



## Teilrevision Kulturlandplan und BNO

(Umsetzung infolge Beschwerdeverfahren und Dispositiv 2 des Regierungsratsbeschlusses vom 31. Mai 2023)

### Richtofferte

Aufgabenanalyse, Vorgehenskonzept, Kostenschätzung



**5600 Lenzburg**  
Sägestrasse 6a

Tel. 058 / 733 33 44  
Fax 058 / 733 33 45



**6280 Hochdorf**  
Bellevuestr. 27

**4665 Oftringen**  
Perry Center

**5734 Reinach**  
Marktplatz 2

**5703 Seon**  
Oberdorfstr. 11

**5034 Suhr**  
Tramstr. 11

**4800 Zofingen**  
Untere Brühlstrasse 21

Flury Planer + Ingenieure AG  
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA  
Planer, Pat. Ingenieur Geometer  
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

**Oktober 2023**

o\_TeilRevNupla\_231003\_Kostenschätzung\_erg\_sign/ahi

## Inhaltsverzeichnis

---

1	Grundlagen.....	2
2	Ausgangslage.....	2
3	Aufgaben und Zielsetzung .....	2
4	Bestandteile und Vorgehen / Verfahrensschritte .....	3
4.1	Phase 1 – Grundlagenanalyse und Abklärungen.....	3
4.2	Phase 2 – Entwurf der Planungsinstrumente .....	4
4.3	Phase 3 – Kant. Vorprüfung, Mitwirkung.....	5
4.4	Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren .....	5
4.5	Phase 5 – Beschluss, Genehmigung .....	6
5	Organisation .....	6
5.1	Planungskommission / Ausschuss.....	6
5.2	Projektteam Flury Planer + Ingenieure .....	6
6	Kosten .....	7
7	Zeitplanung.....	8
8	Anhang .....	9
8.1	Ermittlung des Planerhonorars mit Leistungsverzeichnis.....	9
8.2	Genereller Zeitplan.....	11

## 1 Grundlagen

---

Der Gemeinderat benötigt die Kosten der Teilrevision Kulturlandplan und BNO für die Budgetierung und für die Unterbreitung eines Kreditantrages an der nächsten Gemeindeversammlung im November 2023.

Die vorliegende Richtofferte beinhaltet einen Vorgehensvorschlag, welcher die wesentlichen Phasen und Teilschritte der Teilrevision des Kulturlandplanes und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Fischbach-Göslikon aufzeigt. Die zugehörige Kostenschätzung sowie die Zeitplanung werden in den Kapiteln Kosten und 7 erläutert und sind im Detail dem Anhang zu entnehmen.

Die folgende Analyse der Aufgabe und die Vorgehensbeschreibung basieren auf den Grundlagen, welche aus dem Regierungsratsbeschluss und dem Beschwerdeentscheid in Sachen Fischbacher Moos ergeben.

## 2 Ausgangslage

---

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000618 wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Fischbach-Göslikon mit Ausnahmen, Änderungen und Auflagen genehmigt. Der Beschluss ist inzwischen in Rechtskraft erwachsen.

## 3 Aufgaben und Zielsetzung

---

### *Aufgabenstellung:*

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland «Gesamtrevision» wurde wie unter Ziff. 2 erwähnt vom Regierungsrat, bereinigt durch die Beschwerdeentscheide unter folgenden Vorbehalten bzw. Feststellungen und Auflagen beschlossen.

- Die beschlossene Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wird bezüglich der Parzellen 175, 177 und 302 aufgehoben und zur Überarbeitung durch den Gemeinderat und Beschlussfassung der Einwohnergemeindeversammlung im Rahmen einer Teilrevision zurückgewiesen.
- Die BNO wurden mittels Direktänderung angepasst. Diesbezüglich besteht kein Handlungsbedarf.
- Der Kulturlandplan sowie die BNO sind spätestens innert zwei Jahren nach der Genehmigung im ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren im nachstehenden Punkten zu überprüfen und an die übergeordneten Vorgaben anzupassen:
  - Pufferzonen zu den noch nicht vollständig umgesetzten national bedeutenden Naturschutzobjekten (insbesondere Objekte des Bundesinventars der Amphibienlaichgewässer von nationaler Bedeutung, IANB)
  - Umgebungszonen B beim IANB
  - Ergänzung der BNO-Bestimmungen bezüglich der Puffer- und Umgebungszonen
  - Umsetzung des Gewässerraumes zum Gewässer «Stili Rüss»

Die beschlossene Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wird bezüglich den geänderten Festlegungen innerhalb des Dekrets über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer unterhalb Bremgarten (Reussuferschutzdekret, RUD) vom 17. März 1966 aufgehoben.

Der Kulturlandplan ist nach der Genehmigung der RUD-Änderungen im ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren anzupassen und mit dem Schutzplan abzustimmen.

#### *Zielsetzungen:*

- *Umsetzung:* Hauptziel ist es, mit der Teilrevision die Vorgaben umzusetzen und damit die Gesamtrevision zu vervollständigen.
- *Vervollständigung von Grundlagen:* Abgleich mit den kantonalen Fachstellen und Ergänzungen vornehmen falls erforderlich (z.B. Fachgutachten für hydrologischen Puffer).
- *Transparente Information und klare Kommunikation:* Die Verfahrensbeteiligten insbesondere die Fachstellen von Bund und Kanton, sowie die Beschwerdeführenden und von der Umsetzung betroffene Grundeigentümer sind frühzeitig in den Prozess einzubinden, damit Differenzen früh erkannt, diskutiert und bereinigt werden können.

## **4 Bestandteile und Vorgehen / Verfahrensschritte**

---

Die Mindestinhalte der Teilrevision sind entsprechend der übergeordneten Gesetzgebung mit den bereits erwähnten Auflagen und Vorgaben:

Aus unserer Erfahrung heraus haben wir die Durchführung der Nutzungsplanungsrevision in die folgenden 5 Phasen unterteilt, welche einerseits sinnvollen Arbeitsschritten und andererseits den zwingend durchzuführenden Verfahrensschritten entsprechen. Diese Gliederung wurde auch zur Ermittlung der Kosten verwendet.

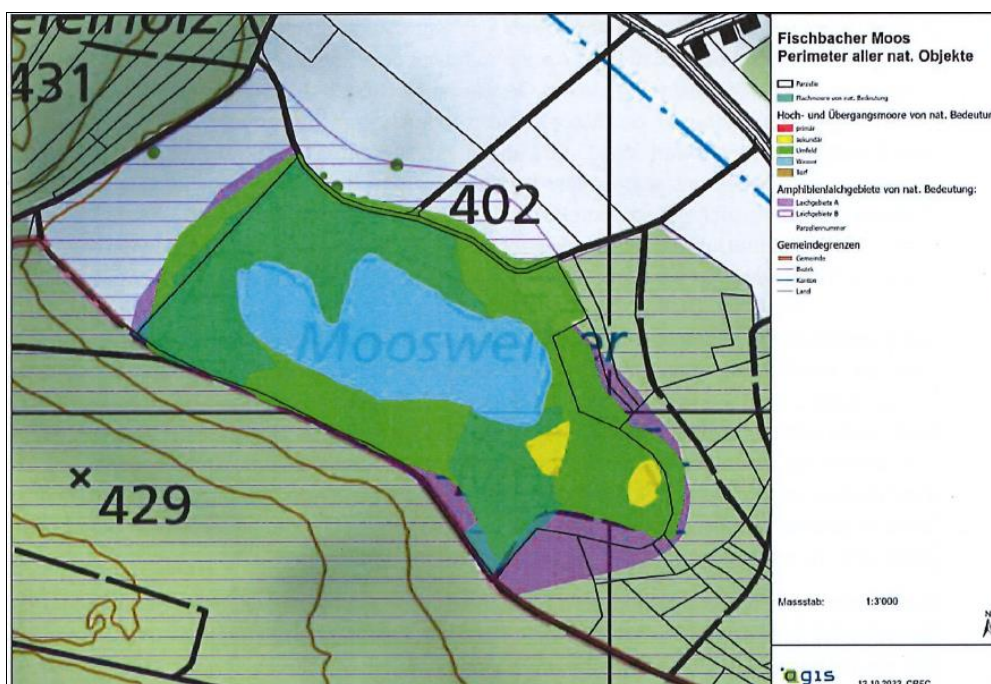
Die einzelnen Phasen werden in den folgenden Abschnitten kurz und hinsichtlich der heute erkennbaren Schwerpunkte beleuchtet. Eine detaillierte Aufstellung der Leistungen ist dem Anhang 8.1 zu entnehmen.

### **4.1 Phase 1 – Grundlagenanalyse und Abklärungen**

Die Grundlagen, welche für die Teilrevision Kulturlandplan und BNO sind vor der Umsetzung nochmals zu klären und allenfalls zu vervollständigen.

- Alle Grundlagen sind zusammenzutragen und zu analysieren und es gilt den Grundlagenplan mit sowie Konfliktmatrix zu erstellen.
- Die aktuellen Grundlagen und Verfahrensstände (BAFU betreffend hydrologische Pufferzonen sowie der RUD-Änderungen udgl.) sind abzuklären und die Grundlagen sind zu erheben, sofern diese noch nicht bereits vorliegen.
- Umsetzung Gewässerraum «Stilli Rüss»; Grundlagen für Berechnung erheben.
- Stakeholder wie, Abteilung Landwirtschaft, kant. Fachstellen sowie Beschwerdeführer und betroffene Grundeigentümer sind frühzeitig in den Prozess einzubinden und dabei Zwischenorientierungen im Rahmen der vorgesehenen Meilensteine durchzuführen.

- Zu klären ist, ob der Kanton die Bundesfachstellen koordiniert, oder ob diese im Rahmen der Mitwirkung und kant. Vorprüfung separat abgeholt werden müssen (wie die Regionalplanungsverbände).
- Bei der Anpassung des Kulturlandplans im Gebiet Fischbacher Moos sind die Vorgaben des Bundes laut Rechsteiner BVU/ALG klar definiert. Die Vorgaben sind planerischen umzusetzen und in die entsprechenden Bestimmungen in der BNO festzuhalten. Der Trampelpfad, der aktuell im Schutzgebiet liegt, muss in die Pufferzone verlegt werden.
- Im Gebiet Toti Rüss sind im kantonalen Richtplan und im Orientierungsplan Amphibienlaichgebiete (AGIS) die Zonen ebenfalls vorgeben.
- Es liegen diverse Gutachten vor, auf welche beim Kanton zurückgegriffen werden kann. Aus Sicht von Christian Rechsteiner ist es nicht erforderlich, dass zusätzliche Gutachten erstellt werden müssen.



Fischbacher Moos mit Perimeter aller nat. Objekte  
(Quelle: AGIS)

Nach der Aufbereitung aller bestehenden Unterlagen und einer ersten Sitzung mit dem Gemeinderat sollen die Ansätze für die Besprechung mit den kant. Fachstellen abgeglichen werden. Die Unterlagen wie z.B. das Fachgutachten für die hydrogeologische Pufferzone sind beim Kanton zu erheben.

Im Rahmen der ersten Phase sollte eine Information der Beschwerdeführer und der betroffenen Grundeigentümer zu den erhobenen Grundlagenvorgesehen werden und allfällige weitere Inputs seitens der Betroffenen zu den Grundlagen abzuholen. Dies kann bilateral erfolgen oder an einem runden Tisch.

## 4.2 Phase 2 – Entwurf der Planungsinstrumente

Die aus der ersten Phase hervorgegangenen Ergebnisse und bezüglich der Nutzungsplanung beschlossenen Massnahmen sind nun umzusetzen.

- Abstimmung mit RUD
- Umsetzung Gewässerraum «Stilli Rüss»
- Umsetzung Pufferzone (Entscheid RR betreffend Parzellen 175, 177 und 302) Kulturlandplan und BNO-Ergänzung.

Mit Ende dieser zweiten Phase liegen folgende revidierte Unterlagen als Entwürfe vor:

- BNO, als synoptische Darstellung der Änderungen;
- KLP, zzgl. Änderungsplan;
- Planungsbericht gem. Art. 47 RPV.

Diese werden dem zuständigen regionalen Planungsverband (Mutschellen-Reusstal-Kelleramt allenfalls auch die Bundesfachstellen zur Stellungnahme übermittelt. Im Anschluss daran wird die Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und das Mitwirkungsverfahren verabschiedet.

### **4.3 Phase 3 – Kant. Vorprüfung, Mitwirkung**

Erfahrungsgemäss wird seitens des Kantons zunächst eine fachliche Stellungnahme (provisorischer Vorprüfungsbericht) erstellt, welche Ergänzungen und Anpassungen der im Entwurfsstadium befindlichen Planungsunterlagen beinhaltet.

Das Mitwirkungsverfahren findet parallel zur kantonalen Vorprüfung statt und ist fester Bestandteil des Verfahrens der Revision Nutzungsplanung. Zu Beginn der Auflage der Mitwirkung ist eine Orientierungsveranstaltung mit den Betroffenen sinnvoll, bei der die Planung als Umsetzung des (aus der Information der ersten Phase hervorgegangenen) Vorgaben erläutert wird und das Verständnis für die Massnahmen Teilrevision der Nutzungsplanung gestärkt wird. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens werden in einem entsprechenden Bericht zusammengefasst und fliessen, zusammen mit den Punkten der fachlichen Stellungnahme des Kantons sowie einer Besprechung mit den entsprechenden kantonalen Fachstellen in die Planung ein, sofern Sie vom Gemeinderat und evtl. der eingesetzten Planungskommission als erforderlich und sinnvoll erachtet werden.

Nach dieser Bereinigung der Unterlagen wird die Teilrevision der Nutzungsplanung zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht.

### **4.4 Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren**

Mit dem Vorliegen des abschliessenden Vorprüfungsberichtes und der damit verbundenen grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der Planungsunterlagen können diese durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet werden.

Aufgrund etwaiger Änderungen gegenüber der Fassung der revidierten Unterlagen des Mitwirkungsverfahrens sowie einem grösseren zeitlichen Abstand, ist die Durchführung einer erneuten Orientierungsveranstaltung – vor bzw. zu Beginn der öffentlichen Auflage – sinnvoll und hilfreich hinsichtlich eventueller Einwendungen.

Die während der Auflagefrist eingereichten Einwendungen sind durch den Gemeinderat zusammen mit einer Empfehlung der evtl. eingesetzten Kommission/Ausschuss vorzulegen. Dieser führt die erforderlichen Einwendungsverhandlungen durch und entscheidet nachfolgend über den Beschluss der Einwendungen.

## 4.5 Phase 5 – Beschluss, Genehmigung

Abschliessend erfolgt eine Schlussbereinigung der revidierten Planungsunterlagen sowie des erläuternden Planungsberichtes. Der Gemeinderat verabschiedet diese bereinigten Unterlagen zuhanden der Gemeindeversammlung, bei der die Teilrevision Kulturlandplan und BNO durch den Gemeinderat und die Planungskommission nochmals kurz vorgestellt und beschlossen wird.

Im Anschluss erfolgt die Genehmigungseingabe an den Kanton.

## 5 Organisation

---

Die Organisation dieses Projektes wie der Nutzungsplanungsrevision erfordert ein umfassendes Verständnis und kurze Kommunikationswege. Die Flury Planer + Ingenieure AG bietet die Möglichkeit, in direkter Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der Bauverwaltung und den zuständigen Gemeindevertretern das Planungsverfahren ausführen zu können und schafft somit eine optimale Ausgangslage.

Wir empfehlen die rechtliche Begleitung mit RA Dr. Beat Ries weiterzuführen. Damit die Beschwerde Punkte auch von der rechtlichen Seite her noch geprüft werden kann.

### 5.1 Planungskommission / Ausschuss

Der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob für die Umsetzung der Teilrevision die Planungskommission wieder eingesetzt wird, oder ob ein Ausschuss mit einer Vertretung des Gemeinderates und dem Ortsplaner zusammen die Umsetzung begleiten soll.

### 5.2 Projektteam Flury Planer + Ingenieure

Das Projektteam der Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Fischbach-Göslikon setzt sich vorwiegend aus folgenden Personen zusammen:

- **Oliver Flury**  
Dipl. Kulturingenieur ETH / SIA  
Informatikingenieur NDS / HTL  
Pat. Ingenieur Geometer  
Kant. Bauverwalter
- **Matthias Räber**  
Dipl. Kulturingenieur ETH / SIA  
DAS Bauverwalter  
CAS Akustik
- **Victoria Molina**  
Raumplanerin ETH / Architektin UBA

Daneben stehen neben der Geschäftsleitung (Oliver und Herbert Flury) weitere Mitarbeiterinnen mit Erfahrungen aus dem Bereich der Nutzungsplanung zur Verfügung, die nach Bedarf hinzugezogen werden:

- **Marcel Bertschi**  
Geomatiker  
Stadt-, Verkehrs- und Raumplaner FHO FSU

Die genannten Personen arbeiten als ein eingespieltes Team und werden selbstverständlich durch weitere Mitarbeiter wie z. B. Zeichner unterstützt. Neben den Erfahrungen aus verschiedenen Nutzungsplanungsrevisionen bestehen weitreichende Erfahrungen in Sondernutzungsplanungen und weiteren Themenfeldern. Zudem hat die vorgesehene

Projektleitung anhand verschiedenartiger Projekte eine hohe Vertrautheit im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und der zugehörigen Moderations- und Mediationsmethoden erlangt. Flury Planer + Ingenieure AG umfasst ein technisch gut ausgerüstetes und leistungsfähiges Büro, welches die Arbeiten an der Nutzungsplanungsrevision und das oben genannte Planerteam in allen Belangen unterstützt. Die Arbeit im Team ermöglicht den fachlichen Austausch und gewährleistet die Stellvertretung. Darüber hinaus ist für uns die Zusammenarbeit mit weiteren Fachleuten der Flury Gruppe sowie mit externen Fachleuten eine Selbstverständlichkeit.

## 6 Kosten

Die detaillierte Leistungsbeschreibung mit den zugehörigen Kosten ist dem Anhang zu entnehmen. Dabei sind die Kostenpositionen den entsprechenden Phasen zugeordnet.

Gemäss den kantonalen Vorgaben wie in Kapitel 1 – 3 erläutert, kann der Aufwand und somit die Kosten für die Phase 1 relativ gut abzuschätzen, allfällige zusätzliche Sitzungen oder andere Veranstaltungen ergeben allerdings einen gewissen Mehraufwand. Die Ergebnisse dieser Phase beeinflussen insofern die Kosten der Phase 2, da der Umfang der Entwurfsarbeiten im Wesentlichen von den dann vorliegenden Ergebnissen abhängt.

Die Kosten ab der Phase 3 sind geschätzte Werte, die vor allem durch die politischen Faktoren sowie die vorgeschriebenen und von aussen mitgestalteten Verfahrensschritte abhängig sind. Beispielsweise kann der Umfang des Einwendungsverfahrens nur sehr grob geschätzt werden. Es wird angestrebt, diesen Aufwand möglichst gering zu halten.

Die Arbeiten werden nach Zeitaufwand und aktuellen Stundensätzen 2023 der Flury Planer + Ingenieure AG kalkuliert:

Planer (Projektleiter)	B	Fr. 187.00 / Std.
Planer (Projektleiter:in Stv.)	C	Fr. 162.00 / Std.
Techniker/ Konstrukteur	D	Fr. 137.00 / Std.
Sekretariat	E	Fr. 114.00 / Std.
Zeichner	F	Fr. 104.00 / Std.
Zeichner	G	Fr. 100.00 / Std.
Lehrling	G/2	Fr. 50.00 / Std.

(abzüglich 10 % Spezialrabatt auf Personalkosten, zuzüglich MwSt. von nächstes Jahr 8.1 %)

Die Rechnungsstellung erfolgt in der Regel alle zwei Monate und beinhaltet den entsprechenden Arbeitsrapport sowie eine Budgetübersicht.

Externe Kosten wie Geometergrundlagen, allfällige statistische Daten und externe Fachspezialisten sowie Entschädigungen von Verwaltungs- und Kommissionsmitgliedern sind nicht in dem vorgeschlagenen Kostendach enthalten. Zusätzliche von der Gemeinde gewünschte Orientierungsveranstaltungen o. Ä. werden separat nach Aufwand in Rechnung gestellt.

## 7 Zeitplanung

Die erste Phase umfasst die Grundlagenanalyse und Erhebung. In dieser Phase sind 3 Sitzungen mit dem Gemeinderat / dem Ausschuss bzw. Planungskommission vorgesehen. Zudem ist eine Information bezüglich der Grundlagen und der Ansätze für die Umsetzung mit Betroffenen Grundeigentümern und Beschwerdeführer vorgesehen.

Eine kantonale Vorprüfung seitens des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Raumentwicklung) bedarf unserer Erfahrung nach einer Zeitspanne von ca. bis zu 6 Monaten. Zudem ist auch bei einer Teilrevision Nutzungsplanung meist mit einer zweiten, der abschliessenden Vorprüfung zu rechnen. Anhand der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens, welches parallel zur ersten kantonalen Vorprüfung erfolgt, und der Vorprüfungsergebnisse sind die Unterlagen zu überarbeiten. Zu Beginn des Mitwirkungsverfahrens ist eine Informationsveranstaltung vorgesehen. Die Überarbeitung beendet die dritte Phase der Revision.

Mit der Verabschiedung durch den Gemeinderat sind die Planungsunterlagen inklusive des abschliessenden Vorprüfungsberichtes öffentlich aufzulegen. Auch hier dient eine Veranstaltung zu Beginn des Auflagezeitraums der Information der Bevölkerung bzw. der Betroffenen. Die während der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen sind zu prüfen, mit der Kommission zu diskutieren und die Ergebnisse sind durch den Gemeinderat zu beschliessen. Die vierte Phase wird voraussichtlich mit der Schlussbereinigung abgeschlossen.

Ziel der fünften und letzten Phase ist es, die revidierte Nutzungsplanung innert zwei Jahren durch die Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen. Zur Genehmigung wird die Nutzungsplanung im Anschluss dem Kanton weitergeleitet.

Lenzburg, im August 2023, erg. Oktober 2023

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury

M. Räber

## 8 Anhang

### 8.1 Ermittlung des Planerhonorars mit Leistungsverzeichnis

<b>Arbeiten:</b>		<b>Fr.</b>
<b>Position 1.1</b>	<b>Vorarbeiten / Beschaffung Grundlagen</b> Grundlagenaufbereitung, Bund, Kanton, Gemeinde Grundlagenpläne auf Basis der neusten Vermessungs- grundlage; RUD-Plan einlesen für Abgleich 1 Startsitung Gemeinderat / Planungskommission	<b>2'220.00</b>
<b>Position 1.2</b>	<b>Analysen / Grundlagenarbeiten</b> Analyse Grundlagen, Konfliktkatalog Fachgutachten hydrolog. Pufferzone RDU (Überprüfung und Abgleich) Gewässerraum "Stilli Rüss" berechnen, beurteilen, ab- klären 1 Begehung / Besprechung Fachstellen (Pufferzone), Gemeinderat / Planungskommission, Landwirte 1 Besprechungen Gemeinderat, Ausschuss o. Pla- nungskommission Info Grundeigentümer und Beschwerdeführer Stand Analyse und Ansätze	<b>5'080.00</b>
<b>Position 2.1</b>	<b>Entwürfe Teil Kulturlandplan</b> Teiländerung Kulturlandplan (Umsetzung Gewässer- raum, Umgebungs- Pufferzone udgl., Abstimmung RUD) BNO Synopse erstellen; Anpassung BNO Teil Kultur- land Puffer- und Umgebungszone, Planungsbericht 1 Besprechungen mit Gemeinderat / Planungskommis- sion	<b>6'300.00</b>
<b>Position 3.1</b>	<b>Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren</b> Bereitstellen der Unterlagen für kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren 1 Informationsveranstaltung Betroffene/Beschwerdefüh- rer Pro Natura (Vorbereitung und Teilnahme)	<b>2'730.00</b>
<b>Position 3.2</b>	<b>Bereinigungen, Besprechungen</b> 1 Besprechungen Kanton, Gemeinderat / Planungskom- mission Bereinigung der Entwürfe, Mitwirkungsbericht Bereitstellen der Unterlagen für abschliessende kant. Vorprüfung	<b>4'620.00</b>
<b>Position 4.1</b>	<b>Öffentliche Auflage der Planung</b> Vorbereitung der öffentlichen Auflage 1 Besprechungen Gemeinderat / Planungskommission 1 Informationsveranstaltung Bevölkerung (Vorbereitung und Teilnahme)	<b>2'880.00</b>
<b>Position 4.2</b>	<b>Einwendungsverfahren</b> Behandlung der Einwendungen (Stellungnahme) Bei Bedarf Teilnahme an den Einwendungsverhandlun- gen Bereinigung der Vorlage	<i>nach Aufwand</i>

<b>Arbeiten:</b>	<b>Fr.</b>
<b>Position 5      <b>Beschluss, Genehmigung</b></b>	<b>2'140.00</b>
Ausfertigung der Vorlage und Vorbereitung und Teilnahme an der Gemeindeversammlung Unterlagenbereitstellung für Eingabe Genehmigung durch den Regierungsrat	
<b>Total Planerhonorar</b>	<b>25'970.00</b>
Rabatt 10% auf das Planerhonorar	-2'597.00
<b>Total Planerhonorar inkl. Rabatt, Nebenkosten (exkl. 8.1 % MwSt, Fremdkosten)</b>	<b>23'373.00</b>
MwSt 8 %	1'839.21
<b>Total Planerhonorar, Nebenkosten inkl. 8 % MwSt, exkl. Fremdkosten</b>	<b>25'300.00</b>

Die Kosten ab der Position 3 sind geschätzte Werte, die vor allem durch die politischen Faktoren sowie die vorgeschriebenen und von aussen mitgestalteten Verfahrensschritten abhängig sind. Es wird angestrebt, diesen Aufwand möglichst gering zu halten.

<b>Schätzung der Nebenkosten</b>	<b>Fr.</b>
Fachgutachten hydrologischer Puffer	6'000.00
Fremdkosten für Rechtsbegleitung Gebühren Publikation, Kopien, Plots (Selbstkosten, Verrechnung mit detaillierten Angaben)	1'500.00
	<b>7'500.00</b>

### **Zusammenstellung der Kosten Teilrevision Kulturlandplan und BNO Fischbach-Göslikon**

#### **Planerhonorar**

inkl. Rabatt und Mehrwertsteuer, exkl. Einwendungsverfahren, exkl. Fremdkosten      geschätzt Fr.      25'300.00

#### **Schätzung Einwendungsverfahren**

inkl. Rabatt und Mehrwertsteuer      geschätzt Fr.      6'200.00

#### **Sitzungsgelder**

geschätzt Fr.      1'500.00

#### **Nebenkosten**

Fremdkosten für Rechtsbegleitung      geschätzt Fr.      6'000.00  
Gebühren Publikation, Kopien, Plots (Selbstkosten, Verrechnung mit detaillierten Angaben)      geschätzt Fr.      1'500.00

**Fr.      40'500.00**

#### **Total Kosten**

## 8.2 Genereller Zeitplan

Auftragserteilung	Dez. 23/Jan. 2024
<b>Phase 1 – Grundlagenarbeiten, Analyse</b>	<b>Ca. 2 - 3 Monate</b>
Startsitzung mit Gemeinderat - Abstimmung grundsätzliches Vorgehen	Jan. 2024
Grundlagenaufbereitung; RUD, Gewässerraum Grundlagenpläne Bauzonen- u. Kulturlandplan, Bau- u. Nutzungsordnung	Jan. / Feb. 2024
Analyse Grundlagen, Konfliktkatalog, Koordination Fachgutachten hydrologische Pufferzone	Feb 2024
Ausarbeitung der Ansätze Pufferzone, Gewässerraum, RUD-Anpassungen	März/April 24
Besprechung Ansätze; Begehung / Info Pufferzone / Umgebungszone	März/April 2024
<b>Phase 2 – Entwurf der Planungsinstrumente</b>	<b>Ca. 2 - 3 Monate</b>
Erstellen der Entwürfe der Planungsinstrumente <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilrevision Kulturlandplan</li> <li>▪ Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (Puffer- /Umgebungszone)</li> <li>▪ Planungsbericht gem. Art. 47 RPV</li> <li>▪ <i>Optional Erschliessungsprogramm und KGV</i></li> </ul> Diskussion der Entwürfe mit Gemeinderat / Ausschuss/Planungskommission	Mai 24- Juli 2024
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der Repla (Stellungnahme)	Juli / Aug. 2024
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der kant. Vorprüfung	Juli / Aug. 2024
<b>Phase 3 – Kant. Vorprüfung, Mitwirkung</b>	<b>Ca. 6 Monate</b>
Mitwirkungsverfahren, Orientierungsveranstaltung, parallel Kantonale Vorprüfung	Sept./Okt. 24 Sept. 24 – Feb. 25
Diskussion der Mitwirkungen, Ergebnisse kant. Vorprüfung mit Planungskommission; Bereinigung der Unterlagen	März / April 2024
Abschliessende Prüfung durch den Kanton	April / Mai 2025
<b>Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren</b>	<b>Ca. 4 Monate</b>
Orientierungsveranstaltung zur Öffentliche Auflage (gem. § 24 BauG, 30 Tage)	Mai / Juni 2025
Diskussion der Einwendungen mit Planungskommission, Erarbeitung einer Entscheidungsempfehlung für Gemeinderat	Juli / Aug. 2025
Einwendungsverhandlungen und -entscheide durch den Gemeinderat Evtl. Schlussvereinigungen	Aug. 2025
<b>Phase 5 – Beschluss, Genehmigung</b>	<b>Ca. 4 - 6 Monate</b>
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, Publikation 30 Tage	Winter 2025
Genehmigungseingabe an den Kanton, Genehmigungsverfahren	Anschliessend