

Protokoll Nr. 7 vom 6. April 2021, Seite 102

53 113 Planung Gemeinde
Gesamtrevision Nutzungsplanung; Kreditantrag über Fr. 190'000.00

I. Sachverhalt

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Fisibach stammt aus dem Jahr 2004, letztmals am 21. November 2003 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Der Planungshorizont der rechtskräftigen Planungsinstrumente von 15 Jahren ist erreicht. Eine Anpassung an neue rechtliche Rahmenbedingungen, wie z. B. die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), drängt sich auf. Zudem haben sich die Verhältnisse in der Gemeinde in einigen Bereichen verändert und es gilt zu prüfen, wo Anpassungen der Nutzungsplanung erforderlich sind.

Eine der wichtigsten Aufgaben ist die Entwicklung nach innen gemäss kantonalem Richtplan. Massnahmen zur Sicherung der Siedlungs- und Freiraumqualität haben dabei einen hohen Stellenwert. Bestehende Baulandreserven sollen in Zukunft qualitativ hochwertig genutzt werden. Als Planungsinstrumente werden hierfür in der Regel das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) und der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) eingesetzt.

Das Ingenieurbüro Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg, hat für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine Richtofferte ausgearbeitet. Die Offerte vom 19. Februar 2021 beinhaltet vier Phasen (0 – 3). Die Kosten werden nach Phasen wie auch nach Verursacher dargestellt.

Kostenzusammenstellung nach Phasen 0 – 3

| | | | |
|-------------------|---------------------------------------|-----|-------------------|
| Phase 0 | Vorarbeiten und Grundlagen | Fr. | 15'500.00 |
| Phase 1 | Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) | Fr. | 63'000.00 |
| Phase 2 | Planungsentwurf Nutzungsplanung | Fr. | 86'000.00 |
| Phase 3 | Verfahren Nutzungsplanung | Fr. | <u>49'000.00</u> |
| Total exkl. MwSt. | | Fr. | <u>213'500.00</u> |

Kostenzusammenstellung nach Verursacher

| | | | |
|---|---------------------------|------------|--------------------------|
| Raumplaner | | Fr. | 98'000.00 |
| Architekt | | Fr. | 33'000.00 |
| Kommission | | Fr. | 15'000.00 |
| Repro | | Fr. | 8'000.00 |
| Weitere Nebenkosten | | Fr. | <u>4'500.00</u> |
| Zwischentotal | | Fr. | 158'500.00 |
| Unvorhergesehenes | 34.7 % von Fr. 158'500.00 | Fr. | <u>55'000.00</u> |
| Total exkl. MwSt. | | Fr. | <u>213'500.00</u> |
| Zuzgl. 7.7 % MwSt., gerundet | | Fr. | 16'500.00 |
| Total Planungskredit inkl. MwSt. | | Fr. | <u>230'000.00</u> |

Der Gesamtkredit (Ingenieurkosten, Architekt, Kommission, Reproduktion, Nebenkosten und Unvorhergesehenes) beläuft sich gemäss dieser Kalkulation auf Fr. 230'000.00 inkl. MwSt.

Die Ausarbeitung eines KGV ist in diesen Berechnungen nicht vorgesehen.

II. Erwägungen

Kostenzusammenstellung

Der Gesamtkredit von Fr. 230'000.00 scheint eher hoch. Andere Gemeinden, welche wesentlich grösser (bis zu 850 Einwohner) sind, haben ebenfalls einen Gesamtkredit von Fr. 210'000.00 – 240'000.00 beantragt. Grundsätzlich sind die Arbeitsabläufe und Verfahren jedoch dieselben. Besonders auffällig ist bei der Kostenzusammenstellung der Posten "Unvorhergesehenes" mit Fr. 55'000.00 exkl. MwSt. Auf den Gesamtbetrag ausgerechnet sind dies unvorhergesehene Kosten von rund 34.7 %. In der Regel wird mit 10 – 15 % gerechnet. Zudem stellt sich die Frage, ob die Kosten für Architekt und gleichzeitig für die Kommission in dieser Höhe benötigt werden.

Der Posten Unvorhergesehenes wird erfahrungsgemäss mit 10 – 15 % des Gesamtbetrages berechnet. Somit könnten die Kosten für diesen Posten bereits um rund Fr. 32'000.00 gesenkt werden.

Planungsinstrumente KGV und REL

Der KGV ist als umfassendes Planungsinstrument ausgelegt, mit dem die Gemeinden ihre verkehrliche Entwicklung in direkter Abstimmung mit der Siedlungsplanung antizipieren und steuern. Im KGV erarbeiten die Gemeinden die verkehrlichen Grundlagen für die Siedlungsentwicklung und entwickeln Zielsetzungen und Massnahmen, um den verkehrlichen Herausforderungen zu begegnen. Es ist fragwürdig, ob für so eine kleine Gemeinde wie Fisibach ein KGV erarbeitet werden muss und entsprechend sinnvoll ist. Dieser Standpunkt wird nach Rücksprache mit dem Ortsbildexperten Samuel Flükiger bestätigt. Der daraus resultierende Nutzen eines KGV für eine kleine Gemeinde, die nicht wirklich verkehrstechnischen Problemen (öffentlicher Verkehr, Individualverkehr etc.) ausgesetzt ist, ist eher bescheiden. Auf die Ausarbeitung eines KGV sollte deshalb verzichtet werden.

Die Kosten für die Erstellung eines Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) wurden mit Samuel Flükiger besprochen. Die Höhe der Kosten ist von der externen Mitarbeit eines Raumplaners abhängig. Für andere Gemeinden, welche ca. gleichgross wie Fisibach waren, kann von Kosten in der Höhe von Fr. 45'000.00 – 50'000.00 (ohne externen Raumplaner) resp. Fr. 30'000.00 – 40'000.00 (mit externen Raumplaner) gerechnet werden. Die Kosten sind u. a. davon abhängig, wie vertieft das REL ausgearbeitet wird.

Aufgrund der Abklärungen und den begründeten Kürzungen schlägt die Gemeindeverwaltung vor, der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2021 folgenden Kreditantrag zur Beschlussfassung zu unterbreiten:

| | | | |
|---|---------------------------------------|------------|--------------------------|
| Phase 0 | Vorarbeiten und Grundlagen | Fr. | 10'500.00 |
| Phase 1 | Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) | Fr. | 44'000.00 |
| Phase 2 | Planungsentwurf Nutzungsplanung | Fr. | 69'700.00 |
| Phase 3 | Verfahren Nutzungsplanung | Fr. | <u>23'800.00</u> |
| Zwischentotal | | Fr. | 149'500.00 |
| Unvorhergesehenes | 15 % von Fr. 147'900.00 | Fr. | <u>22'425.00</u> |
| Total exkl. MwSt. | | Fr. | 171'925.00 |
| Zuzgl. 7.7 % MwSt. | | Fr. | 13'238.20 |
| Total Planungskredit inkl. MwSt. | | Fr. | <u>185'163.20</u> |

Die Kosten für den Posten "Unvorhergesehenes" kann wie folgt aufgeschlüsselt werden:

| | | | |
|---------|---------------------------------------|-----|-----------|
| Phase 0 | Vorarbeiten und Grundlagen | Fr. | 1'575.00 |
| Phase 1 | Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) | Fr. | 6'600.00 |
| Phase 2 | Planungsentwurf Nutzungsplanung | Fr. | 10'650.00 |
| Phase 3 | Verfahren Nutzungsplanung | Fr. | 3'600.00 |

Mit Entscheid Nr. 122 vom 16. Oktober 2017 wurde damals der Gemeindeversammlung ein Kreditantrag über Fr. 155'000.00 für die geplante Gesamtrevision Bau- und Nutzungsplanung zur Beschlussfassung überwiesen. Dieser Antrag wurde aufgrund der damals möglichen Fusion mit den Rheintal+-Gemeinden abgelehnt. Es fällt auf, dass die neuste Kostenschätzung deutlich über dem damals beantragten Kredit liegt. Dies kann auf die Zusammenstellung der Kostenschätzung selber zurückgeführt werden. Im Jahr 2017 wurden grösstenteils nur die Ingenieurkosten berücksichtigt, nicht aber all die Nebenkosten, Reproduktionskosten sowie Vergütung der Kommissionsmitglieder. Die neue Kostenschätzung der Steinmann Ingenieure und Planer AG vom 19. Februar 2021 ist vollständiger. Sie umfasst Leistungen des Ingenieurbüros, eines Architekten, der Kommission, Reproduktionskosten sowie weitere Nebenkosten. Ebenso wurde mehr Unvorhergesehenes eingerechnet. Gegenüber dem Kreditantrag aus dem Jahr 2017 wurde ausserdem anstatt der Erarbeitung eines KGV die Erarbeitung eines REL eingerechnet. Diese Kosten liegen höher.

Es ist somit davon auszugehen, dass die aktuelle Kostenzusammenstellung vollständiger und umfassender ist als die aus dem Jahr 2017.

III. Entscheid

Der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2021 wird ein Kreditantrag über Fr. 190'000.00 für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur Genehmigung unterbreitet.

Protokollauszug an
- Gemeindeammann Roger Berglas
- Akten Gemeindeversammlung
- Akten

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin



Roger Berglas



Tamara Volkart

Versand: 08.04.2021

Kostenzusammenstellung für Gemeindeversammlung (Planungskredit)

| Module | Arbeiten | | Raumplaner | Architekt | Kommission | Repro | Weitere Nebenkosten | Unvorhergesehene | Total | Jahr |
|--|---|------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------------|------------------|-------------------|-----------|
| Phase 0 | Vorarbeiten und Grundlagen | Fr. | 9'000.00 | 0.00 | 0.00 | 1'000.00 | 500.00 | 5'000.00 | 15'500.00 | 2021 |
| 0.1 | Grundlagenbeschaffung, Grundlagenerarbeitung | Fr. | 4'000.00 | | | | | | 4'000.00 | |
| 0.2 | Datenaufbereitung GIS | Fr. | 5'000.00 | | | | | | 5'000.00 | |
| 0.3 | Nebenkosten (Repro und Plots, Datenlieferung, Publikationen) | Fr. | | | | 1'000.00 | 500.00 | | 1'500.00 | |
| 0.4 | Verschiedenes und Unvorhergesehenes z.B. Datenrecherchen, Digitalisierung von Plänen, zusätzliche Sitzungen | Fr. | | | | | | 5'000.00 | 5'000.00 | |
| Phase 1 | Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) | Fr. | 15'000.00 | 30'000.00 | 5'000.00 | 2'000.00 | 1'000.00 | 10'000.00 | 63'000.00 | 2022 |
| 1.1 | Ortsanalyse | Fr. | 5'000.00 | 5'000.00 | | | | | 10'000.00 | |
| 1.2 | Erarbeitung REL | Fr. | 2'000.00 | 20'000.00 | | | | | 22'000.00 | |
| 1.3 | Prozessbegleitung | Fr. | 8'000.00 | 5'000.00 | | | | | 13'000.00 | |
| 1.5 | Nebenkosten (Repro und Plots, Datenlieferung, Publikationen) | Fr. | | | | 2'000.00 | 1'000.00 | | 3'000.00 | |
| 1.6 | Vergütung Kommission | Fr. | | | 5'000.00 | | | | 5'000.00 | |
| 1.7 | Verschiedenes und Unvorhergesehenes z.B. Klärung Vorgehen REL, Vertiefungen von Themen, Studien zu Teilgebieten, Begehungen, Umfragen, zusätzliche Sitzungen und Workshops, Protokollführung, Überarbeitung REL aufgrund Mitwirkung | Fr. | | | | | | 10'000.00 | 10'000.00 | |
| Phase 2 | Planungsentwurf Nutzungsplanung | Fr. | 58'000.00 | 3'000.00 | 7'000.00 | 2'000.00 | 1'000.00 | 15'000.00 | 86'000.00 | 2023 |
| 2.1 | Nutzungsplanung Siedlung, Bauzonenplan | Fr. | 18'000.00 | | | | | | 18'000.00 | |
| 2.2 | Nutzungsplanung Kulturland, Kulturlandplan | Fr. | 15'000.00 | | | | | | 15'000.00 | |
| 2.3 | Bau- und Nutzungsordnung | Fr. | 15'000.00 | 3'000.00 | | | | | 18'000.00 | |
| 2.4 | Planungsbericht | Fr. | 10'000.00 | | | | | | 10'000.00 | |
| 2.5 | Nebenkosten (Repro und Plots, Datenlieferung, Publikationen) | Fr. | | | | 2'000.00 | 1'000.00 | | 3'000.00 | |
| 2.6 | Vergütung Kommission | Fr. | | | 7'000.00 | | | | 7'000.00 | |
| 2.7 | Verschiedenes und Unvorhergesehenes z.B. Begehungen, zusätzliche Sitzungen, Protokollführung, Bearbeitung oder Abklärung besonderer Sachthemen, Ausarbeiten von spezifischen Vorschriften für Spezialzonen | Fr. | | | | | | 15'000.00 | 15'000.00 | |
| Phase 3 | Verfahren Nutzungsplanung | Fr. | 16'000.00 | 0.00 | 3'000.00 | 3'000.00 | 2'000.00 | 25'000.00 | 49'000.00 | 2024/2025 |
| 3.1 | Mitwirkungsverfahren | Fr. | 5'000.00 | | | | | | 5'000.00 | |
| 3.2 | Vorprüfungsverfahren | Fr. | 6'000.00 | | | | | | 6'000.00 | |
| 3.3 | Auflageverfahren | Fr. | 2'000.00 | | | | | | 2'000.00 | |
| 3.4 | Beschluss Gemeindeversammlung | Fr. | 1'500.00 | | | | | | 1'500.00 | |
| 3.5 | Genehmigungsverfahren Kanton | Fr. | 1'500.00 | | | | | | 1'500.00 | |
| 3.7 | Nebenkosten (Repro und Plots, Datenlieferung, Publikationen) | Fr. | | | | 3'000.00 | 2'000.00 | | 5'000.00 | |
| 3.8 | Vergütung Kommission | Fr. | | | 3'000.00 | | | | 3'000.00 | |
| 3.9 | Verschiedenes und Unvorhergesehenes z.B. vertragliche Regelungen mit Grundeigentümern, zusätzliche Sitzungen, Behandlung von Einwendungen, Verhandlungen, juristische Unterstützung, grundlegende Anpassungen Planungsentwurf aufgrund Vorprüfung / Mitwirkung | Fr. | | | | | | 25'000.00 | 25'000.00 | |
| Total exkl. MWST | | Fr. | 98'000.00 | 33'000.00 | 15'000.00 | 8'000.00 | 4'500.00 | 55'000.00 | 213'500.00 | |
| Mehrwertsteuer 7.7 %, gerundet | | Fr. | 7'600.00 | 2'500.00 | 1'200.00 | 600.00 | 300.00 | 4'300.00 | 16'500.00 | |
| Total Planungskredit inkl. MWST | | Fr. | 105'600.00 | 35'500.00 | 16'200.00 | 8'600.00 | 4'800.00 | 59'300.00 | 230'000.00 | |

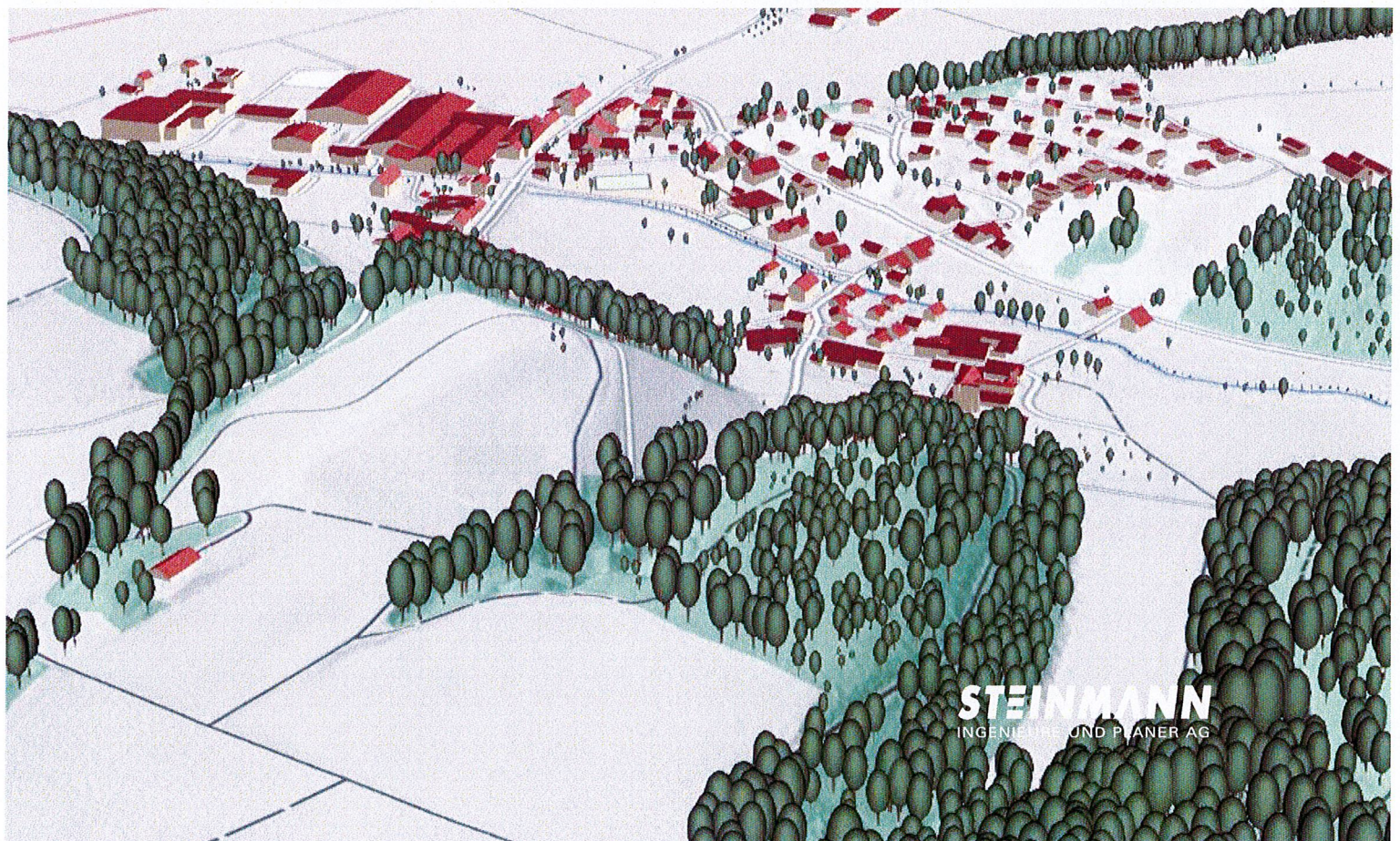
Gemeinde Fisibach



Gesamtrevision Nutzungsplanung

Richtofferte Planerleistungen

19.02.2021



STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG

Gemeinde Fisibach

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Richtofferte Planerleistungen

IMPRESSUM

| | |
|----------------|--|
| Auftragsnummer | - |
| Auftraggeber | Gemeinde Fisibach |
| Datum | 19.02.2021 |
| Datei | H:\100_Fuehrung\130_Akquisition\132_Offerten\2021\Fisibach Gesamtrevision Nutzungsplanung\2021-02- 19_Nupla_Fisibach_Angebot_Planerleistungen.docx |
| Seitenanzahl | 18 |
| Titelbild | Map.geo.admin.ch |

VERFASSER

| | | |
|---------------|--|----|
| Manuel Basler | Dipl. Kulturing. ETH / SIA / FSU | Ba |
| David Reusser | MSc. ETH Raumentwicklung und Infra- struktursysteme | Re |

VERSIONEN

| Index | Änderung | Verfasser | Datum |
|-------|------------|-----------|-------|
| a | Erstellung | | |



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis | I |
| 1. Ausgangslage | 1 |
| 1.1 Aufgabenstellung | 1 |
| 1.2 Grundlagen | 1 |
| 2. Vorgehen..... | 2 |
| 2.1 Phase 1: Räumliches Entwicklungsleitbild REL | 2 |
| 2.2 Phase 2: Planungsentwurf Nutzungsplanung | 2 |
| 2.3 Phase 3: Verfahren Nutzungsplanung | 3 |
| 3. Projektorganisation | 4 |
| 3.1 Organigramm | 4 |
| 3.2 Projektleitung / Ortsplaner..... | 4 |
| 4. Angebot Planerleistungen | 6 |
| 4.1 Kostenschätzung Planerleistungen | 6 |
| 4.2 Angebot und Konditionen | 6 |
| | |
| Anhang A Projektreferenzen | 7 |
| Anhang B Personaltabelle | 9 |
| Anhang C Firmenbeschrieb | 11 |

1. Ausgangslage

1.1 Aufgabenstellung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Fisibach stammt aus dem Jahr 2004. Der Planungshorizont der rechtskräftigen Planungsinstrumente von 15 Jahren ist erreicht. Eine Anpassung an neue rechtliche Rahmenbedingungen, wie z.B. die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), drängt sich auf. Zudem haben sich die Verhältnisse in der Gemeinde in einigen Bereichen verändert und es gilt zu prüfen, wo Anpassungen der Nutzungsplanung erforderlich sind.

Eine der wichtigsten Aufgaben ist die Entwicklung nach innen gemäss kantonalem Richtplan. Einzonungen sind bis mindestens im Jahr 2040 nur bei flächengleicher Kompensation möglich. Massnahmen zur Sicherung der Siedlungs- und Freiraumqualität haben somit einen hohen Stellenwert. Bestehende Baulandreserven sollen in Zukunft qualitativ hochwertig genutzt werden.

1.2 Grundlagen

Die wichtigsten Grundlagen bilden die folgenden Dokumente:

- Planungswegweiser „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen“ mit verschiedenen Hilfsmitteln aus dem „Werkzeugkasten“ www.ag.ch/innenentwicklung, laufend aktualisiert (Abteilung Raumentwicklung)
- Kantonaler Richtplan
- Kantonales Baugesetz (BauG), Bauverordnung (BauV)
- Rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Fisibach

Als Grundlage für die Bearbeitung des Bauzonen- und Kulturlandplans werden mehrheitlich AGIS-Daten verwendet. Die Daten werden in einem geografischen Informationssystem GIS nach einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell strukturiert.

2. Vorgehen

2.1 Phase 1: Räumliches Entwicklungsleitbild REL

In einer ersten Phase wird ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet, welches die Strategie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Fisibach aufzeigt.

Das REL beinhaltet die Diskussion und Festlegung der räumlichen Entwicklungsziele für die Gemeinde mit einem Zeithorizont von rund 20 Jahren. Mit dem REL wird eine planerische Grundlage geschaffen, um die Entwicklung des Dorfes in gewünschte Bahnen zu lenken. Dies mit dem Ziel, eine möglichst hohe Lebensqualität für die Bevölkerung in der Gemeinde sicherzustellen.

Das REL beinhaltet die folgenden Elemente

- Analyse der Siedlungsstruktur, des Ortsbilds, der Bauzonenreserven, der Verkehrssituation, prägender Frei- und Strassenräume und des Bevölkerungsgefüges.
- Erarbeiten von konkreten Zielsetzungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde.
- Verfassen eines räumlichen Zukunftsbildes für die Gemeinde Fisibach, unter Berücksichtigung der verschiedenen Quartiere und unterschiedlichen topografischen Situationen.
- Festlegen von Potentialgebieten für die Innenentwicklung
- Einbezug der Bevölkerung, Zusammenarbeit mit kommunaler Arbeitsgruppe, öffentliche Veranstaltung

2.2 Phase 2: Planungsentwurf Nutzungsplanung

In der zweiten Phase wird, basierend auf dem durch den Gemeinderat verabschiedeten Entwicklungsleitbild, der Planungsentwurf für die kantonale Vorprüfung ausgearbeitet. Nun werden die Ziele des REL umgesetzt bzw. die Leitplanken gesetzt.

Aufbauend auf den Analysen der räumlichen Gegebenheiten, den strategischen Stossrichtungen und den übergeordneten Rahmenbedingungen (kant. Richtplan, IVHB, etc.) werden Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung sowie zahlreiche weitere Dokumente erarbeitet. Dies ist zusammen mit den Sitzungen der Planungskommission ein iterativer Prozess.

Die notwendigen Grundlagen, welche durch Dritte zu erarbeiten sind, sind zu Beginn der Planung auszulösen. Dazu gehören beispielsweise die Aktualisierung des Bauinventars durch die kantonale Denkmalpflege sowie die Überprüfung von allfälligen weiteren Inventaren zum Schutz von Kultur- und Naturgütern. Die kantonalen Fachstellen werden frühzeitig in den Prozess mit einbezogen.

Die Bevölkerung wird in geeigneter Form über den Stand der Planung informiert (Infoveranstaltungen, Mitteilungsblätter).

2.3 Phase 3: Verfahren Nutzungsplanung

Nach einer ersten kantonalen Vorprüfung und einer entsprechenden Überarbeitung des Planungsentwurfs wird das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Zu diesem Zweck ist eine Orientierungsversammlung vorgesehen. Nach Abschluss der Mitwirkung wird der Mitwirkungsbericht verfasst und allfällige Punkte sind in den Planungsentwurf einzuarbeiten. Der überarbeitete Planungsentwurf wird dann in die abschliessende kantonale Vorprüfung eingereicht. Vor der öffentlichen Auflage kann optional eine weitere Orientierungsversammlung durchgeführt.

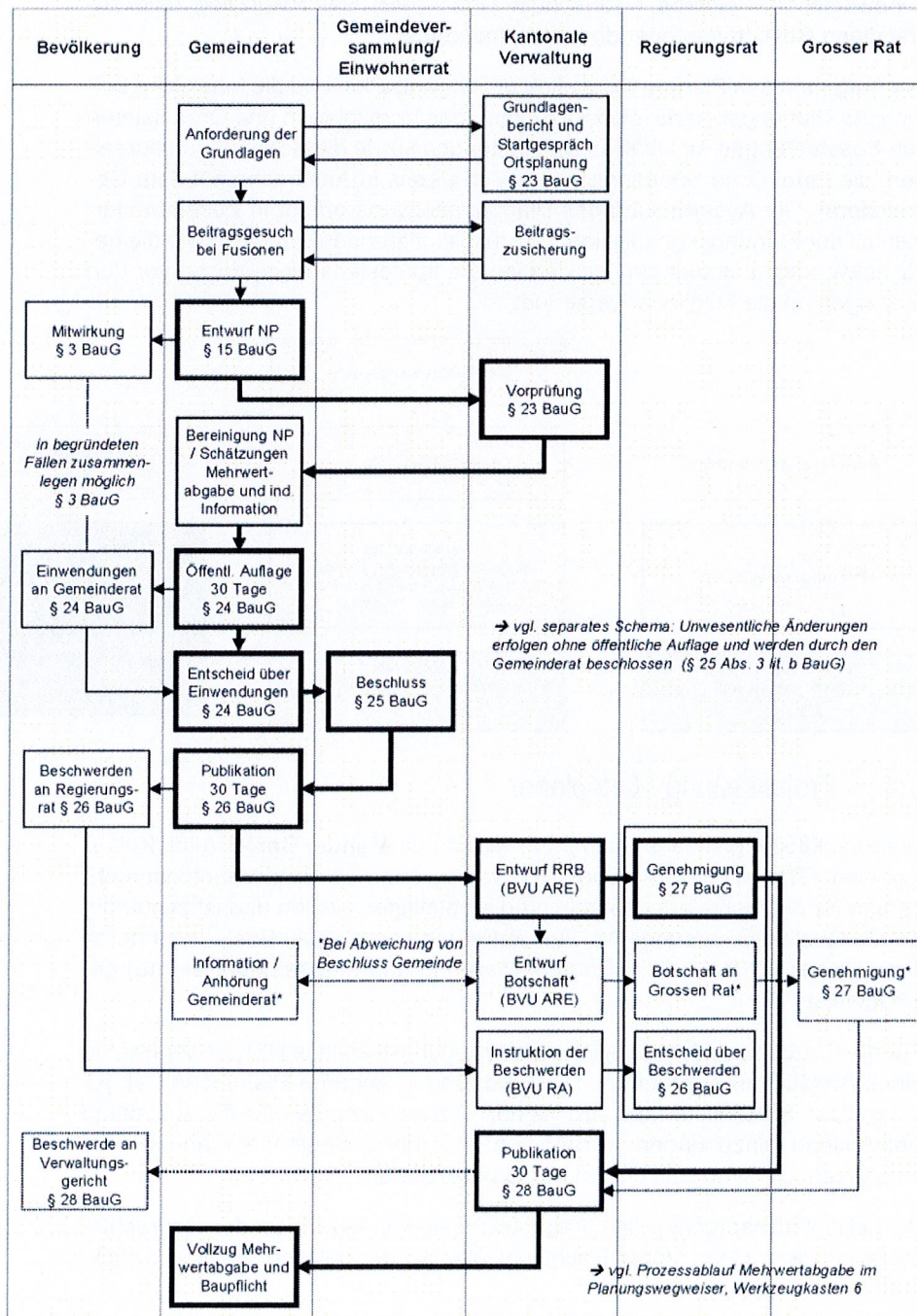


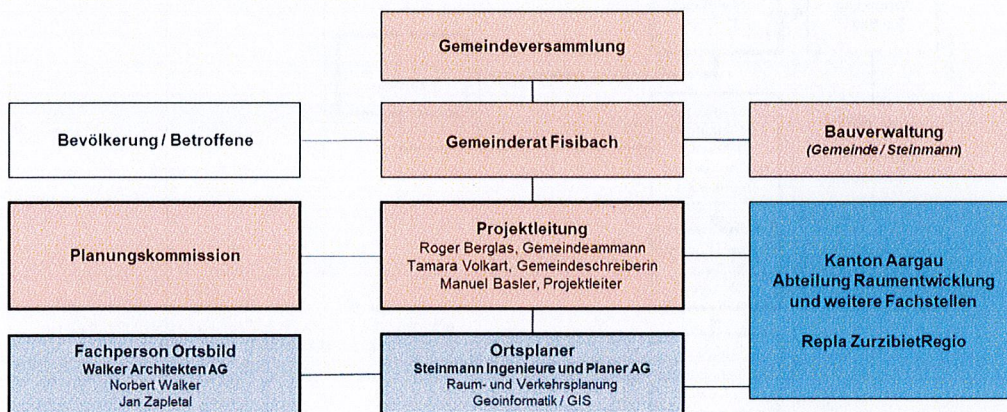
Abbildung 1: Ablaufschema allgemeine Nutzungsplanung (§§ 22 ff. BauG)

3. Projektorganisation

3.1 Organigramm

Für die Begleitung der Planungsarbeiten empfiehlt es sich, eine Planungskommission einzusetzen. Diese besteht idealerweise aus zwei Mitgliedern des Gemeinderates und ca. 3 bis 4 Vertretern aus der Bevölkerung (Vertreter Landwirtschaft, Gewerbe, Naturschutz, Ortsbürger). Der Vorsitz liegt beim zuständigen Ressortvorsteher des Gemeinderates.

Die Aufgaben des Planers beinhalten die Organisation und die inhaltliche Leitung der Planungskommissionssitzungen, das Vorschlagen und Organisieren von Beschaffungen für allfällige Drittleistungen sowie die Koordination derselben, die terminliche Koordination des Verfahrens in Absprache mit dem Gemeinderat. Die Ausarbeitung des Planungsentwurfs erfolgt in Zusammenarbeit mit der Planungskommission. Die zu diskutierenden Punkte sowie die dafür notwendigen Unterlagen werden jeweils spätestens eine Woche vor den Sitzungen an die Mitglieder versendet.



3.2 Projektleitung / Ortsplaner

Die Projektleitung seitens Steinmann wird durch **Manuel Basler** (dipl. Kultur-Ingenieur ETH, Mitglied SIA und FSU) wahrgenommen. Er ist Hauptansprechperson für die Gemeinde, koordiniert die beteiligten Stellen und ist zuständig für die Qualitätssicherung. Die Stellvertretung von Manuel Basler wird durch **David Reusser** (MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme) gewährleistet.

Für die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes REL ist der Beizug eines Architekten erforderlich. Die Erfahrung in anderen Planungen hat gezeigt, dass Spezialisten der Architektur wertvolle Impulse für die zukünftige Entwicklung einzubringen vermochten. Für die vorliegende Planung wird empfohlen, die Walker Architekten AG beizuziehen.

Bei juristisch anspruchsvollen Fragestellungen können wir auf den Baurechtsexperten Peter Heer, Voser Rechtsanwälte Baden, partnerschaftlich zurückgreifen.

Es ist uns ein Anliegen, durch kurze Reaktionszeiten und persönlichen Kontakt die Interessen der Gemeinde gegen aussen vertreten zu können.

| Gesamtprojektleiter | |
|--|---|
| Name | Manuel Basler |
| Ausbildung | Dipl. Kulturing. ETH / SIA / FSU |
| Funktion im Projekt | Projektleiter |
| Bisherige Tätigkeitsgebiete (im Bezug zu den offerierten Leistungen) | <ul style="list-style-type: none"> - Tätigkeit im Gebiet der Raumentwicklung und Verkehrsplanung seit über 15 Jahren - Fundierte Kenntnisse der materiellen und formellen Prozesse für die Revision von Nutzungsplanungen in ländlichen Gemeinden im Kanton Aargau seit über 10 Jahren (seit 2007 bei Steinmann) - Leitet sämtliche Nutzungsplanungen, Sondernutzungsplanungen und Entwicklungsplanungen - Erfahrung mit Nutzungsplanungen in ländlichen Gemeinden (Villigen, Villnachern, Rüfenach, Bözberg, Thalheim) - Systematisches Denken und verständliche Sprache trägt zu einer anwenderfreundlichen Bau- und Nutzungsordnung bei - Koordination der Baugesuchskontrolle von fünf Gemeinden im Kanton Aargau |

| Projektleiter Stv., GIS-Spezialist | |
|--|---|
| Name | David Reusser |
| Ausbildung | MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme |
| Funktion im Projekt | Projektleiter Stv., GIS-Spezialist |
| Bisherige Tätigkeitsgebiete (im Bezug zu den offerierten Leistungen) | <ul style="list-style-type: none"> - Raum- und Verkehrsplanung - Baugesuchskontrolle in verschiedenen Gemeinden - Bearbeitung von Gestaltungsplänen und Verkehrskonzepten - Bearbeitung von Nutzungsplanungen (Gesamtrevision und Teiländerung) - Aufbereitung Geodaten gemäss kantonalem Geodatenmodell |

4. Angebot Planerleistungen

4.1 Kostenschätzung Planerleistungen

Planungsaufträge sind ein interaktiver Prozess zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer, übergeordneten Behörden und den Grundeigentümern. Aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Planungen schätzen wir den Aufwand wie folgt.

| | Fr. |
|---|-------------------|
| Phase 0: Vorarbeiten und Grundlagen | 9'000.00 |
| - Grundlagenbeschaffung, Grundlagenerarbeitung | |
| - Datenaufbereitung GIS | |
| Phase 1: Begleitung Räumliches Entwicklungsleitbild | 15'000.00 |
| - Ortsanalyse | |
| - Prozessbegleitung | |
| Phase 2: Entwurf Nutzungsplanung | 58'000.00 |
| - Nutzungsplanung Siedlung, Bauzonenplan | |
| - Nutzungsplanung Kulturland, Kulturlandplan | |
| - Bau- und Nutzungsordnung | |
| - Planungsbericht | |
| Phase 3: Begleitung Verfahren Nutzungsplanung | 16'000.00 |
| - Mitwirkungsverfahren | |
| - Vorprüfungsverfahren | |
| - Auflageverfahren | |
| - Beschluss Gemeindeversammlung | |
| - Genehmigungsverfahren Kanton | |
| Total geschätzte Kosten (exkl. MWST) | 98'000.00 |
| Total geschätzte Kosten (inkl. MWST, gerundet) | 105'600.00 |

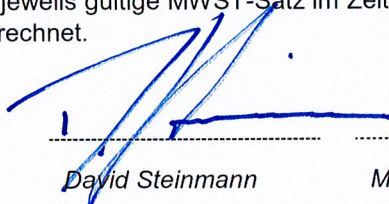
Die Leistungen Dritter (Architekt, Planungskommission) sowie die Behandlung von Einwendungen und Beschwerden sind in der vorliegenden Richtofferte nicht enthalten. Die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erforderlichen Gesamtkosten sind in einer separaten Zusammenstellung ersichtlich.


4.2 Angebot und Konditionen

- Wir schätzen die Planerleistungen als Richtofferte gemäss Ziffer 4.1
- Die Arbeiten werden nach Aufwand gemäss beiliegender Personaltabelle in den entsprechenden Qualifikationskategorien. Die Arbeiten werden nach Aufwand gemäss beiliegender Personaltabelle abgerechnet.
- Auf die Stundenansätze gewähren wir einen Rabatt von 7 %. Dieser Rabatt ist in der Kostenschätzung bereits berücksichtigt.
- Die Repro- und Plotkosten werden separat nach Aufwand in Rechnung gestellt.
- Es wird der jeweils gültige MWST-Satz im Zeitpunkt der Rechnungsstellung verrechnet.

Brugg, 19.02.2021

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG


David Steinmann


Manuel Basler