

**Bericht und Antrag**  
des Stadtrates an den Einwohnerrat  
betreffend

Zusatzkredit für die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonen- und Kulturlandplan



**1. Ausgangslage**

Der Einwohnerrat Brugg bewilligte am 24. Oktober 2014 für die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan (NuPla) einen Bruttokredit von CHF 294'000, für die Erstellung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) einen Bruttokredit von CHF 104'000 und für die Erstellung des Natur- und Landschaftsentwicklungskonzepts (NLEK) einen Bruttokredit von CHF 71'000. Die Summe der drei Verpflichtungskredite beträgt damit gesamthaft CHF 469'000.

An der Sitzung vom 22. Oktober 2014 stimmte der Einwohnerrat Windisch für die Umsetzung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Windisch ebenfalls den drei Planungskrediten von gesamthaft CHF 469'000 zu.

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 zur Recht erwähnt. Mit der fortschreitenden Planung zeigen sich die Wichtigkeit und die grosse Bedeutung der raumplanerischen Unterstützung einer zukunftsgerichteten Weiterentwicklung. Die Erfahrung im bisherigen Prozess sowie die Zusammenarbeit der verschiedenen Gremien sind erfreulich und gegenseitig unterstützend.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Mai 2017 konnte das behördenverbindliche Planungsinstrument KGV abgeschlossen werden. Der KGV kann im Rahmen des genehmigten Verpflichtungskredits abgerechnet werden. Die Bearbeitung des NLEK erforderte einen geringen, begründbaren Mehraufwand. Somit können die Verpflichtungskredite für den KGV und das NLEK ohne Zusatzkredite ordentlich abgerechnet werden.

In der Erarbeitung der Entwürfe zur Nutzungsplanung zeigte sich, dass bereits in dieser Phase Mehrleistungen erbracht werden mussten. Die bis heute erbrachten zusätzlichen Leistungen führten dazu, dass der Teilkredit Nupla aufgebraucht ist. Um die Nutzungsplanungsrevision abschliessen zu können, wird den beiden Einwohnerräten von Brugg und Windisch für die voraussichtlich noch zu erwartenden Leistungen bis zur abschliessenden Genehmigung der Planung durch den Kanton ein Zusatzkredit je in gleicher Höhe beantragt.

## **2. Mehraufwendungen**

In der Offertstellung der beauftragten Metron wurden die vorhersehbaren Kosten nach bestem Wissen offeriert. Die geschätzten Kosten bildeten die Basis für die Beantragung des ursprünglichen Planungskredits. Folgende Gründe führten zu den entstandenen Mehrkosten.

### **2.1 Änderung der übergeordneten Gesetzgebung seit 2014**

Im Anschluss an die Revision des Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014 erfolgte eine Revision des kantonalen Richtplans sowie des kantonalen Baugesetzes (Inkraftsetzung 1. Mai 2017). Die Auswirkungen dieser Revision waren im Voraus schwierig abzuschätzen. Beispielsweise waren dies zu bearbeitende Themen wie Kapazitätsnachweise für die

Einzonungen und zusätzliche Abstimmungen und Abklärungen mit den kantonalen Fachstellen. Im Speziellen erforderte auch die Zonierung des Geissenschachens viel Aufwand, um weiterhin Grossveranstaltungen im Interesse der Stadt Brugg und die Expo zu ermöglichen. Die durch den Regierungsrat am 16. März 2016 verabschiedete Gewässerraumkarte bedingte eine neue Gewässerraumfestsetzung. Weitere unvorhergesehene Aufwendungen entstanden auch in Bezug auf die Umsetzung der Mehrwertabschöpfung.

## **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 verursachte nachträgliche Korrekturen in der NuPla und eine aufwendige Integration und Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Für die Erarbeitung des Hochhauskonzepts wurde ein externes Architekturbüro beauftragt. Die Integration des Konzepts in die laufende Planung musste in einem aufwendigen iterativen Prozess durch die Metron begleitet werden.

Auch die über das Bauinventar hinausführende Integration der Anliegen von Archäologie und Denkmalpflege erfolgte in zusätzlichen Arbeitssitzungen mit der kantonalen Denkmalpflege.

## **2.3 Hohe Anzahl der Mitwirkungseingaben**

Die hohe Anzahl der Mitwirkungseingaben vervielfachte den offerierten Aufwand für deren Bearbeitung und Abstimmung. Die intensive Beteiligung von Bevölkerung und Institutionen ist als sehr erfreulich zu werten, denn es ist Ziel eines Beteiligungsverfahrens, dass Bedürfnisse, aber auch Kritik frühzeitig geäussert werden können. Die ursprüngliche Schätzung von 20 Eingaben muss als zu optimistisch bezeichnet werden. Mit insgesamt 107 Eingaben und rund 510 Einzelanträgen war jedoch nicht zu rechnen. Ihre Verarbeitung führte zu einem massiven Mehraufwand.

## 2.4 Begleitgruppen

Das Einsetzen von einwohnerrätlichen Begleitgruppen wurde in der Kreditgenehmigungsphase gewünscht. Die Organisation und das Einbinden dieser vorgezogenen vertraulichen Mitwirkung, die Vorbereitung der Unterlagen, die Durchführung der Sitzungen, die Koordination derselben sowie die Integration der Anträge und Ergebnisse in die jeweiligen Entwürfe führten zu erheblichen Mehraufwendungen.

## 2.5 Prozessbegleitung und Koordination

Die offerierten Leistungen beschränkten sich in Entsprechung zur Ausschreibung auf die Erbringung fachlicher Leistungen. Prozessberatung, -steuerung und -führung waren nicht in dem Mass eingerechnet. Dazu gehören:

- Zusätzliche resp. längere Sitzungen für die Projektleitungen (mehr als doppelt so viele) und die Projektsteuerung, Änderung des Sitzungsrhythmus sowie zusätzliche Sitzungen für die Gesamtprojektleitung und Gesamtkoordination. Entsprechende Aufwendungen für die Vorbereitung und Nachbereitung der jeweiligen Sitzungen.
- 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 Punkt 2.3).
- Erhöhter Aufwand bei der Auswertung der fachlichen Stellungnahme des Kantons auf Grund neuer übergeordneter Gesetzgebungen (siehe Punkte 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

Zu den künftigen voraussehbaren Zusatzaufwendungen in der Nupla gehören:

- 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, Schätzungen zu Mehrwerten bei Aufzonungen, organisieren 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, PL-Sitzungen 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 mit Vororientierungen 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 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. Zusatzkredit und Finanzierung**

##### **4.1 Zusatzkredit**

Aufgrund der in Punkt 2 beschriebenen Mehraufwendungen ist der bewilligte Kredit für das Honorar des Planungsbüros weitgehend aufgebraucht. Das formelle Verfahren mit dem öffentlichen Einwendungsverfahren und dem Genehmigungsverfahren steht erst noch bevor. Das heisst, dass im weiteren Verfahrensablauf mehr finanzielle Mittel als vorgesehen benötigt werden. Die Kreditposten „Veranstaltungskosten“, „Fachliche Unterstützung“ und „Kommunikation“ werden nach heutigen Erkenntnissen im erwarteten Rahmen bleiben. Die Kreditposten „Nebenkosten“ und „Juristische Unterstützung“ benötigen voraussichtlich geringfügig mehr Mittel.

Zurzeit kann nur schwer abgeschätzt werden, in welcher Höhe sich Mehrleistungen und nicht vorhersehbare Aufwendungen im weiteren formellen Verfahren, sprich im öffentlichen Einwendungsverfahren und im Genehmigungsverfahren bis zum Abschluss der Nutzungsplanung, belaufen. Zudem sind die Aufwendungen für juristische Unterstützungen sowie die Ausarbeitung der Verträge mit den Grundeigentümern (Bauverpflichtungen, Mehrwertabgaben etc.) schwierig zu prognostizieren. Das Honorarangebot der Metron ging von einer geringeren Anzahl Sitzungen sowie wenigen Eingaben in der Mitwirkung und Auflage aus. Anlässlich von Gesprächen und Verhandlungen mit den verantwortlichen Planern nahm die beauftragte Metron zu ihren Lasten entsprechende Abschreibungen vor.

Aufgrund der Endkostenprognose (siehe Beilage „Ermittlung des Zusatzkreditbedarfs für die Stadt Brugg“) erachtet der Stadtrat in Abstimmung mit dem Gemeinderat Windisch einen Zusatzkredit für die NuPla in der Höhe von CHF 181'000 inkl. 8 % MWST pro Gemeinde als realistisch und notwendig. Der Gemeinderat Windisch wird seinem Einwohner-

rat am 25. Oktober 2017 einen Zusatzkredit in der gleichen Höhe von CHF 181'000 inkl. 8 % MWST beantragen.

## **4.2 Beiträge des Kantons**

Gemäss § 13 und 54a BauG unterstützt der Kanton die Erarbeitung und Umsetzung der Nutzungsplanungen 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 die finanzielle Beteiligung in der Höhe von 17 % in Aussicht gestellt. Die Beitragszahlung wurde auch auf den Mehrkostenanteil über die Gesamtabrechnung der Planungskosten in Aussicht gestellt.

## **4.3 Finanzierung**

Für den Zusatzkredit der Nutzungsplanung sieht der Finanzplan einen Betrag von CHF 181'000 vor. Der beantragte Zusatzkredit von CHF 181'000 wird zusammen mit dem bereits beschlossenen Kredit für die NuPla von CHF 294'000 über die Investitionsrechnung aktiviert und danach über 10 Jahre abgeschrieben. Die Erfolgsrechnung wird während dieser Zeit jährlich mit CHF 47'500 Abschreibungen belastet. Diese Investition wird mit Eigenmitteln finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen in den nächsten Jahren Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen, mehrjährigen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag rund CHF 9'500. Die genehmigten Kredite für den KGV und das NLEK sollen im Jahr 2017 abgerechnet werden.

## **5. Termine**

Die Unterlagen der NuPla wurden Anfang Juli 2017 dem Kanton zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wird bis Ende Herbst 2017 erwartet, damit die Entwürfe der NuPla noch in diesem Jahr für die öffentliche Auflage freigegeben werden können. Sofern die öffentliche Auflage und die Einwendungsverhandlungen im üblichen Rahmen verlaufen, ist die Beschlussfassung durch die beiden Einwohnerräte im Herbst 2018 geplant. Anschliessend können die beschlossenen Unterlagen der NuPla dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden. Je nach Verfahrensablauf, nach Anzahl der Einwendungen und

den noch offenen Themen ist die Terminplanung entsprechend zu überprüfen und gegebenenfalls zeitlich anzupassen.

## 6. Schlussbemerkungen

Der gute Ablauf des Prozesses der Ortsplanungsrevision soll mit der Zusatzfinanzierung weitergeführt und abgeschlossen werden können. Daher beschloss der Stadtrat Brugg und der Gemeinderat Windisch aufgrund der finanziellen Situation und auf Antrag der Projektsteuerung die Beantragung des notwendigen Zusatzkredites zuhanden der beiden Einwohnerräte von Brugg und Windisch.

Demgemäss der

### Antrag:

Sie wollen für die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan (NuPla) einen Zusatzkredit von CHF 181'000, zuzüglich Teuerung ab April 2017 (ZH WBK-Index Basis April 2010, 102.3 Punkte), bewilligen.

Brugg, 12. September 2017

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtkammann: Der Stadtschreiber:

Beilagen:

- Ermittlung des Zusatzkreditbedarfs für die Stadt Brugg vom 31. Juli 2017
- Terminplan – Ortsplanungsrevision Phase II vom 29. Mai 2017

Die Website von RAUM BRUGG WINDISCH ([www.raumbruggwindisch.ch](http://www.raumbruggwindisch.ch)) liefert Detailinformationen und Unterlagen zum bis heute erfolgten Planungsprozess.

Gesamtrevision der Nutzungsplanung; Kredit- und Kostenübersicht Nupla, KGV, NLEK  
Ermittlung des Zusatzkreditbedarfs für die Stadt Brugg

Tk	Bezeichnung	Kreditübersicht gemäss ER-Entscheid vom 24.10.17			Kostencontrolling PuB Stand 31.07.2017			Endkostenprognose Stand 31.07.2017					
		NUPLA	KGV	NLEK	TOTAL	NUPLA	KGV	NLEK	TOTAL	NUPLA	KGV	NLEK	TOTAL
1	Honorar Planungsbüro Entwurf (Phase 1)	97'500	26'500	33'500	157'500	140'422	32'315	42'442	215'179	140'000	33'000	43'000	216'000
2	Honorar Planungsbüro Formelles Verfahren (Phase 2)	37'500	17'500	8'500	63'500	94'160	26'507	22'650	143'317	130'000	21'000	20'000	171'000
3	Nebenkosten	10'000	5'000	5'000	20'000	7'711	4'734	3'655	16'100	15'000	7'000	6'000	28'000
4	Veranstaltungskosten	10'000	6'000	4'000	20'000	1'802	1'081	721	3'604	10'000	2'000	2'000	14'000
5	Fachliche Unterstützung	35'000	10'000	5'000	50'000	28'546	7'865	3'932	40'343	35'000	10'000	4'000	49'000
6	Juristische Unterstützung	40'000	10'000	0	50'000	8'250	0	0	8'250	50'000	0	0	50'000
7	Kommunikation	25'000	15'000	5'000	45'000	8'808	4'930	1'643	15'381	25'000	5'000	2'000	32'000
8	Unvorhergesehenes	39'000	14'000	10'000	63'000	49'485	9'671	0	59'156	70'000	10'000	0	80'000
	Gesamtkosten	<b>294'000</b>	<b>104'000</b>	<b>71'000</b>	<b>469'000</b>	<b>339'184</b>	<b>87'103</b>	<b>75'043</b>	<b>501'330</b>	<b>475'000</b>	<b>88'000</b>	<b>77'000</b>	<b>640'000</b>

Damit ergibt sich für die Nupla folgende Zusatzkreditsumme:

**181'000**

**Terminplan - Ortsplanungsrevisor RAUM BRÜGG WINDISCH, Phase 2: Ortsplanung**

Terminplan / Vorgehensschritte	2015												2016												2017												2018																																																											
	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Oktober	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Oktober	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Oktober	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Oktober	Nov	Dez																																																
Nutzungsplanung (NuPla)	Vertiefte Analyse, Ausarbeitung Entwürfe NuPla und Freigabe durch Exekutive												Beratung Entwürfe NuPla in Begleitgruppe Nupla												Bereinigung Einwürfe und Freigabe zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung												Kantonale Vorprüfung (inkl. Bereinigung der Einwürfe für definitive Vorprüfung)												Mitwirkung (30 Tage Auflage / Mitwirkungsbericht)												Bereinigung Einwürfe aufgrund kantonale Vorprüfung und Mitwirkung												Öffentliche Auflage (30 Tage Auflage / Behandlung Einwendungen)												Beschluss Einwohnererrat Brugg / Windisch und kantonale Genehmigung											
	Stossrichtungen, Massnahmen, Entwurf KGV und Freigabe durch Exekutive												Beratung Entwurf KGV in Begleitgruppe KGV												Vorläufige Beurteilung Kanton												Bereinigung Entwurf und Freigabe zur Mitwirkung												Mitwirkung (30 Tage Auflage / Mitwirkungsbericht)												Beschluss Exekutive Brugg / Windisch und kant. Genehmigung von Teilen des KGV																																			
	Vertiefte Analyse, Konzepterarbeitung und Freigabe Exekutive												Beratung Entwurf NLEK in Begleitgruppe NLEK												Bereinigung Entwurf und Freigabe zur Mitwirkung												Bereinigung und Mitwirkung (30 Tage Auflage / Mitwirkungsbericht)												Beschluss Exekutive Brugg / Windisch																																															

- Legende:**
- ◆ Freigabe / Entscheide Exekutive
  - Bearbeitung und Bereinigungen
  - Mitwirkung / Öffentliche Auflage
  - Bereinigung Mitwirkung / öff. Auflage
  - Behandlung in Begleitgruppe NuPla / KGV / NLEK
  - Prüfungen durch Kanton / Bereinigung