



CVP Muri  
c/o Felix Köpfli  
Langenmatt 10  
5630 Muri AG

Gemeinderat Muri  
Seetalstrasse 6  
5630 Muri AG

Muri AG, 16. März 2015

### **Stellungnahme zum Gestaltungsplan Dorfpark**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen Gemeinderätinnen  
Sehr geehrter Herr Gemeinderat

Die CVP Muri begrüsst die Absichten des Gemeinderats, das Römer-Areal zu verdichten. Damit wird dem Anliegen, künftig den Boden noch effizienter zu nutzen, nachgekommen.

#### **I. Ausgangslage**

Die Gemeinde Muri ringt seit einiger Zeit damit, den Finanzhaushalt im Lot halten zu können. Ausdruck der stark eingeschränkten finanziellen Verhältnisse ist der Anstieg des gemeindlichen Steuerfusses von 103 % auf 109 % im laufenden Jahr. Die Ursachen dieser Entwicklung sind vielfältig, ein Teil davon ist sicherlich durch externe, nicht oder nur wenig beeinflussbare Faktoren vorgegeben. Ein anderer Teil ist bestimmt auch hausgemacht und durch die Gemeinde und den Gemeinderat beeinflussbar.

Das Budget 2015 sowie die Finanzplanjahre 2016 bis 2019 sehen Finanzierungsfehlbeträge bzw. eine Zunahme der Nettoverschuldung von gesamthaft 24.3 Millionen Franken vor. Dies entspricht nicht gedeckten Ausgaben von gut 3'100 Franken pro Kopf innerhalb der nächsten fünf Jahre.

Der Vorstand der CVP Muri ist der Ansicht, dass ein ausgeglichener Gemeindehaushalt sowie die Vermeidung einer massiven Zunahme der Verschuldung angestrebt werden muss.



Der Gemeinderat hat anlässlich der Gemeindeversammlung vom November 2014 auch dargelegt, dass weitere Massnahmen für einen ausgeglichenen Haushalt ohne zusätzliche Erhöhung des Steuerfusses erfolgen sollen. Dies bedeutet, dass ein ganz wesentlicher Teil der anstehenden Haushaltssanierung ausgabenseitig zu erfolgen hat.

Ein für die CVP opportuner ertragsseitiger Beitrag für die Haushaltssanierung stellt das Einbringen von Mehrwertbeteiligungen dar. Wir fordern deshalb den Gemeinderat auf, das Thema Mehrwertbeteiligung aktiv anzugehen und die entsprechenden finanziellen Beiträge von den Grundeigentümern, sowohl auf dem LUWA-Areal wie auch beim Dorfpark, einzufordern.

Inhaltlich bestreiten wird die in der Lokalpresse im Herbst 2014 wiedergegebene Einschätzung, wonach eine Mehrwertbeteiligung zwingend einer gesetzlichen Grundlage bedarf. Dies auch mit Hinweis auf Beispiele in anderen Gemeinden, in welchen Mehrwertbeteiligungen ohne gesetzliche Grundlagen und lediglich gestützt auf verwaltungsrechtliche Verträgen umgesetzt wurden.

## **II. Mehrwertbeteiligung**

Auf dem Römer-Areal besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Dies bedeutet, dass das Areal erst bebaut werden kann, wenn der Gemeinderat als Beschlussbehörde den Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften verabschiedet. Über den Zeitpunkt sowie den Umfang der baulichen Entwicklung des Römer-Areals befindet somit abschliessend der Gemeinderat.

Diese Ausgangslage gibt dem Gemeinderat die notwendige Verhandlungsposition, um mit dem Grundeigentümer vor Verabschiedung des Gestaltungsplanes einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abzuschliessen, in welchem auch die Mehrwertbeteiligung der Gemeinde geregelt ist. Das Instrument des verwaltungsrechtlichen Vertrages ist ohne explizite Grundlage einsetzbar und bietet dem Gemeinderat einen grossen Handlungsspielraum bei der Aushandlung einer Mehrwertbeteiligung. Die Mehrwertbeteiligung kann beispielsweise in Form von Geldleistungen, durch die Erstellung von Infrastrukturen oder durch vergünstigte Übertragung von Wohnraum an die Gemeinde erfolgen.

Es gibt mannigfache Beispiele, in denen Gemeinden Mehrwertbeteiligungen, basierend auf verwaltungsrechtliche Verträge, einfordern. Prominentestes Beispiel ist sicherlich die Stadt Zürich, welche im Zusammenhang mit dem Ausbau des Konzernsitzes der Zurich Versicherung eine Mehrwertbeteiligung einforderte.



### III. Ausmass des Mehrwertes beim Dorfpark

Die Kernzone ist gemäss Bauordnung für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft bestimmt. Eine ähnlich lautende Zweckbestimmung ist für die Wohn- und Gewerbezone vorgesehen, in welcher das Römer-Areals vor der Umzonung lag. Ein Mehrwert ergibt sich aus der sehr viel höheren Ausnützung, welche in der Kernzone zusammen mit der Gestaltungsplanpflicht möglich wird.

Im vorliegenden Fall erhält der Grundeigentümer durch die Aufzonung sowie den Gestaltungsplan Dorfpark approximativ folgenden Mehrwert:

	<b>Berechnung</b>	<b>Wert (gerundet)</b>	<b>Mehrwert</b>
ursprünglicher Wert des Areals als Wohn- und Gewerbezone (Ausnützungsziffer 0.6)	6'850 m <sup>2</sup> x 450 Franken/m <sup>2</sup>	3'100'00	
Wert des Areals nach Erhöhung Ausnützung durch Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften als Teil der Kernzone (Erhöhung AZ 0.6 auf 1.12)	+87 %	5'800'000	2'700'000
<b>Total approximativer Mehrwert</b>			<b>2'700'000</b>

Die Gemeinde Muri hat bis anhin keine finanzielle Abgeltung des Mehrwertes für die Umzonung erhalten. Nach Ansicht der CVP Muri ist es angebracht, eine angemessene Partizipation des Mehrwertes einzufordern. Die Mehrwertbeteiligung soll mindestens 20 % betragen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in den Städten Basel und Zürich Mehrwertbeteiligungen der Gemeinwesen jeweils rund 50 % betragen. Letztlich soll mit der Partizipation am Mehrwert ein Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen hergestellt werden.

### IV. Forcierung des Themas Mehrwertbeteiligung

Die CVP Muri hat mit ihrer Stellungnahme zum Gestaltungsplan LUWA erstmals das Thema „Mehrwertbeteiligung“ eingebracht. Seit Einreichung unserer Stellungnahme Mitte Oktober 2014 haben wir keine Antwort auf unsere Eingabe erhalten. Wir nehmen keinen offenen Diskurs zum Thema Mehrwertbeteiligung wahr, was wir sehr bedauern.

Wir sind sehr gerne bereit, Ihnen das Thema Mehrwertbeteiligung anlässlich einer Vorsprache mündlich weiter auszuführen.



Im Namen des Vorstands der CVP Muri

Felix Köpfl  
Präsident

Ivo Krummenacher  
Vize-Präsident