



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 15. Februar 2016

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2016 / 21

Markthof Schild Ost

Verkauf der Parzelle 61, zum Preis von minimal CHF 1'250 pro m²

Das Wichtigste in Kürze

Die Parzelle 61 östlich des Markthofes hat keine öffentliche Funktion mehr. Im Rahmen der geplanten Überbauung des Schild-Ost soll deshalb die Parzelle dem Eigentümer der Nachbarparzellen verkauft werden. Für die Herbeiführung der Baureife sind noch erheblich Planungsschritte vorzunehmen, weshalb der Gemeinderat mit dem Übernehmer einen angemessenen Preis von CHF 1'250 m² ausgehandelt hat.

Für den Verkauf von Grundstücken mit einem Wert von mehr als CHF 200'000 bis CHF 750'000 ist gemäss Gemeindeordnung § 38, Abs. 4 der Einwohnerrat zuständig. Nach Zustimmung des Einwohnerrates wird der Gemeinderat mit dem Investor einen Vorvertrag abschliessen. Der Verkauf der Parzelle ist nach Abschluss der Planung, vor Baubeginn, vorgesehen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat stimmt dem Verkauf der Parzelle 61 an die Entwicklungsträger des Markthofs Schild Ost zu einem Preis von mindestens CHF 1'250 pro m² zu.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Verkauf der Parzelle 61 im Bereich Markthof Schild-Ost zu einem Preis von CHF 1'250 pro m² zuzustimmen und unterbreitet Ihnen dazu folgenden Bericht:

1 Ausgangslage

Der Eigentümer der östlich des Markthofs gelegenen Parzellen (genannt Schild-Ost) beabsichtigt, diese einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Areal liegt in der Zentrumszone ZZ+, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist. Obwohl bereits ein Gestaltungsplan Markthof besteht, ist für den Bereich Schild-Ost die Erarbeitung eines Teilgestaltungsplans Schild-Ost zwingend notwendig. Der Gemeinderat als zuständige Behörde ist mit dem Eigentümer und den beauftragten Partnern intensiv im Gespräch über die Rahmenbedingungen für die Genehmigung des Gestaltungsplans. Ein erster Entwurf für einen Gestaltungsplan wurde vom Gemeinderat vor allem aus formalen Gründen zurückgewiesen.

Die im Schild-Ost gelegenen Parzellen gehören mit Ausnahme der Parzelle 61 dem gleichen Eigentümer. Zuerst war vorgesehen, dass sich die Einwohnergemeinde als Eigentümerin der Parzelle 61 mit dieser Parzelle an der Erarbeitung eines Gestaltungsplans und der Durchführung eines Wettbewerbs (finanziell) beteiligt und anschliessend, nach Genehmigung des Gestaltungsplans und der Baubewilligung, die Parzelle veräussert.

Aufgrund der finanziellen Möglichkeiten der Einwohnergemeinde und nach intensiven Gesprächen mit dem Investor ist man nun zum Schluss gekommen, dass die Kosten für die Entwicklung des (Teil-) Gestaltungsplans vollumfänglich von der Eigentümerschaft übernommen werden müssen und sich die Gemeinde finanziell nicht beteiligen kann. Eine Beteiligung ist demnach auch als Eigentümerin der im Schild Ost liegenden Parzelle 61 ausgeschlossen. Damit die Eigentümerschaft Planungssicherheit erhält und der Einbezug der Parzelle 61 in ein Gesamtprojekt bereits frühzeitig sichergestellt ist, will der Gemeinderat mit dem Eigentümer einen Vorvertrag abschliessen und ihm nach Abschluss der notwendigen Planverfahren die Parzelle 61 verkaufen.

2 Vertragsbedingungen

Die Parzelle 61 hat heute eine Fläche von 562 m². Entlang der Hertensteinstrasse und des Kirchwegs bleiben die Gehwegflächen im Eigentum der Einwohnergemeinde, weshalb diese Teilflächen nicht abgetreten werden sollen. Im Gegenzug ist ein Erwerb einer Teilfläche bei den Parzelle 109 und 110 notwendig, wenn die älteren Gebäude am Kirchweg 17 und 19 abgebrochen worden sind, damit der Gehweg verbreitert werden kann. Die provisorischen Grundstücksgrenzen sind auf dem Situationsplan vom 10. März 2016 ersichtlich. Die abzutretende Nettfläche beträgt somit ca. 472 m².

Beilage Nr. 1 Situationsplan vom 10. März 2016

Mit dem Grundeigentümer der angrenzenden Parzellen ist ein Verkaufspreis von CHF 1'250 pro m² ausgehandelt worden. Mit diesem für Obersiggenthal sehr hohen Wert wird der zentralen Lage der Parzelle und der hohen Ausnutzungsmöglichkeit in der Zentrumszone Rechnung getragen. Die Kosten für die Herbeiführung der Baureife sind im Verkaufspreis berücksichtigt. Der Verkaufspreis beträgt nach heutiger Flächenberechnung CHF 590'000.

Gemäss Gemeindeordnung § 38, Abs. 4 entscheidet der Einwohnerrat über Grundstücksverkäufe von mehr als CHF 200'000 bis CHF 750'000. Der Entscheid des Einwohnerrates unterliegt dem fakultativen Referendum.

Sofern der Einwohnerrat einem Verkauf zustimmt, wird der Gemeinderat mit dem Grundeigentümer einen Vorvertrag abschliessen. Der Hauptvertrag wird nach Abschluss der Planungsverfahren, spätestens vor Baubeginn, abgeschlossen. Die Vertragskosten tragen die Parteien je zur Hälfte. An den Kosten der Entwicklung des Areals (Gestaltungsplan, Wettbewerb) leistet die Einwohnergemeinde keine weiteren Beiträge.

3 Sicherstellung der öffentlichen Interesse

Der heutige Platz wird von der Öffentlichkeit kaum mehr genutzt. Das bestehende WC auf der Parzelle 61 wurde vor einigen Jahren, unter anderem auch aufgrund der hohen Kosten, geschlossen. An diesem Ort ist nach Ansicht des Gemeinderates kein öffentlicher Platz notwendig. Im Bachmattareal wurden in den letzten Jahren grosszügige und interessante Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen, weitere sind im Bereich des Markthofes nicht notwendig.

Die Entwicklung des Markthofes, Schild-Ost, ist von grossem öffentlichen Interesse. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sollen im Perimeter des Schild-Ost Freiräume und Fusswege für die Öffentlichkeit sichergestellt werden. Wo und wie diese umgesetzt werden, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit, im Rahmen der Auflageverfahren (Mitwirkungsverfahren, Einwendungsverfahren) Einfluss auf die Gestaltung und Sicherstellung zu verlangen. Über den Gestaltungsplan entscheidet, gestützt auf das Baugesetz, der Gemeinderat.

Nachdem es sich jedoch um eine private Investition handelt und es sich voraussichtlich bei den Gebäuden vor allem um Wohnungsbau und stilles Gewerbe handelt, ist das öffentliche Interesse, auch mangels Bereitschaft, sich finanziell zu engagieren, zu relativieren.

Die gemeinderätlichen Kommissionen, vor allem die Planungskommission und die Ortsbildkommission, werden bei der Beurteilung der eingereichten Gestaltungspläne einbezogen.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Dieter Martin

Anton Meier