



Bericht und Antrag Grosser Gemeinderat

2. Sitzung vom 24.03.2022

24.111.2 Revision der Ortsplanung

Ortsplanungsrevision 17+, Nachkredit; Genehmigung

LNR 3375

TNR 4

Zuständig für das Geschäft: Manfred Waibel; Departementsvorsteher Planung/Umwelt/Energie
Ansprechpartner Verwaltung: Claudia Thöni; Ressortleiterin Planung/Umwelt/Energie

Bericht

Ausgangslage

Mit GGR-Beschluss vom 01.12.2016 wurden Vorgehen und Vergabe sowie ein Gesamtkredit für die Ortsplanungsrevision OPR17+ genehmigt.

Mit GGR-Beschluss vom 15.10.2020 wurde ein Nachkredit für die Ortsplanungsrevision OPR17+ genehmigt. Es wird verwiesen auf die entsprechenden Parlamentsgeschäfte BNR 60 und BNR 61.

Verschiedene Umstände haben dazu geführt, dass der vorgesehene Kreditrahmen leider nicht ausreichen wird, die Arbeiten gemäss den heute geltenden gesetzlichen Vorgaben fertigzustellen. Daher wird dem GGR ein Nachkredit beantragt (gemäss Tabelle 3 unter „Finanzielles“).

Begründung Mehraufwand Planerleistungen

Die Bearbeitung und die Begleitung des Gesamtdossiers der OPR17+ hat aufgrund der aufwändigen Vorprüfungsreinigung und der grossen Anzahl eingegangener Einsprachen zu einem höheren Aufwand geführt als erwartet. Insgesamt sind 192 Einsprachen anstelle der erwarteten rund 25 Einsprachen eingegangen. Der effektive Aufwand für die Analysen der Einsprachen, die Vorbereitung der Einspracheverhandlungen inkl. Bearbeitung der Vorprotokolle sowie die Teilnahme an den Einspracheverhandlungen war entsprechend um ein Mehrfaches höher, als bis zur ersten Auflage Ende 2020 erwartet.

Zusätzlicher Aufwand entstand zudem in der Diskussion und Ausarbeitung der Vorgehensstrategie zur Anpassung des Reglements über die Planungsmehrwerte sowie der Strategien zur Festlegung der Planungsmassnahmen als Reaktion auf die Einsprachen. Es zeigt sich, dass die planungspolitische Zielsetzung zur Innenverdichtung zwar grundsätzlich breit mitgetragen wird, dass diese aber häufig anders beurteilt wird, wenn sie einem als Grundeigentümerin oder als Grundeigentümer direkt betrifft. In der Analyse der Einsprachen war erkennbar, dass rund 80% der Einsprachen in direktem oder indirektem Zusammenhang mit den planungsbedingten Mehrwertabgaben stehen.

Die Ergebnisse der Einsprachen erforderten ferner eine zweite und eine dritte öffentliche Auflage (Vorbereitung, Verhandlungen, Nachbereitung). Der längere und aufwändigere Planungsprozess erzeugt zusätzlichen Aufwand zur Koordination und Absprache zwischen Bauabteilung und Ortsplanerbüro sowie Teilnahme an Sitzungen der PLAKO und Gemeinderat, inkl. Vor- und Nachbearbeitung.

Vor den Einspracheverhandlungen wurden mit ausgewählten Stakeholdern sogenannte Erstgespräche geführt, um die Sachverhalte und Beweggründe zu den Planungsmassnahmen erneut zu erläutern. Zwischen April 2021 und Juni 2021 wurden insgesamt 24 Einspracheverhandlungen geführt. Diverse Rückzüge und Teilrückzüge von Einsprachen konnten dabei erzielt werden. Vor der zweiten öffentlichen Auflage wurden die Einsprechenden mit unerledigten Einsprachen angeschrieben und gebeten, einen Rückzug ihrer Einsprache zu prüfen. Dies aufgrund der durch die Gemeinde vorgenommenen Änderungen am Reglement über die Planungsmehrwerte sowie den getroffenen Planungsmassnahmen.

Zwischen November 2021 und Januar 2022 fanden zahlreiche weitere Einspracheverhandlungen statt. Damit wurden seit Abschluss der ersten öffentlichen Auflage insgesamt mehr als 60 Einspracheverhandlungen geführt. Weiter konnten zahlreiche Einsprachen auf dem schriftlichen Weg erledigt werden. Bei rund 60% der Einsprachen konnte ein vollständiger Rückzug erzielt werden und bei weiteren gut 10% immerhin ein Teilrückzug.

Das Ortsplanerbüro BHP Raumplan hat den entsprechenden Zusatzaufwand in einer Offerte z.Hd. der Kommissionen und des Gemeinderats detailliert zusammengestellt und begründet.

Kommunikation

Gute und klare Information und Kommunikation ist in der nun bevorstehenden Phase der Beschlussfassung äussert wichtig. Zudem stellt die Pandemie Behörden und Planer vor zusätzliche Herausforderungen, da beispielsweise grosse physisch durchgeführte Veranstaltungen kaum möglich sind.

Der Gemeinderat hat deshalb Ende 2021 beschlossen, dass das Ressort Planung ein Kommunikationsbüro für die Beschlussfassungsphase der OPR17+ beauftragen soll. Die entsprechende Kostenschätzung ist nun ebenfalls im Nachkreditantrag an den GGR enthalten.

Empfehlung Kommissionen

Die Planungskommission hat dem Geschäft an der Sitzung vom 03.02.2022 zugestimmt.

Der Gemeinderat hat das Geschäft am 14.02.2022 behandelt und für die Beschlussfassung im GGR freigegeben.

Zeitplan Ortsplanungsrevision OPR17+

Voraussichtlich soll das Dossier OPR17+ vom GGR im Juni 2022 behandelt und beschlossen werden. Die Dokumente werden den GGR-Mitgliedern bereits Anfang April zugestellt. Mitte Mai 2022 ist eine Information und Fragerunde mit Vertretungen aus dem GGR - eine so genannte Elefantenrunde - geplant. Dies, damit das komplexe Geschäft dann in voraussichtlich nur einer Sitzung im GGR behandelt werden kann.

Ziel ist es, die OPR17+ dem Stimmvolk noch 2022 zur Abstimmung zu unterbreiten. Die Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung könnte dann 2023 erfolgen.

Finanzielles

Tabelle 1: Mit GGR-Beschluss vom 01.12.2016 genehmigter Kredit für die Ortsplanungsrevision OPR17+.

Teilposten Gesamtkredit	Geschätzte Bruttokosten
Offerte BHP Raumplan AG für Bearbeitung REK, Richt- und Nutzungsplanung	267'000.00
Offerte Metron AG für Bearbeitung Verkehrsrichtplanung	45'000.00
Beizug weitere ExpertInnen	80'000.00
kostenpflichtige Voranfragen und Grundlagendaten-Beschaffung	10'000.00
Massnahmen Kommunikation / Öffentlichkeitsarbeit	10'000.00
Total	Fr. 412'000.00

Tabelle 2 : Nachkredit 1 für die Ortsplanungsrevision OPR17+ gemäss GGR-Beschluss vom 15.10.2020

Teilposten Nachkredit 1	Geschätzte Zusatz-Bruttokosten
Aufwand / Offerte BHP Raumplan AG	77'000.00
Aufwand Metron AG, Phase 2 OPR, Bereinigung Verkehrsrichtplanung	10'000.00
weitere Experten honorare	7'000.00
Kommunikation / Öffentlichkeitsarbeit und Reserve	3'000.00
Der dem Parlament 2020 beantragte Nachkredit belief sich auf	<u>Fr. 97'000.00</u>

Tabelle 3 : **Erforderlicher Nachkredit für die Ortsplanungsrevision OPR17+, Stand Januar 2022**

Teilposten Nachkredit 2	Geschätzte Zusatz-Bruttokosten
Aufwand / Offerte BHP Raumplan AG	35'000.00
Aufwand Kommunikationsbüro, Phase Beschlussfassung: - Beratung - Massnahmen	55'000.00
weitere Expertenonorare und Reserve	9'000.00
Der dem Parlament beantragte Nachkredit beläuft sich demnach auf	<u>Fr. 99'000.00</u>

Die Gesamtkosten für die Ortsplanungsrevision OPR17+ belaufen sich somit neu auf Fr. 608'000.00.

Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Folgekosten Nachkredit	Nutzungsdauer	Abschreibungs- und Zinssatz	Betrag
Abschreibung	10 Jahre	10.00%	9'900.00
Zinsen (kalkulatorisch)		0.50%	248.00
Total Kapitalkosten pro Jahr			10'148.00
Total Folgekosten pro Jahr			10'148.00

Die Finanzkommission behandelt das Geschäft an der Sitzung vom 01. März 2022.

Weitere Kommissionen

Die folgenden weiteren Kommissionen haben sich mit dem Geschäft auseinandergesetzt und geben eine Empfehlung ab:

X	Kommission	Datum	Beschluss
	Bildungskommission (BIKO)		
	Hochbaukommission (HBK)		
	Kommission für Umweltfragen (KOFU)		
	Kommission für soziale Fragen (KOSOF)		
	Planungskommission (PLAKO)	3.2.2022	Beschluss, Zustimmung
	Sicherheitskommission (SIKO)		
	Tiefbaukommission (TBK)		
	Wahl- und Abstimmungskommission (WAKO)		
	Weitere Spezialkommissionen oä		

Rechtliche Grundlagen

Dem Grossen Gemeinderat wird dieser Antrag gestützt auf die folgenden rechtlichen Grundlagen unterbreitet:

	Grundlage	Artikel
Materielle Grundlage		
Zuständigkeit GGR	OgR	Art. 28
Finanzkompetenz	OgR	Art. 28
Verfahren		

Antrag

1. Dem Nachkredit für die Ortsplanungsrevision OPR17+ in der Höhe von Fr. 99'000.00 wird zugestimmt.

Eintretensdebatte

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Eintreten

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Detailberatung

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Der Grosse Gemeinderat fasst folgenden

Beschluss

1. Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Eröffnung

1. Ressort Planung-Umwelt-Energie (zum Vollzug)
2. Finanzabteilung (zur Kenntnis)

Beilagen

--

Sofern dieser Beschluss nicht angefochten wird, tritt er 30 Tage nach der Veröffentlichung, d.h. mit Wirkung ab dem 2. Mai 2022, in Kraft.