



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 29. August 2022

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2016/21

Schild Ost Verkauf Parzelle 61, Fristverlängerung

Das Wichtigste in Kürze

Damit im Schild Ost beim Markthof im Nussbaumen eine Entwicklung möglich wird, stimmte der Einwohnerrat im Jahr 2016 dem Verkauf der gemeindeeigenen Parzelle 61 an der Kreuzung Kirchweg / Hertensteinstrasse unter Bedingungen zu. Unter anderem darunter, dass bis 31. Dezember 2022 eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen müsse.

Bevor ein Baugesuch eingereicht und eine Baubewilligung erlangt werden kann, muss im Schild Ost ein Gestaltungsplan erarbeitet und rechtskräftig werden. Ein solcher wiederum setzt ein Richtplanprojekt voraus, damit ein Gestaltungsplan sinnvoll entworfen und ausgearbeitet werden kann. Leider haben diese Schritte mehr Zeit in Anspruch genommen als vermutet. Beim Schreiben dieser Einwohnerratsvorlage stehen wir vor der Situation, dass gegen den vom Gemeinderat verabschiedeten Gestaltungsplan ein Rechtsmittel ergriffen wurde. Das Verfahren ist beim Regierungsrat hängig.

Um die umfangreichen Planungsarbeiten nicht dahinfallen zu lassen und den Schild Ost einer Entwicklung zuzuführen, ist die Verlängerung der vom Einwohnerrat festgelegten Frist als Bedingung für den Verkauf der Parzelle notwendig.

Antrag

Der Fristerstreckung und Neuformulierung für die Gültigkeit des Vorvertrags und Rückübertragung bezüglich Parzelle Nr. 61 wird zugestimmt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Sitzung vom 2. Juni 2016 unterbreitete der Gemeinderat dem Einwohnerrat eine Vorlage mit dem Antrag, einem Verkauf von Parzelle Nr. 61 zum Preis von minimal CHF 1'250 pro m² zuzustimmen. Der Einwohnerrat genehmigte dem Verkauf der Parzelle Nr. 61 mit folgenden Bedingungen:

- Erhalt des Brunnens auf Parzelle Nr. 61
- Gewinnanteilsrecht
- Frist für Baugenehmigung bis 31.12.2022

Aktenauflage Nr. 1 Einwohnerratsvorlage 2. Juni 2016
Nr. 2 Protokoll Einwohnerratssitzung vom 2. Juni 2016

Diese letztgenannte Frist kann nicht eingehalten werden. Gegen den vom Grundeigentümer, dem Entwicklungsträger und der Gemeinde gemeinsam erarbeitete Gestaltungsplan wurde ein Rechtsmittel ergriffen, so dass das Baubewilligungsverfahren noch nicht eingeleitet werden konnte. Die Gemeinde und der Grundeigentümer möchten aus diesem Grund die Frist für den Verkauf der Parzelle Nr. 61 vom Einwohnerrat verlängern lassen.

Aktenauflage Nr. 3 Vorvertrag vom 8. Mai 2019
Nr. 4 Gemeinsames Schreiben der Gemeinde und des Grundeigentümers an den Notar vom 30. Juni 2022

1. Allgemeines zur Parzelle Nr. 61

Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 61 liegt vis-à-vis dem Schulhaus Bachmatt an der Kreuzung Hertensteinstrasse / Kirchweg. Sie befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Parzellen Nr. 62, 109, 111, 112, 114 und 2684, welche sich mittlerweile im Eigentum einer Person befinden. Alle Grundstücke zählen gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Obersiggenthal zur Zentrumszone ZZ1 und unterliegen der Gestaltungsplanpflicht. Damit dieser sogenannte Schild Ost beim Markthof sinnvoll überbaut werden kann – insbesondere unter Berücksichtigung der Grenzabstände – stimmte der Einwohnerrat im Jahr 2016 mit den oben erwähnten Bedingungen dem Verkauf der im Eigentum der Einwohnergemeinde Obersiggenthal stehenden Parzelle Nr. 61 zu.



2. Bedingungen des Einwohnerrates betreffend Verkauf Parzelle Nr. 61

2.1. Bedingung 1: Erhalt des Brunnens auf Parzelle Nr. 61

Dem noch nicht rechtskräftigen (Teil-)Gestaltungsplan Schild Ost kann entnommen werden, dass der Brunnen auf Parzelle Nr. 61 erhalten bleibt. Ausserdem soll dort ein kleiner Aufenthaltsbereich mit einer Sitzmöglichkeit eingerichtet werden. Im Situationsplan ist der ungefähre Standort mit einem A gekennzeichnet. Für den Unterhalt ist gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag die Gemeinde zuständig. Die Bedingung des Erhalts des Brunnens auf Parzelle Nr. 61 ist folglich erfüllt.

Aktenaufgabe Nr. 5	Situationsplan 1:500 vom 30. März 2022
Nr. 6	Sondernutzungsvorschriften vom 30. März 2022
Nr. 7	Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer vom 9. Mai 2022

2.2. Bedingung 2: Gewinnanteilsrecht

An der Einwohnerratssitzung vom 2. Juni 2016 wurde intensiv über die Höhe des Verkaufspreises diskutiert. Unter anderem wurde der Antrag gestellt, es sei im Kaufvertrag für den Fall des Verkaufs der Parzelle 61 vor der Realisierung der Gesamtüberbauung Schild Ost ein Gewinnanteilsrecht für die Gemeinde zu vereinbaren. In der entsprechenden Wortmeldung wurde ausgeführt, dass der Preis gerechtfertigt sei, wenn für die Gemeinde die Planungskosten wegfielen (vgl. S. 387 des Protokolls).

Nähere Angaben über die Höhe oder die Berechnung eines solchen Gewinnanteilsrechts wurden zu Recht keine gemacht.

Im Zeitpunkt der Einwohnerratssitzung vom 2. Juni 2016 war noch nicht bekannt, dass die bisherigen Planungen des Grundeigentümers nochmals von Grund auf überarbeitet werden müssen, dass zusätzliche Gutachten erstellt und der Grundeigentümer insbesondere zur Durchführung eines Studienauftrags gemäss SIA 143 verpflichtet werden würde.

In den ersten Entwürfen für einen Vorvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer war zunächst noch ein Gewinnanteilsrecht vorgesehen. Gleichzeitig zum Vorvertrag verhandelte der Gemeinderat mit dem Grundeigentümer und dem Entwicklungsträger ebenfalls eine Planungsvereinbarung. Darin einigte man sich schliesslich detailliert über die verschiedenen Phasen der Entwicklung des Gebiets und die jeweils vorzunehmenden Planungsschritte und Gutachten von Fachpersonen.

Folgende Planungen und Gutachten wurden und werden vom Grundeigentümer finanziert:

- Verkehrsstrategie (Auftrag an Fachbüro)
- Studienauftrag gemäss SIA 143 (Auftrag externes Büro für Verfahrensleitung, Zusammenstellung der Jury und deren Entschädigung, Siegerprämien, Präsentationen)
- Überführung Resultat Studienauftrag in Richtprojekt (Auftrag für Planerteam für Richtprojekt)
- Gestaltungsplan gemäss Art. 21 BauG (Aufträge für Raumplanungsbüro für Projektleitung und Erarbeitung der Planungsinstrumente bis Genehmigung durch Regierungsrat)
- Gutachten zu Verkehr, Lärm, Störfall etc. (Aufträge an Fachbüros)
- Erschliessung Zentrumszone (Planer)
- Projektentwicklung für Baubewilligungsprojekt gemäss BNO

Insbesondere verpflichtete der Gemeinderat den Grundeigentümer zur Durchführung eines Studienauftrags gemäss SIA 143. Nach Auskunft des Entwicklungsträgers beliefen sich die Fremdkosten (d.h. ohne die eigenen Kosten des Entwicklungsträgers) allein für die Durchführung des Studienauftrags auf rund CHF 450'000.

Aktenauflage Nr. 8 Bestätigung Steiner AG vom 23. August 2022

Im Zuge der Vertragsverhandlungen einigten sich die Parteien darauf, dass der Grundeigentümer sämtliche Planungs- und Gutachterkosten einschliesslich der Kosten für den Studienauftrag übernimmt und die Gemeinde im Gegenzug auf ein Gewinnanteilsrecht verzichtet.

Aktenauflage Nr. 9 Planungsvereinbarung vom 4. September 2018

Der Gemeinderat bedauert, dass der Einwohnerrat bisher über diese Änderung im Verlauf der Vertragsverhandlungen nicht informiert worden war.

Der Vollständigkeit halber sei noch darauf aufmerksam gemacht, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Kanton Aargau die Abgeltung von planerischen Vorteilen bei bereits eingezonten Grundstücken nicht vorgesehen war und von die Gemeinde von einem Grundstücksverkauf an Dritte mittels Grundstücksgewinnsteuer profitiert.

2.3. Bedingung 3: Frist

2.3.1. Grundsätzliches zum Verfahren bis zu einer rechtskräftigen Baubewilligung

Der sogenannte Schild Ost beim Markthof untersteht gemäss der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Obersiggenthal (BNO) der Gestaltungsplanpflicht. Dabei muss sich ein solcher neuer Gestaltungsplan Schild Ost in den bereits bestehenden Gestaltungsplan "Zentrumszone" aus dem Jahr 1998 einordnen, der für den damals noch nicht vorhandenen Gestaltungsplan im Schild Ost bereits gewisse Vorgaben enthält. Aufgrund der Lage des Schildes Ost an einer Kantonsstrasse, von der aus auch eine Erschliessung zu planen ist, sind gewisse zusätzliche Gutachten notwendig.

Ein Gestaltungsplan umfasst einen Plan, Sondernutzungsvorschriften und einen Planungsbericht. Im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan müssen teilweise zur Sicherung gewisser Rechte und Pflichten zusätzlich öffentliche Verträge und Dienstbarkeitsverträge geschlossen werden. Im Plan eines Gestaltungsplans werden unter anderem die Lage der Gebäude, die Freiflächen und die Erschliessung festgelegt. Damit ein solcher Plan ausgearbeitet werden kann, muss deshalb mindestens eine Testplanung erfolgen, denn nur so können Aussagen zur Erschliessung und zur Anordnung von Gebäuden etc. getätigt werden. Für eine Entwicklung des Schildes Ost verlangte der Gemeinderat zur Qualitätssicherung an dieser prominenten Lage die Durchführung eines Studienauftrags gemäss SIA 143, dessen Resultat in ein Richtprojekt überführt werden und als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen sollte.

Nach der Entwicklung eines Gestaltungsplans im partizipativen Verfahren wird eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Dabei können sich alle Interessierten zum Planungsinhalt äussern. Nach einer allfälligen Anpassung des Plans und Abfassen eines Mitwirkungsberichts durch den Gemeinderat wird eine öffentliche Auflage durchgeführt. Gegen den aufgelegten Gestaltungsplan können berechnigte Personen und Institutionen Einwendungen erheben. Nach Durchführung von Einigungsverhandlungen entscheidet der Gemeinderat über die Einwendungen und erlässt den Gestaltungsplan. Diese Entscheide können mit Rechtsmitteln an die nächsthöhere Instanz zur Überprüfung weitergezogen werden. Als letzte Instanz entscheidet das Bundesverwaltungsgericht.

Erst nach der Rechtskraft des Gestaltungsplans folgt das Baubewilligungsverfahren. Nach der Prüfung des Baugesuchs auf seine Vollständigkeit hin und der Profilierung der Gebäude kann auch dagegen Einsprache erhoben werden. Auch gegen eine vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung sind Rechtsmittel bis ans Bundesverwaltungsgericht möglich.

2.3.2 Überblick über das bisherige Planungsverfahren (Teil-)Gestaltungsplan Schild Ost

- | | |
|------|---|
| 2016 | Zustimmung Einwohnerrat zum Verkauf von Parzelle Nr. 61 unter Bedingungen |
| 2018 | Abschluss einer Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Obersiggenthal und dem Grundeigentümer, Bericht von Metron betreffend Erschliessung |
| 2019 | Abschluss Vorvertrag; Vorbereitung und Durchführung Studienauftrag Markthof Schild Ost. Jurierung im November mit Siegerprojekt von Theo Hotz Partner Architekten AG, Zürich (Architektur) mit Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich (Landschaftsarchitektur) und Suisseplan Ingenieure AG, Aarau (Verkehrsplanung) |
| 2020 | Überarbeitung Siegerprojekt im Sinne des Juryberichts für Erhalt Richtprojekt als Grundlage für Gestaltungsplan; Erarbeitung eines Entwurfs des Gestaltungsplans Schild Ost durch Planwerkstadt AG, Zürich; Vorstellung von Projekt und Entwurf Gestaltungsplan |

- 2021 Schild Ost bei Gemeinderat, Planungs- und der Verkehrskommission; Stellungnahme dieser Kommissionen; Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung; Durchführung des Mitwirkungsverfahrens durch die Gemeinde (August-September) Fachliches Gutachten von arcoplan zuhanden der Gemeinde, kantonale Vorprüfung, weitere Verhandlungen und Überarbeitung des Gestaltungsplans Schild Ost (Plan, Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht), Nachweis, dass eine Erschliessung der Tiefgarage im Markthof über die Freihaltezone Schild Ost möglich ist. Verabschiedung Mitwirkungsbericht. Durchführung der öffentlichen Auflage durch die Gemeinde (August bis September, Eingang von Einsprachen), Einigungsverhandlungen mit ersten Parteien
- 2022 Einigungsverhandlungen mit weiteren Parteien, weitere Besprechungen mit Entwicklungsträger und Einsprechenden, Verhandlung und Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags, der gestützt auf den Sondernutzungsbestimmungen im Gestaltungsplan abgeschlossen werden muss, unter der Bedingung, dass der Gestaltungsplan rechtskräftig wird. Gemeinderatsentscheid über die Einsprachen und Beschluss über Erlass des Teilgestaltungsplans Schild Ost. Anzeige des Eingangs einer Beschwerde gegen den Gestaltungsplan und einen Einwendungsentscheid durch den Rechtsdienst des Regierungsrates. Gemeinderatsbeschluss über Erstattung der Beschwerdeantwort.

2.3.3. Inhalt des Teilgestaltungsplans Schild Ost (letzter Stand vom 7. April 2022)

In den Verhandlungen mit dem Grundeigentümer bzw. mit dem Entwicklungsträger wurden für die Einwohnergemeinde verschiedene Punkte ausgehandelt:

- Der Marktplatz ist öffentlich zugänglich und steht der Gemeinde für die Durchführung von Veranstaltungen zwölf Mal jährlich zur Verfügung. Für die Erstellung, den Unterhalt, die Beleuchtung und Erneuerung ist der Grundeigentümer verantwortlich.
- Öffentlicher Spielplatz: Erstellung und Unterhalt durch den Grundeigentümer
- Brunnen und Sitzbank mit kleinem Aufenthaltsbereich. Erstellung und Unterhalt zulasten Gemeinde.
- Fusswege über die Ecke Kirchweg – Hertensteinstrasse sowie durch Gebäude A2 über den Marktplatz bis zum Denner. Bau, Unterhalt, Beleuchtung und Erneuerung gehen zu Lasten des Grundeigentümers.
- Öffentliche, überdachte Veloabstellplätze an zwei Standorten: Erstellung Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten des Grundeigentümers.
- Gehweg entlang des Kirchwegs und der Hertensteinstrasse unter Berücksichtigung des entwickelten Betriebs- und Gestaltungsplans Kirchweg West/Landschreiber. Der Grundeigentümer erstellt diese Wege und tritt sie der Gemeinde im Zuge der Eigentumsübertragung von Parzelle 61 ab. Diese wird dadurch für den Unterhalt zuständig.
- Freihaltebereich, über welchen später ab der Hertensteinstrasse eine neue Erschliessung der Parkgarage erfolgen soll mit den entsprechenden Rechten.
- Rückbauverpflichtung für die Rampe aus der Tiefgarage des Schild Ost auf den Kirchweg beim Bau einer neuen Erschliessung ab der Hertensteinstrasse.
- Der Freiraum soll eine besonders gute Gestaltung und Aufenthaltsqualität aufweisen.

3. Mögliche weitere Verfahrensschritte bis zu einer rechtskräftigen Baubewilligung

Aktuell wurde gegen den Gemeinderatsentscheid betreffend den (Teil-)Gestaltungsplan Schild Ost beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht. Die Gemeinde hat die geforderte Beschwerdeantwort fristgerecht erstattet. Der Regierungsrat wird die Rechtmässigkeit der gemeinderätlichen Entscheide prüfen und die Beschwerde beurteilen. Anschliessend stehen den Beschwerdeführenden der Weiterzug ans Aargauische Verwaltungsgericht und ans Bundesverwaltungsgericht offen.

Erst nach Rechtskraft des Gestaltungsplans, kann bei der Gemeinde ein Baubewilligungsgesuch eingereicht werden. Nach dessen Vollständigkeit und Profilierung sind wiederum Einsprachen möglich. Im konkreten Fall wird auch der Kanton das Projekt genehmigen müssen, weil sich der Schild Ost an einer Kantonsstrasse befindet. Der Gemeinderatsentscheid betreffend Einsprachen und Baubewilligung ist wiederum beim Regierungsrat, beim Aargauischen Verwaltungsgericht und beim Bundesverwaltungsgericht anfechtbar. Erst mit einem letztinstanzlichen Entscheid wird die Baubewilligung rechtskräftig. Eine Baubewilligung ist zwei Jahre gültig.

4. Fristerstreckung und neue Frist und Bedingungen

Aus diesen Darlegungen ergibt sich, dass die Bedingung des Einwohnerrats aus dem Jahr 2016 einer rechtskräftigen Baubewilligung bis Ende 2022 für einen Verkauf der Parzelle Nr. 61 nicht mehr einzuhalten ist. Evident ist in diesem Zusammenhang, dass nicht nur die Gemeinde, der Eigentümer und der Entwicklungsträger auf die Dauer des Verfahrens Einfluss nehmen. Die Verfahrensdauer bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung hängt ganz wesentlich auch von der Ergreifung von Rechtsmitteln durch weitere Personen und Institutionen ab.

Ab der Rechtskraft des (Teil-)Gestaltungsplans Schild Ost rechnet die Entwicklungsträgerin mit 12 Monaten bis zur Fertigstellung einer Baueingabe. Für die Vorprüfung dieser Baueingabe bis zur Profilierung unter Einbindung der Baukommission sowie des Kantons (Bauen an einer Kantonsstrasse) ist mit weiteren 6 Monaten zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund schlägt der Gemeinderat folgenden neuen Wortlaut für die eine Bedingung für den Verkauf der Parzelle Nr. 61 vor:

Vorausgesetzt, dass das aktuelle Sondernutzungsplanungsverfahren mit einem rechtskräftigen Teilgestaltungsplan Schild Ost abgeschlossen wird, wird die Parzelle Nr. 61 zu den im Vorvertrag vom 8. Mai 2019 fixierten Bedingungen verkauft, wobei Ziff. 6 von III Verschiedene Bestimmungen des Vorvertrags folgendermassen modifiziert wird:

"Ab Rechtskraft des Teilgestaltungsplans Schild Ost muss nach 18 Monaten bei der Gemeinde ein vollständiges, bewilligungsfähiges, publizierbares Baugesuch vorliegen, ansonsten dieser Vorvertrag ersatzlos dahinfällt.

Wird von der rechtskräftigen Baubewilligung kein Gebrauch gemacht, so kann der Gemeinderat die Rückübertragung der Parzelle Nr. 61 verlangen."

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Gemeindeammann	Gemeindeschreiber
Bettina Lutz Güttler	Thomas Zumsteg