

(Behandelt im Gemeinderat Obersiggenthal am 27.08.2018)

## Planungsvereinbarung

zwischen

Herrn Rudolf Hurter, Hertensteinstrasse 13, 5415 Nussbaumen

Nachstehend «**Grundeigentümer**» genannt

und

der **Einwohnergemeinde Obersiggenthal**, handelnd durch den Gemeinderat Obersiggenthal

Nachstehend «**Gemeinde**» genannt

## A) Ausgangslage

1. Der Grundeigentümer beabsichtigt eine Überbauung zu entwickeln und zu realisieren. Geplant ist eine Wohnimmobilie mit einer kommerziellen Nutzung (Gewerbe-, Dienstleistungs-Verkaufsflächen) im Erdgeschoss. Zu diesem Zweck hat der Grundeigentümer die Steiner AG (fortan: Entwicklerin) beauftragt.

Aufgrund des städtebaulichen, verkehrlichen und nutzungsmässigen für die Gemeinde hohen Stellenwerts des Bauvorhabens in der Zentrumszone wird eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Ziel ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit der Parteien und der Entwicklerin.

Im Perimeter 1 (Kapitel C) sind die Eigentumsverhältnisse gemäss Grundbuchauszug Stand Februar 2018 wie folgt:

Parzellen Nr.	Fläche m2	Eigentümer
61	562	Einwohnergemeinde Obersiggenthal
62	458	R. Hurter
109	169	R. Hurter
110	862	R. Hurter
111	129	R. Hurter
112	233	R. Hurter
114	774	R. Hurter
2684	686	R. Hurter
<b>Total</b>	<b>3'873</b>	

Die Gemeinde beabsichtigt, ihre Parzelle Nr. 61 gemäss dem Protokoll des Einwohnerrates Obersiggenthal vom 02.06.2016 an den Grundeigentümer zu übertragen.

Vorvertrag Landkauf Parzelle Nr. 61.

Die Übertragung der Landparzelle Nr. 61 wird in einem Vorvertrag zum Kaufvertrag geregelt. Der Vorvertrag zum Kaufvertrag wird von der Gemeinde Obersiggenthal in Auftrag gegeben. Die Vertragskosten tragen die Parteien je zur Hälfte. Der Vorvertrag ist Bestandteil der Planungsvereinbarung und wird bis Ende 2018 abgeschlossen.

## B) Ziel und Zweck der Planungsvereinbarung

2. Mit der Planungsvereinbarung wird der gemeinsame Planungsprozess für den Grundeigentümer resp. die Entwicklerin und die Gemeinde in inhaltlicher, organisatorischer und finanzieller Hinsicht definiert. Insbesondere werden folgende Aspekte geregelt:

- Planungssperimeter
- Phasen (Planungsschritte)
- Projektorganisation
- Terminplan
- Finanzierung
- Kommunikation
- weitere Bestimmungen

Mit der in der Phase I und II nachfolgend definierten Vorgehensweise wird ein qualitativ hochwertiges Richtprojekt für den Gestaltungsplan «Schild Ost» erarbeitet.

## C) Planungsperimeter

3. Der Planungsperimeter gliedert sich in zwei Betrachtungsfelder.

----- Perimeter 1  
Teil-Gestaltungsplan Schild – Ost  
Inhalt gemäss Art. 21 BauG, Kanton Aargau

----- Perimeter 2  
Anschluss an die bestehende sowie Umgang mit einer zukünftig möglichen  
Erschliessungsstrategie im Gestaltungsplan «Zentrumszone» 1997.



## D) Phasen (Planungsschritte)

### Phase I: Vorabklärungen

4. In der Phase I werden zu den folgenden Themenbereichen Grundlagen erarbeitet:
- Umgang mit der bestehenden Erschliessung im Perimeter 1 und 2, inkl. Vorprüfung Kanton und Zustimmung des Gemeinderates
  - Erschliessungsstrategie für die Fuss- und Fahrwege sowie Parkierung und Anlieferung im Perimeter 1 und 2, inkl. Vorprüfung Kanton und Zustimmung des Gemeinderates

Das Resultat ist eine verbindliche Verkehrsstrategie zur Erschliessung des Teilareales Schild-Ost (Perimeter 1). Dieses dient als Grundlage für die Umsetzung (Phase II).

### Phase II: Studienauftrag

5. In der Phase II wird ein Studienauftrag gemäss SIA 143 mit 5 eingeladenen Teams (Architektur und Landschaftsarchitektur) durchgeführt. Das Programm zum Studienauftrag wird durch die SIA geprüft und allfällige Abweichungen sind aufzuzeigen. Die Gemeinde und der Grundeigentümer einigen sich gemeinsam auf die einzuladenden Teams.

Das Programm umfasst im Perimeter 1 folgende Themenbereiche:  
Städtebau, Freiraum, Nutzungen, Erschliessung/Parkierung, Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit.

Das Programm umfasst im Perimeter 2 folgende Themenbereiche:  
Freiraum, Erschliessung und Parkierung

Als Grundlage für die Themenbereiche im Perimeter 2 dient die in der Phase I erarbeitete und genehmigte Erschliessungsstrategie.

Das Resultat des Studienauftrags wird in ein Richtprojekt überführt, welches als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung (Phase III) dient.

### **Phasen III: Planungsrechtliche Umsetzung**

6. Als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung dient das Richtprojekt der Phase II.
7. Es ist für den Perimeter 1 «Teil – Gestaltungsplan Schild Ost» ein Gestaltungsplan gemäss Art. 21 BauG des Kantons Aargau zu erarbeiten.
8. Für den Perimeter 2 ist eine allfällige Änderungseingabe für den bestehenden Gestaltungsplan «Zentrumszone» von 1997 im Themenbereich Parkierung und Erschliessung zu erarbeiten. Auch eine Neuauflage Erschliessungsprojekt «Zentrumszone» ist nicht ausgeschlossen.

### **Phasen IV: Projektentwicklung**

9. In der Phase IV findet die Projektentwicklung bis und mit Bauprojekt statt.

In dieser Phase wird, auf der Basis des rechtskräftigen Gestaltungsplanes, ein Bewilligungsprojekt gemäss Bau- und Zonenordnung erarbeitet.

### **E) Projektorganisation**

10. Die Phase I obliegt im Perimeter 1 sowie in der Erarbeitung einer möglichen Erschliessungsstrategie im Perimeter 2 dem Grundeigentümer.

In der Phase I erteilt der Grundeigentümer folgender Auftrag:

- Fachbüros für Erarbeitung einer möglichen Erschliessungsstrategie im Perimeter 1 und 2.

In der Phase I erteilt die Gemeinde folgenden Auftrag:

- Vorprüfung und Stellungnahme der möglichen Erschliessungsstrategie im Perimeter 1 und 2 beim Kanton.

11. Die Phase II obliegt dem Grundeigentümer.

Der Studienauftrag wird folgendermassen gegliedert:

- Es wird ein externes Büro für die Verfahrensbegleitung einbezogen.
- Ein Vertreter der Gemeinde (Gemeinderat, Abteilung Bau und Planung oder anderes Fachgremium) nimmt in der Jury Einsitz, mit Stimmrecht.
- Je ein Vertreter der Abteilung Bau und Planung und der Ortsbildkommission nimmt Einsitz als Experte, ohne Stimmrecht.

12. Die Phase III obliegt im Rahmen der Entwurfsphase dem Grundeigentümer, die nachfolgenden gesetzlich geregelten Schritte Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Erlass und Genehmigung obliegt der Abteilung Bau und Planung im Auftrag des Gemeinderats. Der Grundeigentümer erteilt in Absprache mit der Gemeinde folgende Aufträge für den Perimeter I:

- Raumplanungsbüro mit der Projektleitung und Erarbeitung der notwendigen Planungsinstrumente bis und mit Genehmigung durch Regierungsrat
- Planerteam für Richtprojekt
- Fachbüros für Gutachten zu Verkehr, Lärm, Störfall etc.
- Juristische Unterstützung bei Einsprachen und Beschwerden (Vertretung der Grundeigentümer Interesse)

13. Die Phase IV obliegt dem Grundeigentümer.

#### **F) Terminplan**

14. Die Termine können sich aufgrund von Abhängigkeiten anderer Planungen und aufgrund von äusseren Einflüssen (Kanton, Einsprache, usw.) ändern.

- Phase I: Vorabklärungen, 3. Quartal 2018
- Phase II: Studienauftrag, 4. Quartal 2018 und 1. Quartal 2019
- Phase III: Gestaltungsplan, 2. Quartal 2019 bis 2. Quartal 2020
- Phase IV: Projektentwicklung, ab 3. Quartal 2020

#### **G) Finanzierung**

15. Die gesamten Planungskosten inkl. Nebenkosten werden für alle Phasen im Perimeter 1 durch den Grundeigentümer getragen.

Die Gemeinde beteiligt sich mit der Grundstücksübertragung der Parzelle Nr. 61 an den Grundeigentümer angemessen an den Planungskosten. Bei der Festlegung des Landpreises wurde dies berücksichtigt.

Die Kosten für die Erarbeitung einer möglichen Erschliessungsstrategie im Perimeter 2 wie unter Phase I Absatz 7 definiert, gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Die Kosten für die Erarbeitung und Umsetzung einer allfälligen Änderungseingabe für den bestehenden Gestaltungsplan «Zentrumszone» von 1997 im Themenbereich Parkierung und Erschliessung oder eine Neuauflage Erschliessungsprojekt «Zentrumszone», gehen zu Lasten der Gemeinde.

## **H) Kommunikation**

16. In der Phase I obliegt die Kommunikation dem Grundeigentümer. Die Kommunikation ist mit der Gemeinde abzustimmen.
17. In der Phase II obliegt die Kommunikation dem Grundeigentümer. Die Kommunikation ist mit der Gemeinde abzustimmen.
18. In der Phase III obliegt die Kommunikation der Gemeinde.
19. In der Phase IV obliegt die Kommunikation dem Grundeigentümer.

## **I) Weitere Bestimmungen**

### **Mehrwertabgabe**

20. Das Grundstück liegt nicht im Bereich der Mehrwertabgabe.

### **Überbindung der Planungsvereinbarung**

21. Die Grundeigentümer verpflichten sich, bei einer allfälligen Veräusserung ihrer Grundstücke dem Rechtsnachfolger die vorliegende Planungsvereinbarung zur Erfüllung zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung unter sofortiger schriftlicher Mitteilung an die Abteilung Bau und Planung.

### **Schiedsrichter bei Streitigkeiten**

22. Die Gemeinde und der Grundeigentümer regeln Meinungsverschiedenheiten, welche aus dieser Vereinbarung entstehen, einvernehmlich. Können sie sich nicht einvernehmlich einigen, entscheidet über Streitigkeiten unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte ein Schiedsrichter. Der Schiedsrichter wird von beiden Parteien gemeinsam bestimmt. Der Schiedsrichter entscheidet in einem Verfahren, das er alleine und fallweise festlegt. Soweit er keine Festlegungen trifft, richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Aargau. Der Entscheid soll rasch gefällt werden und ist für beide Parteien verbindlich, eine Rechtsmittelmöglichkeit besteht nicht.

### **Vertragsänderungen**

23. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der schriftlichen Form.

### **Salvatorische Klausel**

24. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Lücke aufweisen, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Anstelle der fehlenden oder unwirksamen Bestimmung gilt eine Bestimmung als vereinbart, die



dem von den Parteien ursprünglich beabsichtigten, wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

### Dauer der Planungsvereinbarung

25. Diese Vereinbarung tritt mit der Unterzeichnung durch die Vereinbarungspartner in Kraft und dauert bis zum Abschluss der Phase IV.
26. Jede Partei kann die vorliegende Vereinbarung mit einer Frist von 12 Monaten auf das Ende eines Monats kündigen.

### Ausfertigung

27. Diese Vereinbarung wird 2-fach ausgefertigt.

### Unterschriften:

Eigentümer des Grundstückes Nr. 62, 109, 110, 111, 112, 114 und 2684, Grundbuch  
Obersiggenthal:

Mussbäumli den 4. 9. 2018

Rudolf Hurter



### Für den Gemeinderat:

Der Gemeinderat ist gemäss Gemeindeordnung zum Abschluss der vorliegenden Vereinbarung befugt.

Mussbäumli den 3. 9. 2018

Vizeammann



Mussbäumli den 3. 9. 2018

Gemeindeschreiber-Stv.

