

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon
Fax
E-Mail
Internet

056 619 92 05
056 619 91 80
gemeinderat@wohlen.ch
www.wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

012

1. Dezember 2014

Bericht und Antrag 13034

Genehmigung Kaufvertrag zwischen Fisher Scientific AG, Reinach BL, und der Einwohnergemeinde Wohlen für Gebäude Nr. 3500, Wilstrasse 57, Wohlen sowie Baukredit für die Umnutzung für total CHF 4'150'000.00

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

An der Einwohnerratssitzung vom 23. Juni 2014 hat der Einwohnerrat der Genehmigung des Kaufvertrages vom 23. Mai 2014 zwischen der Fisher Scientific AG, Reinach BL, und der Einwohnergemeinde, beinhaltend des Verwaltungs- und Lagergebäude Wilstrasse 57 mit Umgelände, für CHF 2.8 Mio. mit 24 Ja- zu 11 Nein-Stimmen zugestimmt.

Fisher Scientific AG erklärte im Kaufvertrag, dass sie einen unbelehnten Schuldbrief in der Höhe von CHF 3.5 Mio. besitzt. Dieser soll deshalb beim Grundbuchamt gelöscht werden. Die Verkäuferin verpflichtete sich, den Schuldbrief zum Vollzug dieser Löschung dem Notar zu übergeben. Als Frist wurde Freitag, 20. Juni 2014 festgelegt. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass andernfalls der Kaufvertrag dahinfällt. Die Neue Aargauer Bank teilte mit, dass sie den Schuldbrief seinerzeit der Fisher Scientific AG aushändigte. Innerhalb der Firma Fisher Scientific AG konnte der Schuldbrief leider nicht mehr gefunden werden. Der Grundbuchverwalter erklärte danach, dass der Kaufvertrag aufgrund seiner abschliessenden Formulierung nicht mehr im Grundbuch eingetragen werden kann.

Aus diesem Grund wurde ein neuer Kaufvertrag ausgearbeitet. Der Kaufvertrag wurde am 4. November 2014 unterzeichnet.

Im Oktober 2013 schrieb die Fisher Scientific AG, Reinach BL, ihr Gebäude, welches im Baurecht an der Wilstrasse 57 (Parz. 3898), Wohlen, erstellt wurde, zum Preis von CHF 3.0 Mio. zum Verkauf aus.

Das Gebäude steht auf einem Grundstück, welches im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Wohlen ist, sich in der Industriezone befindet und an das Gebäude der Feuerwehr Wohlen grenzt. Der Gebäudeteil der Feuerwehr wurde bereits im Jahr 1997 von der Einwohnergemeinde Wohlen übernommen.

Am 25. November 2013 entschied der Gemeinderat, mit der Fisher Scientific AG Verkaufsverhandlungen aufzunehmen. Die Verhandlungen zeigten, dass die Firma gegenüber der Gemeinde positiv eingestellt ist.

Gemäss Baurechtsvertrag vom 30. September 1988 hat die Ortbürgergemeinde Wohlen ein Vorkaufsrecht. Die Ortsbürgerkommission beschloss auf das Vorkaufsrecht zu verzichten und erklärte sich damit einverstanden, dass das Baurecht auf die Einwohnergemeinde übertragen wird.

2. Ziele

Optimieren - Organisationsstrukturen

Mit dem Kauf des Gebäudes der Fisher Scientific AG erwirbt die Einwohnergemeinde Wohlen zusätzlich Büro- und Lagerraum in der Industriezone. Die verschiedenen Organisationen Feuerwehr, Zivilschutz und Werkhof können an einem Standort zusammengelegt werden. Die Nutzung von Synergien wird als grosse Chance angesehen, mit welcher die einzelnen Organisationen ihre Abläufe optimieren und von der bestehenden Infrastruktur gegenseitig profitieren können.

Aufwerten Bleichi-Areal

Durch die Auslagerung des Werkhofes wird das Bleichi-Areal für die umliegenden Quartiere aufgewertet. Die weiteren Nutzungen und baulichen Massnahmen müssen noch konkret geplant werden. Es besteht jedoch die Absicht, das multifunktionale Areal mit Spielplatz, Vereinslokalen und Mehrzweckraum weiterhin der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Diese Absicht wird gestärkt durch die bisherigen Überlegungen im Rahmen der Schulraumplanung. Ein Teil des Areals ist als Standort für die neue Turnhalle der Schulanlage Halde vorgesehen.

Synergien Entsorgungsstelle

Die Zukunft der Entsorgungsstelle in der Bleichi ist aufgrund des veränderten Verhaltens der Bevölkerung fraglich geworden. Die Eröffnung der Entsorgungsstelle der Firma Römer AG hat das Verhalten grundsätzlich verändert. Vermehrt entsorgt die Bevölkerung ihre Abfälle direkt bei der Römer AG, welche mit ihren Öffnungszeiten flexibler auf die Kundenbedürfnisse eingehen kann. Abklärungen sind im Gang.

3. Vorgesehene Nutzungen und Synergien / Weitere Planung

Die einzelnen Organisationen charakterisieren sich aktuell wie folgt:

Die Feuerwehr Wohlen ist für die Gemeinden Wohlen und Dottikon mit zusätzlichen Stützpunktaufgaben im Bezirk Bremgarten zuständig. Sie besteht aus rund 110 Feuerwehrangehörigen. Pro Woche wird die Feuerwehr Wohlen durchschnittlich zweimal alarmiert. Die Stützpunkt-Feuerwehren werden in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Die Regionale Zivilschutzorganisation (Reg. ZSO) umfasst derzeit ca. 400 aktive Zivilschutzdienstpflichtige. Ihr gehören folgende Gemeinden an: Wohlen, Villmergen, Waltenschwil, Hägglingen, Dottikon, Dintikon, Büttikon und Uezwil. Neben der Not- und Katastrophenhilfe führt die Organisation regelmässige Einsätze zugunsten der Gemeinschaft durch. Die Entwicklung geht gemäss Konzeption Zivilschutz Aargau 2013+ zu grösseren ZSO-Organisationen hin. Es zeichnet sich ab, dass die ZSO-Organisationen im Aargau zu 11 Regionen (analog Feuerwehrkreise) zusammengefasst und zu grösseren Stützpunkten ausgebaut werden. Damit würde die Reg. ZSO Wohlen vergrössert.

Im Werkhof sind total 12 Mitarbeitende für Bauarbeiten, Kanalisations-, Grün- und Strassenunterhaltsarbeiten sowie für den Betrieb diverser Entsorgungsstellen der Einwohnergemeinde Wohlen tätig.

Mit dem Kauf des Gebäudes der Fisher Scientific AG erhält die Gemeinde zusätzliche Büro- und Lagerflächen, welche vom Werkhof und der Reg. ZSO belegt werden können. Je nach Entwicklung der Organisationen verbleibt eventuell eine flexible Büromietfläche. Eine Aussage dazu ist erst im Rahmen einer genaueren Planung möglich.

Die Einwohnergemeinde ist bereits Eigentümerin der Räume, welche durch die Feuerwehr genutzt werden. Die Feuerwehr hat zusätzlichen Bedarf an zwei Kommandobüros und einem grösseren Besprechungsraum für Mannschaften bis zu 100 Personen.

Durch die Zusammenlegung würden die Organisationen von folgenden Synergien profitieren:

- Grosser Besprechungsraum für Mannschaften von 50 - 100 Personen
- Die Werkstatt der Feuerwehr könnte auch durch die Reg. ZSO genutzt werden
- Waschplatz Fahrzeuge
- Diesel-Tankstelle.

Die erste Analyse des Raumbedarfs zeigt, dass das Gebäude sinnvoll genutzt werden kann und auch genügend Kapazitäten für die verschiedenen Organisationen Feuerwehr, Zivilschutz und Werkhof aufweist.

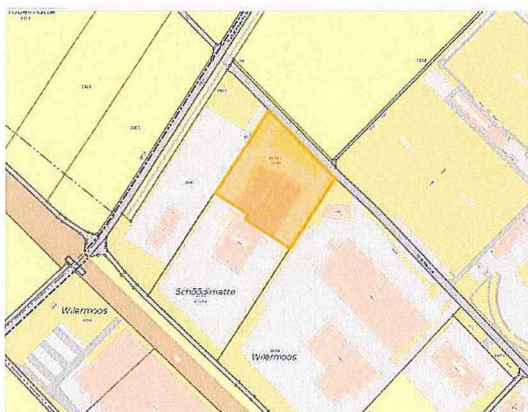
4. Kaufpreis

Der Gemeinderat liess eine Marktwertermittlung bei Steuerschätzer Marcel Schmutz, Erlinsbach, erstellen. Er weist in seinem Bericht über die Marktwertermittlung vom 20. Dezember 2013 einen Marktwert des Baurechts von CHF 3'389'000.00 inkl. Heimfallentschädigung für den Erwerb des Gebäudes aus.

In den Verhandlungen ist es dem Gemeinderat gelungen, einen Kaufpreis von CHF 2'800'000.00 zu erzielen. Der Kauf darf als preiswert bezeichnet werden.

5. Objektdaten, Gutachten

Baujahr		1990
Rauminhalt nach SIA 116	Bürotrakt	4'627 m ³
	Lagerhalle	13'638 m ³
Nutzflächen	Bürotrakt	
	Hauptnutzfläche	ca. 570 m ²
	Nebennutzfläche (<i>Nassräume, Verkehrsflächen, usw.</i>)	ca. 400 m ²
	Lagerhalle	ca. 1'420 m ²
	Parkierungs- und Verkehrsfläche Umgebung	ca. 2'570 m ²
Sanierung, Erneuerung	Anbau, Erweiterung Lagerhalle	1999
	Abnahme der Elektroinstallation (Sicherheitsnachweis)	2012



Zustandsbeurteilung, Konstruktion

Die Zustandsbeurteilung erfolgte mittels einer Besichtigung. Es wurden keine Gebäude- und Konstruktionsteile überprüft, welche verdeckt und unzugänglich waren.

Das zweigeschossige, nicht unterkellerte Gebäude wurde zweckmässig konzipiert. Der Bürotrakt wurde in massiver Bauweise, die Lagerhalle im Ständerbau mit Verkleidung aus Sandwichplatten erstellt. Die Anlage entspricht den damals üblichen Standards und wird als unterhaltsarme Ausführung eingestuft.

Die gesamte Anlage befindet sich in einem guten und nutzbaren Zustand. Im Bürobereich dürften Erneuerungsarbeiten im Ausbaubereich anstehen. An der Gebäudehülle konnten einzelne Schäden und Verunreinigungen festgestellt werden, welche die Funktion jedoch nicht weiter beeinträchtigen.

Flachdach mit Kieseindeckung, Fassaden-Verkleidung mit Metallprofilplatten, 2-fach isolierverglaste Holzfenster, Dachkuppen in Kunststoff, Eingangsfront als Metall-/Glaskonstruktion. Die Tore der Halle sind als automatisches Sektionaltor, resp. als Rolltor ausgeführt. Als Sonnenschutz sind teilweise Lamellenstoren montiert. Die Installationen der Haustechnik stammen weitgehend aus der Bauzeit.

Die Büroräume sind einfach und zweckmässig ausgestattet. Ausbau mit Teppich-, Novilon- und Plattenbelägen, Verputzarbeiten sowie teilweise heruntergehängten Decken. In der Lagerhalle befinden sich ein Hochregallager und ein zweigeschossiges Kleinmateriallager mit Büro- und Werkraum.

Die Umgebung besteht vorwiegend aus grossen, asphaltierten Verkehrs- und Parkierflächen (ca. 2'570 m²). Für die im angrenzenden Bau befindliche Feuerwehr muss die Durchfahrt jederzeit gewährleistet sein (Wegrecht).

6. Kaufvertrag, Folgekosten Baurechtsvertrag

Der Kaufvertrag enthält im Wesentlichen folgende Punkte:

Kaufobjekt:	Verwaltungs- & Lagergebäude, Versicherungs-Nr. 3500 (LB 3898.1)
Grundstück:	Parzelle 3898 Wohlen (AG) Eigentümerin Ortsbürgergemeinde Wohlen Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 12.10.2087. Fläche 6'224 m ² Schnöödimatte, Wilstrasse
Grundpfandrechte:	Grundpfandverschreibung, CHF 100'000.00 (06.05.1997, 003-2173), Grundpfandgläubiger Ortsbürgergemeinde Wohlen Inhaber-Papier Schuldbrief CHF 3'500'000.00 (06.05.1997, 003-2173)
Kaufpreis:	CHF 2'800'000.00
Baurechtszins:	Der Verkehrswert der Baurechtsfläche wurde am 30. September 1988 für die ersten 10 Jahre auf CHF 100.00 pro m ² , somit insgesamt auf CHF 622'400.00 festgesetzt. Nach Ablauf von 10 Jahren wird der Landpreis jeweils für eine weitere Periode von 10 Jahren auf Grund des Landesindex der Konsumentenpreise neu bestimmt. Der so ermittelte neue Landwert wird dann zum jeweiligen Zinsfuss der AKB für 1. Hypotheken verzinst.
Landpreis (2014)	CHF 142.40 / m ²

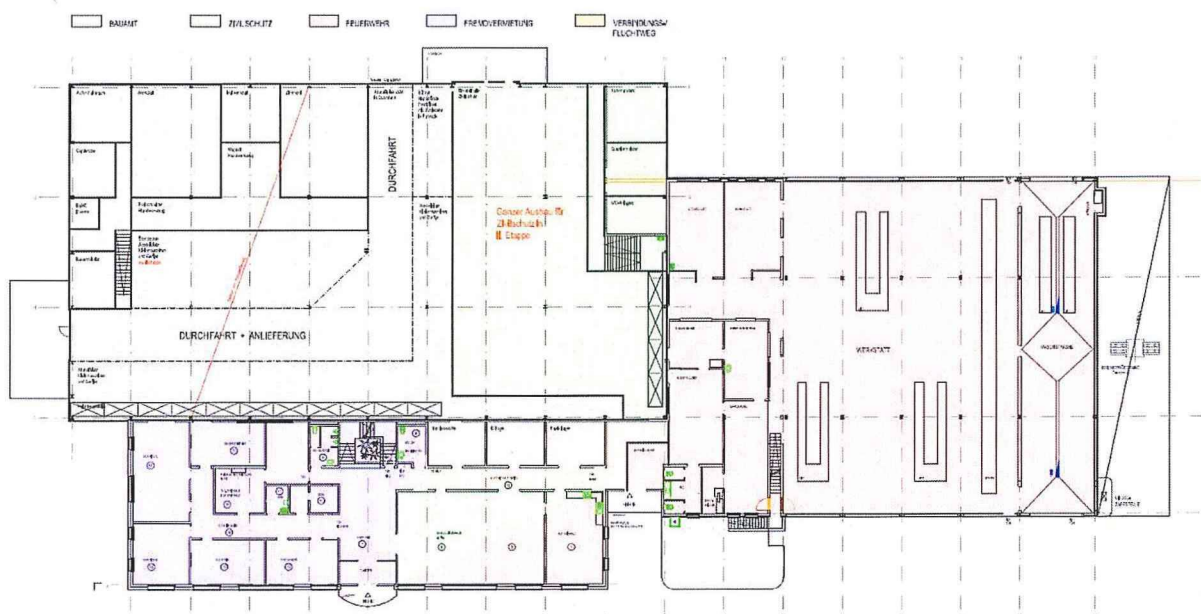
CHF 2.75 %

Mit den oben genannten Faktoren ergibt dies für das ganze Jahr 2015 einen Baurechtszins in der Grössenordnung von CHF 24'372.00 Bei der Übernahme des Gebäudes im Jahr 2015 ist die Einwohnergemeinde nur für einen anteilmässigen Betrag am Baurechtszins zahlungspflichtig.

Die Fisher Scientific AG hat den vorerwähnten Inhaber-Papier-Schuldbrief von CHF 3'500'000.00 nicht gefunden. Der Schuldbrief gilt als vermisst. Gemäss Kaufvertrag vom 4. November 2014 darf deshalb der Eigentumsübergang auf die Einwohnergemeinde Wohlen dem Grundbuchamt erst angemeldet werden, wenn der Schuldbrief im Grundbuch gelöscht ist. Das für die Löschung notwendige Verfahren ist beim Gerichtspräsidium Bremgarten hängig. Der Schuldbrief dürfte spätestens Mitte Februar 2015 gelöscht sein.

Mit der Grundbuchanmeldung geht das Gebäude in das Eigentum der Einwohnergemeinde.

7. Resultate der Umnutzungsstudie und Baukredit



Erdgeschoss (Plan verkleinert)

Bericht Xaver Meyer AG, Villmergen, vom 16. November 2014 (Auszug)

Nach unserer Beurteilung eignet sich das Gebäude der Fisher Scientific AG aufgrund seiner Grundstruktur in hohem Masse für die Nutzung durch den Werkhof und (nach heutigen Erkenntnissen) den Zivilschutz. Die grosszügigen Arealflächen ausserhalb des Gebäudes ermöglichen die vielfältige Nutzung durch die drei verschiedenen Funktionen Feuerwehr, Zivilschutz und Werkhof. Die noch zusätzlich mögliche Nutzung des gesamten Bürotraktes - für eigene Bedürfnisse oder als vermietbare Räume - ist so zu belegen, dass dadurch nachträglich keine gegenseitigen Beeinträchtigungen entstehen. Durch die neue und zusätzliche Nutzung durch Werkhof und allenfalls Zivilschutz wird die Parkplatzkapazität zu Gunsten des Sportzentrums Niedermatten durch die Aussenfläche des Werkhofs nur unbedeutend reduziert.

Die Umnutzungsstudie zeigt auf, dass für die heutigen und die Bedürfnisse der voraussichtlich nächsten 10 Jahre nach Meinung der jeweils Verantwortlichen und nach deren heutigem Wissensstand genügend Flächen im bestehenden Gebäude vorhanden sind, um die anstehenden Bedürfnisse - sowohl für Werkhof als auch für den Zivilschutz - allein in der bestehenden Lagerhalle vollumfänglich abde-

cken zu können. Es stellt sich dabei die Frage einer Etappierung. Eine solche ist grundsätzlich denkbar und wirtschaftlich sinnvoll, bis über die künftige Zivilschutzorganisation in der Region Klarheit herrscht.

Deshalb sollen für den Zivilschutz in der 1. Ausbaustufe keine Investitionen getätigt werden. Dieser kann jedoch allenfalls ab sofort Büroräume im bestehenden Bürotrakt beziehen. Seine Infrastruktur in der Einstellhalle soll allenfalls erst dann gebaut werden, wenn die angedachte Zusammenlegung der ZSO-Einheiten in der Region Tatsache wird. In der Zwischenzeit bietet die noch nicht unterteilte Halle genügend Fläche, um die bereits heute durch den Zivilschutz beim Werkhof deponierten Paletten einzulagern. Spätestens mit dem Einzug des Zivilschutzes in die Halle würden dann im Bürotrakt ca. 900 m² Bruttogeschossfläche zur Belegung durch eigene Bedürfnisse oder durch Dritte frei. Würde der Zivilschutz allenfalls im Bürogebäude verbleiben und damit dort dauernd Räume belegen, reduziert sich die für Dritte verwendbare Bruttogeschossfläche auf ca. 600 – 700 m².

Ebenfalls in einer 2. Ausbaustufe soll der vorgesehene Neubau im Aussenraum des Werkhofs für den Einstellraum der Polizei, den Einstellraum für die auf Anhängern verladene Festbänke sowie den Waschraum für den Werkhof erstellt werden. Diese Räume würden mit dem Einzug des Zivilschutzes in die Halle nötig. Dem Werkhof fehlt dadurch bis zur 2. Ausbaustufe der gewünschte Waschraum, welcher allerdings nur im Winter zwingend notwendig ist. Für die übrige Zeit genügt ein ungedeckter Waschplatz im Freien für die Bedürfnisse des Werkhofs.

Wir haben die approximative Kostenschätzung mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 15 % auf dem beschriebenen Szenario aufgebaut, also die Kosten für eine 1. Ausbaustufe.

Konkretes Vorgehen

In der 1. Ausbaustufe soll der Werkhof in der Lagerhalle der Fisher Scientific untergebracht werden. Mit einem minimalen Ausbau der Halle für Werk- und Lagerräume können damit die Arbeits- und Bauvorschriften umgesetzt werden. Zusätzlich werden im Aussenbereich die Materialdepots für Strassenunterhalt und Bau für den Werkhof erstellt. Die erste Ausbaustufe beinhaltet auch die Bereinigung der Brandschutzvorschriften für die Feuerwehr.

Für die Reg. ZSO Wohlen werden in der ersten Phase keine bauliche Investitionen getätigt, bis Klarheit herrscht wie die künftigen Regionalen Zivilschutzstützpunkte organisiert werden und was dies alles beinhaltet. Lediglich die Räume vom Emanuel-Isler-Haus sollen in den Bürotrakt der Fisher Scientific ausgelagert werden. Für die im Werkhof deponierten Paletten besteht in der noch nicht unterteilten Halle genügend Fläche um diese einzulagern. Für eine 2. Ausbaustufe müssten (Stand heute) mit Kosten von CHF 750'000.00 gerechnet werden.

8. Kostenzusammenstellung

Einmalige Kosten

Kaufpreis	CHF 2'800'000
Umnutzung (1. Ausbaustufe)	CHF 1'350'000
Total	CHF 4'150'000

Die Konzeptstudie 1. Ausbaustufe (ohne Zivilschutz) basiert auf einer Kostenschätzung (+/- 15 %).

Jährlich wiederkehrende Kosten

Baurechtszins (indexiert)	CHF 24'372.00
---------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen

Kauf Gebäude Fisher-Scientific

	CHF	CHF
❶ Kauf	2'800'000	
Umnutzung (1. Ausbaustufe)	1'350'000	
Total Anlagekosten (netto)		4'150'000
❷ Betriebs-Folgekosten		
Hochbauten Abschreibungsdauer 35 Jahre (*)	35 118'571	
Zins (Annahme 1,5%)	1.50% 62'250	
Betriebskosten (2% Bruttoinvestition)	2% 83'000	
Personalkosten (keine zusätzlichen Stellen)	0	
Baurechtszins	24'372	
Wegfall Miete Lagerraum Römer AG	-12'000	
⇒ Belastung der Erfolgsrechnung		276'193
❸ Finanzielle Auswirkungen für Gemeinde		
Steuersoll Budget 2015 Fr. 32'617'000		
davon: 1 % = 289'000		
↳ Mehrbelastung in %		1.0
❹ Bemerkungen		
neue Abschreibungssätze nach HRM2		

Anmerkungen

- Nachdem noch offen ist, wie weit die Büroräumlichkeiten von Anfang an von der Gemeinde genutzt werden, besteht die Möglichkeit, diese zu vermieten. Dies hätte für die Gemeinde Mieterträge zur Folge, was die Nettobelastung senken würde.
- Bei einer vorsichtigen Annahme würden die rund 900 m² Bürofläche à CHF 120.00 pro m² einen Mietertrag von CHF 108'000.00 ergeben. Unter Berücksichtigung dieses Betrages würde sich die Belastung der Erfolgsrechnung von CHF 276'193.00 auf CHF 168'193.00 reduzieren. Die Mehrbelastung würde sich auf 0.5 % des Steuersolls verringern.

Gestützt auf die Gemeindeordnung findet bei einem positiven Entscheid des Einwohnerrates eine Volksabstimmung statt.

9. Zeitplan

- 12. Januar 2015 Entscheid Einwohnerrat
- 8. März 2015 Volksabstimmung
- April 2015 Baugesuch
- September 2015 Baubeginn
- April 2016 Umbau beendet

10. Schlussbetrachtung

Der Kauf des Gebäudes der Fisher Scientific AG macht Sinn, weil die Einwohnergemeinde Wohlen bereits Baurechtsnehmerin des angrenzenden Feuerwehr-Gebäudes ist. Synergien sind möglich. Der Regionale Zivilschutz sowie der Werkhof werden über Räumlichkeiten verfügen, welche mit Blick in die Zukunft neue Perspektiven eröffnen.

Die grosse, asphaltierte Verkehrs- und Parkierfläche (ca. 2'570 m²) kann bei Grossanlässen auch vom Sportzentrum Niedermatten genutzt werden.

Betreffend der künftigen Nutzung der Bleichi konnten erst rudimentäre Abklärungen getroffen werden. Diese sind Bestandteil der Schulraumplanung geworden. Was den multifunktionalen Raum in der Bleichi anbelangt, soll dieser weiterhin für öffentliche Anlässe aller Art zur Verfügung stehen. Eine wesentliche Änderung wäre nur dann möglich, wenn auch der Einwohnerrat zustimmt.

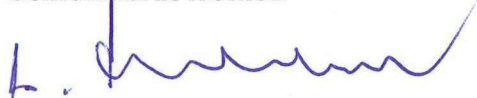
11. Antrag

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgende Anträge:

- 1. Genehmigung Kaufvertrag vom 4. November 2014 zwischen der Fisher Scientific AG, Reinach BL, und der Einwohnergemeinde Wohlen über das selbständige und dauernde Recht Wohlen 3898.1 (Baurecht), beinhaltend das Verwaltungs- und Lagergebäude Wilstrasse 57 mit Umgelände, für CHF 2'800'000.00.**
- 2. Zustimmung zur Übernahme sämtlicher dinglicher und obligatorischer Pflichten der Einwohnergemeinde Wohlen gegenüber der Ortsbürgergemeinde Wohlen gemäss Baurechtsvertrag vom 30. September 1988 sowie dem Baurechtsaufteilungsvertrag vom 26. November 1996.**
- 3. Genehmigung Baukredit von CHF 1'350'000.00 inkl. MwSt. für die Umnutzung des im Baurecht erworbenen Verwaltungs- und Lagergebäudes Wilstrasse 57.**

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Kaufvertrag vom 4. November 2014
- Drei Pläne des Vorprojektes
- Kostenschätzung Konzeptstudie Variante 2 (1. Ausbaustufe ohne Zivilschutz)

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Fisher Scientific AG, Neuhoferstrasse 11, 4153 Reinach BL
- Xaver Meyer AG, Winterstrasse 20, 5612 Villmergen
- Florian Püntener, Leiter Liegenschaften
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt (fp/mh 010.011.1, 096, 145.3)