

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

18. Juli 2016

Bericht und Antrag 13104

Genehmigung des Kaufvertrages «Geissmannhaus»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Unter Vorbehalt des obligatorischen oder fakultativen Referendums beschliesst der Einwohnerrat gemäss § 31 Abs. 2 lit. q) der Gemeindeordnung vom 19. September 2005 über Erwerb, Veräusserung und Tausch von überbaubaren und wirtschaftlich nutzbaren Grundstücken und die Einräumung von Baurechten sowie die Kompetenzerteilung an den Gemeinderat, solche Geschäfte zu tätigen.

2. IBW-AREAL / ENTWICKLUNG

Das «Geissmannhaus» auf Parzelle Nr. 2406 ist Bestandteil des IBW-Areals, befindet sich in der Zone Steingasse und unterliegt nicht dem Ortsbildschutz.

Das ca. 3'000 m² grosse IBW-Areal erstreckt sich zwischen Steingasse, Kirchenrain und Zentralstrasse. Es liegt in der Zone Steingasse; der grösste Teil des Areals befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde, die übrigen Grundstücke sind im Eigentum der Ortsbürgergemeinde oder von privaten Eigentümern.

In der Zone Steingasse wird bezweckt, das traditionelle Quartierbild zu erhalten. Neu- und Umbauten müssen sich in das bestehende Quartierbild einfügen. Ersatzbauten erhalten Privilegien, wenn der Altbau das Quartierbild prägt.

Mit der Sanierung des «Geissmannhauses», d.h. Erhalt der Grundsubstanz verbunden mit einem zeitgemässen Innenausbau, kann der Zonenzweck vorbildlich eingehalten und umgesetzt werden.

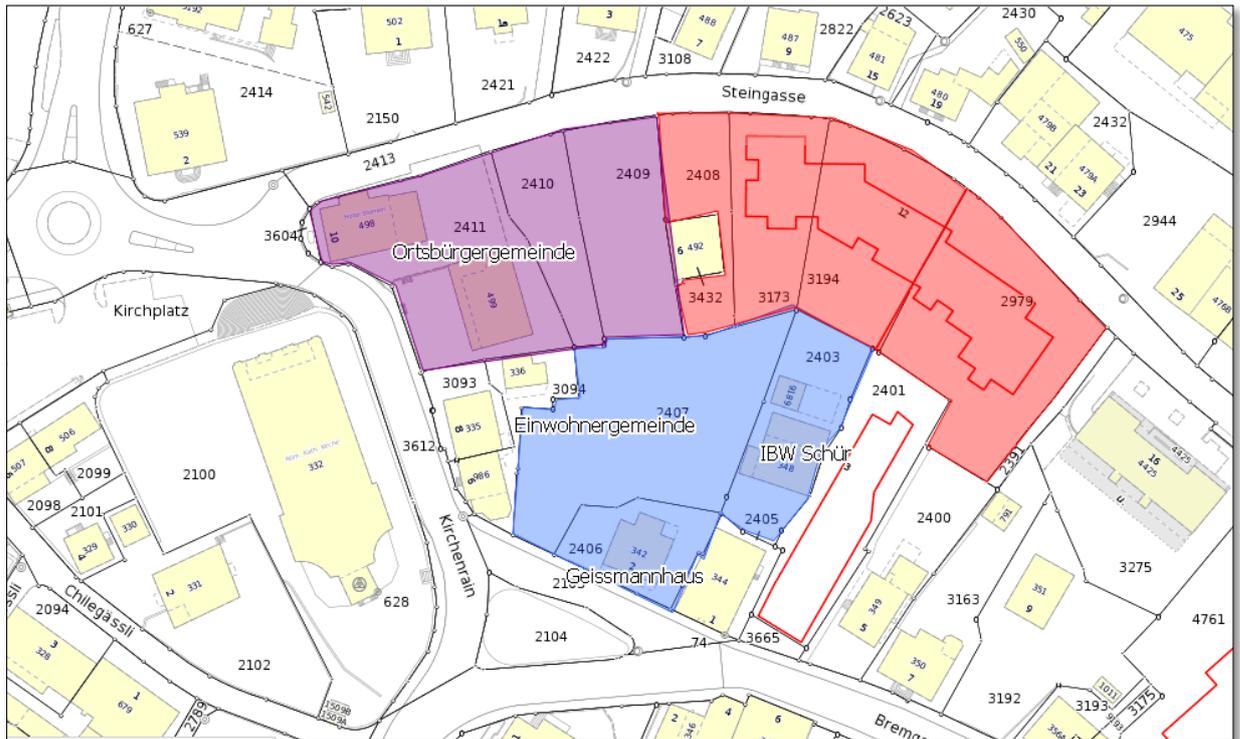


Bild: Grundbuchauszug mit Eigentumsverhältnissen

Gemäss dem vom Gemeinderat beschlossenen Masterplan Ortszentrum (12.09.2009) wurden damals für das Teilgebiet IBW-Areal folgende Festlegungen/Anforderungen gestellt:

- **Nutzung Schlössli, Geissmannhaus und IBW-Schür klären**
- **Ausbildung der öffentlichen Freiräume als Hof mit attraktiven Verbindungen zu Steingasse und Zentralstrasse**
- **Parkplätze überprüfen und bewirtschaften**
- **Städtebaulichen Akzent als Abschluss der Zentralstrasse setzen**

Die Situation rund um das brachliegende IBW-Areal hat sich dank Einsatz von privaten Investoren verbessert. Mit der Wohnüberbauung Pensimo AG, Zürich, an der Steingasse 12 und 14 sowie dem Wohn- und Geschäftshaus der Fomoko Immobilien AG, Wohlen, an der Bremgarterstrasse 3 wurde das Quartierbild aufgewertet.

Das «Geissmannhaus» liegt im Blickfeld der angrenzenden Parzellen. Somit liegt es auch im Interesse der Nachbarn, dass diese Liegenschaft saniert und zeitgemäss umgebaut wird. Ebenso hätte dies einen positiven Effekt auf die bevorstehende Sanierung des «Schlössli» sowie auf den Freiraum im Bereich Sternensaal (Parzellen Nr. 2409 und 2410, Ortsbürgergemeinde).

Die Mieteinnahmen der Liegenschaft decken den Aufwand für einen ordentlichen Unterhalt nicht und in der Finanzplanung der Gemeinde sind keine Mittel für die Sanierung «Geissmannhaus» eingestellt. Somit würde die Liegenschaft in den kommenden Jahren weiter zerfallen.

Bisher wurde vom Gemeinderat für die Entwicklung des IBW-Areals der Ansatz mit Gestaltungsplan verfolgt. Auf Grund der guten und bereits vorhandenen Planungsinstrumente (Masterplan, Freiraumplan) und den Abklärungen (Regelung von Dienstbarkeiten, Grenzberichtigungen) zur Prüfung einer späteren

Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 2407 (heutiger Parkplatz) ist auch ein einfacheres Vorgehen denkbar und sinnvoll.

Nach erfolgter Grenzberichtigung und Regelung von Dienstbarkeiten ist mit dem Verkauf vom «Geissmannhaus» ein weiterer Schritt zur Entwicklung rund um das IBW-Areal möglich.

Die Entwicklung der übrigen noch nicht überbauten Parzellen der Einwohnergemeinde (Nr. 2407) und der Ortsbürgergemeinde (Nr. 2409 und 2410) ist weiterhin ohne Einschränkungen möglich.

Da Einwohner- und Ortsbürgergemeinde im Eigentum der Bauparzellen sind und die Bauregeln in der Zone Steingasse definiert sind, wäre die Entwicklung über einen Gestaltungsplan nicht zweckmässig.

Durch den Verkauf vom «Geissmannhaus» können Anforderungen aus dem Masterplan Ortszentrum erfüllt werden. Das schrittweise Vorgehen ist ein pragmatischer und zielführender Ansatz zur Entwicklung auf dem IBW-Areal.

3. GRUNDSTÜCK / «GEISSMANNHAUS»

Die Architekturbüro Andreas Berger AG, Wohlen, hat dem Gemeinderat am 7. August 2015 ein Angebot zum Kauf des «Geissmannhaus» Parzelle Nr. 2406, unterbreitet. Die Investoren erachten es als richtig und wichtig, das stark renovationsbedürftige Gebäude, welches Teil des Ensembles rund um den IBW-Platz ist, von Grund auf zu sanieren. Die Liegenschaft soll für Gewerbezwecke (eigenes Architekturbüro) umgebaut werden.



Bild: Geissmannhaus

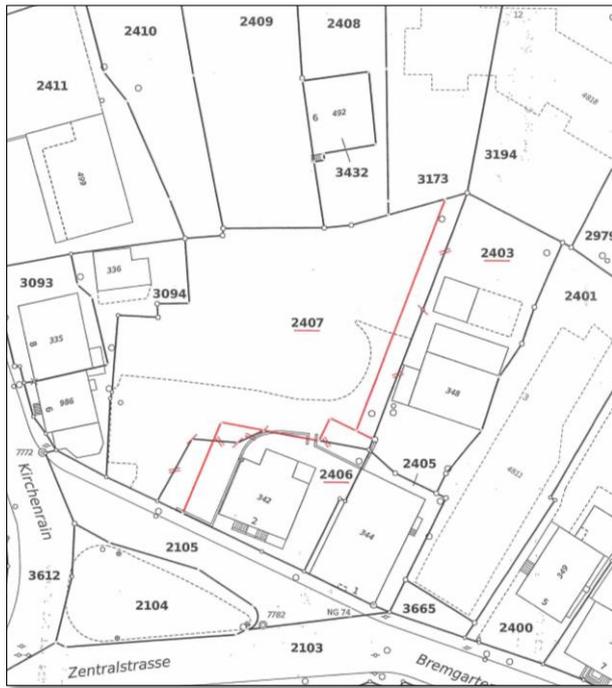


Bild: Plan mit neuem Grenzverlauf

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat die Veräusserung des folgenden, sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen befindlichen Grundstücks:

Liegenschaft Wohlen 2406, Plan 40, Kirchenrain, Wohlen

441 m², Gebäude, Gartenanlage und Wohnhaus mit Trafostation

Das Gebäude Nr. 342 «Geissmannhaus» ist kein kantonales oder kommunales Schutzobjekt. Es besteht kein Substanz- oder Volumenschutz. Das «Geissmannhaus» wird aber als «übrige Baute von Interesse» bezeichnet. In der Zone Steingasse wird der Erhalt des bestehenden Quartierbildes angestrebt.

4. VERTRAGSINHALT / INFORMATIONEN

Im Detail wird auf die beiliegende Vertragskopie verwiesen. Besonders zu erwähnen ist, dass die Trafostation der IBW AG im Keller als Bestandteil bis auf weiteres zu übernehmen ist; diese aber mittelfristig durch den neuen Standort an der Pilatusstrasse entfällt. Die Übergabe der Liegenschaft erfolgt mieterfrei. Die Kündigungen wurden per Ende Juli 2016 jeweils auf die frühestmöglichen Termine ausgestellt.

Der Kaufvertrag wird im August 2016 unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat unterzeichnet.

5. KAUFPREIS / KÄUFERSCHAFT

Die Berechnung des Marktwertes erfolgte über die Beurteilung des Landwertes und des Marktpotentials. Die gewählte Vorgehensweise zur Marktwertschätzung entspricht der Praxis der Gemeinde Wohlen. Die Verhandlungen des Gemeinderates mit der Käuferschaft führten zu einem marktgerechten Ergebnis.

Eigentlicher Landwert (Angebot => Fläche unverändert = 441 m ² x CHF 625.00)	CHF	275'625.00
Abzug allfälliger Rückbau best. Bausubstanz	CHF	(-) 50'000.00
Gutschrift für Anteil Erschliessung Parzelle Nr. 2407	CHF	(+) 10'000.00
Kaufpreis für überbaute Parzelle Nr. 2406:	CHF	235'625.00

Die Käuferschaft plant eine Sanierung der Liegenschaft «Geissmannhaus» verbunden mit einem zeitgemässen Innenausbau für Gewerbezwecke (Räume für das eigene Architekturbüro).

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Mit dem Masterplan Ortszentrum und Freiraumplan hat die Gemeinde Wohlen die Grundlagen zur Entwicklung im Gebiet IBW-Areal erarbeitet. Es ist als Glücksfall zu betrachten, dass private Investoren sich für den Erhalt des Ortsbildes und die Entwicklung rund um den IBW-Platz einsetzen.

Zusammen mit weiteren geplanten Projekten wie Sanierung «Schlössli» (private Bauherrschaft), Sanierung /Umbau «IBW-Schüür» (private Bauherrschaft), einfache Neugestaltung von Parzelle Nr. 2407 (heutiger Parkplatz) durch die Einwohnergemeinde und einer möglichen Platzgestaltung zwischen Sternensaal, «Schlössli» und Steingasse durch die Ortsbürgergemeinde (Parzellen Nr. 2409 und Nr. 2410) bedeutet dies eine Aufwertung des Ortsbildes und somit eine Förderung der Standortgunst.

7. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen folgenden Antrag:

Genehmigung des Kaufvertrages «Geissmannhaus» zum Preis von CHF 235'625.00, zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und dem Architekturbüro Andreas Berger AG, Wohlen, betreffend Parzelle Nr. 2406 mit Gebäude, Gartenanlage und Wohnhaus mit Trafostation.

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler
Vizeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilage

- Kaufvertrag

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt
- Finanzverwaltung