

5. ZUSATZKREDIT ÜBER CHF 70'000.00 FÜR DIE REVISION DER BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

Antrag

Der Zusatzkredit über CHF 70'000.00 für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung sei zu genehmigen.

Übersicht über das Nutzungsplanungsverfahren

Das Verfahren zum Erlass von allgemeinen Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen ist in den §§ 22 ff. des Baugesetzes geregelt. Es gewährleistet die Mitwirkung und den Rechtsschutz. Dieses Verfahren stellt insbesondere sicher, dass die Interessen aller Beteiligten und Betroffenen eingebracht werden können und eine rechtssichere Planungsgrundlage für Bauvorhaben geschaffen wird.

Die aktuellen Planungsinstrumente der Gemeinde Hallwil sind rund 28 Jahre alt. Sie beruhen auf seit längerem nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen (z.B. kantonales Baugesetz, Allgemeine Bauverordnung, Raumplanungsgesetz). Zudem haben sich diverse übergeordnete raumplanerische Vorgaben verändert.

Der Gemeinderat hat die Planungsarbeiten zusammen mit der eingesetzten beratenden Kommission im Jahr 2011 gestartet. Die Unterlagen wurden Ende 2013 dem Kanton erstmals zur Vorprüfung eingereicht.

Die Abteilung Raumentwicklung hat im Mai 2014 eine erste fachliche Stellungnahme abgegeben. Im Laufe der Vorprüfung trat am 1. Mai 2014 das neue Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft, auf dessen Basis der kantonale Richtplan im Bereich Siedlungsgebiet eingehend überarbeitet wurde. Aufgrund dieser übergeordneten Änderungen hat die Gemeinde die Planungsarbeiten zwischen 2015 und 2017 unterbrochen und im Jahr 2018 nach Rechtskraft der Richtplananpassung wieder aufgenommen.

Aufgrund einer zweiten fachlichen Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung von Anfang 2019 hat der Gemeinderat im September 2020 überarbeitete Unterlagen zu einer weiteren Prüfung zugestellt. Insbesondere die Frage der Bauzonengrösse, beziehungsweise der Bauzonen 2. Etappe aus 1992, führte in der Folge zu mehreren Besprechungen und Korrespondenzen zwischen Gemeinde und Kanton, die sich bis August 2021 hinzogen.

Zusätzlich sind seit dem Projektstart neue Themenbereiche wie die Umsetzung der Gewässerräume, Handlungsprogramm Innenentwicklung inkl. Prüfung und weitergehender Vornahme von Auszonungen, Herleitung von Flächenkompensationen, Auseinandersetzungen mit den im kantonalen Richtplan aus dem Siedlungsgebiet entlassenen Flächen, Einarbeitung des Regionalen Entwicklungskonzeptes im Planungsbericht aufgetreten. Laufend wurden auch aktualisierte Daten der amtlichen Vermessung nachgeführt und digitale Daten auf die vom Kanton verlangten Standards aufgearbeitet.

Im September 2021 ist nun der Entwurf des abschliessenden Vorprüfungsberichtes eingegangen. Der Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen.

Aus Sicht des Gemeinderates ist die langwierige Auseinandersetzung mit dem Kanton bezüglich der Bauzonengrösse noch nicht abgeschlossen und zieht sich weiter in die Länge.

Die Gemeinde wertet den vorliegenden Vorprüfungsbericht aktuell aus und plant im Anschluss das Mitwirkungsverfahren. Aus den Mitwirkungsangaben wird ein Mitwirkungsbericht erstellt. Im Anschluss daran findet das öffentliche Auflageverfahren statt.

Kostenübersicht

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Mai 2011 wurde ein Bruttokredit über CHF 100'000.00 für die Revision der Bau- und Nutzungsplanung genehmigt.

Gemäss Beitragszusicherung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, wird an das Projekt der BNO-Revision ein Staatsbeitrag von CHF 17'000.00 ausgerichtet. Bei der Kreditgenehmigung wurde davon ausgegangen, dass die Nettobelastung voraussichtlich CHF 83'000.00 beträgt.

Der Bruttokredit ist aktuell mit CHF 129'214.00 belastet:

Übersicht Aufwendungen (Stand August 2021)

Verpflichtungskredit vom 13. Mai 2011	CHF	100'000.00
bisherige Aufwendungen	CHF	<u>129'214.00</u>
verbleibender Kredit	- CHF	29'214.00

Gestützt auf die Kostenzusammenstellung des externen Planers ist mit weiteren Aufwendungen seitens des Planers von rund Fr. 25'000.00 zu rechnen.

Aufgrund der Komplexität der Auslegung der Bauzone 2. Etappe ist es zudem möglich, dass auch noch ausserordentliche Aufwendungen für einen Rechtsvertreter anfallen.

Kostenprognose Planer bis zum Abschluss	CHF	25'000.00
ausserordentliche Aufwendungen (Komplexität Bauzone 2. Etappe)	CHF	15'000.00
bisherige Überschreitung	CHF	<u>30'000.00</u>
nötiger Zusatzkredit	CHF	70'000.00

Zeigt sich vor oder während der Ausführung eines Vorhabens, dass ein bewilligter Verpflichtungskredit nicht ausreicht, ist gemäss § 90h Abs. 1 des Gemeindegesetzes vor dem Eingehen neuer Verpflichtungen ein Zusatzkredit einzuholen.

Der Gemeinderat beantragt deshalb die Genehmigung eines Zusatzkredites für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung über CHF 70'000.00.



Bildquelle: Gemeinde Hallwil