Zimraum
Raum + Gesellschaft

Strittmatter Partner AG
Raumplanung und Entwicklung

# Künftige Entwicklung Eschlikon

## Richtofferte Räumliche Entwicklungsstrategie und Kommunaler Richtplan

| | |
|---|---|
| **Auftraggeber** | Gemeinde Eschlikon<br>Hans Mäder<br>Wiesenstrasse 3, 8360 Eschlikon |
| **Offertsteller** | Zimraum GmbH<br>Dr. Joëlle Zimmerli<br>Müllerstr. 48, 8004 Zürich<br>zimmerli@zimraum.ch, www.zimraum.ch<br>Tel: 044 / 586 43 31 |
| | Strittmatter Partner AG<br>Hanspeter Woodtli, Raumplaner FSU<br>Vadianstrasse 37, 9001 St.Gallen<br>hanspeter.woodtli@strittmatter-partner.ch<br>Tel: 071 / 222 43 43 |
| **Foto** | IPM GmbH, Immobilien-Portfolio-Management, Eschlikon |
| **Datum** | 30. November 2018 |

# Inhalt


**1 AUSGANGSLAGE 1**

1.1 Ziele 1

1.2 Prozessuale Einordnung und Produkte 1

1.3 Grundlagen 2

1.4 Organisation 2

**2 VORGEHEN 3**

2.1 Gremien 3

2.2 Prozessübersicht 3

2.3 Arbeitsschritte 4

Phase 1: Positionierung der Gemeinde Eschlikon 4

Phase 2: Verortung der erwünschten Entwicklung (Analyse + Strategie) 5

Phase 3: Vertiefung der offenen Fragestellungen (Strategie + Umsetzung) 6

Phase 4: Konsolidierung der räumlichen Entwicklungsstrategie (Synthese) 7

Phase 5: Bereinigung kommunaler Richtplan und Planungsbericht 7

Phase 6: Information und Mitwirkung 8

Option Rahmennutzungsplanung 8

**3 ZEITPLAN 9**

**4 KALKULATION 10**

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 Ziele

Die Gemeinde Eschlikon steht vor der Überarbeitung der Ortsplanung mit kommunaler Richtplanung und Neuordnung der Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan). Als Grundlage für diese grundeigentümerverbindlichen Dokumente möchte sie in einer ersten Phase die übergeordneten behördenverbindlichen Instrumente erarbeiten. Eine räumliche Entwicklungsstrategie soll als strategisches Zielbild die Potenziale ausweisen. Die Strategie soll gesellschaftliche Fragestellungen sowie Nutzerbedürfnisse aufgreifen. Das Zielbild ist Grundlage:

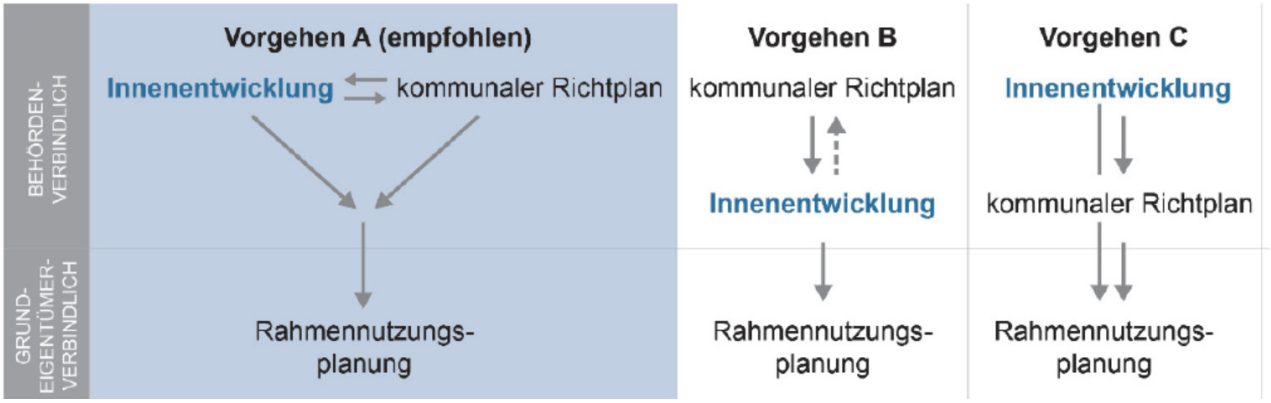
- für den kommunalen Richtplan,
- für Gestaltungspläne, die parallel entwickelt werden sowie
- für die anschliessende Neuordnung der Rahmennutzungsplanung.

Im aktuellen Zonenplan sind zwei Gestaltungsplanpflichten festgehalten. Ein Projekt ist bereits soweit konkretisiert, dass ein Gestaltungsplan im Jahr 2019 erarbeitet werden soll. Dieses Planungsinstrument soll parallel zur Erarbeitung der räumlichen Entwicklungsstrategie und der kommunalen Richtplanung entstehen, so dass Inhalte abgestimmt werden können. Dazu zählt insbesondere die Frage des Dorfzentrums.

## 1.2 Prozessuale Einordnung und Produkte

Gemäss der «Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau» wählt die Gemeinde Eschlikon das empfohlene «Vorgehen A»: Die Erarbeitung der «Innenentwicklung» (Räumliche Entwicklungsstrategie) erfolgt parallel zum kommunalen Richtplan. Die Resultate der verschiedenen Arbeitsschritte werden direkt in den kommunalen Richtplan integriert. Somit ist sichergestellt, dass eine kohärente Gesamtstrategie zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Energie und Infrastruktur erarbeitet wird. Anschliessend erfolgt die grundeigentümerverbindliche Festlegung in der Rahmennutzungsplanung.

Abbildung 1: Prozessuale Einordnung der Innenentwicklung in die kommunale Planung, Arbeitshilfe S. 10



Im Raumkonzept des Kantonalen Richtplans (Kapitel 0.3) wird Eschlikon dem kompakten Siedlungsraum zugeordnet und bei der Regelung der Mindestdichten für Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ (Kapitel 1.2) als «regionales Zentrum» bezeichnet.

Ergebnis des Auftrags sind zwei Produkte:

- Eine Räumliche Entwicklungsstrategie, bestehend aus Text und Konzeptplänen,
- Ein Kommunaler Richtplan, inhaltlich angelehnt an den kantonalen Richtplan und auf Basis des bestehenden Richtplans 2003 der Gemeinde Eschlikon.

## 1.3 Grundlagen

Die erforderlichen Grundlagen und Analysen werden für beide Produkte gemeinsam entwickelt.

Für die kommunale Richtplanung sind zusätzliche fachliche Unterlagen, namentlich gestützt auf die Vorgaben des kantonalen Richtplanung notwendig. Diese werden parallel zur räumlichen Entwicklungsstrategie vorbereitet.

Die wichtigen Erkenntnisse aus der Entwicklungsstrategie fliessen in den kommunalen Richtplan bzw. in die nachfolgende Rahmennutzungsplanung ein.

## 1.4 Organisation

Diese Produkte werden von einer Arbeitsgemeinschaft erarbeitet, bestehend aus Zimraum GmbH und Strittmatter Partner AG. Die Fachplaner übernehmen folgende Rollen:

| **Wer / was** | **Zuständigkeiten** |
|---|---|
| **Zimraum GmbH**<br>Prozess / Gesellschaft + Wirtschaft / Planungsinstrumente -> Nutzerverhalten Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Freiraum | Prozessgestaltung, Partizipation<br>Synthese räumliche Entwicklungsstrategie (Text, Input zu Konzeptplänen)<br>Struktur kommunaler Richtplan, Feedback auf Plandarstellungen und Unterstützung Richtplantext und Planungsbericht |
| **Strittmatter Partner AG**<br>Raumplanung / Verkehr / Freiraum / Städtebau -> Verortung / Potenzialrechnungen / Plausibilisierungen / raumplanerische Möglichkeiten / erforderliche Nachweise | Fachliche Vertiefungen räumliche Entwicklungsstrategie / räumliche Darstellungen<br>Kommunaler Richtplan: Plandarstellungen, fachplanerische Inhalte, Abstimmung Karte und Text<br>Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit notwendigen Nachweisen insbesondere Raumnutzerdichte |

# 2 VORGEHEN

Die räumliche Entwicklungsstrategie und der kommunale Richtplan sollen in einem partizipativen Verfahren, mit dem breit abgestützt Informationen «erkundet» und erarbeitet werden. Die Partizipation dient nicht dazu, in einem Laiengremium Raumplanung zu betreiben, sondern über Befragungen oder Fokusgruppen zu bestimmten Fragestellungen, die sich aus der Arbeit ergeben, empirische Grundlagen zu erheben. Gleichwertig zu diesen Erhebungen werden fachliche Vertiefungen zu den Themen Mobilität, Städtebau und Freiraum gemacht.

## 2.1 Gremien

Für die Erarbeitung der Dokumente werden folgende Gefässe definiert:

| Was | Wer | Aufgabe | Takt |
|---|---|---|---|
| Gemeinderat | Gemeinderat | Auftrag freigeben, zur Kenntnis nehmen, verabschieden | 3 Sitzungen (Start, Mitte, Schluss) |
| Steuerungsgruppe | Ausschuss Gemeinderat | Strategische Fragen klären und über weitere Bearbeitungsschritte entscheiden | 3 Sitzungen, 1 Reserve |
| Expertenworkshops | Gemeinde (Verwaltungsvertreter) und Fachplanerteam | Inhalte erarbeiten und in der Verwaltung verankern | 3 Workshops, 1 Reserve |
| Echoraum 1: «Testgruppe» | Ausgewogene Stichprobe der Bevölkerung, ca. 6-8 Personen | Inhalte reflektieren: was wird verstanden, was nicht | 2 Werkstätten, 1 Reserve |
| Echoraum 2: Interessensvertreter | Interessensvertreter (Vereine, Organisationen, Interessierte) | Ideen/Anliegen, «Quick-Wins» | 2 Veranstaltungen (Anfang, Schluss) |
| Befragungen, Runde Tische, Fachvertiefungen | Je nach Fragestellungen (z.B. Grundeigentümer, Geschäfte, Industrie) | Fachfragen vertiefen | Nach Fragestellung |

## 2.2 Prozessübersicht

Die räumliche Entwicklungsstrategie und der kommunale Richtplan werden parallel in fünf Arbeitsphasen erarbeitet und in einer sechsten Phase in den Informations- und Mitwirkungsprozess gegeben:

- Auftakt mit der Positionierung,
- Verortung der erwünschten Entwicklung,
- Vertiefung offener Fragestellungen,
- Konsolidierung der räumlichen Entwicklungsstrategie,

- Bereinigung der Themenbereiche des kommunalen Richtplans und Fertigstellung des Planungsberichtes,
- Information und Mitwirkung.

Die räumliche Entwicklungsstrategie ist nach Abschluss der vierten Phase fertiggestellt. In der fünften Phase erfolgt die Bereinigung des kommunalen Richtplans durch die Einbindung wichtiger Erkenntnisse und Aufgaben aus der Entwicklungsstrategie und der Abschluss mit dem Planungsbericht. In der sechsten Phase finden die Information und Mitwirkung mit der Auswertung der Eingaben statt.

Die Abbildung stellt die Phasen sowie die Einbindung unterschiedlicher Gremien in jeder Phase dar. In welcher Abfolge die Gremien eingebunden werden und was die Inhalte der Phasen sind, wird im nächsten Kapitel ausgeführt.

Abbildung 2: Übersicht über die Erarbeitungsphasen sowie die eingebundenen Gremien (eigene Darstellung)

| | Phase 1: Positionierung der Gemeinde | Phase 2: Verortung der erwünschte Entwicklung | Phase 3: Vertiefung offener Fragestellungen | Phase 4: Konsolidierung der räumlichen Entwicklungsstrategie | Phase 5: Bereinigung kommunaler Richtplan und Planungsbericht | Phase 6: Information und Mitwirkung mit Auswertung der Eingaben |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gemeinderat | 1.1 | | 3.5 | 4.5 | | 6.1 |
| Steuerungsgruppe | | 2.1 | 3.1 | 4.3 | 5.3 | 6.3 |
| Projektbearbeitung | 1.2 | 2.2 | 3.2 | 4.1 | 5.1 | 6.2 |
| Expertenworkshops | | 2.3 | 3.3 | 4.2 | 5.2 | 6.4 |
| Echoraum 1 | | 2.4 | 3.4 | | | |
| Echoraum 2 | 1.3 | | | 4.4 | | |
| Befragungen | | | 3.2 | | | |
| Legende | 1-2-3-4-5-6 = Reihenfolge der Bearbeitungsschritte | | | | | |

## 2.3 Arbeitsschritte

### Phase 1: Positionierung der Gemeinde Eschlikon

### Vorbereitung Gemeinderat: Stossrichtungen der Innenentwicklung (Arbeitsschritt 1.1)

Der Gemeinderat stellt zum Start des Prozesses die strategischen Weichen mit der Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie will sich Eschlikon als Teil der Region und des Kantons in den nächsten 10 bis 20 Jahren in Bezug auf die Nutzungsmischung (Wohnen/Arbeiten) unter Beachtung der Vorgaben des kantonalen Richtplans weiterentwickeln?
2. In welcher Dynamik will der Gemeinderat die Bevölkerungsentwicklung vorantreiben?
3. Wo soll sich das Einwohnerwachstum der nächsten 15 Jahre unter der Prämisse der Innenentwicklung und der haushälterischen Bodennutzung konzentrieren?
4. Welche Wohnqualitäten sollen in den nächsten 10 bis 20 Jahren weiter- oder auch neu entwickelt werden?
5. Welchen Stellenwert sollen siedlungsbezogene öffentliche (Frei-)Räume künftig in der Gemeinde erhalten?

6. Welchen Stellenwert sollen Erholungsräume (Wald, Wanderrouten, Schutzgebiete…) in Zukunft haben?
7. Welche Zentralitäten sind in der Gemeinde erwünscht?
8. Mit welchen Verkehrsmitteln soll sich die Bevölkerung in Zukunft bewegen?

**Vorbereitung Planerteam: Erforderliche Inhalte (Arbeitsschritt 1.2)**

Das Planerteam erstellt zum Start des Prozesses eine Übersicht über Inhalte und Aussagen, die für das Verfassen des kommunalen Richtplans vorliegen müssen.

**Breite Bedürfniserfassung Echoraum 2, Interessensvertreter (Arbeitsschritt 1.3)**

Der Prozess wird formell mit einer Informationsveranstaltung gestartet. Eingeladen werden Interessensvertreter (Vereine, Organisationen, Verbände) sowie die interessierte Bevölkerung. Die Teilnehmenden werden informiert und haben die Möglichkeit, Anliegen an die Gemeindeentwicklung einzubringen. Im Rahmen der Veranstaltung wird vermittelt, auf welcher Flughöhe die Anliegen eingebracht werden können. Grundlage sind die oben formulierten, vom Gemeinderat in der Richtung vorgegebenen strategischen Stossrichtungen: Wie stehen die Interessensvertreter dazu?

Format: Eingeladen wird der breit aufgestellte Echoraum 2 sowie die interessierte Bevölkerung.

Inhalt: Es wird über den Prozess informiert. Die Interessensvertreter können ihre Anliegen zu den acht vom Gemeinderat vorgespurten Stossrichtungen einbringen.

Ergebnis: Aus der Informationsveranstaltung wird ein Protokoll mit Empfehlungen der Interessensgruppen zuhanden der Steuerungsgruppe verfasst.

**Phase 2: Verortung der erwünschten Entwicklung (Analyse + Strategie)**

In der zweiten Phase startet die Grundlagenarbeit, die in einen ersten Entwurf einer räumlichen Entwicklungsstrategie auf relativ hoher Flughöhe überführt wird. Dazu werden «Nutzer-Layer» (gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen, Nutzungsschwerpunkte, Aufenthaltsräume etc.) und «Struktur-Layer» (Alter der Bausubstanz, Erschliessung, ÖV-Güteklasse, Historische Bausubstanz etc.) aufgearbeitet und daraus ein Layer mit der Eingriffstiefe der baulichen Entwicklung sowie der Nutzungsentwicklung erstellt.

Nutzer-Layer:

- Verortung der Arbeitsplatz-Typen: Arbeitsplatzgebiete / Mischnutzung
- Verortung von unterschiedlichen Wohnqualitäten
- Verortung der Freiraumbezüge (im Siedlungsgebiet und nach aussen)
- Verortung Mobilitätsachsen sowie Aufenthaltsräume

Struktur-Layer als GIS-Auswertung:

- Alter der Bausubstanz
- Erschliessung
- ÖV-Güteklasse
- Historische Bausubstanz

Räumlicher Layer (Eingriffstiefen):

- Einteilung der Gemeinde in Gebiete mit unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken / Eingriffstiefen. Die Kategorien der Eingriffstiefen werden zuvor nach der Arbeitshilfe Innenentwicklung definiert (Erhalten, Weiterentwickeln, Umstrukturieren, Neuentwickeln).

Arbeitsschritte:

- Die Steuerungsgruppe entscheidet zum Start, welche Empfehlungen aus der Informationsveranstaltungen weiterverfolgt werden sollen. (Arbeitsschritt 2.1)
- Die Fachplaner arbeiten die Grundlagen auf und machen für sich eine Grobverortung (Raumkonzept) der obigen Themen (Nutzer-Layer; Struktur-Layer, Eingriffstiefen) (Arbeitsschritt 2.2)
- Expertenworkshop (Arbeitsschritt 2.3): Im Team mit Vertretern der Verwaltung werden Nutzer-Layer, Struktur-Layer und Eingriffstiefen auf Basis des ersten Entwurfs diskutiert und geschärft.
- Echoraum 1 (Arbeitsschritt 2.4): Der weiterentwickelte Vorschlag wird in den Echoraum 1 gebracht («Testgruppe»). Die zufällig ausgewählten Einwohner beurteilen, wie sie den Entwurf verstehen und welche Fragen für sie offen sind.

Ergebnis: Das Planerteam stellt der Steuerungsgruppe einen Antrag, welche inhaltlichen Fragestellungen (Raumkonzept mit den «Nutzer-Layern», Struktur-Layern und den Eingriffstiefen) vertieft werden sollen (entweder fachlich oder anhand von Befragungen/Fokusgruppen etc.).

**Phase 3: Vertiefung der offenen Fragestellungen (Strategie + Umsetzung)**

In der dritten Phase findet die intensive inhaltliche Arbeit statt. Die ausgewählten Themen werden vertieft. Dies sind beispielshaft:

- Quartieranalyse für Innenentwicklung für die ausgewählten Gebiete der Phase 2,
- Befragung von Unternehmen zu erwünschter Arbeitsplatzentwicklung,
- Runder Tisch mit Grundeigentümern in einem für die Transformation ausgewählten Gebiet,
- Workshop mit Vereinen zur Nutzung öffentlicher Räume und Freiräume für Sport und Kultur,
- Vertiefung Verkehrshierarchie / Verkehrsberuhigungen (BGK-Kantonsstrasse) / Aufenthalts- und Freiräume,
- Vertiefung ortsbauliche Qualitäten und Besonderheiten,
- Plausibilisierung der erwünschten Entwicklung für ein gestaltungsplanpflichtiges Areal,
- Aufbau der kommunalen Richtplanung (Karte und Text) als Struktur und für Pflichtinhalte.

Die Vertiefung erfolgt in folgenden Arbeitsschritten:

- Die Steuerungsgruppe entscheidet, welche Vertiefungen gemacht werden (Arbeitsschritt 3.1).
- Die Fachplaner machen die fachlichen Vertiefungen und führen die Befragungen/Runden Tische durch (Arbeitsschritt 3.2) und bereiten die ersten Unterlagen der Richtplanung vor (Vorbereitung Arbeitsschritt 5.1).
- Das Innenentwicklungspotential wird auf der Basis der Quartieranalyse aufgezeigt und über die Planungshorizonte abgeschätzt (Vorbereitung Arbeitsschritt 5.1).
- Expertenworkshop (Arbeitsschritt 3.3): Die Ergebnisse werden zusammengeführt, Erkenntnisse gewonnen und festgehalten, die Layer mit Eingriffstiefen ausgearbeitet sowie erste Skizzen von Konzeptplänen erstellt. Die Erkenntnisse werden im Team mit Vertretern der Verwaltung präsentiert und diskutiert.
- Echoraum 1 (Arbeitsschritt 3.4): Die überarbeiteten Ergebnisse werden dem Echoraum 1 präsentiert. Die Gruppe reflektiert, ob die Erkenntnisse die Fragen aus dem ersten Workshop beantworten, was sie am Konzept nachvollziehen können und was nicht.

- Die überarbeitete Arbeit wird dem Gemeinderat präsentiert (Arbeitsschritt 3.5).

Ergebnis: Die Grundlagen für die räumliche Entwicklungsstrategie sowie den kommunalen Richtplan sind vorhanden und vom Gemeinderat für die abschliessende Bearbeitung abgesegnet.

**Phase 4: Konsolidierung der räumlichen Entwicklungsstrategie (Synthese)**

In der vierten Phase findet die Konsolidierung der Dokumente und die Weiterentwicklung der kommunalen Richtplanung statt:

- Konsolidierung der Inhalte in der räumlichen Entwicklungsstrategie inklusive Konzeptpläne.
- Ausarbeitung der letzten Fachinhalte und Konzeptpläne als inhaltliche Ergänzungen und Konkretisierung des kommunalen Richtplans.

Arbeitsschritte:

- Die Fachplaner arbeiten die räumliche Entwicklungsstrategie aus (Arbeitsschritt 4.1). Dazu zählt auch die Benennung von Entwicklungsthemen, die in Ortsplanungsinstrumenten (kommunale Richtplanung sowie Rahmennutzungs- und Sondernutzungsplanung) verankert werden müssen.
- Richtplanung (Karte und Text) mit vertieften Inhalten (Innenentwicklungspotential, Verkehrsmassnahmen) stufenweise ergänzen und Entwurf Planungsbericht mit Nachweisen vorbereiten (Vorbereitung Arbeitsschritt 5.2).
- Expertenworkshop (Arbeitsschritt 4.2): die Strategie sowie die Instrumente zur Umsetzung werden mit den Vertretern der Verwaltung diskutiert.
- Die Steuerungsgruppe beurteilt abschliessend die Entwicklungsstrategie und entscheidet, welche vorgeschlagenen Instrumente weiterverfolgt werden sollen (Arbeitsschritt 4.3).
- Die Ergebnisse werden in einer öffentlichen Schlussveranstaltung präsentiert. Eingeladen wird der Echoraum 2 sowie interessierte Bürger (Arbeitsschritt 4.4).
- Der Gemeinderat verabschiedet die Gemeindeentwicklungsstrategie und gibt sie für die Schlussbearbeitung des kommunalen Richtplans frei (Arbeitsschritt 4.5).

Ergebnis: Räumliche Entwicklungsstrategie mit Vorschlägen für die Umsetzung in Ortsplanungsinstrumente sowie sämtliche Grundlagen für die Fertigstellung der kommunalen Richtplan und des Planungsberichtes liegen vor.

**Phase 5: Bereinigung kommunaler Richtplan und Planungsbericht**

Im letzten Arbeitsschritt wird das Planerteam den kommunalen Richtplan und den Planungsbericht mit den Erkenntnissen der Entwicklungsstrategie ergänzen und bereinigen.

- Die Fachplaner bereinigen die kommunale Richtplanung über die verschiedenen Themenbereiche und legen die Innenentwicklungspotentiale fest (Arbeitsschritt 5.3).
- Die notwendigen Nachweise und planerischen Begründungen werden im Planungsbericht ergänzt.
- Expertenworkshop (Arbeitsschritt 5.4): Die Richtplanung wird kapitelweise im Detail beraten und mit fehlenden Hinweisen ergänzt.
- Steuerungsgruppe (Arbeitsschritt 5.5): Sie nimmt inhaltliche Korrekturen vor und legt die Verbindlichkeiten (Festsetzung, Zwischenergebnis, Vororientierung) fest.

**Phase 6: Information und Mitwirkung**

Der letzte Arbeitsschritt dient den gesetzlich vorgegebenen kantonalen Vorprüfungsverfahren sowie der Information und Mitwirkung der Bevölkerung und Grundeigentümer. Der Gemeinderat behandelt die Richtplanung (Karte und Text) und gibt sie für die Information und den Mitwirkungsprozess frei (Arbeitsschritt 6.1). Dabei wird eine öffentliche Information über die Entwicklungsstrategie und den kommunalen Richtplan durchgeführt und den Interessierten eine angemessene Vernehmlassungsfrist eingeräumt. Parallel dazu erfolgt die kantonale Vorprüfung der Richtplanung mit zugehörigem Entwicklungskonzept und Planungsbericht nach § 11 PBG durch die betroffenen Amtsstellen (Arbeitsschritt 6.2).

Die Auswertung der Ergebnisse der Vernehmlassung und der kantonalen Vorprüfung sowie der Vorschlag der Umsetzung in der Bereinigung von Entwicklungskonzept und kommunaler Richtplanung erfolgt durch die Steuerungsgruppe (Arbeitsschritt 6.3). Je nach Tragweite der Eingaben und Vorbehalte macht es Sinn, vor der Schlussbereinigung und Beschlussfassung durch den Gemeinderat einen weiteren Expertenworkshop (Arbeitsschritt 6.4) durchzuführen. Anschliessend erfolgen die Schlussbereinigung und der Beschluss des Gemeinderates (Arbeitsschritt 6.5). Das öffentliche Bekanntmachungsverfahren der Richtplanung nach § 28 PBG kann separat oder koordiniert mit der Rahmennutzungsplanung erfolgen.

**Option Rahmennutzungsplanung**

Erfahrungsgemäss umfasst eine zeitgemässe kommunale Richtplanung alle wesentlichen Fragen der Ortsplanung, so dass von einer der Rahmennutzungsplanung vorgezogenen Genehmigung dieses Planungsinstruments abgesehen werden kann. Vielmehr erscheint es inhaltlich und verfahrenstechnisch zweckmässig, Zonenplan und Baureglement den neuen Erkenntnissen anzupassen und gleichzeitig mit der Richtplanung ins ordentliche Rechtsverfahren zu geben.

# 3 ZEITPLAN

Für die Erarbeitung der räumlichen Entwicklungsstrategie sowie des kommunalen Richtplans sehen wir folgenden Zeitplan vor. Der Zeitplan wird nach Auftragserteilung mit der Gemeinde präzisiert.

Tabelle 1: Zeitplan

| | 2019 | | | | | | | | | | | | 2020 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Jan | Feb | Mär | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dez | Jan | Feb | Mär | Apr | Dez |
| **Phase 1: Positionierung und räumliche Gliederung** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 Auswertung Strategische Stossrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 Vorbereitung erforderliche Inhalte | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 Auftaktveranstaltung Echoraum 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Sitzung | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Phase 2: Verortung erwünschte Entwicklung** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 Workshop Steuerungsgruppe | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 Grundlagenaufbereitung / GIS-Auswertung | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.3 Expertenworkshop | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.4 Echoraum 1: Räumliche Entwicklung | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.5 Antrag und Präsentation Steuerungsgruppe | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Sitzung | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Phase 3: Vertiefung offener Fragestellungen** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 Auswertung Ergebnisse Steuerungsgruppe | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 Vertiefungen (Facharbeit/Befragungen) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.3 Expertenworkshop | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.4 Echoraum 1: Vertiefung der Strategien | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.5 Prasentation Gemeinderat | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Sitzung | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Phase 4: Konsolidierung der Entwicklungsstrategie** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 Ausarbeitung Räumliche Entwicklungsstrategie (Text und Kozeptpläne) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2 Expertenworkshop | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.3 Antrag und Präsentation Steuerungsgruppe | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.4 Schlussveranstaltung Echoraum 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.5 Antrag und Präsentation Gemeinderat | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Phase 5: Baufbau und Bereinigung kommunaler Richtplan** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1 Aufbeitung Unterlagen, Innenentwicklungspotential | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.2 Weiterentwicklung Richtplan/Entwurf Planungsbericht | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.3 Themenbereiche mit Entwicklungstrategie ergänzen | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.4 Expertenworkshop (ev. Kombiniert mit Phase 4) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.5 Steuerungsgrppe: Verbindlichkeiten festlegen | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Phase 6: Information und Mitwirkung** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1 Gemeinderat behandelt Richtplanung, Freigabe Mitwirkung | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.2 Vernehmlassung (ca. 30 Tage), Vorprüfung (ca. 6 Monate) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.3 Beratung Eingaben/Auswertung in Steuerungsgruppe | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.4 Expertenworkshop nach Bedarf | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.5 Schlussbereinigung und Beschluss Gemeinderat | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Phase 1 bis 4 können innerhalb des Jahres 2019 durchgeführt werden. Die Fertigstellung des kommunalen Richtplans (Phase 5) wird voraussichtlich anfangs 2020 erfolgen. Die anschliessende Information und Mitwirkung werden wegen der kantonalen Vorprüfung mehrere Monate benötigen (Phase 6). Deshalb ist eine parallele Information und Vernehmlassung für die Eschlikoner Bevölkerung sinnvoll. Damit kann die lange Zeitdauer gut genutzt werden.

# 4 KALKULATION

Planungskosten lassen sich erfahrungsgemäss nur grob kalkulieren, weil sie stark von Dritten beeinflusst werden und es sich um einen Prozess und kein exakt beschreibbares Projekt handelt. Für die vorgeschlagene Ausarbeitung der räumlichen Entwicklungsstrategie und den kommunalen Richtplan werden die Kosten von jedem Büro separat ermittelt und offeriert. Dabei werden die einzelnen Kosten mit einem mittleren Stundensatz gerechnet.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Gesamtkosten der Planung bis zur Eingabe in die kantonale Vorprüfung bzw. bis zum Start der Vernehmlassung in der Gemeinde, aufgeteilt nach Phase 1 – 4, Phase 5 – 6 und total.

Tabelle 2: Kostenkalkulation Phase 1 - 4

| | Tage | Betrag |
|---|---|---|
| **Phase 1: Positionierung und räumliche Gliederung** | | **11,680** |
| 1.1 Auswertung Strategische Stossrichtung | 0.5 | 640 |
| 1.2 Vorbereitung Inhalte / Umfang für kommunalen Richtplan | 3.5 | 4,180 |
| 1.3 Auftaktveranstaltung Echoraum 2 | 3.5 | 4,420 |
| 1 Sitzung (je 1 Person) mit Vor- und Nachbereitung | 2 | 2,440 |
| | | |
| **Phase 2: Erwünschte Entwicklung inkl. Verortung** | | **20,100** |
| 2.1 Workshop Steuerungsgruppe | 1.5 | 1,860 |
| 2.2 Grundlagenaufbereitung (GIS-Auswertung, Grobanalyse, Raumkonzept) | 6 | 7,080 |
| 2.3 Expertenworkshop | 2 | 2,500 |
| 2.4 Echoraum 1: Räumliche Entwicklung | 2 | 2,500 |
| 2.5 Antrag und Präsentation Steuerungsgruppe inkl. Vorbereitung | 3 | 3,720 |
| 1 Sitzung (je 1 Person) mit Vor- und Nachbereitung | 2 | 2,440 |
| | | |
| **Phase 3: Vertiefung offener Fragestellungen** | | **41,360** |
| 3.1 Auswertung Ergebnisse Steuerungsgruppe | 2.5 | 2,960 |
| 3.2 Vertiefungen (Facharbeit/Befragungen) Innenentwicklung, Verkehr | 22 | 26,720 |
| 3.3 Expertenworkshop mit Anpassung der Unterlagen | 3.5 | 4,240 |
| 3.4 Echoraum 1: Vertiefung der Strategien | 2 | 2,500 |
| 3.5 Prasentation Gemeinderat | 2 | 2,500 |
| 1 Sitzung (je 1 Person) mit Vor- und Nachbereitung | 2 | 2,440 |
| | | |
| **Phase 4: Konsolidierung der räumlichen Entwicklungsstrategie** | | **29,220** |
| 4.1 Ausarbeitung Räumliche Entwicklungsstrategie (Text und Kozeptpläne) | 15 | 18,000 |
| 4.2 Expertenworkshop | 2 | 2,500 |
| 4.3 Antrag und Präsentation Steuerungsgruppe | 1.5 | 1,860 |
| 4.4 Schlussveranstaltung Echoraum 2 | 3.5 | 4,420 |
| 4.5 Antrag und Präsentation Gemeinderat | 2 | 2,440 |
| | | |
| **Zwischentotal Phasen 1-4** | | **102,360.00** |
| Nebenkosten | | 4,068 |
| **Total inkl. NK** | | **106,428.40** |
| MWST. 7.7% | | 8,194.99 |
| **Total inkl. NK + MWST** | | **114,623.39** |

Tabelle 3: Kostenkalkulation Phase 5 – 6 und total

| | | |
|---|---|---|
| **Phase 5: Ausarbeitung kommunaler Richtplan** | | **45,680** |
| 5.1 Aufbau kommunaler Richtplan als Struktur (Karte und Text) | 10 | 12,080 |
| 5.2 Weiterentwicklung und Kontretisierung kommunaler Richtplan | 13 | 15,200 |
| 5.3 Bereinigung über Themenbereiche, Festlegung Innenentwicklungspotent | 9 | 10,560 |
| 5.4 Expertenworkshop | 3 | 3,600 |
| 5.5 Antrag und Präsentation Steuerungsgruppe | 1.5 | 1,800 |
| 2 Sitzungen (je 1 Person mit Vor- und Nachbereitung) | 2 | 2,440 |
| | | |
| **Phase 6: Mitwirkung und Information** | | **7,840** |
| 6.1 Vorstellung, Beratung und Freigabe Gemeinderat | 1.5 | 1,800 |
| 6.2 Eingabe der Unterlagen zur Vorprüfung / Info und Vernehmlassung | 5 | 6,040 |
| *6.3 Auswertung der Eingaben und Vorprüfung / Steuerungsgruppe* | | |
| | | |
| **Zwischentotal Phasen 5-6** | **45** | **53,520.00** |
| Nebenkosten | | 2,394 |
| **Total inkl. NK** | | **55,914.40** |
| MWST. 7.7% | | 4,305.41 |
| **Total inkl. NK + MWST** | | **60,219.81** |
| | | |
| | | |
| **Total Phasen 1-6 (bis Eingabe Vorprügung und Start Vernehmlassung** | | **155,880** |
| Nebenkosten | | 6,463 |
| **Total inkl. NK** | | **162,342.80** |
| MWST. 7.7% | | 12,500.40 |
| **Total inkl. NK + MWST** | | **174,843.20** |

Die Offertsteller schlagen vor, ein Kostendach festzulegen. So werden die Kosten ohne Rücksprache mit der Auftraggeberin nicht überschritten. Das Kostendach beträgt für die Phasen 1 bis 4 CHF 114'600 inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer, für die Phasen 5 und 6 CHF 60'200 inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer und für alle Phasen CHF 175’00 inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer. Es ist zu berücksichtigen, dass der spätere Aufwand für die Neuordnung der Rahmennutzungsplanung relativ gering ausfallen wird.

Die individuellen Kostenkalkulationen und Referenzen werden von den beiden Büros separat eingereicht, damit die Gemeinde zwei Verträge abschliessen kann. Wir würden uns sehr freuen, die Gemeinde Eschlikon mit der Erarbeitung der strategischen Grundlagen und des kommunalen Richtplans sowie der nachfolgenden Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung zu unterstützen.

Freundliche Grüsse

Dr. Joëlle Zimmerli

Zimraum GmbH

Hanspeter Woodtli

Strittmatter Partner AG