

Zusatzkredit Gesamtrevision Nutzungsplanung (NUPLA) von brutto CHF 245'000, inkl. MwSt.

1.1 Ausgangslage und Anlass

Die Nutzungsplanungen der Ortschaften haben unterschiedliche Stände und ein Grossteil hat den Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 15 RPG) erreicht, weshalb eine gemeinsame Revision der Nutzungsplanung in Angriff genommen wurde und die Planungen aufeinander abgestimmt werden.

Die Gemeinden Rekingen und Kaiserstuhl haben die Revision ihrer Nutzungsplanungen 2022, bzw. 2023 vorgenommen – diese sind in geeigneter Weise mit der zu erarbeitenden Nutzungsplanungsrevision abzustimmen.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben an der Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2022 den Verpflichtungskredit für die Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung von brutto CHF 250'000 inkl. MwSt. bewilligt.

Als Grundlage für die anstehende Revision der Nutzungsplanung hat die neue Gemeinde Zurzach mit Mellikon ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) ausgearbeitet. Das REL zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinden Zurzach und Mellikon auf sowie definiert entsprechende Ziele und Strategien. Zudem bestehen aufgrund geänderter übergeordneter gesetzlicher Vorgaben und Planungen zahlreiche Anforderungen an die allgemeine Nutzungsplanung, die im Rahmen der Revision erfüllt werden müssen.

Nach einigen Projektsitzungen zeigte sich, dass die Ansichten zum Projekt, zur Projektorganisation und zur Projektführung so weit auseinandergingen, dass eine Trennung und ein Abbruch des Auftrages zwischen der Gemeinde und dem Planungsbüro die einzig sinnvolle Lösung darstellten. Diese Entscheidung wurde insbesondere getroffen, um den weiteren Ablauf der Revision effizient und qualitativ hochwertig voranzubringen.

1.2 Erneute Submission mit Auftragsvergabe

Die Gemeinde Zurzach mit der Gemeinde Mellikon konnte nach einem sorgfältigen Auswahlprozess gemäss öffentlichem Beschaffungswesen im Mai 2024 die Firma Metron für diese anspruchsvolle Aufgabe gewinnen. Die Metron Raumentwicklung AG teilt die Ausrichtung auf nachhaltige und zukunftsweisende Planungsansätze und bringt zudem umfangreiche Erfahrung in der transparenten und kollaborativen Projektleitung mit. Die bereits erarbeiteten Inhalte standen als Grundlage für die Offertstellung zur Verfügung.

1.3 Grundlage

Das Angebot stützt sich auf folgende Grundlagen:

- Ausschreibung «Revision Allgemeine Nutzungsplanung / Submission» vom 24. Januar 2024, Stand 14. März 2024 inkl. Beilagen;
- Fragenbeantwortung vom 4. April 2024, Stand 8. April 2024 inkl. Beilagen.
- Unterlagen zur Offertausschreibung «Revision allgemeine Nutzungsplanung» aus dem Jahr 2022

2 Projekt- und Auftragsanalyse

2.1 Inhaltliche Schwerpunkte der Nutzungsplanungsrevision

Mit dem REL liegt eine Strategie vor, die die angestrebte räumliche Entwicklung der nächsten 25 Jahre aufzeigt und mit der Nutzungsplanungsrevision in verbindliche Inhalte umzusetzen ist. Weitere wesentliche Grundlagen stellen der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) und das Landschaftsinventar dar. Zudem hat die Revision der Nutzungsplanung die zahlreichen Anforderungen aus übergeordneten Festlegungen und Planungsinstrumenten (z.B. Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan, etc.) zu erfüllen. Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ergeben sich daher, neben dem weiteren technischen und formalen Anpassungsbedarf, die im Folgenden aufgeführten zentralen Themen als Schwerpunkte:

Siedlungsentwicklung nach Innen

Gemäss den kantonalen Grundlagen weist die Gemeinde Zurzach eine zu tiefe Bevölkerungsdichte auf. Gemäss Kanton ist plausibel darzulegen, mit welchen Massnahmen die Gemeinde mit der Nutzungsplanung und darüber hinaus den Flächenverbrauch reduzieren und die Einwohnerdichte erhöhen möchte.

- Lenkung des Bevölkerungswachstums auf geeignete, zentrale und gut erschlossene Gebiete (insb. Wohnschwerpunkt Bahnhofsgebiet Bad Zurzach, entlang S-Bahnstationen, Raumtyp «Urbanes Leben», punktuell Raumtyp «Dorfleben»).
- Behutsame Weiterentwicklung des baulichen Bestands ausserhalb der oben genannten Gebiete (z.B. Raumtyp «Landleben»).
- Sicherung von angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten in allen Ortschaften, Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Bestand.
- Schaffen der Voraussetzungen für besondere Wohnformen (z.B. Wohnen im Alter), Diversifizierung des bestehenden Wohnraumangebots.
- Überprüfung der bestehenden Bauzonenreserven, allenfalls Reduktion überdimensionierter Bauzonen.

Sicherung von Siedlungsqualitäten

Die neue Gemeinde Zurzach weist mit den unterschiedlichen Ortschaften und der Nachbargemeinde Mellikon eine vielseitige Siedlungslandschaft auf, die es qualitativ hochwertig weiterzuentwickeln gilt. Insbesondere die Entwicklung im Bestand ist dabei auf zugeschnittene Verfahren angewiesen, um gute Lösungen zu ermöglichen.

- Massgeschneiderte qualitätssichernde Verfahren und Vorschriften zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Innenentwicklung.
- Sondernutzungsplanungen (z.B. Gestaltungspläne) mit Zielvorgaben in der BNO für wichtige Innenentwicklungsgebiete (z.B. Bahnhof Bad Zurzach).
- Den unterschiedlichen Ortschaften kommen akzentuierte Funktionen und Aufgaben zu (Urbanes Leben, Dorf- / Landleben), trotz dieser Akzentuierung ist die gute Versorgungslage und der Erhalt der Identitäten aller Ortschaften zu sichern.

Ortskerne und Ortsbildschutz

Die Gemeinde Zurzach weist in ihren Ortschaften eine wertvolle und reichhaltige Geschichte mit historisch hoher Bauqualität auf. Diese intakten Ortsbilder von hoher baulicher Qualität gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln.

- Berücksichtigung der unterschiedlichen ISOS-Klassierungen und Umsetzung des Bauinventars im gesamten Planungsgebiet
- Weiterentwicklung der Ortskerne als Identitäts- und Erkennungsräume für die lokale Bevölkerung und Anziehungspunkt für den Tourismus.
- Allenfalls Erarbeitung eines Altstadtreglements für Bad Zurzach (Option).
- Innerhalb der Ortskerne aller Ortschaften sind angemessene Voraussetzungen für Kleingewerbe und weitere Nutzungen zu schaffen und deren Vitalisierung zu fördern.

Gewerbe- und Industriequartiere / ESP

Die Gemeinde Zurzach verfügt über grossflächige Industrie- und Gewerbegebiete von regionaler Bedeutung sowie einen ausgeprägten Gesundheitscluster («Wellness-Destination»). Zudem ist das lokale Gewerbe zentral für die Belebung und Attraktivität der Region und deren touristischen Wert.

- Zukunftsfähige Weiterentwicklung der Gewerbe- und Industrieareale (REL-Leitsatz L6).
- Stärkung des lokalen (Klein-)Gewerbes durch Bestandespflege und Schaffen attraktiver Rahmenbedingungen (z.B. Mischzonen nahe S-Bahnstationen oder Kernzonen in den Ortschaften).
- Schaffen zukunftsfähiger Voraussetzungen für die Bedürfnisse des Tourismusgewerbes.

Freiräume und Klima

Das Klima wird sich in den kommenden Jahrzehnten weiter verändern: Insbesondere steigende Durchschnittstemperaturen mit häufigeren und intensiveren Hitzewellen sowie häufiger und intensiver auftretende Starkniederschläge sind wichtige Herausforderungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung.

- Umsetzen der Schwammstadtprinzipien (z.B.: Reduktion Versiegelungsgrad, Rückhalt und Versickerung von Regenwasser).
- Förderung und Erhalt effektiver Begrünung (z.B. Grünflächenziffer, Vorgaben für Umgebungsgestaltung, Baumschutz, Umsetzung Naturinventar, etc.).
- Freihalten von Kaltluftbahnen (gemäss kantonalen Klimaanalysekarten).
- Fördern der ökologischen Funktionen im Siedlungsgebiet (z.B. durch Vorgaben zum ökologischen Ausgleich auf kommunaler Stufe).

Kulturland / Natur- und Landschaftsschutz

Das Kulturland der Gemeinden Zurzach und Mellikon ist Basis der landwirtschaftlichen Produktion. Gleichzeitig erfüllt es auch zahlreiche weitere Aufgaben wie beispielweise Erholungsfunktionen für Bevölkerung und Tourismus sowie wichtige ökologische Funktionen.

- Sicherstellung der Versorgung mit Grün- und Freiräumen und des Schutzes der Lebensräume mit hoher Biodiversität.
- Umsetzung des Landschaftsinventars in die Nutzungsplanung.
- Umsetzung der Gewässerräume ausserhalb des kantonalen Rheinuferenschutzdekrets.

2.2 Projektführung und Arbeitsweise

Die Gemeinden Zurzach und Mellikon suchen ein Planungsbüro, das die fachliche Koordination und die inhaltliche Bearbeitung der Nutzungsplanungsrevision übernimmt. Durch die jüngst erfolgte Gemeindefusion, zwei beteiligten Gemeinden und Übernahme einer bereits gestarteten Revision ergibt sich eine ausserordentlich hohe Komplexität des Auftrags. Metron Raumentwicklung AG hat bereits grosse Erfahrung mit ähnlich gelagerten Aufgaben (vgl. Referenzprojekte), insbesondere:

- Nutzungsplanungsrevisionen mehrerer, bzw. fusionierter Gemeinden.
- Komplexe und umfangreiche Prozessorganisation und -führung.
- Weiterführung bestehender, nicht abgeschlossener Planungen.

Aktueller Stand

Aktuell erarbeitet die Firma Metron Raumentwicklung AG zusammen mit der Abteilung Bau, Planung und Umwelt den Revisionskatalog. Der Revisionskatalog dient dazu, dass sämtliche relevanten und wichtige Punkte, welche innerhalb der Nutzungsplanung massgebend sind, behandelt und gewürdigt werden. Parallel wurden bereits gebietsweise Spaziergänge durchgeführt, aus denen Steckbriefe entstanden sind. Die Gebietssteckbriefe sind für alle zugänglich und sind auf der Projektwebsite «Revision Nutzungsplanung (NUPLA)» abrufbar.

Kosten

Was		Betrag in CHF
Phase 0	Ziele und Grundlagen	37'500
Phase 1	Entwurf Nutzungsplanungsrevision	108'500
Phase 2	Formelles Verfahren	81'000
Phase 3	Kantonale Genehmigung und Abschluss	2'500
Nebenkosten	Reproduktionskosten, Spesen	9'000
Reserve	10 % für Unvorhergesehenes	23'000
Total Honorar – und Nebenkosten exkl. MwSt.		261'500
<i>MwSt. 8.1 %</i>		<i>21'000</i>
<i>1. Zwischentotal</i>		<i>282'500</i>
Kommissionen	Vergütung der Kommissionsmitglieder	6'000
Öffentlichkeitsarbeit	Kommunikation, Infoveranstaltungen, Quartierrundgänge	28'000
<i>2. Zwischentotal</i>		<i><u>316'500</u></i>
Bestehender Kredit Offener Betrag von CHF 250'000		- 71'500
Total inkl. MwSt.		245'000

Die beantragten Mehrkosten im Rahmen dieses Zusatzkredits von CHF 245'000.- sind differenziert zu betrachten. Der größte Teil davon resultiert aus dem zu niedrigen Angebot des ursprünglichen Planers. Ein weiterer Teil ist auf die professionellere Arbeitsweise des neuen Planungsbüros zurückzuführen, die jedoch auch mit dem umfangreicheren Anforderungs- und Kriterienkatalog bei der zweiten Submission zusammenhängt. Ein relativ kleiner Teil der Mehrkosten betrifft Arbeiten und Aufwendungen, die aufgrund des Planerwechsels doppelt erbracht und somit auch doppelt bezahlt werden. Diese betreffen Leistungen des ersten Planers, die nicht in das neue Projekt übernommen werden können. Die überwiegende Mehrheit der Vorleistungen kann jedoch übernommen werden, was bereits geprüft und bestätigt wurde.

Bei einer Genehmigung des Zusatzkredites würden also ein Gesamtkredit von CHF 495'000.- für die Gesamtrevision bestehen. Vergleichbare Gesamtrevisionen im Kanton Aargau kosten CHF 600'000.- bis CHF 900'000.-, wobei dort die Vorleistungen wie das REL oder der KGV integriert sind, diese sind im Falle von Zurzach bereits vorhanden.

Von den Gesamtkosten übernimmt der Kanton Aargau 50%.

Antrag

Die Einwohnergemeindeversammlung solle dem Zusatzkredit der Gesamtrevision Nutzungsplanung (BNO) in der Höhe von brutto CHF 245 000.00 inkl. MwSt. zustimmen.