

Der Stadtrat von Lenzburg  
an den Einwohnerrat

**Gesamtrevision der Nutzungsplanung; Zusatzkredit**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

**I. Ausgangslage**

1. Der Einwohnerrat hat am 5. November 2015 für die Durchführung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und die Erstellung eines Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzepts (FLEK) einen Verpflichtungskredit von Fr. 705'000.– (inkl. MwSt.), zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten, zu Lasten der Investitionsrechnung beschlossen (Einwohnerratsvorlage 15/57).
2. Der Vorlage zum Verpflichtungskredit lag folgende Kostenzusammenstellung zu Grunde:

Beschrieb	Betrag inkl. MwSt.
Entgelt Aufgabenlösung zur Submission	20'000.00
Planerleistungen Submission	34'000.00
Planerhonorar gemäss Offerte vom 27.08.2015	240'000.00
Planerhonorar Vertiefungsstudien	50'000.00
Externe Juristische Beratung	140'000.00
Digitalisierung Inventare	15'000.00
Natur- und Landschaftsinventare und -entwicklungskonzept (FLEK)	78'000.00
Kommunikationsarbeiten extern	45'000.00
Kosten Mitwirkungsprozess BNO/FLEK (Moderation, Veranstaltungen)	25'000.00
Entgelte Begleitkommission	10'000.00
Informatikaufwand Nutzungsplanung	3'000.00
Druckkosten und Publikationen Nutzungsplanung	25'000.00
Unvorhergesehenes	20'000.00
<b>Gesamtkosten</b>	<b>705'000.00</b>

Gleichzeitig wurde seitens Kanton gestützt auf § 2a des Dekrets über die Beiträge an die Raumplanung und §§ 13 und 54a BauG ein Beitrag in Höhe

von 17 % der eigentlichen Planungs- und Nebenkosten der Bruttokredite sowohl für die Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) als auch für die Umsetzung der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt, ausmachend Fr. 100'000.– bis Fr. 130'000.–. Somit ist von einem Nettoaufwand von rund Fr. 600'000.– ausgegangen worden.

## II. Kostenstand heute

1. Nach dem Vorliegen des abschliessenden Vorprüfungsberichts der Abteilung für Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau vom 1. September 2020 erfolgte die öffentliche 30-tägige Auflage vom 5. November bis 7. Dezember 2020. Es sind 32 Einwendungen eingegangen. Im Anschluss daran wurden bis Ende Mai 2021 die Einwendungsverhandlungen durchgeführt. Die Erarbeitung der Einwendungsentscheide ist im Gange.
2. Im Hinblick auf die Verabschiedung der Entwürfe zur Genehmigung an den Regierungsrat bestellte der Einwohnerrat gestützt auf § 15 Abs. 2 der Gemeindeordnung am 11. März 2021 aus seiner Mitte eine vorberatende Spezialkommission. Die Spezialkommission beriet die Entwürfe an sieben Sitzungen, deren weitere mindestens zwei sind bis Dezember 2021 noch vorgesehen.
3. Die bis zum 12. Oktober 2021 effektiv aufgelaufenen Kosten zeigen sich wie folgt (Spalte "tatsächlich"):

	veranschlagt	tatsächlich	verfügbar
Aufgabenlösung zur Submission	20'000.00	20'000.00	0.00
Planerleistungen Submission	34'000.00	33'727.30	272.70
Planerhonorar	240'000.00	379'860.85	-139'860.85
Planerhonorar Hochhausstudie (nachträgl. Auftrag)		23'100.00	-23'100.00
Planerhonorar Studie Verbindung Altstadt-Bahnhof (nachträgl. Auftrag)		12'383.00	-12'383.00
Planerhonorar Vertiefungsstudien	50'000.00	51'071.20	-1'071.20
Externe Juristische Beratung (mit bisherigem Einwendungs- aber ohne Beschwerdeverfahren)	140'000.00	58'747.65	81'252.35
Digitalisierung Inventare	15'000.00	6'873.60	8'126.40
Natur- und Landschaftsinventare und -entwicklungskonzept (FLEK)	78'000.00	64'612.10	13'387.90
Kommunikationsarbeiten extern	45'000.00		45'000.00
Mitwirkungsprozess BNO/FLEK (Moderation, Veranstaltungen)	25'000.00	18'169.95	6'830.05
Entgelte Begleitkommission	10'000.00	5'198.00	4'802.00
Entgelte Spezialkommission	0		
Informatikaufwand Nutzungsplanung	3'000.00	0	3'000.00
Druckkosten und Publikationen	25'000.00	3'312.65	21'687.35
Unvorhergesehenes	20'000.00	0	20'000.00
<b>Summen brutto</b>	<b>705'000.00</b>	<b>677'056.30</b>	<b>27'943.70</b>

Somit stehen per 12. Oktober 2021 **brutto** noch Fr. 27'943.70 zur Verfügung (Spalte "verfügbar").

4. Gemäss Kontoauszug Verpflichtungskredit (7900.5290.02) per 13. Oktober 2021 sind kantonale Beiträge in Höhe von Fr. 12'403.10 eingegangen. Nach Angabe des Kreisplaners der ARE stehen noch Fr. 110'779.– aus. Insgesamt werden sich die kantonalen Beiträge zu Gunsten der BNO-Revision somit auf Fr. 123'182.10 belaufen. Wie untenstehende Tabelle zeigt, steht per 12. Oktober 2021 **netto** noch Fr. 46'125.80 zur Verfügung.

	veranschlagt	tatsächlich	verfügbar
<b>Summen brutto</b>	<b>705'000.00</b>	<b>677'056.30</b>	<b>27'943.70</b>
Kantonale Beiträge in Aussicht gestellt	105'000.00	-123'182.10	
<b>Summen netto</b>	<b>600'000.00</b>	<b>553'874.20</b>	<b>46'125.80</b>

### III. Prognose

1. Wie unter Ziffer II.1 erwähnt, erfolgte die öffentliche 30-tägige Auflage vom 5. November bis 7. Dezember 2020. Es sind 32 Einwendungen eingegangen. Im Anschluss daran wurden bis Ende Mai 2021 die rund 20 Einwendungsverhandlungen durchgeführt.
2. Während der bis zum 12. Oktober 2021 geleistete Aufwand bekannt ist, basieren die prognostizierten Kosten für die Erarbeitung der Einwendungsentscheide, die Sitzungen der Spezialkommission inklusive Aufwand des Planungsbüros (PLANAR) und Rechtsberater auf Kostenschätzungen.
3. Enthalten sind in den Schätzungen von PLANAR und Rechtsberater auch die sich aus den Einwendungsentscheiden und der Spezialkommission ergebenden Anpassungen an den Entwürfen. Ebenso wurde der Aufwand für diesbezügliche kantonale Abklärungen und Vorprüfungen sowie die Durchführung einer geplanten zweiten öffentlichen Auflage und Durchführung von zusätzlichen Einwendungsverfahren grob abgeschätzt.
  - a) Im Einzelnen veranschlagt die PLANAR AG folgendes:
 

Zwei Sitzungen Spezialkommission Einwohnerrat vom 13. und 30. September 2021, jeweils inkl. Vor- und Nachbereitung	3'200.00
Zusätzlich bereits vereinbarte zwei Sitzungen Spezialkommission Einwohnerrat vom 2. November und 2. Dezember 2021, jeweils inkl. Vor- und Nachbereitung	3'200.00
Unterstützung Antrag Steuerungsgremium an Stadtrat betr. Änderungen an Zonenplan (ZP) / BNO aufgrund von Einwendungsentscheiden, inkl. eine Sitzung	2'200.00
Nachführung BNO, ZP und Planungsbericht aufgrund von Entscheid Stadtrat, Aufbereitung Unterlagen für kantonale Vorprüfung	6'000.00
Begleitung Vorprüfung, inkl. je 1 Sitzung mit Steuerungsgremium sowie mit Kreisplaner	3'500.00
Nachführung BNO, ZP und Planungsbericht aufgrund von Ergebnissen der Vorprüfung, Aufbereitung Unterlagen für zweite öffentliche Auflage	2'500.00

Sichtung der Einwendungen (Annahme: 10 Einwendungen)	2'400.00
Teilnahme an Einigungsverhandlungen (Annahme: drei Verhandlungen), jeweils inkl. Vor- und Nachbereitung	3'000.00
Unterstützung Antrag Steuerungsgremium an Stadtrat betr. Änderungen an ZP / BNO aufgrund von Einwendungsentscheiden, inkl. eine Sitzung	3'000.00
Nachführung BNO, ZP und Planungsbericht aufgrund von Entscheid Stadtrat, Aufbereitung Unterlagen für Einwohner-rat	5'000.00
Zwei Sitzungen Spezialkommission Einwohnerrat, jeweils inkl. Vor- und Nachbereitung	3'200.00
Begleitung Genehmigungsverfahren (unter der Annahme, dass keine Beschwerden eingereicht werden)	6'000.00
Total Kostenschätzung exkl. MwSt.	43'200.00
<b>Total Kostenschätzung inkl. MwSt.</b>	<b>46'526.00</b>

Dieser Betrag ist in der nachfolgenden Tabelle (Ziff. 4) mit Blick auf den schwer abschätzbaren Aufwand der allenfalls bevorstehenden Verfahrensschritte auf Fr. 50'000.– aufgerundet.

- b) Der Rechtsberater quantifiziert seinen mutmasslichen künftigen Aufwand (ohne Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und weitere Instanzen) wie folgt:

Bereits aufgelaufener, jedoch noch nicht verrechneter Aufwand	36'365.00
Zusätzlich bereits vereinbarte zwei Sitzungen Spezialkommission Einwohnerrat vom 2. November und 2. Dezember 2021, jeweils inkl. Vor- und Nachbereitung	2'800.00
Überarbeitung BNO infolge Anträgen aus der Spezialkommission	1'400.00
Erarbeiten der Einwendungsentscheide	23'100.00
Überprüfen gesamte BNO infolge Einwendungsentscheiden und Speziakommission	1'400.00
Sitzung Steuerungsgremium vor Behandlung der Entscheide im Stadtrat	1'400.00
Teilnahme an Stadtratssitzung	700.00
Total Kostenschätzung exkl. MwSt.	67'165.00
<b>Total Kostenschätzung ink. MwSt</b>	<b>72'336.00</b>

Anstelle dieses Betrags wird in der nachfolgenden Tabelle mit Blick auf den schwer abschätzbaren Aufwand der allenfalls bevorstehenden Verfahrensschritte der Saldo von Fr. 81'252.– (KV Verpflichtungskredit von Fr. 140'000.– abzüglich bereits verrechneter Aufwand von

Fr. 58'747.65) eingetragen, was einer zusätzlichen Reserve von rund Fr. 13'421.– entspricht.

c) Kosten einwohnerrätliche Spezialkommission:

Hochrechnung aufgrund der Anzahl Sitzungen **2'000.00**

4. Die nachfolgende Tabelle zeigt den noch zu erwartenden mutmasslichen Aufwand und gibt am Ende Auskunft über den zu erwartenden Fehlbetrag brutto und netto.

	veranschlagt	Prognose	verfügbar resp. mutmassliche Überschreitung
<b>Summen brutto Stand 12. Oktober 2021</b>	<b>705'000.00</b>	<b>677'056.30</b>	<b>27'943.70</b>
Geodatenbereinigung		3'000.00	24'943.70
Nebenkosten (Druck- und Plottkosten, Publikationen)		6'000.00	18'943.70
Sitzung Begleitkommission		1'000.00	17'943.70
Entgelte Spezialkommission mit Saalmieten		7'790.00	10'153.70
Kostenschätzung Aufwand PLANAR AG vom 10. September 2021 aufgerundet		50'000.00	-39'846.30
Juristische Unterstützung in Einwendungsverfahren, SpezKomm, Sitzungen, etc. ohne Beschwerdeverfahren (gem. ursprünglichem KV ER-Vorlage)		81'252.35	-121'098.65
Unvorhergesehenes (gem. ursprünglichem KV ER-Vorlage)		20'000.00	-141'098.65
Rundung als zusätzliche Reserve		8'901.35	-150'000.00
<b>Summen brutto</b>	<b>705'000.00</b>	<b>855'000.00</b>	<b>-150'000.00</b>
Abweichung in % KV brutto zu Prognose brutto			-21.28 %
Kantonale Beiträge in Aussicht gestellt	-105'000.00	-123'182.10	
<b>Summen netto</b>	<b>600'000.00</b>	<b>731'817.90</b>	<b>-131'817.90</b>
Abweichung in % KV netto zu Prognose netto			-21.97 %

Diese Prognose umfasst keinerlei Aufwand für die Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und weitere Instanzen. Ebenso sind keine Aufwände veranschlagt für die durch die BNO-Revision erforderlich werdenden Merkblätter, Vollzugshilfen, Reglemente und Verordnungen (mit Ausnahme der Altstadtverordnung).

#### IV. Begründung der höheren Kosten

Wie die Tabelle unter Ziffer II.3 zeigt, ist der Mehraufwand grösstenteils bei den Planungskosten auszumachen. Nebst den unter Ziffer III.3 veranschlagten noch zu erwartenden Kosten waren die Studien "Höhere Häuser" und die "Verbindung Altstadt-Bahnhof" (vgl. Tabelle Ziffer II. 3) nicht im ursprünglichen

Kostenvoranschlag enthalten. Zudem nicht veranschlagt war die Spezialkommission samt dem damit zusammenhängenden Aufwand für Planer und Rechtsberater.

Der Mehraufwand der Planungskosten lässt sich wie folgt begründen:

1. Mitwirkung und 1. fachliche Stellungnahme ARE

- a) Während der Mitwirkungsfrist vom 16. April bis 25. Mai 2018 haben rund 88 Personen, Personengruppen, Behördenstellen, Parteien, Firmen und Vereine Eingaben eingereicht. Es sind rund 300 Anträge eingegangen.

Eine Häufung an Mitwirkungsbeiträgen hat sich zu folgenden Themen abgezeichnet:

- Zonengrenzen und Vorschriften Bereich Zentrumszone / Ringzone inkl. Situation "Kleinvenedig" und Müli-Märt
- Quartier- und Strukturert
- Vorschriften weitere Schutzzonen B-M
- "Inventarlösung" (Bau-, Garten-, und Bauminventar)
- Zonierung Gofi inkl. Schlittelhang Bölli, Familiengärten Bannhalde, Brunnmatt

Diese thematische Vielfalt führte zu grösserem Aufwand hinsichtlich Analyse, Aufbereitung und Abwägungsprozess als im Vergleich zu anderen Planungen erwartet.

- b) Am 14. September 2018 nahm die ARE Stellung zu den ihr am 28. März 2018 zugestellten Entwürfen.

Aus der fachlichen Stellungnahme ergab sich erhöhter Abstimmungsbedarf bei folgenden Themen:

- Fassungsvermögen und Arbeitsplatzgebiete:  
inneres Entwicklungspotenzial, Planungshorizonte 2032/2040, Mindestdichten EinwohnerInnen, regionaler Bedarf Arbeitsplätze
- Ortsbild- und städtebauliche Aspekte sowie Denkmalschutz:  
Umzonungen, Einzonungen, ISOS, Altstadtverordnung, Inventarlösung
- Landschaftliche Aspekte:  
Naturschutzzonen (Schlossberg-Gofi), Naturschutzobjekte
- Bau- und Nutzungsordnung:  
Beurteilung einzelner Bestimmungen

- c) Weitere umfangreiche Bearbeitungsthemen aufgrund der Mitwirkung und der fachlichen Stellungnahme ARE waren:

- Anpassung Gewässer aufgrund Änderungen in den Vermessungsdaten
- Präzisierungen Gewässerraumausscheidung und Hochwasserschutz

- Anpassungen Naturobjekte, Trockenstandorte basierend auf überarbeitetem Landschaftsinventar
  - Anpassungen aufgrund neuer Waldausscheidung
  - Präzisierungen Verkaufsnutzung
  - Erweiterte Abhandlung ISOS
  - Anpassungen Flächenbilanzen
  - Mehrwertabgabe
- d) Die Mitwirkungseingaben sowie die Vorbehalte, Korrekturen und Anregungen wurden mit dem Kreisplaner und kantonalen Fachstellen besprochen und anlässlich dreier zusätzlicher Projektsteuerungssitzungen erörtert und soweit sachgerecht in den Entwürfen umgesetzt.
2. Mit dem Entwurf "Abschliessender Vorprüfungsbericht" vom 30. April 2020 nahm die ARE ein zweites Mal Stellung zu den Entwürfen.
- a) Die im Bericht aufgezeigten Korrekturen, Empfehlungen und Vorbehalte mussten durch die PLANAR AG für Raumentwicklung ausgewertet und tabellarisch dargestellt werden. Soweit möglich erörterte die PLANAR AG Bemerkungen, Vorbehalte und Korrekturen zu fachspezifischen Themen (Flächenbilanz/Einwohnerdichten, kleine Anpassungen im Kulturlandplan, redaktionelle Optimierungen, etc.) bilateral mit den Fachstellen und liess die Korrekturen in die Entwürfe einfließen.
- b) Das Steuerungsgremium hat die Auswertung und bereits erfolgten Anpassungen anlässlich einer Sitzung vom 4. Juni 2020 erneut ausführlich diskutiert. Mehrheitlich konnten aufgrund von Vorschlägen der PLANAR AG kritisierte Punkte bereinigt werden. Aufgrund der seit der ersten kantonalen Stellungnahme jedoch neuen und teilweise nicht ohne weiteres nachvollziehbaren Vorbehalte, insbesondere betreffend die Ring- und Schutzzonen (Höhenentwicklung, Denkmal-/Ortsbildschutz, ISOS), mussten weitere Fachgespräche mit der ARE geführt werden.
3. Während der öffentlichen Auflage vom 5. November bis 7. Dezember 2020 sind 32 Einwendungen eingegangen. Im Anschluss daran wurden bis Ende Mai 2021 die rund 20 Einwendungsverhandlungen durchgeführt. Auch wenn die Anzahl Einwendungen im Vergleich zu anderen Städten nicht ungewöhnlich hoch ist, so stellt die thematische Komplexität und der damit zusammenhängende Abwägungs- und Abklärungsbedarf mit nachfolgenden Entwurfsanpassungen einen erhöhten Aufwand insbesondere seitens Planer und Rechtsberater dar. Dies insbesondere auch in Verbindung mit den Ergebnissen aus der Spezialkommission.
4. Schliesslich führten unter anderem die Themen Inventarlösung, Hochhäuser, Schutzzonen, Quartiererhaltungszonen, offen formulierte Festlegungen, Ermessensfragen des Stadtrats (bspw. "kann-Formulierungen"), Landschaftsschutzzonen, Bewirtschaftungsvorschriften in der Spezialkommission zu erhöhtem Diskussionsbedarf. Die dadurch notwendige Anzahl Sitzungen, deren Vor- und Nachbearbeitung und der seitens Planer und Rechtsvertreter notwendige Abklärungs- und Planungsaufwand haben

Mehraufwand zur Folge. Es gilt allerdings festzuhalten, dass diese ausnahmslos sachlich und konstruktiv geführten Diskussionen für das Gesamtergebnis der BNO-Revision gewinnbringend sind, sich der zeitliche und finanzielle Aufwand im Hinblick auf eine mehrheitsfähige Einwohnerratsvorlage auszahlen wird.

5. Zusammenfassend lässt sich der Mehraufwand begründen mit:
  - a) Zusätzliche Studien (höhere Häuser, Verbindung Altstadt–Bahnhof)
  - b) Thematische Vielfalt der Mitwirkungsangaben
  - c) Umfassendere Betrachtungen zum Ortsbild:
    - Austausch mit Kanton
    - Umgang Zentrums- und Ringzone
    - Umgang Schutzzonen und ISOS
  - d) Übergeordnet geänderter Umgang mit dem Gewässerraum durch Bund/Kanton (mehrmaliges Anpassen des Dossiers)
  - e) Vertiefter Nachweis auf Verlangen des Kantons betreffend Erreichung geforderter Mindestdichten (insbesondere zum "Halten" von Wohnen im Aabach Nord)
  - f) Vertiefende Abklärungen zur Handhabung Zonierung Gofi und Rebbauzone
  - g) Änderungen bezüglich Naturschutzobjekten aufgrund Notwendigkeit Präzisierung Landschaftsinventar
  - h) Vertiefte grundlegende Auseinandersetzung der Spezialkommission mit wichtigen Sachthemen der Entwürfe im Hinblick auf eine mehrheitsfähige Einwohnerratsvorlage
  - i) Thematische Komplexität der Einwendungen mit hohem Abwägungs- und Abklärungsbedarf mit nachfolgenden Entwurfsanpassungen – auch in Verbindung mit den Ergebnissen aus der Spezialkommission.
  
6. Im Finanzplan 2022 bis 2026 (Einwohnerratsvorlage 21/150) sind für das Jahr 2021 ein Zusatzkredit von Fr. 2'000.– und das Jahr 2022 ein solcher von Fr. 88'000.–, insgesamt Fr. 90'000.– eingestellt. Die Einstellung dieser Beträge erfolgte noch in Unkenntnis des planerischen, juristischen und verfahrensrelevanten Aufwands infolge der Einwendungen und der Diskussionen in der Spezialkommission. Dies führt dazu, dass anstatt der eingestellten Fr. 90'000.– nun ein Zusatzkredit von Fr. 150'000.– beantragt werden muss.

## **V. Antrag**

Der Einwohnerrat möge für die mutmasslich zu erwartenden Mehrkosten für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bis und mit endgültige Verabschiedung durch den Einwohnerrat zur regierungsrätlichen Genehmigung einen Zusatzkredit von brutto Fr. 150'000.– bewilligen.



Lenzburg, 27. Oktober 2021

FÜR DEN STADTRAT

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

**Versanddatum**

5. November 2021