

2019-0985

Interpellation Dzung Dacfoy und Scherer Kleiner Leo, beide Wettigrünen, vom 13. Juni 2019 betreffend Mehrwert bei Aufzonungen im Bahnhofareal; Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat nimmt zur Interpellation wie folgt Stellung:

Frage 1

Wie wurde der Mehrwert durch die geplanten Aufzonungen im Bahnhofareal geschätzt?

Antwort des Gemeinderats

Im öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 17. Mai 2019 zwischen der Einwohnergemeinde Wettingen und den Grundeigentümern Debrunner Acifer AG (DAAG), Lägern-Plastic AG (LPAG), Post Immobilien AG (PIAG) und Schweizerische Bundesbahnen (SBB) wurde die Umsetzung des Planungsausgleichs gemäss § 8 Abs. 7 BNO und gemäss § 20 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan «Bahnhofareal» festgelegt.

Die kantonalen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe traten mit der Anpassung des Baugesetzes am 1. Mai 2017 in Kraft. Die Verhandlungen zur Mehrwertabgabe im Bahnhofareal hatten jedoch bereits vor elf Jahren begonnen. Es gab zu diesem Zeitpunkt also weder eine rechtliche Grundlage noch gab es eine gewohnte Praxis, wie mit Mehrwertabgaben umgegangen werden soll. Deshalb hat auch eine eigentliche Schätzung des Mehrwerts nicht stattgefunden. Stattdessen wurde während des elfjährigen Planungsprozesses in hartnäckigen Verhandlungen ein Mehrwert ausgehandelt.

Das Ergebnis dieser Verhandlungen kommt in den vertraglichen Regelungen des öffentlich rechtlichen Vertrags zu liegen. Es wurde darin festgehalten, welche Landteile unentgeltlich an die Gemeinde abzutreten sind. Zudem wurde vereinbart, dass unentgeltliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde gestellt werden, um die Nutzung der Flächen und Infrastrukturen auf privaten Grundstücken für die Öffentlichkeit sicherzustellen. Dies sind mehrheitlich Fusswegrechte und Benützungsrechte zu Gunsten der Gemeinde auf den Flächen der verschiedenen Grundeigentümer (siehe auch Frage 2).

Schliesslich wurde im öffentlich rechtlichen Vertrag auch festgelegt, welche öffentlichen Infrastrukturen, die auf Grundeigentum der Gemeinde fallen, von der sogenannten Realisierungsgemeinschaft resp. von den einzelnen Grundeigentümern erstellt werden. Verschiedene Strassenabschnitte, Wege und Plätze sowie ein Kindergarten fallen unter diese Infrastrukturen (Frage 3).

Weitere Regelungen, die vertraglich abgemacht wurden, sind die Erteilung von Sondernutzungskonzessionen für die im Gestaltungsplan vorgesehenen ober- und unterirdischen Überbauten, sowie der Unterhalt, die Erneuerung und die spätere Änderung der Infrastrukturanlagen.

Im Interesse aller Vertragsparteien wurde aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Sicherstellung der vereinbarten Rechte und Pflichten der Vertrag im Grundbuch angemerkt.

Frage 2

Welche ausgleichenden Massnahmen wurden mit den Grundeigentümern vertraglich vereinbart?

Antwort des Gemeinderats

Die privaten Grundeigentümer treten der Gemeinde auf den Zeitpunkt des Eintrags des entsprechenden Hauptvertrags für die nachfolgenden Infrastrukturanlagen folgende Landflächen mit den entsprechenden Gebäudeteilen unentgeltlich ab:

DAAG: Debrunner Acifer AG

LPAG: Lägern Plastic AG

PIAG: Post Immobilien AG

SBB: Schweizerische Bundesbahnen

Anlage	Eigentümer	Parzelle	Abtretungsfläche (m ²)	Mit Gebäude(teil)
Seminarstrasse	DAAG	2675	296	-
	LPAG	5013	65	-
	PIAG	4109	68	Teil von Gebäude Nr. 1314
Güterstrasse	DAAG	2675	146	-
	SBB	3252	53	-
		6314	316	-
		6315	13	-
Bahnhofplatz	SBB	3252	1'856	Buswartehalle
Strasse Q1	DAAG	2675	307	-
Strasse Q2	PIAG	4109	412	Teile von Gebäuden Nr. 1314, 2326
Kindergarten / Kinderhort	DAAG	2675	300 Aussenanlage (Standort noch unbekannt)	Teile von Gebäuden Nr. 1227/2112/2434/2779/2971/4040 (alternativ)
TOTAL			3832	Fr. 843'040 (220Fr./m²)

Zudem räumen die privaten Grundeigentümer der Gemeinde auf den nachfolgenden Parzellen für folgende Infrastrukturanlagen an folgenden Landflächen mit den entsprechenden Gebäuden oder Gebäudeteilen öffentliche Benützungs- und Fusswegrechte als Dienstbarkeiten bzw. als Regelung im Rahmen des sogenannten Bahnhofsvertrags zwischen Gemeinde und den SBB unentgeltlich ein:

Anlage	Eigentümer	Parzelle	Dienstbarkeitsfläche (m ²)	Mit Gebäude(teil)	Dienstbarkeit
Öffentlich zugängliche Freifläche rund um Teilgebiet II	PIAG	4109	1'047	Teile von Gebäude Nr. 1314	Benützungsrecht
Öffentlich zugängliche Freifläche Güterstrasse Mitte	SBB	3252	42	-	Benützungsrecht
		3252	75	-	Bahnhofsvertrag (keine Dienstbarkeit)
		6314	444	-	Benützungsrecht
		6314	86	-	Bahnhofsvertrag (keine Dienstbarkeit)
		6315	88	-	Benützungsrecht
Öffentlich zugängliche Freifläche Seminarstrasse Südost	SBB	3252	1'416	-	Benützungsrecht
SBB-Freifläche (inkl. Velostation)	SBB	3252	3469	Teil der Rampe	Bahnhofsvertrag (keine Dienstbarkeit)
		6314	72	Teil der Rampe	Bahnhofsvertrag (keine Dienstbarkeit)
Öffentlicher Fuss- und Veloweg Teilgebiet I	DAAG	2675	283	Teile von Gebäuden Nr. 2112, 2779	Benützungsrecht
Öffentlicher Fussweg Teilgebiet I Südost	DAAG	2675	148	Teile von Gebäuden Nr. 1227, 2971	Fusswegrecht
Öffentlicher Fussweg Teilgebiet I quer	DAAG	2675	313	Teile von Gebäuden Nr. 1227, 2112, 4040	Fusswegrecht
	LPAG	5013	132	Teil von Gebäude Nr. 3002	Fusswegrecht
Öffentlicher Fussweg Teilgebiet II	PIAG	4109	170	Teile von Gebäude Nr. 1314	Fusswegrecht

Frage 3

Was ist der geschätzte Gesamtwert dieser Massnahmen?

Antwort des Gemeinderats

Für die einzelnen der Realisierungsgemeinschaft (DAAG, LPAG, PIAG und SBB) obliegenden Infrastrukturanlagen wurde folgende Grobkostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 30 % zu Grunde gelegt:

Anlage	Kosten (in CHF)
Abschnitte der Seminarstrasse	725'000
Güterstrasse	1'490'000
Bahnhofplatz, Teil West	750'000
Bahnhofplatz, Teil Ost	280'000
Strasse Q1 (heute Teil der Güterstrasse)	460'000
Strasse Q2	140'000
Öffentlicher Fuss- und Veloweg Güterstrasse Südwest (mit öffentlich zugänglicher Freifläche)	750'000
Kindergarten/Kinderhort	650'000
Trafostation	520'000
Landabtretungen (siehe auch Frage 1)	843'000
Total	6'608'000

Die Erstellungskosten dieser Anlagen gehen vollumfänglich zu Lasten der Realisierungsgemeinschaft. Dies sind Infrastrukturen auf Grundstücken der Einwohnergemeinde Wettingen.

Dazu kommen die Erstellungskosten für öffentliche Infrastrukturen, die grösstenteils auf die Grundstücke der einzelnen Grundeigentümer fallen. Diese Kosten wurden nicht im Voraus geschätzt.

Anlage
Öffentlich zugängliche Freifläche rund um Teilgebiet II
Öffentlich zugängliche Freifläche Güterstrasse Mitte
Öffentlich zugängliche Freifläche Seminarstrasse Südost
SBB-Freifläche, Teil West
SBB-Freifläche, Teil Ost
Veloparkierung inkl. öffentliche Velostation
Öffentlicher Fuss- und Veloweg Teilgebiet I Nordwest

Öffentlicher Fussweg Teilgebiet I Südost
Öffentlicher Fussweg Teilgebiet I
Öffentlicher Fussweg Teilgebiet II

Hinzu kommen die aufgelisteten Dienstbarkeiten zu Gunsten der Einwohnergemeinde, welche nicht monetarisiert wurden.

Wettingen, 28. Januar 2021

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiberin