

Das Massnahmenpaket differenzierte regionale Entwicklung (DR) setzt sich aus folgenden Massnahmen zusammen:

- *Differenzierte Gewerbeentwicklung (DR 1.1)*
- *Regeln für Neueinzonungen (DR 1.2)*
- *Aufzonungen und Mindestdichten (DR 1.3)*
- *Baulandmobilisierung und -management (DR1.4)*
- *Beratungen zur Qualitätssicherung (DR 1.5)*

Differenzierte Gewerbeentwicklung

Differenzierte regionale Entwicklung

DR 1.1
(GR)

Ausgangslage / Handlungsbedarf

Die Agglomeration Frauenfeld weist ein überdurchschnittliches Arbeitsplatzwachstum auf. Die heutigen Bauzonenreserven reichen nicht aus, um das prognostizierte Wachstum (Fortschreibung) bis 2030 aufzunehmen. Die gültigen Zonenpläne sehen für reine Arbeitsgebiete nur Industrie- und Gewerbezone vor, Mindestdichten werden nicht vorgeschrieben. Nur in Frauenfeld Langdorf wird die zulässige Nutzung des Industriegebietes durch eine überlagerte Zone weiter konkretisiert.

Strategie / Zielsetzung

Auch in Zukunft sollen ausreichende Flächen für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung angeboten werden, wobei eine räumliche Differenzierung nach Standorten und deren Eignung sowie nach den Anforderungen der Unternehmen stattfinden soll.

Massnahmenbeschrieb

Die Differenzierung der Gewerbe- und Industriegebiete gemäss dem Richtplan Agglomeration Frauenfeld ist für die gesamte Region weiter zu konkretisieren und in der Folge im Sinne einer Positivplanung in der Zonenplanung umzusetzen. Dabei sind Mindestdichten sowie Nutzungsarten festzulegen.

- Handel (Food und Non-Food) und kundenintensive Dienstleistungen in der Innenstadt von Frauenfeld
- Autoaffiner Handel (Non-Food) und arbeitsplatzintensive, nicht kundenorientierte Dienstleistungen in Frauenfeld Langdorf
- Arbeitsplatzintensive, nicht kundenorientierte Dienstleistung, Gewerbe und Industrie im Bereich Militärstrasse (Bahnhof Nord)
- Industrie und Gewerbe im Bereich Frauenfeld West, Frauenfeld Ost, Felben Ost und Müllheim-Wigoltingen
- Gewerbe und Kleinindustrie im Bereich Schaffhauserstrasse, Zürcherstrasse Ost und Matzingen
- Lokales Kleingewerbe in den ländlichen Gemeinden
- Lokaler Handel und kleine Dienstleistungen in den Ortskernen und Quartierzentren

Priorität	Federführung	Involvierte Stellen
A	Regio Frauenfeld	Gemeinden (Bauverwaltung)

Umsetzung / Nächste Schritte

- Vertiefung und Konkretisierung der Typisierung der Arbeitsgebiete (ab sofort bis 2018)
- Umsetzung des Konzeptes in den Nutzungsplanungsrevisionen (laufende Umsetzung)

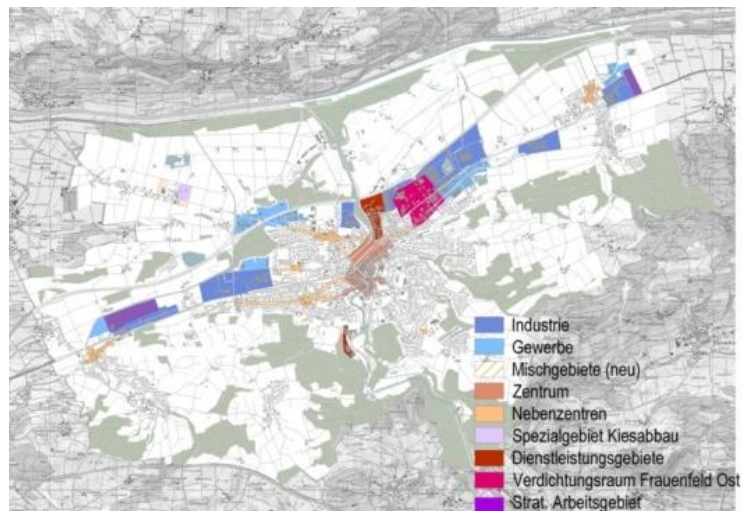
Controlling

- Vorgenommene Typisierung und Anzahl umgesetzte Nutzungsplanungsrevisionen

Zweckmässigkeit

Das Konzept der differenzierten Gewerbeentwicklung setzt die Strategie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr um und fördert die innere Verdichtung an geeigneten Standorten. Durch die differenzierte Gewerbeentwicklung können ausreichend Flächen für die verschiedenen Anforderungen von Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie geschaffen werden und das Regionalzentrum durch die Vermeidung von Konkurrenz innerhalb der Region gestärkt werden. Im weiteren können die Belastungen der Siedlungsgebiete durch den Schwerverkehr verringert werden und zum Erhalt von attraktiven Orts- und Landschaftsbildern in der Region beigetragen werden.

Erläuterungen



Nutzen

Mit der Umsetzung einer differenzierten Gewerbeentwicklung werden deutliche Verbesserungen in folgenden Wirksamkeitskriterien erzielt:

WK1: --

WK2: Konzentration von Arbeitsplätzen an geeigneten Standorten:

- kundenintensive Betriebe in der Innenstadt von Frauenfeld
- arbeitsplatzintensive Betriebe an gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Lagen
- flächenintensive Betriebe mit hohem Schwerverkehr direkt von der Autobahn erschlossen
- Verringerung der Zersiedelung durch Mindestbaudichten in den Entwicklungsschwerpunkten

WK3: Verlagerung aus dem bzw. Vermeidung von Schwerverkehr im Siedlungsgebiet

WK4: Verbesserung des Modalsplit zugunsten des öffentlichen sowie des Langsamverkehrs durch eine differenzierte Entwicklung

Machbarkeit / Grundlagen

Durch den Richtplan Siedlung und Verkehr Agglomeration Frauenfeld für die Agglomerationsgemeinden bereits behördenverbindlich festgelegt.

Abhängigkeiten

Masterplan ESP Müllheim- Wigoltingen (Hasli), Masterplan ESP Langdorf, Masterplan ESP Militärstrasse

Quantitative Angaben

--

Kosten

	Planung	Umsetzung
Anteil Bund	0 %	
Anteil Kanton	20 %	
Anteil Regio Frauenfeld	80 %	
Anteil Dritte	0 %	
Anteil Gemeinde	0 %	
Kosten CHF	30'000 .-	

Regeln für Neueinzonungen

Differenzierte regionale Entwicklung

DR 1.2
(GR)

Ausgangslage / Handlungsbedarf

Gemäss Bevölkerungsprognose (Fortschreibung bis 2030) ist fast die Hälfte des Einwohnerwachstums innerhalb der Region in den ländlichen Gebieten zu erwarten. Werden analog zum Wachstum Neuzonierungen vorgenommen, so findet die Siedlungsentwicklung überwiegend an unzureichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen statt.

Strategie / Zielsetzung

Das Bevölkerungswachstum resp. die Siedlungsentwicklung soll in die Entwicklungsschwerpunkte gelenkt werden. Siedlungserweiterungen sollen deshalb primär in Entwicklungsschwerpunkten (Frauenfeld, Gachnang, Felben-Wellhausen und Matzingen) erfolgen und eine gute ÖV - Erschliessung aufweisen. Im Weiteren sollen die Siedlungserweiterungen eine möglichst verdichtete, qualitativ hochstehende Bauweise aufweisen und die Verfügbarkeit gewährleistet sein.

Massnahmenbeschrieb

Für Neueinzonungen werden innerhalb der Region klare Regeln definiert und behördenverbindlich festgelegt:

- Bedarfsnachweis: Nachweis, dass die inneren Reserven vorgängig geprüft und möglichst aktiviert wurden und die Flächen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen
- Nähe zu den bestehenden Ortskernen und mit bestehender öV Erschliessung sowie Neueinzonungen nur als Teil eines kompakten Siedlungsraumes
- Die Dichte wird auf umliegende Siedlungsgebiete abgestimmt; es ist eine möglichst verdichtete Bauweise anzustreben, in den Entwicklungsschwerpunkten beträgt die Mindestbaudichte AZ 0.7
- Die Verfügbarkeit der Flächen, als zwingende Bedingung für eine Einzonung, wird vor der Einzonung mittels Aufnahme eines entsprechenden Artikels in die Baureglemente und / oder mit Verträgen zwischen Grundeigentümern und Gemeinden geregelt. Geregelt werden insbesondere die Einzonungsbedingungen und die Konsequenzen bei Nichtverfügbarkeit des Baulandes. (Entschädigungslose Auszonung nach Ablauf der festgelegten Frist oder Kaufrecht für die Gemeinden). Nichtverfügbares Land wird nicht eingezont.
- Neue Überbauungen in den Erweiterungsgebieten haben eine erhöhte städtebauliche Qualität aufzuweisen und berücksichtigen das Landschaftsbild angemessen.
- Für grössere Gebiete ist ein grundeigentümergebundenes ortsbauliches Gesamtkonzept festzulegen, welches Erschliessung / Bebauung / Freiraum und Gestaltung des Siedlungsrandes aufeinander abstimmt.
- Im Weiteren gilt das im kantonalen Richtplan festgeschriebene Flächenausgleichsprinzip: Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan kann nur erweitert werden, wenn es anderorts reduziert wird.

Priorität	Federführung	Involvierte Stellen
A	Regio Frauenfeld	Gemeinden (Bauverwaltung)

Umsetzung / Nächste Schritte

- Ortsplanung der Gemeinden (laufende Umsetzung)
- Ausarbeitung von (Muster-)Verträgen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Neueinzonungen (bis 2018)

Controlling

- Umgesetzte Ortsplanungen

Zweckmässigkeit

Klare, regional verbindliche Regeln für Neueinzonungen tragen dazu bei, die Siedlungsentwicklung optimal auf den öffentlichen Verkehr und die Landschaft abzustimmen. Zudem fördert es die Verdichtung an geeigneten Standorten durch Vorgaben zu Mindestdichten bei Einzonungen.

Erläuterungen

--

Nutzen

Mit den Einzonungsbedingungen und dem Flächenausgleichsprinzip werden deutliche Verbesserungen in folgenden Wirksamkeitskriterien erzielt:

WK1: - -

WK2: Konzentration von Arbeitsplätzen und Bevölkerung an geeigneten Standorten
Verringerung der Zersiedelung, Vermeidung von Baulandhortung

WK3: Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Siedlungsstrukturen, welche die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie den Fuss- und Radverkehr fördern

WK4: Verminderung des Flächenbedarfes für Siedlungszwecke durch Verringerung der Baulandhortung

Machbarkeit / Grundlagen

Das Flächenausgleichsprinzip für Siedlungsgebiet nach kantonalem Richtplan ist in diesem bereits festgeschrieben. Ausserdem sind die Einzonungsbedingungen im Siedlungsrichtplan für die Agglomerationsgemeinden bereits behördenverbindlich festgelegt.

Abhängigkeiten

Regionale Zusammenarbeit, Baulandmanagement, Baulandmobilisierung

Quantitative Angaben

--

Kosten

	Planung	Umsetzung
Anteil Bund	0 %	
Anteil Kanton	20 %	
Anteil Regio Frauenfeld	80 %	
Anteil Dritte	0 %	
Anteil Gemeinde	0 %	
Kosten CHF	20'000 .-	--

Aufzonungen und Mindestbaudichten	Differenzierte regionale Entwicklung	DR 1.3 (GR)
--	---	--------------------

Ausgangslage / Handlungsbedarf

Ein Grossteil der Baulandreserven der Region befindet sich in Wohnzonen geringer Dichte. Innerhalb der Region sind über 16 Hektaren dieser Reserven innerhalb der ÖV Güteklasse C oder besser gelegen.

Die Arbeitsplatzdichten in den zentrumsnahen Industrie- und Gewerbegebieten sind vielfach sehr gering und viele Flächen sind durch oberirdische Parkieranlagen besetzt.

Strategie / Zielsetzung

Um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, sollen gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene, zentral gelegene Wohnzonenreserven von geringer Dichte auf eine mögliche Aufzonung geprüft werden. Ausserdem sollen zentral gelegene, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Industrie- und Gewerbegebiete in Abhängigkeit zur Massnahme differenzierte Gewerbeentwicklung für arbeitsplatzintensive Nutzungen vorbehalten werden.

Massnahmenbeschrieb

Aufzonung von Wohnzonen mit geringer Dichte: Innerhalb der Agglomeration und in den agglomerationsnahen Gemeinden Pfn, Matzingen und Müllheim sollen die Wohngebiete mit geringer Dichte an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen und geeigneten Lagen auf eine Erhöhung der Dichte überprüft werden. Die Verdichtung soll verträglich sein und den Freiraumbedarf der Quartiere wie auch die gewachsenen Quartierstrukturen berücksichtigen.

Im Weiteren sollen überbaute, unternutzte Wohn- und Mischgebiete evaluiert und auf eine Verdichtung überprüft werden.

Minstdichten in Arbeitszonen: Die Gemeinden prüfen verschiedene Planungsinstrumente und definieren in Abhängigkeit zur Massnahme "Differenzierte Gewerbeentwicklung" eine Mindestnutzung der unterschiedlichen Gewerbegebiete:

Zu überprüfende Planungsinstrumente / Umsetzungshilfen sind insbesondere:

- Hohe Arbeitsplatzdichten von mind. 100 AP / ha in zentralen und zentrumsnahen Gebieten
- Überprüfung von Mindestgeschossigkeit, minimale AZ
- max. Anzahl oberirdische PP

Im Weiteren sollen überbaute, unternutzte Industrie- und Gewerbegebiete evaluiert und auf eine Verdichtung überprüft werden.

Priorität	Federführung	Involvierte Stellen
A	Gemeinden Frauenfeld, Felben, Gachnang, Müllheim, Pfn, Matzingen (Bauverwaltung)	Regio Frauenfeld, Kanton (ARP)

Umsetzung / Nächste Schritte

- Prüfen der gut erschlossenen Reserven auf Verdichtungsmöglichkeiten
- Evaluation der überbauten, jedoch unternutzten Gebiete
- Ermitteln der Grundeigentümerinteressen
- Baulandmobilisierung
- Revision der Nutzungsplanungen
- Laufende Umsetzung (ab sofort)

Controlling

- Anzahl geprüfter und aufgezonter Areale innerhalb der Region

Zweckmässigkeit

Die Prüfung von Aufzonungen trägt dazu bei, die Siedlungsentwicklung optimal auf den öffentlichen Verkehr abzustimmen. Zudem fördert es die Verdichtung nach innen an geeigneten Standorten und trägt dazu bei, dass ausreichend Flächen für Wohnen und Arbeiten bereit gestellt werden können. Im weiteren kann die Erhaltung von attraktiven Orts- und Landschaftsbildern in der Region unterstützt werden.

Erläuterungen

--

Nutzen

Mit den Aufzonungen und Mindestbaudichten werden deutliche Verbesserungen in folgenden Wirksamkeitskriterien erzielt:

WK1: - -

WK2: Konzentration von Arbeitsplätzen und Bevölkerung an geeigneten Standorten
Verringerung der Zersiedelung

WK3: Erhöhung der objektiven Sicherheit durch Siedlungsstrukturen, welche die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie den Fuss- und Radverkehr fördern (Verlagerungseffekt zum Umweltverbund)

WK4: Verringerung Lärm- und Schadstoffemissionen durch Siedlungsstrukturen, welche die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie den Fuss- und Radverkehr fördern
Verlagerung aus dem bzw. Vermeidung von Schwerverkehr im Siedlungsgebiet
Reduktion des Siedlungswachstums / Flächenbedarfs durch innere Verdichtung

Machbarkeit / Grundlagen

Durch den Richtplan Siedlung und Verkehr Agglomeration Frauenfeld für die Agglomerationsgemeinden bereits behördenverbindlich festgelegt.

Abhängigkeiten

Differenzierte Gewerbeentwicklung, Baulandmanagement, Baulandmobilisierung

Quantitative Angaben

--

Kosten

	Planung	Umsetzung
Anteil Bund		
Anteil Kanton		
Anteil Regio Frauenfeld		
Anteil Dritte		
Anteil Gemeinde		
Kosten CHF	--	--

Baulandmobilisierung und -management

Differenzierte regionale Entwicklung

DR 1.4
(GR)

Ausgangslage / Handlungsbedarf

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich stark an der Verfügbarkeit der Bauzonen. Grossflächige Bauzonenreserven innerhalb der Region sind nicht verfügbar, obwohl sie sich aus raumplanerischer Sicht für eine Überbauung eignen würden. Insbesondere in den Entwicklungsschwerpunkten sind unternutzte und nicht verfügbare Flächen ein Problem.

Innerhalb der Region befinden sich zudem verschiedene Bauzonenreserven an raumplanerisch ungeeigneten Standorten (ungenügende ÖV-Erschliessung, aufgrund der Topographie nur geringe Dichten möglich, nicht in Zentrumsnähe).

Strategie / Zielsetzung

Im Sinne einer geordneten und flächensparenden Siedlungsentwicklung wird ein abgestimmtes Baulandmanagement innerhalb der Region angestrebt. Bauzonen an raumplanerisch ungeeigneten Standorten sollen ausgezont und an geeigneteren Standorten innerhalb der Gemeinde kompensiert werden.

Die bestehenden Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland an geeigneten Orten verfügbar gemacht und aktiviert werden.

Massnahmenbeschrieb

Im Sinne einer geordneten, entsprechend des Zukunftsbildes und der Strategie abgestimmten Siedlungsentwicklung werden ein Baulandmanagement und eine aktive Bodenpolitik innerhalb der Region angestrebt. Das heisst:

- regelmässiges Monitoring über den Bauzonenverbrauch sowie über bestehende Baulandreserven und die Gründe für deren Nicht-Verfügbarkeit
- Neueinzonungen, nur wenn Verfügbarkeit der Flächen sichergestellt ist (Verträge)
- Gespräche mit Grundeigentümer mit dem Ziel, die Flächen zu mobilisieren; aktive Vermittlung zwischen Grundeigentümern und Bauwilligen
- Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch die öffentliche Hand als Realersatz
- Prüfen und Umsetzen von fiskalischen und / oder ordnungspolitischen Instrumenten (z.B. Erschliessungsabgabe) zur Baulandmobilisierung

Priorität	Federführung	Involvierte Stellen
A (Planung)	Gemeinden (Bauverwaltung)	Regio Frauenfeld
A / B / C (Umsetzung)		Kanton (AWA)

Umsetzung / Nächste Schritte

- Aufbau eines abgestimmten Baulandmanagements (bis 2015)
- Evaluation ungeeigneter Bauzonen und Prüfung von Kompensationsmöglichkeiten
- Erstellen einer Übersicht über die vorhandenen Baulandreserven und deren Verfügbarkeit bzw. Erfassung der Gründe für die Nichtverfügbarkeit.
- Aktive Kontaktaufnahme mit den betroffenen Grundeigentümern
- Revision der Nutzungsplanungen, Laufende Umsetzung

Controlling

- Anzahl kompensierter Flächen innerhalb der Region, Erstellte Übersicht der Baulandreserven, Anzahl mobilerter Parzellen

Zweckmässigkeit

Das Baulandmanagement setzt die Strategie zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr um und trägt dazu bei, dass ausreichend Flächen für Wohnen und Arbeiten zur Verfügung gestellt werden können. Im weiteren leistet die Massnahme einen Beitrag zur Erhaltung attraktiver Orts- und Landschaftsbilder in der Region. Die Baulandmobilisierung setzt die Strategie zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr um. Die Massnahme fördert eine Entwicklung nach Innen und trägt dazu bei, dass ausreichend Flächen für Wohnen und Arbeiten zur Verfügung gestellt werden können. Im weiteren leistet die Massnahme einen Beitrag zur Erhaltung attraktiver Orts- und Landschaftsbilder in der Region.

Erläuterungen

--

Nutzen

Mit dem Baulandmanagement werden deutliche Verbesserungen in folgenden Wirksamkeitskriterien erzielt:

WK1: - -

WK2: Konzentration von Arbeitsplätzen und Bevölkerung an geeigneten Standorten

Verringerung der Zersiedelung

Siedlungsentwicklung nach innen (Konzentration von Arbeitsplätzen in Abstimmung mit den Verkehrssystemen (gute ÖV und LV Erschliessung und Verringerung der Zersiedelung)

WK3: Erhöhung der objektiven Sicherheit durch Siedlungsstrukturen, welche die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie den Fuss- und Radverkehr fördern

WK4: Verringerung Lärm- und Schadstoffemissionen durch Siedlungsstrukturen, welche die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie den Fuss- und Radverkehr fördern

Verlagerung aus dem bzw. Vermeidung von Schwerverkehr im Siedlungsgebiet

Reduktion des Siedlungswachstums / Flächenbedarfs durch innere Verdichtung

Machbarkeit / Grundlagen

Teilweise von der Revision des kantonalen Baugesetzes (Mehrwertabschöpfung) abhängig.

Durch den Richtplan Siedlung und Verkehr Agglomeration Frauenfeld für die Agglomerationsgemeinden bereits teilweise behördenverbindlich festgelegt.

Abhängigkeiten

Neueinzonungen, Standorte im Grünen

Quantitative Angaben

--

Kosten

	Planung	Umsetzung
Anteil Bund	0 %	0 %
Anteil Kanton	20 %	0 %
Anteil Regio Frauenfeld	80 %	0 %
Anteil Dritte	0 %	0 %
Anteil Gemeinde	0 %	100 %
Kosten CHF	50'000.-	3'000'000 .-

Beratung zur Qualitätssicherung

Differenzierte regionale Entwicklung

DR 1.5
(GR)

Ausgangslage / Handlungsbedarf

Die Beratung für die Bauherren unterscheidet sich je nach Gemeinde in Qualität und Quantität. Gerade für kleinere Gemeinden ist es schwierig, umfassende Beratungen anzubieten.

Strategie / Zielsetzung

Mit einer stärkeren inneren Verdichtung kommt der Siedlungs- und Freiraumqualität eine höhere Bedeutung zu. Aus diesem Grund sind Massnahmen zur Qualitätssicherung wichtiger und sollen vermehrt zum Einsatz kommen.

Massnahmenbeschreibung

Folgende Instrumente werden von den Gemeinden der Region angewandt:

- Als Bauherrinnen führen die Gemeinden Konkurrenzverfahren durch und unterstützen Private aktiv bei der Durchführung von Wettbewerben.
- Die Gemeinden gehen aktiv auf Bauträger / Investoren zu und bieten in kooperativer Art eine kompetente Beratung in Sachen Planung, Bau und Energie an. Sie initiieren und unterstützen Arealentwicklungen durch kooperative Planungsverfahren. Dazu können Masterpläne, Konkurrenzverfahren und partizipative Verfahren gehören.
- Neue Baugebiete werden auf der Basis von zukunftsweisenden ortsbaulichen Gesamtkonzepten entwickelt. Das Instrument des Gestaltungsplans oder die verdichtete Bauweise ist vermehrt anzuwenden.
- Die Gemeinden berücksichtigen in der Nutzungsplanung Vorgaben für gute naturnahe Durchgrünung der Siedlungsräume. Bei Arealentwicklungen und bei öffentlichen Bauten und Anlagen wird eine gute Freiraumgestaltung sichergestellt; Massnahmen zum ökologischen Ausgleich sind einzubeziehen.

Die Regio Frauenfeld übernimmt eine beratende Funktion insbesondere für die kleineren Gemeinden im ländlichen Raum, die auch den regelmässigen Erfahrungsaustausch zwischen den Gemeinden fördert und institutionalisiert.

Priorität	Federführung	Involvierte Stellen
A / B / C	Gemeinden (Bauverwaltung)	Regio Frauenfeld

Umsetzung / Nächste Schritte

- Laufende Umsetzung

Controlling

--

Zweckmässigkeit

Die Massnahme Qualitätssicherung trägt zur Erhaltung einer attraktiven Wohn- und Wirtschaftsregion sowie attraktive Orts- und Landschaftsbilder in der Region bei.

Erläuterungen

--

Nutzen

Mit den Beratungen zur Qualitätssicherung werden deutliche Verbesserungen in folgenden Wirksamkeitskriterien erzielt:

WK1: --

WK2: Verbesserung der Qualität der öffentlichen Räume

WK3: --

WK4: --

Machbarkeit / Grundlagen

Durch den Richtplan Siedlung und Verkehr Agglomeration Frauenfeld für die Agglomerationsgemeinden bereits behördenverbindlich festgelegt.

Erfahrungsaustausch Anwendung gemeinsames Baureglement bereits initiiert.

Abhängigkeiten

--

Quantitative Angaben

--

Kosten

	Planung	Umsetzung
Anteil Bund	0 %	0 %
Anteil Kanton	0 %	0 %
Anteil Regio Frauenfeld	50 %	0 %
Anteil Dritte	0 %	0 %
Anteil Gemeinde	50 %	100 %
Kosten CHF	240'000.-	450'000.-