

ACKERMANN+WERNLI AG
dipl. Ingenieure ETH/SIA
www.ackermann-wernli.ch
info@ackermann-wernli.ch

Vermessungs- und Ingenieurbüro
5000 Aarau, Bleichemattstrasse 43
Telefon 062 200 28 28
Fax 062 200 28 29

Gemeinde Lupfig
Gemeinderat
Breitenstrasse 14
5242 Lupfig

20.03.2024
rr/DUS

Lupfig Nupla –Nachtragsofferte

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Gesamtrevisionsverfahren in Lupfig schreitet voran. Mit der Durchführung der öffentlichen Mitwirkung und nach Vorlage der Stellungnahmen seitens Kanton und Regionalplanungsverband konnten bereits wichtige Meilensteine erreicht werden. Unter Berücksichtigung der Ausschreibungssystematik befindet sich das Projekt aktuell in der Phase 3 «Verfahren». Damit konnten bereits zwei Phasen (Phase 1 «Grundlagen» und Phase 2 «Entwurf») abgeschlossen werden. Im Verlauf des Verfahrens wurden diverse Mehr- und Zusatzleistungen erbracht, auf welche jeweils frühzeitig hingewiesen, bzw. entsprechende Zusatzofferten vorgelegt.

Für die Phase 1 Grundlagen erfolgte die Mehrkostenmeldung per 28.04.2021, für die Phase 2 anlässlich mehrerer Sitzungen der Planungskommission (z.B. am 12. April 2022).

Für die Erstellung einer umfassenden Nachtragsofferte und das Einholen eines Zusatzkredites z.H. der Gemeindeversammlung wurde zusammen mit der Planungskommission und dem Gemeinderat der Zeitpunkt der Vorlage der kantonalen Fachlichen Stellungnahme (Vorprüfungsbericht) festgelegt. Dies unter der Annahme, dass sich daraus der Anpassungs- und/oder Ergänzungsbedarf an der Planungsvorlage zeigt und deshalb eine genauere Aufwandschätzung möglich wird.

Der Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2024 wurde durch die Abteilung für Raumentwicklung ARE zugestellt und unsererseits analysiert. Der daraus resultierende Arbeitsaufwand wurde Themen- bzw. Pdenzenspezifisch hergeleitet. Dies, ohne mit der Planungskommission bzw. dem Gemeinderat die konkreten Massnahmen besprochen bzw. festgelegt zu haben. **Dazu findet am 20. März 2024 eine erste Sitzung der Kerngruppe (Gemeindeammann, Gemeindeschreiber, Bauverwalterin) statt.**

Neben der Bereinigung der Vorbehalte und Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht setzen sich die noch zu erwartenden Aufwendungen aus den Leistungen für bzw. aus dem kürzlich abgeschlossenen Mitwirkungsverfahren zusammen. Insgesamt machten 16 Parteien vom Verfahren Gebrauch und reichten fristgerecht Eingaben ein. Diverse Eingaben wurden durch ein dafür bevollmächtigten Rechtsvertreter eingegeben und erfordern ggf. einer aufwändigeren Schriftlichkeit. Dies wurde in den Schätzungen soweit möglich berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt ist eine in Aussicht gestellte Gesprächsrunde mit diversen Verfassern aus der Industriezone.

Ausgeführte Leistungen

Die Gesamtkostenübersicht per 11.03.2024 zeigt sich wie folgt (Beträge jeweils inkl. Rabatt und MWST):

Phase	Honorarofferte vom 28. Februar 2019	Aktuelle Kostensituation per 11.3.2024	Differenz	Status
1. Grundlagen	Fr. 79'529.00	Fr. 83'813.70	Fr. 4'284.70	abgerechnet
2. Entwurf	Fr. 93'674.20	Fr. 134'746.30	Fr. 41'072.10	abgerechnet
3. Formelles Verfahren	Fr. 4'218.50	Fr. 4'218.50	Fr. 0.00	laufend
Total inkl. MWST / Rabatt	Fr. 177'421.70	Fr. 222'777.50	Fr. 45'355.80	

Die Phasen 1 Grundlagen mit der Erstellung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes REL, dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV und dem Natur- und Landschaftsinventar, wie auch die Phase 2 mit dem Entwurf der Planungsunterlagen (Bauzonenplan, Kulturlandplan, BNO, Planungsbericht, etc.) konnten abgeschlossen werden und sind bereits abgerechnet. Mit der Vorlage der Fachlichen Stellungnahme und der Durchführung der öffentlichen Mitwirkung befindet sich das Verfahren aktuell in der Phase 3.

Das Budget der Phase 1 wurde mit knapp Fr. 4'300.00, die Phase 2 mit rund Fr. 41'000.00 überschritten. Insgesamt resultieren Mehrkosten in der Höhe von **Fr. 45'355.80**. Dazu liegen folgende **Gründe** vor:

Gründe für Mehrkosten (Budgetüberschreitung)

- | | |
|----------|---|
| Phase 1: | <ul style="list-style-type: none"> • längerer Bearbeitungszeitraum (Corona) |
| Phase 2: | <ul style="list-style-type: none"> • längerer Bearbeitungszeitraum (Corona); • zusätzliche Sitzungen / Workshops innerhalb der Planungskommission |

Neben den genannten Mehrkosten wurden diverse **Zusatzleistungen** ausserhalb der Honorarofferte vom 28.02.2019 erbracht:

Zusatzleistungen	Betrag
Phase 1: <ul style="list-style-type: none"> • Videobasierte Information infolge Corona (sep. Offerte) 	Fr. 6'000.00
Phase 2: <ul style="list-style-type: none"> • Zusatzauftrag Entwicklung Landwirtschaft (sep. Offerte) • Zusatzauftrag Überprüfung Aufhebung SNP (sep. Offerte) • weitere Zusatzleistungen (in den einzelnen Teilrechnungen separat ausgewiesen) 	Fr. 3'000.00 Fr. 5'000.00 Fr. 10'000.00
Phase 3: <ul style="list-style-type: none"> • Videobasierte Information im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (sep. Offerte) 	Fr. 9'000.00
Total Zusatzleistungen	Fr. 33'000.00

Ausstehende Leistungen

Die vorliegende Nachtragsofferte basiert auf der Annahme, dass die Planungsvorlage bis Ende des dritten Quartals 2024 bereinigt und dann in die abschliessende kantonale Vorprüfung eingegeben werden kann.

Im weiteren Planungsverlauf sind die folgenden Verfahrensschritte ausstehend:

1. **Mitwirkungsverfahren:** Empfehlungen z.H. PK und Gemeinderat bzgl. Umgang mit der jeweiligen Eingabe; Verfassung eines Mitwirkungsberichts; Teilnahme an Besprechungen mit Parteien; Bereinigung Planungsvorlage aufgrund von gutgeheissenen Mitwirkungseingaben
2. **Vorprüfungsverfahren:** Bereinigung Vorbehalte und Hinweise aus Vorprüfungsbericht; erneute Eingabe der Planungsvorlage in die Abschliessende Vorprüfung
3. Durchführung der **Öffentlichen Auflage;** Einwendungsverhandlung
4. **Genehmigungsverfahren:** Beschluss durch Gemeindeversammlung; Genehmigung durch Regierungsrat.

Für die Bereinigung der Planungsvorlage und das Durchlaufen der verbleibenden Verfahrensschritte rechnen wir mit den folgenden Aufwendungen:

Leistungen	geschätzter Betrag	verbleibendes Budget gemäss Honorarofferte vom 28. Februar 2019
1. Mitwirkungsverfahren	Fr. 16'000.00	Fr. 5'000.00
1 Sitzung mit Kerngruppe inkl. Vorbereitung; Entwurf Mitwirkungsbericht / Klären Pendenzen (16 Parteien, div. Themen); 2 Sitzungen mit PK inkl. Vorbereitung; Gespräche mit Verfassern (10 Parteien); Vorbereitung / Begleitung Beschluss Mitwirkungen durch GR		
2. Vorprüfungsverfahren	Fr. 54'000.00	Fr. 7'000.00
3 Sitzungen mit PK inkl. Vorbereitung; Bereinigung Pendenzen Vorprüfungsbericht; Eingabe der Planungsvorlage in die abschliessende Vorprüfung		
3. Auflageverfahren (inkl. Einwendungsbehandlung)	Fr. 17'000.00	Fr. 4'000.00
Auflageakten; Orientierungsveranstaltung (ggf. Sprechstunden anstelle von OI); Teilnahme Einwendungsverhandlungen (Annahme: 5); Unterstützung GR bei der Formulierung von Einwendungsentscheiden (Annahme: 5); Allgemeine Koordinationsleistungen		
4. Genehmigungsverfahren	Fr. 8'000.00	Fr. 2'500.00
Definitive Pläne und Berichte; Vorbereitung und Teilnahme an GV (Orientierungsversammlung); Begleitung und Unterstützung im Beschlussverfahren (2 Sitzungen); Begleitung und Unterstützung im Genehmigungsverfahren (1 Sitzung)		
Total inkl. MWST / Rabatt	Fr. 95'000.00	Fr. 18'500.00

Bis zur Genehmigung der Planungsvorlage rechnen wir mit Aufwendungen in der Höhe von **Fr. 95'000.00**. Abzüglich der budgetierten Fr. 18'500.00 gemäss Honorarofferte vom 28.02.2019 resultiert ein phasenbezogener Nachtragsoffertbetrag von **Fr. 76'500.00**.

Gründe für Mehrkosten (Budgetüberschreitung)

Phase 3.1: Mitwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Ausschreibung war zu offerieren <ul style="list-style-type: none"> ◦ die Auswertung der Eingaben inkl. 1 Sitzung mit dem Gemeinderat ◦ Erstellung des Mitwirkungsberichtes • Davon weicht das angedachte Vorgehen wie folgt ab: <ul style="list-style-type: none"> ◦ 2 Sitzungen mit Kerngruppe ◦ 2 Sitzungen mit Planungskommission ◦ Verhandlungen mit Eingeberteilnehmern, etc.
Phase 3.2 Vorprüfung	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Ausschreibung war zu offerieren <ul style="list-style-type: none"> ◦ Vorprüfungsakten (Erstellen und Einreichen der Vorprüfungsakten) ◦ Verfahren (1 Sitzung mit Gemeinderat, Bereinigung) • Davon weicht das angedachte Vorgehen wie folgt ab: <ul style="list-style-type: none"> ◦ 3 Sitzungen mit PK inkl. Vorbereitung ◦ Aufwändige Bereinigung div. Punkte aus dem Vorprüfungsbericht (z.B. Gewässerräume nach neuer Arbeitshilfe, etc.)
Phase 3.3 Auflage	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Ausschreibung war zu offerieren <ul style="list-style-type: none"> ◦ Auflageakten (Erstellung der Auflageakten) ◦ Orientierungsveranstaltung • Davon weicht das angedachte Vorgehen wie folgt ab: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Teilnahme an Einwendungsverhandlungen [Annahme 5] ◦ Unterstützung GR bei der Formulierung von Einwendungsentscheiden [Annahme 5] ◦ Allgemeine Koordinationsleistungen über das gesamte Auflage- und Einwendungsverfahren.
Phase 3.4 Genehmigung	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Ausschreibung war zu offerieren <ul style="list-style-type: none"> ◦ Definitive Pläne und Berichte (Bereitstellen der Genehmigungsakten) • Davon weicht das angedachte Vorgehen wie folgt ab: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Vorbereitung und Teilnahme an GV (Orientierungsversammlung) ◦ Begleitung und Unterstützung im Beschlussverfahren (Annahme: 2 Sitzungen) ◦ Begleitung und Unterstützung im Genehmigungsverfahren (Annahme 1 Sitzung)

Konsolidierte Kostenprognose / Nachtragsofferte (inkl. Rabatt und MWST):

Phase	Honorarofferte vom 28. Februar 2019	Aktuelle Kostensituation per 11.3.2024 / Schätzungen per 20.03.2024	Differenz	Status
Ausgeführte Leistungen				
1. Grundlagen	Fr. 79'529.00	Fr. 83'813.70	Fr. 4'284.70	abgerechnet
2. Entwurf	Fr. 93'674.20	Fr. 134'746.30	Fr. 41'072.10	abgerechnet
3. Formelles Verfahren	Fr. 4'218.50	Fr. 4'218.50	Fr. 0.00	laufend
Subtotal	Fr. 177'421.70	Fr. 222'778.50	Fr. 45'356.80	
Ausstehende Leistungen				
3.1 Mitwirkungsverfahren	Fr. 18'500.00	Fr. 16'000.00		ausstehend
3.2 Vorprüfungsverfahren		Fr. 54'000.00		ausstehend
3.3 Auflageverfahren		Fr. 17'000.00		ausstehend
3.4 Genehmigungsverfahren		Fr. 8'000.00		ausstehend
Subtotal	Fr. 18'500.00	Fr. 95'000.00	Fr. 76'500.00	
Total	Fr. 195'921.70	Fr. 317'778.50	Fr. 121'856.80	

Wir ersuchen den Gemeinderat um Freigabe eines

Nachtrages für die Fortsetzung der Revisionsarbeiten durch A+W AG in der Höhe von Fr. 125'000.00 (inkl. MWST / Rabatt).

Die gesprochenen Zusatzaufträge (Gespräche Entwicklungsabsichten Landwirtschaft vom 26.10.2020, Überprüfung Sondernutzungspläne vom 3.11.2021, Konzept und Umsetzung videobasierte Information im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 4.09.2023) sind in der vorliegenden Zusammenstellung nicht berücksichtigt, da nicht Bestandteil der Honorarofferte vom 28. Februar 2019.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen. Bei Fragen sind wir gerne für Sie da.

Freundliche Grüsse

Ackermann + Wernli AG

Reto Ribolla

MSc. UZH in Geographie / CAS ETH in Raumplanung
Leiter Stv. Abteilung Raum + Landschaft

Adrian Duss

MSc. UZH in Geographie / MAS ETH in Raumplanung
Leiter Abteilung Raum + Landschaft