

Antrag zur 8. Gemeinderatssitzung vom 19. Dezember 2023

2023/60 4. Zonenplanänderung Oberloch / Plankner Grundstück Nr. 192

vertraulich

Antragsteller Gemeindevorsteherung

Sachverhalt Mit Kaufvertrag vom 10. September 2009 hat die Gemeinde Planken die damals dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordneten Grundstücke Nr. 189, 190, 194 und 507 von einem privaten Grundeigentümer erworben. In den Kaufvertrag wurden verschiedene Klauseln bezüglich Aufpreiszahlungen bei Umzonierungen aufgenommen. So verpflichtete sich die Gemeinde Planken für den Fall, dass innert 30 Jahren ab dem Zeitpunkt der Verbücherung des Kaufvertrages die vertragsgegenständlichen Grundstücke in die Wohnzone umzoniert werden sollten, an den privaten Grundeigentümer diejenige Preisdifferenz zu bezahlen, die sich aus der Gegenüberstellung des festgelegten Kaufpreises zu dem zum Zeitpunkt der Umzonierung in die Wohnzone für das jeweilige Grundstück neu festzulegenden Wohnzonenpreis ergibt.

Im Jahr 2012 wurde im Rahmen des damaligen Gasthausprojekts ein Teil des 2009 erworbenen Grundstücks Nr. 190 und das gemeindeeigene Grundstück Nr. 535 mit dem gemeindeeigenen Grundstück Nr. 192 vereinigt und danach das gesamte Grundstück Nr. 192 zonenrechtlich in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgewidmet. Die Grenzen des Grundstücks Nr. 192 erfuhren dann im Jahr 2015 im Zusammenhang mit der Erstellung der Fusswegverbindung Unterm Rain – Auf der Egerta nochmals eine Anpassung.

Mit Schreiben vom 6. November 2023 ist nun eine Anwaltskanzlei als rechtsfreundliche Vertretung des damaligen Grundeigentümers an die Gemeindevorsteherung gelangt und teilte mit, dass sie die Interessen ihres Mandanten nicht gewahrt sehe und daher der Meinung sei, dass aufgrund der Umzonierung eines Teils der ehemaligen Grundstücke und des dadurch entstandenen höheren Werts eine Nachzahlungspflicht der Gemeinde bestehe. Anlässlich einer persönlichen Besprechung zwischen der Gemeindevorsteherung und der Rechtsvertretung wurde seitens des Rechtsvertreters dargelegt, dass der ehemalige Grundeigentümer im Falle eines Nichteintritts auf die Forderung gewillt sei, in dieser Angelegenheit gegen die Gemeinde zu klagen. Das Prozessrisiko ist für beide Seiten nicht abschätzbar und

entsprechend hoch. Wie bereits eingangs erwähnt, wird im Kaufvertrag vom 10. September 2009 für eine Aufpreiszahlung eindeutig und unmissverständlich eine Umzonierung in die Wohnzone vorausgesetzt und nicht eine Umzonierung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder gar allgemein in eine Bauzone. Nur bei einer allfälligen Umzonierung in die Wohnzone hätte der ehemalige Bodenbesitzer einen finanziellen Nachteil zu tragen und müsste entsprechend entschädigt werden.

Um einer allfälligen Klage entgegenzuwirken und um einen allfälligen unnötigen Zeit- und gegebenenfalls finanziellen Aufwand zu vermeiden, schlägt die Gemeindevorstellung vor, den Flächenanteil des heutigen Grundstück Nr. 192, welcher vom damaligen Grundstück Nr. 190 stammt, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Reservezone umzuwidmen. Gemäss Definition von Art. 18 im Baugesetz gilt die Reservezone nicht als Bauzone. Für das geplante Gasthausprojekt hat diese Umzonierung keine Einschränkung. Es bleibt eine genügend grosse, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnete Fläche für die Realisierung des Gasthauses bestehen.

Antrag Die Gemeindevorstellung beantragt, die Zonenplanänderung Oberloch, Plankner Grundstück Nr. 192, zu genehmigen und die öffentliche Planaufgabe für die Zonenplanänderung durchzuführen.

Kosten Budget: CHF

Beschluss Der Gemeinderat beschliesst, die Zonenplanänderung Oberloch, Plankner Grundstück Nr. 192, zu genehmigen und die öffentliche Planaufgabe für die Zonenplanänderung durchzuführen. Dieser Beschluss wird gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Planken vom 26. Oktober 1997 Art. 11 Abs. 1 lit. c) zum Referendum ausgeschrieben.

Abstimmungsergebnis

- Zustimmung Ablehnung
 einstimmig mehrheitlich


