

2. ÖFFENTLICHE INTERESSEN

Für den Gemeinderat stellt die Parzelle Nr. 2225 keine strategische Landreserve dar. Die Möglichkeit zur Realisierung einer Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung bietet einen Beitrag zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und wird durch den Gemeinderat höher gewichtet, als die bisherige Nutzung einer Sitzgelegenheit entlang der vielbefahrenen Bremgarterstrasse (K 127) und die Nichtnutzung einer Baulandparzelle in der Wohnzone 2 (W2).

Entlang der Bremgarterstrasse (K 127) befindet sich ebenfalls die Parzelle Nr. 2227 mit einer Fläche von 47 m², welche sich ebenfalls im Eigentum der Einwohnergemeinde befindet. Auch diese Parzelle stellt keine Landreserve dar, bildet jedoch keinen Bestandteil der dieser Vorlage beziehungsweise Verkaufsverhandlungen.

3. MARTWERTSCHÄTZUNG / VERKAUFSPREIS

Es liegt eine Marktwertschätzung vom April 2018 durch die Unternehmung KSK Beratungen vor. Der Landwert liegt bei CHF 462.00/m², wenn das Grundstück für eine bessere und intensivere Überbauung mit Nachbargrundstücken dienen kann. Wenn das Land als Ausnützungstransfer taxiert wird, beträgt der definierte Wert bei CHF 308.00/m².

Im März 2018 hat die Farn AG, Wohlen das Projekt für eine Wohnüberbauung zwischen der Unteren Haldenstrasse (Gemeindestrasse) und der Bremgarterstrasse (Kantonsstrasse, K 127) vorgestellt. Für dieses Projekt sollen mehrere Parzellen durch die Farn AG erworben werden. So auch die Parzelle Nr. 2225 der Einwohnergemeinde. Die Erschliessung wird mittels einer gemeinsamen Tiefgarage ab der Unteren Haldenstrasse geplant.

Aus Verhandlungen resultierte folgender Verkaufspreis:

Gesamtfläche	Preis pro m ²	Gesamtverkaufspreis
473 m ²	CHF 350.00	CHF 165'550.00

Der Verkauf der Parzelle Nr. 2225 steht im Zusammenhang mit Realisierung einer Wohnüberbauung über mehrere Parzellen zwischen der Unteren Haldenstrasse und der Bremgarterstrasse. Diese Auflage muss im Kaufvertrag (gegebenenfalls mit Eintrag im Grundbuch) grundeigentümergebunden geregelt werden. Die Kosten für Notar und Grundbuch werden zu 100% zu Lasten der Käuferschaft auferlegt.

4. VERKAUF ODER ABGABE IM BAURECHT

Der Gemeinderat hat die Abgabe der Parzelle Nr. 2225 im Baurecht geprüft. Bei einem Landpreis von CHF 165'5500 und einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.5% würde eine jährlicher Baurechtszins von CHF 2'483.00 resultieren. Der Gemeinderat sieht jedoch langfristig keinen Bedarf an der Parzelle Nr. 2225. Daher beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Bewilligung für die Veräusserung der Parzelle Nr. 2225 zum genannten Verkaufspreis von CHF 165'550.00.

5. INTERESSENTENMARKT

Aufgrund der Grundstücksabmessungen, der steilen Topographie sowie der unzureichenden Erschliessung kann die Parzelle Nr. 2225 nicht für eine eigenständige Überbauung genutzt werden. Als potentielle Kaufinteressenten können nur die Eigentümer der angrenzenden Nachbarsgrundstücke in Betracht gezogen werden. Somit stellt sich vorliegendenfalls der Interessentenmarkt als sehr eingeschränkt dar. Unter Berücksichtigung der ausgeführten Umstände muss das Grundstück als schwer bis kaum verkäuflich beurteilt werden.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Die Parzelle Nr. 2225 stellt für den Gemeinderat keine strategische Landreserve dar. Eine öffentliche Nutzung steht nicht im Vordergrund und eine Überbauung durch die Einwohnergemeinde (inkl. Erschliessung ab Bremgarterstrasse) ist aufgrund der Parzellengrösse und -form sowie der Hanglage nur sehr schwer realisierbar.

Die Zusammenführung einzelner Parzellen an dieser Lage ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, ermöglicht eine rationelle Erschliessung und dient dem raumplanerischen Ansatz zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach Innen. Der Gemeinderat ist deshalb überzeugt, dass ein Verkauf der Parzelle Nr. 2225 der richtige Weg darstellt.

7. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Bewilligung des Verkaufs der Parzelle Nr. 2225 an der Bremgarterstrasse, mit einer Gesamtfläche von 473 m² zu einem Verkaufspreis von CHF 350.00/m² für total CHF 165'550.00.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Farn AG, Immobiliengesellschaft, Untere Farnbühlstrasse 24, 5610 Wohlen
- Finanzverwaltung
- Planung, Bau und Umwelt