

## BESCHLUSS

---

GEMEINDERAT

Sitzung vom 13. September 2023  
Beschluss-Nr. 71  
Registratur 6.0.4.  
Dossier/Geschäft HINAU-2020-0453  
IDG-Status öffentlich

Gemeinde Hittnau  
Jakob Stutz-Strasse 50  
8335 Hittnau

Für Rückfragen  
Politik + Verwaltung  
Tel. 043 288 66 11  
kanzlei@hittnau.ch

### Privater Gestaltungsplan Luppenpark (GAL), Kreditabrechnung

#### ■ Ausgangslage

Das Ensemble Luppenhof soll im Sinne des einstigen Stifters Emil Spörri möglichst integral erhalten werden und gleichzeitig Platz für die Erstellung von zeitgemässen Alterswohnungen bieten. 1989 wurde die Stiftung mit allen Aktiven und Passiven ins Eigentum und in die Verantwortung der Gemeinde Hittnau überführt. Mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss verpflichtet sich die Politische Gemeinde gleichzeitig, dem Stiftungsgedanken weiterhin Rechnung zu tragen. Der Kontostand betrug am 1. Januar 2015 CHF 583'688.80.

Mit Beschluss vom 11. Februar 2015 bewilligte der Gemeinderat einen Kredit von CHF 40'000.00 für die Anpassung des Projektes bzw. zur Neuformulierung der Aufgabe für die Architekten, da Gutachten und Expertisen ergaben, dass Gebäude und Park einen höheren Schutz geniessen als ursprünglich angenommen. Diese neue Situation zeigte im weiteren Planungsverlauf, dass die Erarbeitung eines Gestaltungsplans notwendig war. Dieser Betrag für die Projektanpassung wurde über den Emil-Spörri-Fonds finanziert.

Mit Beschluss vom 8. Juli 2015 entschied der Gemeinderat, dass der gesprochene Kredit für die Arbeiten an einem Gestaltungsplan verwendet werden soll. Für die anschliessende definitive Aufstellung des Gestaltungsplans genehmigte die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2017 einen Kredit von CHF 180'000.00. Dieser umfasste die aufgelaufenen Kosten sowie die Erstellung eines Gestaltungsplans.

#### ■ Ablauf der Planungsarbeiten

Der Gestaltungsplan für das Luppenareal, bestehend aus einem Situationsplan, den Bestimmungen und dem Bericht, wurde im Juni 2018 dem Kanton (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat mit Schreiben vom 19. November 2018 zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

Daraufhin wurden die Unterlagen bereinigt und vom Gemeinderat am 13. Februar 2019 zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Diese dauerte vom 22. Februar bis 22. April 2019. Nach der Infoveranstaltung am 11. März 2019 wurden zwei schriftliche Einwendungen gegen den Gestaltungsplan eingereicht. Zudem hat die Region Zürcher Oberland (RZO) zur Planung Stellung genommen. Die Gemeindeversammlung vom 16. September 2019 hat in der Folge dem Gestaltungsplan zugestimmt. Der Gestaltungsplan und die begleitenden Planungen wurden von der Baudirektion des Kantons Zürich am 18. März 2020 genehmigt.

#### ■ Kreditabrechnung

Die Planungsarbeiten zogen sich über mehrere Jahre hin und konnten erst 2020 definitiv abgeschlossen werden. Im Einzelnen verteilt sich der effektive Aufwand wie folgt:

##### 1. Bereits getätigte Ausgaben vor 2017

Ausgaben für Projektvorschlag/Ideenstudien-Wettbewerb  
Ausgaben im Vorlauf zur formellen Aufstellung des Gestaltungsplans  
**Total vor 2017**

CHF 29'042.90  
CHF 68'398.30  
CHF 97'441.20

## 2. Abrechnung Planungskosten 2017–2020

### 2.1 Abrechnung Planungskosten Gemeinde 2017

Externe Bauherrenunterstützung	CHF	8'545.95		
Aufträge an Dritte, Gebühren, Druckkosten	CHF	3'003.00		
			CHF	11'548.95

### 2.2 Abrechnung Planungskosten Gemeinde 2018

Externe Bauherrenunterstützung	CHF	16'495.50		
Aufträge an Dritte, Gebühren, Druckkosten	CHF	973.20		
			CHF	17'468.70

### 2.3 Abrechnung Planungskosten Gemeinde 2019

Externe Bauherrenunterstützung	CHF	19'963.70		
Aufträge an Dritte, Gebühren, Druckkosten	CHF	7'148.65		
			CHF	27'112.35

### 2.4 Abrechnung Planungskosten Gemeinde 2020

Externe Bauherrenunterstützung	CHF	4'915.60		
Aufträge an Dritte, Gebühren, Druckkosten	CHF	1'057.60		
			CHF	5'973.20

### 2.5 Leistungen an Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL)

31.12.2017: GAL-Kostenübernahme (CHF 27'130.45 – CHF 11'548.95)	CHF	15'581.50
07.06.2018: Gestaltungsplan (Vorprojekt)	CHF	32'400.00
25.04.2019: Gestaltungsplan	CHF	32'400.00

**Total 2017–2020** **CHF 142'484.70**

**Ausgaben für Gestaltungsplan** **CHF 239'925.90**

Den Gesamtkosten für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans von CHF 239'925.90 steht der bewilligte Betrag von CHF 180'000 gegenüber. Die Abrechnung schliesst somit mit einer Kostenüberschreitung von CHF 59'925.20 bzw. 33.3 % ab.

#### ■ **Erwägungen**

In der Abrechnung sind neben den Zahlungen an die GAL für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans auch die ergänzenden Aufwendungen der Gemeinde zugunsten der Aufstellung des Gestaltungsplanes enthalten. Diese vom Planungsbüro Suter von Känel Wild AG erbrachten Leistungen umfassen im Einzelnen:

- Ausarbeitung der Planungsunterlagen zur Aufhebung der Gewässerabstandslinien im Abschnitt des Luppmenparks
- Koordination der Verfahrensabläufe von Gestaltungsplanung, Aufhebung Gewässerabstandslinien und Festlegung des Gewässerraums, Behandlung von Einwendungen
- Verkehr mit den kantonalen Amtsstellen im Rahmen der Vorprüfung und der Genehmigung des Gestaltungsplanes
- Vor- und Nachbearbeitung von Sitzungen (inkl. Protokollierung, Abklärungen)
- Laufende Nachführung der Termin- und Kostenkontrolle
- Öffentlichkeitsarbeit: Vorbereitung und Begleitung von Informationsveranstaltungen
- Vorbereitung von Anträgen an die Gemeindeversammlung vom 16. September 2019 (Festsetzung Gestaltungsplan) und 9. März 2020 (Kredit für Projektwettbewerb)

Dank diesen Leistungen konnte der Gestaltungsplan am 18. März 2020 durch die kantonale Baudirektion vorbehaltlos genehmigt werden. Der Beizug des externen Dienstleisters war für diese spezialisierten Arbeiten, die eine grosse Erfahrung und ein breites rechtliches Wissen voraussetzen, unabdingbar. Dieses Wissen war in der fraglichen Zeit in der Gemeindeverwaltung nicht vorhanden.

Grundsätzlich wäre es möglich gewesen, einen Teil der Zusatzkosten anderweitig zu bewilligen bzw. einem anderen Konto zu belasten, da es sich um nicht direkt mit dem Gestaltungsplan zusammenhängende Aufwendungen (z. B. Gewässerabstandslinien, Gutachten für Landübertragung usw.) oder um reine Verwaltungsarbeiten (Sitzungsbearbeitung, Terminkontrolle) handelte. Aus Transparenzgründen bezüglich der Gesamtkosten wurden die Aufwendungen aber dem Gesamtkredit angerechnet, was zur Kostenüberschreitung geführt hat.

■ **Formelles**

Gemäss Art. 16 Gemeindeordnung hat die Gemeindeversammlung die Kreditabrechnung abzunehmen.

■ **Beschluss**

1. Die Kreditabrechnung für den Gestaltungsplan Luppenpark mit einem Gesamtaufwand von CHF 239'925.90 wird genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 27. November 2023 verabschiedet.
2. Die Abteilung Politik + Verwaltung wird beauftragt, den Beleuchtenden Bericht für die Gemeindeversammlung vom 27. November 2023 zu erarbeiten.
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, die Kreditabrechnung zu prüfen und dem Gemeinderat bis spätestens Freitag, 20. Oktober 2023 ihren Abschied zukommen zu lassen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
  - 4.1. Rechnungsprüfungskommission (mit Kreditabrechnung)
  - 4.2. Gemeindepräsidium
  - 4.3. Ressortvorsteher Planung + Hochbau
  - 4.4. Abteilung Planung + Hochbau
  - 4.5. Abteilung Politik + Verwaltung
  - 4.6. Leiterin Finanzen
5. Mitteilung durch digitale Ablage an:
  - 5.1. Geschäftsakten eGeKo

**GEMEINDERAT HITTNAU**

Carlo Hächler  
Gemeindepräsident

Beat Meier  
Gemeindeschreiber a. i.

**15. Sep. 2023**

Versand: \_\_\_\_\_