

4-EV.2018.7

Beschluss vom 9. Juni 2021

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter P. Kühne
 Richter U. Voegeli
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Gesuchstellerin **Einwohnergemeinde Q.**_____

handelnd durch den Gemeinderat, dieser

vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Stadtturmstrasse 19,
5401 Baden

Gesuchgegner **A.**_____

vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt, Bleichematt-
strasse 43, 5001 Aarau

Gegenstand Rechtserwerb für die Sanierung des B-Bach im Bereich N (Gemeinde
Q. _____ / formelle Enteignung – Festsetzung der Entschädigung)

Das Gericht entnimmt den Akten und zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Gemeinde Q. sanierte den eingedolten B-Bach im Bereich N, d.h. zwischen den Kontrollschächten 2026 (O-Strasse) und 2025 (bei Wegparzelle G) und legte ihn bei dieser Gelegenheit offen. Dafür war im Bauzonen- und Kulturlandplan (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. September 2012, genehmigt vom Regierungsrat am 26. Februar 2014) eine Uferschutzzone festgelegt worden (Technischer Bericht vom 7. Dezember 2017, S. 2 ff.). Die Bauarbeiten sind dank Zustimmung von A. zum vorzeitigen Besitzantritt (unten Erw. 4.1. und 4.2.) bereits weitgehend abgeschlossen.

1.2.

Das für die Realisierung des Projekts erforderliche Land ist in teilweise Privateigentum. Freihändige Erwerbe waren nicht möglich, weshalb der Gemeinderat Q. das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), mit Protokollauszug vom 12. Februar 2018 um Einleitung des Enteignungsverfahrens und um Anordnung der kombinierten Auflage von Projekt und Enteignung ersuchte.

Im gleichen Verfahren sollte zudem die Fläche, welche für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen ist, erworben werden. Ein auflagereifes Projekt lag im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung noch nicht vor. Das für die Erweiterung vorgesehene Land war aber in der erwähnten Zonenplanrevision (Erw. 1.1.) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (kurz: Zone öBA) zugewiesen worden.

1.3.

Die öffentliche Auflage der Projekt- und Enteignungsakten fand vom 12. März 2018 bis 10. April 2018 statt und wurde im Publikationsorgan der Gemeinde, dem T. Bezirksanzeiger, sowie im Amtsblatt des Kantons Aargau vorab publiziert.

Innert Frist wurden insgesamt vier Eingaben, die sich gegen die Enteignung und/oder das Projekt richteten, zuhanden des Gerichts eingereicht. Mit Einschreiben vom 13. April 2018 bestätigte der Gemeinderat Q., dass die Auflage ordnungsgemäss durchgeführt worden sei, und legte sämtliche Eingaben bei.

2.

2.1.

A. ist Eigentümer der im Perimeter gelegenen Parzellen H, I und J. Von diesen Grundstücken sind gemäss Landerwerbstabelle folgende Flächen abzutreten: ab Parzelle H 607 m² an den Bach und 771 m² an den Friedhof,

ab Parzelle J 2'701 m² an den Bach und 702 m² an den Friedhof sowie ab Parzelle I 1'361 m² an den Bach. Zudem werden 15 m² der Parzelle H, 123 m² der Parzelle J und 239 m² der Parzelle I vorübergehend beansprucht. Diese Masse wurden durch die Projektanpassungen (unten Erw. 2.4.) nicht verändert.

2.2.

Mit Eingabe vom 9. April 2018 zuhanden des SKE liess A. sowohl Einwendungen gegen die Enteignung an sich wie auch Planänderungsbegehren (Projekteinwendungen) erheben.

2.3.

Am 21. Juni 2018 stimmte die Einwohnergemeindeversammlung der Friedhoferweiterung zu. Der Beschluss wurde unangefochten rechtskräftig (Schreiben des Bauverwalters vom 27. März 2019).

2.4.

Am 27. Juni 2018 fand eine erste Einigungsverhandlung mit Augenschein statt, an der zusätzlich Fachpersonen aus den Bereichen Altlasten sowie Wasserbau des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) teilnahmen. Im Anschluss daran wurden Projektanpassungen geprüft (vgl. Bericht des Ingenieurbüros C. vom 6. September 2018), über welche sich die Parteien aber nicht einigen konnten. Am 9. Januar 2019 fand daher eine zweite Einigungsverhandlung statt, die schliesslich zu einer "Basisvereinbarung" führte (vgl. Verhandlungsprotokoll S. 19 sowie Protokollauszug des Gemeinderats vom 21. Januar 2019). Daraufhin wurden die Projektpläne dem letzten Stand angepasst.

3.

Die Parteien bemühten sich aussergerichtlich um die Regelung eines vorzeitigen Baubeginns per Herbst 2019 (Protokollauszug des Gemeinderats vom 11. Februar 2019, Schreiben Gesuchgegner vom 4. März 2019). Der Versuch scheiterte jedoch, worauf der Gemeinderat Q. beim SKE ein Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung per 16. Oktober 2019 bzw. per Abschluss der Erntearbeiten 2019 stellte (Protokollauszug vom 4. März 2019). Das Gericht eröffnete dafür ein separates Verfahren (4-EV.2019.11).

4.

4.1.

Am 27. März 2019 überwies die Gesuchstellerin dem Gericht die aktualisierten Projektakten (Stand 21. März 2019; vorne Erw. 2.4.). Diese wurden vorab den Fachvertretern des Kantons vorgelegt und gerichtsintern auf Übereinstimmung (im Grundsatz) mit der an der zweiten Verhandlung gefundenen Einigung geprüft. Anschliessend wurde das Dossier an den Gesuchgegner weitergeleitet.

Die Parteien stimmten dem geänderten Projekt nach einigem Hin und Her zu. Mit Unterstützung des Präsidenten wurde auch eine Einigung über den beantragten vorzeitigen Besitzantritt gefunden. Die Gesuchstellerin sollte per 2. Dezember 2019 in den Besitz der Abtretungsflächen eingewiesen werden. Sie hatte dem Gesuchgegner auf dieses Datum hin die Realersatzfläche (Parzelle L) zu übereignen.

Die Einwände gegen die Enteignung als solche (Bach und Friedhof) wurden mit der Einigung zum Bachausbauprojekt hinfällig.

4.2.

Mit Beschluss vom 12. August 2019 wurde das Verfahren, soweit es Einwendungen gegen die Enteignung als solche (Bachprojekt und Friedhoferweiterung) betraf, als gegenstandslos geworden, soweit es Einwendungen gegen das Bachsanierungsprojekt betraf, als durch Einigung erledigt beschrieben. Das separate Verfahren 4-EV.2019.11 betreffend die vorzeitige Besitzeinweisung wurde als durch Einigung erledigt beschrieben.

Der Beschluss vom 12. August 2019 wurde unangefochten rechtskräftig.

5.

5.1.

Der Präsident des SKE setzte dem Gesuchgegner Frist für allfällige Bereinigungen und Ergänzungen der Entschädigungsbegehren (Einschreiben vom 19. September 2019). Mit Eingabe vom 14. Oktober 2019 stellte dieser folgende bereinigte Anträge:

- "1.1. Es sei die Parzelle L dem Enteigneten zuzuweisen unter Abgeltung der Mehrzuteilung mit CHF 3'000.00 durch den Enteigneten. Die Parzelle L sei mit einem Fahrwegrecht von und zur O-Strasse zu erschliessen.

Es sei von der Liegenschaft K in U. Realersatz zu leisten. Der Enteignete will kein Geld, sondern Realersatz.

- 1.2. Es sei das enteignete Land in der ZOBA mit mindestens CHF 662'850.00 zu entschädigen (CHF 450.00/m²). E. hat die Entschädigung so geschätzt. Richterliches Ermessen und das Beweisergebnis bleiben vorbehalten.
- 1.3. Es seien die in B/II/4.5. ermittelten Entschädigungen für die Erschwerung der Bewirtschaftung von ca. CHF 28'514.00 zuzusprechen.
- 1.4. Die Enteignungsentschädigung sei ab Besitzergreifung zu verzinsen.
- 1.5. Für die vorübergehend beanspruchte Fläche sei der ortsübliche Pachtzins dem Enteigneten zu entrichten. Abzugelten seien ferner Rekultivierungskosten und Ernteeinbussen als Folge der Überbeanspruchung.

- 1.6. Ferner sei der Ausfall der Direktzahlungen und der Kulturbeiträge seit 3 Jahren zu ersetzen.
- 1.7. Die Enteignerin habe die Kosten von Geometer und Grundbuch sowie die Grundstückgewinn- oder Liquidationsgewinnsteuern zu tragen.
- 1.8. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Enteignerin.

2. Begehren aufgrund der Projektbereinigung

- 2.1. Soweit die Pufferstreifen (Pflanzenschutzmittelverbot, Düngeverbot) über den Gewässerraum hinaus ins Landwirtschaftsland reichen (2'160 m²), sei dafür eine Ertragsausfallentschädigung zuzusprechen.
- 2.2. Sie wollen gemäss Protokoll vom 9. Januar 2019 (S. 13) die Drainagefrage als Entschädigungsfrage behandeln.

Wir beantragen, dass die Enteignerin für das Funktionieren der Drainage dem Enteigneten eine 5-jährige Garantie gewährt.
- 2.3. Es sei der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte auf der Parzelle I zu löschen, falls die Altlast die Parzelle I nicht mehr beschlägt.
- 2.4. U.K. & E.F."

Das Schreiben wurde der Gegenseite am 15. Oktober 2019 zur abschliessenden Stellungnahme unterbreitet.

5.2.

Der Gemeinderat Q. hielt mit Protokollauszug vom 25. November 2019 an den bereits beschlossenen Entschädigungen für den Landerwerb fest. Das sind: Fr. 8.50/m² Abtretungsfläche, soweit diese nicht durch Realersatz (Parzelle L) abgegolten ist, Fr. 6'173.00 für den Mehraufwand bei der Bewirtschaftung, Ertragsausfallentschädigung gemäss Wegleitung des Schweizer Bauernverbands für die vorübergehend beanspruchte Fläche, keine Entschädigung für den Pufferstreifen, kein Ersatz der anfallenden Steuern. Der Ersatz der entfallenen Direktzahlungen sei zu prüfen. Verfahrenskosten und Parteientschädigung seien von A. zu bezahlen. Diese Eingabe wurde dem Gegenanwalt am 2. Dezember 2019 zur Kenntnis gebracht. Dieser ersuchte mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 um Einräumung einer Frist für die Replik auf die Eingabe des Gemeinderats bis 20. Januar 2020. Dem wurde mit Antwortschreiben des Präsidenten vom 4. Dezember 2019 entsprochen.

5.3.

Am 8. Januar 2020 ging beim Gericht die Replik vom 7. Januar 2020 ein. Diese wurde dem Gemeinderat Q. am 10. Januar 2020 zur Kenntnis gebracht.

5.4.

Mit Schreiben vom 23. Januar 2020 teilte der Gemeinderat Q. dem Gericht mit, dass er sich anwaltlich vertreten lasse und ersuchte um Erstreckung der gesetzten Frist. Letzteres wurde ohne weiteres gewährt (Schreiben vom 27. Januar 2020).

Mit Duplik vom 27. Februar 2020 liess die Gesuchstellerin folgende Anträge stellen:

- "1. Die Gesuchgegnerin [richtig: Gesuchstellerin] sei zu verpflichten, dem Gesuchsteller [richtig: Gesuchgegner] die Parzelle L unentgeltlich abzutreten. Es sei festzustellen, dass dieser Realersatz bereits erfolgt ist.

Im Sinne eines Minderwertausgleichs sei die Gemeinde zu verpflichten, dem Enteigneten CHF 7'327 zu bezahlen. Es sei festzustellen, dass diese Zahlung bereits erfolgt ist.

[Die Parteirollen werden konsequent vertauscht. Darauf wird in den weiteren Anträgen nicht mehr hingewiesen.]

2. Die Gesuchgegnerin sei zu verpflichten, dem Gesuchsteller für die Erschwerung der Bewirtschaftung CHF 6'173 zu bezahlen. Es sei festzustellen, dass diese Zahlung bereits erfolgt ist.
3. Die Gesuchgegnerin sei zu verpflichten, dem Gesuchsteller für die vorübergehend beanspruchte Fläche eine Entschädigung nach der Wegleitung für die Schätzung von Kulturschäden des Schweizerischen Bauernverbandes zu bezahlen.
4. Die Gesuchgegnerin sei zu verpflichten, die Kosten von Geometer und Grundbuch zu bezahlen.
5. Die über Ziff. 1 und Ziff. 2 hinausgehenden Begehren des Gesuchstellers seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
6. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Gesuchgegnerin
 - a) im Sinne eines Entgegenkommens die Sträucher und Anlagen des Schrebergartens und die Holzbaracke im Rahmen der Bauarbeiten für die Sanierung des B-Bachs entfernen und diese Umgebung instandstellen wird;
 - b) das in ihrer Macht als Baubewilligungsbehörde Stehende tut, um die rechtlichen Voraussetzungen für den vom Gesuchsteller gewünschten Zugang ab der O-Strasse zu verschaffen;
 - c) dem Gesuchsteller eine Entschädigung für die vorübergehend beanspruchte Fläche nach der Wegleitung für die Schätzung von Kulturschäden des Schweizerischen Bauernverbandes bezahlen wird.

7. Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen."

Diese Eingabe wurde dem Gegenanwalt am 28. Februar 2020 zur Kenntnis gebracht.

5.5.

Am 17. April 2020 liess sich der Vertreter des Gesuchgegners zur Duplik vernehmen und stellte folgende Rechtsbegehren:

- "1. Es sei festzustellen, dass die Handänderung an Liegenschaft L in Q. erst am 21. Januar 2020 dem Grundbuchamt V. zur Eintragung angemeldet worden ist, statt per 2. Dezember 2019.
2. Für die Fläche von 862 m² sei Realersatz zu Lasten von Liegenschaft K. in U. zur Liegenschaft D in U. zu schlagen.
3. Für die Erschwerung der Bewirtschaftung ist ein Betrag von ca. CHF 28'514.00 zu bezahlen.
4. Die Enteignerin sei zu verpflichten, dem Enteigneten für die vorübergehend beanspruchte Fläche eine Entschädigung im Umfange des ortsüblichen Pachtzinses zu bezahlen.

Abzugelten seien ferner Rekultivierungskosten und Ernteeinbussen als Folge der Überbeanspruchung des Bodens (Ertragsausfallentschädigung durch SBV festgesetzt).

5. Die Enteignungsentschädigungen seien ab Besitzergreifung (2. Dezember 2019) zu verzinsen.
6. Es sei der Ausfall der Direktzahlungen und der Kulturbeiträge seit 3 Jahren zu ersetzen.
7. Die Enteignerin habe die Kosten von Geometer und Grundbuch sowie die Grundstückgewinnsteuern oder Liquidationsgewinnsteuern zu tragen.
8. Offene Begehren aufgrund der Projektbereinigung:
 - 8.1. Soweit die Pufferstreifen (Pflanzenschutzmittelverbot, Düngeverbot) über den Gewässerraum hinaus ins Landwirtschaftsland reichen (2'160 m²), sei dafür eine Ertragsausfallentschädigung zuzusprechen.
 - 8.2. Das Spezialverwaltungsgericht wollte gemäss Protokoll vom 9. Januar 2019 (S. 13) die Drainagefrage als Entschädigungsfrage behandeln.

Wir beantragen, dass die Enteignerin für das Funktionieren der Drainage dem Enteigneten eine 5-jährige finanzielle Garantie gemäss SIA 118 gewährt.

- 8.3. Es sei der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte auf der Parzelle I zu löschen, falls die Altlast die Parzelle I nicht mehr beschlägt, analog dem Fall F..

9. Die Enteignete habe auf Liegenschaft L (Realersatz) die Sträucher, Anlagen des Schrebergartens und die Holzbaracke auf ihre Kosten bis Ende Mai 2020 zu entfernen und die Fläche zu rekultivieren.

Zu bereinigen sei auch das Problem mit der Vernässung.

Für diese Fläche sei vom 2. Dezember 2019 bis zur Ansaat auf dieser Fläche eine Ernteausfallentschädigung zu bezahlen.

10. Die Zu- und Wegfahrt von der O-Strasse zur Liegenschaft L sei rechtlich (Dienstbarkeit) im Grundbuch sicherzustellen; Kosten zu Lasten der Enteignerin.

11. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Enteignerin."

Die Stellungnahme wurde dem Vertreter der Gegenseite am 20. April 2020 zur Kenntnis gebracht. Er hat sich dazu nicht mehr vernehmen lassen. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

6.

Am 2. Juni 2020 reichte der Vertreter des Gesuchgegners weitere Unterlagen ein, die dem Gegenanwalt am 3. Juni 2020 zur Kenntnis gebracht wurden.

7.

7.1.

Am 24. August 2020 liess sich der Vertreter des Gesuchgegners unaufgefordert zu diversen Punkten vernehmen. Er liess eine Kopie davon direkt eingeschrieben dem Gemeinderat Q. zukommen. Dieser antwortete darauf mit Protokollauszug vom 31. August 2020 (Eingang beim Gericht 8. September 2020).

7.2.

Das Gericht liess am 15. September 2020 dem Vertreter der Gesuchstellerin, der bis dahin nicht bedient worden war, beide Eingaben, sowie dem Vertreter des Gesuchgegners die Eingabe der Gegenseite zur Kenntnis zukommen. Ein weiterer Schriftenwechsel zu den angeschnittenen Punkten wurde ausgeschlossen. Es könne an der Verhandlung dazu Stellung genommen werden.

8.

Kurz davor, am 8. September 2020, teilte der Präsident den Parteivertretern per E-Mail mit, dass der im Verfahren mitwirkende Fachrichter M. kurzfristig von seinem Amt zurückgetreten sei. Die Verhandlung werde daher nicht wie angekündigt im laufenden Jahr stattfinden, sondern erst nach der Wahl des neuen landwirtschaftlichen Fachrichters.

9.

9.1.

Am 9. Juni 2021 führte das Gericht eine Verhandlung mit Augenschein durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1).

Bei dieser Gelegenheit wurden die Begehren teils angepasst und ergänzt. Neu vorgetragen wurde, dass die Bachuferbepflanzung den erforderlichen Grenzabstand nicht einhalte (Protokoll S. 4 f.), dass der Boden sich an den Stellen, wo die Drainagen gefasst worden sind, abgesenkt habe, was bisher nicht behoben worden sei (Protokoll S. 6), dass es seit der Bachöffnung am Rande der Parzelle I neue Vernässungen gebe (Protokoll S. 6) und dass der von Altlasten betroffene Abschnitt der Parzelle I, auf welcher auch der umstrittene Kontrollschacht steht, von der Gemeinde zu übernehmen sei, so dass der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte gelöscht werden könne (Protokoll S. 7). Weiter wurde der Streit über einen zugestandenermassen nicht mit dem vorliegenden Verfahren in Zusammenhang stehenden, versehentlich durch die Gemeinde abgemähten Ökostreifen vorgetragen (Protokoll S. 25).

9.2.

Die Rechts- und die Sachlage wurden besprochen, die Begehren einzeln diskutiert (Protokoll passim). Nach einer anschliessenden Zwischenberatung unterbreitete das Gericht den Parteien folgenden Einigungsvorschlag (Protokoll S. 23 f.):

- Es gibt keinen zusätzlichen Realersatz über die Parzelle L hinaus, welche vorab die Abtretungen für die Bachsanierung ersetzt.
- Die Abtretungsfläche an die Friedhoferweiterung (Zone öBA) wird mit der verbleibenden Realersatzfläche (Parzelle L), und die davon nicht mehr gedeckte Mehrfläche von 862 m² mit Fr. 8.50/m² entschädigt.
- Die Bewirtschaftungerschwernisse auf den Restflächen (nach Abtretungen) wird mit pauschal Fr. 12'000.00 entschädigt.
- Die über die Schutzzone hinausreichende Pufferzone (403 m² mit Pflanzenschutzmittelverbot, auf 5 m² zusätzlich mit Düngeverbot) wird mit einer Pauschale von Fr. 1'000.00 entschädigt.
- Die vorübergehend beanspruchten Flächen (aufgerundet vier Aren während zwei Jahren) werden mit pauschal Fr. 400.00 entschädigt.
- Die infolge Zuweisung zur Zone öBA entfallenen Direktzahlungen und Kulturbeiträge während drei Jahren werden mit pauschal Fr. 1'200.00 ersetzt.
- Die mit Altlasten und Kontrollschacht belastete Teilfläche der Parzelle I wird zusätzlich neu an die Gemeinde Q. abgetreten. Der zusätzliche Landerwerb von geschätzt maximal 100 m² wird mit pauschal Fr. 850.00 entschädigt.
- Die Vernässung auf der Parzelle L wird mit Fr. 100.00 entschädigt.

Hinzu kommt der von der Gemeinde anerkannte Ertragsausfall von Fr. 150.00.

Vom Total von Fr. 23'027.00 ist die beim vorzeitigen Besitzantritt geleistete Abschlagszahlung von Fr. 13'500.00 abzuziehen. Die verbleibende (aufgerundete) Differenz von Fr. 10'000.00 ist A. auszusahlen.

- Die Vernässung auf der Parzelle I ist durch Einzug einer Drainageleitung zu beheben. Ebenso sind die Absenkungen im Bereich der neu gefassten Drainagen aufzufüllen.
- Zugunsten der Parzelle L ist ein Wegrecht ab der O-Strasse über die Uferschutzzone im Grundbuch einzutragen.
- Die reduzierten Verfahrenskosten gehen zu Lasten der Gemeinde.
- Die Gemeinde bezahlt dem Enteigneten einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 15'000.00.

Beide Parteien stimmten diesem Vorschlag zu (Protokoll S. 24 und S. 26).

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass an der Verhandlung seitens des Bauverwalters von Q. noch die Abgabe der Kanal-TV-Aufnahmen zu den neu gefassten Drainage-Ausgängen versprochen wurde (Protokoll S. 20/26).

Die angestrebte Löschung des Eintrags der Parzelle I im Altlastenkataster kann erst nach der Eintragung der neu vereinbarten Handänderung erfolgen.

10.

Die Einigung liegt innerhalb der gesetzlichen Vorgaben und verletzt keine Interessen privater Dritter (Michael Merker, Rechtsmittel, Klagen und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 - 72 [alt]VRPG, Zürich 1998, § 58 N 12). Das Verfahren kann demnach als durch Einigung erledigt abgeschlossen werden.

11.

Die Entschädigung wird 20 Tagen nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig (§ 146 Abs. 1 BauG).

12.

Die reduzierten Kosten des Verfahrens (inklusive des ersten Teils bis zum Teilentscheid betreffend Einwände gegen das Bachprojekt und die Enteignung als solche, sowie inklusive das Verfahren betreffend die vorzeitige Besitzeinweisung 4-EV.2019.11, Erw. 4.2.) werden vereinbarungsgemäss der Einwohnergemeinde Q. auferlegt.

Die Gemeinde Q. hat dem Gesuchgegner, ebenfalls gemäss Vereinbarung, einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 15'000.00 zu bezahlen.

Das Gericht beschliesst:

1.

Es wird festgestellt, dass sich die Parteien auf das Folgende geeinigt haben:

1.1.

A. tritt der Gemeinde ab der Parzelle H 1'378 m² (607 m² an den Bach, 771 m² an den Friedhof), ab der Parzelle J 3'403 m² (2'701 m² an den Bach, 702 m² an den Friedhof) sowie ab der Parzelle I 1'461 m² (an den Bach sowie die altlastenbelastete Teilfläche) ab.

1.2.

Die Abtretungen sowie weitere Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit dem Bachprojekt werden von der Gemeinde Q. wie folgt entschädigt:

- Es gibt keinen zusätzlichen Realersatz über die Parzelle L hinaus, welche vorab die Abtretungen für die Bachsanierung ersetzt.
- Die Abtretungsfläche an die Friedhoferweiterung (Zone öBA) wird mit der verbleibenden Realersatzfläche (Parzelle L), und die davon nicht mehr gedeckte Mehrfläche von 862 m² mit Fr. 8.50/m² entschädigt.
- Die Bewirtschaftungerschwernisse auf den Restflächen (nach Abtretungen) wird mit pauschal Fr. 12'000.00 entschädigt.
- Die über die Schutzzone hinausreichende Pufferzone (403 m² mit Pflanzenschutzmittelverbot, auf 5 m² zusätzlich mit Düngeverbot) wird mit einer Pauschale von Fr. 1'000.00 entschädigt.
- Die vorübergehend beanspruchten Flächen (aufgerundet vier Aren während zwei Jahren) werden mit pauschal Fr. 400.00 entschädigt.
- Die infolge Zuweisung zur Zone öBA entfallenen Direktzahlungen und Kulturbeiträge während drei Jahren werden mit pauschal Fr. 1'200.00 ersetzt.
- Die mit Altlasten und Kontrollschacht belastete Teilfläche der Parzelle I wird zusätzlich neu an die Gemeinde Q. abgetreten. Der zusätzliche Landerwerb von geschätzt maximal 100 m² wird mit pauschal Fr. 850.00 entschädigt.
- Die Vernässung auf der Parzelle L wird mit Fr. 100.00 entschädigt. Hinzu kommt der von der Gemeinde anerkannte Ertragsausfall von Fr. 150.00.

Vom Total von Fr. 23'027.00 ist die beim vorzeitigen Besitzeintritt geleistete Abschlagszahlung von Fr. 13'500.00 abzuziehen. Die verbleibende (aufgerundete) Differenz von Fr. 10'000.00 ist A. auszuführen.

- Die Vernässung auf der Parzelle I ist durch Einzug einer Drainageleitung zu beheben. Ebenso sind die Absenkungen im Bereich der neu gefassten Drainagen aufzufüllen.
- Zugunsten der Parzelle L ist ein Wegrecht ab der O-Strasse über die Uferschutzzone im Grundbuch einzutragen.
- Die reduzierten Verfahrenskosten gehen zu Lasten der Gemeinde.
- Die Gemeinde bezahlt dem Enteigneten einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 15'000.00.

2.

Gestützt auf diese Einigung wird das Verfahren als erledigt von der Kontrolle des SKE abgeschrieben.

3.

Die Entschädigung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziffer 1.2. ist zu 1.5 % (ab 2. Dezember 2019 – 2. März 2020) bzw. mit 1.25 % ab 3. März 2020 zu verzinsen.

4.

4.1.

Die Gesuchstellerin wird ermächtigt, zu gegebener Zeit nach Vorliegen der Mutationstabelle des Geometers und unter Nachweis der geleisteten Zahlung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziffern 1.2. und 3. die Rechtsänderung dem Grundbuchamt V. anzumelden.

4.2.

Alle mit der Enteignung gemäss vorstehenden Dispositiv-Ziffern 1.1. und 1.2. verbundenen Kosten inkl. Vermarktungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten werden von der Gesuchstellerin übernommen.

5.

5.1.

Die Kosten des Verfahrens von pauschal Fr. 7'500.00 sind von der Gesuchstellerin zu bezahlen.

5.2.

Die Gesuchstellerin bezahlt dem Gesuchgegner einen pauschalen Parteikostenersatz von Fr. 15'000.00.

Zustellung

- Vertreter der Gesuchstellerin (2)
- Vertreter des Gesuchgegners (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Landschaft und Gewässer, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 9. Juni 2021

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig