

Auszug aus dem Protokoll
des
Einwohnergemeinderates Winznau
vom
27.08.2024 Nr. 117/2024

Ortsplanung **030.**
Erschliessungsplanung **030.2**

4. Planung
Vorgezogene Erschliessungsplanung Aarefeldstrasse
Beschluss

Klassifizierung

Öffentlich

Sachverhalt

Die Eigentümer im hinteren Strassenabschnitt der Aarefeldstrasse haben seit längerer Zeit mitgeteilt, dass die Erschliessung **nicht** recht- und zweckmässig sei. Im Rahmen des Ortsplanungsprozesses soll dieser Zustand bereinigt werden. Da aufgrund der unklaren Zeitverhältnisse für die Durchführung der OPR gross sei, ist der Wunsch gross, die Erschliessungsthematik vorzuziehen. Der Eigentümer Nicola Castillo bzw. seine Rechtsvertretung hat diesbezüglich dem Gemeinderat Anträge zur weiteren Bearbeitung gestellt:

1. Die Erschliessung Aarefeldstrasse / Giessen sei als vorgezogene Teilerschliessungsplanung an die Hand zu nehmen (Ausbau Aarefeldstrasse staubfrei, Erschliessung über die Aarefeldstrasse).
2. Als Zeitplan werde ein Kreditantrag an die Dezernbergemeindeversammlung 2024 angestrebt und die Ausführung im Jahr 2025.
3. Herr Nicolas Castillo würde unter dieser Prämisse die Hälfte der Planungskosten für die vorgezogene Erschliessungsplanung bei einem Kostendach von total CHF 7'500, maximal CHF 3'750 übernehmen - allenfalls unter Beteiligung anderer Anwohner an seiner Hälfte. Die Einwohnergemeinde habe die andere Hälfte zu tragen.
4. Bei Ablehnung des Anliegens «staubfreimachen» Aarefeldstrasse habe der Gemeinderat eine anfechtbare Verfügung zu verfassen, eine von Ziffer 3 abweichende Kostentragung sei ebenfalls zu verfügen (Rechtsmittel Schätzungskommission).

Ausgangslage

Die Planungsbehörde Winznau prüft zurzeit den Ausbau der Aarefeldstrasse im Gebiet Chilendorf (Abschnitt unbefestigt auf rund 100m). Dieser Abschnitt ist gemäss rechtsgültiger Erschliessungsplanung (RRB Nr. 1999/1907) nicht als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert, sondern als Flurweg (vgl. Abbildung unten). Der unbefestigte Flurweg erschliesst heute die Wohnnutzung auf GB Winznau Nrn. 1583 und 719. Aufgrund des Zustandes ist ein «staubfreies»/»matschfreies» Befahren nicht möglich. Der bestehende, befestigte Abschnitt der Aarefeldstrasse bis GB Winznau Nr. 706 ist gemäss rechtsgültiger Erschliessungsplanung ausgeführt.



Eine Ausführung des Flurwegs mit einem Belag ist nicht zulässig. Entsprechend ist der rechts-gültige Erschliessungsplan anzupassen. Dies in Anwendung der kant. Planungs- und Baugesetzgebung, insb. § 99 ff. PBG.

§ 99 PBG: Die Erschliessung hat sich nach den Nutzungsplänen zu richten.

§ 100 Abs. 2 PBG: Die Gemeinde erstellt insbesondere auch die Erschliessungsanlagen, die in den Nutzungsplänen als öffentliche vorgesehen sind.

Ergänzend gilt § 5 Abs. 2 und 4 GBV (Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren): «Öffentliche Erschliessungsanlagen sind Anlagen, die in den Erschliessungsplänen enthalten sind oder welche sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden.» und «Ge-stützt auf die Erschliessungspläne werden die Detailprojekte erstellt, welche die Grundlage für die Beitragspläne bilden.».

Aus Sicht der Planungsbehörde wäre eine Erschliessung der beiden Parzellen sowie des Quar-tiers von Osten über die Aarefeldstrasse sowohl zweckmässig, wie rechtmässig. Die Erschlies-sungsplanung ist anzupassen.

Anpassung Erschliessungsplanung

Die Umklassierung des Flurwegs in eine öffentliche Erschliessungsstrasse kann entweder im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision oder vorgezogen im Rahmen einer Teilerschlies-sungsplanung erfolgen.

Vorgezogene Teilerschliessungsplanung: Der Vorteil wäre, dass die Planung und ein allfälliger Ausbau schneller umgesetzt werden könnten. Gleichwohl wird eine solche Teilerschliessungs-planung Zeit in Anspruch nehmen (Nutzungsplanverfahren nach kant. Recht, rund 6 – 9 Mo-nate, in Abhängigkeit der Prüf- und Genehmigungsbehörden).

Ortsplanungsrevision: Im Rahmen der OPR würden keine «zusätzlichen Kosten» für die Planer-arbeiten, die Berichterstattung nach Art. 47 RPV und das Nutzungsplanverfahren (Vorprüfung, Mitwirkung, Auflage, Genehmigung) anfallen. Der Nachteil ist, dass ein allfälliger Ausbau erst nach erfolgter Genehmigung der Ortsplanung angegangen werden kann; dies kann noch einige Zeit dauern.

Beitragsverfahren

Unabhängig des gewählten Vorgehens (Ortsplanung, Teilerschliessungsplanung) ist darauf hin-zuweisen, dass die Gemeinde öffentliche Erschliessungsstrassen erstellen und unterhalten müssen (§ 100 Abs. 1 PBG). Da es sich hier um einen Neubau einer Erschliessungsstrasse handelt, fallen Beiträge an (vgl. dazu § 6 und § 7 Abs. 2 GBV: Strassenausbauten sind beitrags-pflichtig, wobei der Strassenausbau auch das erstmalige Auftragen eines Hartbelages oder die

Erneuerung des Strassenunterbaus beinhaltet.). Gemäss dem Reglement über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren der Gemeinde Winznau belaufen sich die Beitragssätze der Grundeigentümer beim Neubau einer Erschliessungsstrasse auf 100 % (§ 8 Bst. a des Reglements). Die Höhe dieser Beiträge sowie die betroffenen Grundstücke, welche durch den Ausbau Mehrwerte erhalten, ist zurzeit nicht abschätzbar und bedingt ein Projekt sowie einen Perimeterplan.

Kombiniertes Verfahren

Die Teilerschliessungsplanung und Baubewilligung (Strassenbauprojekt) könnten parallel bearbeitet und aufgelegt werden. Dies lässt §39 Abs. 4 PBG zu (Kommt dem Erschliessungsplan gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu, so ist dies in der Publikation (§ 15 Absatz 1) und im Genehmigungsbeschluss (§ 18 Absatz 1) festzustellen.*). Damit kann man die Verfahren noch beschleunigen.

Teilerschliessungsplanung

Die Kostenschätzung für die Teilerschliessungsplanung liegt bei CHF 7'500.00 (Kostendach). Gemäss § 74 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat die Kosten von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen auf die interessierten Grundeigentümer verteilen; dies ist gängige Praxis bei der Ortsplanungsrevision vorgezogenen Teilerschliessungsplänen. Die Kosten der Ortsplanung tragen gemäss § 74 Abs. 1 PBG hingegen die Einwohnergemeinden.

Weiteres Vorgehen

- Die IG Aarefeldstrasse / Herr Castillo nehmen die obigen Ausführungen zur Kenntnis.
- Die IG Aarefeldstrasse / Herr Castillo sind bereit, die Kosten für die Teilerschliessungsplanung zu tragen ODER bestätigen, dass die Anpassung der Erschliessungspläne im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision erfolgen soll.
- Die IG Aarefeldstrasse / Herr Castillo sind sich möglicher Perimeterbeiträge bewusst.
- Die IG Aarefeldstrasse / Herr Castillo und die Planungs- / Baubehörde trifft sich zu einem gemeinsamen Austausch betr. das weitere Vorgehen. Im Anschluss daran entscheidet der Gemeinderat über die Freigabe der Arbeiten. Nach einem positiven Beschluss bestätigt die Planungsbehörde gegenüber der IG Aarefeldstrasse, das Projekt beförderlich anzugehen.
- Parallel zur Teilerschliessungsplanung werden die Leistungen betr. das Bauprojekt ausgelöst (es ist zu klären, inwiefern das Beitragsverfahren auch bereits vorgängig zur Genehmigung der Erschliessungsplanung bearbeitet werden kann; im Grundsatz ist dies nicht rechtens, da sich das Beitragsverfahren auf die rechtsgültige Nutzungsplanung stützt). Die Kosten trägt die Gemeinde; diese sind im Beitragsverfahren zu berücksichtigen.
- Der Ausbau wird nach Vorliegen der Genehmigung der Teilerschliessungsplanung durch den Regierungsrat und des Bauprojekt / Perimeters zeitnah ausgelöst.

Das aufgezeigte Vorgehen steht unter Vorbehalt einer positiven Prüfung durch das Amt für Raumplanung und der Genehmigung der Teilerschliessungsplanung.

Rückmeldungen

In der Zwischenzeit kann der Rechtsvertreter von Herr Castillo bestätigen, dass die Bereitschaft da sei, die Planung mit einer Teilerschliessungsplanung und auch die Ausführung vorzuziehen. Dass es ein Beitragsverfahren geben wird, sei bekannt; dies unabhängig vom zeitlichen Vorgehen. Die einzelnen Punkte wie Zeitplan, Kostenverteilung usw. müssen aber noch besprochen werden.

Rechtliches

PGB, Zonenreglement

Antrag

1. Der Gemeinderat beschliesst, die Erschliessungsplanung Aarefeldstrasse vorzuziehen.
2. Die Teilerschliessungsplanung und die Baubewilligung des Strassenbauprojekts sollen gleichzeitig erfolgen.
3. Die zusätzlichen Planungskosten in der Höhe von CHF 7'500 (Kostendach) wird hälftig durch Gemeinde und Eigentümerschaft getragen. Es obliegt der Freiheit von Herr Castillo, ob er seine Hälfte mit weiteren betroffenen Eigentümern splittet.

4. Ein allfälliges Bauprojekt soll im Jahre 2025 ins Auge gefasst werden. An einer der nächsten Gemeindeversammlung soll ein entsprechendes Projekt vorgelegt werden.
5. Der Gemeinderat beauftragt, das Ingenieurbüro BSB+ mit der Ausführung der Planungsarbeiten. Das Geschäft wird von der Planungskommission begleitet.
6. Das Flurreglement soll gekürzt, resp. angepasst werden.

Eintreten

Daniel Gubler, Gemeindepräsident

Am 14. August habe ein konstruktives Gespräch mit Herrn Castillo und seinem Rechtsbeistand stattgefunden. Als Resultat aus diesem Gespräch seien am 15. August 2024 per E-Mail-Anträge durch Herrn Markus Spielmann zugestellt worden. Der GP habe dem GR dieses E-Mail gestern Abend noch zur Kenntnis zugestellt. Er bitte um Entschuldigung, dass dieses Mail bei der Sitzungseinladung noch gefehlt habe. Inhaltlich entspreche der Inhalt jedoch dem bereits letzte Woche zugestellten BuA.

Anlässlich des Gesprächs habe der GP zugesagt, dass er einen 50/50-Kostenteiler unterstütze, jedoch keinen für die Gemeinde schlechteren Verteilschlüssel.

Für ihn ausschlaggebend sei die nicht absolut sichere Gesetzeslage, speziell aber das Prozessrisiko, welches Zeit und Kosten verursachen würde, welche den Kostenanteil der Gemeinde schnell übersteigen würde. Das Prozessrisiko sei ihm zu hoch, deshalb unterstütze er den Kostenverteiler 50/50.

Das Wort zum Eintreten wird nicht weiter verlangt; das Eintreten ist somit beschlossen.

Beratung

Aus der Beratung geht hervor, dass

- a) sich CB grundsätzlich mit diesem Vorhaben ebenfalls einverstanden erklären könne. Jedoch sei seinen Kenntnissen nach die Strasse bereits genügend erschlossen;
- b) dennoch diesem Antrag stattgegeben werden solle, damit diese Angelegenheit abgeschlossen werden könne;
- c) Herr Castillo dem GR eine verbindliche Zusage aushändige müsse, dass er nach Realisierung des aufgeführten Vorhabens die Hälfte der Kosten auch tatsächlich übernehme;
- d) eine Realisierung des Vorhabens erst geschehe, wenn der GR diese schriftliche Bestätigung von Herrn Castillo zu seinen Akten legen könne.

Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig.

1. Der Gemeinderat beschliesst, die Erschliessungsplanung Aarefeldstrasse vorzuziehen.
2. Die Teilerschliessungsplanung und die Baubewilligung des Strassenbauprojekts sollen gleichzeitig erfolgen.
3. Die zusätzlichen Planungskosten in der Höhe von CHF 7'500 (Kostendach) wird hälftig durch Gemeinde und Eigentümerschaft getragen. Es obliegt der Freiheit von Herr Castillo, ob er seine Hälfte mit weiteren betroffenen Eigentümern splittet.
4. Ein allfälliges Bauprojekt soll im Jahre 2025 ins Auge gefasst werden. An einer der nächsten Gemeindeversammlung soll ein entsprechendes Projekt vorgelegt werden.
5. Der Gemeinderat beauftragt, das Ingenieurbüro BSB+ mit der Ausführung der Planungsarbeiten. Das Geschäft wird von der Planungskommission begleitet.
6. Das Flurreglement wird den Änderungen des Erschliessungsplanes angepasst.
7. Die Erschliessung wird erst dann vorgenommen, wenn Herr Castillo eine schriftliche Zusage zum Vorgehen wie oben aufgeführt, zu Händen des Gemeinderats aushändigt.

Information geht an:

- *Planungskommission, Protokollauszug*
- *BSB+ Partner Ingenieure und Planer AG, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist, Protokollauszug*
- *Aare Jura Rechtsanwälte, lic. iur. Markus Spielmann, Rechtsanwalt und Notar, Dornacherstrasse 7, 4600 Olten, Protokollauszug*
- *Archiv, Protokollauszug und Unterlagen*

Für die Richtigkeit des Auszuges

EINWOHNERGEMEINDE WINZNAU

Silvan Egger
Gemeindeschreiber