GEMEINDE
STÜSSLINGEN

Botschaft

3. Kreditbegehren von Fr. 300‘000.00 für die Ortsplanrevision

Sehr geehrte Stüsslingerinnen und Stüsslinger

Wieso eine Ortsplanrevision?

Die heute rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Stüsslingen stammt aus dem Jahr 2000 (RRB Nr. 228 vom 11. Februar 2000) resp. aus dem Jahr 2001 (RRB Nr. 1976 vom 25. September 2001) und ist somit 16 - 17 Jahre alt. Nach § 10 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) müssen die Einwohnergemeinden ihre Ortsplanungen in der Regel alle 10 Jahre einer Überprüfung unterziehen.

Nicht nur der kantonal vorgegebene zeitliche Horizont von 10 Jahren, sondern auch die inzwischen veränderten Rahmenbedingungen – allen voran das neue Raumplanungsgesetz des Bundes – machen eine Erneuerung der Ortsplanung nötig. Auf Gemeindeebene gilt es nun die neuen oder noch in Erarbeitung befindlichen Vorgaben umzusetzen.

Als erster Arbeitsschritt der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde ab 2015 das räumliche Leitbild überarbeitet und an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016 genehmigt.

Was beinhaltet eine Ortsplanrevision?

Ziel der Ortsplanungsrevision ist es, die im räumlichen Leitbild verankerten Leitsätze und Leitbilder weiter zu schärfen und wo nötig zu ergänzen. Während das räumliche Leitbild die Leitplanken für die Ortsplanungsrevision gesetzt hat, wird diese nun konkreter. So beinhaltet die Ortsplanung unter anderem folgende Fragestellungen / Arbeitsbereiche:

- Festlegen der Grösse der Bauzone und Zuscheiden der Parzellen zu den entsprechenden Bauzonen.
- Ausscheiden der schützenswerten Gebiete und Objekte sowie Festlegen von Gestaltungsvorlagen und –pflichten.
- Vorhandene Quartierstrukturen analysieren bzw. Strukturen für neue Quartiere festlegen (Nutzungen, Dichten, Geschossigkeit, Typologien etc.).
- Vorhandene Freiräume sichern, neue Freiräume ausscheiden.
- Erschliessungen festlegen, Verkehrskonzepte analysieren, Landwirtschaftsflächen analysieren.

Die resultierenden Produkte der Ortsplanung sind unter anderem: Räumliches Leitbild (bereits vorliegend), Nutzungspläne (Erschliessungsplan, Zonenplan, allfällige Gestaltungspläne), Bau- und Zonenreglement.

Wie setzt sich der Kreditantrag in der Höhe von Fr. 300'000.00 zusammen?

Die Abschätzung der Kosten für eine Ortsplanrevision ist schwierig. Die grosse Unbekannte in der finanziellen Planung sind die Aufwände für die Einsprachebereinigungen. Zum momentanen Zeitpunkt geht der Gemeinderat davon aus, dass insgesamt maximal ca. Fr. 300'000.00 auflaufen werden. Dies beinhaltet sämtliche Kosten (externe / interne Kosten, Kantonsgebühren). Die externen Kosten (vor allem Planungsbüro) wurden in den letzten beiden Monaten durch Offertanfragen im Rahmen eines Einladungsverfahrens ermittelt.

Für das Gros der Planungsarbeiten konnte dabei ein verbindliches Kostendach in der Höhe von Fr. 117'000.00 festgesetzt werden. Bei den übrigen Angeboten lag der Offertpreis klar darüber und es wären die üblichen 10% Mehr- bzw. Minderpreis möglich. Für optionale Arbeiten bzw. Unvorhergesehenes muss sicherlich mit einer zusätzlichen Reserve von ca. Fr. 15'000.00 – 25'000.00 gerechnet werden – dies wäre jedoch bei allen Offerten der Fall. Zudem beinhaltet die beste Offerte bereits Arbeiten, welche bei den übrigen Angeboten optional erhältlich sind. Schliesslich handelt es sich bei der besten Offerte um das gleiche Planungsbüro, welches uns schon bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes mit grosser Zufriedenheit und unter Einhaltung aller Kosten begleitet hat.

Abschliessend muss für die externen Planungskosten also mit Fr. 125'000.00 – 142'000.00 gerechnet werden. Auf die kantonalen Gebühren haben wir keinen Einfluss. Die internen Kosten setzen sich vor allem aus Fronansätzen der noch zu bestimmenden Planungskommission sowie den Aufwänden der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderates zusammen. Der Gemeinderat schätzt die Kosten für die kantonalen Gebühren, die internen Kosten sowie die Bearbeitung von Einsprachen auf maximal ca. Fr. 150'000.00

Was sind die Rahmenbedingungen für die Kosten der Ortsplanrevision?

Für die obigen Schätzungen geht der Gemeinderat von einer Bearbeitungszeit von 2017 – 2020 aus. Zudem wurde eine eher geringe bis mittlere Anzahl Einsprachen angenommen – insbesondere aufwändigere Einsprachen, welche bis vors Gericht gezogen werden, können nicht in einer grossen Anzahl abgedeckt werden und hätten entsprechend Einfluss auf die Bearbeitungszeit.

<u>Antrag Gemeinderat</u>

Dem Kreditbegehren von Fr. 300'000.00 für die Ortsplanrevision sei zuzustimmen.

Dieser Botschaft liegt folgende Unterlage bei:

1. Brief „Einladung zum Angebot für die Ortsplanrevision der Gemeinde Stüsslingen“ für die Vergabe der Planerleistungen für die Ortsplanrevision

Stüsslingen, 19.06.2017 / kg