

4-EV.2020.32

Urteil vom 30. Januar 2024

Besetzung Präsident B. Wehrli
Richterin C. Hofer Schmid
Richter P. Kühne
Richter T. Plüss
Richter U. Bolliger
Gerichtsschreiberin C. Dürdoth

Gesuchsteller ***Kanton Aargau***

vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Abteilung
Tiefbau, Sektion Landerwerb, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

dieses vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus 4,
5401 Baden

Gesuchgegnerin **A._____ AG**

vertreten durch lic. iur. Luc Humbel, Rechtsanwalt, Bahnhofplatz 13,
Postfach 460, 5200 Brugg AG

Gegenstand Q._____ P; Rechtserwerb für Umfahrung (formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Der Kanton Aargau baute in Q._____ eine Umfahrungsstrasse. Das Projekt gliederte sich in zwei Abschnitte, Abschnitt 1 R-Strasse bis XY und Abschnitt 2 R-Strasse bis S-Strasse. Die beiden Projektteile lagen vom tt. Juni 2012 bis tt. Juli 2012 öffentlich auf. Dem Vorhaben erwuchs massiver Widerstand.

Der Regierungsrat genehmigte am tt. März 2013 beide Projektteile. Gegen die Beschlüsse wurden Rechtsmittel ergriffen, in deren Folge das Verwaltungsgericht die Genehmigung des Abschnitts 1 und das Bundesgericht die Genehmigung des Abschnitts 2 aufhoben. Daraufhin wurden Projektänderungen vorgenommen (Strassenverlegung im Bereich XZ und Gestaltung XV), die vom 4. Januar 2016 bis 2. Februar 2016 öffentlich aufgelegt wurden.

Der Regierungsrat genehmigte mit zwei Beschlüssen, je vom 17. Januar 2018, beide Projektteile jeweils in der Fassung vom 29. Februar 2012 mit Änderungen bis 15 Juni 2016 (Abschnitt 1: RRB Nr. 2018-000031) bzw. mit Änderungen bis 25. Februar 2013 (Abschnitt 2: RRB Nr. 2018-000033) und erteilte das Enteignungsrecht (§ 132 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993).

Vom Strassenbauprojekt (Abschnitt 1) ist u.a. auch die A._____ AG als Eigentümerin der Parzellen aaa, bbb und ccc betroffen. Ihre Einwendungen vom 2. Februar 2016 gegen das Projekt wurden nach Zusicherungen des Regierungsrats mit Beschluss vom 17. Januar 2018 abgeschrieben (RRB Nr. 2018-000029).

A.2.

Von den projektbetroffenen Grundstücken der A._____ AG sind ca.258 m² abzutreten (ca. 251 m² ab Parzelle aaa; ca. 7 m² ab Parzelle bbb), ca. 200 m² werden zugeteilt (ca. 28 m² an Parzelle bbb; ca. 172 m² an Parzelle ccc) und ca. 339 m² werden vorübergehend beansprucht (ca. 166 m² der Parzelle aaa; ca. 133 m² der Parzelle bbb; ca. 40 m² der Parzelle ccc).

Die Grundeigentümerin und der Kanton konnten sich über die Entschädigungen für die erforderlichen Eingriffe nicht einigen. Hingegen fanden sie eine Einigung betreffend die vorzeitige Inanspruchnahme der projektbetroffenen Grundstücke, so dass mit den Bauarbeiten in beiden Abschnitten gleichzeitig begonnen werden konnte (Vereinbarung vom tt. März 2020, Gesuch des BVU vom 8. Oktober 2020, S. 2).

Die vorzeitige Inbesitznahme war nach Angaben der Gesuchgegnerin am tt. Juni 2020 (Eingabe vom 16. November 2020, S. 13). Dieses Datum wurde vom Gesuchsteller mit Schreiben vom 14. Juni 2023 bestätigt.

Alle übrigen Rechtserwerbe wurden einvernehmlich geregelt.

B.1.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) ersuchte das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), mit Eingabe vom 8. Oktober 2020, das Enteignungsverfahren gemäss §§ 150 ff. BauG für das umschriebene Vorhaben (A.1.) einzuleiten.

B.2.

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2020 wies der Präsident des SKE den Gemeinderat Q._____ an, die Enteignungsakten vom tt. Oktober 2020 bis tt. November 2020 zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Gleichzeitig forderte er die A._____ AG auf, innert der Auflagefrist Begehren nach § 152 BauG schriftlich anzumelden.

B.3.

Die A._____ AG beauftragte daraufhin Rechtsanwalt Luc Humbel, Brugg. Dieser informierte das Gericht mit Schreiben vom 27. Oktober 2020 über das Vertretungsverhältnis und ersuchte um Akteneinsicht. Er wurde am 28. Oktober 2020 telefonisch auf die Aktenaufgabe bei der Gemeinde hingewiesen.

Am 16. November 2020 reichte er für die Klientin ein Entschädigungsbegehren mit folgenden Anträgen ein:

- "1.
Die A._____ AG sei für die erlittene Enteignung gesamthaft (inkl. Inkonvenienzentschädigung) mit einem Betrag von Fr. 2'748'544.00 zuzüglich Zins zu 1,5 % ab 29. Juni 2020 aus der Staatskasse zu entschädigen.
2.
Eventualiter ist die Enteignung bei Parzelle Nr. bbb um 96 m² und bei Parzelle ccc um 17 m² auszudehnen.
3.
Unter den ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Enteigners."

B.4.

Das BVU nahm innert mehrfach erstreckter Frist Stellung zum Entschädigungsbegehren (Eingabe vom 15. Februar 2021). Es beantragt:

- "1. Die Begehren der Gesuchgegnerin seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. 2.1 Der Rechtserwerb sei gemäss beiliegendem Entwurf des Enteignungsvertrags zu genehmigen.

- 2.2 Eventualiter sei der Gesuchgegnerin der Mehrwert des Fuss- und Fahrwegrechts z.G. der Gesuchgegnerin anzurechnen bzw. der Entschädigung in Abzug zu bringen.

Der übrige Rechtserwerb sei gemäss beiliegendem Entwurf des Enteignungsvertrages zu genehmigen.

3. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen."

B.5.

Der Vertreter der Gesuchgegnerin reichte nach mehrfach erstreckter Frist am 7. Juni 2021 die Duplik ein. Die Begehren wurden wie folgt geändert: Der Entschädigungsbetrag wurde auf Fr. 2'759'107.00 erhöht (Antrag Ziff. 1) und es wurde eine zusätzliche Entschädigung für den vergrösserten Grenzabstand zur Strassenparzelle gefordert (Antrag Ziff. 2).

B.6.

Ebenfalls am 7. Juni 2021 teilte Rechtsanwalt Alexander Rey dem Gericht mit, dass er den Kanton im vorliegenden Verfahren vertrete. Innert erstreckter Frist reichte er am 16. August 2021 die Vernehmlassung zur Duplik ein. Die Anträge wurden wie folgt ergänzt:

- "1. Gestützt auf die obigen Ausführungen wird an den Begehren in der Stellungnahme vom 15. Februar 2021 festgehalten.
2. Ergänzend wird festgehalten, dass der Kanton bereit ist, als absoluten Landwert der Parzellen aaa, bbb und ccc CHF 460.00/m² zu akzeptieren. Entsprechend erhöht sich die beantragte Entschädigung für in der Ar I liegende, abzutretende Flächen ab Parzelle aaa (209 m²) auf CHF 115.00/m² und ab Parzelle bbb (7 m²) auf CHF 253.00/m². Das Entschädigungsangebot für die vom einzuräumenden Fuss- und Fahrwegrecht auf den Parzellen bbb und ccc betroffenen Flächen beläuft sich neu auf Fr. 77.00/m².
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Enteigneten."

B.7.

Der Vertreter der Gesuchgegnerin nahm innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 1. Oktober 2021 Stellung zur Eingabe der Gegenseite vom 16. August 2021. Es stellte folgende neue Anträge:

- "1.
Die Eingabe des Kanton Aargau vom 16. August 2021 sei gesamthaft aus dem Recht zu weisen.
2.
Eventualiter:
Die Eingabe sei in diesen Teilen aus dem Recht zu weisen:
Randziffern: 3-6, 10-19, 33, 49-56, 73-76 sowie 81-88.
- 3.

An den Anträgen in der Duplik vom 7. Juni 2021 wird vollumfänglich festgehalten."

Darauf antwortete der Vertreter des Gesuchstellers mit Eingabe vom 29. Oktober 2021. Der Vertreter der Gesuchgegnerin gab am 17. Januar 2022, nach mehrfach erstreckter Frist, die letzten Bemerkungen ab. Diese wurden der Gegenseite am 18. Januar 2022 zur Kenntnis gebracht. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

C.

Mit E-Mail vom 16. Februar 2023 ersuchte das Gericht das kantonale Steueramt (KStA) um eine Übersicht der in der Gemeinde Q._____ erzielten Baulandpreise von Juni 2015 bis Juni 2020. Das Gewünschte ging am 28. Februar 2023 beim Gericht ein. Da in der Gemeinde Q._____ kaum Vergleichspreise vorhanden waren, wurde die Anfrage auf die Gemeinden T._____, U._____, V._____, W._____, X._____ und Y._____ ausgedehnt (E-Mail vom 1. März 2023). Die Vergleichspreise aus den umliegenden Gemeinden wurden dem Gericht am 11. April 2023 übermittelt.

D.1.

Mit Beweisanordnung vom 13. März 2023 forderte der Präsident des SKE die Parteien auf, dem Gericht bis 14. Juni 2023 verschiedene Dokumente einzureichen und diverse Fragen zu beantworten.

D.2.

Dieser Aufforderung kamen der Gesuchsteller und die Gesuchgegnerin jeweils mit Eingabe vom 14. Juni 2023 nach.

Mit Schreiben vom 19. Juni wurden die beiden Eingaben der jeweiligen Gegenpartei übers Kreuz zur Kenntnis gebracht.

E.1.

Die ursprünglich für den 27. September 2023 geplante Verhandlung wurde aufgrund einer Terminkollision auf den 29. November 2023 verschoben (Vorladung vom 21. Juli 2023).

E.2.

Das Gericht führte am 29. November 2023 eine Augenscheinverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll S. 2). Die eingeholten Vergleichspreise wurden mit den Parteien diskutiert. Die Parteien ersuchten daraufhin um schriftliche Bekanntgabe der Vergleichsgrundstücke sowie um Ansetzung einer Frist, um dazu Stellung nehmen zu können (Protokoll, S. 9 f.).

F.1.

Mit Schreiben vom 30. November 2023 brachte das Gericht den Parteien eine Übersicht über die Vergleichsgrundstücke aus den Gemeinden

W._____, T._____ und U._____ zur Kenntnis. Den Parteien wurde freigestellt, bis 8. Januar 2024 dazu Stellung zu nehmen.

F.2.

Der Gesuchsteller nahm mit Schreiben vom 18. Dezember 2023 Stellung zu den Vergleichsgrundstücken.

Die Gesuchgegnerin äusserte sich mit Schreiben vom 3. Januar 2024 zu den Vergleichsgrundstücken.

Am 10. Januar 2024 wurden die Eingaben der jeweiligen Gegenpartei übers Kreuz zur Kenntnis gebracht.

G.

Anschliessend wurde der Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG, SAR 155.200]).

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Projektbewilligung mit Erteilung des Enteignungstitels liegt vor (A.1.), die Auflage der Enteignungsakten hat ordnungsgemäss stattgefunden (B.2.) und die Gesuchgegnerin reichte die Begehren nach § 152 BauG fristgerecht ein (B.3.).

1.2.

Das SKE vollzieht die Vorschriften über die Enteignung und entscheidet über unerledigte Entschädigungsforderungen und Begehren um Ausdehnung der Enteignung sowie um Sachleistungen (§§ 148 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauG), wobei es die gleichen Verfahrensregeln anwendet, wie sie vor Verwaltungsgericht gelten (§ 149 Abs. 1 BauG). Die sachliche Zuständigkeit des SKE ist gegeben.

Die A.____ AG ist als Eigentümerin der vom Bauprojekt betroffenen und daher in das Enteignungsverfahren einbezogenen Parzellen aaa, bbb und ccc ohne weiteres zur Einreichung von Begehren legitimiert (§§ 151 und 152 BauG).

1.3.

Auf das Begehren der Gesuchgegnerin ist einzutreten.

2.

Vorliegend ist die Entschädigung für die verschiedenen Eingriffe in das Eigentum der Gesuchgegnerin strittig. Nicht strittig ist die Enteignung an sich. Die Gesuchgegnerin hat der vorzeitigen Besitzergreifung im Vorfeld der Einleitung des Enteignungsverfahrens zugestimmt (vorne A.2.) und damit konkludent auch die Enteignung an sich anerkannt.

3.

3.1.

Vorab ist der formelle Antrag der Gesuchgegnerin, die Eingabe des Kantons vom 16. August 2021 sei gesamthaft oder zumindest in wesentlichen Teilen aus dem Recht zu weisen, zu behandeln. Sie argumentiert, die Gegenseite hätte sich nur zu Neuerungen der Duplik äussern dürfen, stattdessen habe sie einen dreifachen Schriftenwechsel zu initiieren versucht. Der Kanton habe spät noch einen Anwalt mit der Vertretung beauftragt, was aber keine Begründung dafür sein könne.

3.2.

Dem hält der Gesuchsteller entgegen, das aargauische Verwaltungsrechtspflegegesetz kenne kein Novenverbot, es gelte die uneingeschränkte Untersuchungsmaxime, selbst im Beschwerdeverfahren. Das müsse im erstinstanzlichen Verfahren erst recht gelten, auch vor der Verwaltungsjustizbehörde. Es könnten jederzeit neue rechtliche oder tatsächliche Ausführungen gemacht werden. Der Streitgegenstand sei nicht verändert oder erweitert worden. Der Antrag sei daher abzuweisen. Da der Gesuchsteller die Verfahrens- und notwendigen Vertretungskosten zu tragen habe, entstehe der Gesuchgegnerin durch den allenfalls verursachten Mehraufwand auch kein Nachteil (Eingabe vom 29. Oktober 2021 S. 1 f.).

3.3.

Das Gericht ist gehalten, den Sachverhalt unter Mitwirkung der Parteien zu ermitteln (Untersuchungsmaxime; § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 VRPG) und ihnen das rechtliche Gehör zu gewähren (§ 21 VRPG). In Prozessen besteht gemäss Bundesgericht generell ein relativ weitgehendes Äusserungsrecht (vgl. die Bundesgerichtsentscheide BGE 1C_475/2009 vom 16. März 2010 Erw. 2.1 ff. mit Hinweis auf BGE 133 I 100, S. 101 ff und 133 I 98 S. 99 f.). Aufgrund des Untersuchungsgrundsatzes können echte und unechte Noven jederzeit eingebracht werden. Unzulässig wäre jedoch eine Änderung oder Erweiterung des Streitgegenstands. Verspätete Vorbringen können bei der Kostenverteilung berücksichtigt werden (Michael Merker, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 aVRPG, Zürich 1998, § 39 Rz 44 ff.).

3.4.

Nach der Praxis des SKE wird den Parteien Gelegenheit geboten, ihre Argumente möglichst vollumfänglich bereits vor Durchführung der mündlichen Verhandlung vorzutragen. Dazu sind in der Regel zwei, oft auch drei Schriftenwechsel notwendig. Das gilt insbesondere auch in den Enteignungsverfahren, in denen das Gericht die Entschädigung gemäss Verwaltungsgericht grundsätzlich originär festzulegen hat (Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 Erw. 4.1.), also anders als im Beschwerdeverfahren keinen Einspracheentscheid beurteilt. In der Regel suchen die Parteien vor Einleitung des Verfahrens zwar eine Einigung. An die in diesem Rahmen gemachten Angebote sind sie jedoch nicht gebunden. Rückkommen und Zusatzbegehren beider Parteien im Verlaufe des Verfahrens werden als zulässig erachtet. Entsprechend ist auch eine erst im späteren Verlauf des Schriftenwechsels abgegebene umfassende Stellungnahme entgegenzunehmen (Entscheidung des SKE [SKEE] 4-EV.2020.33 vom 17. November 2021 Erw. 4.3.).

Der Antrag, die Eingabe des Gesuchstellers vom 16. August 2021 vollumfänglich oder in Teilen aus dem Recht zu weisen, ist abzuweisen.

4.

4.1.

4.1.1.

Das Umfahrungsprojekt tangiert drei Parzellen der Gesuchgegnerin. Von der Parzelle aaa sind ca. 251 m² abzutreten, wodurch das Grundstück zerschnitten wird in die Restparzelle aaa mit 8'842 m² und in eine neue Parzelle mit 2'066 m². Auf 248 m² der Abtretungsfläche, die nach dem Bau der Umfahrungsstrasse unterhalb der Brücke liegen werden, wird zugunsten der jeweiligen Eigentümerin der Parzelle aaa ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt, wobei eine Nutzung dieser Fläche als Abstellplatz vorgesehen ist. Zudem werden 166 m² während des Baus vorübergehend beansprucht.

Von der Parzelle bbb sind ca. 7 m² abzutreten, ca. 28 m² werden zugeteilt und 133 m² werden vorübergehend beansprucht. Die Zuteilungsfläche sowie weitere 96 m² der Parzelle bbb werden mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Kantons Aargau (zwecks Böschungsunterhalt) belastet.

Der Parzelle ccc werden ca. 172 m² zugeteilt, 40 m² werden vorübergehend beansprucht. 134 m² der Zuteilungsfläche sowie weitere 17 m² der Parzelle ccc werden mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Kantons Aargau zwecks Unterhaltsarbeiten an der Umfahrungsstrasse belastet.

4.1.2.

Für die Eingriffe in die Parzelle aaa verlangt die Gesuchgegnerin eine Entschädigung von Fr. 250'113.00 (Duplik S. 4), für die Eingriffe in die Parzelle

bbb eine solche von Fr 122'267.00 (Duplik S. 16) und für die Eingriffe in die Parzelle ccc eine solche von Fr 20'173.00 (Duplik S. 18). Zudem fordert die Gesuchgegnerin Fr. 2'366'554.00 für Inkonvenienzen/Lärm. Insgesamt soll der Kanton eine Entschädigung von Fr. 2'759'107.00 bezahlen (Duplik S. 29).

4.1.3.

Der Kanton offeriert eine Entschädigung für die Abtretung des Landes in der Arbeitszone I (Zone Ar I) – basierend auf dem absoluten Landwert von Fr. 460.00/m² – von 115.00/m² für die Abtretung ab der Parzelle aaa (relativiert auf 25 %) bzw. von 253.00/m² für die Abtretung ab der Parzelle bbb (relativiert auf 55 %). Die Abtretungsfläche in der Grünzone (angrenzend an die XX) soll mit Fr. 10.00/m² entschädigt werden. Die Landzuteilungen sollen mit Fr. 170.00/m² angerechnet werden. Die Einräumung des Fuss- und Fahrwegrechts auf den Parzellen bbb und ccc werden mit Fr. 77.00/m² entschädigt, jene auf den Zuteilungsflächen mit Fr. 28.00/m². Für Mehraufwendungen künftiger Planungsleistungen und Lärmschutzmassnahmen sind Fr. 5'800.00 vorgesehen. Ausserdem sollen diverse Sachleistungen erbracht werden (Instandstellung beanspruchter Flächen, Kiesweg erstellen im Bereich Wegrechte, Bereitstellen einer Ersatzfläche für Mieter; vgl. Vertragsentwurf [Version vom 8. Oktober 2018], Eingabe vom 16. August 2021 S. 27).

4.2.

4.2.1.

Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 BV; § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau [KV; SAR 110.000] vom 25. Juni 1980; § 143 BauG). Das bedeutet, dass dem Enteigneten der durch die Enteignung entstehende Schaden voll auszugleichen ist. Er soll weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen, also nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie vorher (Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/Verena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesetzkommentar], Vorbemerkung zu den §§ 142-147 BauG, N 1; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2004 S. 205; Bundesgerichtsentscheid [BGE] 127 I 190; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band II, N 28 zu Art. 22ter der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [aBV] vom 28. Mai 1874; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich 2020, N 2407). Grundvoraussetzung eines Entschädigungsanspruchs ist auch im Enteignungsrecht die adäquate Kausalität zwischen dem geltend gemachten Schaden und dem Rechtsverlust (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, N 17 zu Art. 19 des Bundesgesetzes über die Enteignung [EntG; SR 711] vom 20. Juni 1930).

Gemäss § 143 Abs. 1 BauG sind dem Enteigneten alle Nachteile zu ersetzen, die aus dem Entzug seiner Rechte erwachsen. Das sind der Verkehrswert, bei Teilenteignungen ein allfälliger Minderwert des Restes sowie zusätzliche Nachteile im übrigen Vermögen als Folge der Enteignung (sog. Inkonvenienzen; Baugesetzkomentar, §§ 143-145 BauG, N 14). Diese Unterteilung soll der präzisen Ermittlung der Gesamtentschädigung dienen. Gleichwohl bildet die Entschädigung materiell und formell eine Einheit (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 13; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 193 aBauG N 1a; BGE 129 II 420 Erw. 3.2.1 in: Die Praxis [Pra] 2005 S. 280 mit weiteren Hinweisen).

4.2.2.

Dem Enteigneten ist jeweils grundsätzlich nur der objektive oder der subjektive Schaden zu ersetzen. Der erste bestimmt sich nach den Verkaufschancen des Enteignungsobjekts auf dem Markt, der zweite fragt nach dem besonderen Interesse des Eigentümers, gerade das Enteignungsobjekt weiter behalten und benutzen zu können. Der höhere der beiden Werte steht dem Enteigneten zu. Bei der in der Praxis üblichen Kumulationsmethode wird eine Entschädigung für den Verkehrswert des abzutretenden Rechts, für den Minderwert der Restliegenschaft und für Inkonvenienzen festgelegt. Es werden also dem Verkehrswert die weiteren Entschädigungskomponenten so weit zugeschlagen, als die subjektive Optik zu einem höheren Ergebnis führt und die Positionen nicht schon im Verkehrswert enthalten sind. Elemente der objektiven und subjektiven Betrachtungsweise dürfen jedoch nicht derart vermengt werden, dass unzulässige Doppelentschädigungen entstehen (VGE WBE.2010.188 vom 13. April 2011; BGE 1C_412/2018 / 1C_432/2018 vom 31. Juli 2019, Erw. 8.2; BGE 1C_414/2016 vom 27. März 2017, Erw. 5.3).

Der Schadensermittlung sind nur Tatsachen zugrunde zu legen, die im Schätzungszeitpunkt bereits gegeben sind oder die sich mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft ergeben bzw. sich ergeben hätten, wenn keine Enteignung stattfinden würde. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (BGE 134 II 72; 134 II 179).

4.2.3.

Die Höhe der Entschädigung ist grundsätzlich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des Spezialverwaltungsgerichts zu bemessen (§ 154 Abs. 2 Satz 2 BauG). Im Falle einer vorzeitigen Besitzeinweisung wird in ständiger Praxis aber auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der angeordneten vorzeitigen Besitzeinweisung abgestellt (vgl. VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, Erw. 2.2.1.2.).

Die Parteien haben sich auf eine vorzeitige Besitzergreifung geeinigt (vorne A.2.). Datum der Besitzergreifung und demnach Stichtag im vorliegenden Verfahren ist der 28. Juni 2020 (Schreiben des Gesuchstellers vom 14. Juni 2023; Protokoll S. 5, S. 8).

4.2.4.

Die Abtretungsfläche ist zum Verkehrswert zu entschädigen. Dieser ist, wenn immer möglich, mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode zu ermitteln. Von Preisen, die in letzter Zeit in der nahen Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land bezahlt worden sind, kann auf den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks geschlossen werden (BGE 114 Ib 286 Erw. 7 S. 295 f.; Hess/Weibel, a.a.O., N 80 zu Art. 19 EntG). Massgebend sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts grundsätzlich die in den letzten beiden Jahren vor dem Stichtag realisierten Preise (vgl. AGVE 2004, S. 207 ff.; VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 8). Dieser Rahmen kann je nach den konkreten Verhältnissen ausgedehnt werden (VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 16).

Nicht zustande gekommene Landverkäufe, d.h. blosse Offerten und Verhandlungspreise, sind für die Festlegung der enteignungsrechtlichen Entschädigung unbeachtlich (1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018, Erw. 3.3.).

4.2.5.

Zur Wertbestimmung einer Teilabtretungsfläche ab einem überbauten Grundstück wird vorab der absolute Landwert anhand der statistischen Methode ermittelt und dieser anschliessend – entsprechend der Bedeutung der Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück – angepasst (relativer Landwert; vgl. BGE 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4, 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3, und 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000, Erw. 4). Erhebliche, klar wahrnehm- und begründbare Wertdifferenzen tatsächlicher oder rechtlicher Art zwischen Abtretungsfläche und Restgrundstück sind in sachlich nachvollziehbaren Abstufungen vom berechneten absoluten Landwert in Abzug zu bringen. Zu berücksichtigen sind etwa der Einfluss der Abtretungsfläche auf die Ausnutzung und Überbaubarkeit des betroffenen Grundstücks, eine allfällige Gestaltungs- oder Erholungsfunktion der Abtretungsfläche oder bestehende kommerzielle Nutzungsmöglichkeiten (Gartenwirtschaft, Verkaufsstand, Werbefläche, Parkplatz; vgl. BGE 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3 – 5; zum Ganzen vgl. Entscheid des SKE [SKEE] 4-EV.2015.43 vom 22. Juni 2016 S. 7 f.). Auch die Realisierbarkeit allfälliger Nutzungsreserven auf bereits überbauten Grundstücken darf nicht ausser Acht gelassen werden (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in AGVE 2015, S. 201 f.).

Land innerhalb der Baulinie einer überbauten Liegenschaft hat einen tieferen Preis als jener des übrigen Grundstücks (BGE 1C_339/2013 vom

27. August 2013, Erw. 2.4). Die Schätzungspraxis im Enteignungsrecht macht für solche Teilflächen von bereits überbauten Parzellen (wegen fehlender direkter baulicher Nutzbarkeit) Abschläge in der Grössenordnung von 50 % (BGE 2C_729/2013 vom 3. April 2014, Erw. 6.3 mit Hinweisen). Selbst eine Reduktion von 75 % wirkt nicht konfiskatorisch, wenn die Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnützung des Grundstücks oder auf dessen Überbaubarkeit und auch keine gestalterische Bedeutung bzw. Erholungsfunktion hat (BGE 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 2.2 und 4.4).

Das Spezialverwaltungsgericht hat in seiner bisherigen Praxis bei der Festsetzung des relativen Landwerts den absoluten Landwert jeweils um 45 % bis 75 % reduziert (AGVE 2016, S. 381 ff., grundsätzlich bestätigt in VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 21 – 23; vgl. SKEE 4-EV.2019.25 vom 3. September 2020 Erw. 4.6. ff.).

4.2.6.

Die Festsetzung der angemessenen Entschädigung durch das SKE hat unabhängig vom Angebot, welches der Kanton dem Beschwerdeführer ursprünglich gemacht hat, zu erfolgen. Das Gericht muss dabei auch nicht zwingend von den vom Gesuchsteller verwendeten Bemessungsgrundlagen ausgehen (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 4.1.).

5.

5.1.

Die Parteien sind sich uneins, nach welcher Methode der Wert der abzutretenden Landflächen zu berechnen ist. Die Gesuchgegnerin vertritt die Auffassung, dass nicht genügend Vergleichsgrundstücke vorhanden seien, welche mit ihren Grundstücken hinsichtlich Lage, Erschliessung, Nutzungsmöglichkeiten und weiteren preisbestimmenden Faktoren vergleichbar seien. Die Vergleichswertmethode könne daher vorliegend nicht zur Anwendung gelangen. Da es sich um vermietete Flächen handle, sei der Verkehrswert nach der Ertragswertmethode festzusetzen.

5.2.

Der Verkehrswert ist im Enteignungsverfahren wenn immer möglich mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode zu ermitteln, denn Preise, die in der nahen Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land in letzter Zeit bezahlt worden sind, lassen auf den Verkehrswert auch des enteigneten Grundstücks schliessen (BGE 114 Ib 286 Erw. 7 S. 295 f.; Hess/Weibel Bd. I, a.a.O., Art. 19 EntG N 80). In der Regel kann selbst aus einzelnen Verkaufspreisen auf das allgemeine Preisniveau geschlossen werden. Die statistische Methode führt zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. In der Regel lässt sich auch aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen, allenfalls kann

auch ein einzelnes Vergleichsobjekt ausreichend sein. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese aber besonders sorgfältig untersucht werden. Sie können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht – wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen – unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die – wie die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung – auf blossen Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (BGE 122 I 168, Bundesgerichtsentscheide 1P.520/2003 vom 9. März 2004 Erw. 7.3. und 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 Erw. 4.2).

Die Berücksichtigung von Landverkäufen in benachbarten Gemeinden ist nicht ausgeschlossen; sie kommt aber nur in Frage, wenn sich die fraglichen Grundstücke mit dem Schätzungsobjekt hinsichtlich Lage, Erschliessung, Nutzungsmöglichkeiten und weiteren preisbestimmenden Faktoren tatsächlich vergleichen lassen. Diese Voraussetzung dürfte in relativ homogenen, mehrheitlich ländlich geprägten Verhältnissen eher gegeben sein als in Gebieten mit einer starken Bautätigkeit (Urteil 1P.216/1997 vom 1. Juli 1997 E. 2d, in: ZBI 99/1998 S. 141)

6.

6.1.

Der Verkehrswert bemisst sich grundsätzlich anhand von Vergleichshandänderungen innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren vor dem Stichtag. Dieser Zeitraum ist je nach den konkreten Verhältnissen im Einzelfall, insbesondere in Bezug auf die Preisentwicklung, auszudehnen. Eine fixe Obergrenze gibt es nicht (VGE WBE.2019.148 S. 16). Stichtag ist vorliegend der 28. Juni 2020 (Erw. 4.2.3.).

6.2.

6.2.1.

Gemäss Gesuchsteller sind im relevanten Zeitraum in Q._____ die Parzelle bbb (Erwerb durch die Gesuchgegnerin) sowie die Parzellen ddd und eee veräussert worden (davon Parzelle eee in der Landwirtschaftszone, Parzelle ddd teils in der Landwirtschaftszone, teils in der Bauzone). Die Parzellen ddd und bbb lägen in identischer Lage wie die Abtretungsflächen der Gesuchgegnerin.

Der Verkauf der Parzellen ddd und eee "referenziere" die neue, durch die Teilrevision 2019/2020 geschaffene Situation. Die Nutzungsmöglichkeiten seien mit den für die Grundstücke der Beschwerdegegnerin behaupteten

vergleichbar gewesen. Die Vergleichbarkeit könne mit Zu- und Abschlägen für relevante Unterschiede erreicht werden (Eingabe vom 29. Oktober 2021 S. 2 f.).

6.2.2.

Der Gesuchsteller geht davon aus, dass das Objekt der Parzellen ddd und eee zum ausgeschriebenen Preis von Fr. 1'450'000.00 gehandelt worden sei. Für die Fläche in der Landwirtschaftszone (nicht dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt) sei mit mindestens Fr. 65'000.00 (Fr. 10.00/m²) zu rechnen. Die bestehenden Bauten (Scheune sowie Wohngebäude und Remise) seien mit je Fr. 250'000.00 anzurechnen. Die verbleibenden Fr. 885'000.00 ergäben umgerechnet auf die 1'834 m² in der Zone Ar I rund Fr. 480.00/m². Dieser Wert sei aufgrund der langen Vermarktungsdauer mit 3.5 % abzuzinsen, was einen Preis von Fr. 460.00/m² ergebe. Das entspreche in etwa dem Preis, den die Gesuchgegnerin für die Parzelle bbb bezahlt habe. Von der Gesamtfläche von 2'149 m² habe diese 972 m² unentgeltlich übernommen. Vom Gesamtpreis von Fr. 900'000.00 seien mindestens Fr. 350'000.00 für das Wohnhaus abzuziehen, so dass auf die Restfläche von 1'177 m² Fr. 550'00.00 oder Fr. 467.00/m² entfielen (zur Vergleichbarkeit siehe Eingabe vom 16. August 2021 S. 2 f.).

6.2.3.

Gemäss Gesuchgegnerin liegen keine geeigneten Vergleichspreise vor. Die Parzelle bbb sei innerhalb der Familie B._____ verkauft worden, weshalb diese Handänderung nicht beigezogen werden könne. Man habe erst nur den Lagerplatz von knapp 1'000 m² entschädigungslos abparzellieren wollen, sich dann aber auf einen Verkauf des ganzen Grundstücks inklusive Wohnhaus geeinigt. Der von der Gegenseite aus diesem Verkauf ermittelte Landwert sei falsch, das Wohnhaus sei unberücksichtigt geblieben (Duplik S. 5).

6.2.4.

Die Gesuchgegnerin bestreitet auch die Vergleichbarkeit mit dem Verkaufspreis der Parzellen ddd und eee. Die Teilfläche in der Arbeitszone Ar I habe in der zweiten Bautiefe ab der Z-Strasse gelegen und sei nicht überbaubar gewesen (schwierig zu erschliessen und ungünstige Form). Diese Fläche sei nicht als Lagerplatz vermietet gewesen. Inzwischen sei eine Teiländerung des Zonenplans durchgeführt worden. Neu liege der überbaute Abschnitt der Parzelle ddd in der Zone Ar I (an Stelle des Abschnitts in der zweiten Bautiefe; Eingabe vom 1. Oktober 2021 S. 4 ff.). Zudem sei die Parzelle ddd mit einem Zweifamilienhaus überbaut, was der Kanton verschweige. Die vorliegend im Streit liegenden Parzellen der Gesuchgegnerin seien unüberbaut und würden als Logistik- und Lagerplatz vermietet. Es bestünden keine vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten (Eingabe vom 17. Januar 2022 S. 2).

6.2.5.

In der Gemeinde Q._____ wurden in den letzten fünf Jahren vor dem Stichtag keine weiteren vergleichbaren Objekte gehandelt. Daher wurden Vergleichspreise aus den Nachbargemeinden T._____, U._____, V._____, W._____, X._____ und Y._____ eingeholt (vorne C.).

6.2.6.

Wie bereits erwähnt sind gemäss Verwaltungsgericht grundsätzlich die Zahlen der letzten beiden Jahre vor dem Stichtag massgebend. Würde diese Praxis im vorliegenden Fall streng eingehalten, so lägen nur zwei Vergleichspreise vor. Liegen nur sehr wenige Vergleichspreise vor, stellt sich jedoch die Frage, ob zusätzlich Vergleichspreise aus den Nachbargemeinden beizuziehen sind. Das Verwaltungsgericht hatte sich in einem neueren Entscheid mit dieser Problematik und dem Verfahren zur Festlegung der Abtretungsentschädigung zu befassen. Im erwähnten Fall schienen dem Gericht die Standortbedingungen zu unterschiedlich, weshalb es zum Schluss gelangte, dass die in den benachbarten Gemeinden erhobenen Werte nicht als Vergleichspreise zu berücksichtigen seien. Stattdessen zog es vor, den massgeblichen Zeitrahmen etwas auszudehnen (VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 14 f.). In einem aktuellen Entscheid bestätigte das Verwaltungsgericht seine Rechtsprechung und hielt fest, dass für die Ausdehnung des Vergleichszeitraums auf mehr als zwei Jahre keine fixe Obergrenze existiere. Vielmehr sei auf die Verhältnisse im Einzelfall abzustellen (VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 16). Auch das Bundesgericht hat nicht beanstandet, dass in einem Enteignungsverfahren der Verkehrswert anhand der Daten der vorausgehenden drei Jahre berechnet worden war (Bundesgerichtsentscheid 1C_329/2014 vom 5. Januar 2015, Erw. 3.3).

Im Sinne dieser Rechtsprechung ist im vorliegenden Fall der Zeitrahmen etwas auszudehnen. Es werden die vorausgehenden fünf Jahre berücksichtigt und die Angaben der Vergleichspreise aus den Jahren 2015 bis 2017 aus Nachbargemeinden miteinbezogen.

6.2.7.

6.2.7.1.

Dem Gericht wurden vom KStA die folgenden Handänderungen aus Nachbargemeinden in vergleichbaren Zonen im Zeitraum zwischen Juni 2015 und Juni 2020 gemeldet:

Gemeinde	Lage	Zone	Datum Verkauf	Fläche in m ²	Preis/m ²
W._____	XW	A1 / G	2016	1'444 m ²	Fr. 670.00
T._____	XU	A2 / I	2017	4'707 m ²	Fr. 499.00
U._____	XT	A bzw. Grünfläche	2019	6'568 m ²	Fr. 669.00

6.2.7.2.

Der Gesuchsteller lässt dazu vorbringen, während bei der Wohnnutzung die Mikrolage von grosser Bedeutung sei, funktioniere der Markt für Gewerbeflächen regional, selbst über die Kantonsgrenzen hinweg. Dabei stehe die Grösse der Flächen und deren Erschliessung in Bezug auf das übergeordnete Strassennetz, den Gleisanschluss sowie allenfalls ÖV für das Personal im Vordergrund. Die Erschliessungsqualität am Stichtag sei für alle drei Vergleichsgrundstücke besser zu beurteilen als für die Parzellen der Gesuchgegnerin vor der Umfahrung. Es sei daher eine Reduktion um 10 % vorzunehmen. Gemäss den jeweils anwendbaren Zonenbestimmungen seien auf allen drei Vergleichsgrundstücken Wohnnutzungen für Betriebsinhaber oder standortgebundenes Personal zulässig, was in Q._____ nicht der Fall sei. Es habe daher eine weitere Reduktion um 15 % zu erfolgen. Die Bauvolumen und Nutzungen der Vergleichsgrundstücke dagegen seien ähnlich wie im Bereich der betroffenen Grundstücke in Q._____. Unter Berücksichtigung einer Reduktion um insgesamt 25 % seien die Vergleichspreise als relevant zu betrachten. Das entsprechende Preisniveau der Vergleichsgrundstücke liege bereinigt zwischen Fr. 502.00/m² und Fr. 337.00/m². Dementsprechend könne davon ausgegangen werden, dass der angebotene Preis von Fr. 460.00/m², welcher anhand der Verkehrswerte von Grundstücksgeschäften in der Nahumgebung ermittelt worden sei, korrekt sei (Eingabe vom 18. Dezember 2023).

6.2.7.3.

Die Gesuchgegnerin lässt dazu ausführen, die Arbeitszone A der Gemeinde T._____ habe einen gänzlich anderen Zweck als die Arbeitszone I in Q._____, weshalb der Verkauf aus dem Jahr 2017 als Referenz von vornherein ausscheide. Da die beiden anderen Grundstücke in W._____ und U._____ nur mit Flurnamen bezeichnet seien, könne nicht abgeschätzt werden, ob die Lagen der Grundstücke vergleichbar seien. Für U._____ sei dies jedoch aufgrund der generell schlechten Verkehrsanbindung ohnehin zu verneinen. Weiter sei in Bezug auf das Vergleichsgrundstück in U._____ unklar, wie gross der Grünflächenanteil im Verhältnis zur Gesamtfläche von 6'568 m² sei. Es lasse sich daher nicht abschätzen, wie sich der Preis im Verhältnis der unterschiedlichen Bodenwerte ermittelt habe. Weiter sei unklar, ob die Flächen bebaut, befestigt oder quasi als Wiese gekauft worden seien, was für den Verkehrswert von hoher Bedeutung sei. Offen sei weiter,

ob die Parzellen vor dem Verkauf einen Ertrag aus Vermietung abgeworfen hätten. Schliesslich sei zu ermitteln, ob weitere Umstände, wie etwa Verwandtschaft, Gegengeschäft oder Kaufrechte den Preis beeinflusst hätten. Es sei damit erstellt, dass keine direkt mit den streitbetroffenen Grundstücken vergleichbaren Grundstücke vorhanden seien (Eingabe vom 3. Januar 2025 [recte: 2024]).

6.2.8.

6.2.8.1.

Der Vergleich von Grundstücken, deren Wertbildung auf ihrem Wesen nach qualitativ unterschiedlichen Faktoren beruht, ist heikel. Während in einem Villenquartier die Wohnlage massgebend ist, richtet sich der Wert im Gebiet für Mietwohnungen nach der Intensität der zulässigen Nutzung. In der Industriezone steht dagegen die Eignung des Grundstücks für Fabrikbetriebe im Vordergrund. Je nach Zone wirken sich Unterschiede hinsichtlich Ruhe, Besonnung, Nähe öffentlicher Verkehrsmittel und Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Aussichtslage etc. stärker aus. Auch die Form und die Grösse der zu vergleichenden Grundstücke, ein Ufer- oder Waldanstoss, öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen und Dienstbarkeiten (Lasten und Rechte) spielen eine Rolle bei der Wertbestimmung (Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 N 84-86). Schliesslich kann der Preis noch durch die Rahmenbedingungen der konkreten Parzelle beeinflusst werden. Ein guter Baugrund und eine gute Parzellenform erleichtern eine Überbauung. Je nach Topographie und Zonierung sind auch attraktivere Umgebungsgestaltungen möglich. Allfällig zu leistende Zusatzkosten für die Baureifmachung, wie Abbruchkosten vorbestehender Liegenschaften oder zusätzliche statische Massnahmen zur Baugrundsicherung, mindern den Preis dagegen (Entscheid des SKE [SKEE] 4-EV.2019.25 vom 3. September 2020, Erw. 5.2.4.).

Vorliegend wurden daher ausschliesslich Grundstücke aus vergleichbaren Zonen (Gewerbe- und Industriezonen) in den Vergleich miteinbezogen.

6.2.8.2.

In W._____ wurde im Jahr 2016 ein Preis von Fr. 670.00 für ein in der Gewerbezone G gelegenes Grundstück bezahlt.

Die Gewerbezone G der Gemeinde W._____ ist für den Bau von mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Kleinindustrien bestimmt. Wohnungen dürfen nur errichtet werden, soweit sie aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind oder durch den Inhaber genutzt werden. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet (§ 10 Abs. 1 BNO W._____ vom 7. Dezember 2006, genehmigt durch den Regierungsrat am 14. März 2007). In der Zone G gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16 m (§ 4 Abs. 1 BNO W._____). Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der gewerblichen Erfordernisse und den Parkierungsverhältnissen

über Gebäudehöhe (max. 16 m), Grenz- und Gebäudeabständen. Gegenüber der Zonengrenze sowie gegenüber innerhalb der Zone noch bestehenden Wohnbauten ist ein Grenzabstand von mindestens 8.00 m bzw. der eineinhalbfachen Gebäudehöhe einzuhalten, sofern die zu erwartenden Immissionen nicht einen grösseren Abstand erfordern. Gegenüber landwirtschaftlich genutztem Kulturland ausserhalb der Bauzone hat der Grenzabstand zur Zonengrenze unabhängig von der Gebäudehöhe 8.00 m zu betragen (§ 10 Abs. 2 BNO W._____).

6.2.8.3.

Für das in der Gemeinde T._____ gelegene Vergleichsgrundstück wurde im Jahr 2017 ein Kaufpreis von Fr. 499.00/m² bezahlt. Aus dem Kaufvertrag geht hervor, dass der Rückbau der bestehenden Gebäude sowie die Beseitigung von allfälligen Sonderabfällen und Altlasten auf eigene Rechnung und Gefahr durch die Käuferschaft getragen werden und bei der Kaufpreisbestimmung berücksichtigt wurden. Weiter ist das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Es ist davon auszugehen, dass ohne diese Belastungen des Grundstücks ein höherer Kaufpreis bezahlt worden wäre, welcher dem allgemeinen Preisniveau von rund Fr. 600.00/m² entsprechen hätte. Das Grundstück ist daher mit einem Wert von Fr. 600.00/m² in den Vergleich miteinzubeziehen.

Die Arbeitszone A der Gemeinde T._____ ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dergleichen bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig (§ 11 Abs. 1 BNO T._____ vom 26. November 2021, genehmigt durch den Regierungsrat am 10. August 2022). Nicht zugelassen sind öffentliche Tankstellen (exkl. Elektrostationen) und Nebenanlagen (Shops, Autowaschanlagen etc.), Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik sowie reine Lagerbetriebe und Abstellflächen (§ 11 Abs. 2 BNO T._____). Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig (§ 11 Abs. 3 BNO T._____). Die Arbeitszone soll mittelfristig einer Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) zugeführt werden. Die Festlegung der neuen Zonierung erfolgt aufgrund eines gesamtheitlichen Entwicklungskonzepts. Bis zur Umzonung gelten die vorgenannten Bestimmungen (§ 11 Abs. 7 BNO T._____). In der Zone A gilt Empfindlichkeitsstufe III. Die Grünflächenziffer beträgt 0.2 (§ 7 Abs. 1 BNO T._____).

6.2.8.4.

Das in der Gemeinde U._____ gelegene Vergleichsgrundstück wurde im Jahr 2019 zu einem Preis von Fr. 669.00/m² gehandelt.

Die Arbeitszone A der Gemeinde U._____ ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Je Gebäude ist eine Wohnung zulässig für den Betriebsinhaber oder betrieblich an den Standort

gebundenes Personal (§ 10 Abs. 1 und 2 BNO U._____ vom 16. April 2019, genehmigt durch den Regierungsrat am 12. Februar 2020). Es gilt Empfindlichkeitsstufe III. Die maximale Gesamthöhe von Schrägdächern und Flachdächern beträgt jeweils 15.0 m. Die zulässige Gebäudelänge sowie den Grenzabstand legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Dabei ist auf die angrenzenden Zonen angemessen Rücksicht zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BNO U._____).

6.2.8.5.

Die Zone Ar I in Q._____ ist für Bauten und Anlagen des Gewerbes und der Dienstleistung bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig (§ 13 Abs. 1 BNO Q._____ vom 20. September 2016, genehmigt durch den Regierungsrat am 14. März 2018). Die vom Gemeinderat vorgeschlagene neue Bestimmung in § 13 Abs. 2 BNO sah vor, dass Wohnungen lediglich für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet sind. Diese Bestimmung wurde an der Gemeindeversammlung vom 20. September 2016 zurückgewiesen. Ein weiterer Vorschlag des Gemeinderats, wonach eine Wohnung pro Betrieb für standortgebundenes Personal oder einen Betriebsinhaber zulässig sein sollte, wobei die dem Wohnen dienende Fläche sämtlicher Wohnungen 15 % der gewerblich genutzten anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 32 BauV nicht überschreiten durfte, wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. November 2017 ebenfalls zurückgewiesen.

Im Entscheid WBE.2019.91 vom 8. Oktober 2019 hatte sich das Verwaltungsgericht mit der Frage der Zulässigkeit der Wohnnutzung in der Zone Ar I in Q._____ zu befassen. Es hielt fest, aufgrund der mehrfachen Rückweisung von § 13 Abs. 2 BNO durch die Gemeindeversammlung sowie der vollumfänglichen Aufhebung der aBNO existiere derzeit keine Bestimmung in der BNO, die das Wohnen in der Zone Ar I zulassen würde. Dass die Rückweisungsanträge nicht zum Ziel hatten, jegliche Regelung zur Wohnnutzung in der Zone Ar I aufzuheben, ändere nichts daran, dass derzeit keine rechtsgültige Bestimmung existiere, gestützt auf welche eine Wohnnutzung in der Zone Ar I bewilligt werden könnte (VGE WBE.2019.91, Erw. 3.2.2.). Am Stichtag war eine Wohnnutzung in der Zone Ar I demnach gänzlich ausgeschlossen.

Zehn Prozent der anrechenbaren Landfläche sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten, insbesondere entlang von Strassen, öffentlichen Gewässern, Waldrändern und gegenüber Wohnbauten (§ 13 Abs. 3 BNO Q._____). Es gilt Empfindlichkeitsstufe III. Die maximale Gesamthöhe für Schrägdächer sowie Flachdächer (inkl. allfälligem Attika) beträgt jeweils 15.0 m. Der Grenzabstand wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen festgelegt. Gegenüber Wohn- und

Mischzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten (§ 7 Abs. 1 BNO Q._____).

Alle drei Vergleichsgrundstücke befinden sich in Arbeitszonen, in denen das Wohnen im Gegensatz zur Zone Ar I in Q._____ für den Betriebsinhaber oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig ist.

Die Gemeinden W._____ und U._____ sind als Wirtschaftsstandorte attraktiver als Q._____. Auch befinden sich die Vergleichsgrundstücke in W._____ und U._____ an besseren Lagen als die streitbetroffenen Grundstücke. Das in T._____ gelegene Grundstück ist am ehesten mit den Grundstücken der Gesuchgegnerin vergleichbar. Aufgrund der unattraktiveren Lage der streitbetroffenen Grundstücke in Q._____ ist und der gänzlich ausgeschlossenen Wohnnutzung am Stichtag ist ein Abschlag von 25 % vorzunehmen.

6.2.9.

Die sich aus den vorstehenden Erwägungen ergebende Vergleichsrechnung ergibt einen durchschnittlichen absoluten Landwert von gerundet Fr. 650.00/m². Wie ausgeführt (Erw. 6.2.8.5.) ist ein Abzug von 25 % vorzunehmen. Daraus resultiert ein Landpreis von Fr. 487.50/m². Aufgrund der Entwicklung der Grundstückspreise bis zum Stichtag ist von einer leichten Preissteigerung auszugehen. Der absolute Landwert für die Abtretungsflächen wird daher mit Fr. 500.00/m² angemessen festgesetzt.

6.2.10.

6.2.10.1.

Gemäss Gesuchsteller ist der ermittelte Verkehrswert zu relativieren. Die Abtretungsfläche ab der Parzelle aaa weise eine Tiefe von weniger als 28 m zwischen XX und Z-Strasse auf. Sie liege im Strassenabstand oder Gewässerraum, sei nicht eigenständig, zumindest nicht "frei" bebaubar. Der absolute Landwert vom 460.00/m² sei daher auf 25 % bzw. Fr. 115.00/m² zu relativieren. Francesco Canonica, auf den die Gesuchgegnerin verweise, gehe in seinen Berechnungen zum Zusatzland von voll baulich nutzbarem Land aus; diese Voraussetzung sei hier nicht gegeben (Eingabe vom 16. August 2021 S. 8).

Auch für die Abtretungen der teilüberbauten Parzelle bbb wird eine Relativierung verlangt. Angeboten sind Fr. 253.00/m², was einer Reduktion auf 55 % entspricht.

6.2.10.2.

Die Parzelle aaa liegt zwischen XX und Z-Strasse in der Hochwassergefahrenzone 2. Der breitere Westabschnitt des Grundstücks ist überbaut, soweit er in der Bauzone liegt. Der sich verjüngende Ostabschnitt wird als

Abstellplatz für Fahrzeuge genutzt. Von diesem Teil ist eine Fläche von 251 m² (209 m² Arbeitszone I, 42 m² Grünzone) abzutreten.

6.2.10.3.

Jeder Baugrund besitzt einen Maximalwert, der als absoluter Landwert bezeichnet wird. Dieser Maximalwert entspricht der vollen wirtschaftlichen Ausnützung. Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die gewinnverheissendste Nutzung dann möglich, wenn bei unüberbauten Grundstücken die Nutzung nicht in irgendeiner Art und Weise eingeschränkt ist. In diesem Fall entspricht der Verkehrswert dem absoluten Landwert.

Anders verhält es sich, wenn ein Grundstück – wie vorliegend – überbaut ist. Die bestehende Überbauung schränkt die Nutzungsmöglichkeiten stets in gewisser Weise ein. Bei einem überbauten Grundstück verhindert die vorhandene Überbauung die Ausschöpfung ungenutzter Ausnützungsreserven solange, als mit ihrem Weiterbestand zu rechnen ist. Der Landwert ist folglich ein relativer, der von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Ausnützungsgrad, Alter, Zustand und Ausbaustandard abhängt. Der an die bestehende Situation angepasste, verminderte Bodenwert wird als relativer Landwert bezeichnet (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in Sachen Kanton Aargau gegen E.R., A.M. und J.M., Erw. 2., m.w.H., oben Erw. 4.2.5).

Der Ostabschnitt der Parzelle aaa ist nur beschränkt nutzbar und nicht selbstständig überbaubar, weshalb eine Relativierung auf 50 % angemessen erscheint.

6.2.10.4.

Die kleine Abtretungsfläche ab der Parzelle bbb liegt am äussersten Südzipfel des Grundstücks, anstossend an die Landwirtschaftsparzelle eee und die Parzelle fff in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA; AA). Dieser Bereich der Parzelle bbb ist noch nicht überbaut. Zumindest mit der in das Grundstück hineinragenden Parzelle ccc, ebenfalls im Eigentum der Gesuchgegnerin, ist dieser Teil noch überbaubar, weshalb für die Abtretung der absolute Landwert geschuldet ist.

6.2.10.5.

Gemäss Gesuchgegnerin sind die Abtretungsflächen als Lager- und Abstellflächen vermietet. Ein allfälliger Verlust der kommerziellen Nutzung auf den Abtretungsflächen wäre nach der praxisgemässen Kumulationsmethode als subjektiver Schaden zusätzlich zum relativen Landwert, der den objektiven Schaden ersetzt, zu entschädigen, wobei allerdings darauf zu achten ist, dass keine unzulässige Doppelentschädigung entsteht (Erw. 4.2.5.). Da die Teilabtretung ab Parzelle aaa mit dem relativen Landwert entschädigt wird (Erw. 6.2.10.3.), ist eine subjektive Zusatzentschädigung zu prüfen. Zum absoluten Landwert ist dagegen keine

Zusatzentschädigung geschuldet. Da die Abtretung ab Parzelle bbb mit dem absoluten Landwert entschädigt wird, ist diesbezüglich keine Zusatzentschädigung für eine entfallende kommerzielle Nutzung zu prüfen.

6.2.10.6.

Der Gesuchsteller verlangt den Nachweis, dass die gesamten Flächen zum geltend gemachten Mietzinsniveau vermietet seien. Die angeblich vermieteten Flächen auf den Parzellen aaa, bbb und ccc seien sodann gemäss AGIS Luftbild umgenutzt worden. Sie seien abhumusiert und eingekiest worden und dienten neu als Lagerplätze für Baumaterialien und als Abstellplatz für Fahrzeuge. Umgestaltung und Umnutzung seien bewilligungspflichtig. Es sei zweifelhaft, ob derartige Bewilligungen vorlägen oder erteilt werden könnten, insbesondere in Bezug auf die Parzelle aaa, wo ein erheblicher Teil im Strassenabstand oder in der Grünzone bzw. dem Gewässerabstand liege. Zudem seien in der Zone Ar I zusammenhängende Grünflächen zu erstellen (§ 13 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] vom 20. September 2016) und für Parkierungsflächen und Ausfahrten seien Sichtzonen zu wahren (§ 110 Abs. 3 BauG). Mit Blick auf die Hochwasserereignisse 2005, 2007 und 2021 sei die Erteilung einer Bewilligung unsicher, eine Nutzung wie von der Gesuchgegnerin behauptet rechtlich eher nicht möglich. Die Baubewilligungen für die nach 2014 vorgenommenen Änderungen auf den drei Streitgrundstücken seien vorzulegen.

Die Gesuchgegnerin entgegnet, die betroffenen Freiflächen würden seit über einem halben Jahrhundert durchgehend als Lager- und Logistikflächen genutzt. Die behauptete Umnutzung habe nicht stattgefunden. Eine Änderung des gelagerten Guts stelle keine Umnutzung dar. Der Platz sei schon früher nicht nur als Lager- sondern auch als Abstellplatz für Geräte, Maschinen und Fahrzeuge verwendet worden und dafür seit langer Zeit befestigt und eingekiest gewesen. Die Gemeinde Q._____ habe die Gesuchgegnerin nun aufgefordert, Baugesuche für die Lagerplatznutzung auf den Parzellen bbb und ccc einzureichen. Das Verfahren sei noch hängig. Im Übrigen sei offenbar auch der Gesuchsteller davon ausgegangen, dass das Abstellen von Fahrzeugen und das Lagern von nichtbrennbaren Materialien unter der Umfahrungsbrücke erlaubt sei (mit Hinweis auf Enteignungsvertragsentwurf; Eingabe vom 1. Oktober 2021 S. 6 ff.).

6.2.10.7.

Betreffend die Parzelle aaa hat die Gesuchgegnerin zunächst zwei Mietverträge eingereicht (Duplikbeilage 5). Der Vertrag mit der AB Q._____ beschlägt eine Fläche von 150 m², die während der Bauzeit als Abstellfläche und als Stellplatz für einen Kran verwendet werden. Die Abtretungsfläche ist gemäss angeheftetem Plan nicht Teil des Mietobjekts mit der AB Q._____, da auf dieser gebaut wurde. Hingegen dürfte die vorübergehend beanspruchte Fläche östlich der Abtretungsfläche vollständig erfasst sein. Die Miete beträgt Fr. 35.00/m². Der zweite, ältere Mietvertrag betreffend die

Parzelle aaa mit der D._____ AG scheint – mindestens zum Teil – dieselbe Fläche zu beschlagen. Die angehefteten Pläne lassen eine genaue Ortung im Vergleich mit dem Landerwerbsplan für die Parzelle aaa nicht zu. Auch hier ist die Abtretungsfläche aber nicht betroffen. Diese scheint unabhängig vom Strassenbauprojekt schon vorher nicht vermietet worden zu sein. Die eingereichten Mietverträge vermögen den Nachweis für eine gewerbliche Nutzung der Abtretungsfläche auf der Parzelle aaa nicht zu erbringen.

Mit Schreiben vom 14. Juni 2023 reichte die Gesuchgegnerin einen Mietvertrag mit E._____ vom 1. Juni 2023 ein, welcher den Vertrag vom 14. bzw. 31. Dezember 2018 ersetzen soll. Dieser hat offenbar die Abtretungsfläche unter der Brücke betroffen. An der Verhandlung vom 29. November 2023 reichte die Gesuchgegnerin einen weiteren Mietvertrag betreffend Parzelle aaa mit der F._____ AG vom 3. bzw. 6. Oktober 2023 nach, wobei das Mietobjekt verständlicherweise nicht die Abtretungsfläche betrifft, da auf dieser bereits gebaut wurde.

6.2.10.8.

Eine subjektive Zusatzentschädigung setzt weiter voraus, dass die kommerzielle Nutzung zulässig ist.

Aus einem Schreiben der Bauverwaltung Q._____ an die Gesuchgegnerin vom 17. September 2020 (Beilage 2 zum Schreiben der Gesuchgegnerin vom 1. Oktober 2021) geht hervor, dass diese ein Baugesuch für den Abbruch des Gebäudes Nr. ggg auf Parzelle ccc eingereicht hatte und beabsichtigte, Parzelle ccc als Lagerplatz von Fahrzeugen zu nutzen. Die Bauverwaltung Q._____ teilte der Gesuchgegnerin mit, die aktuelle Nutzung einer Teilfläche der Parzelle als Lagerplatz sei aus den alten Baugesuchen nicht ersichtlich. Es liege dafür keine Baubewilligung vor. Der Gesuchgegnerin wurde empfohlen, die Nutzung der Parzelle im selben Baugesuch zu regeln. Mit Schreiben vom 24. Februar 2023 (Beilage 3 zum Schreiben der Gesuchgegnerin vom 14. Juni 2023) führte die Bauverwaltung betreffend die Nutzung der Parzelle ccc aus, dass die aktuelle Nutzung sowie die erstellte Einfriedung eine wesentliche Nutzungsänderung darstellen. Die Nutzung sei zwar zonenkonform, unabhängig davon sei jedoch ein Baubewilligungsverfahren erforderlich. Anlässlich der Verhandlung vom 29. November 2023 reichte die Gesuchgegnerin ein Schreiben der Abteilung Bau und Planung der Bauverwaltung Q._____ vom 18. Oktober 2023 ein. Auch aus diesem Schreiben geht hervor, dass das Baugesuch in der vorliegenden Form aufgrund fehlender Unterlagen noch nicht bewilligt werden könne.

Die Schreiben der Bauverwaltung beziehen sich allesamt auf die Parzellen bbb und ccc. Ob betreffend die Lagerplatznutzung von Parzelle aaa ein Baugesuch eingereicht wurde, ist unklar. Die Gesuchgegnerin bestätigte anlässlich der Verhandlung vom 29. November 2023, dass sie aktuell nicht

über eine Baubewilligung für die Lagerplatznutzung verfügt (Protokoll, S. 12).

Vorliegend betraf lediglich der Mietvertrag mit E._____ die Abtretungsfläche unter der Brücke. Weiter verfügt die Gesuchgegnerin weder aktuell noch zum Zeitpunkt des Stichtags über eine Baubewilligung für die Lagerplatznutzung – weder für die Parzellen ccc und bbb noch für die Parzelle aaa. Nach Auffassung des Gerichts rechtfertigt es sich daher nicht, eine subjektive Zusatzentschädigung zu sprechen.

6.2.11.

Für die Abtretung des Landes in der Grünzone (Parzelle aaa) sollen gemäss Gesuchsteller Fr. 10.00/m², gemäss Gesuchgegnerin Fr. 50.00/m² entschädigt werden. Der Gesuchsteller argumentiert mit der fehlenden kommerziellen Nutzung. Die Gesuchgegnerin begründet die Höhe der Forderung nicht.

Vergleichswerte für Land in der Grünzone oder in ähnlicher Lage dürften kaum erhältlich sein. Die Abtretungsfläche liegt unmittelbar an der XX und damit im Gewässerabstand. Sie ist weder baulich noch intensiv landwirtschaftlich nutzbar. Eine Entschädigung in der vom Kanton angebotenen Höhe von Fr. 10.00/m², was dem Preis von gutem Landwirtschaftsland entspricht, scheint dem Gericht daher angemessen.

6.2.12.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass der Verkehrswert für die Teilabtretung in der Zone Ar I ab der Parzelle bbb Fr. 500.00/m² beträgt (absoluter Landwert). Die Teilabtretung ab der Parzelle aaa ist mit Fr. 250.00/m² (50%, relativer Landwert) zu entschädigen. Eine darüberhinausgehende Entschädigung für kommerzielle Nutzung ist nicht geschuldet. Der Verkehrswert für die Teilabtretung ab der Parzelle aaa in der Grünzone beträgt Fr. 10.00/m².

7.

7.1.

Nachfolgend sind weitere strittige Entschädigungspositionen zu behandeln.

7.2.

7.2.1.

Die Parzellen bbb und ccc werden auf einer Fläche von 96 m² bzw. 17 m² mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Kantons Aargau belastet. Der Gesuchsteller offeriert für die Einräumung des Fuss- und Fahrwegrechts auf den Parzellen bbb und ccc Fr. 77.00/m². Der Gesuchsteller hat die angebotene Wegrechtsentschädigung "nach üblicher Praxis" auf einen Drittel des auf 50 % relativierten Landwerts festgesetzt (Fr. 460.00 ÷ 2 ÷ 3 = Fr. 77.00; vgl. Replik S. 8). Das Wegrecht werde nur zwei bis drei Mal pro

Jahr für den Unterhalt an der Umfahrungsstrasse beansprucht. Aufgrund der Voranzeigepflicht des Gesuchstellers für anstehende Unterhaltsarbeiten bestehe kaum eine Einschränkung. Die wegrechtsbelasteten Flächen könnten vermietet werden. Allfällige Räumungskosten für Unterhaltsarbeiten würden gering ausfallen, wenn die bekannte Problematik bei der Nutzung der Flächen berücksichtigt werde.

Bei einer künftigen Überbauung der Grundstücke mit Wohn- und Gewerbeflächen, komme die Wegrechtsfläche in den Grenzabstand zu liegen und könne ohnehin nicht mehr vermietet werden. Zudem müssten auch bei einer Lagernutzung 10 % der Grundstückfläche begrünt werden, sinnvollerweise im Grenzbereich (z.B. als Schotterstrasse im Wegrechtsbereich). Es liege keine vollständige Entwertung des Wegrechtsbereichs vor.

Alternativ offeriert der Gesuchsteller, die Wegrechtsflächen (96 m² + 17 m²) zum relativen Landwert zusätzlich zu übernehmen. An der Verhandlung vom 29. November 2023 kam darüber keine Einigung zustande. Die Gesuchgegnerin ist nicht bereit, einer Ausdehnung der Enteignung zuzustimmen, solange sie den konkreten Entschädigungsansatz noch nicht kennt (Protokoll, S. 13 f.).

7.2.2.

Die Gesuchgegnerin verlangt für die Einräumung des Wegrechts dieselbe Entschädigung wie für die Abtretungen, weil diese Flächen nicht mehr an Gewerbetreibende vermietet werden könnten. Die Räumungsthematik werde unterschätzt. Die Erfahrung zeige, dass eine kurzfristige Räumung hohe Kosten verursache (zwei Mieter mussten während des Baus je eine Teilfläche temporär räumen, was den Kanton rund Fr. 27'000.00 kostete; Duplik S. 12; Protokoll, S. 14). Der wegrechtsbelastete Bereich könne sodann nicht als Grünfläche angerechnet werden. Das würde gegen Sinn und Zweck einer Grünfläche verstossen. Ausserdem verfüge die Parzelle bbb bereits über eine zusammenhängende Grünfläche von 10 %.

7.2.3.

An der Verhandlung vom 29. November 2023 führte der Vertreter des Gesuchstellers aus, die von ihm eingereichten Aufnahmen belegten, dass eine problemlose Räumung der Flächen möglich sei. Auch könne das Wegrecht dazu genutzt werden, um beide Flächen zu verbinden. Die Erschliessung der Flächen sei auf diese Weise problemlos möglich. Die Gesuchgegnerin hielt dem entgegen, dass es ein Unterschied sei, ob die Flächen durch den Mieter selbst geräumt würden oder ob eine Räumung angeordnet werde. Sie ist aber grundsätzlich bereit, die Möglichkeit einer Erschliessung über das Wegrecht zu prüfen (Protokoll, S. 14).

7.2.4.

Zur Sicherstellung der Unterhaltsarbeiten wird dem Gesuchsteller entlang der Böschung der Umfahrungsstrasse ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt. Auf der zu belastenden Fläche wird auf Kosten des Gesuchstellers ein Schotterweg erstellt. Die Nutzung des Wegrechts steht einzig den Organen des Gesuchstellers oder den von diesem Beauftragten zu. Sie haben zudem bevorstehende Arbeiten – ausgenommen in Notfällen – dem Eigentümer fünf Arbeitstage zum Voraus anzumelden, so dass die wegrechtsbelasteten Flächen bedarfsfalls freigeräumt werden können (vgl. Enteignungsvertragsentwurf S. 4 f.).

Grundsätzlich schliesst die Belastung einer Fläche mit einem Wegrecht eine Vermietung derselben Fläche aus. Vorliegend steht das Wegrecht jedoch nur einem engen Nutzerkreis zur Verfügung und diesem nur für einen Zweck, für den das Recht voraussichtlich nur wenige Male pro Jahr beansprucht werden muss. Die Beanspruchungen werden sodann zeitig voraus angekündigt. Für die Vermietung zur Lagerung von Material oder Containern, die bei Ausübung des Wegrechts umplatziert werden müssten, ist der wegrechtsbelastete Abschnitt nicht mehr geeignet. In Notfällen könnte der Zugang allenfalls nicht rechtzeitig gewährt werden. Das Abstellen von grossen Fahrzeugen wäre aber weiterhin möglich. Dafür scheint auch eine Nachfrage zu bestehen.

Die Gesuchgegnerin hat das Ihre beizutragen, dass der Schaden möglichst klein bleibt. Die Vermietung als Fahrzeugabstellplatz anstelle von Materialablageplatz wäre ihr ohne weiteres zuzumuten. Die Einschränkung infolge des wenig belastenden Wegrechts scheint gering. Die vom Gesuchsteller offerierte Wegrechtsentschädigung ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Aufgrund des auf Fr. 500.00/m² erhöhten absoluten Landwerts ist sie ebenfalls auf Fr. 83.00/m² zu erhöhen.

7.2.5.

7.2.5.1.

Im Zusammenhang mit dem einzuräumenden Fuss- und Fahrwegrecht auf den Parzellen bbb und ccc ist auch die Entschädigung für den künftigen Unterhalt des Schotterwegs strittig. Gemäss Gesuchgegnerin genügt die Einmalentschädigung von Fr. 25.00/m² nicht für den "ewigen" Unterhalt der Wegfläche. Die Entschädigung für den Unterhalt der Wegrechtfläche sei vom Gericht festzusetzen oder vom Kanton zu gewährleisten.

Der Gesuchsteller hält dem entgegen, die vom Kanton als Zufahrtsweg beanspruchte Fläche sei eingekiest und werde als Logistik- und Lagerfläche genutzt. Es sei nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Unterhaltskosten durch die gelegentliche Nutzung durch den Kanton entstünden. Ein Gutachten dazu sei nicht einzuholen (Eingabe vom 29. Oktober 2021).

7.2.5.2.

Das Wegrecht wird vom Berechtigten voraussichtlich nur wenige Male pro Jahr beansprucht, während die Gesuchgegnerin die Fläche die überwiegende Zeit des Jahres selbst nutzen kann, sei es als Zufahrt oder allenfalls als Abstellfläche für Fahrzeuge. Nutzt sie die Fläche nicht, wird diese auch nicht beschädigt und es entfallen Unterhaltsarbeiten. Zudem handelt es sich um eine Schotterfläche auf ebenem Land, deren Instandsetzung – sollte es einmal Schäden geben – wenig kostet. Mit einem hohen Unterhaltsaufwand ist daher nicht zu rechnen. Die angebotene Abgeltung von Fr. 25.00/m² ist nicht zu beanstanden.

7.2.6.

Als weiteres Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass das Fuss- und Fahrwegrecht auf den Parzellen bbb und ccc mit Fr. 83.00/m² und dass der Wegunterhalt mit Fr. 25.00/m² entschädigt werden.

7.3.

7.3.1.

Unter den Parteien ist weiter die Abgeltung der Zuteilungen umstritten.

Die Gesuchgegnerin will die Zuteilungen von ca. 28 m² ab der Parzelle fff an die Parzelle bbb und von ca. 172 m² ab der Parzelle fff an die Parzelle ccc als Ausgleich für den neu um zwei Meter grösseren Grenzabstand, provoziert durch die Umfahrungsstrasse, verstanden wissen. Andernfalls wäre die Grenzabstandsvergrößerung zusätzlich zu entschädigen. Mit der Trassenführung für die Umfahrung habe in diesem Bereich nicht gerechnet werden müssen. Die Zuteilungsflächen seien sodann mit Wegrechten belastet und lägen in der Zone öBA, weshalb sie einen "immens tieferen Landwert" hätten. Aufgrund der Zonierung könnten sie auch nicht als Lagerplatz vermietet werden. Die Zuteilungsflächen würden allenfalls zu einem symbolischen Preis von Fr. 1.00/m² übernommen.

Der Gesuchsteller verlangt für die in der Zone öBA liegenden Zuteilungsflächen von zusammen 200 m² Fr. 170.00/m². Das Wegrecht, womit beide Zuteilungsabschnitte belastet werden, will er mit Fr. 28.00/m² abgelten. Er führt weiter aus, die Zuteilungsflächen seien keine Abgeltung des vergrösserten Strassenabstands. In der Zone Ar I werde der Grenzabstand vom Gemeinderat festgesetzt. Bei einer zulässigen Gesamthöhe von 15 m sei mit einem Grenzabstand von 6 m zu rechnen. Das entspreche dem nun geltenden Strassenabstand; es gebe demnach keine Einschränkung der Nutzung, die kompensiert werden müsste. Aus dem Planungsbericht zur Teiländerung Nutzungsplanung vom 7. März 2019 (Beilage 6 zur Eingabe der Gesuchgegnerin vom 1. Oktober 2021) liessen sich keine Schlüsse auf den einzuhaltenden Grenzabstand ziehen. Es sei sodann davon auszugehen, dass auch für dauerhaft gelagertes Material ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten sei (mit Hinweis auf § 19 Abs. 2 der Bauverordnung [BauV;

SAR 713.121] vom 25. Mai 2011). Zudem müssten auch die 10 % Grünflächen irgendwo platziert werden. Weiter habe der Kanton im Schreiben vom 6. Juni 2016 von einem Verkauf der Zuteilungsflächen gesprochen. Da es sich um Zone-öBA-Land handle, werde es zum tieferen Wert von Fr. 170.00/m² angerechnet. Eine Anpassung der Zonierung könne allenfalls beim Gemeinderat beantragt werden. Andernfalls werde diese wohl bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision erfolgen. Das auf der Zuteilungsfläche lastende Wegrecht werde mit dem Angebot von Fr. 28.00/m² ausreichend entschädigt (nur 2-3-malige Nutzung pro Jahr, geringe Unterhaltsnotwendigkeiten). Es könne immer noch auf die Zuteilung verzichtet und die Abtretung auf die wegrechtsbetroffene Fläche von 96 m² ausgedehnt werden. Eine entschädigungslose Zuteilung bei einer geforderten Abgeltung des Wegrechts zum absoluten Landwert verstosse jedoch gegen das Verbot der Überentschädigung (Eingabe vom 16. August 2021 S. 10 ff. und vom 29. August 2021 S. 7).

Dagegen führt die Gesuchgegnerin an, entgegen der Annahme des Gestuchstellers sei mit einem Grenzabstand von 4 m (bei einer Gebäudehöhe von 15) zu rechnen (mit Hinweis auf den Planungsbericht zur Teiländerung Nutzungsplanung). Bei einem Verzicht auf die Zuteilung wäre der Nachteil des vergrösserten Grenzabstands zusätzlich zu entschädigen. Der behauptete Grenzabstand von 2 m für eine Lagernutzung werde bestritten. Das würde nur gelten, wenn das Material mehr als zwei Monate lang nicht verschoben würde. Zudem sei die über Jahrzehnte geübte Nutzung besitzstandsgeschützt (Eingabe vom 17. Januar 2022 S. 3).

7.3.2.

7.3.2.1.

Die Gesuchgegnerin will den Nachteil, der ihr aus dem vergrösserten Grenzabstand zur Umfahrungsstrasse entsteht, mit dem Vorteil aus der Zuteilung verrechnen. Das setzt voraus, dass die Vergrösserung des Grenzabstands ein enteignungsrechtlicher Schaden ist.

Im Rahmen der Enteignung können nur Schäden geltend gemacht werden, welche adäquat kausal zum enteignenden Eingriff sind. Adäquat ist der Kausalzusammenhang, wenn der Enteignete den Schaden mit Hilfe des enteigneten Rechts hätte abwenden können. Ein Kausalzusammenhang zu den negativen Auswirkungen des öffentlichen Werks genügt nicht; gefordert ist ein Kausalzusammenhang zum Rechtsverlust (BGE 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 Erw. 4; Baugesetzkommentar, a.a.O., §§ 143-145 N 17; Hess/Weibel, Band I, a.a.O., Art. 19 N 19 f.).

Die Vergrösserung des Grenzabstands ist weder Folge der Abtretung der Kleinfläche am Südzipfel der Parzelle bbb noch Folge des Fuss- und Fahrwegrechts, welches auf den Randflächen der Parzellen bbb und ccc begründet wird. Gegenüber Kantonsstrassen – wie der neuen

Umfahrungsstrasse – gilt von Gesetzes wegen generell ein Grenzabstand von 6 m (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG). Den hätte die Gesuchgegnerin auch ohne die Eingriffe in ihr Eigentum einhalten müssen. Für die Vergrösserung des Grenzabstands ist keine Entschädigung geschuldet, weil es am adäquaten Kausalzusammenhang fehlt. Die geforderte Verrechnung mit der Zuteilung fällt daher ausser Betracht. Auf die Grenz- und Strassenabstandsdiskussion der Parteien braucht nicht weiter eingegangen zu werden.

7.3.2.2.

Ab der Parzelle fff der AC._____ sollen 28 m² der Parzelle bbb zugeteilt und mit einem Wegrecht belastet werden. Weitere 172 m² sollen der Parzelle ccc zugeteilt werden, wovon 134 m² mit einem Wegrecht belastet werden.

Der Gesuchsteller verlangt für das Zone-öBA-Land Fr. 170.00/m². Eini-gungsweise hätte er Fr. 150.00/m² akzeptiert, daran hält er aber nicht fest, was zulässig ist (Erw. 3.4.). Die Gesuchgegnerin geht von einem "immens tieferen Landwert" als jenem in der Zone Ar I aus, ohne eine konkrete Zahl zu nennen. Als Begründung führt sie das darauf lastende Wegrecht sowie die Zonierung an; eine Vermietung als Lager- oder Abstellplatz sei nicht möglich. An der Verhandlung vom 29. November 2023 machte sie weiter geltend, das Land hätte für den Gesuchsteller keinen Verkehrswert gehabt. Die Flächen hätten vielmehr aufgrund des notwendigen Unterhalts für ihn eine Belastung dargestellt. Für sie selbst hätten die Flächen allenfalls einen gewissen Wert aufgrund der Vergrösserung der Grundstücke. Auf die Zuteilungen möchte sie dennoch nicht verzichten (Protokoll, S. 17 f.). Schliesslich unterbreitete sie dem Gesuchsteller ein Angebot von Fr. 20.00/m² für die Zuteilungsflächen, welches dieser ablehnte (Protokoll, S. 25).

Ob der in der Zone öBA liegende Zuteilungsstreifen mit dem angrenzenden Land in der Zone Ar I als Abstellplatz vermietet werden kann, wäre vom Gemeinderat zu entscheiden. Materialablagerungen in der Bauzone erfordern eine Baubewilligung, wenn die Beanspruchung mehr als zwei Monate dauert (§ 49 Abs. 2 lit. e Ziff. 1 BauV e contrario).

7.3.2.3.

So oder anders ist der Landstreifen nicht wertlos, auch wenn er nicht vermietet werden kann. Hätte der Landstreifen für die Gesuchgegnerin tatsächlich keinerlei Wert, hätte sie auch auf die Zuteilung verzichten können. Geschuldet ist der Verkehrswert. Dieser ist nachfolgend festzulegen.

7.3.2.4.

Die Wahl der richtigen Vergleichsgrösse für eine in der Zone öBA gelegene Fläche ist schwierig. Zentral ist bei der Betrachtung vorab die Rolle des

Eigentümers. In der Zone öBA sind nur dem öffentlichen Interesse dienende Nutzungen rechtmässig (Zimmerlin, N. 4 zu § 134). Dies bedeutet faktisch ein Bauverbot für Private. Die fehlende bauliche Nutzungsmöglichkeit entzieht dem betroffenen Land den wesentlichen ökonomischen Wert, weshalb eine Zuweisung von Land in eine Zone öBA eine materielle Enteignung zur Folge haben kann (vgl. etwa BGE 117 Ib 9; BGE 1C_332/2022 vom 13. Juli 2023).

Umgekehrt gewinnt Land, das aus der Zone öBA entlassen wird, an Wert. Dementsprechend sind Umzonungen innerhalb Bauzonen der Einzonung in Bezug auf die Mehrwertabgabepflicht gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (§ 28a Abs. 1 BauG).

Ein Gemeinwesen dagegen kann Land in der Zone öBA weitestgehend gleich nutzen wie ein Privater normales Bauland. In der Regel sind die Bauvorschriften in der Zone öBA sogar flexibler als in anderen Bauzonen. Die zentrale Schranke ergibt dadurch, dass auch Gemeinwesen in der Zweckverfolgung nicht völlig frei sind. Sie dürfen auf dem Land letztlich nur Bauten realisieren, welche im öffentlichen Interesse liegen.

Für die Wertbestimmung entscheidend ist auch die vorgesehene Nutzungsintensität des Landes. Eine extensivere Nutzung (Friedhof, Sportplatz etc.) korreliert grundsätzlich mit einem niedrigeren Landwert.

7.3.2.5.

Vorliegend ist eine öBA-Teilfläche zu bewerten, die einem Nachbargrundstück zugeeignet wird. Die Zuteilungsfläche ist unüberbaut.

Für die Zone öBA sind für den Zeitraum 2015 bis 2020 weder aus der Gemeinde Q._____ noch aus den umliegenden Gemeinden Vergleichspreise vorhanden. Es ist daher für die Entschädigungsbestimmung zunächst vom Baulandpreis der angrenzenden Bauzonen auszugehen. Dies sind vorliegend die Zone Ar I sowie die Zone W3. Bei der Bewertung sind indessen die vergleichsweise eingeschränkten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten mittels Preisabschlägen zu berücksichtigen (vgl. dazu auch das Urteil des zürcherischen Verwaltungsgerichts vom 23. Januar 2020, in Bau-recht 5/2020, Nr. 520, S. 302/3).

7.3.2.6.

Der absolute Landwert für die Zone Ar I wurde vorliegend auf Fr. 500.00/m² festgesetzt (Erw. 6.2.9.). Für die Zone ist W3 ist aufgrund der Wohnnutzung von einem höheren Landwert auszugehen. Dem Gericht, und namentlich dessen Fachrichtern, erscheint ein absoluter Landwert von durchschnittlich Fr. 600.00/m² für die umliegenden Bauzonen als angemessen.

Der absolute Landwert von Fr. 600.00/m² für die umliegenden Bauzonen ist zunächst um 75 % zu relativieren, da es sich um Flächen im Randbereich handelt (vgl. Erw. 4.2.5.). Der auf diese Weise ermittelte relative Landwert von Fr. 150.00/m² ist sodann nochmals um 1/3 zu relativieren, da die Flächen in der Zone öBA für Private nur sehr eingeschränkt nutzbar sind (Erw. 7.3.2.4.) Daraus ergibt sich für die Zuteilungsflächen aus der Zone öBA ein Landpreis von Fr. 50.00/m².

7.3.2.7.

Für die Belastung eines Teils der Zuteilungsflächen mit einem Wegrecht wird vom Gesuchsteller eine Reduktion von Fr. 28.00/m² angeboten. Die Angebote des Gesuchstellers für die Wegrechte wurden proportional ausgehend vom Landwert bemessen. Der Gesuchsteller hatte vorliegend einen Landwert von Fr. 170.00/m² für die Zuteilungsflächen eingesetzt, diesen dann zunächst halbiert und diesen Wert danach nochmals auf 1/3 relativiert, woraus eine Reduktion von Fr. 28.00/m² resultierte. Da der Landwert für die Zuteilungsflächen nun auf Fr. 50.00/m² festgesetzt wird, ist auch der Abzug für die Belastung der Flächen mit dem Wegrecht entsprechend proportional auf Fr. 8.00/m² zu reduzieren.

7.3.2.8.

Als weiteres Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass für den vergrösserten Grenzabstand keine Entschädigung geschuldet ist und dass die Zuteilungsflächen aus der Zone öBA mit Fr. 50.00/m² und das auf der Zuteilungsfläche liegende Wegrecht mit Fr. 8.00/m² abzugelten sind.

7.3.3.

7.3.3.1.

Für den Fall, dass die Abtretung ab der Parzelle aaa zu mehr als einem Viertel des absoluten Landwerts entschädigt werden sollte, verlangt der Gesuchsteller die Anrechnung des Mehrwerts, den die Gesuchgegnerin aus der Weiternutzung der Fläche als Lagerplatz ziehe.

Dagegen wehrt sich die Gesuchgegnerin. Sie argumentiert, eine solche Abrede widerspreche den sachenrechtlichen Vorgaben. Die Nutzung sei zudem erheblich eingeschränkt (in Bezug auf die Beschaffenheit des gelagerten Materials, das Volumen und infolge der kurzfristigen Räumungspflicht). Da sie nur obligatorisch gewährt werde, könne sie jederzeit entzogen werden. Zudem müsse die Fläche im Notfall unverzüglich geräumt werden, was eine Vermietung verunmögliche (mit Hinweis auf die Erfahrungen mit Räumungen während der Bauzeit). Die Abtretungsfläche sei wenig hochwassergefährdet. Bei den Ereignissen in den Jahren 2005, 2007 und 2021 sei sie nicht betroffen gewesen. Zudem zeichneten sich Hochwasserereignisse Tage vorher ab. Aus diesen Gründen könnten keine hypothetischen Mieterträge angerechnet werden. Das Nutzungsinteresse der Gesuchgegnerin falle dahin, wenn der Gesuchsteller den Verkehrswert, berechnet

nach dem Ertragswert, entschädige (Eingabe vom 1. Oktober 2021, S. 13 f.).

7.3.3.2.

Der Gesuchsteller stimmt mit der Gesuchgegnerin darin überein, dass ein Fuss- und Fahrwegrecht nicht das Recht enthalten könne, die entsprechende Fläche als Lagerfläche an Dritte zu vermieten. Das Angebot des Kantons sei denn auch nur obligatorisch festgehalten worden. Dass nur nichtbrennbare Materialien unter einer Brücke gelagert werden dürften, sei notorisch und die Höhenbeschränkung aus den Plänen ersichtlich gewesen. Die Nachteile würden durch den Vorteil, dass die Fläche gedeckt sei, aufgewogen. Der Umstand, dass die Fläche notfalls innert fünf Arbeitstagen zu räumen sei, verunmögliche eine Vermietung nicht. Der vermietete Platz müsse ohnehin zugänglich sein und Sofortmassnahmen im Notfall seien selbstverständlich. Bei der Teilräumung der Parzellen bbb/ccc habe es aus anderen Gründen Probleme gegeben (Zugänglichkeit / nicht im Voraus vereinbart). Aufgrund der Hochwassergefahr habe die Gesuchgegnerin überdies ein eigenes Interesse an der Räumbarkeit der Fläche. Für diese sei derselbe Mietzins erhältlich wie für die ungedeckten Abstellplätze. Sollte die Gesuchgegnerin kein Nutzungsinteresse mehr haben, sei der Kanton bereit, die Abtretung abschliessend zum relativen Landwert zu entschädigen und der Gesuchgegnerin bloss ein unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht auf einer Breite von 3 m einzuräumen. Der Abschluss eines Pachtvertrags entfalle diesfalls (Eingabe vom 16. August 2021 S. 9).

Die Abtretungsfläche ab der Parzelle aaa werde für den Bau der Brücke gebraucht. Aus vorbestehenden Nutzungen dieser Fläche könne nichts abgeleitet werden, insbesondere keine Besitzstandsgarantie. Die Zusicherung für eine Nutzung unter der Brücke nehme denn auch keinen Bezug auf frühere Nutzungen. Die Rechtslage des Abtretungsteils unterscheide sich von jener der Restparzelle aaa. Der Kanton verhalte sich nicht widersprüchlich (Eingabe vom 29. Oktober 2021 S. 4).

7.3.3.3.

Die Abtretungsfläche ab der Parzelle aaa zerschneidet das Grundstück in zwei Teile. Auf die abgetretene Fläche kommt eine Brücke zu stehen. Die interne Verbindung der Restparzelle aaa zur abgeschnittenen, neuen Parzelle wird mit einem Fuss- und Fahrwegrecht unter der Brücke hindurch hergestellt. Im Enteignungsvertragsentwurf war vorgesehen, dieses Recht auf der ganzen Abtretungsfläche von 248 m² einzuräumen (entschädigungslos) und der Gesuchgegnerin obligatorisch die Nutzung der Fläche als Lagerplatz zu erlauben [vgl. Enteignungsvertragsentwurf S. 2 f.].

Die Landabtretung ist mit Leistung des ermittelten Preises abgegolten. Enteignungsrechtlich hat die Gesuchgegnerin – ausser dem Wegrecht zur Sicherstellung der internen Verbindung ihrer Grundstücke – darüber hinaus

keine weiteren Ansprüche gegenüber dem Gesuchsteller in Bezug auf diese Abtretungsfläche. Allerdings hat der Regierungsrat der Gesuchgegnerin bzw. damaligen Einsprecherin im Beschluss vom 17. Januar 2018 (RRB Nr. 2018-000029 [Beilage 4 zur Eingabe der Gesuchgegnerin vom 1. Oktober 2021]) zugesichert, mit ihr einen Pachtvertrag über die Nutzung des unter der Brücke gelegenen Grundstücks abzuschliessen. Über die Entgeltlichkeit der Nutzung sagt der RRB nichts. Dass für eine geplante Lagernutzung unter einer Brücke aus Sicherheitsgründen Einschränkungen gelten und der Brückenunterhalt gewährleistet sein muss, versteht sich von selbst. Der Gesuchsteller hat der Gesuchgegnerin, wie zugesichert, die Nutzung des Abtretungsgrundstücks angeboten. Zu mehr ist er nicht verpflichtet. Die Nutzungsbedingungen sind gemäss Zusicherung in einem Pachtvertrag zu regeln. Über eine allfällige Entschädigung haben sich die Parteien im Rahmen dieses Vertrags zu einigen. Im vorliegenden Verfahren ist keine Entschädigung für die zur Pacht angebotene Fläche festzulegen. An der Enteignungsentschädigung ändert die allfällige Verpachtung der Abtretungsfläche nichts.

Sicherzustellen ist einzig, dass der Gesuchgegnerin ein Fuss- und Fahrwegrecht über die Abtretungsfläche unter der Brücke als Verbindung ihrer zwei Parzellen eingeräumt wird, und zwar entschädigungslos.

7.3.4.

Als weiteres Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Konditionen einer allfälligen Verpachtung der Abtretungsfläche ab der Parzelle aaa im entsprechenden Vertrag zu regeln sind. Das Fuss- und Fahrwegrecht unter der Brücke hindurch zur Sicherstellung der internen Verbindung ist entschädigungslos einzuräumen.

8.

8.1.

Bei einer Teilenteignung sind allfällige Minderwerte der Restparzelle zu entschädigen (§ 143 Abs. 1 lit. b BauG).

Der noch unüberbaute Teil der Parzelle bbb, von dem 7 m² an der äussersten Ecke abzutreten sind, wäre von der Grösse her ohne weiteres separat überbaubar. Die ins Grundstück hineinragende Parzelle ccc "verformt" diesen Teil jedoch so, dass eine Überbauung wohl – unabhängig von der Abtretung an der Ostgrenze des Grundstücks – nur unter Einbezug der Parzelle ccc möglich und sinnvoll wäre. Da beide Grundstücke in einer Hand liegen, ist von einer überbaubaren Fläche auszugehen. Die Nutzung dieser Fläche wird durch die Abtretung nicht spürbar beeinträchtigt. Der Flächenverlust wird zudem durch die mögliche Zuteilung (28 m²) mehr als kompensiert.

Ein Minderwert der Parzelle bbb infolge der Abtretung ist weder geltend gemacht noch ersichtlich.

8.2.

Die Abtretung der insgesamt 251 m² ab der Parzelle aaa zerschneidet das Grundstück in zwei Teile mit Inhalten von ca. 8'842 m² (Restparzelle aaa) und ca. 2'066 m² (neue Parzelle). Die Neuparzelle liegt nur zu einem kleinen Anteil in der Zone Ar I bzw. einer Bauzone, der Grossteil liegt in der Grünzone sowie im Gewässerabstand. Dieser Bereich war schon vor der Abtretung für eine Überbauung zu schmal. Der unüberbaute Abschnitt der Restparzelle aaa bleibt überbaubar. Die beiden Parzellen bleiben unter der neuen Brücke hindurch über ein Wegrecht miteinander verbunden (Erw. 7.3.4.). Sie sind unabhängig voneinander über die Z-Strasse erschlossen. Die Nutzungsmöglichkeiten der Restparzellen werden durch die Abtretung nicht wesentlich eingeschränkt. Das gilt unabhängig davon, ob sich die Parteien über eine Weiternutzung des abgetretenen, unter der neuen Brücke liegenden Teils verständigen, oder ob die Gesuchgegnerin auf die Pacht verzichtet.

Ein Minderwert infolge der Abtretung ab der Parzelle aaa ist bei dieser Ausgangslage nicht ersichtlich.

9.

9.1.

Dem Grundeigentümer sind weiter zusätzliche Nachteile im übrigen Vermögen (Inkonvenienzen) zu ersetzen, die als Folge der Enteignung entstehen (143 Abs. 1 lit. c BauG). Wie schon gesagt (Erw. 7.3.2.1.) setzt eine Enteignungsentschädigung einen adäquat kausalen Zusammenhang mit dem Eingriff voraus. Dieser ist gegeben, wenn der Enteignete den Schaden mit Hilfe des enteigneten Rechts hätte abwenden können. Ein Kausalzusammenhang zu den negativen Auswirkungen des öffentlichen Werks genügt nicht; gefordert ist ein Kausalzusammenhang zum Rechtsverlust (BGE 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 Erw. 4; Baugesetzkomentar, a.a.O., §§ 143-145 N 17; BGE 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020 Erw. 3.3 und 4.2; Hess/Weibel, Band I, a.a.O., Art. 19 N 19 f.). Ob das Werk in Frage gestellt wäre, wenn in die Rechte des Enteigneten nicht eingegriffen werden könnte, spielt keine Rolle (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 N 17 und 20 f.).

9.2.

Unter dem Titel der Inkonvenienzen wird eine Entschädigung infolge von Lärmimmissionen der Umfahrungsstrasse geltend gemacht.

Das Land der Gesuchgegnerin wäre dem Lärm ohne Eingriff ins Eigentumsrecht gleichermassen ausgesetzt gewesen. Der Verlust einer – wie vorliegend – geringfügigen Abtretungsfläche, die nicht geeignet ist,

Immissionen vom Restgrundstück abzuhalten (keine Schutzfunktion), rechtfertigt keine Entschädigung für den immissionsbedingten Minderwert der Liegenschaft. In dieser Konstellation besteht ein Anspruch auf Entschädigung nur nach den Grundsätzen der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche, wenn die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit und der Spezialität des Schadens sowie der Schwere des Schadens kumulativ erfüllt sind, was namentlich voraussetzt, dass die Immissionen übermässig sind (BGE 110 Ib 46 f.; 106 Ib 386; 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017 Erw. 2.1; Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 N 23). Diese für Enteignungen nach Bundesrecht geltenden Anforderungen gelten in gleicher Weise auch im Rahmen einer Enteignung nach aargauischem Recht (BGE 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 Erw. 4.3 mit Hinweisen).

9.3.

Im vorliegenden Verfahren hat der Regierungsrat der Gesuchgegnerin im Rahmen der Erledigung der Projekt-Einwendungen zugesichert, dass die lärmbelasteten Flächen der Parzellen aaa und ccc von zusammen 145 m² im Landerwerbsverfahren entschädigt würden (RRB Nr. 2018-000029 vom 17. Januar 2018 [Gesuchbeilage 5, Beilage 4 zur Eingabe der Gesuchgegnerin vom 1. Oktober 2021]). Darauf behaftet die Gesuchgegnerin den Gesuchsteller. Dieser anerkennt zwar die Zahlungspflicht für das Zugesicherte, unter den Parteien ist aber strittig, was diese Zusicherung beinhaltet.

RRB Nr. 2018-000029 vom 17. Januar 2018 basiert auf der Stellungnahme vom 6. Juni 2016 der Abteilung Tiefbau des BVU zu den Projekteinwendungen der A._____ AG. Die A._____ AG hat die Einwendungen daraufhin am 15. Juni 2016 zurückgezogen. Der Regierungsrat hat die Zusicherungen der Stellungnahme des BVU vom 6. Juni 2016 wörtlich in seinem Abschreibungsbeschluss vom 17. Januar 2018 übernommen.

9.4.

Die Zusicherung betreffend Lärmimmissionen lautet:

"Die Parzellen Nrn. aaa und ccc werden durch Lärmimmissionen in geringem Mass über die zulässige Planungswerte belastet. Der Kanton erklärt sich bereit, die entsprechenden lärmbelasteten Flächen von 115 m² (Parz. aaa) und 30 m² (Parz. ccc) zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung wird im nachfolgenden Landerwerbsverfahren geregelt."

9.5.

Die Gesuchgegnerin verlangt gestützt auf die Zusicherung eine Entschädigung von Fr. 2'366'554.00 (Einmal-Entschädigung für Mindermieteinnahmen von Fr. 1'344'714.00 plus Mehrkosten für Schallschutzmassnahmen von Fr. 1'021'840.00).

In die Berechnung bezieht sie die erst nach Abgabe der Zusicherung im März 2017 von ihr erworbene Parzelle bbb mit ein. Der betroffene Landteil

dieses Grundstücks (Parzelle bbb) habe schon damals faktisch der Gesuchgegnerin gehört (Verkauf innerhalb der Familie). Es gehe um denselben Lebenssachverhalt, weshalb eine Ungleichbehandlung zu den Parzellen aaa und ccc willkürlich wäre. Die Parzelle bbb sei sowohl im Enteignungsvertragsentwurf vom 20. November 2019 (Duplikbeilage 7) wie auch im vom Gesuchsteller in Auftrag gegebenen Gutachten der G._____ AG (kurz: G._____ AG) vom 24. Oktober 2019 enthalten gewesen. Das Grundstück sei nach dem Erwerb ohne Vorbehalte in die Verhandlungen eingebunden gewesen. Wäre im Zeitpunkt der Zusicherung bekannt gewesen, dass die Gesuchgegnerin die Parzelle übernehme, wäre sie einbezogen worden. Es sei treuwidrig, wenn der Gesuchsteller diesen selbst verfolgten Ansatz wieder in Frage stelle.

Die Zusicherung vom 6. Juni 2016 beziehe sich sodann auf die Parzellen aaa und ccc als gesamte Fläche, ohne Einschränkungen. Sie betreffe alle lärmbelasteten Flächen. Dass diese krass falsch deklariert worden seien, könne nicht der Gesuchgegnerin angelastet werden.

Die Zusicherung enthalte keine Beschränkung auf eine gewerbliche Nutzung. Sie mache nur Sinn bei einer Wohn- oder Mischnutzung, weil sich andernfalls keine Lärmfragen stellten. Im Zeitpunkt der Zusicherung vom 6. Juni 2016 (vom Regierungsrat mit Beschluss vom 17. Januar 2018 "zu eigen gemacht") seien Wohnungen in der Zone Ar I bewilligungsfähig gewesen. Die Zusicherung enthalte auch keinen Vorbehalt bezüglich einer Gesetzesänderung. Eine Umzonung der Streitgrundstücke sei auch noch in künftigen Revisionen der BNO möglich. Wohnungen seien sodann in der Zone Ar I auch nach der BNO-Revision von 2016 noch bewilligt worden. Das Bauvorhaben XS mit 30 % Wohnanteil stehe kurz vor der Fertigstellung.

Der Gesuchsteller halte in der Eingabe vom 16. August 2021 (Ziff. 81) sodann selber fest, dass die Zusicherung auf der Basis beruhe, dass die Gesuchgegnerin auch bei einer späteren Umzonung in eine Mischzone schadlos zu halten sei.

Das Gutachten der G._____ AG vom 28. April 2016 lasse ausser Acht, dass in der Zone Ar I "immer und bis heute" ein hoher Wohnanteil zulässig gewesen sei. Die vom Gemeinderat angestrebte Einschränkung der Wohnnutzung sei vom Souverän zurückgewiesen worden (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 21. November 2017). Das Gutachten der H._____ AG (kurz: H._____ AG) habe den Sachverhalt korrigiert. Die Zusicherung vom 6. Juni 2016 anerkenne eine Entschädigung auch für den Wohnanteil in einer Mischzone. Würde die Umzonung in eine Mischzone eingeschränkt, wäre dies zu entschädigen.

Das zweite Gutachten der G._____ AG vom 24. Oktober 2019 basiere fälschlicherweise auf der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte statt der Planungswerte (vgl. Beilage 3 zur Eingabe der Gesuchgegnerin vom 16. November 2020). Das erste Gutachten der G._____ AG vom 28. April 2016 habe der Gesuchgegnerin im Einwendungsverfahren nicht vorgelegen. Daraus folge, dass keines der Gutachten der G._____ AG Grundlage der Zusicherung des Regierungsrats gewesen sein könne.

Die Zusicherung des Regierungsrats betreffe nur einen geringen Teil der enteignungsbetroffenen Fläche. Das schliesse eine weitergehende Entschädigung für die aktuell gesamthaft durch die Lagernutzung betroffenen Flächen nicht aus.

9.6.

Der Gesuchsteller führt aus, die Zusicherung des Regierungsrats vom 17. Januar 2018 basiere auf dem Schreiben der Abteilung Tiefbau vom 6. Juni 2016 und dem darauffolgenden Rückzug der Einwendungen am 15. Juni 2016 durch die heutige Gesuchgegnerin.

Der Gesuchsteller lehnt eine Ausdehnung der Entschädigung im Rahmen der Zusicherung auf die erst im Jahr 2017 erworbene Parzelle bbb ab. Die Gesuchgegnerin habe das angeblich faktisch in ihrem Eigentum stehende Grundstück nicht in die Zusicherung integriert. Daran ändere nichts, dass das Grundstück im Angebot zum Zu- und Enteignungsvertrag aufgeführt gewesen sei. Das Angebot sei für den Fall eines Vergleichs gemacht worden, was der anwaltlich vertretenen Gesuchgegnerin bekannt gewesen sei. Sie habe das Angebot abgelehnt, weshalb der Gesuchsteller nicht mehr daran gebunden sei, auch nicht an die vorteilhaften Teile. Das sei nicht treuwidrig. Auch der Auftrag an die G._____ AG zur Lärmermittlung im Hinblick auf einen Vergleichsvorschlag, der die Parzelle bbb enthalten habe, ändere nichts an der Zusicherung vom 2016. Die Gesuchgegnerin habe alle Entschädigungsangebote des Kantons abgelehnt. Aus diesen könnten keine Zusicherungen abgeleitet werden. Für die Parzelle bbb bestehe keine Zusicherung.

In Bezug auf die Parzellen aaa und ccc habe die Gesuchgegnerin im Einwendungsverfahren (Projektverfahren) beantragt, es sei sicherzustellen, dass der Lärmschutz so ausgestaltet werde, dass bei einer späteren Umzonung der Grundstücke die Planungswerte für Mischzonen (ES III) eingehalten würden. Andernfalls sei eine Entschädigung zu bezahlen. Zudem seien Inkonvenienzen gefordert worden. Daraufhin sei das Lärmgutachten der G._____ AG in Auftrag gegeben worden. Es gehe von mässig störender Gewerbenutzung aus, ohne nächtliche Tätigkeiten. Die Planungswerte der ES III am Tag seien daher mit einem Betriebszuschlag von 5 dB(A), also mit 65 dB(A) geprüft worden. Auf bescheidenen Flächen sei es im dritten bzw. vierten Geschoss zu Überschreitungen der Planungswerte

gekommen. Im Vergleich sei für diese Grundstückflächen, die von der Überschreitung des Planungswerts (für gewerbliche Nutzung) betroffen seien, vereinbart worden, dass eine Entschädigung ausgerichtet werde, deren Höhe im Landerwerbsverfahren festzulegen sei. Die Zusicherung beziehe sich auf eine Grundstückfläche, nicht auf eine Geschossfläche. Basis sei die Grundstückfläche auf der Höhe von 11 m. Auf der Parzelle aaa sei eine bebaubare (ausserhalb von Grenz- und Strassenabstand liegende) Fläche von 115 m², auf der Parzelle ccc eine solche von 30 m² von Überschreitungen des Planungswerts betroffen.

Die Zusicherung vom 6. Juni 2016 fusse nicht auf der Basis, dass die Gesuchstellerin auch im Falle einer Umzonung in eine Mischzone zu entschädigen sei. Solches sei vom Gesuchsteller nie gesagt worden. Man habe lediglich die damalige Forderung der Gesuchgegnerin wiedergegeben.

In der Zone Ar I seien seit der Zonenplanrevision vom 26. September 2016 keine Wohnnutzungen mehr zulässig gewesen (mit Hinweis auf VGE WBE.2019.91 vom 8. Oktober 2019). § 13 Abs. 2 BNO könne nicht zur Anwendung gelangen. Es sei daher davon auszugehen, dass eine Wohnnutzung nicht zulässig sei. Die von der Gesuchgegnerin erwähnte Praxis der Gemeinde bestehe aus einem einzigen Entscheid, der zudem nicht umgesetzt worden sei (mit Hinweis auf BVURA.18.575 vom 1. Februar 2019). Zudem fehle es dieser Praxis an einer gesetzlichen Grundlage sowie die Voraussetzungen für eine unrechtsgleiche Behandlung lägen nicht vor (Hinweis auf BGE 146 I 105 Erw. 5.3.). Einer Wohnnutzung in der Zone Ar I stünden raumplanerische Überlegungen entgegen. Ein verbindlicher Beschluss der Gemeindeversammlung betreffend Zulassung einer Wohnnutzung existiere nicht (§ 25 Abs. 2 BauG).

Die Zusicherung beziehe sich auf eine gewerbliche Nutzung, was sich aus der Beurteilungsgrundlage (Kurzbeurteilung G._____ AG vom 28. April 2016) ergebe. Die G._____ AG sei davon ausgegangen, dass in der Zone Ar I Wohnungen einzig für standortgebundenes Personal zulässig sei. Die Zusicherung des Kantons beziehe sich daher auf die Überschreitung der um 5 dB(A) erhöhten Planungswerte der ES III für betriebliche Nutzungen betreffend die Parzellen aaa und ccc. Die Zusicherung sei flächenmässig klar beschränkt. Es handle sich um Flächen innerhalb eines angenommenen, gewerblich genutzten Gebäudekörpers, die ab gewissen Höhen von einer Überschreitung der Planungswerte (ES III plus zusätzliche 5 dB(A) für gewerbliche Nutzung) betroffen seien. Diese Flächen würden nicht wertlos. Die Gesuchgegnerin müsse dafür auch keine zusätzlichen Massnahmen ergreifen, weil die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten würden (Art. 22 USG). Es ergäben sich daraus keine tieferen Mietzinseinnahmen. Ob überhaupt ein Minderwert vorliege, sei fraglich. Mit Blick auf die Zusicherung vom 6. Juni 2016 wehre sich der Gesuchsteller aber nicht gegen eine Entschädigung, welche sich an den Randbedingungen (gewerbliche

Nutzung, flächenmässige Beschränkung) orientiere. Es sei eine "Entschädigung" in Höhe des ursprünglichen Angebots des Gesuchstellers von Fr. 5'800.00 (für angeblich planerische Mehraufwendungen im Zusammenhang mit künftigen Bauten) zu bezahlen. Dies, obwohl bloss hypothetische Kosten mangels einer gesetzlichen Grundlage eigentlich gar nicht zu entschädigen wären.

Der Bericht der H._____ AG sei am 4. November 2019 verfasst worden und könne zur Auslegung der Zusicherung aus dem Jahr 2016 nicht herangezogen werden.

9.7.

Die Zusicherung stellt eine Privilegierung dar, weil im zugesicherten Umfang der Nachweis, dass die Voraussetzungen einer Entschädigung aus der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche gegeben sind, entfällt. Für weitergehende Forderungen der Gesuchgegnerin werden diese Voraussetzungen aber zu prüfen sein. Eine "Ausdehnung" der Zusicherung kommt daher nicht in Frage.

9.8.

9.8.1.

Strittig ist zunächst der Einbezug der heute ebenfalls im Eigentum der Gesuchgegnerin stehenden Parzelle bbb. Der Wortlaut der Zusicherung ist in Bezug auf die zu entschädigende lärmbeeinträchtigte Fläche eindeutig: Erfasst sind nur die Parzellen aaa und ccc. Die Gesuchgegnerin hat das Grundstück bbb nicht in die Einwendungsverhandlungen eingebracht. Es war nicht Sache des Gesuchstellers, allfällige Handänderungen vorausschauend zugunsten der Gesuchgegnerin abzuklären. Dass das Grundstück familienintern gehandelt wurde, ändert nichts daran. Die Parzelle bbb ist in der Zusicherung des Regierungsrats nicht enthalten. In Bezug auf die Immissionsentschädigungsforderungen betreffend die Parzelle bbb wird daher vorab die Entschädigungspflicht (Vorliegen der Entschädigungsvoraussetzungen bei Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte) zu klären sein.

9.8.2.

Strittig ist sodann, ob die Zusicherung eine Wohnnutzung in der Zone Ar I einschliesse.

Der Gesuchsteller hat die Zusicherung zweifellos in Bezug auf eine gewerbliche Nutzung abgegeben. Er hat von der G._____ AG den Kurzbericht "Abklärungen Lärm" vom 28. April 2016 eingeholt (Beilage 3 zur Eingabe des Gesuchstellers vom 16. August 2021). Dessen Ergebnis (lärmbeeinträchtigte Flächen der Parzellen aaa und ccc) ist Grundlage der Entschädigungszusicherung. Die G._____ AG ging von einer gewerblichen Nutzung mit nur ausnahmsweiser Wohnnutzung für standortgebundene

Betriebsangehörige aus. Entsprechend wurde die Überschreitung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III mit einem Betriebszuschlag von 5 dB(A), also 65 dB(A) für die Parzelle aaa und ccc geprüft. Es wurden die Lärmwerte in 8 m, 11 m und 14 m Höhe gemessen. In die Zusicherung wurden die in 11 m Höhe von Lärmüberschreitungen betroffenen Flächen aufgenommen (vgl. Kurzbericht S. 8 und Anhang).

Weniger klar ist dagegen der Standpunkt der Gesuchgegnerin bei den Einigungsverhandlungen. In den Projekteinwendungen hat sie verlangt, die Umfahrungsstrasse dürfe eine Umzonung der Zone Ar I in eine Mischzone nicht verhindern. Der Lärmschutz sei entsprechend auszugestalten, dass die Planungswerte für Mischzonen (ES III) eingehalten würden (Einwendungen der Gesuchgegnerin vom 2. Februar 2016, S. 2). Die Gesuchgegnerin scheint für den damaligen Zeitpunkt also ebenfalls von einer gewerblichen Nutzung auszugehen, für die Zukunft aber mit einer möglichen Umzonung der Grundstücke in eine Mischzone zu rechnen. Entgegen der Behauptung der Gesuchgegnerin hat der Gesuchsteller in Ziff. 81 seiner Eingabe vom 16. August 2021 nicht bestätigt, dass die Zusicherung auf der Basis Mischnutzung beruhe.

9.8.3.

Vom Wortlaut der Zusicherung ausgehend lässt sich weder die eine noch die andere Position klar erhärten.

Eine Bestätigung der Forderung, die lärmschutzmässige Gestaltung der Umfahrungsstrasse sei auf eine spätere Mischnutzung auszurichten, wurde nicht abgegeben.

War aufgrund der Umstände von einer künftigen Mischnutzung der Streitgrundstücke auszugehen? Die Streitgrundstücke lagen im Jahr 2016 noch in der Gewerbe- und Industriezone, in welcher nur einzelne Wohnungen bewilligt werden konnten, sofern sie den wohnhygienischen Anforderungen genügten. In der damals laufenden BNO-Revision sollte u.a. der Schutz des Arbeitsplatzgebiets vor dem immer höheren Druck der Wohnnutzung verbessert werden. An der Gemeindeversammlung gab es zwar Widerstand gegen die beantragte, noch restriktivere als die bisherige Bestimmung betreffend Wohnnutzung. Dieser kam aber von Eigentümern von Liegenschaften an der QQ-Strasse, wo die Verhältnisse sich von jenen im Gebiet der Streitgrundstücke deutlich unterscheiden (weitgehend überbaut mit relativ vielen Wohnungen, keine Umfahrungsstrasse; vgl. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. September 2016). Die Gemeindeversammlung fand zwar erst nach der Zusicherung statt. Die Zonenplanänderung war aber schon seit mehreren Jahre Thema und es hatte zudem ein Mitwirkungsverfahren stattgefunden. Soweit ersichtlich gab es keine konkreten Anhaltspunkte für die Annahme, dass im Gebiet der Streitgrundstücke mit einer künftigen Mischnutzung gerechnet werden durfte. Dass sich die

Zusicherung des Gesuchstellers nicht auf eine bloss wünschbare Nutzung bezog, musste auch der Gesuchgegnerin klar sein.

Am Willen der Behörden zur Freihaltung der Zone Ar I von der Wohnnutzung änderte sich offenbar auch im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 30. September 2016 nichts. Der Planungsbericht zur Teiländerung Nutzungsplanung Parzelle ddd der I. _____ AG vom 7. März 2019 geht unverändert von einer gewerblichen Nutzung der Zone Ar I aus (Planungsbericht S. 7 [Beilage 3 zur Eingabe der Gesuchgegnerin vom 1. Oktober 2021]).

Die künftige Umfahrungsstrasse war bei der Revision der Nutzungsplanung 2016 zu berücksichtigen, nachdem diese bereits aufgelegt war. Mit einer Änderung der rein gewerblichen Nutzung zu einer Mischnutzung von Land, das unmittelbar an die Umfahrungsstrasse angrenzt, konnte nicht (mehr) ernsthaft gerechnet werden.

Die Gesuchgegnerin argumentiert, es habe von Wohnnutzung ausgegangen werden müssen, weil ansonsten keine Verletzung der Planungswerte vorliegen würde. Ihr ist entgegenzuhalten, dass die in Aussicht gestellte Entschädigung auf so kleine Flächen begrenzt wurde, dass – gerade umgekehrt – keine Wohnnutzung Basis der Zusicherung sein konnte.

Zusammenfassend war mit einer künftigen Umzonung der Streitgrundstücke in eine Zone mit lärmempfindlicher Nutzung im Bereich der geplanten Umfahrungsstrasse nicht zu rechnen. Die Einwendungen der Gesuchgegnerin zielten zwar auf eine künftige Mischnutzung ab. Das wurde in der Zusicherung aber nicht bestätigt. Nach dem bisher Gesagten bezieht sich die Zusicherung nicht auf eine Mischnutzung und konnte auch nicht so verstanden werden.

9.8.4.

Strittig ist sodann, ob lediglich für die konkret aufgeführten Flächen eine Entschädigung zu leisten ist, oder ob davon abzuweichen ist.

Nach dem Wortlaut der Zusicherung sind insgesamt 145 m² von Immissionen über dem Planungswert betroffen und zu entschädigen. Diese Aussage ist unmissverständlich. Für ein Abweichen besteht kein Grund.

9.8.5.

Als abschliessendes Zwischenfazit zur Auslegung der Zusicherung ist festzuhalten, dass diese eine gewerbliche Nutzung der lärm betroffenen Streitgrundstücke im Auge hatte und eine Entschädigung gestützt auf die Zusicherung nur für die darin explizit angegebenen Teilflächen geschuldet ist.

Zu prüfen bleibt, ob die Gesuchgegnerin – über das Zugesicherte hinaus – Anspruch auf eine Entschädigung infolge von Lärmimmissionen der Umfahungsstrasse hat.

9.9.

9.9.1.

Die Forderungen der Gesuchgegnerin werden mit der Entschädigung aus der Zusicherung nicht erfüllt. Sie verlangt darüber hinaus Ersatz von Extra-Kosten für bauliche Lärmschutzmassnahmen sowie von Minder-Mieteinnahmen; vorne Erw. 9.5.). Der Gesuchsteller lehnt die Forderungen ab, weil die Kriterien für eine Entschädigung aus formeller Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehrrechten (Unvorhersehbarkeit der Lärmimmissionen, Spezialität der Immission und Schwere des immissionsbedingten Schadens) nicht gegeben seien. Von Schienen- und Strassenverkehr ausgehende Immissionen gälten nur dann als übermässig im Sinne von Art. 684 ZGB und seien ersatzpflichtig, wenn diese Kriterien kumulativ erfüllt seien.

9.9.2.

9.9.2.1.

Gemäss Gesuchsteller ist die erste Voraussetzung (Unvorhersehbarkeit) erfüllt, wenn die Immission beim Kauf des Grundstücks nicht vorhersehbar gewesen sei. Wenn die Unvorhersehbarkeit nur für den Landerwerb, nicht aber für die später erstellten Gebäude zu bejahen sei, umfasse der Entschädigungsanspruch sodann lediglich die Entwertung des Bodens (mit Hinweis auf BGE 134 II 145, Erw. 6). Die Gesuchgegnerin sei am tt. Juni 2014 im Handelsregister eingetragen worden. Gemäss Eintrag habe die Gesellschaft u.a. beabsichtigt, die XR zu übernehmen. Zu diesem Zeitpunkt sei offenkundig gewesen, dass die Umfahungsstrasse im fraglichen Bereich geplant war (öffentliche Auflage des ersten Projekts im Mai 2012). Der heutige einzige Verwaltungsrat der Gesuchgegnerin habe als Berater der damaligen Eigentümer fungiert. Im Zeitpunkt der ersten öffentlichen Projektauflage hätten die Parzellen aaa, bbb und ccc B._____ bzw. der A._____ AG AD (heute: K._____ AG) gehört. Die Parzelle bbb sei erst nach der Volksabstimmung zum Kreditbeschluss betreffend die Umfahungsstrasse (2011), der öffentlichen Projektauflage (2012) und der Projektänderung (2016) gekauft worden. Die Parzellen aaa und ccc würden im noch unüberbauten Bereich vom Projekt betroffen und somit ebenfalls erst nach Bekanntwerden des Projekts überbaut. Dass die Umfahungsstrasse für den Rechtsvorgänger nicht vorhersehbar gewesen sei, könne sich die Gesuchgegnerin nicht anrechnen lassen. Ein Entschädigungsanspruch für künftige Gebäude entfalle bereits aufgrund des Kriteriums der Unvorhersehbarkeit.

Gemäss Gesuchsteller ist irrelevant, weshalb die Übernahme der Grundstücke durch die Gesuchgegnerin erst 2014 stattgefunden hat. Unerheblich sei auch, dass die Handänderung unter Familienmitgliedern oder

Aktiengesellschaften mit dem gleichen Aktionariat stattgefunden habe. Eine Fusion oder andere Übernahme mit Universalsukzession werde jedenfalls nicht behauptet.

9.9.2.2.

Dem hält die Gesuchgegnerin entgegen, aufgrund der peripheren Lage der Grundstücke hätten weder sie noch ihre Rechtsvorgänger mit einer Zunahme von Immissionen rechnen müssen. Das gelte auch für die Parzelle bbb (mit Hinweis auf BGE 111 Ib 233; 134 II 145). Zudem sei infolge laufender Rechtsmittelverfahren mit den Umweltschutzverbänden, deren Ausgang im Jahr 2014 noch offen gewesen sei, nicht klar gewesen, ob die Parzellen aaa, bbb und ccc vom Strassenprojekt betroffen würden. Die Neugründung der A._____ AG sei einzig steuerrechtlich motiviert gewesen. Familienintern sei die alte Firma am 20. November 2013 übernommen worden (Verkauf durch L._____ [Schwager], Käufer M._____ AG). Unter dem Holding-Dach habe dann die konzerninterne Übertragung stattgefunden, primär mit dem Ziel, den Betrieb inkl. Liegenschaften (= neue A._____ AG) vom Einfamilienhaus Z-Strasse hhh zu trennen. Die zurückgebliebene alte A._____ AG sei dann in K._____ AG umfirmiert worden. Da die Handänderungen familienintern stattgefunden hätten, könne sich die Gesuchgegnerin die nicht gegebene Vorhersehbarkeit der Voreigentümer anrechnen lassen. Die Frage nach später erstellten Gebäuden stelle sich nicht. Gemäss Bundesgericht bestehe der Wert der Liegenschaft allein im Wert des Bodens. Es werde Bezug auf die den Wert beeinflussenden Kosten einer zukünftigen Überbauung genommen (BGE 122 I 246, S. 250 f.). Der Grundeigentümer habe Anspruch auf Ersatz der Wertdifferenz zwischen dem unbelasteten und dem belasteten Grundstück. Diese Wertdifferenz lasse sich nur mittels einer Analyse der Kosten und Erträge zukünftiger Bauten ermitteln und damit auch der (Mehr-) Kosten und (Minder-) Erträge, die aus der Eigentumsbeschränkung resultierten. Eine Vermögenseinbusse müsse sodann nicht aktuell vorliegen. Der durch die neue Kantonsstrasse verursachte Schaden werde eintreten und sei zu entschädigen (BGE 1C_163/2017 Erw. 2; 134 II 158, 1C_266/2011 Erw. 6.4). Die hypothetischen Mehrkosten und verminderten Mieteinnahmen seien als Inkonvenienz zu entschädigen (mit Hinweis auf BGE 143 II 158). Es entspreche der Lebenserfahrung, dass Wohnliegenschaften durch übermässigen Lärm entwertet würden. Gehe dieses Element verloren, entstehe ein Schaden (BGE 134 II 49 S. 65).

9.9.2.3.

Geht es um den Bau einer neuen Verkehrsanlage, sind die Immissionen nur insoweit unvorhersehbar, als das Bauprojekt beim Erwerb des Grundstücks oder bei der Erstellung des Gebäudes noch nicht bekannt war. Wer nach dem Bekanntwerden eines Infrastrukturprojekts einen Grundstückspreis bezahlt, der die zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht berücksichtigt, hat die finanziellen Folgen selbst zu tragen. Hat er aber einen tieferen

Preis bezahlt, steht ihm nicht zusätzlich eine Entschädigung zu. Die gegen diese Rechtsprechung erhobene Kritik blieb bisher erfolglos (vgl. Adrian Gossweiler, Entschädigungen für Lärm von öffentlichen Verkehrsanlagen, Zürich-Basel-Genf 2014, S. 255 f.).

Der Kredit für das Strassenprojekt wurde an der kantonalen Volksabstimmung vom 15. Mai 2011 genehmigt. Das Projekt Umfahrungsstrasse wurde im Sommer 2012 erstmals öffentlich aufgelegt. Spätestens ab dann waren der Bau und die geplante Linienführung der Umfahrungsstrasse Q._____ allgemein bekannt. Mit Widerstand gegen das einschneidende Projekt und in der Folge mit allfälligen Anpassungen war zu rechnen; das ändert aber nichts an der Tatsache, dass spätestens ab dem Sommer 2012 auch im Bereich der Streitliegenschaften mit der Umfahrungsstrasse zu rechnen war.

Die Streitgrundstücke gehörten zu diesem Zeitpunkt noch nicht der Gesuchgegnerin. Das Unternehmen wurde im Juni 2014 gegründet; es hat unmittelbar danach, mit Kaufvertrag vom tt. Juni 2014, die Parzellen aaa und ccc von der K._____ AG erworben. K._____ AG ist die neue Firma (ab Juni 2014) der bisherigen A._____ AG AD. Beide Unternehmen, A._____ AG und K._____ AG, wurden im Zeitpunkt des Landverkaufs von N._____ als jeweils einzigem Verwaltungsrat gesteuert. Im November 2013 war er dem Verwaltungsrat der K._____ AG bzw. damals noch A._____ AG AD beigetreten. Davor war er dort als Berater engagiert. Die Gesuchgegnerin argumentiert, es habe sich um familieninterne Handänderungen gehandelt, bei denen das Wissen des Rechtsvorgängers anzurechnen sei.

Wird ein Grundstück nach dem relevanten Zeitpunkt (ab Kenntnis des geplanten Projekts) anders als durch Erbgang erworben, gelten die Einwirkungen aus dem Projekt gemäss Bundesgericht als vorhersehbar (BGE 134 II 149; 134 II 156). Anders als einem Käufer stünden den Erben und auch Erbvorbezüglern keine anderen Mittel zur Schadenverhütung offen als dem früheren Eigentümer (BGE 111 Ib 235).

Die Parzellen aaa und ccc wurden von der Gesuchgegnerin in Kenntnis der kommenden Umfahrungsstrasse mit Kaufvertrag übernommen. Eine dem Erbfall vergleichbare Situation liegt nicht vor, auch wenn die Grundstücke familienintern weiterverkauft wurden. Die Gesuchgegnerin hat sich trotz Kenntnis der Umfahrungsstrasse für den Kauf entschieden und konnte die Kaufbedingungen entsprechend anpassen. Das Kriterium "Unvorhersehbarkeit" ist deshalb vorliegend nicht erfüllt.

Die Vorhersehbarkeit kann im Übrigen gemäss Bundesgericht für das Land und die darauf errichtete Baute auseinanderfallen. War das Land vor Bekanntwerden des immissionsträchtigen Projekts im Eigentum, aber noch unüberbaut, und wurde erst danach überbaut, ist für das Gebäude von

Vornherein keine Entschädigung geschuldet (da Immissionen vorhersehbar). Der Eigentümer hat für den immissionsbedingten Schaden am Gebäude selbst einzustehen (BGE 134 II 149 f.; Gossweiler, a.a.O., S. 250).

9.9.3.

9.9.3.1.

Zum Kriterium Spezialität führt der Gesuchsteller aus, es beziehe sich auf die Intensität des Lärms. Die Grenze des Üblichen und Zumutbaren müssten überschritten werden, wobei auf die umweltschutzrechtlichen Immissionsgrenzwerte abzustellen sei. Da Wohnungen in der Zone Ar I nicht zulässig seien, werde der Immissionsgrenzwert nicht überschritten; überschritten werde bloss der Planungsgrenzwert. Es fehle daher auch am Kriterium der Spezialität.

Gemäss Gesuchgegnerin ist das Erfordernis der Spezialität erfüllt, wenn die Immissionen das Mass des Üblichen und Zumutbaren übersteigen. Davon sei auszugehen, wenn die Immissionsgrenzwerte der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung überschritten würden (mit Hinweis auf BGE 134 II 164 S. 165 f.; 130 II 394 S. 415). Vorliegend seien aber die Planungswerte, welche Grundlage der zugesicherten Entschädigung seien (gemäss Vereinbarung vom 6. Juni 2016), Ausgangspunkt. Dieser Zeitpunkt sei auch massgebend für die Frage der Zulässigkeit von Wohnnutzung. Wäre diese nicht bewilligungsfähig gewesen, wäre keine Zusicherung für eine Entschädigung abgegeben worden.

9.9.3.2.

In den von der Gesuchgegnerin angeführten Entscheiden war über die Beeinträchtigung einer Wohnliegenschaft durch Fluglärm zu befinden. Vorliegend sind die Lärmimmissionen der künftigen Umfahrungsstrasse auf Grundstücke in der Arbeitszone zu beurteilen. Eine Wohnnutzung war in diesem Gebiet weder im Zeitpunkt der Planung der Umfahrungsstrasse noch ist sie heute als Regelnutzung vorgesehen. Es sind daher grundsätzlich die Lärmauswirkungen auf die bestehende Nutzung, somit eine gewerbliche Nutzung, massgebend. Wie im Kurzbericht der G. _____ AG vom 28. April 2016 ausgeführt sind dafür die Planungswerte (ES III) mit einem Zuschlag von 5 dB(A) einzuhalten (Anhang 3 Ziff. 2 der Lärmschutz-Verordnung [LSV; SR 814.41] vom 15. Dezember 1986). Diese werden nur minim überschritten. Gewerbliche Tätigkeiten gelten in der Regel als unempfindlich gegenüber Aussenlärm. Gewerbebauten werden daher kaum je durch übermässige Lärmimmissionen in ihrem Wert beeinträchtigt (vgl. BGE 134 II 174). Die Parzellen aaa und ccc sind nicht oder dann mit Gewerbebauten überbaut. Demnach ist auch das Kriterium der Spezialität nicht gegeben.

9.9.4.

9.9.4.1.

Der Gesuchsteller führt weiter aus, der Schaden müsse einen bestimmten Anteil am Gesamtwert der Liegenschaft aufweisen. Nach bisheriger Rechtsprechung des Bundesgerichts müsse der Wertverlust mindestens 10 - 15 % betragen. Ein Schaden entstehe vorliegend nicht, da für die Erstellung eines Gewerbebaus infolge der Überschreitung der Planungswerte kein Mehraufwand entstehe. Einen solchen gäbe es nur bei Überschreitung des Immissionsgrenzwerts (Art. 31 Abs. 1 LSV). Die Voraussetzungen für eine Entschädigung lägen damit nicht vor.

Gemäss Gesuchgegnerin ist die Schwere des Schadens gegeben, wenn dieser eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwerts der betroffenen Liegenschaft erreicht. Diese Voraussetzung dürfe keine allzu hohe Hürde bilden. Teilweise werde ein Schwellenwert von 10 % angenommen (so in BGE 134 II 49), was vorliegend ohne weiteres erfüllt wäre. Der Schaden sei nicht als Prozentwert des unbelasteten Grundstücks zu bestimmen, sondern nach der Differenzmethode (Gegenüberstellung der Verkehrswerte mit und ohne dingliche Belastung). Dem Schätzungsermessen komme nur wenig Bedeutung zu, da die Differenz gleichbleibe, unabhängig davon, ob die Verkehrswerte höher oder tiefer geschätzt würden.

9.9.4.2.

Die Forderungen der Gesuchgegnerin (Extra-Kosten für bauliche Lärmschutzmassnahmen und Ersatz der Minder-Mieteinnahmen; vorne Erw. 9.5.) setzen voraus, dass eine Wohnnutzung (Mischnutzung) zulässig ist. Andernfalls stellt sich auch aus Sicht der Gesuchgegnerin die Lärmfrage nicht (Erw. 9.5. und 9.9.3.1.) bzw. entsteht kein hoher Schaden, der zu entschädigen wäre.

9.9.4.3.

Wird die Möglichkeit einer besseren Nutzung des Grundstücks geltend gemacht, so muss diese in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht am Stichtag bereits bestanden haben oder hätte in nächster Zukunft mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit eintreten müssen, wenn keine Enteignung stattgefunden hätte; bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der tatsächlichen Situation, die sich wert erhöhend oder -vermindernd auswirken können, sind bei der Entschädigungsbemessung nur insoweit zu berücksichtigen, als sie sich im Schätzungszeitpunkt im Verkehrswert des von der Enteignung betroffenen Objektes schon niedergeschlagen haben oder mit hinreichender Sicherheit in nächster Zukunft niederschlagen werden (Erw. 4.2.2.; BGE 134 II 179, 134 II 72).

9.9.4.4.

Die Gesuchgegnerin vertritt die Auffassung, eine Umzonung in eine Mischzone mit einem Wohnanteil von maximal 1/3 sei in naher Zukunft wahrscheinlich. Es gäbe Bestrebungen, die Arbeitszone dem Wohnen wieder zugänglich zu machen (Protokoll, S. 10). Die BNO-Revision befinde sich momentan im Mitwirkungsverfahren. Rund ein Drittel der Einwendungen bezögen sich auf die Wohnnutzung in der Arbeitszone (Protokoll, S. 21; vgl. E-Mail von Gemeindeschreiber O. _____ vom 28. November 2023).

Der Gesuchsteller hält dem entgegen, eine Gewerbezone solle primär dem Gewerbe dienen. Bei Mischnutzungen werde das Gewerbe oftmals durch Immissionsschutzklagen beeinträchtigt und schliesslich durch das wirtschaftlich stärkere Wohnen verdrängt. Es sei daher völlig ungewiss, ob jemals eine Wohnnutzung in der Zone Ar I zugelassen werde. Massgebend sei vorliegend ausschliesslich die Rechtslage am Stichtag (Protokoll, S. 10, S. 21).

9.9.4.5.

Wie bereits ausgeführt (Erw. 9.8.3.) war und ist seit Bekanntwerden des Umfahrungsstrassenprojekts im Bereich der Streitgrundstücke nicht ernsthaft mit einer Zonenänderung, die eine lärmempfindlichere Nutzung erlauben würde, zu rechnen. Von einer mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit eintretenden Änderung betreffend Wohnnutzung in der Zone Ar I im Bereich der Umfahrungsstrasse war und ist nicht auszugehen. Auf den Streitgrundstücken gab es bisher keine Wohnnutzung im geltend gemachten Umfang. Die Zulassung einer ausgedehnten Wohnnutzung im Sinne der Gesuchgegnerin wäre aus raumplanerischer Sicht – jedenfalls im Bereich der Umfahrungsstrasse – wohl nicht sinnvoll und ist auch deshalb nicht zu erwarten.

Ist die Wohnnutzung im Bereich der Streitgrundstücke nicht zulässig, entsteht kein hoher Schaden – das scheint selbst die Gesuchgegnerin so zu sehen (Erw. 9.5.). Die Gewerbenutzung wird durch die Lärmimmissionen aus der Umfahrungsstrasse kaum beeinträchtigt. Die Auswirkungen der Strasse wären bei einer künftigen Überbauung der Grundstücke durch geschickte Anordnung der Räume zudem zwingend zu berücksichtigen (Schadenminderungspflicht im Enteignungsrecht, vgl. BGE 134 II 172).

9.9.5.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Voraussetzungen für eine Entschädigung aus der formellen Enteignung von nachbarlichen Abwehrrechten nicht gegeben sind. Der Gesuchgegnerin sind keine immissionsbedingten Entschädigungen über die gemäss Zusicherung des Regierungsrats hinaus gewährten zu bezahlen.

9.9.6.

Auf die Ausführungen der Parteien zur Schadenberechnung, Schadenminderungspflicht, zur Konkurrenz von Lagernutzungsentschädigung und Immissionsentschädigung braucht bei diesem Ergebnis nicht weiter eingegangen zu werden.

9.10.

Weitere Inkonvenienzentschädigungen sind nicht gefordert. Im Rahmen des Projekts wurden diverse Sachleistungen erbracht. So wurden etwa die vorübergehend beanspruchten Flächen in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt. Diesbezüglich ist zwischen den Parteien nichts mehr umstritten (Protokoll, S. 8).

10.

10.1.

Im nächsten Schritt ist die im Rahmen der Zusicherung zu bezahlende Entschädigung festzulegen. Gemäss Zusicherung werden insgesamt 145 m² der Parzellen aaa und ccc von Lärmimmissionen über dem Planungswert betroffen sein (Erw. 9.8.4.).

Der Gesuchsteller beantragt dafür eine Entschädigung von Fr. 5'800.00 für "planerische Mehraufwendungen und Lärmschutzmassnahmen" (vgl. den mit der Stellungnahme vom 15. Februar 2021 eingereichten Vertragsentwurf).

10.2.

Die Gewerbenutzung wird durch die Lärmimmissionen aus der Umfahrungsstrasse kaum beeinträchtigt. Gewerbliche Tätigkeiten gelten in der Regel als unempfindlich gegenüber Aussenlärm. Gewerbebauten werden daher kaum je durch übermässige Lärmimmissionen in ihrem Wert beeinträchtigt (vgl. BGE 134 II 174). Vorliegend sind die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstückabschnitte noch unüberbaut. Bei einer künftigen Überbauung müsste der Lärmproblematik – auch im eigenen Interesse – aber Rechnung getragen werden (Schadenminderungspflicht im Enteignungsrecht, vgl. BGE 134 II 172).

10.3.

Gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV dürfen Lärmemissionen neuer ortsfester Anlagen die Planungswerte nicht überschreiten. Erleichterungen sind möglich, Immissionsgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden (Abs. 2). Werden die Immissionsgrenzwerte überschritten, hat der Eigentümer der Anlage den Eigentümern bestehender Bauten Lärmschutzfenster (bei lärmempfindlichen Räumen) oder andere Lärmschutzmassnahmen zu bezahlen, inkl. Kosten für Projektierung und Bauleitung. Unterhalt und Erneuerung gehen danach zu Lasten des Gebäudeeigentümers (Art. 10 und 11 LSV). In lärmbelasteten Gebieten dürfen Baubewilligungen sodann nur

erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch Raumanordnung sowie bauliche oder gestalterische Massnahmen eingehalten werden können. Die Kosten dafür trägt der Grundeigentümer (Art. 31 LSV). Daraus ist zu schliessen, dass vorliegend nach der gesetzlichen Ordnung keine Lärmschutzmassnahmen anzuordnen und zu bezahlen sind und allfällige Massnahmen bei einem Neubau zu Lasten der Gesuchgegnerin gingen.

Aufgrund dessen wäre eigentlich keine Entschädigung geschuldet. Da der Gesuchsteller der Gesuchgegnerin auf Basis der Zusicherung grundsätzlich eine Entschädigung angeboten hat, ist er darauf zu behaftet. Eini-gungsweise hat der Gesuchsteller der Gesuchgegnerin zunächst eine Entschädigung von Fr. 100'000.00 angeboten, woran er aber nicht festhält, was zulässig ist (Erw. 3.4.). Es ist daher vom letzten Angebot des Gesuchstellers von Fr. 5'800.00 auszugehen, welches dem Gericht angemessen erscheint.

11.

Zusammenfassend beträgt der Verkehrswert der Teilabtretung in der Zone Ar I ab der Parzelle bbb Fr. 500.00/m² (absoluter Landwert). Für die Teilabtretung ab Parzelle aaa ist ein relativer Landwert von Fr. 250.00/m² zu entschädigen. Eine darüberhinausgehende Entschädigung für kommerzielle Nutzung ist nicht geschuldet. Der Verkehrswert der Abtretung des Abschnitts in der Grünzone ab der Parzelle aaa beträgt Fr. 10.00/m² (Erw. 6.2.12.). Das Fuss- und Fahrwegrecht auf den Parzellen bbb und ccc ist mit Fr. 83.00/m² und der künftige Wegunterhalt mit Fr. 25.00/m² zu entschädigen (Erw. 7.2.6.). Für den gegenüber der Umfahrungsstrasse einzuhaltenen grösseren Abstand ist keine Entschädigung geschuldet. Die Zuteilungsflächen aus der Zone öBA sind mit Fr. 50.00/m² und das auf der Zuteilungsfläche liegende Wegrecht mit Fr. 8.00/m² abzugelten (Erw. 7.3.2.8.). Das Fuss- und Fahrwegrecht zur Sicherstellung der internen Verbindung der Parzelle aaa mit der neuen Parzelle ist entschädigungslos einzuräumen. Die Konditionen einer allfälligen Verpachtung der Abtretungsfläche sind im Pachtvertrag zu regeln (Erw. 7.3.4.). Es ist kein Minderwert abzugelten (Erw. 8.2.). Die regierungsrätliche Zusicherung bezieht sich auf die darin genannten Flächen und eine gewerbliche Nutzung (vgl. Erw. 9.8.5.). Die Voraussetzungen für eine Entschädigung aus formeller Enteignung nachbarlicher Abwehrrechten sind nicht gegeben; dementsprechend ist keine Entschädigung geschuldet (Erw. 9.9.5.). Andere Inkonvenienzentschädigungen sind nicht geschuldet (Erw. 9.10.). Im Rahmen der Zusicherung ist der Gesuchgegnerin eine Entschädigung von pauschal Fr. 5'800.00 auszurichten (Erw. 10.3.).

12.

Die Entschädigung wird 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig (§ 146 Abs. 1 BauG). Sie ist von diesem Zeitpunkt an, bei vorzeitiger Besitzeinweisung vom Tage der Besitzergreifung an, zu

verzinsen. Das ist vorliegend der 28. Juni 2020 (Erw. 4.2.3.). Die Entschädigung ist daher von diesem Tag an zu verzinsen.

Für die Verzinsung gilt gemäss Beschluss vom 9. November 2009 des dafür zuständigen Bundesverwaltungsgerichts der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (vgl. § 19 der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994). Der Zinssatz lag vom 3. März 2020 bis 1. Juni 2023 bei 1.25 %, vom 2. Juni 2023 bis 1. Dezember 2023 bei 1.5% und seit 2. Dezember 2023 bei 1.75 %.

13.

13.1.

13.1.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. In Enteignungsverfahren sind diese in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen (§ 149 Abs. 2 BauG).

Der Gesuchsteller macht geltend, die Forderungen der Gesuchgegnerin seien weit übersetzt und beruhten teilweise auf falschen Annahmen. Es sei daher die ordentliche Kostenregelung anzuwenden. Dem widerspricht die Gesuchgegnerin. Dem Enteigneten könne nicht vorgehalten werden, er habe überklagt, wenn er die Bewertungsmethode des Enteigners nicht akzeptiere.

13.1.2.

Die Kosten des Verfahrens sind in Enteignungsverfahren in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird (sog. Kostenprivileg nach § 149 Abs. 2 BauG). Davon kann abgewichen werden, wenn die Forderungen des Enteigneten offensichtlich missbräuchlich, unbegründet oder übersetzt sind sowie wenn Begehren ganz oder zum grössten Teil abgewiesen werden (AGVE 2008 S. 373, Erw. 6.2.3.; AGVE 2000 S. 37). Es kommt in diesem Fall die ordentliche Kostenregelung nach § 31 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; SAR 271.200) vom 4. Dezember 2007 zum Tragen, wonach die Kosten nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens verteilt werden.

Die Praxis des SKE zur Kostenverteilung abweichend vom Kostenprivileg ist restriktiv. Es soll nicht leichthin auf missbräuchliche Begehren geschlossen werden, andernfalls würde das vom Gesetz gewährte Kostenprivileg unterlaufen. Der Betroffene soll sich vor der ersten Gerichtsinstanz grundsätzlich ohne Kostenrisiko wehren können, weil gegen seinen Willen in seine Rechte eingegriffen wird (AGVE 2008 S. 373, Erw. 6.2.5.).

Bei der Missbrauchsprüfung wird berücksichtigt, ob der Enteignete anwaltlich vertreten ist (AGVE 2008, S. 376).

13.1.3.

Vorliegend war der Verkehrswert der Abtretungsflächen umstritten bzw. wie dieser zu berechnen sei. Die Ergebnisse der unterschiedlichen Berechnungsmethoden liegen weit auseinander. Dennoch kann diesbezüglich nicht von einem Missbrauch gesprochen werden, da die Ertragswertberechnung in der Rechtsprechung anerkannt und auch vom SKE schon angewendet worden ist. Zudem war die Anwendung der statistischen Methode aufgrund der wenigen und strittigen Vergleichshandänderungen diskutabel. Eine missbräuchliche Forderung liegt diesbezüglich nicht vor. Die Abtretungsentschädigung macht jedoch nur einen kleinen Teil der Forderung aus.

13.1.4.

Der Hauptteil der Entschädigung (Fr. 2'366'554.00 von Fr. 2'759'107.00) wird für Lärmimmissionen der Umfahrungsstrasse gefordert. Ob die erforderliche Voraussetzung – künftige Mischnutzung in der Zone Ar I – gegeben ist, war und ist aufgrund der noch ausstehenden kantonalen Genehmigung der einschlägigen BNO-Bestimmung offen. Die Forderung hätte sinnvollerweise erst nach Rechtskraft der BNO-Bestimmung und der Fertigstellung der Umfahrungsstrasse in einem separaten Verfahren gestellt werden sollen. Indem die Gesuchgegnerin die Immissionsentschädigung als in der Zusicherung des Regierungsrats enthalten behauptete, war das Begehren schon jetzt zu behandeln.

Bei der Berechnung der Forderung blieben enteignungsrechtliche Grundsätze wie die Schadenminderungspflicht oder die Ersatzlosigkeit von Mehraufwendungen für Bauten, die trotz Kenntnis der Immissionen in lärmbelasteten Gebieten neu erstellt werden, unbeachtet. Diese Forderung hätte selbst bei Zulässigkeit einer Wohnnutzung nicht gutgeheissen werden können; sie ist offensichtlich überhöht.

Bleibe noch eine Wertminderung des Bodens infolge der Umfahrungsstrasse. Bisher war eine Mischnutzung auf den Streitparzellen nicht zulässig. Der Landwert der Streitparzellen basiert auf der Nutzung als Gewerbeland. Einen Landwert basierend auf einer Mischnutzung ohne Umfahrungsstrasse, der sich infolge der Umfahrungsstrasse verschlechtern könnte, gibt es nicht. Sollte die Mischnutzung wider Erwarten in der Zone Ar I zugelassen werden, würde sich der Landwert gegenüber dem bisherigen Gewerbelandwert (ohne Umfahrungsstrasse) verbessern (nicht verschlechtern).

Insgesamt scheint die gesamte Inkonvenienzforderung als offensichtlich haltlos. Sie macht rund 85 % der Gesamtforderung aus. In diesem Umfang

unterliegt die Gesuchgegnerin fast vollständig (Obsiegen nur im Umfang von Fr. 5'800.00), weshalb sie 85 % der Verfahrenskosten zu tragen hat.

13.2.

13.2.1.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (vgl. § 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Die Parteikosten wären demnach zu 85 % von der Gesuchgegnerin und zu 15 % von der Gesuchstellerin zu bezahlen. Es ist eine Verrechnung der Bruchteile des Obsiegens bzw. Unterliegens vorzunehmen (vgl. VGE WBE.2008.127 vom 5. Mai 2009, Erw. III.1.; AGVE 2000 S. 51). Die Gesuchgegnerin hat dem Gesuchsteller somit 70 % der Parteikosten zu ersetzen.

13.2.2.

Die Entschädigung richtet sich nach dem Pauschalrahmentarif im Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT, SAR 291.150) vom 10. November 1987.

13.2.3.

Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 2'756'916.- (geforderte Fr. 2'759'107.- minus vom Kanton offerierte Fr. 2'191.- gemäss Entwurf des Enteignungsvertrags und korrigierten Anträgen vom 16. August 2021). Nach 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert über Fr. 2'000'000.- bis Fr. 5'000'000.- zwischen Fr. 12'000.- bis Fr. 50'000.-. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b AnwT). Davon kann in Ausnahmefällen (besonders hoher Aufwand oder Missverhältnis zwischen Entschädigung und tatsächlich geleisteter Arbeit) abgewichen werden (§ 8b AnwT). Vorliegend wird der Aufwand als hoch und die Schwierigkeit als mittel beurteilt. Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag, inklusive Auslagen und MWST, festgelegt (§ 8c AnwT). Ein Streitwert über Fr. 100'000.- gilt nach der Praxis des Gerichts stets (SKEE 4-SV.2015.5 vom 14. Juni 2017, S. 73; 4-BE.2013.7 vom 2. Dezember 2015 S. 32; AGVE 2013, S. 484) als hoch, weshalb die Entschädigung zu reduzieren ist (§ 12a Abs. 1 AnwT). Diese Praxis kommt aus Gründen der Rechtsgleichheit auch bei der Festsetzung der Parteientschädigung zu Gunsten des Gemeinwesens zur Anwendung (AGVE 2011, S. 252 f.). Es erfolgt vorliegend ein Abzug von 20 %.

Die Parteientschädigung beträgt somit (bei vollständigem Obsiegen) gerundet Fr. 23'800.-. Davon hat die Gesuchgegnerin dem Gesuchsteller 70 %, somit Fr. 16'660.- (inkl. MWST und Auslagen), zu bezahlen.

Das Gericht erkennt:

1.

1.1.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, für die Abtretungsfläche von ca. 209 m² (Arbeitszone Ar I) ab der Parzelle aaa eine Entschädigung von Fr. 250.00/m² zu bezahlen.

1.2.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, die Abtretungsfläche von ca. 42 m² (Grünzone) ab der Parzelle aaa mit Fr. 10.00/m² zu entschädigen.

1.3.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, die Abtretung von ca. 7 m² (Arbeitszone Ar I) ab Parzelle bbb mit Fr. 500.00/m² zu entschädigen.

1.4.

Die Belastung durch das Fuss- und Fahrwegrecht von ca. 96 m² auf der Parzelle bbb und von ca. 17 m² auf der Parzelle ccc hat der Gesuchsteller der Gesuchgegnerin mit Fr. 83.00/m² zu entschädigen. Für den künftigen Wegunterhalt hat ihr der Gesuchsteller eine zusätzliche Entschädigung von Fr. 25.00/m² auszurichten.

1.5

Für die Zuteilungsflächen aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) von ca. 28 m² an Parzelle bbb und von ca. 172 m² an Parzelle ccc hat die Gesuchgegnerin dem Gesuchsteller Fr. 50.00/m² zu bezahlen. Das auf der Zuteilungsfläche liegende Wegrecht von ca. 28 m² auf der Parzelle bbb und von ca. 134 m² auf der Parzelle ccc ist vom Gesuchsteller mit Fr. 8.00/m² abzugelten.

1.6.

Im Rahmen der Zusicherung des Regierungsrats vom 17. Januar 2018 betreffend Lärmimmissionen hat der Gesuchsteller der Gesuchgegnerin eine Entschädigung von pauschal Fr. 5'800.00 auszurichten.

2.

Alle weitergehenden Begehren der Gesuchgegnerin werden abgewiesen.

3.

Die Zahlungen gemäss Dispositiv-Ziffer 1 werden 20 Tage nach Rechtskraft dieses Entscheids zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem 28. Juni 2020 gemäss § 19 LEV zu verzinsen. Der Zinssatz lag vom 28. Juni 2020 bis 1. Juni 2023 bei 1.25 %, seit 2. Juni 2023 bei 1.5% und seit 2. Dezember 2023 bei 1.75 %.

4.

Das Fuss- und Fahrwegrecht zur Sicherstellung der internen Verbindung der Parzelle aaa mit der neuen Parzelle wird entschädigungslos eingeräumt. Eine allfällige Verpachtung der Abtretungsfläche wird von den Parteien bilateral in einem Pachtvertrag geregelt.

5.

Der Enteignungsvertragsentwurf zwischen dem Gesuchsteller und der Gesuchgegnerin wird zum integrierten Bestandteil dieses Entscheids erklärt, soweit er den vorangehenden Bestimmungen nicht widerspricht.

6.

Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Rechtsänderungen sowie die Handänderungen zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutations-tabelle des Nachführungsgeometers und unter Nachweis der erfolgten Zahlungen gemäss vorstehender Ziffer 1 dem Grundbuchamt J._____ zur Eintragung anzumelden.

7.

Die Vermessungs- und Handänderungskosten werden dem Gesuchsteller auferlegt.

8.

8.1.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 15'000.00, der Kanzleigebühr von Fr. 660.00 und den Auslagen von Fr. 300.00, insgesamt Fr. 15'960.00, sind zu 85 % (Fr. 13'566.00) von der Gesuchgegnerin und zu 15 % (Fr. 2'394.00) vom Gesuchsteller zu bezahlen.

8.2.

Die Gesuchgegnerin hat dem Gesuchsteller einen Parteikostenersatz von Fr. 16'660.00 (inkl. MWST und Auslagen) auszurichten.

Zustellung

- Gesuchsteller (2)
- Gesuchgegnerin (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichterin, mitwirkende Fachrichter
- 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, 30. Januar 2024

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

C. Dürdoth