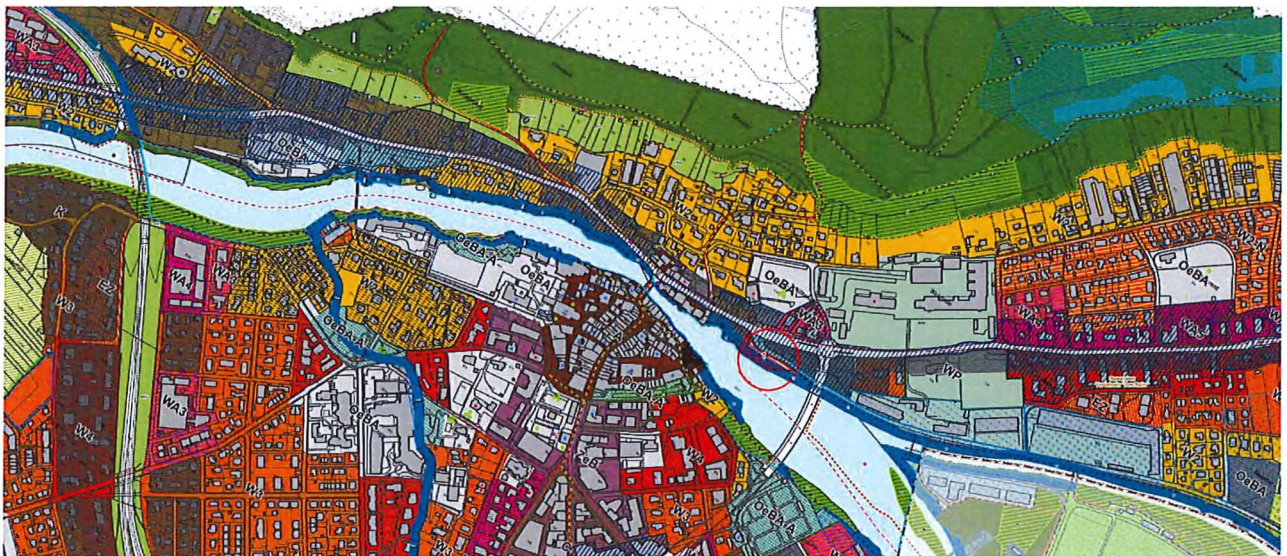


Bericht und Antrag
des Stadtrates an den Einwohnerrat
betreffend

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



1. Ausgangslage

Der Einwohnerrat 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 dieser ersten drei Verpflichtungskredite betrug gesamthaft CHF 469'000.

An der Sitzung vom 22. Oktober 2017 stimmte der Einwohnerrat einem Zusatzkredit zur weiteren Bearbeitung der Revision der Nutzungsplanung von CHF 181'000 zu. Insgesamt wurde mit der Zustimmung zum Zusatzkredit ein Kredit von CHF 475'000 für die Revision der Nutzungsplanung gesprochen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Mai 2017 konnten die behördenverbindlichen Planungsinstrumente KGV und NLEK abgeschlossen und abgerechnet werden. Der KGV konnte im Rahmen des genehmigten Verpflichtungskredits mit einem Nettoaufwand von rund CHF 98'500 abgerechnet werden. Das NLEK konnte mit einer minimalen Kreditüberschreitung mit einem Nettoaufwand von rund CHF 75'600 ebenfalls 2017 abgerechnet werden.

2. Mehraufwendungen

In den bisherigen Offertstellungen der Metron AG wurden die vorhersehbaren Kosten nach bestem Wissen offeriert. Die geschätzten Kosten bildeten die Basis für die Beantragung des ursprünglichen Planungskredits vom 24. Oktober 2014 sowie des Zusatzkredits vom 22. Oktober 2017.

Die unter 2.1 und 2.2 aufgeführten Punkte haben bereits zu einer Kreditüberschreitung von knapp CHF 45'000 geführt. Das heisst, zu Lasten des genehmigten Kredits von CHF 475'000 wurden bereits Leistungen von knapp CHF 520'000 abgerechnet. Aus den nachfolgenden Gründen ist im weiteren Verfahren mit folgenden zusätzlichen Mehraufwendungen zu rechnen:

2.1 Behandlung der Einwendungen

In Brugg wurden etwas mehr als 60 Einwendungen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingereicht. Mit einer Mehrheit der Einwendenden wurden Einigungsverhandlungen geführt, und der Stadtrat hat über jede einzelne Einwendung entschieden. Die Behandlung der Einwendungen war in der ursprünglichen Offerte enthalten. Die Anzahl der Einwendungen überstieg jedoch das erwartete Mass. Das Vorbereiten, die Durchführung sowie das Verfassen der Protokolle der Einigungsverhandlungen sowie das Aufbereiten der Einwendungsentscheide waren äusserst aufwendig und erfolgten immer unter Einbezug der Metron AG. Die zusätzlichen Aufwendungen zur Bearbeitung der Einwendungen führten zu Mehrkosten von rund CHF 25'000.

2.2 Beratung Spezialkommission Einwohnerrat

Der Einwohnerrat beschloss am 25. Januar 2019 die Bildung einer Spezialkommission zur Vorberatung der Revision der Nutzungsplanung. Die Bearbeitung der Fragebeantwortung

sowie die Vor- und Nachbereitung der Sitzungen war für die Metron AG zeitintensiv. Die Beratung der Spezialkommission war nicht im bisher offerierten Auftrag der Metron AG enthalten. Mit sieben Sitzungen und der laufenden Fragebeantwortung verursachte diese Beratung rund CHF 20'000 Mehrkosten.

2.3 Rückweisungen Einwohnerrat

Am 15. und 22. November 2019 beschloss der Einwohnerrat die Revision der Nutzungsplanung. Dabei wurde die Revisionsvorlage in 22 Punkten zurückgewiesen. Das Aufarbeiten der Rückweisungen zur BNO aus dem Einwohnerrat wird zusätzliche Kosten von CHF 70'000 bis rund CHF 130'000 (inkl. MWST / NK) verursachen. Die Bearbeitung von allfälligen Rückweisungen von Seiten des Einwohnerrates war in der ursprünglichen Offerte enthalten. Die Anzahl der Rückweisungen übersteigt jedoch das zu erwartende Mass. Die Kostenschätzung zur Aufbereitung der Rückweisungen ist zum heutigen Zeitpunkt äusserst schwierig zu kalkulieren. Insbesondere die Aufarbeitung sowie das weitere Verfahren zu den Hochhausbestimmungen sowie der Zone für Fahrende ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar und ist stark von den ausstehenden Entscheiden des Stadt- und Einwohnerrats abhängig.

2.4 Behandlung der Beschwerden

Anfang Januar 2020 wurde die Beschwerdefrist zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung publiziert. Die über 60 Einwenderinnen und Einwender aus der öffentlichen Auflage sind zur Beschwerde legitimiert. Nebst Aufwendungen des Raumplanungsbüros sind hierfür ebenfalls Leistungen für die Rechtsberatung vorgesehen. Die Kosten für die Rechtsberatung sind sehr schwierig kalkulierbar, da zum heutigen Zeitpunkt weder die Anzahl der Beschwerden noch deren Inhalte bekannt sind. Es ist nicht auszuschliessen, dass für die Behandlung der zu erwartenden Beschwerden zusätzliche, nicht bereits offerierte Leistungen der Metron AG sowie des Rechtsberaters anfallen werden. In der Zusatzofferte der Metron AG vom 13. Januar 2020 sind für die Behandlung der Beschwerden CHF 30'000 bis CHF 50'000 (exkl. MWST / NK) vorgesehen.

3. Leistungen bis zur Inkrafttretung der neuen Nutzungsplanung

In der vorliegenden Offerte der Metron AG sind folgende Leistungen enthalten:

- Abschluss der Revision Nutzungsplanung: Bereinigung inkl. digitaler Aufbereitung sowie Übergabe der Unterlagen an den Kanton
- Aufarbeitung der Rückweisungen zur Revision der Nutzungsplanung in unterschiedlichen Teilpaketen:
 - Hochhausthematik zusammen mit der Gemeinde Windisch
 - Zone für Fahrende
 - Diverse Rückweisungen BNO und Bauzonenplan inkl. Schutzobjekte
- Projektleitungssitzungen für die Kosten- und Verfahrenskoordination, für die Kommunikation und für das Projektmanagement
- Beratungssitzungen mit dem Stadtrat und allenfalls einer beratenden Kommission
- Teilnahme an weiteren Einwohnerratssitzungen zur Unterstützung bei der Behandlung der Anträge
- Behandlung allfälliger Beschwerden

Die Metron AG übernimmt eine wichtige Scharnierfunktion, und dies bedeutet Zeit- und Kostenaufwand. Es gilt den weiteren Prozess so zu definieren, dass der Einbezug der wichtigen Stellen und Gremien, die Beteiligung der Grundeigentümer und die Moderation im Kleinen wie auch im Grossen gewährleistet ist.

4. Zusatzkredit und Finanzierung

4.1 Zusatzkredit

Aufgrund der in Punkt 2.1 und 2.2 beschriebenen Mehraufwendungen ist der bewilligte Kredit für das Honorar des Raumplanungsbüros bereits um CHF 45'000 überschritten. Die Bearbeitung der Rückweisungen aus dem Einwohnerrat sowie der Beschwerden steht noch bevor. Das heisst, dass im weiteren Verfahrensablauf mehr finanzielle Mittel als vorgesehen benötigt werden. Der Kreditposten «Veranstaltungskosten» wird nach heutigen Erkenntnissen im erwarteten Rahmen bleiben. Die Kreditposten «Honorar Planungsbüro», «Nebenkosten», «Juristische Unterstützung» und «Kommunikation» benötigen voraussichtlich mehr Mittel.

Kostenübersicht	
Themen	CHF (inkl. MWST)
Mehraufwendungen bisher:	
- Behandlung Einwendungen	25'000
- Beratung BNO-Spezialkommission	20'000
Mehraufwendungen zukünftig:	
- Abschlussarbeiten NuPla, Übergabe an Kanton	5'900
Mehraufwendungen zukünftig:	
Behandlung Rückweisungen ER	
- Div. BNO und Bauzonenplan Rückweisungen inkl. Schutzobjekte (Kategorie 1)	36'300 – 45'300
- Div. BNO und Bauzonenplan Rückweisungen inkl. Schutzobjekte mit erneuter öffentlicher Auflage / Vorprüfung (Kategorie 2)	17'000 – 34'000
- Hochhausthematik	6'800 – 28'300
- Zone für Fahrende	5'600 – 22'500
Behandlung Beschwerden	34'000 – 56'000
Total Zusatzkredit	151'000 – 237'000

Aufgrund der Endkostenprognose erachtet der Stadtrat einen Zusatzkredit für die NuPla in der Höhe von CHF 237'000 inkl. 7.7 % MWST als realistisch und notwendig.

In Windisch wurde der notwendige Zusatzkredit von CHF 85'000 für die Fertigstellung der NuPla aus zeitlichen Gründen am 18. März 2019 durch den Gemeinderat gesprochen. Es galt jedoch lediglich drei Rückweisungen und sieben Beschwerden zu bearbeiten.

4.2 Beiträge des Kantons

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 zu Recht erwähnt.

Daher unterstützt der Kanton gemäss § 13 und 54a BauG 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 der Umsetzung der Nutzungsplanung und für den KGV die finanzielle Beteiligung in der Höhe von 17 % in Aussicht gestellt. Die Beitragszahlung wurde auch für den Mehrkostenanteil über die Gesamtabrechnung der Planungskosten in Aussicht gestellt.

4.3 Finanzierung

Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass die Revision der Nutzungsplanung per Ende 2019 bereits abgeschlossen sein wird. Daher wurden im Budget 2020 für die Nutzungsplanung keine Ausgaben mehr eingesetzt. Der beantragte Zusatzkredit von CHF 237'000 wird analog den bereits beschlossenen Krediten für die NuPla von total CHF 475'000 über die Investitionsrechnung aktiviert und danach über 10 Jahre abgeschrieben. Während dieser Zeit wird ohne Berücksichtigung eines allfälligen Kantonsbeitrags die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde jährlich mit CHF 71'200 belastet. Diese Investition wird mit Eigenmitteln finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen, mehrjährigen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag rund CHF 14'240.

5. Weiteres Vorgehen

5.1 Generell Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Referendumsfrist zum Beschluss des Einwohnerrats zur Revision der Nutzungsplanung ist am 30. Dezember 2019 ungenutzt verstrichen. Somit konnte Anfang Januar 2020 die Beschwerdefrist zur Revision der Nutzungsplanung publiziert werden. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, konnte gegen den Beschluss des Einwohnerrats bis zum 8. Februar 2020 beim Regierungsrat des Kantons Aargau Beschwerde führen.

Nach Bekanntwerden allfälliger Beschwerden werden die Unterlagen zur Revision der Nutzungsplanung Mitte Februar 2020 dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

5.2 Bearbeitung Rückweisungen

Der Aufwand für die Bearbeitung der Rückweisungsanträge hängt vom Rückweisungsgrund und dem Entscheid über den Umgang mit den einzelnen Rückweisungsanträgen ab. Es ist deshalb von unterschiedlichen Bearbeitungszeiten auszugehen. Insbesondere Themen wie die Hochhausgebiete sowie die Zone für Fahrende werden voraussichtlich aufgrund ihrer Komplexität und der erforderlichen Abstimmung mit der Gemeinde Windisch etwas mehr Zeit in Anspruch nehmen.

Der Stadtrat sieht vor, für die Beurteilung der Rückweisungsanträge eine beratende Kommission analog der BNO-Spezialkommission beizuziehen.

6. Schlussbemerkungen

Für den Abschluss der Revision der Nutzungsplanung ist der beantragte Zusatzkredit notwendig. Daher beantragt der Stadtrat Brugg einen Zusatzkredit zuhanden des Einwohnerrats.

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 237'000, zuzüglich Teuerung ab April 2014 (ZH WBK-Index Basis April 2010, 102.3 Punkte), bewilligen.

Brugg, 29. Januar 2020

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



Beilage:

- Kostenübersicht Nutzungsplanungsrevision: Stand Januar 2020

Die Website von RAUM BRUGG WINDISCH (www.raumbruggwindisch.ch) liefert Detailinformationen und Unterlagen zum bisher erfolgten Planungsprozess.

Beträge mit MWST		KV / Teilkreditsumme inkl. Zusatzkredit	Verrechnete Grundleistungen	Verrechnete Zusatzleistungen	Unterschreitung (-) Überschreitung (+)
1	Honorar Planungsbüro (Entwurfsphase)	140'000.00	161'632.10	64'022.78	-85'654.88
2	Honorar Planungsbüro (Formelles Verfahren)	130'000.00	94'945.49	141'144.01	-106'089.50
3	Nebenkosten	15'000.00	33'187.24	5'271.55	-23'458.79
4	Veranstaltungskosten	10'000.00	4'942.35	0.00	5'057.65
5	Fachliche Unterstützung	35'000.00	41'712.30	0.00	-6'712.30
6	Juristische Unterstützung	50'000.00	53'220.61	0.00	-3'220.61
7	Kommunikation	25'000.00	20'946.07	0.00	4'053.93
8	Unvorhergesehenes	70'000.00	55'359.77		14'640.23
abzüglich KGV-Kredit abgerechnet			-91'350.20		91'350.20
abzüglich NLEK-Kredit abgerechnet			-65'242.65		65'242.65
Total Teilkredite 1 bis 9		475'000.00	309'353.08	210'438.34	-44'791.42
		Gesamtkredit nur Nupla			Kreditrestguthaben Stand: 14.01.20
			Saldo RUF 14.01.20	519'791.42	