



gemeinde **zizers**

Gesamtrevision Ortsplanung

Kostenschätzung weiteres Vorgehen

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

550-10
4. August 2023



Impressum

Auftrag	Gesamtrevision Ortsplanung, Kostenschätzung weiteres Vorgehen		
Auftraggeber	Gemeinde Zizers Vialstrasse 2 7205 Zizers		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Simon Zaugg		
Titelbild	Ausschnitt Nutzungsplanung; GeoGR		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht Verfahrensschritte	4
2.	Kurzanalyse des Vorprüfungsberichtes	5
3.	Arbeitsschritte	6
4.	Kostenschätzung	8

1. Übersicht Verfahrensschritte

Am 15. Juli 2022 wurde der Entwurf der Gesamtrevision der Ortsplanung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Am 21. April 2023 hat das ARE den Vorprüfungsbericht verfasst.

Die erfolgten und die ausstehenden Arbeitsschritte sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst. Die Auflistung entspricht dem Vorgehen im Planungs- und Mitwirkungsbericht.

Zeitraum	Erfolgte Verfahrensschritte
Bis Juli '22	Entwurf der Gesamtrevision (Planungskommission)
Juli '22	Freigabe z.H. der kantonalen Vorprüfung (Gemeindevorstand)
Juli '22 bis April '23	Vorprüfung durch den Kanton (Amt für Raumentwicklung)
Ausstehende Verfahrensschritte	
	Bearbeitung der Vorprüfung (Planungskommission)
	Behandlung der Vorprüfung und Freigabe zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe (Gemeindevorstand)
	Information an der Gemeindeversammlung
	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen
	Bearbeitung der Mitwirkungseingaben (Planungskommission)
	Behandlung der Mitwirkungseingaben und Freigabe für die Behandlung an der Gemeindeversammlung (Gemeindevorstand)
	Behandlung durch die Gemeindeversammlung und Verabschiedung zuhanden der Urnenabstimmung (Stimmbevölkerung)
	Urnenabstimmung (Stimmbevölkerung)
	Beschwerdeaufgabe während 30 Tagen
	Genehmigung durch den Kanton, eventuell Behandlung von Beschwerden (Regierung)

2. Kurzanalyse des Vorprüfungsberichtes

Aus dem Vorprüfungsbericht gehen diverse Punkte hervor, die in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen sind. Nachfolgend sind die wesentlichsten Punkte aufgeführt, um einen Überblick über ausstehenden inhaltlichen Arbeiten zu erhalten. Bei allfälligen Einzonungen im Bereich von Fruchtfolgeflächen muss zudem mit zusätzlichen Aufwendungen für ein bodenkundliches Gutachten gerechnet werden.

Das Wesentliche in Kürze	«Die Hauptaufgaben der neuen Raumplanungsgesetzgebung (RPG1) sowie des Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) wurden erkannt, gut aufgearbeitet und weitgehend konsequent umgesetzt. (Vorprüfungsbericht ARE, S. 1)»
Umsetzung RPG1 und KRIP-S	■ Die Berechnungen zur Bauzonkapazität und dem Bauzonenbedarf sind auf die neusten statistischen Werte zu aktualisieren. ■ Das Siedlungsgebiet ist mit der fortgeschrittenen Regionalplanung abzustimmen. ■ Beim Thema Baulandmobilisierung besteht Diskussionsbedarf. Eine Besprechung mit dem ARE ist empfohlen (Thema konsequente Baulandmobilisierung). ■ Das ARE interpretiert die Zonenanpassungen vom Übrigen Gemeindegebiet in eine Bauzone innerhalb der Siedlung als Einzonungen. Dabei handelt es sich grösstenteils um Abstimmungen der Bauzonen auf die tatsächlichen Parzellenverhältnisse (Meistens Abgrenzung Strasse - Bauzone). Dieser Punkt ist bezüglich Mehrwertabgabe zu Diskutieren. Eine Besprechung mit dem ARE ist empfohlen. ■ Es sind Begründungen zu tieferen Mindestdichten als der geforderten Ausnützungsziffer von 0.8 vorzunehmen. ■ In Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe sind folgende Arbeiten ausstehend: ▪ Die Bestimmung des jeweiligen Mehrwerts durch das AIB mittels Bewertungsgutachten; ▪ die Orientierung der betroffenen Grundeigentümer über die Mehrwertabgabepflicht; ▪ die Vorbereitung der Veranlagungsverfügungen; und ▪ die Gewährung des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer (Anhörung).
Baugesetz	■ Der Entwurf des Baugesetzes ist in synoptischer Weise dargestellt. Das Baugesetz ist noch in eine Gesetzesform zu bringen und die Verweise auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind zu ergänzen.

- Das ARE mach diverse Empfehlungen zu einzelnen Artikeln im Baugesetz und empfiehlt die weggelassenen Musterbaugesetzartikel zu überdenken und im Bericht zu begründen.
- Zonenplan
- Das ARE interpretiert die Zonenanpassung im Gebiet Rosengarten als Einzonung und fordert deshalb generell eine konsequente Baulandmobilisierung. Dieser Punkt ist zu diskutieren. Des Weiteren braucht die vorgeschlagene Verlagerung der Fruchtfolgefläche ein bodenkundliches Gutachten (Kosten Dritter).
 - Die vorgesehenen Einzonung in den Rheinlöser (Flurstrasse) stellt das ARE in Frage. Allenfalls kann eine ZöBA für die Konzentration der Gemeindebetriebe in Betracht gezogen werden, dies bedingt aber eine umfassende Interessensabwägung, Standortevaluation und weiter Beurteilungen hinsichtlich Lärm und Ersatz von Fruchtfolgeflächen (bodenkundliches Gutachten, Kosten Dritter).
 - Prüfung der Freizeitzone
 - Prüfungen und Anpassungen im Bereich Natur und Umwelt
 - Darstellung Konsultationsbereich Risikokataster Störfallverordnung
 - Aktualisierung Waldumriss inkl. Koordination mit dem ANU betreffend Hecken und Feldgehölzen
 - Aktualisierung Gefahrenzonen Rappagugg
- Genereller Erschliessungsplan
- Korrekturen im Wanderwegnetz und bei den Forstwirtschaftswegen
 - Erstellung des Generellen Erschliessungsplan Ver- Entsorgung inklusive Vorprüfung und Behandlung der Vorprüfung. Die Erstellung bedingt Vorleistungen durch das Geometerbüro der Gemeinde.

3. Arbeitsschritte

Um die Aufgabe zufriedenstellend abwickeln zu können, sehen wir folgende Arbeitsschritte vor:

- Behandlung der Vorprüfung:
 - Untersuchung und Prüfung aller Hinweise im Vorprüfungsbericht. Auslegeordnung zuhanden der Planungskommission und des Gemeindevorstandes.
 - Ausführliche Beurteilung der Vorprüfung
 - Besprechung mit dem ARE
 - Besprechung des Vorprüfungsberichts mit der Planungskommission

- Organisation und Einleitung weitergehende Untersuchungen sofern erforderlich:
 - Erstellung Genereller Erschliessungsplan Ver- Entsorgung und Einreichung zur Vorprüfung
 - Bodenkundliches Gutachten (Externe Unterstützung erforderlich)
 - Lärmgutachten
 - Standortevaluation und Interessensabwägung Gemeindebetriebe
 - Aufarbeitung der Unterlagen zur Mehrwertabgabe und einholen der erforderlichen Gutachten beim Amt für Immobilienbewertung
- Behandlung der Vorprüfung des Genereller Erschliessungsplans Ver- Entsorgung
- Überarbeitung der Planungsvorlage aufgrund der Vorprüfung, Vorbereitung und Durchführung der öffentlichen Mitwirkung:
 - Anpassung der Planungsinstrumente (Zonenplan, GGP, GEP)
 - Erstellung Baugesetz (Formell)
 - Präsentation zuhänden des Gemeindevorstands zur Beschlussfassung (Freigabe zur Mitwirkungsaufgabe)
 - Präsentation an der Gemeindeversammlung (Informativ)
 - Unterstützung bei der Publikation zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe
 - Anhörung der Personen, bei denen eine Mehrwertabgabe zu Tragen kommt.
- Behandlung der Mitwirkungseingaben:
 - Untersuchung und Prüfung aller Mitwirkungseingaben.
 - Auslegeordnung zuhänden der Planungskommission und des Gemeindevorstandes.
 - Behandlung der Mitwirkungseingaben
 - Besprechung der Mitwirkungseingaben mit der Planungskommission
 - Evtl. Rücksprache mit dem ARE
- Überarbeitung der Planungsvorlage aufgrund der Mitwirkung:
 - Überarbeitung der Planungsvorlage aufgrund der Mitwirkung
 - Evtl. Rücksprache mit dem ARE
 - Präsentation zuhänden des Gemeindevorstands zur Beschlussfassung (Freigabe zuhänden der vorberatenden Gemeindeversammlung)
- Behandlung durch die Gemeindeversammlung:
 - Unterstützung bei der Erstellung der Botschaft
 - Präsentation an der Gemeindeversammlung
 - Evtl. Überarbeitung der Planungsvorlage

- Erlass (Urnenabstimmung) und Genehmigung:
 - Unterstützung bei der Erstellung der Botschaft zur Urnenabstimmung
 - Einreichung der Unterlagen zur Genehmigung durch den Kanton
 - Behandlung allfälliger Anhörungen durch den Kanton

4. Kostenschätzung

Für die Arbeitsschritte rechnen wir aufgrund unserer Erfahrung mit folgendem Aufwand:

Arbeitsschritte	Kosten-schätzung
• Behandlung der Vorprüfung	9'000.-
• Organisation und Einleitung weitergehende Untersuchungen sofern erforderlich. • Erstellung Genereller Erschliessungsplan Ver- Entsorgung und Einreichung zur Vorprüfung, Behandlung der Vorprüfung des Genereller Erschliessungsplans Ver- Entsorgung • Lärmbeurteilung (intern R+K) • Standortevaluation Gemeindebetriebe.	7'000.-
• Überarbeitung der Planungsvorlage aufgrund der Vorprüfung, Vorbereitung/Durchführung öffentliche Mitwirkung.	7'000.-
• Behandlung der Mitwirkungseingaben und Überarbeitung der Planungsvorlage aufgrund der Mitwirkung*	7'000.-
• Behandlung durch die Gemeindeversammlung inkl. Präsentation	2'000.-
• Erlass (Urnenabstimmung) und Genehmigung	3'000.-
Total exkl. MwSt.	35'000.-
10% Direktvergabe	3'500.-
Total exkl. Mehrwertsteuer	31'500.-
Total inkl. Mehrwertsteuer 7.7% (gerundet)	33'925.-

Total inkl. Mehrwertsteuersatz ab 2024 von 8.1% (gerundet)	34'050.-
---	-----------------

* Die Aufwendungen aufgrund der Mitwirkung hängen stark von der Anzahl der Eingaben und deren Umfang ab und lassen sich schlecht abschätzen. Bei der Kostenschätzung gehen wir von 10 kleineren Mitwirkungseingaben aus (Umfang von je ein bis zwei A4-Seiten).

Die Kostenschätzung für die weitere Bearbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung beträgt **CHF 34'050.- inkl. Mehrwertsteuer (8.1%)**.

In der Kostenschätzung enthalten sind:

- Honorarkosten für die gemäss Kapitel 3 vorgesehenen Leistungen inkl. drei Besprechungen mit der Planungskommission und drei Besprechungen mit dem Gemeindevorstand
- Nebenkosten für die Herstellung der Sitzungsunterlagen, Fotokopien, Plots, Fahrtkosten etc.

In der Offerte nicht enthalten sind:

- **Verfahrenskosten / Gutachten Dritter:** Juristische Beurteilungen, Gebühren Kanton (AIB, ARE), Bodenkundliches Gutachten
- Zusätzliche Sitzungen
- Umfangreiche Behandlungen von Mitwirkungseingaben

Kostenabweichung Die Kostenschätzung ist aufgrund unserer Erfahrungswerte geschätzt. Allfällige Mehraufwendungen würden rechtzeitig begründet und beantragt.

Abrechnung Die jeweilige Abrechnung erfolgt aufgrund der geleisteten Arbeiten, gemäss den nachfolgenden Honoraransätzen und Nebenkosten. Vorbehalten bleibt die jährliche Anpassung der Ansätze an die Teuerung. Die Rechnungsstellung erfolgt in der Regel monatlich.

Honorarsätze und Nebenkosten (Stand Januar 2023)

Name	Jahrgang	Stellung und Funktion	Bisherige Praxis	Ansatz pro Std.
Ruffner Michael ¹	1976	Mitinhaber, Mitglied GL/VR dipl. Ing. FH/Raumplaner FSU, MAS in Business Administration Projektleiter/Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Verkehrsplanung, Infrastrukturplanung, Gestaltungsplanung, Konkurrenzverfahren, Lärmschutz, Baurecht	182.-
Rust Marcel	1972	Mitinhaber, Mitglied GL/VRP Dipl. Ing. FH / Raumplaner Wirtschaftsingenieur NDS FH Projektleiter/Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Gestaltungsplanung, Gemeindeberatung, Baurecht	182.-
Hertig Paul	1946	dipl. Arch. ETH, Raumplaner FSU, Projektleiter/Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Verkehrsplanung, Gestaltungsplanung, Umweltverträglichkeit, Baurecht	182.-
Bernhardgrütter Jörg	1959	Mitglied VR dipl. Ing. FH/Raumplaner FSU, Projektleiter/Sachbearbeiter	Verkehrsplanung, Infrastrukturplanung, Gestaltungsplanung, Konkurrenzverfahren, Baurecht, Energie	182.-
Kuster Ivo	1951	dipl. Ing. FH/Raumplaner FSU/ SIA/Reg. A Projektleiter/Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Verkehrsplanung, Infrastrukturplanung, Gestaltungsplanung, Konkurrenzverfahren, Umweltverträglichkeit, Lärmschutz	182.-
Roth Mario	1983	Mitinhaber, Mitglied GL/VR BSc FHO in Raumplanung / Verkehrsplaner SVI MAS FHO in Business Administration and Engineering, Projektleiter/Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Verkehrsplanung, Infrastrukturplanung, Gestaltungsplanung, Konkurrenzverfahren	182.-

Zaugg Simon ²	1981	MAS Spatial Design, Geomatikeringenieur ETH Zürich	Orts- und Regionalplanung, Gestaltungsplanung, Gemeindeberatung, Bau- recht	157.–
Lanker Christoph	1988	BSc FHO in Raumplanung Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Verkehrsplanung, Infrastrukturplanung, Gestal- tungsplanung, GIS	157.–
Schumacher Lino	1992	BSc FHO in Raumplanung, Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Verkehrsplanung, Infrastrukturplanung, Gestal- tungsplanung	157.–
Müller Jakob	1990	BSc FHO in Raumplanung Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Infrastrukturplanung, Gestaltungsplanung, Lärm- schutz, GIS	157.–
Steiner Michael	1988	BA ZFH in Architektur Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Infrastrukturplanung, Gestaltungsplanung, Bau- recht	133.–
Braun Jan	1990	BSc FHO in Raumplanung, Verkehrsplaner SVI, Zerti- fizierter Verkehrssicherheits-Inspektor RSI, BSM, Zerti- fizierter Verkehrssicherheits-Auditor RSA, Sachbe- arbeiter	Verkehrsplanung, Orts- und Regionalplanung, Infrastrukturplanung, Gestal- tungsplanung	133.–
Hartmann Leroy	1992	BSc in Geographie, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursys- teme, Sachbearbeiter	Verkehrsplanung, Orts- und Regionalplanung, Infrastrukturplanung, Gestal- tungsplanung	133.–
Sartorius Jasmin	1993	BSc in Geographie, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursys- teme, Sachbearbeiterin	Orts- und Regionalplanung, Infrastrukturplanung, Gestaltungsplanung, GIS	133.–
Ott René	1990	BSc in Geographie, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursys- teme, Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Verkehrsplanung, Infrastrukturplanung, Gestal- tungsplanung, GIS	133.–
Hauser Daniel	1995	BSc FHO in Raumplanung, Sachbearbeiter	Lärmschutz, Energie, Orts- und Regionalplanung, Infrastrukturplanung, Ge- staltungsplanung	133.–
Bregenzer Stefanie	1995	BSc FHO in Raumplanung, Sachbearbeiterin	Verkehrsplanung, Baurecht, Infrastrukturplanung	133.–
Kehl Chiara	1994	Bachelor in Geomatik und Planung, ETH CAS in Öffentliches Baurecht, Sachbearbeiterin	Orts- und Regionalplanung, Infrastruktur, Gestaltungsplanung, Baurecht	133.–
Eicher Moritz	1995	BSc in Geographie, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursys- teme, Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Verkehrsplanung, Infrastrukturplanung, Gestal- tungsplanung, GIS	133.–
Folly Marc	1994	BSc in Geographie, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursys- teme, Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Infrastrukturplanung, Gestaltungsplanung, GIS	133.–
Karlen David	1996	BSc FHO in Raumplanung Sachbearbeiter	Verkehrsplanung, Orts- und Regionalplanung, Infrastrukturplanung, Gestal- tungsplanung	133.–
Zbinden Nadine	1992	BSc FHO in Raumplanung Sachbearbeiter	Orts- und Regionalplanung, Verkehrsplanung, Infrastrukturplanung, Gestal- tungsplanung	133.–
Theis Samuel	1985	Hochbauzeichner EFZ	Baurecht, Assistent Planung	122.–
Wiederkehr Andreas	1960	Planungszeichner	Operateur CAD, Assistent Planung	122.–
Schmidlin Collin	2001	Zeichner EFZ in Raumplanung	Operateur CAD, Assistent Planung	122.–
von Arx Jill	1990	Kfm. Angestellte	Sachbearbeiterin Administration/Buchhaltung	111.–
Scaramuzza Rina	1983	Kfm. Angestellte	Sachbearbeiterin Administration/Buchhaltung	111.–
Weibel Silja	2000	Praktikantin	Assistentin Planung	72.75
Basson Travis	1990	Praktikant	Assistent Verkehr	72.75
Vaissière Lucien	1994	Praktikant	Assistent Planung	72.75
Gerster Lukas	2005	Lehrling Raumplanungszeichner	Lehrling 3.-4. Lehrjahr	72.75
Köhli Chiara	2007	Lehrling Raumplanungszeichner	Lehrling 1.-2. Lehrjahr	48.50

¹⁾ Projektleiter, ²⁾ Sachbearbeiter, ³⁾ Zeichner

Nebenkosten:

Fahrkosten Fr. –.70 pro km

Planplots Gemäss den Ansätzen des «Verbandes Schweiz. Lichtpausen und Reprografiebetriebe»

Fotokopien Fr. –.20 pro A4 s/w, Fr. -80. Pro A4 farbig