

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 91 11
Fax 056 • 619 91 80
Internet www.wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen

Wohlen, 10. Februar 2003

Bericht und Antrag 10044

Genehmigung des Kaufvertrages zwischen der Siemens Building Technologies AG, Zürich, und der Einwohnergemeinde Wohlen, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 3070, im Halte von 123,88 Aren Gebäudeplatz und Umgelände, an der Kapellstrasse, zum Preis von Fr. 3'902'220.--.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Gegenstand der Vorlage

Wir beantragen Ihnen den Kauf von

Grundbuch Wohlen LB Nr. 3070, Plan 40, Parzelle 3070

123,88 Aren Gebäudeplatz und Umgelände
an der Kapellstrasse

Garagen Nr. 359

zum Preise von Fr. 315.-- pro m², ausmachend für 12'388 m² total

Fr. 3'902'220.--

Das Grundstück befindet sich in der Spezialzone Steingasse, Teilgebiet B.

2. Geschichte des Kaufobjektes

- | | |
|------------|--|
| 16.03.1990 | Erwerb des Areals durch die Merkur Immobilien AG Zürich von der Erbengemeinschaft Eugen Dubler |
| 03.07.1991 | Abschluss des durchgeführten Studien-Wettbewerbs unter 8 eingeladenen Architekten |

08.02.1993	Erteilung der Baubewilligung für eine Wohn- und Geschäftshausüberbauung mit total 61 Wohnungen, Läden und Büros sowie unterirdischer Autoeinstellhalle mit 105 Plätzen (Arealüberbauung); Verlängerung der Baubewilligung bis 1995.
01.04.1993	Fusion Göhner AG mit Merkur Immobilien AG zur Göhner Merkur AG.
15.03.2001	Auflösung der Göhner Merkur AG Zürich infolge Fusion mit der Siemens Building Technologies AG Zürich. Neue Grundeigentümerin ist Siemens Building Technologies AG Zürich.

3. Entwicklung des Geschäftes

Parlamentarische Vorstösse

Im Einwohnerrat war das Areal Bestandteil folgender Vorstösse:

1. Postulat 8129 vom 2. April 1997 betreffend Erwerb oder Teilerwerb oder Nutzung im Baurecht des Merkur-Areals von Erwin Meier. Damit wurde der Gemeinderat gebeten abzuklären, ob das Areal ganz oder teilweise erworben oder im Baurecht genutzt werden könne. Das Postulat wurde vom Einwohnerrat am 12. Mai 1997 erheblich erklärt. Am 17. Juni 2002 wurde es im Rahmen der Behandlung des Geschäftsberichtes abgeschrieben, nachdem der Gemeinderat erklärt hatte, die verschiedentlich geführten Verhandlungen hätten nicht zum Erfolg geführt. Der Gemeinderat sicherte damals zu, er werde weiterhin aufmerksam bleiben und das Geschäft abschliessen, sobald der Zeitpunkt dafür gekommen sei. Er wollte dies aber nicht unter Zwang tun.
2. Dringliche Motion 8134 vom 28. April 1997 betreffend Schulraum der Gruppe „Eusi Lüt““. Darin wurde der Gemeinderat aufgefordert, zur Realisierung des dringend benötigten Schulraumes leerstehende Gebäude oder ungenutzte Areale zu erwerben, worunter auch das Kaufsobjekt figurierte. Die Motion wurde an der Einwohnerratssitzung vom 12. Mai 1997 erheblich erklärt und am 17. Juni 2002 im Rahmen der Behandlung des Geschäftsberichtes 2001 als erledigt abgeschrieben.
3. Motion 9062 vom 23. Juni 1999 betreffend Kauf des Merkurareals durch die Gemeinde Wohlen der Fraktion SVP Wohlen-Anglikon. Diese Motion beauftragt den Gemeinderat unter anderem, Bericht und Antrag betreffend den Kauf des Areals zu erstatten. Die Motion wurde an der Einwohnerratssitzung vom 20. September 1999 mit Stichentscheid abgelehnt. In der Diskussion wurde durchwegs Interesse am Kauf des Areals dokumentiert. Mit der Ablehnung der Motion wollte man aber unnötigen Druck auf den Fortgang der Kaufsverhandlungen vermeiden.

Resultat der geführten Verhandlungen

Unmittelbar nach der Überweisung des Postulats 8129 und der Motion 8134 hat der Gemeinderat die Verhandlungen mit der Göhner Merkur AG aufgenommen. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden, weil die Preisvorstellungen der Eigentümerin (Fr. 500.--/m²) nach Ansicht des Gemeinderates zu hoch waren. 1998 fanden weitere Verhandlungen statt. Eine Einigung war immer noch nicht möglich.

Anfangs 2001 machte der Gemeinderat einen neuen Versuch. Inzwischen erfolgte die Fusion der Göhner Merkur AG mit der Siemens Building Technologies AG. Am 19. Juni 2001 erhielt der Gemeinderat die Mitteilung, dass das Grundstück gemäss Anordnung der Konzernleitung voraussichtlich bis Herbst 2002 nicht mehr handelbar sei. Die Preisvorstellungen lagen immer noch bei Fr. 500.--/m² bzw. total rund Fr. 6'200'000.--.

Bereits anfangs 2002 nahm die immoclass AG, Zürich, mit dem Gemeinderat Kontakt auf und teilte mit, dass sie mit dem Verkauf des Areals beauftragt worden sei. Nach einer ersten Verhandlungsrunde offerierte die immoclass AG der Gemeinde das Grundstück am 17. Juni 2002 zum Preis von Fr. 4'600'000.-- bzw. Fr. 371.30/m². Nach weiteren Verhandlungen akzeptierte die Siemens Building Technologies AG gemäss Schreiben der immoclass AG vom 28. November 2002 die Offerte des Gemeinderates vom 12. November 2002 über Fr. 315.--/m², d.h. total Fr. 3'902'220.--.

4. Bedürfnis

Das Grundstück liegt an bester Lage im Zentrum der Gemeinde. Es handelt sich um das letzte grössere unüberbaute und zusammenhängende Areal, welches als Landreserve für spätere Bedürfnisse für die Gemeinde von Interesse ist und sich in unmittelbarer Nähe von öffentlichen Liegenschaften befindet.

Die Gemeinde wird mitten im Dorf immer wieder Land brauchen, sei es für die Deckung von Raumbedürfnissen, oder für die Gestaltung und Entwicklung der Gemeinde.

Der Gemeinderat hat die Absicht, das Areal bis auf weiteres im bisherigen Zustand zu belassen und angemessen zu unterhalten. Es kann weiterhin als disponible Freifläche im Zentrum, Parkplatz bei Belegungen der Truppenunterkunft Hofmatten und für Personal des Gemeindehauses sowie als Festplatz dienen.

5. Kaufpreis

Der Kaufpreis von Fr. 315.--/m² ist unter Berücksichtigung der heutigen Preissituation im Immobilienmarkt als günstig zu bezeichnen.

6. Finanzierung

Im Investitionsprogramm Finanzvermögen des Finanzplanes 2002 – 2006 ist der Landerwerb zwar nicht erwähnt, hätte aber auch bei einer Aufnahme keine Auswirkungen, da bei möglichen Liegenschaftskäufen auf Preisannahmen verzichtet wird. Damit soll vermieden werden, laufende oder künftige Verhandlungen zu beeinträchtigen.

Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt durch Darlehensaufnahme.

Es entsteht kein zusätzlicher Abschreibungsbedarf, da es sich bei diesem Grundstück um Finanzvermögen handelt.

Die Verzinsung der Schuld wird die Laufende Rechnung jährlich mit rund Fr. 137'000.-- belasten (bei der Annahme eines Zinssatzes von 3,5 %).

7. Empfehlung

Das Kaufsobjekt liegt im Dorfzentrum. Es steht jetzt zum Verkauf frei. Der Preis ist günstig. Auch die nächste Generation wird zur Deckung der Bedürfnisse des Gemeinwesens auf Land angewiesen sein. Nur wenn die Gemeinde im Besitz des Landes ist, kann sie aktiv die Entwicklung des Dorfes beeinflussen. Der Kauf lässt sich finanziell verantworten, weil der Investition ein realer Wert gegenüber steht.

8. Weiteres Vorgehen

Das Geschäft untersteht gemäss § 6 Ziff. 5 der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum. Die Urnenabstimmung ist am 18. Mai 2003 vorgesehen.

Antrag

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

Der Kaufvertrag zwischen der Siemens Building Technologies AG, Zürich, und der Einwohnergemeinde Wohlen, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 3070, im Halte von 123,88 Aren Gebäudeplatz und Umgelände, an der Kapellstrasse, zum Preis von Fr. 3'902'220.-- sei zu genehmigen.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse
- immoclass AG, Schaffhauserstrasse 550, 8052 Zürich (im Doppel)

Beilagen:

- Situationsplan
- Kaufvertrag vom 24. Januar 2003