



Zusatzkredit

Ortsplanungsrevision - Nutzungsplanung

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat
(2017.46)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Mehraufwendungen	3
2.1	Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung seit 2014	3
2.2	Abstimmung von Spezialthemen und Teilprojekten	4
2.3	Hohe Anzahl Mitwirkungseingaben	4
2.4	Begleitgruppen	4
2.5	Prozessbegleitung und Koordination	4
3	Leistungen bis zum Abschluss des formellen Verfahrens	5
4	Zusatzkosten	6
4.1	Planungskosten	6
4.2	Beiträge des Kantons	7
5	Termine	7
6	Projektmanagement	7
7	Auswirkungen auf Investitionsplanung 2017 bis 2022	7
8	Antrag	8

1 Ausgangslage

Der Einwohnerrat Windisch hat am 22. Oktober 2014 für die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan einen Bruttokredit (Nupla) von CHF 294'000; für die Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) einen Bruttokredit von CHF 104'000 und für die Erarbeitung des Natur- und Landschaftsentwicklungskonzeptes (NLEK) einen Bruttokredit von CHF 71'000 bewilligt. Der Verpflichtungskredit beträgt gesamthaft Brutto CHF 469'000.

Im Oktober 2014 genehmigten die Einwohnerräte der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch drei Planungskrediten über gesamthaft jeweils CHF 469'000 für die gemeinsame Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

In der gemeinsamen Bearbeitung der Ortsplanungsrevision RAUM BRUGG WINDISCH haben die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch eine Pionierrolle übernommen, wie dies auch der Kanton in seiner Stellungnahme zu den Planungsgrundlagen erwähnt. Die Erfahrungen im bisherigen Prozess sowie die Zusammenarbeit der verschiedenen Gremien sind erfreulich und gegenseitig unterstützend.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 29. Mai 2017 wurden die beiden behördenverbindlichen Planungsinstrumente KGV und NLEK abgeschlossen. Die Kosten für den KGV können im Rahmen des Verpflichtungskredits abgerechnet werden. Die Erarbeitung des NLEK erforderte gegenüber dem Teilkredit einen geringen Mehraufwand. Die beiden Teilkredite KGV und NLEK werden ohne Zusatzkredit ordentlich abgerechnet.

Bei der Erarbeitung der Entwürfe der Nutzungsplanung zeigte sich, dass bereits in dieser Phase Mehrleistungen erbracht werden mussten. Die bis heute zusätzlich erbrachten Leistungen haben zur Folge, dass der Teilkredit Nupla bis zum heutigen Tag aufgebraucht ist. Die Einwohnerräte von Brugg und Windisch müssen deshalb für die voraussichtlich noch zu erwartenden Leistungen bis zur abschliessenden Genehmigung der Planung durch den Kanton über einen Zusatzkredit in je gleicher Höhe befinden.

2 Mehraufwendungen

Im Angebot der beauftragten Metron wurden die vorhersehbaren Kosten nach bestem Wissen offeriert. Die geschätzten Kosten bildeten die Basis für die Beantragung des Planungskredits für die Revision der Ortsplanung. Verantwortlich für die Mehrkosten sind insbesondere die nachfolgend beschriebenen Aspekte:

2.1 Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung seit 2014

Im Anschluss an die Revision des Raumplanungsgesetzes vom 01. Mai 2014 erfolgte eine Revision des kantonalen Richtplans sowie des kantonalen Baugesetzes (Inkraftsetzung 01.05.2017). Die Auswirkungen dieser Revision waren im Voraus schwierig abzuschätzen. In diesem Zusammenhang standen die aufwändigen

Kapazitätsnachweise für die Einzonungen. Es waren zusätzliche Abstimmungen und Abklärungen mit den kantonalen Fachstellen erforderlich, wie zum Beispiel die Zonierung des Geissenschachens, um weiterhin Grossveranstaltungen und die Expo zu ermöglichen. Die durch den Regierungsrat am 16. März 2016 verabschiedete Gewässerraumkarte bedingte eine neue Gewässerraumfestsetzung.

2.2 Abstimmung von Spezialthemen und Teilprojekten

Mehr Zeit als geplant nahm die Aktualisierung des Bauinventars durch die kantonale Denkmalpflege in Anspruch, die erst nach der Behandlung der Vorlagen in der Begleitgruppe erfolgte. Die verspätete Aktualisierung benötigte Abstimmung mit der Denkmalpflege und verursachte nachträgliche Korrekturen in der Nupla und eine aufwendige Integration.

Für die Erarbeitung des Hochhauskonzeptes wurde ein externes Planungsbüro beauftragt. Die Konzepterstellung musste in einem aufwendigen Prozess durch die Metron begleitet werden.

Die über das Bauinventar hinausführende Integration der Anliegen von Archäologie und Denkmalpflege erfolgte in zusätzlichen Arbeitssitzungen.

Eingaben der kantonalen Fachstellen im Rahmen der Vorprüfung führten ebenfalls zu Mehraufwendungen, die so nicht voraussehbar waren.

2.3 Hohe Anzahl Mitwirkungseingaben

Die hohe Anzahl der Mitwirkungseingaben vervielfachte den offerierten Aufwand für deren Bearbeitung und Abstimmung. Die grosse Beteiligung von Bevölkerung und Institutionen ist sehr erfreulich. Ziel des Mitwirkungsverfahrens ist, dass Bedürfnisse, aber auch Unzufriedenheit, frühzeitig geäußert werden. Die Schätzung der zu erwartenden Eingaben war zu optimistisch, es wurde nicht mit 140 Eingaben und rund 510 Einzelanträgen gerechnet. Die Verarbeitung hatte einen erheblichen Mehraufwand zur Folge.

2.4 Begleitgruppen

Mit der Kreditgenehmigung hat der Einwohnerrat die Einsetzung einer einwohnerrätlichen Begleitgruppe verlangt. Die Organisation und das Einbinden der vorgezogenen vertraulichen Mitwirkung, die Vorbereitung der Unterlagen, die Durchführung der Sitzungen, die Koordination und die Integration der Anträge und Ergebnisse in die jeweiligen Entwürfe führten zu erheblichen Mehraufwendungen.

2.5 Prozessbegleitung und Koordination

Der Aufwand für die Prozessberatung, -steuerung und -führung waren wesentlich höher, als geplant.

Die bisherigen ungeplanten Mehraufwendungen werden wie folgt begründet:

- Zusätzliche resp. längere Sitzungen für die Projektleitungen (mehr als doppelt so viele) und für die Projektsteuerung, Änderung des Sitzungsrythmus sowie zusätzliche Sitzungen für die Gesamtprojektleitung und Gesamtkoordination. Entsprechende Aufwendungen für die Vorbereitung und Nachbereitung der jeweiligen Sitzungen. Der Mehraufwand ist auf zu optimistische Schätzung in der Angebotsphase und die komplexeren Themenbereiche als angenommen zurückzuführen.
- Teilnahme an Klausursitzungen der beiden Exekutiven.
- Erarbeiten des „Drehbuches“ für die Begleitgruppen, Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Infoveranstaltung und der Begleitgruppensitzungen.
- Zusätzliche Aufwendungen für Koordination und Integration des Hochhauskonzeptes.
- Koordination, Abstimmung und Integration der Auflagen Gewässerraum (Umsetzung neues Gewässerschutzgesetz), Archäologie und Denkmalpflege
- Erhöhter Aufwand im Zusammenhang mit der späten Integration der Bauinventare
- Mehraufwand für die Auswertung der Mitwirkungseingaben und Erstellen der Mitwirkungsberichte; In der Offerte / Vertrag ist von ca. 20 Eingaben ausgegangen worden; siehe Pt. 2.3.
- Erhöhter Aufwand bei der Auswertung der fachlichen Stellungnahme des Kantons auf Grund neuer übergeordneter Gesetzgebungen – siehe Pt. 2.1 und 2.2.
- Mehraufwand seitens des Planers, da bei den beiden Abteilungen Planung und Bau infolge Personalengpässen weniger Eigenleistungen erbracht werden konnten.

3 Leistungen bis zum Abschluss des formellen Verfahrens

Die künftigen voraussehbaren Leistungen in der Nupla werden wie folgt begründet:

- Projektleitungssitzungen zur fachlichen Koordination und Abstimmung mit Kanton, Fachstellen, Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch.
- Projektleitungssitzungen für die Kosten- und Verfahrenskoordination, für die Kommunikation und für das Projektmanagement.
- Beratungssitzungen mit den Exekutiven.
- Aufwendungen für die Koordination, Organisation und für die Kommunikation aufgrund der fehlenden personellen Ressourcen der Abteilungen Planung und Bau in Brugg und in Windisch.
- Grundeigentümerverträge: Ausarbeiten der „Richtlinie zur Mehrwertabschöpfung für Um- und Aufzonungen“, Schätzung der Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen, Organisation einer Infoveranstaltung für alle betroffenen Grundeigentümer, Erarbeiten der Entwürfe der Verträge, Besprechungen mit den jeweiligen Grundeigentümern, Bereinigung der Eingaben, redigieren der BNO und des Bauzonenplanes, ausfertigen und zusammenstellen der fertigen Verträge.
- Öffentliche Auflage: Aufbereiten der Unterlagen, inhaltliche und planerische Auswertung der Einwendungen, Teilnahme an Einigungsverhandlungen, Projektleitungssitzungen und Bereinigung der Entwürfe. Dabei wird sich erst nach der öffentlichen Auflage zeigen, wie viele Einwendungen eingehen. Zusammen mit den juristischen Abklärungen sind die Kosten für das Einwendungsverfahren sehr schwer zu prognostizieren.

- Im Beschluss- und Genehmigungsverfahren ist die Unterstützung für die Erstellung der Einwohnerratsvorlage notwendig.
- Teilnahme an den Einwohnerratssitzungen zur Unterstützung bei der Behandlung der Anträge.
- Bereinigung der Entwürfe für die Einreichung der Genehmigung (Rückweisungen).
- Aufarbeiten und einreichen der zur Genehmigung fertigen Dokumente.

Die Metron Raumentwicklung AG übernimmt eine wichtige Scharnierfunktion und dies bedeutet Zeit- und Kostenaufwand. Die Ortsplanungsrevision zweier Gemeinden ist bezüglich der Prozessführung und -koordination äusserst anspruchsvoll. Es gilt den Prozess so zu definieren, dass der Einbezug der wichtigen Stellen und Gremien, die Beteiligung der Bevölkerung, der Wissenstransfer und die Moderation im Kleinen wie auch im Grossen effizient und zeitgerecht gewährleistet sind.

4 Zusatzkosten

4.1 Planungskosten

Aufgrund der in Punkt 2 beschriebenen Mehraufwendungen ist der bewilligte Teilkredit für die Nupla aufgebraucht. Das formelle Verfahren mit der Ausarbeitung der Grundeigentümerverträge, der öffentlichen Auflage, dem Einwendungsverfahren und dem Genehmigungsverfahren stehen noch bevor. Der weitere Verfahrensablauf erfordert zusätzliche finanzielle Mittel. Die Kosten für Veranstaltungen, fachliche Unterstützung und Kommunikation bewegen sich nach heutigen Erkenntnissen im erwarteten Rahmen; die Nebenkosten und die juristische Unterstützung werden etwas höher sein, als geplant.

Zuzeit kann nur schwer abgeschätzt werden, in welcher Höhe sich die Aufwendungen im weiteren formellen Verfahren, wie Auflage, Einwendungsverfahren und Genehmigungsverfahren bis zum Abschluss der Nutzungsplanungsplanung belaufen. Zudem sind die Aufwendungen für juristische Unterstützungen sowie die Ausarbeitung der Verträge mit den Grundeigentümern (Bauverpflichtungen, Mehrwertabgaben, etc.) schwierig zu prognostizieren. Aufgrund der bis heute erbrachten Mehrleistungen muss auch in den nächsten Verfahrensschritten mit ähnlichen Aufwendungen gerechnet werden.

Anlässlich von Verhandlungen über Mehrkosten mit den verantwortlichen Planern nahm die beauftragte Metron Raumentwicklung zu ihren Lasten auch entsprechende Abschreibungen vor.

Auf Grund der gemeinsamen Endkostenprognose erachten die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch einen Zusatzkredit für die Nupla in der Höhe von CHF 181'000 inkl. 8.0 % MwSt. pro Gemeinde als situationsgerecht. Dies ermöglicht die Finanzierung der abschätzbaren Aufwendungen für das weitere Verfahren in der Nutzungsplanung bis zum Abschluss.

Für Details wird auf die Kostenübersicht mit Endkostenprognose in der Aktenauflage verwiesen.

4.2 Beiträge des Kantons

Gemäss § 13 und 54a BauG unterstützt der Kanton die Erarbeitung und Umsetzung der Nutzungsplanung mit einem Beitrag von 17% der Bruttokredite. Die Abteilungen Raumentwicklung und Verkehr des Departements Bau, Verkehr und Umwelt haben für die Aufwendungen für die Umsetzung der Nutzungsplanung und für den KGV eine finanzielle Beteiligung in der Höhe von 17% in Aussicht gestellt. Die Beitragszahlung hat auch auf den Mehrkostenanteil über die Gesamtabrechnung der Planungskosten Gültigkeit.

5 Termine

Die Unterlagen der Nupla wurden Anfang Juli 2017 dem Kanton zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wird bis Ende Herbst 2017 erwartet. Ziel ist die Entwürfe der Nupla noch dieses Jahr für die öffentliche Auflage freizugeben.

Bevor die Auflage erfolgen kann, müssen die grundeigentümergebundenen Verträge (Mehrwertabgaben / Bauverpflichtungen) erarbeitet und abgeschlossen sein.

Sofern die öffentliche Auflage und die Einwendungsverhandlungen im normalen Rahmen verlaufen, ist mit der Beschlussfassung durch die beiden Wohnerräte im Herbst 2018 zu rechnen. Anschliessend kann die Nupla dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden. Je nach Verfahrensablauf, nach Anzahl der Einwendungen und der Bereinigung der noch offenen Themen wird die Terminplanung laufend überprüft und gegebenenfalls zeitlich wieder angepasst. Für Details wird auf den Terminplan Phase 2 in der Aktenauflage verwiesen.

6 Projektmanagement

Die bisher eingesetzten Instrumente des Projektmanagements werden weitergeführt.

7 Auswirkungen auf Investitionsplanung 2017 bis 2022

Das Projekt ist im Finanzplan enthalten. Die Auswirkungen sind in der Beilage „Auswirkungen auf die Investitionsplanung 2017 bis 2022“ ersichtlich.

8 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt für die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan (Nupla) den Zusatzkredit von CHF 181'000 inkl. MwSt. zuzüglich Teuerung ab April 2017 (ZH WBK-Index Basis April 2010, 102.3 Punkte).

Windisch, 14. August 2017

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Gemeindepräsidentin:

Heidi Ammon

Der Gemeindeschreiber I:

André Gigandet

Beilagen Botschaft:

- Auswirkungen auf Investitionsplanung 2017-2022

Aktenauflage:

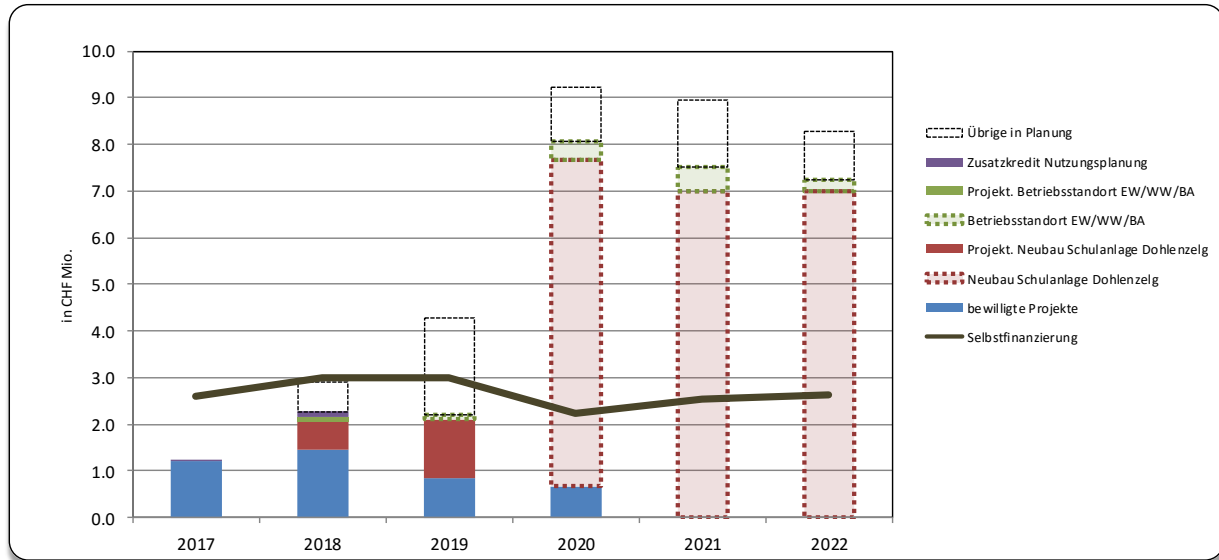
- Kostenübersicht mit Endkostenprognose vom 30.07.2017
- Terminplan – Ortsplanungsrevision Phase II vom 29. Mai 2017

Einwohnergemeinde – Auswirkungen auf Investitionsplanung 2017 - 2022

Folgende Projekte sind im Diagramm separat ausgewiesen:

Projektierung Neubau Schulanlage Dohlenzelg; CHF 1'870'000
 Projektierung Betriebsstandort EW/WW/BA, Anteil EG; CHF 121'500
 Zusatzkredit Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung; CHF 151'000

Projektfortschritt Investitionsplanung 2017 - 2022



Prozentuale Anteile im Vergleich zur Gesamtinvestitionssumme pro Jahr

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
bewilligte Projekte	96%	50%	19%	7%	0%	0%
Projekt. Neubau Schulanlage Dohlenzelg	0%	21%	30%	0%	0%	0%
Neubau Schulanlage Dohlenzelg	0%	0%	0%	76%	78%	85%
Projekt. Betriebsstandort EW/WW/BA	0%	4%	0%	0%	0%	0%
Betriebsstandort EW/WW/BA	0%	0%	2%	4%	6%	3%
Zusatzkredit Nutzungsplanung	4%	4%	0%	0%	0%	0%
Übrige in Planung	0%	22%	48%	13%	16%	12%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Selbstfinanzierung	207%	104%	70%	24%	29%	32%

Entwicklung Verschuldung 2016 – 2022

