

MITWIRKUNGSBERICHT EINLEITUNGSBESCHLUSS GESTALTUNGSPLAN / LANDUMLEGUNG GEISSBÜCHEL

25. NOVEMBER 2025

Die betroffenen Grundeigentümer wurden an einer Informationsveranstaltung am 23. September über den bevorstehenden Einleitungsbeschluss zum geplanten Gestaltungsplanverfahren mit Landumlegung informiert. Im Anschluss wurde vom 3. Oktober 2025 bis 1. November 2025 die öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Im Rahmen der Mitwirkung wurden von den betroffenen Grundeigentümern insgesamt sieben Eingaben eingereicht. Der Gemeinderat hat diese Eingaben gesichtet und beantwortet. Im vorliegenden Mitwirkungsbericht werden die Eingaben thematisch zusammengefasst und beantwortet.

Das Mitwirkungsverfahren wurde lediglich für den Einleitungsbeschluss des Gestaltungsplans mit Landumlegung durchgeführt. In diesem Rahmen werden ausschliesslich der Perimeter des Gestaltungsplans und der Landumlegung sowie die Art der Zuteilung festgelegt. Das bedeutet, dass derzeit weder Erschliessungsvarianten noch Landumlegungspläne oder Inhalte des Gestaltungsplans vorliegen. Die inhaltliche Ausarbeitung des Gestaltungsplans, der Landumlegung und des Erschliessungsprojekts beginnt erst nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses.

BEBAUBARKEIT

Eingabe: Die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 299 kann allenfalls durch Übertragungen oder Dienstbarkeiten zugunsten oder zulasten benachbarter Grundstücke verbessert werden. Da die Parzelle bereits bebaut ist, sind Erweiterungen im Rahmen des Bestandsschutzes möglich; frühere Versäumnisse bei der Parzellengestaltung begründen jedoch keinen Anspruch auf nachträgliche Korrekturen.

Antwort: Die Parzelle hat eine Breite zwischen 11.00 m und 14.50 m sowie eine Länge von ca. 75.00 m. Mit den vorgeschriebenen Grenzabständen von 4.00 respektive 6.00 m bleibt ein bebaubarer Streifen von 1.00 m bis 4.50 m Breite übrig. Dadurch ist eine zonengemässe Bebauung nicht möglich. Die zweckmässige Bebauung muss deshalb mit den von Gesetzes wegen zur Verfügung stehenden möglichen Instrumenten sichergestellt werden.

BEDARFSANALYSE / KOSTENSCHÄTZUNG

Eingabe: Die Wiederaufnahme einer Planung, die bereits 2003 aufgrund ungenügender Zustimmung der Eigentümerschaft sistiert wurde, erscheint ohne veränderte Rahmenbedingungen wenig zielführend. Eine erneute Planung ohne eine vorgängige Bedarfsanalyse verstösst zudem gegen das Gebot der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 Abs. 2 BV. Vor weiteren Planungsschritten ist daher eine transparente und fachlich fundierte Bedarfsanalyse sowie eine entsprechende Kostenschätzung vorzulegen.

Antwort: Die Gemeinde hat gemäss § 36 Abs. 1 PBG die Pflicht Grundstücke hinreichend zu erschliessen. Mit dem Einleitungsbeschluss werden die rechtlichen Grundlagen für das Verfahren gesichert. Mit dem vorliegenden Einleitungsbeschluss wird vorerst die zweckmässige Abgrenzung des Planungsgebiets vorgenommen. In der anschliessenden Planung, welche in einem zweiten Schritt erfolgt, werden verschiedene Varianten geprüft und beurteilt. Erst damit können die Kosten abgeschätzt werden.

EIGENTUMSRECHT

Eingabe: Der vorgesehene Gestaltungsplan mit Landumlegung greift erheblich in die bestehenden Eigentumsverhältnisse ein. Eine Landumlegung stellt einen schweren Eingriff in das Eigentumsrecht gemäss Art. 26 BV dar und ist nur zulässig, wenn eine zwingende öffentliche Notwendigkeit vorliegt. Sie führt zu höheren Kosten und



Einschränkungen der Rechte der Eigentümer. Eine flächendeckende Umsetzung ohne differenzierte Prüfung widerspricht zudem dem Prinzip der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 BV. Aus diesen Gründen ist die Gemeinde aufgefordert, alternative Instrumente zu prüfen, bevor eine Landumlegung eingeleitet wird.

Antwort: Die Landumlegung führt zwangsläufig zu einem Eingriff ins Eigentum. Solche Vorkehren sind als Eingriffe in die Eigentumsgarantie zulässig, wenn sie auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und sich als verhältnismässig erweisen. Im konkreten Fall sind die gesetzlichen Grundlagen u.a. in Art. 51 ff. PBG festgelegt. Sinn und Zweck der vorliegenden Planung ist die Herstellung der Baureife des Gebiets Geissbüchel. Daran besteht ein öffentliches Interesse und auch erweist sich die Gestaltungsplanung mit Landumlegung als das korrekte, geeignete und verhältnismässige Mittel.

Hinweis: Das Bundesgericht (96 I 130) hat dazu folgende Meinung: Die Einbeziehung eines Grundstücks in eine Baulandumlegung ist in der Regel auch dann kein "besonders schwerer Eingriff" in das Eigentum, wenn die Betroffenen dabei Land für die Erstellung von Erschliessungsstrassen abzugeben haben.

ERSCHLIESSUNG

Eingabe: Die Liegenschaften im Gebiet Geissbüchel sind bereits grösstenteils überbaut und weitgehend erschlossen, weshalb die Einbeziehung (insbesondere der bereits erschlossenen Grundstücke) in ein Gestaltungsplan- oder Landumlegungsverfahren nicht gerechtfertigt erscheint. Der von der Gemeinde angeführte Erschliessungsbedarf ist weder ausreichend belegt noch gesetzlich zwingend, da die bestehende Infrastruktur den Anforderungen im Wesentlichen genügt. Für einzelne, noch unzureichend erschlossene Parzellen wären gezielte Einzelererschliessungen wirtschaftlicher und verursachergerechter als ein umfassendes Erschliessungsprojekt.

Antwort: Für die Feststellung, ob ein Grundstück hinreichend erschlossen ist, müssen mehrere Kriterien erfüllt sein. Es muss eine für die vorgesehene Nutzung geeignete und für Fahrzeuge benutzbare Zufahrt vorhanden sein. Das heisst: Nicht unbedingt eine öffentliche Strasse bis unmittelbar zum Gebäude, aber so, dass Bewohner, Besucher, sowie öffentliche Dienste (z. B. Feuerwehr, Krankenwagen) das Grundstück in angemessener Weise erreichen können. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Dies ist grundstücksbezogen und differenziert zu bestimmen. Die Zufahrt muss sowohl tatsächlich als auch rechtlich gesichert sein – also nicht nur, dass man fahren kann, sondern auch, dass man das darf (z. B. über ein eingetragenes Fahr- oder Wegerecht). Weiter müssen die erforderlichen technischen Infrastrukturen wie Wasser, Abwasser, Strom so nahe vorhanden sein, dass ein Anschluss ohne übermässigen Aufwand möglich ist. Die Strassen / Zufahrten sollen verkehrssicher sein und den erwarteten ungefähren Verkehrsbelastungen standhalten. Das schliesst Aspekte wie Tragfähigkeit, Breite, Untergrund, Entwässerung etc. mit ein. Im Planungsgebiet sind diverse Grundstücke vorhanden, die nicht oder nicht ausreichend erschlossen sind. Für die Planung der hinreichenden Erschliessung sowie die Herstellung der Baureife aufgrund der Gestaltungsplanpflicht ist ein Gestaltungsplan mit Landumlegung notwendig.

ERSCHLIESSUNG / ALTERNATIVEN

Eingabe: Die geplante Erschliessung über den Geissbüchel wird als nicht optimal beurteilt, da alternative Varianten eine bessere Anbindung und Flächennutzung ermöglichen würden. Es werden deshalb diverse Varianten für eine mögliche Erschliessung vorgeschlagen bzw. verlangt. Nach aktueller Einschätzung sind die betroffenen Grundstücke bereits ausreichend erschlossen, sodass ein zusätzlicher Erschliessungsaufwand nicht gerechtfertigt erscheint. Einzelne Anpassungen oder Erschliessungen könnten bei Bedarf mit geringem Aufwand und ohne Belastung anderer Eigentümer umgesetzt werden.

Antwort: Mit dem Einleitungsbeschluss werden die rechtlichen Grundlagen für das Verfahren gesichert und es wird vorerst die zweckmässige Abgrenzung des Planungsgebiets vorgenommen. Die Festlegung des materiellen Inhalts des Gestaltungsplans (inkl. allfälliger Erschliessungsmöglichkeiten) erfolgt nachgelagert in einem zweiten Schritt. Erst in dieser anschliessenden Planung werden verschiedene Varianten geprüft und beurteilt.



GRUNDDIENSTBARKEITEN / WERKLEITUNGEN

Eingabe: Das Meteor- und Abwasser sowie die Leitungen der Gemeindewerke verlaufen rechtswidrig über Privatgrundstücke, da keine entsprechenden Dienstbarkeiten bestehen; sie sind in den öffentlichen Grund zu verlegen. Zudem bestehen im Gebiet baurechtliche Mängel bezüglich der Parkplatzpflicht und unzulässiger Grunddienstbarkeiten, die im Grundbuch zu löschen sind.

Antwort: Im Rahmen des Landumlegungsverfahrens werden auch die vorhandenen Grunddienstbarkeiten wo notwendig bereinigt und die vorhandenen Werkleitungen überprüft.

INHALTE GESTALTUNGSPLAN

Eingabe: Im Gestaltungsplan muss sichergestellt werden, dass die Ausnützung mindestens gleichbleibt und die Grenzabstände nicht verringert werden. Zudem soll auch Wert auf die Ökologie gelegt werden.

Antwort: Die materiellen Inhalte des Gestaltungsplans werden im Verfahren zum Gestaltungsplan festgelegt und sind beim Einleitungsbeschluss noch nicht von Relevanz. Dies erfolgt erst in einem zweiten Schritt.

KOSTEN

Eingabe: Es werden keine Kosten im Rahmen des Verfahrens übernommen.

Antwort: § 27a PBG sieht vor, dass die Gemeindebehörde Grundeigentümer in Gestaltungsplanverfahren je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten kann, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen. Die Erstellung der Erschliessungsanlagen gemäss § 36 PBG ist weiter jeweils mit erheblichen Kosten verbunden. Diese Kosten sind mit Beiträgen und Gebühren ganz oder teilweise auf diejenigen Grundeigentümer zu verteilen, die von der Erschliessung profitieren, d. h. auf diejenigen, die einen besonderen Vorteil aus einer Erschliessungsanlage ziehen. Die Gemeinden sind nach § 38 PBG sogar verpflichtet, Grundeigentümer, die einen Sondervorteil erfahren, zur Tragung der Kosten heranzuziehen und einmalige Beiträge zu erheben. Bemessungsfaktoren für die Beiträge sowie die Voraussetzungen, Berechnungsfaktoren und die Fälligkeit der Gebühren sind in einem Reglement festgelegt (Art. 38 Abs. 2 PBG).

KOSTEN-NUTZEN

Eingabe: Die Gemeinde ist für die ausreichende Zufahrt sowie die Bereitstellung der Wasser-, Energie- und Abwasserinfrastruktur verantwortlich. Der derzeitige Zustand erfüllt bereits die gesetzlichen Minimalanforderungen. Die geplanten «Optimierungen» führen zu zusätzlichen Kosten, deren Nutzen in keinem Verhältnis zum Aufwand steht. Beiträge und Gebühren seitens der Gemeinde sollten nur erhoben werden, wenn ein objektiver Mehrwert für die betroffenen Parteien sowie für die Öffentlichkeit nachweisbar ist. Eine entsprechende Kosten-Nutzen-Analyse sollte vorgelegt und öffentlich erläutert werden, bevor den Grundeigentümern Kostenanteile auferlegt werden.

Antwort: Die Gemeinde hat gemäss § 36 Abs. 1 PBG die Pflicht Grundstücke hinreichend zu erschliessen. Aus Sicht der Gemeinde ist die Erschliessung für einzelne Grundstücke bis heute noch nicht hinreichend. Mit dem Einleitungsbeschluss werden die rechtlichen Grundlagen für das Verfahren gesichert und es wird vorerst die zweckmässige Abgrenzung des Planungsgebiets vorgenommen. In der anschliessenden Planung werden verschiedene Varianten geprüft und beurteilt. Erst damit können die Kosten abgeschätzt werden.



MITWIRKUNG

Eingabe: Eine fundierte Mitwirkung ist nur möglich, wenn konkrete Planunterlagen (Varianten, Pläne, Kostenschätzungen) vorliegen. Wir fordern Sie daher auf, sämtliche relevanten Unterlagen (Pläne, Varianten, Kostenmodelle) offenzulegen.

Antwort: Mit dem Einleitungsbeschluss werden die rechtlichen Grundlagen für das Verfahren gesichert und es wird vorerst die zweckmässige Abgrenzung des Planungsgebiets vorgenommen. Die Festlegung des materiellen Inhalts des Gestaltungsplans (inkl. allfälliger Erschliessungsmöglichkeiten) erfolgt nachgelagert in einem zweiten Schritt. Erst in der anschliessenden Planung werden verschiedene Varianten geprüft und beurteilt. Alle aktuell vorhandenen Unterlagen wurden im Rahmen der Mitwirkung bereitgestellt.

ORTSBILD

Eingabe: Der Geissbüchel ist als ortsbildprägende Dorfgasse mit seinen historischen Gebäuden und Vorgärten in seiner bestehenden Form zu erhalten. Eine Verbreiterung oder bauliche Veränderung widerspricht den Bestimmungen des Baureglements und den Zielen des Ortsbild- und Umgebungsschutzes.

Antwort: Im Rahmen des konkreten Projekts werden die Ziele des Ortsbild- und Umgebungsschutzes berücksichtigt. Beim Einleitungsbeschluss selbst geht es darum, vorerst das Gebiet des Gestaltungsplans inkl. Landumlegung festzulegen.

PARKIERUNG

Eingabe: Die Parkplatzsituation ist dauerhaft (Parkplätze im Eigentum oder über Grunddienstbarkeiten) geregelt bzw. regelbar. Sie kann durch eine Verbreiterung nicht verbessert werden. Altrechtliche Rechte und Rechtspositionen der Eigentümer im Hinblick auf Parkplätze müssen berücksichtigt werden.

Antwort: Im Rahmen der Landumlegung / des Gestaltungsplans wird auch die Parkierungssituation beurteilt und wenn notwendig angepasst. Dabei werden auch die heute vorhandenen Grunddienstbarkeiten berücksichtigt. Auch dies erfolgt in einem zweiten Schritt.

Eingabe: Die bestehenden Parkplätze müssen neu positioniert werden, um die Zufahrt zu allen Parzellen zu ermöglichen. Jeder Grundeigentümer des Quartiers muss eigene Parkplätze nachweisen gemäss Baugesetz.

Antwort: Im Rahmen der Landumlegung / des Gestaltungsplans wird auch die Parkierungssituation beurteilt und wenn notwendig angepasst. Auch dies erfolgt in einem zweiten Schritt.

PERIMETER

Eingabe: Eine Gestaltungsplanung mit Landumlegung ist auf den Bereich westlich Geissbüchel zu reduzieren. Auf den Einbezug der Liegenschaft im östlichen Bereich des vorgesehenen Planungsgebietes ist zu verzichten und auf den Einleitungsbeschluss ist ebenfalls ganz oder teilweise zu verzichten.

Antwort: Der Perimeter des Gestaltungsplans mit Landumlegung ist zweckmässig. Es besteht somit ein Spielraum für die Regelung der Erschliessung mittels Strassen, Wegen und Werkleitungen sowie um den umliegenden Parzellen ebenfalls mit Optimierungen der Formen und bestehenden Erschliessung eine zonenkonforme Überbauung respektive Verdichtung zu ermöglichen.



PLANBESTÄNDIGKEIT

Eingabe: Der Zonenplan wurde erst vor wenigen Jahren revidiert und ist so seit 1. März 2020 in Kraft. Ein Zonenplan darf allein schon aus Gründen der Rechtssicherheit nicht laufend wieder in Frage gestellt werden, sondern hat eine grundsätzliche Gültigkeit von rund 15 Jahren. Gründe für eine frühere Revision müssten ansonsten vorliegen, die auf einer neuen Sachlage oder auf einer Gesetzesänderung beruhen. Der Zonenplan von Altnau sieht für den Bereich, östlich des Geissbüchels, keine Gestaltungsplanpflicht vor. Auf der anderen Seite ist westlich Geissbüchel überlagernd eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Es bedeutet dies, dass die Planungsbehörde erst vor wenigen Jahren nach einer umfassenden Planung der Auffassung war, dass hier keine Gestaltungsplanung notwendig ist. Die Rechtssicherheit widerspricht einer Gestaltungsplanung und Landumlegung im Bereich östlich des Geissbüchels, nachdem der Zonenplan so erst rund fünf Jahre in Kraft ist. Es hat sich auch die Ausgangslage weder in der Sache noch im Recht seit März 2020 so verändert, dass eine Revision bzw. andere Gestaltungsplanung sich zwingend aufdrängen würde.

Antwort: Eine Erweiterung des Perimeters des Gestaltungsplans führt nicht zu einer Anpassung der Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan. Mit dem Einleitungsbeschluss werden nun die rechtlichen Grundlagen für das Verfahren gesichert. Ein Verstoß gegen die Planbeständigkeit liegt nicht vor.

PROTOKOLL GEMEINDERATSSITZUNG

Eingabe: Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 15.09.2025, an welcher der Einleitungsbeschluss zum Gestaltungsplanverfahren vom Gesamtgemeinderat gefasst worden sein soll, muss veröffentlicht werden.

Antwort: Gemäss Öffentlichkeitsgesetz kann der Gemeinderat entscheiden, ob das "Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 15. September 2025" zugestellt wird. Dazu ist ein entsprechender Antrag an den Gemeinderat zu stellen.

VERFAHREN

Eingabe: Die noch offenen Themen sollten vorzugsweise im freihändigen Verfahren geklärt werden, da dieses als effizient gilt. Bestehende Grunddienstbarkeiten sichern Rechte auch für künftige Eigentümer und ermöglichen verlässliche Regelungen zu Parkplätzen und Zufahrten. Wo nötig, sollte die Gemeinde solche Lösungen fördern, anstatt eine Landumlegung durchzuführen.

Antwort: Mit dem Einleitungsbeschluss werden die rechtlichen Grundlagen für das Verfahren gesichert. Sollte sich im weiteren Verlauf des Prozesses zeigen, dass auch im freihändigen Verfahren eine Lösung gefunden werden kann, besteht immer noch die Option dies so durchzuführen. Das freihändige Verfahren bedingt jedoch das Einvernehmen aller beteiligten Grundeigentümer.

WERTVERLUST

Eingabe: Die geplante, grösser dimensionierte Erschliessungsstrasse führt zu einem erheblichen Wertverlust der betroffenen Grundstücke, da sie Ruhe, Wohnqualität und Nutzbarkeit stark beeinträchtigt. Es wird mehr Verkehr, Lärm, Emissionen und eine Einschränkung der Privatsphäre sowie der Gestaltungsmöglichkeiten erwartet.

Antwort: Mit dem Einleitungsbeschluss werden die rechtlichen Grundlagen für das Verfahren gesichert und es wird vorerst die zweckmässige Abgrenzung des Planungsgebiets vorgenommen. Die Festlegung des materiellen Inhalts des Gestaltungsplans (inkl. allfälliger Erschliessungsmöglichkeiten) erfolgt nachgelagert in einem zweiten Schritt. Erst in der anschliessenden Planung werden verschiedene Varianten geprüft und beurteilt. Daher kann ein allfällig negativer Einfluss auf den Grundstückswert heute nicht abgeschätzt werden.

