bereits eingereicht; die Ausschreibung läuft.

Das Genehmigungsprojekt „Erweiterung Reservoir Hinter Marchlen“ wird durch das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) gemäss Schreiben von Ende Mai 2011 in wasserversorgungstechnischer Hinsicht unter Bedingungen gutgeheissen.

Baukosten

Die Baukosten sind aus dem Kostenvoranschlag des Ingenieurbüros Sennhauser, Werner & Rauch AG vom März 2011 ersichtlich und setzen sich wie folgt zusammen (inkl. 8 % MwSt.):

– Erwerb von Rechten	Fr. 2'200.-
– Bauarbeiten	Fr. 184'000.-
– Betriebseinrichtungen	Fr. 48'600.-
– Steuerungsanlage	Fr. 15'000.-
– Diverse Installationen	Fr. 14'000.-
– Umgebungsarbeiten	Fr. 3'200.-
– Technische Arbeiten	<u>Fr. 81'000.-</u>
Total Kostenvoranschlag vom März 2011	<u>Fr. 348'000.-</u>

Finanzpolitische Überlegungen

Dieses Bauvorhaben ist im Finanzplan enthalten. Im Budget 2012 ist ein Betrag von Fr. 350'000.- eingestellt. Die Erweiterung des Reservoirs Hinter Marchlen gehört zum Nachhol- und Entwicklungsbedarf, dessen Realisierungszeitpunkt nun gekommen ist.

Die Folgekosten belasten die Wasserrechnung. Gestützt auf die kantonalen Bestimmungen über den Gemeindehaushalt ist die Investition mit jährlich 10 % des Restbuchwertes abzuschreiben. Auch ist das Fremdkapital zu verzinsen (2012 mit 2,5 %). Die Folgekosten sollten teilweise aus den Anschlussgebühren und durch Entnahme aus der Spezialfinanzierung aufgefangen werden können. Da die Wassergestehungskosten aber eher steigen dürften (insbesondere auch die Kosten für den Bezug von GVG-Wasser), kann eine Erhöhung des Wasserpreises in den kommenden Jahren nicht ausgeschlossen werden. Mit der Erweiterung des Reservoirs Hinter Marchlen und dem damit verbundenen zusätzlichen Speichervolumen wird die Abhängigkeit von GVG-Wasser für die Druckzone Dorf aber reduziert, was den Wasserhaushalt wiederum entlastet.

III. SCHLUSSBEMERKUNG UND ANNAHMEEMPFEHLUNG

Der Gemeinderat erachtet den Zeitpunkt für die Erweiterung des Reservoirs Hinter Marchlen als gegeben. Bei Sanierungs- und Reinigungsarbeiten steht neu eine zweite Kammer zur Verfügung. Die Versorgungssicherheit und die Wasserqualität können damit gesteigert werden. Auch reduziert sich die Abhängigkeit von GVG-Wasser vor allem in trockenen Zeiten. Der Gemeinderat empfiehlt daher den verehrten Stimmberechtigten, der Erweiterung des Reservoirs Hinter Marchlen und damit dem Antrag auf Erteilung eines Kredites von Fr. 348'000.- zuzustimmen.

Lufingen, 26. Oktober 2011

GRB 211/26.10.2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: *J. Badertscher*

Der Schreiber: *K. Renk*

Gemeindeliegenschaft Zürcherstrasse 40/42

Antrag betreffend Verkauf der Liegenschaft Assek.-Nr. 118, Kat.-Nr. 1009, Zürcherstrasse 40/42 (Mehrfamilienhaus mit ehemaligem Postlokal) zu Fr. 1'815'000.- an Hubert Stadelmann

I. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Die Gemeindeliegenschaft Kat.-Nr. 1009, mit Mehrfamilienhaus Assek.-Nr. 118 (ehemaliges Postgebäude), Zürcherstrasse 40/42, Lufingen, wird zum Preis von Fr. 1'815'000.- verkauft. Der zwischen der Politischen Gemeinde Lufingen und Hubert Stadelmann, Kloten, öffentlich beurkundete Kaufvertrag (Anhang) wird genehmigt.
2. Die Liegenschaft wird aus dem Finanzvermögen ausgebucht. Der durch den Verkauf entstehende Verlust im Finanzvermögen von Fr. 250'000.- wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Der Vollzug (inkl. grundbuchamtliche Erledigung) obliegt gemäss Art. 22.2 der Gemeindeordnung dem Gemeinderat.

II. WEISUNG

Einleitung

Die Politische Gemeinde Lufingen besitzt an der Zürcherstrasse 40/42 die Liegenschaft Kat.-Nr. 1009 im Halte von 1'064 m² mit dem Mehrfamilienhaus Assek.-Nr. 118, Baujahr 1815.

Der Erwerb der Liegenschaft erfolgte mit Gemeindeversammlungsbeschluss Nr. 9 vom 02. Oktober 1987. Gemäss damaliger Weisung standen für den Gemeinderat insbesondere zwei Gründe im Vordergrund, weshalb die Gemeinde die Liegenschaft Zürcherstrasse 40/42 erwerben sollte:

- a) Möglichkeit zum Einbau einer Post an geeigneter Lage, anstelle des heute unbefriedigenden und viel zu kleinen Postlokals
- b) Erhaltung der schönen Dorfschmiede als kulturhistorisches Objekt.

Verkaufsgründe

Mangels Interessenten konnte der Erhalt der Dorfschmiede als kulturhistorisches Objekt nicht verwirklicht werden. Wohl konnte im Jahre 2002 mit einem gelernten ehemaligen Schmied eine Vereinbarung abgeschlossen werden. Ein lebendiges Museum mit gelegentlichen Besichtszeiten für die Bevölkerung war es aber auch während den drei Vertragsjahren nie. Im Frühling 2008 schenkte der Gemeinderat der Gesellschaft zur Schmitte Bassersdorf das Inventar. Der Versuch, die leerstehenden Räumlichkeiten zu vermieten erwies sich wegen des Investitionsbedarfes als schwierig.

Im Zuge der Überprüfung ihres Poststellen-, Agentur- und Filialnetzes hat die Schweizerische Post entschieden, aus betriebswirtschaftlichen Gründen inskünftig in Lufingen eine Postagentur zu betreiben. Seit dem 19. September 2009 sind reduzierte Postdienstleistungen im Volg-Laden erhältlich, unter gleichzeitiger Schliessung der ehemaligen Poststelle an der Zürcherstrasse 40. Wohl ist die Poststelle bisher nicht zurückgebaut worden, eine Wiedereröffnung in den alten

Räumlichkeiten als Poststelle ist aber unrealistisch. Zurzeit werden die ehemaligen Posträumlichkeiten von Manuel Steck als Probelokal für seine Musikgruppe genutzt.

Mit der Aufgabe der Poststelle und der Nichtrealisierung des Dorfmuseums mangels Interessenten stellte sich für den Gemeinderat die Frage, was mit der Liegenschaft im Finanzvermögen weiter geschehen soll.

Da die derzeitigen Mieter am Erwerb ihrer Wohnungen kein Interesse zeigten, wurde die Idee der Bildung von Stockwerkeigentum fallen gelassen. Auf eine Neuvermietung des Erdgeschosses wurde aufgrund des notwendigen Investitionsbedarfes verzichtet.

Somit steht der Verkauf der Liegenschaft im Vordergrund. Dies umso mehr, als sich die Gemeinde in der jüngeren Vergangenheit zunehmend verschulden musste, um die grossen Investitionen tätigen zu können (Neubau Feuerwehrlokal, Erweiterungen Alterszentrum Embrachertal und Schulhausanlage Gsteig etc.).

Die mit der Gebäudeschätzung beauftragte Firma Meier + Partner Immobilien und Verwaltungs AG, Bülach, ermittelte für die Liegenschaft einen Verkehrswert von Fr. 1'850'000.-. Der Gemeinderat stufte den Verkehrswert als eher tief ein und inserierte mit einem Verkaufspreis von Fr. 2'150'000.-. Gespräche mit Interessenten zeigten aber, dass sogar die Liegenschaftenschätzung an der oberen Grenze des erzielbaren Preises ist. So unterbreitete lediglich Hubert Stadelmann, Kloten ein konkretes Angebot zu einem Preis von über Fr. 1,8 Mio.

Verkaufspreis

Im Auftrag des Gemeinderates ermittelte die Meier + Partner Immobilien und Verwaltungs AG, Bülach, für die Liegenschaft Zürcherstrasse 40/42 einen Verkehrswert von Fr. 1'850'000.-. Darin berücksichtigt sind die starken Abnützungen der Posträumlichkeiten und der sehr starke Sanierungsbedarf der ehemaligen Schmitte.

Nicht berücksichtigt ist die Renovation einer 4 ½-Zimmerwohnung, welche neu vermietet werden müsste. Die Renovationskosten werden auf rund Fr. 15'000.- geschätzt. Je nach Nutzung der ehemaligen Posträumlichkeiten ist mit Rückbaukosten von rund Fr. 20'000.- der ehemaligen Poststelle zu rechnen. Unter Berücksichtigung dieser Aufwendungen entspricht der von Herrn Hubert Stadelmann offerierte Kaufpreis von Fr. 1'815'000.- dem Marktpreis.

Abschreibungsbedarf im Finanzvermögen

Das Finanzvermögen der Gemeinden ist gemäss Gemeindegesetz nach kaufmännischen Grundsätzen zu bilanzieren. Dabei hat nach jeweils längstens zehn Jahren eine generelle Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen zu erfolgen. Die letzte vom Kanton angeordnete Neubewertung erfolgte per 01. Januar 2006.

Abgestützt auf die kantonalen Vorgaben wurde dabei der Wert der Liegenschaft Zürcherstrasse 40/42 mit Fr. 2'065'000.- ermittelt. Nachdem als Verkaufspreis lediglich Fr. 1'815'000.- erzielt werden konnte, ist mit der Ausbuchung der Liegenschaft aus dem Finanzvermögen auch eine ausserordentliche Abschreibung von Fr. 250'000.- zu verbuchen.

III. SCHLUSSBEMERKUNG UND ANNAHMEEMPFEHLUNG

Der Gemeinderat erachtet unter Berücksichtigung aller Sachumstände den Verkauf des Mehrfamilienhauses mit der ehemaligen Poststelle und den Abschluss des Kaufvertrages mit Hubert Stadelmann als zweckmässig und die ausgehandelten Konditionen als im Interesse der Gemeinde liegend.

Er empfiehlt daher den verehrten Stimmberechtigten, dem Verkauf der Liegenschaft Zürcherstrasse 40/42 zuzustimmen und den Kaufvertrag in der vorliegenden Fassung (Anhang) gestützt auf Art. 13.6 der Gemeindeordnung zu genehmigen.

Lufingen, 09. November 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: *J. Badertscher*

Der Schreiber: *K. Renk*

Kaufvertrag

Politische Gemeinde Lufingen, 8426 Lufingen, als Alleineigentümerin
heute vertreten durch den Gemeinderat, dieser mit Vollmacht vertreten durch
Kurt Renk, geb. 02.02.1962, von Embrach, Winklerstrasse 37, 8424 Embrach

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

Herr **Hubert Stadelmann**, geb. 18.11.1950, Bürgerort: Inwil, Zivilstand: nicht
verheiratet, Hintergasse 2, 8302 Kloten, als Alleineigentümer,

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Embrach

Gemeinde: Lufingen

Grundbuch Blatt 61, Liegenschaft, Kataster Nr. 1009, Lufingen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 1009, Lufingen, Plan Nr. 1
1064 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude öffentlich, Nr. 06300118, Zürcherstrasse 42, 40	308 m ²
- Nebenbaute	21 m ²
- Nebenbaute	17 m ²

Bodenbedeckungsarten:

- Trottoir	52 m ²
- Gebäude	308 m ²
- Strasse, Weg	1 m ²
- befestigte Fläche	545 m ²
- Gartenanlage	158 m ²

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

Recht:

Baurecht für vier Garagen

Dat. 19.12.1994, SP 299

coll.ab/

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss vorgelegtem Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Dienstbarkeit ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Der Kaufpreis beträgt Fr. 1'815'000.00 (Franken eine Million achthundertfünftehtausend) und sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das PC-Konto Nr. 80-31816-0 lautend auf Gemeinde-gutsverwaltung Lufingen, zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearing-schluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Zustimmung der Gemeindeversammlung Lufingen zu erfolgen (vgl. auch Ziffer 12 hinten). Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, per Ende des Monats in der die Eigentumsübertragung stattfindet.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Die Urkundsperson hat den Parteien empfohlen, ein Mängelprotokoll über die heute eventuell bestehenden Schäden aufzunehmen. Mängel, welche vor der Eigentumsübertragung neu entstehen, hat die veräussernde Partei auf ihre Kosten zu reparieren.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice ist der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

8. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Für das Vertragsobjekt bestehen diverse Mietverhältnisse, auf deren Spezifikation in diesem Vertrag ausdrücklich verzichtet wird. Diese Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der erwerbenden Partei zu übergeben. Die veräussernde Partei wird die Mieter über die Handänderung informieren.

9. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
10. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallatio-
nen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallatio-
nen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handände-
rung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als
fünf Jahre vergangen sind.

Die veräussernde Partei erklärt, dass die letzte Kontrolle am 31.10.2011 erfolgte. Sie übergibt der erwerbenden Partei anlässlich Eigentumsübertragung den Sicherheitsnachweis.

11. Die Parteien erklären, dass für die Wohnungen im Vertragsobjekt folgende amtliche Wohnungsnummern 1, 2, 101 und 102 vergeben wurden.
12. Die erwerbende Partei nimmt zur Kenntnis, dass bezüglich des Vertragsobjektes die Mutation Nr. 212 noch nicht vollzogen ist und daher das Trottoirgebiet von 52m² Fläche von dem Vertragsobjekt an die Politische Gemeinde Lufingen (zu Kat.-Nr. 672, Aspstrasse) entschädigungslos abzutreten ist. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, auf erstes Verlangen der Politischen Gemeinde Lufingen den diesbezüglichen Abtretungsvertrag zu unterzeichnen.
13. Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Lufingen abgeschlossen.

Die veräussernde Partei verpflichtet sich, das Geschäft an der nächsten Gemeindeversammlung, am 02.12.2011, zur Genehmigung vorzulegen.

Sollte der Erwerb durch die Gemeindeversammlung nicht genehmigt werden, fällt der Vertrag ohne weiteres dahin.

Embrach, 2011

Die veräussernde Partei:

Politische Gemeinde Lufingen
Kurt Renk, mit Vollmacht

Die erwerbende Partei:

Hubert Stadelmann:
.....

BERICHT DES GEMEINDERATES ZUM VORANSCHLAG UND ZUR STEUERDEKRETIERUNG PRO 2012 FÜR DAS POLITISCHE GEMEINDEGUT

Allgemeines

Gegenüber dem Voranschlag 2011 erhöht sich in der Laufenden Rechnung der Aufwand um Fr. 373'266.00 (4,38 %) und der Ertrag um Fr. 1'188'780.00 (16,43 %).

Laufende Rechnung

Der für das Jahr 2011 veranschlagte einfache Steuerertrag von Fr. 4'300'000.00 konnte bis heute um gut Fr. 50'000.00 übertroffen werden. Gestützt darauf, sowie unter Berücksichtigung der wachsenden Anzahl Steuerpflichtigen, wurde für das Jahr 2012 ein Ertrag von Fr. 4'400'000.00 angenommen. Der Investitionsumfang, abgestützt auf das Mehrjahresprogramm (Finanzplan), ist ausgewiesen. In den nächsten Jahren wird beabsichtigt, den notwendigen Unterhalt zur Werterhaltung und sinnvolle Ergänzungen an der Infrastruktur auszuführen, um so die heutige Lebensqualität gewährleisten zu können. Der Gemeinderat hat sich das Ziel gesetzt für die nächsten Jahre einen stabilen Gesamtsteuerfuss auf unter 100 % zu halten. Ein ehrgeiziges, aus heutiger Sicht aber noch erreichbares Ziel. Ein gesunder und ausgewogener Finanzhaushalt ist sicherzustellen, was nach Ansicht des Gemeinderates mit dem vorliegenden Budget gewährleistet ist.

Behörden und Allgemeine Verwaltung

Infolge Anstellung einer neuen Mitarbeiterin erhöhen sich die Lohnkosten.

Rechtschutz und Sicherheit

Für zusätzliche Dienste die von der Kantonspolizei Zürich nicht angeboten werden, wurden zusätzlich Fr. 10'000.00 im Budget eingestellt.

Bildung

Der Aufwand im Bildungswesen erhöht sich um Fr. 391'000.00 auf Fr. 2'800'100.00, der Ertrag um Fr. 14'560.00 auf Fr. 124'400.00, was einen Netto Mehraufwand von Fr. 376'440.00 gegenüber dem letzten Voranschlag ergibt. Gestiegene Schülerzahlen verursachen einen erheblichen Anstieg der Lohnkosten bei den Lehrpersonen. Im Kindergarten plus Fr. 27'000.00, bei der Primarschule plus Fr. 235'000.00 und in der Sonderschulung plus Fr. 58'000.00. In der Sonderschulung haben wir mehr Kinder, die nicht in auswärtigen Sonderschulen, sondern integrativ geschult werden. Im Voranschlag haben wir deshalb zusätzlich 20 % mehr Lektionen budgetiert. Der fertig gestellte Erweiterungsbau erhöht den Reinigungsaufwand, was im Voranschlag dazu führt, dass wir einen leicht höheren Gesamtaufwand beim Konto Liegenschaften erhalten. In der Schulverwaltung musste ebenfalls das Arbeitspensum an den gestiegenen Arbeitsaufwand angepasst werden, im Voranschlag wurden dafür Fr. 52'000.00 berücksichtigt.

Kultur und Freizeit

Die Aufwendungen und Erträge bleiben im gleichen Rahmen.

Gesundheit

Mit dem Inkrafttreten des Spitalplanungs- und finanzierungsgesetzes (SPFG) auf den 1. Januar 2012 ergeben sich grundsätzliche Änderungen bei der Finanzierung der Spital- und Pflegeversorgung. Nach heutigem Recht teilen sich Kanton und Gemeinden die Mitfinanzierungspflicht der öffentlichen Hand sowohl bei der Spitalversorgung wie auch bei der Pflegeversorgung (Pflegeheime und Spitex). Bei der Spitalversorgung liegt die Hauptlast mit einem Anteil von 77 % (Rechnungsjahr 2008) beim Kanton (Gemeinden 23 %), während umgekehrt bei der Pflegeversorgung die Hauptlast mit einem Anteil von 86 % von den Gemeinden (Kanton 14 %) getragen wird. Das in der Vernehmlassung mehrheitlich begrüßte und im SPFG umgesetzte Modell 100/0 führt zu einer Bereinigung der Finanzströme, indem ab 2012 die Spitalversorgung ausschliesslich vom Kanton und die Pflegeversorgung ausschliesslich von

den Gemeinden mitfinanziert werden soll (Betrifft Konto-Nrn. 400.3620, 400.3620.1, 410.3620, 415.3620, 415.3630, 440.3650 und 445.3650).

Soziale Wohlfahrt

Für Ergänzungsleistungen sind Fr. 150'000.00 (Vorjahr Fr. 190'000.00) und für EL-Krankheits- und Behinderungskosten Fr. 90'000.00 (Vorjahr Fr. 35'000.00) im Budget eingestellt. Für die Aufbaukosten einer Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde sind Fr. 17'000.00 reserviert. Der Beitrag an das Jugendsekretariat beläuft sich auf Fr. 65'000.00 (Vorjahr Fr. 48'110.00). Der Defizitanteil beim Regionalen Altersheim beträgt Fr. 12'300.00 (Vorjahr Fr. 70'360.00). Bei der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe muss mit geringeren Staatsbeiträgen gerechnet werden. Wir rechnen mit Fremdplatzierungskosten von Fr. 52'000.00 (Vorjahr Fr. 105'000.00). Für Kleinkinderbetreuungsbeiträge mussten Fr. 24'000.00 berücksichtigt werden. Die Fremdplatzierung muss von der Gemeinde vollumfänglich selbst getragen werden, daher wurde im Konto 589.4361 kein Ertrag budgetiert.

Verkehr

Die Aufwendungen und Erträge bleiben im gleichen Rahmen.

Umwelt und Raumordnung

Die Aufwendungen und Erträge bleiben im gleichen Rahmen.

Volkswirtschaft

Die Aufwendungen und Erträge bleiben im gleichen Rahmen.

Finanzen und Steuern

Mehrertrag bei den ordentlichen Steuern Rechnungsjahr (Fr. 67'000), Mehrertrag bei den ordentlichen Steuern früherer Jahre (Fr. 80'000.00), Mehrertrag bei den Quellensteuern (Fr. 20'000.00), Minderaufwand bei den passiven Steuerauscheidungen (Fr. 45'000.00), Mehrertrag bei den Grundstückgewinnsteuern (Fr. 200'000.00). Beim Finanzausgleich kann mit einem Nettoertrag von Fr. 667'084.00 gerechnet werden. Es kann mit einer Entschädigung von Fr. 400'000.00 (Vorjahr Fr. 370'000.00) aus der Verfüllung der Deponien gerechnet werden.

Gebührenhaushalt

Gemeindeantenne (321), Wasserwerk (701), Abwasserbeseitigung (710) und Abfallbeseitigung (720) sind – wie kantonally vorgeschrieben – selbsttragend zu gestalten. Es werden seit dem Jahr 2000 Spezialfinanzierungskonten geführt, in welche die jeweiligen Betriebsgewinne- und verluste vorgetragen werden.

Abschreibungen

Für ordentliche Abschreibungen müssen Fr. 1'076'000.00 (Vorjahr Fr. 1'161'000.00) aufgewendet werden.

Investitionsrechnung

Für Investitionen im Finanz- und Verwaltungsvermögen sind Ausgaben von Fr. 1'472'000.00 und Einnahmen von Fr. 212'000.00 budgetiert. Für den Ersatz der EDV-Anlage sind Fr. 20'000.00 budgetiert. Für den Spielplatz wurden Fr. 25'000.00, für die Brandschutzmassnahmen Schultrakt Gsteig Fr. 145'000.00 berücksichtigt. Für die Beschattung Oberlichter (altes Schulhaus) und das Rollarchiv wurden insgesamt Fr. 38'000.00 eingestellt. Für die Strassensanierungen der Schützenhausstrasse, Tobelrütistrasse und Augwilerstrasse sind insgesamt Fr. 180'000.00 budgetiert. Für den Lärmschutz Augwil sind Fr. 300'000.00 reserviert. Im Bereich Wasserwerk sind netto Fr. 360'000.00 eingestellt, der Hauptteil ist für die Erweiterung des Reservoirs Hintermarchlen reserviert. Im Bereich Abwasserbeseitigung sind netto Fr. 119'000.00 budgetiert, der Beitrag an die ARA Rorbas beträgt Fr. 59'000.00 (Vorjahr Fr. 70'000.00). Für den Bau einer Urnennische sind Fr. 35'000.00 im Budget eingestellt.

Für die Sanierung der Gewässer sind insgesamt Fr. 150'000.00 (Vorjahr Fr. 130'000.00) berücksichtigt.

Steuersatz/Steuerdekretierung

Zur Deckung des Aufwandüberschusses der Laufenden Rechnung des Politischen Gemeindegutes sind 67 Steuerprozent erforderlich. Die Sekundarschule behält ihren Steuerfuss von 22 % bei. Somit ergibt sich ein unveränderter Gesamtsteuerfuss von 89 %. Einschliesslich der Kirchensteuer wird der Steuerfuss 2012 für Reformierte voraussichtlich auf 103 % und für Katholiken 101 % belaufen.

Der Steuerfuss der Gemeinde Lufingen zeigt folgende Entwicklung (in Prozenten):

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Gemeindegut	67	67	67	67	67	67	67	67
Sekundarschule	22	22	22	22	22	22	22	22
Gesamt	89	89	89	89	89	89	89	89
Ref. Kirche	11	15	14	14	14	14	14	14
Kath. Kirche	15	14	12	12	12	12	12	12

Antrag

Wir laden Sie ein, sehr verehrte Stimmberechtigte, den Voranschlag 2012 für das Politische Gemeindegut Lufingen im Sinne des gemeinderätlichen Abschieds zu genehmigen und der Festsetzung des Steuerfusses der Politischen Gemeinde auf 67 % zuzustimmen.

18.10.2011/ba

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: *Jürg Badertscher*

Der Schreiber: *Kurt Renk*

Voranschlag 2012

Politische Gemeinde 8426 Lufingen

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>Seite</i>
1. Uebersicht	19 - 21
2. Laufende Rechnung - Zusammenzug nach Sachgruppen	22
3. Laufende Rechnung - Zusammenzug nach Aufgabenbereichen	23
4. Laufende Rechnung - Einzelkonten nach Aufgaben gegliedert	24 - 26
5. Investitionsrechnung - Zusammenzug nach Sachgruppen	27 - 28
6. Investitionsrechnung - Einzelkonten nach Aufgaben gegliedert	29 - 31
7. Abschreibungstabelle	32
8. Abschiede	33

Finanzvorstand: Jürg Badertscher

Rechnungsführer: Andreas Beusch

1. Übersicht

Voranschlag 2011				Voranschlag 2012	
Aufwand	Ertrag			Aufwand	Ertrag
		1. Steuerfuss 2012			
		a) Zu deckender Aufwandüberschuss			
8'513'280.00		Aufwand der Laufenden Rechnung		8'886'546.00	
	4'354'390.00	Ertrag der Laufenden Rechnung ohne ordentliche Steuern Voranschlagsjahr			5'476'170.00
	4'158'890.00	Zu deckender Aufwandüberschuss			3'410'376.00
8'513'280.00	8'513'280.00			8'886'546.00	8'886'546.00
		b) Steuerfuss / Steuerertrag			
4'158'890.00		Zu deckender Aufwandüberschuss (wie oben)		3'410'376.00	
		Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100 % Fr. 4'400'000.00			
		(Vorjahr) Fr. 4'300'000.00			
		Steuerertrag somit bei: 67 % Steuern			2'948'000.00
	2'881'000.00	Steuerertrag (Vorjahr) bei: 67 % Steuern			
		Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung			
-		> Zunahme Eigenkapital / Abnahme Bilanzfehlbetrag		-	
		Aufwandüberschuss der Laufenden Rechnung			
	1'277'890.00	> Entnahme aus Eigenkapital			462'376.00
4'158'890.00	4'158'890.00			3'410'376.00	3'410'376.00
Fr. <u>1'161'000.00</u> c) Abschreibungen im Aufwand der Laufenden Rechnung				Fr. <u>1'076'000.00</u>	

1. Übersicht

	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
2. Laufende Rechnung						
Total Aufwand	8'886'546.00		8'513'280.00		7'760'066.29	
Total Ertrag		8'424'170.00		7'235'390.00		7'322'776.65
Aufwandüberschuss		462'376.00		1'277'890.00		437'289.64
Ertragsüberschuss	-		-		-	
	8'886'546.00	8'886'546.00	8'513'280.00	8'513'280.00	7'760'066.29	7'760'066.29
3. Investitionen im Verwaltungsvermögen						
a) <i>Nettoinvestitionen</i>						
Total Ausgaben	1'472'000.00		5'016'000.00		4'035'099.60	
Total Einnahmen		212'000.00		110'000.00		338'745.45
Nettoinvestitionen		1'260'000.00		4'906'000.00		3'696'354.15
Einnahmenüberschuss	-		-		-	
	1'472'000.00	1'472'000.00	5'016'000.00	5'016'000.00	4'035'099.60	4'035'099.60
b) <i>Finanzierung I</i>						
Nettoinvestitionen	1'260'000.00		4'906'000.00		3'696'354.15	
Einnahmenüberschuss		-		-		-
Abschreibungen Verwaltungsvermögen		1'076'000.00		1'161'000.00		658'354.15
Aufwandüberschuss der LR	462'376.00		1'277'890.00		437'289.64	
Ertragsüberschuss der LR		-		-		-
Finanzierungsfehlbetrag I		646'376.00		5'022'890.00		3'475'289.64
Finanzierungsüberschuss I	-		-		-	
	1'722'376.00	1'722'376.00	6'183'890.00	6'183'890.00	4'133'643.79	4'133'643.79

	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4. Investitionen im Finanzvermögen						
a) <i>Nettoveränderungen</i>						
Total Ausgaben	-		59'000.00		-	
Total Einnahmen		-		-		-
Nettoveränderungen	-	-	-	59'000.00	-	-
	-	-	59'000.00	59'000.00	-	-
b) <i>Finanzierung II</i>						
Nettoveränderungen	-	-	59'000.00	-	-	-
Finanzierungsfehlbetrag I	646'376.00		5'022'890.00		3'475'289.64	
Finanzierungsüberschuss I		-		-		-
Finanzierungsfehlbetrag II		646'376.00		5'081'890.00		3'475'289.64
Finanzierungsüberschuss II	-		-		-	
	646'376.00	646'376.00	5'081'890.00	5'081'890.00	3'475'289.64	3'475'289.64
5. Veränderungen Kapitalkonto						
Eigenkapital Beginn Rechnungsjahr		5'710'841.36		6'988'731.36		7'426'021.00
Bilanzfehlbetrag Beginn Rechnungsjahr						
Abschreibungen Bilanzfehlbetrag						
Aufwandüberschuss der LR	462'376.00		1'277'890.00		437'289.64	
Ertragsüberschuss der LR		-		-		-
Eigenkapital Ende Rechnungsjahr	5'248'465.36		5'710'841.36		6'988'731.36	
Bilanzfehlbetrag Ende Rechnungsjahr						
	5'710'841.36	5'710'841.36	6'988'731.36	6'988'731.36	7'426'021.00	7'426'021.00

Konto	Laufende Rechnung	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
	Artengliederung LR	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3	AUFWAND	8'886'546.00		8'513'280.00		7'760'066.29	
30	Personalaufwand	1'821'340.00		1'558'035.00		1'578'079.05	
31	Sachaufwand	1'733'860.00		1'746'365.00		1'807'938.18	
32	Passivzinsen	158'000.00		190'900.00		142'513.62	
33	Abschreibungen	1'101'000.00		1'186'000.00		714'727.75	
35	Entschädigungen für die Dienstleitungen anderer Gemeinwesen	1'755'086.00		1'308'500.00		1'202'141.15	
36	Betriebs- und Defizitbeiträge	1'490'660.00		1'679'680.00		1'476'931.05	
38	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Stiftungen	86'600.00		45'500.00		63'493.24	
39	Interne Verrechnungen	740'000.00		798'300.00		774'242.25	
4	ERTRAG		8'424'170.00		7'235'390.00		7'322'776.65
40	Steuern		3'955'000.00		3'543'000.00		3'342'552.90
41	Regalien und Konzessionen						1'054.70
42	Vermögenserträge		394'800.00		523'000.00		545'496.97
43	Entgelte		1'340'800.00		1'301'840.00		1'635'949.02
44	Anteile und Beiträge ohne Zweckbindung		1'419'070.00		506'000.00		538'165.10
45	Rückerstattungen von Gemeinwesen		267'200.00		225'250.00		232'842.51
46	Beiträge mit Zweckbindung		193'800.00		235'400.00		223'761.10
48	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Stiftungen		113'500.00		102'600.00		28'712.10
49	Interne Verrechnungen		740'000.00		798'300.00		774'242.25
	Total	8'886'546.00	8'424'170.00	8'513'280.00	7'235'390.00	7'760'066.29	7'322'776.65
	Netto Aufwand		462'376.00		1'277'890.00		437'289.64
	Gesamttotal	8'886'546.00	8'886'546.00	8'513'280.00	8'513'280.00	7'760'066.29	7'760'066.29

Konto	Laufende Rechnung	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
	Funktionale Gliederung LR	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	BEHÖRDEN UND ALLGEMEINE VERWALTUNG	1'129'800.00	327'000.00	1'089'700.00	322'000.00	1'263'106.00	490'366.60
1	RECHTSCHUTZ UND SICHERHEIT	186'000.00	28'500.00	181'700.00	28'500.00	202'241.00	25'347.50
2	BILDUNG	2'800'100.00	124'400.00	2'409'100.00	109'840.00	2'360'597.05	104'381.75
3	KULTUR UND FREIZEIT	199'600.00	138'600.00	208'100.00	150'600.00	207'321.75	157'429.80
4	GESUNDHEIT	273'300.00		365'700.00		326'845.65	264.00
5	SOZIALE WOHLFAHRT	689'800.00	248'200.00	750'270.00	312'650.00	663'566.30	345'361.76
6	VERKEHR	441'210.00	77'600.00	461'210.00	90'300.00	381'120.80	80'979.85
7	UMWELT UND RAUMORDNUNG	1'077'700.00	976'400.00	979'300.00	875'400.00	935'449.89	870'357.74
8	VOLKSWIRTSCHAFT	242'950.00	379'600.00	248'400.00	385'100.00	146'143.00	354'344.60
9	FINANZEN UND STEUERN	1'846'086.00	6'123'870.00	1'819'800.00	4'961'000.00	1'273'674.85	4'893'943.05
	Total	8'886'546.00	8'424'170.00	8'513'280.00	7'235'390.00	7'760'066.29	7'322'776.65
	Netto Aufwand		462'376.00		1'277'890.00		437'289.64
	Gesamttotal	8'886'546.00	8'886'546.00	8'513'280.00	8'513'280.00	7'760'066.29	7'760'066.29

4. Laufende Rechnung - Einzelkonten nach Aufgaben gegliedert

Konto	Laufende Rechnung Funktionale Gliederung LR	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	BEHÖRDEN UND ALLGEMEINE VERWALTUNG	1'129'800.00	327'000.00	1'089'700.00	322'000.00	1'263'106.00	490'366.60
011	Legislative	35'500.00		39'000.00		26'131.85	
012	Exekutive	149'000.00		146'000.00		144'621.00	
020	Gemeindeverwaltung	871'000.00	262'000.00	816'100.00	256'000.00	1'005'098.65	424'154.60
030	Leistungen für Pensionierte	10'500.00		10'500.00		10'176.00	
090	Verwaltungsliegenschaften	63'800.00	65'000.00	78'100.00	66'000.00	77'078.50	66'212.00
1	RECHTSCHUTZ UND SICHERHEIT	186'000.00	28'500.00	181'700.00	28'500.00	202'241.00	25'347.50
100	Rechtspflege	69'100.00	20'000.00	75'900.00	20'000.00	123'206.45	18'722.50
110	Polizei	19'000.00	2'000.00	9'000.00	2'000.00	8'495.00	3'625.00
120	Rechtssprechung	11'200.00	3'500.00	11'200.00	3'500.00	3'848.35	
140	Feuerwehr und Feuerpolizei	67'300.00		66'700.00		48'193.05	
150	Militär	2'000.00		2'000.00		1'333.20	
160	Zivilschutz	17'400.00	3'000.00	16'900.00	3'000.00	17'164.95	3'000.00
2	BILDUNG	2'800'100.00	124'400.00	2'409'100.00	109'840.00	2'360'597.05	104'381.75
200	Kindergarten	300'300.00		275'550.00		241'868.75	
210	Primarschule	1'261'500.00	21'300.00	1'039'425.00	19'700.00	946'409.45	17'909.20
213	Mittagstisch	52'500.00	52'300.00	46'400.00	41'040.00	46'124.90	29'712.15
214	Musikschule	92'100.00		88'450.00		94'973.30	
217	Schulliegenschaften und -anlagen	424'600.00	22'800.00	416'800.00	33'100.00	455'556.75	26'843.25
218	Volksschule Sonstiges	92'100.00		82'215.00		58'948.85	1'520.90
219	Schulverwaltung	283'850.00		230'000.00		212'878.75	204.75
220	Sonderschulung (ohne Sonderklassen)	293'150.00	28'000.00	230'260.00	16'000.00	303'836.30	28'191.50
3	KULTUR UND FREIZEIT	199'600.00	138'600.00	208'100.00	150'600.00	207'321.75	157'429.80
300	Kulturförderung	9'500.00		8'000.00		6'530.15	
310	Denkmalpflege, Heimatschutz	100.00		100.00		100.00	
321	Antennen- und Kabelanlagen	138'600.00	138'600.00	150'600.00	150'600.00	157'429.80	157'429.80
330	Parkanlagen, Wanderwege	30'900.00		29'900.00		23'738.15	
340	Sport	20'500.00		19'500.00		19'523.65	
4	GESUNDHEIT	273'300.00		365'700.00		326'845.65	264.00
400	Spitäler	20'000.00		193'300.00		179'377.10	
410	Kranken- und Pflegeheime			69'800.00		68'169.10	

4. Laufende Rechnung - Einzelkonten nach Aufgaben gegliedert

Konto	Laufende Rechnung Funktionale Gliederung LR	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
415	Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime	160'000.00					
440	Ambulante Krankenpflege	30'200.00		67'500.00		43'425.30	
445	Beiträge an private Institutionen und freiberufliche Pflegefachpersonen	35'000.00					
450	Krankheitsbekämpfung	15'000.00		15'000.00		13'873.55	
460	Schulgesundheitsdienst	3'600.00		11'300.00		12'958.35	
470	Lebensmittelkontrolle	2'300.00		1'600.00		2'246.25	264.00
490	Gesundheitswesen Übriges	7'200.00		7'200.00		6'796.00	
5	SOZIALE WOHLFAHRT	689'800.00	248'200.00	750'270.00	312'650.00	663'566.30	345'361.76
500	Sozialversicherung Allgemeines	17'000.00	3'600.00	17'000.00	4'450.00	8'000.00	5'371.00
520	Krankenversicherung	60'000.00	60'000.00	80'000.00	80'000.00	56'708.00	56'708.00
530	Zusatzleistungen zur AHV/IV	262'000.00	82'000.00	247'000.00	85'200.00	200'156.00	89'145.00
540	Jugend	112'500.00		68'910.00		88'943.50	86.35
550	Invalidität	3'500.00		3'500.00		3'373.00	
570	Altersheime	12'300.00		70'360.00		87'474.00	
580	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	63'000.00	2'000.00	68'000.00	16'000.00	81'704.60	51'117.00
588	Asylbewerberbetreuung	73'500.00	100'000.00	80'500.00	75'000.00	66'836.75	113'553.96
589	Soziale Wohlfahrt Übriges	83'500.00	600.00	112'500.00	52'000.00	67'870.45	29'380.45
590	Hilfsaktionen	2'500.00		2'500.00		2'500.00	
6	VERKEHR	441'210.00	77'600.00	461'210.00	90'300.00	381'120.80	80'979.85
610	Staatsstrassen		3'000.00		5'000.00		
620	Gemeindestrassen	287'700.00	74'600.00	283'700.00	85'300.00	242'894.25	80'979.85
630	Privatstrassen	35'000.00		50'000.00		26'716.55	
640	Bundesbahnen	110.00		110.00		106.00	
650	Regionalverkehr	118'400.00		127'400.00		111'404.00	
7	UMWELT UND RAUMORDNUNG	1'077'700.00	976'400.00	979'300.00	875'400.00	935'449.89	870'357.74
700	Wasserversorgung	4'500.00		7'500.00		3'375.40	
701	Wasserwerk	398'100.00	398'100.00	373'100.00	373'100.00	335'668.69	335'668.69
710	Abwasserbeseitigung	315'000.00	315'000.00	286'600.00	286'600.00	319'508.51	319'508.51
720	Abfallbeseitigung	248'500.00	248'500.00	210'200.00	210'200.00	205'294.49	205'294.49
740	Friedhof und Bestattung	50'000.00	4'800.00	42'000.00	3'000.00	33'445.40	3'600.65

Konto	Laufende Rechnung Funktionale Gliederung LR	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
750	Gewässerunterhalt und -verbauung	24'000.00		27'000.00		14'153.75	
770	Naturschutz	16'000.00	10'000.00	12'500.00	2'500.00	6'780.90	5'867.85
780	Übriger Umweltschutz	16'900.00		15'900.00		13'579.05	417.55
790	Raumordnung	4'700.00		4'500.00		3'643.70	
8	VOLKSWIRTSCHAFT	242'950.00	379'600.00	248'400.00	385'100.00	146'143.00	354'344.60
800	Landwirtschaft	19'750.00		21'400.00		11'207.60	478.50
810	Forstwesen	223'200.00	222'000.00	227'000.00	232'500.00	134'935.40	197'371.80
820	Jagd und Fischerei		1'000.00		1'000.00		908.80
840	Beiträge Industrie, Gewerbe, Handel		140'000.00		135'000.00		138'965.50
860	Energieversorgung		16'600.00		16'600.00		16'620.00
9	FINANZEN UND STEUERN	1'846'086.00	6'586'246.00	1'819'800.00	6'238'890.00	1'273'674.85	5'331'232.69
900	Gemeindesteuern	54'500.00	4'106'500.00	57'000.00	3'695'000.00	94'130.70	3'471'240.25
920	Finanzausgleich	210'186.00	877'270.00				
930	Einnahmeanteile		800.00				1'419.70
940	Kapitaldienst	181'200.00	275'300.00	186'400.00	330'800.00	129'862.90	337'720.20
942	Grundeigentum Finanzvermögen	324'200.00	296'000.00	415'400.00	382'200.00	391'327.10	456'264.35
990	Abschreibungen	1'076'000.00	168'000.00	1'161'000.00	183'000.00	658'354.15	230'427.45
995	Neutrale Aufwendungen und Erträge		400'000.00		370'000.00		396'871.10
999	ABSCHLUSS		462'376.00		1'277'890.00		437'289.64
	Total	8'886'546.00	8'886'546.00	8'513'280.00	8'513'280.00	7'760'066.29	7'760'066.29
	Gesamttotal	8'886'546.00	8'886'546.00	8'513'280.00	8'513'280.00	7'760'066.29	7'760'066.29

5. Investitionsrechnung - Zusammenzug nach Sachgruppen

	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	
Investitionen im Verwaltungsvermögen					
5 Ausgaben					
50 Sachgüter	1'413'000.00		4'327'000.00		
52 Darlehen und Beteiligungen					
56 Investitionsbeiträge	59'000.00		689'000.00		
57 Durchlaufende Beiträge					
58 Uebrige zu aktivierende Ausgaben	-		-		
Total Ausgaben	1'472'000.00		5'016'000.00		
6 Einnahmen					
60 Abgang von Sachgütern					
61 Nutzungsabgaben und Vorteilsentgelte		110'000.00		110'000.00	
62 Rückzahlungen von Darlehen/Beteiligungen					
63 Rückerstattungen von Sachgütern					
64 Rückzahlung von Investitionsbeiträgen					
66 Beiträge mit Zweckbindung		102'000.00			
67 Durchlaufende Beiträge					
Total Einnahmen		212'000.00		110'000.00	

5. Investitionsrechnung - Zusammenzug nach Sachgruppen

	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben	1'472'000.00		5'016'000.00	
Uebertragungen in die LR (Konto 5920)				
Uebertragungen in SpF (Konto 5930)				
Total Investitionseinnahmen		212'000.00		110'000.00
Nettoinvestitionen		1'260'000.00		4'906'000.00
Einnahmenüberschuss	-		-	
	1'472'000.00	1'472'000.00	5'016'000.00	5'016'000.00
Investitionen im Finanzvermögen				
7 Ausgaben für Sachwertanlagen				
70 Erwerb, Veränderung von Grundeigentum	-		59'000.00	
71 Erwerb, Veränderung von Mobilien				
79 Buchgewinne (7920 Uebertrag in die LR)				
8 Einnahmen für Sachwertanlagen				
80 Verkauf, Veränderung von Grundeigentum				
81 Verkauf, Veränderung von Mobilien				
89 Buchverluste (8920 Uebertrag in die LR)				
	-	-	59'000.00	-
Nettoveränderung bei den Sachwertanlagen:				
Ausgabenüberschuss = Zuwachs		-		59'000.00
Einnahmenüberschuss = Verminderung	-		-	
	-	-	59'000.00	59'000.00

6. Investitionsrechnung - Einzelkonten nach Aufgaben gegliedert

Konto	Investitionsrechnung Funktionale Gliederung IR	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	BEHÖRDEN UND ALLGEMEINE VERWALTUNG	20'000.00		20'000.00			
020	Gemeindeverwaltung	20'000.00					
020.5060	EDV-Anlage	20'000.00					
090	Verwaltungsliegenschaften			20'000.00			
090.5032	Treppenlift und Renovation DEZU (Wohnung)			20'000.00			
1	RECHTSCHUTZ UND SICHERHEIT					38'353.70	
140	Feuerwehr und Feuerpolizei					38'353.70	
140.5620	Neues Feuerwehrgebäude					38'353.70	
2	BILDUNG	208'000.00		3'025'000.00		2'793'676.00	
217	Schulliegenschaften und -anlagen	208'000.00		3'025'000.00		2'793'676.00	
217.5030	Neubau Schulhaustrakt			2'900'000.00		2'489'468.60	
217.5031	Bühne in der Turnhalle					304'207.40	
217.5032	Einfriedung Schulhausanlage Gsteig			30'000.00			
217.5034	Spielplatz	25'000.00					
217.5035	Brandschutzmassnahmen Schultrakt Gsteig	145'000.00					
217.5036	Beschattung Oberlichter (altes Schulhaus)	20'000.00					
217.5060	Interaktive Wandtafeln			25'000.00			
217.5061	IT			70'000.00			
217.5062	Rollarchiv	18'000.00					
3	KULTUR UND FREIZEIT		10'000.00		10'000.00	16'274.75	30'958.00
321	Antennen- und Kabelanlagen		10'000.00		10'000.00	16'274.75	30'958.00
321.5011	Netzausbau					16'274.75	
321.6100	Anschlussgebühren		10'000.00		10'000.00		30'958.00
4	GESUNDHEIT			93'000.00		28'904.00	
400	Spitäler			93'000.00		20'934.70	
400.5621	Kreisspital Bülach			93'000.00		20'934.70	
410	Kranken- und Pflegeheime					7'969.30	
410.5620	Krankenheimverband					7'969.30	
5	SOZIALE WOHLFAHRT		102'000.00	526'000.00		575'995.15	
570	Altersheime		102'000.00	526'000.00		575'995.15	
570.5620	Investitionen Altersheim			526'000.00		575'995.15	
570.6610	Staatsbeiträge		102'000.00				
6	VERKEHR	480'000.00		650'000.00		170'756.35	
620	Gemeindestrassen	480'000.00		650'000.00		170'756.35	
620.5012	Schützenhausstrasse	80'000.00					
620.5013	Lärmschutz Augwil	300'000.00		300'000.00			
620.5014	Altwingertstrasse			320'000.00			

6. Investitionsrechnung - Einzelkonten nach Aufgaben gegliedert

Konto	Investitionsrechnung Funktionale Gliederung IR	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
620.5015	Tobelrütistrasse	70'000.00					
620.5016	Hinterdorf / Zilstrasse, Sanierung					5'894.30	
620.5018	Augwilerstrasse (1. + 2. Etappe)	30'000.00					
620.5020	Vogelhaldenstr., oberer Teil					164'787.05	
620.5022	Verkehrsberuhigung Augwil (Zone 30)			30'000.			
620.5029	Verkehrskonzept Augwil (Lufingen Süd)					75.00	
7	UMWELT UND RAUMORDNUNG	764'000.00	100'000.00	685'000.	100'000	411'139.65	307'787.45
701	Wasserwerk	410'000.00	50'000.00	325'000.	50'000	322'576.15	183'718.30
701.5010	Altwingertstrasse			250'000.			
701.5011	Vogelhaldenstr. (Altwingertstr. - Haus Nr. 17)					114'047.30	
701.5013	Augwilerstrasse	20'000.00					
701.5014	QP Müli-Breiti, 2. Etappe	20'000.00					
701.5016	GWP			25'000.		641.20	
701.5017	Sanierung Pumpwerk Samichlaus					129'521.20	
701.5020	Ersatz Steuerkabel, Steuerung					29'971.15	
701.5022	Quellfassung Asp, Ersatz Brunnenstube					7'879.30	
701.5025	Quellfassung Samichlaus	20'000.00		20'000.		9'830.70	
701.5029	Reservoir Hintermarchlen, Erweiterung	350'000.00		30'000.		30'685.30	
701.6100	Wasseranschlussgebühren		50'000.00		50'000		183'718.30
710	Abwasserbeseitigung	169'000.00	50'000.00	230'000.	50'000	69'897.25	124'069.15
710.5017	Quartierplan Müli-Breiti	90'000.00		160'000.			
710.5019	RB + RÜ Marchlen inkl. ZU- u. Ablaufkanal	20'000.00					
710.5022	Teilersatz Kanal Müli KS B70.1-B71					5'520.20	
710.5620	ARA Rorbass	59'000.00		70'000.		60'377.55	
710.5810	Genereller Entwässerungsplan					3'999.50	
710.6100	Kanalisationsanschlussgebühren		50'000.00		50'000		124'069.15
740	Friedhof und Bestattung	35'000.00				14'392.90	
740.5011	Friedhof, Sanierung Umgebung					14'392.90	
740.5030	Urnennische	35'000.00					
750	Gewässerunterhalt und -verbauung	150'000.00		130'000.		4'273.35	
750.5010	Durchlass Marchlenbach	50'000.00					
750.5012	Dorfbach Nr. 3.0	40'000.00		40'000.			
750.5014	Aspbach	30'000.00		40'000.			
750.5016	Ruebisbach Nr. 8.0 Ersatz Oberaugwil	30'000.00		20'000.			
750.5017	Augwilerbach (Buehalmbach) Nr. 7.0, oben			30'000.		4'273.35	
8	VOLKSWIRTSCHAFT			17'000.			
817	Forstinvestitionen			17'000.			
817.5061	Mulcher			17'000.			
9	FINANZEN UND STEUERN		1'260'000.00	59'000.	4'965'000		3'696'354.15
942	Grundeigentum Finanzvermögen			59'000.			
942.7021	Arbeitsplatz gedeckt, Forst			59'000.			
999	ABSCHLUSS		1'260'000.00		4'965'000		3'696'354.15
999.6900	Aktivierte Ausgaben (Nettoinvestitionen)		1'260'000.00		4'965'000		3'696'354.15

Voranschlag 2012

6. Investitionsrechnung - Einzelkonten nach Aufgaben gegliedert

Konto	Investitionsrechnung Funktionale Gliederung IR	Voranschlag 2012		Voranschlag 2011		Rechnung 2010	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
	Total	1'472'000.00	1'472'000.00	5'075'000	5'075'000	4'035'099.60	4'035'099.60
	Gesamttotal	1'472'000.00	1'472'000.00	5'075'000	5'075'000	4'035'099.60	4'035'099.60

7. Abschreibungstabelle

Verwaltungsvermögen Konten 1140 - 1179	Mutmasslicher Buchwert Beginn Rechnungsjahr	Nettoinvesti- tionen gemäss Voranschlag	Mutmasslicher Buchwert vor Abschreibung	Abschreibungen			Mutmasslicher Buchwert Ende Rechnungsjahr
				%	ordentliche	zusätzliche	
1140.01 Grundstücke	0.00	0.00	0.00	10	0.00	0.00	0.00
1141.01 Tiefbauten Gemeinde	1'324'000.00	630'000.00	1'954'000.00	10	196'000.00	0.00	1'758'000.00
1141.51 Tiefbauten Wasserversorgung	936'000.00	360'000.00	1'296'000.00	10	130'000.00	0.00	1'166'000.00
1141.52 Tiefbauten Antennenanlage	229'000.00	-10'000.00	219'000.00	10	22'000.00	0.00	197'000.00
1141.53 Tiefbauten Abwasseranlagen	0.00	60'000.00	60'000.00	10	6'000.00	0.00	54'000.00
1143.01 Hochbauten Gemeinde	117'000.00	35'000.00	152'000.00	10	16'000.00	0.00	136'000.00
1143.61 Hochbauten Schulwesen	5'141'000.00	190'000.00	5'331'000.00	10	534'000.00	0.00	4'797'000.00
1145.80 Waldungen Gemeinde	0.00	0.00	0.00	10	0.00	0.00	0.00
1146.01 Mobiliar, Geräte etc. Gemeinde	13'000.00	20'000.00	33'000.00	20	7'000.00	0.00	26'000.00
1146.02 Mobiliar, Geräte etc. Abfallwesen	0.00	0.00	0.00	20	0.00	0.00	0.00
1146.61 Mobiliar, Geräte etc. Schulwesen	66'000.00	18'000.00	84'000.00	20	17'000.00	0.00	67'000.00
1162.01 Investitionsbeiträge an Gemeinden	1'475'000.00	-102'000.00	1'373'000.00	10	138'000.00	0.00	1'235'000.00
1162.53 - für Abwasseranlagen	32'000.00	59'000.00	91'000.00	10	10'000.00	0.00	81'000.00
1162.54 - für Abfallbeseitigung	0.00	0.00	0.00	10	0.00	0.00	0.00
1171.01 Planungsausgaben	0.00	0.00	0.00	10	0.00	0.00	0.00
	9'333'000.00	1'260'000.00	10'593'000.00		1'076'000.00	0.00	9'517'000.00
<u>Nicht abzuschreibendes VV</u>							
1155 Beteiligungen	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
Total	9'333'000.00	1'260'000.00	10'593'000.00		1'076'000.00	0.00	9'517'000.00
Total Abschreibungen >>						1'076'000.00	

Abschied des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird gestützt auf §§ 41, 122 und 134 des Gemeindegesetzes vom 6. Juni 1926 und Art. 13 der Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009 beantragt:

1. Den vorstehenden Voranschlag des Politischen Gemeindegutes für das Jahr 2012 zu genehmigen.
2. Den Steuersatz pro 2012 für das Politische Gemeindegut auf 67 % der einfachen Staatssteuer festzusetzen.

Lufingen, 26. Oktober 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES LUFINGEN

Der Präsident:

Der Schreiber:

Jürg Badertscher

Kurt Renk

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Lufingen, Umzonungsvorlage „Gsteig / Samichlaus“

I. ANTRAG

Der Gemeinderat, beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle folgende Teilrevision der Nutzungsplanung Lufingen 2011 beschliessen:

1. Der Teilrevision Nutzungsplanung im Zusammenhang mit der Umzonung „Gsteig / Samichlaus“ bestehend aus Zonenplan neu 1:1'000 Gsteig / Samichlaus, Zonenplan bestehend 1:1'000 Gsteig / Samichlaus und den Bauvorschriften sowie dem Planungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanung inkl. Mitwirkungsbericht, alle vom 09. November 2011, wird zugestimmt und die Planänderung festgesetzt.
2. Dem Antrag der Baudirektion Kanton Zürich zur Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht (Zweck: Einhaltung massgebende Lärmgrenzwerte und Klärung Erschliessungssituation erste Bautiefe) wird zugestimmt.
3. Der revidierte Zonenplan Lufingen tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

II. WEISUNG

Einleitung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975 verpflichtet die Gemeinwesen aller Stufen zur Raumplanung. Gleichzeitig ordnet es den Ablauf des Planungsprozesses, indem es vom Staat, den Regionen und den Gemeinden nacheinander Richt- und Nutzungsplanungen in ihren Zuständigkeitsbereichen verlangt.

Die Nutzungsplanung, als wichtigster Bestandteil der öffentlichen Raumplanung, verfeinert die Richtplanung. Die Zonenabgrenzungen erfolgen parzellengenau. Für die einzelnen Zonen werden detaillierte Bauvorschriften festgelegt. Die Nutzungsplanung ist für jedermann verbindlich. Seit 1986 verfügt die Gemeinde Lufingen über eine zweckmässige, bewährte Nutzungsplanung.

Bestandteile der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Lufingen umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung
Die Bauordnung beinhaltet in Ergänzung zum Planungs- und Baugesetz die kommunalen Bauvorschriften, die allgemein und in den einzelnen Bauzonen zu beachten sind.
- Zonenplan 1:5000
Er legt die Zonen und die Zonengrenzen parzellengenau fest. Zudem ordnet er die Empfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung zu.
- Kernzonenpläne 1:1000
Sie regeln die Stellung und Anordnung der Bauten in den „alten“ Dorfteilen.
- Ergänzungspläne 1:500
Sie legen die Wald- und Bachabstandslinien fest und regeln den Aussichtsschutz.

Ausgangslage

Das Gebiet Gsteig / Samichlaus befindet sich am Hang zwischen der Schulanlage Gsteig und dem Dorfteil Lufingen auf der westlichen Seite der Zürcherstrasse. Es ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone E1 zugewiesen und teilweise bebaut. Für das restliche Baugebiet stellt sich die Frage der Erschliessungsmöglichkeiten. Zur Wahl stehen grundsätzlich zwei Varianten:

- Erschliessung über die Ziegeleistrasse durch Waldabstandsbereich
- Erschliessung von Süden her durch Landwirtschaftsgebiet

Teilrevision 2011

Es wird an dieser Stelle auf den nachfolgenden Planungsbericht des Gemeinderates vom 09. November 2011 mit Planbeilage verwiesen.

III. SCHLUSSBEMERKUNG UND ANNAHMEEMPFEHLUNG

Der Gemeinderat befürwortet die Erschliessung des Gebiets Gsteig / Samichlaus von Süden her. Daher empfiehlt er den anwesenden Stimmberechtigten, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu genehmigen.

Lufingen, 09. November 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: *J. Badertscher*

Der Schreiber: *K. Renk*

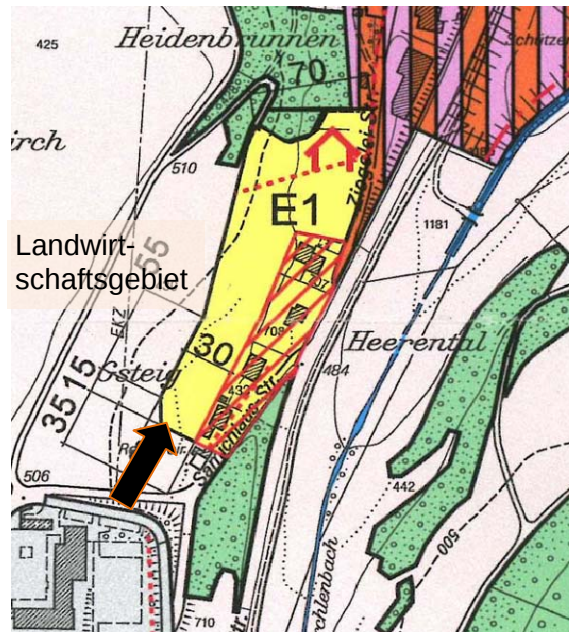
Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Lufingen, Umzonung Gsteig / Samichlaus

Auszug aus dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 9. November 2011

1. Ausgangslage

Das Gebiet Gsteig / Samichlaus ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone E1 zugewiesen. Ein Teil der ersten Bautiefe ist bereits bebaut. Für das restliche Baugebiet erfolgt die Erschliessung aus bau- und kostentechnischen Gründen am Sinnvollsten von Süden her. Das Gebiet zwischen der Zone E1 und dem Schulhaus Gsteig befindet sich im Landwirtschaftsgebiet. Die Erschliessung von Bauzonen, vorliegend der nicht bebauten Zone E1, darf grundsätzlich nicht über Landwirtschaftsgebiet erfolgen. Daher ist eine Umzonung von Flächen aus dem Landwirtschaftsgebiet in Baugebiet erforderlich. Nach Rücksprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle wurde die kantonale Genehmigung bei einem ca. flächengleichen Abtausch in Aussicht gestellt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit "Erschliessungspfeil" für den nicht bebauten Teil der Zone E1 über das Landwirtschaftsgebiet



2. Umzonung

Die Bestimmungen für die Zone E1 gelten wie sie in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung festgelegt sind. In der Bau- und Zonenordnung wird einzig die Gestaltungsplanpflicht ergänzt und umschrieben. Hingegen sind am Zonenplan folgende Anpassungen vorgesehen:

- Vom Grundstück Kat.-Nr. 1482 in der Zone E1 werden 1'256 m² beim Heidenbrunnwald dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Im Gegenzug wird vom Grundstück Kat.-Nr. 1481 oberhalb des Samichlauswalds 1'293 m² Landwirtschaftsgebiet der Zone E1 zugeteilt.

Aus diesem an sich simplen Flächentausch ergeben sich weitere Anpassungen am Zonenplan, damit dieser in sich schlüssig bleibt. Diese haben keinen Einfluss auf die Kapazität in der Zone E1:

- Das Grundstück Kat.-Nr. 434 mit dem Reservoir befindet sich bestehend in der Landwirtschaftszone, gehört aber von seiner Nutzung her in die Bauzone. Das Grundstück wird komplett der Zone E1 zugewiesen (375 m²).
- Die ab der Zürcherstrasse abzweigende Samichlausstrasse und die daran anschliessende namenlose Strasse (Kat.-Nr. 435) erschliessen Baugebiet (Zone E1 und Oe) und gehören daher auch in eine Bauzone. Sie werden der Zone E1 zugeschlagen (945 m²).
- Nach diesen Anpassungen verbleibt ein Reststreifen, das Grundstück Kat.-Nr. 436 zwischen Schulhausparzelle und der namenslosen Strasse im Landwirtschaftsgebiet, was wenig sinnvoll ist. Diese Parzelle (734 m²) wird neu Zone für öffentliche Bauten.

Der Umzonungsplan mit den obigen Anpassungen ist nachfolgend abgebildet.

3. Abstandslinien

Im Umzonungssperimeter verlaufen zwei Waldabstandslinien, im Plan bezeichnet mit BDV 1358/2001. Waldabstandslinien müssen festgelegt werden, wenn Waldflächen an Baugebiet angrenzt. Die Waldabstandslinien statuieren ein Bauverbot gegenüber dem Wald. Vorliegend muss die Waldabstandslinie oberhalb des Samichlauswalds ergänzt werden. Diejenige zum Heidenbrunnenwald hingegen kann aufgehoben werden, da dort neu Landwirtschaftsgebiet an den Wald angrenzen wird.

Parallel zur namenslosen Strasse, Kat.-Nr. 435 verläuft eine Erdgastransportleitung der Erdgas Ostschweiz AG. Gemäss der „Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungen“ haben Gebäude und Plätze einen Abstand von 10 m zu dieser Leitung einzuhalten. Die Einhaltung dieses beidseitigen Abstands wird mit einer Abstandslinie (Versorgungsbaulinie) gesichert. Es resultiert also entlang der Gasleitung ein 20 m breiter nicht bebaubarer Korridor.

Diese neuen Abstandslinien sind nicht Bestandteil der Umzonungsvorlage. Sie müssen in einem separaten Verfahren noch festgelegt werden.

4. Schulweg

Es besteht der Wunsch, den Schulweg durch den noch nicht überbauten Teil der Zone E1 zu führen anstelle entlang der Zürcherstrasse. Aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz steht kein Instrument zur Verfügung, um eine solche Festlegung im Zonenplan verankern zu können. Daher muss eine entsprechende Vereinbarung auf privatrechtlicher Basis abgeschlossen werden.

5. Mitwirkung

Die Umzonungsvorlage wurde in der Zeit vom 5. August bis 4. Oktober 2011 der öffentlichen Mitwirkung sowie der formellen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) unterzogen.

Seitens der Bevölkerung gingen keine Anträge ein. Von den umliegenden Gemeinden / Städten haben Embrach und Oberembrach Stellung genommen und keine Einwendungen angebracht.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfung vom 28. Oktober 2011 die Umzonung grundsätzlich gutgeheissen; stellt aber den Antrag, dass aufgrund der

* * *

[illegible]



TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

Umzonung "GSTEIG / SAMICHLAUS"

BAUVORSCHRIFTEN

Bauordnung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 05. Juli 2001

Revision vom Gemeinderat beschlossen am: 9. November 2011

Revision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Der Präsident

Der Schreiber

J. Badertscher

K. Renk

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. am

Für die Baudirektion

REVISION BAU- UND ZONENORDNUNG GEMEINDE LUFINGEN

VOM 2. DEZEMBER 2011

Die Gemeinde Lufingen revidiert, gestützt auf § 88 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Bau- und Zonenordnung vom 28. Februar 1986 / 5. Juli 2001 wie folgt:

Ergänzung Artikel 3.6 'Gestaltungsplanpflicht' unter Kapitel 3. Besondere Institute wie folgt:

3. *Besondere Institute*

3.1 *Arealüberbauung*
[..]

3.2 *Aussichtsschutz*
[..]

3.3 *Baumschutz*
[..]

3.4 *Terrassenhäuser*
[..]

3.5 *Aussenantennen*
[..]

bestehend, unverändert

3.6 **Gestaltungsplanpflicht**

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes mit folgendem Inhalt:

Heerental: 'Schutz vor Lärm', 'Erschliessung'

Samichlaus / Gsteig: 'Schutz vor Lärm', 'Erschliessung'

neu

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Vorder Marchlen“

I. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

Dem privaten Gestaltungsplan „Vorder Marchlen“, bestehend aus dem Gestaltungsplan (Situationsplan) Nr. 01, Mst. 1:500 vom 28.06.2011 [rev. 10.10.2011] und den zugehörigen Bauvorschriften wird gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.

II. WEISUNG

1. Ausgangslage und Ausmass des Projektes

Im Dorfteil Augwil befindet sich im Spickel zwischen der Zürcher- und der Augwilerstrasse das Grundstück Kat.-Nr. 1251. Gemäss Zonenplan ist dieses der Einfamilienhauszone E1 zugeordnet.

Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1251 das Restaurant Frohsinn und diverse Nebengebäude. Die an der Augwilerstrasse angrenzenden Grundstücke Kat.-Nrn. 1087, 1088 und 1089 sind unbebaut und ebenfalls der Zone E1 zugeordnet.

Der Perimeter ist lärmexponiert (Staatsstrasse). Die Realisierung von Einfamilienhäusern ist vorab aus lärmhygienischen Gründen problematisch. Deshalb haben sich die Grundeigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 1251 sowie 1087, 1088 und 1089 entschlossen, einen privaten Gestaltungsplan festzusetzen und genehmigen zu lassen. Der Gestaltungsplan soll eine den speziellen Verhältnissen entsprechende Nutzung ermöglichen. Vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser und ein Ersatzbau für das Restaurant Frohsinn. Nebst der Wohnnutzung sind Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe zulässig.

2. Planungs- und Genehmigungsverfahren

Um eine Überbauung im Baugebiet Vorder Marchlen zu ermöglichen, ist eine Anpassung des Richtplans nicht erforderlich. Auch die Nutzungsplanung erfährt grundsätzlich keine Änderung, wird aber bezüglich Sondernutzungsplanung durch den privaten Gestaltungsplan „Vorder Marchlen“ ergänzt.

Nutzungspläne und somit auch private Gestaltungspläne müssen vor ihrer Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufgelegt haben. Während dieser Auflagefrist kann jedermann Einwendungen erheben. Diese sind bei der Festsetzung zu behandeln.

Nach Zustimmung zum Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung ist deren Beschluss öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen (§ 88 PBG). Nach Ablauf der Rekursfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rekurse, bedarf der Gestaltungsplan der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. bei Vorbehalten des Regierungsrates; ebenfalls mit öffentlicher Bekanntmachung (§ 89 PBG).

Als letztes Genehmigungsverfahren ist noch ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

3. Was ist ein Gestaltungsplan

Unterschieden wird zwischen einem öffentlichen Gestaltungsplan (§ 84 PBG) und einem privaten Gestaltungsplan (§ 85 PBG).

Vorliegend steht die Festsetzung eines privaten Gestaltungsplanes zur Diskussion. Ein privater Gestaltungsplan darf von der Bau- und Zonenordnung abweichen, wenn die Gemeindeversammlung zustimmt. Gemäss § 83 PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Für die Projektierung der einzelnen Bauten ist ein angemessener Spielraum zu belassen. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind. Er kann auch Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Der Gestaltungsplan ist ein im PBG vorgesehenes Planungsmittel, das keinen direkten Einfluss auf die Architektur und die innere Grundrissgestaltung nimmt, sondern nur auf dessen Grösse, auf die Abmessungen und auf die möglichen Volumen/Ausnützung. Das bedeutet, dass bei der Projektierung und Ausgestaltung der Bauten der nötige Spielraum gewahrt bleibt.

4. Privater Gestaltungsplan „Vorder Marchlen“

Unterlagen

Bestandteile des Gestaltungsplanes und damit zu genehmigen sind der Situationsplan Nr. 01, Mst. 1:500 vom 28.06.2011 [rev. 10.10.2011] und die Bauvorschriften.

Keiner Genehmigung bedürfen die für die Beurteilung wichtigen Informationsunterlagen. Vorliegend bestehen diese aus dem Erläuternden Bericht und dem Mitwirkungsbericht sowie den Plänen „Erschliessungskonzept“ und „Erdgeschoss mit Umgebungsgestaltung“ (Richtprojekt), alle vom 10.10.2011.

Aufstellung des Gestaltungsplanes, Vorprüfung und Anhörung

Der private Gestaltungsplan „Vorder Marchlen“ ist durch die privaten Planungsträger nach Rücksprache und im Einvernehmen mit dem Gemeinderat Lufingen aufgestellt worden. An verschiedenen Besprechungen mit dem Gemeinderat sowie mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) ist die heute vorliegende Planung bereinigt und eine alle Interessen berücksichtigende Lösung erarbeitet worden. Im Vorprüfungsbericht des ARE vom 1. September 2011 wurden keine Vorbehalte angebracht, die einer künftigen kantonalen Genehmigung entgegenstehen würden.

Bezüglich des privaten Gestaltungsplanes „Vorder Marchlen“ fand eine erste öffentliche Auflage nach § 7 PBG in der Zeit vom 10.09. – 09.11.2010 und eine zweite in der Zeit vom 15.07. – 15.09.2011 statt. Massgebend ist die zweite öffentliche Auflage.

Auf die Publikationen im Amtsblatt und im Mitteilungsblatt sind während den 60 Tagen diverse Einwendungen eingegangen. Die privaten Planer haben die Stellungnahmen in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Der Bericht zeigt auf, ob und wenn ja wie die Anregungen und Einwände eingeflossen sind.

Mit Ausnahme der Ausrichtung der Balkone wurden die kantonalen Bemerkungen zu den Bauvorschriften grundsätzlich umgesetzt. Über die kantonale Empfehlung des Bezugs einer unabhängigen Fachinstanz bezüglich der architektonischen und gestalterischen Qualität entscheidet der Gemeinderat anlässlich des Baubewilligungsverfahrens.

Entgegen den privaten Eingaben, wonach die richt- und nutzungsplanerischen Vorgaben missachtet und die Ortsbildverträglichkeit nicht gegeben sei, vertritt der Gemeinderat die Ansicht, dass diese Vorgaben erfüllt sind. Diese Sicht wird grundsätzlich auch durch den kantonalen Vorprüfungsbericht bestätigt.

Im Übrigen wird auf den oben erwähnten Mitwirkungsbericht verwiesen. Die darin enthaltenen Stellungnahmen der privaten Initianten des Gestaltungsplanes decken sich mit der Meinung des Gemeinderates.

Inhalt des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die vier Grundstücke Kat.-Nrn. 1087, 1088, 1089 und 1251. Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1'087, 1088 und 1251 mit 7'554 m² Gesamtfläche sind sechs Baubereiche für eine Arealüberbauung ausgewiesen. Der Gestaltungsplan soll dabei die Erstellung von fünf Mehrfamilienhäusern sowie eines Ersatzbaus für das Gebäude des Restaurants Frohsinn ermöglichen. Kat.-Nr. 1089 ist lediglich bezüglich Reduktion des Gebäudeabstandes von 1 Meter zu Kat.-Nr. 1088 in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen.

Die maximal zulässige Wohnfläche wird auf 5'200 m² begrenzt. Die Wohnfläche wird somit gegenüber der Regelbauweise für die Zone E1 nicht erhöht. Neben der Wohnnutzung ist auch die Nutzung für nichtstörendes Gewerbe bis maximal 1/6 der Wohnfläche zulässig.

Abweichende Bestimmungen zur Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung trifft der Gestaltungsplan bezüglich Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Dachgestaltung. So wird u.a. eine Flachdachpflicht für alle Gebäude ausser dem Ersatzbau für das Restaurant Frohsinn festgeschrieben. Die Geschosszahl wird durch eine absolute Höhenbeschränkung (Fertigboden des Dachgeschosses) ersetzt. Auch sind die Bauten mindestens im Minergie®-Standard zu erstellen.

Die Erschliessung erfolgt über die Augwilerstrasse. Die Bewohnerparkplätze sind in einer Unter-niveaugarage geplant, während die Abstellplätze für Besucher auch oberirdisch erstellt werden können. In Absprache mit der Gemeinde kann ein Teil der Besucherabstellplätze zur Strukturierung und Verkehrsberuhigung der Augwilerstrasse auf dem öffentlichen Strassengrund realisiert werden.

Entlang der Augwilerstrasse sowie im Spickel Zürcher-/Augwilerstrasse sind Einrichtungen wie Velounterstände sowie Anlagen zur Abfallentsorgung vorgesehen. Dabei ist auch Ersatz für die öffentliche Sammelstelle zu schaffen. Die Abfallentsorgung der Wohneinheiten soll über Unterflurcontainer erfolgen.

Die Umgebung sieht die Begrünung und lockere Bepflanzung vor. Östlich des Ersatzbaus Frohsinn ist u.a. eine mindestens 450 m² grosse Spiel-, Ruhe- und Begegnungsfläche ausgeschieden. Notwendige Lärmschutzmassnahmen sind entlang der Zürcherstrasse geplant.

5. Überprüfung und Würdigung

Der private Gestaltungsplan „Vorder Marchlen“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Arealüberbauung mit fünf kleineren Mehrfamilienhäusern und einem Ersatzbau für das Ge-

bäude des Restaurants Frohsinn schaffen. Mit den zugehörigen Vorschriften bildet der private Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplanes gemäss § 83 PBG erfüllt. Der Plan regelt insbesondere Zahl, Lage, äussere Abmessungen, Gestaltung und Nutzung der vorgesehenen Bauten und Anlagen. Der Gestaltungsplan ersetzt im geregelten Bereich die Grundordnung der bestehenden Bau- und Zonenordnung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan auf das übergeordnete Bau- und Planungsrecht Rücksicht nimmt und sich im Rahmen der Zielsetzung der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Lufingen bewegt. Eine hinreichende Erschliessung erfolgt ab der Augwilerstrasse (Gemeindestrasse). Die Versorgung und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser) sind sichergestellt. Die Gesamtbeurteilung ergibt nichts, was die Recht- oder Zweckmässigkeit in Frage stellen würde. Die zuständigen kantonalen Ämter haben den Gestaltungsplan vorgeprüft und unter Bedingungen für bewilligungsfähig beurteilt. Das Auflage- und Anhörungsverfahren wurde ordnungsgemäss durchgeführt. Es wird diesbezüglich auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

Der Gemeinderat konnte seine Interessen einbringen. So wurden die maximale Gesamthöhe auf die Regelbauweise mit Satteldach beschränkt. Auch ist für die öffentliche Sammelstelle Augwil im Gestaltungsplangebiet Ersatz zu schaffen. Durch seitlich versetzte Parkplätze entlang der Augwilerstrasse soll die Wirkung eines Eingangstors verstärkt und die Augwilerstrasse im Plangebiet verkehrsberuhigt werden. Der Raum für die Schliessung der Radweglücke Egetswil – Augwil sowie für Lärmschutzmassnahmen ist entlang der Zürcherstrasse freigehalten.

6. Zuständigkeit

Der private Gestaltungsplan bedarf gemäss § 86 PBG der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Einer solchen Zustimmung steht planungsrechtlich nichts entgegen. Durch die Zustimmung der Gemeindeversammlung und mit der anschliessenden kantonalen Genehmigung tritt für den Gestaltungsplan die rechtsbegründende Wirkung ein (§ 5 PBG).

III. SCHLUSSBEMERKUNG UND ANNAHMEEMPFEHLUNG

Der Gemeinderat befürwortet den Gestaltungsplan „Vorder Marchlen“. Er empfiehlt daher den anwesenden Stimmberechtigten, der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes „Vorder Marchlen“ zuzustimmen.

Lufingen, 26. Oktober 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: *J. Badertscher*

Der Schreiber: *K. Renk*



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „VORDER MARCHLEN“

BAUVORSCHRIFTEN

Von den Kaufberechtigten der Grundstücke Kat. Nrn.
1087, 1088, 1251 verabschiedet am:

.....

Garaplan AG vertreten durch: Richard Thomet:

Jürg Schefer:

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 1089 verabschiedet am:

.....

Lüthi Heinrich:

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

.....

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

.....

Der Präsident

Der Schreiber

J. Badertscher

K. Renk

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.: am

Für die Baudirektion

BAUVORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "VORDER MARCHLEN " VOM 2. DEZEMBER 2011

Die Gemeinde Lufingen setzt, gestützt auf § 83 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden Gestaltungsplan „Vorder Marchlen“ fest:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan Vorder Marchlen bezweckt sicherzustellen, dass am Rand von Augwil zwischen Zürcher- und Augwilerstrasse eine qualitativ gute Überbauung mit besonders guter Gestaltung realisiert werden kann. Der private Gestaltungsplan liefert einen Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung, fördert die Durchmischung des Ortsteils Augwil und schafft einen sinnvollen Übergang zwischen kantonaler Hauptverkehrsachse und dem Wohngebiet nördlich der Augwilerstrasse.

Art. 2

Geltendes Recht

¹ Diese Vorschriften gehen innerhalb dem Gestaltungsplangebiet den ergänzenden Vorschriften der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lufingen sowie des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vor.

Art. 3

Geltungsbereich / Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem Situationsplan 1:500, Plan Nr. 01 vom 10.10.2011.

² Der Situationsplan mit Angabe des Gestaltungsplanperimeters ist für den Geltungsbereich der Vorschriften sowie die genaue Abgrenzung der Baubereiche massgeblich.

Art. 4

**Festlegungen
mit orientieren-
dem Charakter**

¹ Das im Gestaltungsplan dargestellte Richtprojekt hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

Bestimmungen für "Baufeld Kat.-Nr. 1089"

Art. 5

**Baubestimmun-
gen**

¹ Unter Voraussetzung einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Bedingungen darf der Grenzabstand nach Art. 2.2.2 BZO zugunsten Kat.-Nr. 1089 gegenüber Kat.-Nr. 1088 um 1.0 m Meter reduziert werden.

² Im Übrigen sind die Regelbauvorschriften nach Bau- und Zonenordnung massgebend.

Bestimmungen für den Gestaltungsplanperimeter exkl. "Baufeld Kat.-Nr. 1089"

A. Baubestimmungen

Art. 6

Nutzweise

¹ Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 5'200 m². Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen sowie der Sanitärräume und der inneren Trennwänden.

² Im Gestaltungsplanperimeter ist Wohnnutzung zulässig sowie nichtstörendes Gewerbe von im Maximum 1/6 der Wohnfläche nach Abs. 1.

³ Ausnützungsübertragungen zu Gunsten des Gestaltungsplanperimeters sind nicht zulässig.

Art. 7

Hauptbauten

¹ Die oberirdischen Hauptbauten müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereiche errichtet werden. Beim Baubereich A sind die Fassaden - wo vorgeschrieben - innerhalb der Pflichtbaubereiche anzuordnen.

² Die Baubereiche ersetzen die in der Zone E1 geltenden Festlegungen betreffend Grenzabstände und Gebäudelänge. Die Bestimmung von Art. 4.1.1 BZO, Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung. Bei einer Parzellierung zwischen den Bauten sind die erforderlichen Näherbaurechte im Rahmen der Mutationsbewilligung zu regeln.

³ Balkone Richtung Südwest und -ost (Baubereiche B, C, D, E), resp. Süden (Baubereich A, B1) dürfen den Baubereich um maximal 2.00 m überragen und unterliegen keiner Beschränkung in Bezug auf die zugehörige Fassadenlänge. Zusätzlich sind je Baubereich beim Gebäudezugang frei auskragende Vordächer in üblicher Grösse erlaubt.

⁴ Erschliessungsanlagen, Garagen- und Hauszugangsrampen, Kellerabgänge, Fluchtwegtreppen aus der Garage, Lichtschächte, Versorgungsanlagen und Mauern dürfen ausserhalb der Baubereiche für die Hauptbauten angeordnet werden. Dies gilt auch für Untergeschosse im Sinne von PBG § 275 Abs. 3, wobei diese zusätzlich die Baulinien respektieren müssen.

Art. 8

Geschosse, Gebäudehöhe

¹ Die für die Zone E1 geltenden Festlegungen der BZO betreffend der Geschossigkeiten, Gebäudehöhe und Dachgestaltung gelten im Gestaltungsplangebiet nicht.

² Für den Fertigboden (Oberkant) des Dachgeschosses des jeweiligen Baubereichs gelten folgende absoluten Höhen (m.ü.M.):

A: 524.25 B: 524.80 B1: 523.80 C: 525.80 D: 527.30 E: 529.30

³ Für Dachgeschosse der Baubereiche B, B1, C, D, E gilt die Flachdachpflicht mit einem zulässigen Dachprofil von maximal 3.00 m Höhe (bis und mit Abschluss Isolation / Wasserdichtung) ab Fertigboden Dachgeschoss unter einer 45°-Profillinie. Für das Dachgeschoss im Baubereich A gilt die Satteldachpflicht mit maximal 45° Dachneigung ab bestehender Höhe Fertigboden (Oberkant) des Dachgeschosses von 524.25 m.ü.M.

⁴ Für die Baubereiche B, B1, C, D und E mit Flachdachpflicht wird die imaginäre Firstrichtung gemäss Situationsplan 1:500, Plan Nr. 01 vom 10.10.2011 festgelegt. Dachaufbauten in den Baubereichen B, C, D und E dürfen Richtung Nordost und Südwest, Dachaufbauten im Baubereich B1 Richtung Norden und Süden die Profillinie auf maximal einem Drittel (1/3) durchstossen (§ 292 PBG). Vordächer im Dachgeschoss der Flachdachbauten dürfen die Profillinie auf der ganzen Fassadenlänge durchstossen, jedoch höchstens mit einer Vordachtiefe von 2.00 m und maximal bis auf die Flucht der Hauptfassaden.

⁵ Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar sind, zu begrünen.

⁶ Auf den Flachdächern sind Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Diese dürfen das Dach um maximal 1.00 m überragen.

Art. 9

Bauweise

¹ Die Hauptgebäude haben eine besonders gute Gestaltung und Einordnung aufzuweisen.

² Nebenbauten (besondere Gebäude) sind in den für besondere Gebäude ausgewiesenen Baubereichen zulässig. Sie müssen den Anforderungen einer Arealüberbauung entsprechen. Unterstände und ähnliches für Velos, Mofas, Kinderwagen, etc. sind im Baubereich für die oberirdischen Erschliessungs- und Versorgungsanlagen anzuordnen.

³ Die Bauten sind mindestens im Minergie® - Standard zu erstellen.

⁴ Mindestens fünf der sechs Baubereiche sind ab der Tiefgarage oder der Augwilerstrasse rollstuhlgängig zu erschliessen. Mindestens die Hälfte der Wohnungen muss behindertengerecht erstellt werden oder mit minimalem Aufwand behindertengerecht ausbaubar sein.

Art. 10

Etappierung

¹ Die Überbauung der sechs Baubereiche kann in zwei Etappen erfolgen.

² Mit der ersten Etappe ist auch der vom Bedarf her benötigte Teil der Unterniveaugarage inklusive Zufahrt zu erstellen.

³ Die Baugesuchseingabe hat die Gesamtüberbauung zu umfassen und darf nicht etappiert werden.

B. Erschliessung und Aussenanlagen

Art. 11

Erschliessung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr ab der Augwilerstrasse zu erschliessen.

² Die Zufahrt in die Unterniveaugarage ist gemäss Situationsplan 1:500, Plan Nr. 01 vom 10.10.2011 anzuordnen. Sie ist zweispurig oder mit einem (Ampel-)gesteuertem Wartebereich zwischen Rampe und Augwilerstrasse anzulegen.

³ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Fussgängeranbindung der Augwilerstrasse zur Bushaltestelle "Augwil" zu schaffen.

Art. 12

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Für das Gestaltungsplangebiet sind Abstellplätze gemäss Art. 4.2.1 BZO vorzusehen. Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen oder überdeckt auszuführen. Werden Besucherabstellplätze in der Unterniveaugarage erstellt, müssen diese jederzeit ohne Hilfsmittel zugänglich sein.

² Die Abstellplätze für Besucher können oberirdisch im Bereich für die oberirdischen "Erschliessungs - und Versorgungsanlagen" erstellt werden.

In Absprache mit der Gemeinde besteht die Option einen Teil der Besucherabstellplätze zur Strukturierung und Verkehrsberuhigung der Augwilerstrasse auf dem öffentlichen Strassengrundstück zu realisieren.

³ Für Bauten und Anlagen nach Abs. 2 welche im "Bereich für die oberirdischen Erschliessungs - und Versorgungsanlagen" erstellt werden, ist im Grundbuch ein "Beseitigungs- und Anpassungsrevers" einzutragen.

Art. 13

Ver- und Entsorgung

¹ Wohnungszugewiesene Einrichtungen wie Velounterstände sowie Anlagen zur Abfallentsorgung sind im Bereich der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen vorzusehen.

² Innerhalb des Bereichs der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen ist Ersatz für die öffentliche Sammelstelle zu schaffen.

³ Für die Abfallentsorgung der Wohneinheiten ist eine Lösung mit Unterflurcontainern vorzusehen.

Art. 14

Umgebung

¹ Für die Umgebung ist die Begrünung und lockere Bepflanzung vorzusehen. Die besonders gute Gestaltung ist im Rahmen der Baubewilligung mit einem Umgebungs- und Pflanzkonzept nachzuweisen.

² Es sind qualitativ hochwertige Spiel-, Ruhe- und Begegnungsflächen im Umfang gemäss Art. 4.4.1 BZO anzubieten. Diese Flächen dürfen grundsätzlich im gesamten Gestaltungsplanperimeter angeordnet werden, wobei im bezeichneten Bereich eine mindestens 450 m² grosse Fläche vorzusehen ist. Die Spiel-, Ruhe- und Begegnungsflächen müssen innerhalb der Arealüberbauung allgemein zugänglich sein.

³ Bei Parzellierungen ist der Bestand der Spiel-, Ruhe- und Begegnungsflächen sowie das Zugangs- und Benutzungsrecht grundbuchlich zu sichern.

Art. 15

Lärmschutz

¹ Erforderliche bauliche Lärmschutzmassnahmen sind im dafür ausgewiesenen Baubereich vorzusehen.

C. Inkraftsetzung

Art. 16

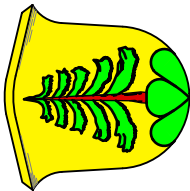
Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan Vorder Marchlen wurde der öffentlichen Mitwirkung sowie der formellen Vorprüfung unterzogen. Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

D. Orientierender Inhalt ohne Bestandteil der Festsetzung

Der Plan "Erschliessungskonzept", Plan Nr. 02 vom 10.10.2011 gibt in konzeptioneller Art und Weise Auskunft darüber, wie die Ver- und Entsorgung innerhalb dem Gestaltungsplanperimeter erfolgen könnte.

Der Plan "Erdgeschoss mit Umgebungsgestaltung", Plan Nr. 3034-090 vom 10. Oktober 2011 gibt in konzeptioneller Art und Weise Auskunft über die im Richtprojekt voraussichtlich geplante Umgebungsgestaltung.



Gemeinde

Augwil, Lufingen

Privater Gestaltungsplan

"Vorder Marchlen"

Von den Kaufberechtigten der Grundstücke Kat. Nrn.
1087, 1088, 1251 verabschiedet am:

Garaplan AG vertreten durch: Richard Thomet

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 1089 verabschiedet am:

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Der Präsident

J. Badertscher

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. am

Für die Baudirektion

Landis

bauingenieure + planer

Landis AG

Bauingenieure + Planer

Huebweisenstrasse 34

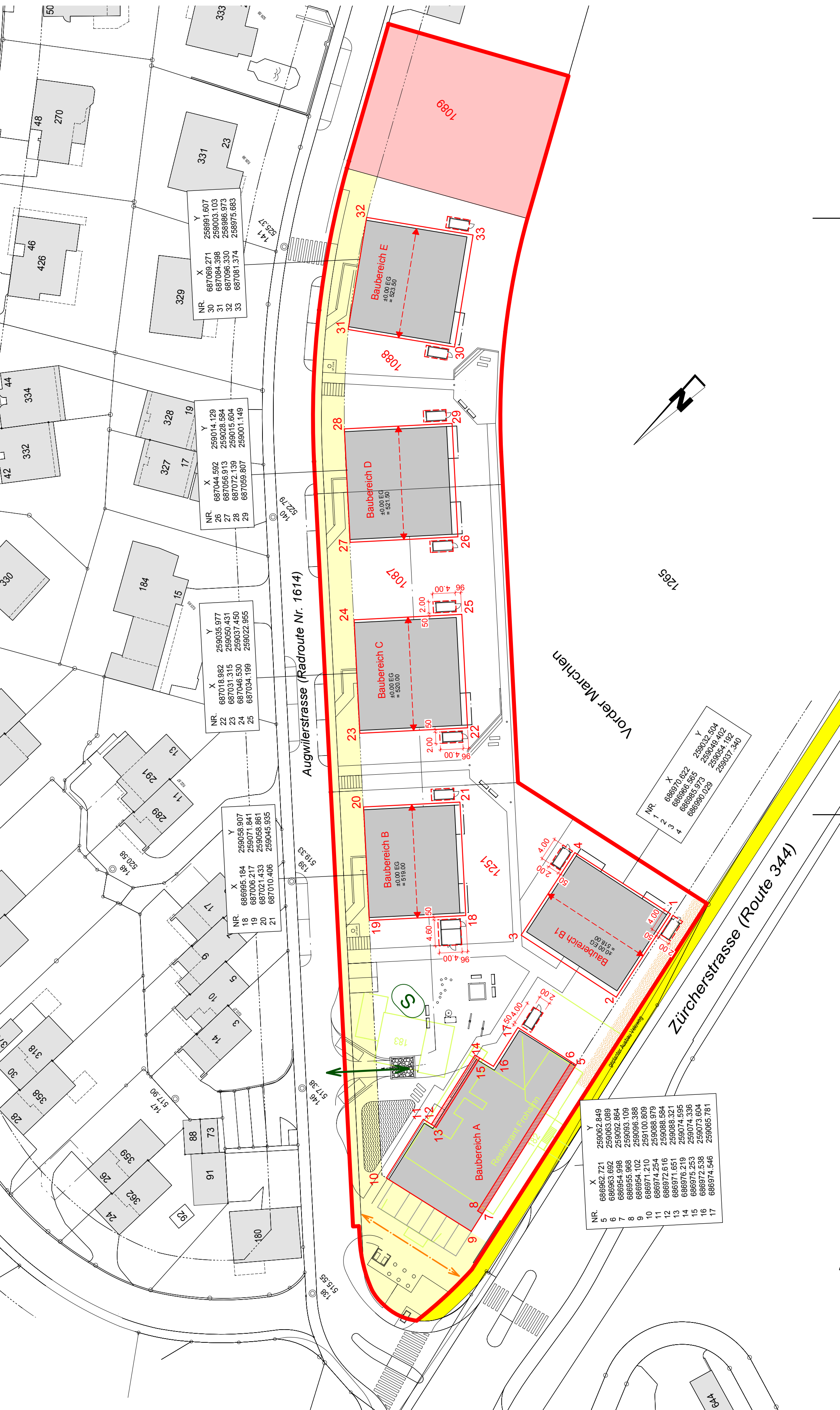
8954 Geroldswil

Tel 044 747 82 82

Fax 044 747 82 80

info@landis-ing.ch

www.landis-ing.ch



LEGENDE:

- Perimeter privater Gestaltungsplan
- Baubereich Hauptbauten
- Pflichtbereich für die Stellung einer Fassade
- Firstrichung
- Baubereich für besondere Gebäude
- Baubereich Erschliessung-, Versorgungsanlagen und Besucherparkplätze
- Baubereich für Lärmschutzmassnahmen
- Bereich Zufahrt Unterniveaugarage
- Fussgängeranbindung Augwilerstrasse
- S

Zentraler Spiel-, Begegnungs- und Ruhebereich
- Baufeld Kat. Nr. 1089

Nicht Bestandteil der Festsetzung:Richtprojekt zur InformationBestehende BautenNeubau regionaler Radweg (in Planung)Abbruch