

Postulat Jörg Villiger, Grüne, Aarburg, vom 22. März 2011 betreffend Bauzonenerweiterung im Zusammenhang mit dem geplanten Landabtausch zwischen dem Kanton Aargau, der Franke Immobilien AG und der Gemeinde Aarburg; Ablehnung

Aarau, 11. Mai 2011

11.110

I.

Text und Begründung des Postulats wurden den Mitgliedern des Grossen Rats unmittelbar nach der Einreichung zugestellt.

II.

Der Regierungsrat lehnt das Postulat mit folgender Begründung ab:

1. Formelles

Das Postulat verpflichtet den Regierungsrat gemäss § 46 des Geschäftsverkehrsgesetzes (GVG), einen Bericht vorzulegen oder zu prüfen, ob eine Verfassungs-, Gesetzes- oder Dekretsvorlage, der Entwurf für einen Beschluss oder irgendeine andere Massnahmen zu treffen sei. Mit dem vorliegenden Postulatstext wird der Regierungsrat nun aber zu einer spezifischen Handlung aufgefordert, was über eine Prüfung hinausgeht. Bereits aus diesem formellen Grund muss das Postulat abgelehnt werden.

2. Materielles

Materiell nimmt der Regierungsrat gleichwohl wie folgt Stellung:

2.1 Ausgangslage

Das Dreiecksgeschäft zwischen dem Kanton Aargau, der Franke Immobilien AG und der Einwohnergemeinde Aarburg umfasst im Wesentlichen nachfolgende Rechtsgeschäfte:

- Tauschvertrag zwischen dem Staat Aargau und der Franke Immobilien AG über den Gisshaldenhof (Kanton Aargau) gegen Bau- und Kulturland (Franke Immobilien AG)
- Vertrag auf unentgeltliche Übertragung der Parzelle Nr. 2393 ("Rondelle") zwischen dem Staat Aargau und der Einwohnergemeinde Aarburg
- Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Staat Aargau und der Einwohnergemeinde Aarburg über die Begründung eines Nutzungsverzichts

Die vorstehend aufgeführten Verträge wurden vom Regierungsrat mit Beschluss vom 11. Juni 2008 genehmigt. Die Vertragsabschlüsse erfolgten jeweils unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung Aarburg.

2.2 Landabtausch/Mehrwert

Geprüfte Verkehrswertschätzungen ergaben, dass die Tauschobjekte nicht wertgleich sind. Die Franke Immobilien AG hat sich darum zur Leistung einer Ausgleichszahlung verpflichtet. Mangels Rechtsgrundlagen musste auf die Abschöpfung eines Mehrwerts für die in einer ersten Etappe von der Franke Immobilien AG vorgesehene bedingte Einzonung verzichtet werden. Allerdings verpflichtete sich die Franke Immobilien AG zur Leistung einer Mehrwertabschöpfung für alle zukünftigen Einzonungen im Gebiet Gishaldenhof. Diese beträgt 20 % des erzielten Mehrwerts und wird je hälftig zugunsten des Staats Aargau und der Einwohnergemeinde Aarburg aufgeteilt.

Im Weiteren wurde auf Wunsch der Pächter des Gishaldenhofs der bestehende Pachtvertrag aufgehoben und durch einen Gebrauchsleihevertrag ersetzt. Der dadurch für den Staat Aargau entstehende Pachtzinsausfall wird während fünf Jahren durch die Franke Immobilien AG übernommen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Pionierprojekts 2000-Watt-Gesellschaft unterwirft sich die Franke Immobilien AG einerseits der Gestaltungsplanpflicht – was insbesondere ein qualitatives Wachstum ermöglicht – und andererseits verpflichtet sie sich zur Durchführung eines Projektwettbewerbs. Zusätzlich sind bezüglich der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft spezielle Bestimmungen hinsichtlich der ökologischen Bedingungen zu erfüllen.

Zusammenfassend erweist sich somit der Vorwurf eines einseitigen Tauschvertrags und der Begünstigung einer privaten Firma zulasten des Staats als unbegründet.

2.3 Bauzonenerweiterung/Einzonung

Der Klarheit halber wird festgehalten, dass die von der Franke Immobilien AG für die Realisierung der ersten Etappe des Projekts 2000-Watt-Gesellschaft benötigte Fläche lediglich bedingt eingezont wird; wird das Bauvorhaben innerhalb von 8 Jahren nicht realisiert, erfolgt die Rückzonung in die Landwirtschaftszone.

Ebenso wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Aarburg beim Streifen entlang der Alten Zofingerstrasse bereits heute um baureifes Bauland handelt. Mit der Beibehaltung dieses Baulandstreifens wahrt der Kanton lediglich sein legitimes Interesse als betroffener Grundeigentümer.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass eine eigentliche Erweiterung der Bauzone lediglich auf dem Papier stattfindet. In der Realität verhält es sich so, dass – nebst der erwähnten bedingten Einzonung im Gebiet Gishalde – der Kanton ausdrücklich während 15 Jahren auf eine

bauliche Nutzung des Baulandstreifens entlang der Alten Zofingerstrasse verzichtet. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass bei einer Ablehnung des Geschäfts der Baulandstreifen grundsätzlich sofort überbaut werden kann.

Die vom Postulanten erwähnte neue Einzonung von 1,5 ha entspricht somit nicht den Tatsachen. Ebenso findet bei Annahme des vorliegenden Geschäfts auch keine Erweiterung der Bauzone im eigentlichen Sinne statt.

2.4 Fruchtfolgeflächen

Wie im abschliessenden Vorprüfungsbericht festgehalten, ist die Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen im Planungsbericht begründet. Eine Anpassung des Richtplans ist nicht erforderlich. Wie üblich wurde auch im vorliegenden Fall bezüglich Verlust von Fruchtfolgeflächen eine Interessenabwägung vorgenommen. Dabei wurden die Realisierungsmöglichkeit einer ökologisch mustergültigen Überbauung mit einer bedingten Einzonung, die Lösung der Realersatzproblematik im Zusammenhang mit der Renaturierung und Verlegung der Wigger und die unentgeltliche Abtretung der "Rondelle"-Parzelle an die Einwohnergemeinde Aarburg höher gewichtet, als der Verlust von Fruchtfolgeflächen.

Von einer eigenmächtigen Missachtung und Untergrabung der Vorgaben von Bund und Kanton betreffend Schutz von Fruchtfolgeflächen zu sprechen, ist darum fehl am Platz.

2.5 Zusammenfassung

Nach Ansicht des Regierungsrats bringt das vorliegende Geschäft allen Vertragspartnern, besonders aber der Einwohnergemeinde Aarburg, bedeutende Vorteile. Mit der unentgeltlichen Abtretung der "Rondelle"-Parzelle mit einem Verkehrswert von Fr. 1'600'000.– und dem Verzicht auf eine bauliche Nutzung des Baulandstreifens entlang der Alten Zofingerstrasse wird die vom Postulanten gewünschte Unterstützung der Entwicklung der Gemeinde Aarburg durch den Kanton bereits grosszügig geleistet. Der Regierungsrat sieht keine Veranlassung, am ausgewogenen Vertragswerk Änderungen vorzunehmen. Es liegt an den Aarburger Stimmberechtigten, über die zukünftige Entwicklung ihrer Gemeinde zu entscheiden.

Die Kosten für die Beantwortung dieses Vorstosses betragen Fr. 1'281.–.

REGIERUNGSRAT AARGAU