

Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 25. Mai 2021

6.0.4 Kommunale Planung

114 | B-Geschäft

Überbauung Kronenareal - Landabtausch und Landverkauf Verabschiedung zu Handen Gemeindeversammlung

Sachverhalt

Zuhanden der Gemeindeversammlung vom 30. September 2021 wird folgender Antrag mit beleuchtendem Bericht gestellt:

Antrag des Gemeinderats:

Dem Gemeinschaftsprojekt «Kronenareal» mit dem dazugehörigen Landverkauf und den nutzungsplanerischen Schritten wird zugestimmt. Mit der Zustimmung zum vorliegenden Geschäft werden folgende Teilbewilligungen summarisch erteilt:

- Neuparzellierung der Grundstücke im Bereich des Kronenareals und Verkauf von 649 m² Gemeindeland zum Preis von Brutto CHF 1'052'743 (1'622.10 / m²).
- Aufhebung der Baulinien entlang der Rainstrasse, Abschnitt Güpfrasse bis Kantonsstrasse
- Entwidmung der Wegparzelle Kat.-Nr. 1796 (198 m²) und einer Teilfläche der Strassenparzelle Kat.-Nr. 2554
- Realisierung der Projektbestandteile Kronenweg, Dreispitz, Südspitz, Kronenplatz und Rainweg zum Preis von CHF 582'000.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage und Projektziele

Das Kronenareal umfasst Grundstücke im öffentlichen Eigentum und im Privateigentum. Der in Privateigentum befindliche Teil des Kronenareals umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 1797, 1798 und 2553 mit einer Gesamtfläche von 2'281 m² Bauland. Das öffentliche Eigentum umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 47 (ehemalige Brunnenparzelle, 9 m²) und 1796 (Fussweg, 198 m²). Das Gesamtareal wird komplett von der Rainstrasse, dem Züriweg und der Zürcherstrasse umschlossen.



Das Gebiet des Kronenareals hat in den letzten Jahrzehnten eine turbulente Entwicklung durchgemacht. Von den anfangs der 2000er Jahre vorhandenen vier Gebäuden, steht heute nur noch das Restaurant Krone. Zwei Brandfälle und ein altersbedingter Abbruch liessen aus den einst dicht überbauten Landflächen eine riesige Kiesfläche mit hohem Entwicklungspotential entstehen.

Im Frühjahr 2020 wurden die Grundstücke an die DHG Generalunternehmung AG (nachfolgende DHG AG genannt) veräussert. Die Erwerber nahm bereits während der Kaufverhandlungen Kontakt mit der Gemeinde Hedingen auf. Die zentrale Lage der Grundstücke, der Erhalt der wichtigen Wegverbindung zwischen der Güpfstrasse und dem Fussgängerstreifen auf der Zürcherstrasse sowie das offensichtlich hohe Entwicklungspotential wurden als Chance erkannt, eine gemeinschaftliche Überbauung zu realisieren, in welcher private und öffentliche Interessen befriedigt werden können.

Im zweiten Halbjahr 2020 erarbeitete die DHG AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hedingen ein Neubauprojekt, welches die vorhandenen öffentlichen und privaten Interessen berücksichtigt. Folgende Interessen wurden als Projektierungsgrundlage definiert:

- Die Überbauung soll auf einem kompakten Grundstück erfolgen können. Die öffentlichen und privaten Grundstücke sollen deshalb zu einem Gesamtgrundstück vereinigt werden.
- Die heute vorhandenen Fusswegverbindungen über den Kiesplatz zwischen der Güpfstrasse und dem Fussgängerstreifen auf der Kantonsstrasse beim Restaurant Krone soll erhalten bleiben.
- Die Verbindung zwischen der Güpfstrasse und dem Dreispitz (Rainstrasse) soll erhalten bleiben. Das Teilstück der Rainstrasse soll aber auf eine Fuss- und Veloverbindung redimensioniert werden. Die nicht mehr benötigten Strassenflächen sollen entwidmet und in die Überbauung der DHG AG eingebunden werden.
- Die Strasse «Zürweg» soll durchgehend auf eine Breite von 5m ausgebaut werden. Die heute vorhandene differierende Strassenbreite soll zu Lasten der Grundstücke der DHG AG korrigiert werden.
- Das Grundstück «Dreispitz» soll in die Überbauung der DHG AG eingebunden werden. Mit einer Dienstbarkeit wird aber sichergestellt, dass die Flächen weiterhin von der Öffentlichkeit genutzt werden können.
- Auf dem Grundstück «Dreispitz» soll ein öffentlicher gedeckter Veloabstellplatz mit 20 Abstellplätzen eingerichtet werden. Die Veloabstellplätze sollen den Anschluss an die öffentliche Busverbindung verbessern.
- Auf dem Schulhausgrundstück soll direkt neben der Zugangsrampe «Dreispitz» ein Veloabstellplatz für die Schule erstellt werden. Der Schulweg über die Güpfstrasse wird dadurch entlastet.
- Beim Einlenkerbereich Zürweg-Zürcherstrasse erstellt die DHG AG einen öffentlichen Abfall-Sammelplatz mit zwei Unterflurcontainern und zwei Entsorgerparkplätzen ein. Der Fortbestand der Unterflurcontainer wird über Dienstbarkeiten gesichert.
- Neben der Strassenkreuzung Zürweg/Rainstrasse/Güpfstrasse soll ein öffentlicher Gemeinschaftsplatz entstehen, der zum Verweilen einlädt. Der Platz soll den Namen «Kronenplatz» erhalten.



Das detaillierte Vorprojekt liegt in der Aktenuaflage zur Gemeindeversammlung öffentlich auf,

Erforderliche planungsrechtliche Schritte für die Umsetzung des Gesamtprojekts:

Damit die Projektziele erreicht werden können, müssen die raum- und nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Folgende planungsrechtlichen Schritte sind im Vorfeld zu lösen:

1. Neuparzellierung der Grundstücke

Die geplante Entwicklung des Kronenareals wird Einfluss auf die Grundstückseinteilungen haben. Folgende Veränderungen sind geplant:

- Die kommunale Strassenparzelle «Zürliweg» (Kat.-Nr. 43) wird zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nrn. 1797 und 1798 (beide DHG AG) auf 5m verbreitert und der Einlenker in die Kantonsstrasse den Normen entsprechend angepasst.
- Die kommunalen Grundstücke Kat.-Nr. 47 und 1796 werden an die DHG AG veräussert und in die Gesamtüberbauung eingeworfen.
- Die kommunale Strassenparzelle «Rainstrasse» (Kat.-Nr. 2554) wird auf einen Fuss- und Veloweg mit einer Breite von 3m redimensioniert. Der Einlenker in die Kantonsstrasse wird aufgehoben.
- Der neue Fuss- und Veloweg wird zu Lasten des kommunalen Grundstücks «Dreispliz» (Kat.-Nr. 2556) und zu Lasten des kommunalen Grundstücks «Schulareal Güpf» (Kat.-Nr. 2555) bis an die Kantonsstrasse verlängert.
- Der verbleibende Rest des kommunalen Grundstücks «Dreispliz» (Kat.-Nr. 2556) wird an die DHG AG veräussert und in die Gesamtüberbauung eingeworfen.



Die vorstehenden Anpassungen generieren einen Netto-Verkauf von 649 m² Land von der Gemeinde Hedingen an die DHG AG. Für die Abwicklung des Verkaufs müssen die betroffenen Landflächen vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt werden.

Die detaillierten Unterlagen zur Neuparzellierung liegen in der Aktenauflage zur Gemeindeversammlung öffentlich auf.

2. Aufhebung der Baulinien im Bereich der Rainstrasse, Abschnitt Güpfstrasse bis Zürcherstrasse

Entlang der Rainstrasse wurden im Jahr 1964 beidseitig Strassenbaulinien festgesetzt. Aufgrund der Redimensionierung der Rainstrasse zu einem Fuss- und Veloweg sind die Baulinien nicht mehr erforderlich und sollen deshalb ersatzlos aufgehoben werden.

Die detaillierten Unterlagen zur Aufhebung der Baulinie liegen in der Aktenauflage zur Gemeindeversammlung öffentlich auf.

3. Entwidmung Wegparzelle Kat.-Nr. 1796 und einer Teilfläche von Kat.-Nr. 2554

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1796 und 2554 gelten als öffentliche Strasse im Sinne des kantonalen Strassengesetzes (StrG). Der Strasseneigentümer muss gemäss § 38 StrG die Aufhebung einer öffentlichen Strasse beschliessen und im Amtsblatt publizieren. Dieser verwaltungsrechtliche Vorgang wird als Entwidmung bezeichnet. Die Entwidmung der Grundstücke Kat.-Nr. 1796 und der Teilfläche von Kat.-Nr. 2554 wird nach Annahme des Geschäfts durch die Gemeindeversammlung publiziert.

Landverkauf und Abgeltung der öffentlich nutzbaren Projektbestandteile:

Die Neuparzellierung und die von der Gemeinde angemeldeten öffentlichen Interessen führen zu gegenseitigen monetären Ansprüchen und zu erforderlichen Dienstbarkeiten, die grundbuchamtlich gesichert werden müssen. Die DHG AG und Gemeinde Hedingen haben dafür einen Vorkaufsvertrag erarbeitet, der notariell überprüft wurde. Nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung wird der Vorvertrag rechtskräftig unterzeichnet.

4. Verkaufspreis der Gemeindegrundstücke

Wie vorab beschrieben, wird die Neuparzellierung der Grundstücke eine Veräusserung von 649 m² Gemeindeland (Strassenland und Bauland) an die DHG AG generieren. In Bezug auf die Ausgestaltung des Verkaufspreises wurde vereinbart, dass für das Gemeindeland der gleiche Preis zu bezahlen ist, wie beim Verkauf der übrigen Grundstücke des Kronenareals erzielt wurde.

Die 649 m² Gemeindeland werden zum Preis von CHF 1'622.10 pro m² an die DHG AG veräussert, woraus ein Verkaufspreis von CHF 1'052'743 resultiert.

5. Abgeltung der Projektteile von öffentlichem Interesse

Die öffentlichen Interessen der Gemeinde Hedingen im Bereich des Kronenareals generieren Kosten, die von der Gemeinde Hedingen getragen werden müssen. Um die finanziellen Beteiligungen der Gemeinde Hedingen zu konkretisieren, wurde jedes Einzelanliegen der Gemeinde im Vorvertrag definiert und mit konkreten Kosten hinterlegt. Folgende Projektteile von öffentlichem Interesse werden wie folgt abgegolten:

- **Kronenweg:**
Die Fusswegverbindung zwischen der Güpffstrasse und dem Fussgängerstreifen auf der Kantonsstrasse wird neu realisiert. Da dieser Fussweg sowohl der DHG AG wie auch der Gemeinde Hedingen dient, werden die dafür erforderlichen Kosten je hälftig getragen. Der bauliche Unterhalt und die Erneuerung des Kronenwegs erfolgen zu Lasten der DHG AG. Die Gemeinde Hedingen ist für die Reinigung, den Winterdienst und die öffentliche Beleuchtung unterhaltsverantwortlich.
- **Dreispietz:**
Beim Grundstück Dreispitz sollen vier Teilprojekte der Gemeinde Hedingen umgesetzt werden. Auf dem Grundstück des Schulareals Güpff wird entlang des Rainwegs ein Velounterstand mit 30 Veloabstellplätzen erstellt (CHF 92'000). Zudem wird ein öffentlicher Velounterstand mit 20 Veloabstellplätzen auf dem Dreispitz realisiert und der Platz Dreispitz um den bestehenden Einlenkerbereich der Rainstrasse vergrössert (CHF 88'000). Der redimensionierte Fuss- und Veloweg (Verlängerung ehemalige Rainstrasse) wird bis zur Kantonsstrasse realisiert (CHF 21'000). Der bauliche und betriebliche Unterhalt des Dreispitzes bleibt – wie auch heute schon – bei der Gemeinde Hedingen.
- **Südspitz:**
An der südlichen Ecke der Überbauung wird ein öffentlicher Abfallsammelplatz mit zwei Unterflurcontainern und zwei Entsorgerparkplätzen erstellt. Da die Abfallentsorgungsanlagen primär der Öffentlichkeit dienen, wird der bauliche und betriebliche Unterhalt des Abfallsammelplatzes der Gemeinde Hedingen zugeordnet.
- **Kronenplatz:**
Der neue Kronenplatz soll im Kreuzungsbereich Züriweg/Rainstrasse/Güpffstrasse entstehen. Der Platz wird je rund zur Hälfte auf dem privaten Grundstück der DHG AG und des Schulhausgrundstücks Güpff realisiert. Der neue redimensionierte Fuss- und Veloweg (Rainweg) durchquert den Kronenplatz. Der Aufenthalt wird durch Sitzgelegenheiten angenehm gestaltet, welche durch Bäume gut beschattet werden. Der bauliche Unterhalt des Kronenplatzes obliegt den jeweiligen Eigentümern. Die Reinigung, der Betrieb der öffentlichen Beleuchtung und der Winterdienst der Wegrechtsflächen obliegt der Gemeinde Hedingen.
- **Rainweg (redimensionierte Rainstrasse):**
Die zum Fuss- und Veloweg redimensionierte Rainstrasse (neu «Rainweg» bezeichnet), wird in drei Teilbereiche aufgeteilt. Die Kosten in Bereichen «Dreispietz» und «Kronenplatz» sind in den jeweiligen Kostenpositionen bereits enthalten. Für die Realisierung des Rainwegs zwischen dem Dreispitz und dem Kronenplatz (inkl. Entwässerung und öffentlicher Beleuchtung) belaufen sich auf CHF 58'000.

Kostenposition	Prozentualer Anteil der Kosten z.L. der Gemeinde	Kosten z.L. der Ge- meinde CHF inkl. MWST
Kronenweg, Verbindung zu Fussgängerstreifen	50%	14'000
Dreispitz	100%	201'000
Südspitz (Unterflurcontainer)	80%	83'200
Kronenplatz – Teilbereich auf dem Grundstück der Ge- meinde Hedingen	100%	118'000
Kronenplatz – Teilbereich auf dem Grundstück der DHG AG	70%	107'800
Rainweg	100%	58'000
Total Kosten zu Lasten der Gemeinde Hedingen		582'000

Die vorstehenden Kosten sind als Pauschalen mit einer Projektreserve von 10% zu verstehen. In den vorstehenden Kosten sind sämtliche Aufwendungen für die Planung, die Bewilligungsverfahren und die Ausführung enthalten.

Über die CHF 582'000 hat die DHG AG an der Eigentumsübertragung eine Erfüllungsgarantie einer in der Schweiz domizilierten Bank oder Versicherung zu Gunsten der Gemeinde Hedingen zu übergeben. Damit kann ein finanzielles Risiko für die Gemeinde Hedingen ausgeschlossen werden.

Der Vorvertrag mit den detaillierten Kostenzusammenstellungen liegt in der Aktenaufgabe zur Gemeindever-sammung öffentlich auf.

Kapitalfolgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwal-tungsvermögen gemäss § 30 VGG nachfolgend aufgeführte Anlagekategorien fest. Die Nutzungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Hedingen werden gemäss den Anlagekategorien abgeschrieben. Die gesamte Investition (Kaufpreis-reduktion) von CHF 582'000 werden somit aktiviert und sind planmässig abzuschreiben.

Die planmässigen Abschreibungen berechnen sich wie folgt (gerundete Zahlen):

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
		CHF inkl. MWST	CHF inkl. MWST
Wege und Platzflächen	40 Jahre	388'000	9'700
Betriebseinrichtungen (Veloständer)	20 Jahre	126'000	6'300
Übrige Tiefbauten (Unterflurcontainer)	30 Jahre	28'000	933
Öffentliche Beleuchtung	25 Jahre	40'000	1'600
Kapitalfolgekosten im ersten Betriebsjahr			18'533

Aus betrieblicher Sicht wird das Projekt nur unwesentliche Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand ver-ursachen. Die Summe der von der Gemeinde zu unterhaltenden Platz- und Wegflächen werden nur unwesentlich verändert. Einzig der Unterhalt der neuen Abfallsammelstelle wird zu betrieblichen Mehrkosten führen, welche mit ca. CHF 5'000 pro Jahr (Basis 1 Mannstunde pro Woche) geschätzt werden.

Summarische Beschlussfassung

Das vorliegende Geschäft mit den verschiedenen Teilobjekten und den gegenseitigen Abhängigkeiten kann nur als summarischer Entscheid verabschiedet werden. Aufgrund der komplexen Kausalitäten können nicht einzelne Teil-aspekte aus dem Geschäft gestrichen und/oder ergänzt werden.

Mit der Zustimmung zum vorliegenden Geschäft werden folgende Teilbewilligung summarisch erteilt:

- Neuparzellierung der Grundstücke im Bereich des Kronenareals und Verkauf von 649 m2 Gemeindeland zum Preis von Brutto CHF 1'052'743 (1'622.10 / m2).
- Aufhebung der Baulinien entlang der Rainstrasse, Abschnitt Güpfrasse bis Kantonsstrasse
- Entwidmung der Wegparzelle Kat.-Nr. 1796 (198 m2) und einer Teilfläche der Strassenparzelle Kat.-Nr. 2554
- Realisierung der Projektbestandteile Kronenweg, Dreispitz, Südspitz, Kronenplatz und Rainweg zum Preis von CHF 582'000.

Das Projekt der DHG AG ist für Hedingen eine gute Chance, das Kronenareal vorteilhaft zu entwickeln. Das Projekt berücksichtigt öffentliche und private Interessen gleichermaßen, wodurch eine sehr gut Gesamtlösung erreicht werden kann.

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Geschäfts, wird das gemeinschaftliche Projekt zwischen der Gemeinde Hedingen und der DHG AG nicht realisiert. Die DHG AG wäre gezwungen ein neues Projekt zu erarbeiten. Ob und in welchem Umfang eine gemeinschaftliche Lösung noch möglich wäre, ist unklar.

Erwägungen

Der Gemeinderat beschliesst

1. Zuhanden der Gemeindeversammlung vom 30. September 2021 werden Antrag und Bericht verabschiedet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen den Antrag zu prüfen und eine Abstimmungsempfehlung (Abschied) zu verfassen.
3. Der Gemeindeschreiber wird mit der Erstellung der Gemeindeversammlungseinladung (Broschüre) beauftragt.
4. Mitteilung an:
 - Rechnungsprüfungskommission
 - Gemeindeschreiber
 - Bau & Immobilien (Akten)

GEMEINDERAT HEDINGEN



Ruedi Fornaro
Gemeindepräsident



Reto Rudolf
Gemeindeschreiber

versandt: 28. MAI 2021

