

Einwohnerrat  
5610 Wohlen AG

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

6. Januar 2020

## **Bericht und Antrag 14071**

### **Schulzentrum Halde – Genehmigung Vereinbarung über die Landabtretung der Parzelle Nr. 2111**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. AUSGANGSLAGE**

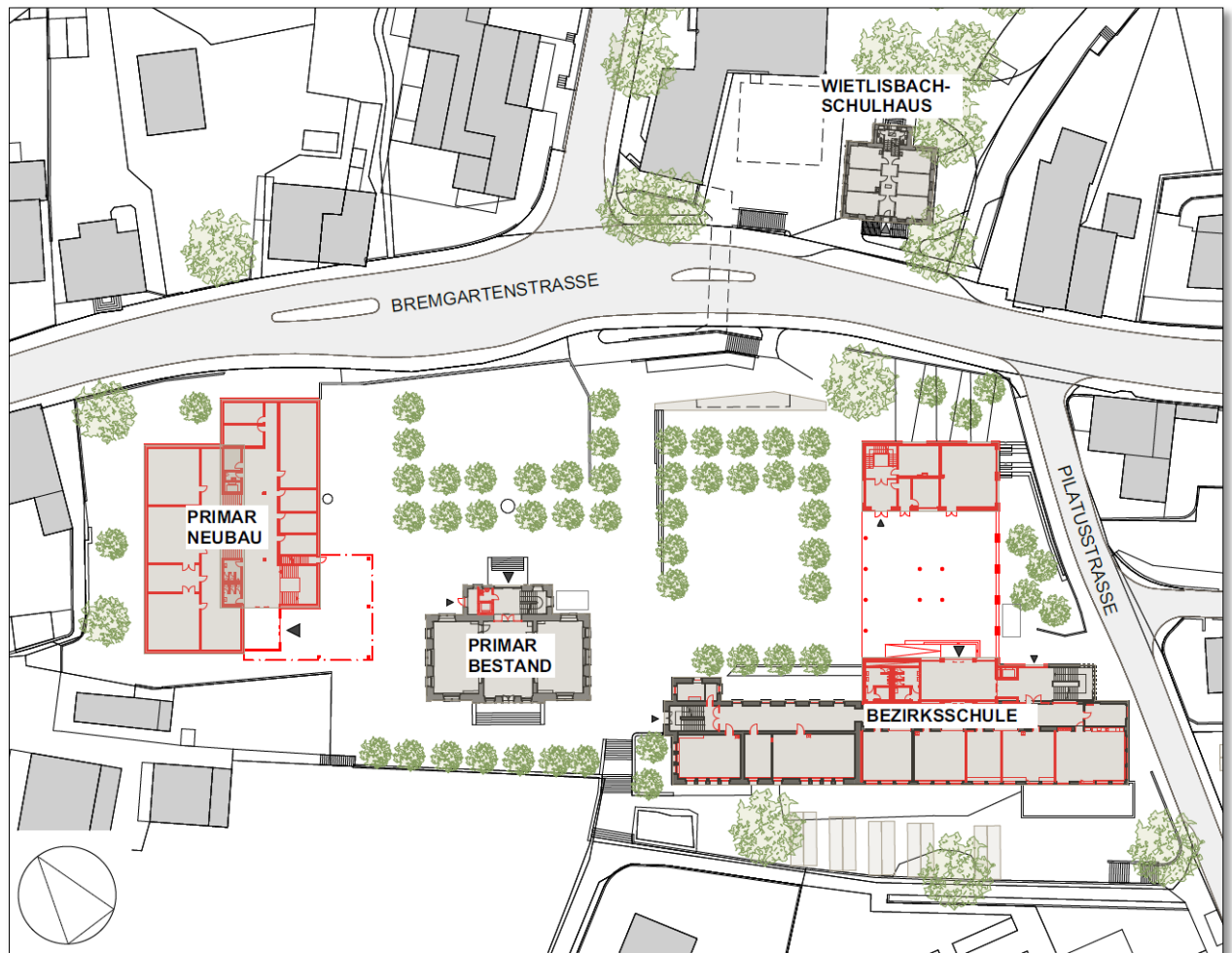
Das Vorprojekt für die Sanierung und den Teilneubau des Schulzentrums Halde wurde im November 2019 abgeschlossen. Zur Realisierung des Neubaus der Primarschule ist ein Näherbaurecht auf der Südwestseite des Areals notwendig.

#### **2. ZIEL**

Mit der Vereinbarung zum Näherbaurecht und zur Grenzbereinigung zwischen den Parzellen Nr. 2111 und 3011 wird eine allseits bessere Lösung angestrebt.

#### **3. VEREINBARUNG NÄHERBAURECHT UND GRENZBEREINIGUNG**

Die Platzverhältnisse auf dem Areal Halde sind sehr begrenzt. Vorabklärungen mit den kantonalen Bewilligungsbehörden und der kantonalen Denkmalpflege sowie ortsbauliche Überlegungen haben gezeigt, dass die Platzierung des Neubaus der Primarschule einzig auf der Westseite des Areals erfolgen kann. Der Gebäudekörper ist in zwei zueinander versetzte Volumen gegliedert, um auf die ortsbauliche Struktur der Nachbarschaft und das kantonal denkmalgeschützte Gebäude an der Bremgarterstrasse 7 Rücksicht zu nehmen. Die Dimensionen des Grundrisses ergeben sich aus dem Raumprogramm. Die Tiefe des Gebäudekörpers folgt den Richtlinien für Schulbauten.



Plan 1: Situationsplan Stand Vorprojekt

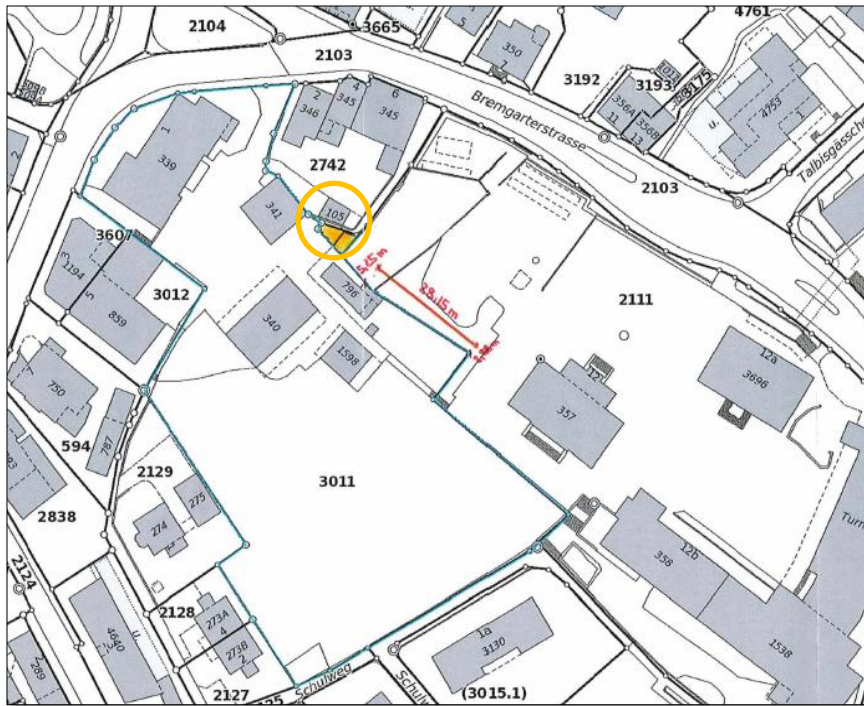
Aus den erwähnten Rahmenbedingungen ergibt sich, dass auf der Südwestseite zur Parzelle 3011 ein Näherbaurecht notwendig ist. Ohne dieses muss ein Grenzabstand von 7.00 m zur Zone WG4 eingehalten werden.

Auf der Seite der Bremgartenerstrasse ist aufgrund der Unterschreitung des Strassenabstandes (4.40 m statt 6.00 m) auf wenigen Metern eine Ausnahmegewilligung notwendig. Vorabklärungen haben gezeigt, dass die Erlangung einer Ausnahmegewilligung möglich ist, weil das Gesuch gut begründet werden kann (ortsbauliche Situation, Denkmalschutz, Freihaltung Pausenplatz vor Primar Bestand, Erhaltung historische Baumfigur vor dem Primarschulhaus).

### 3.1 Näherbaurecht

Die Vereinbarung, auf die sich die Parteien in Vorgesprächen geeinigt haben, beinhaltet ein Näherbaurecht, das den Neubau des Primarschulhauses in der projektierten Form ermöglicht (siehe Plan 2, rot eingezeichnet).

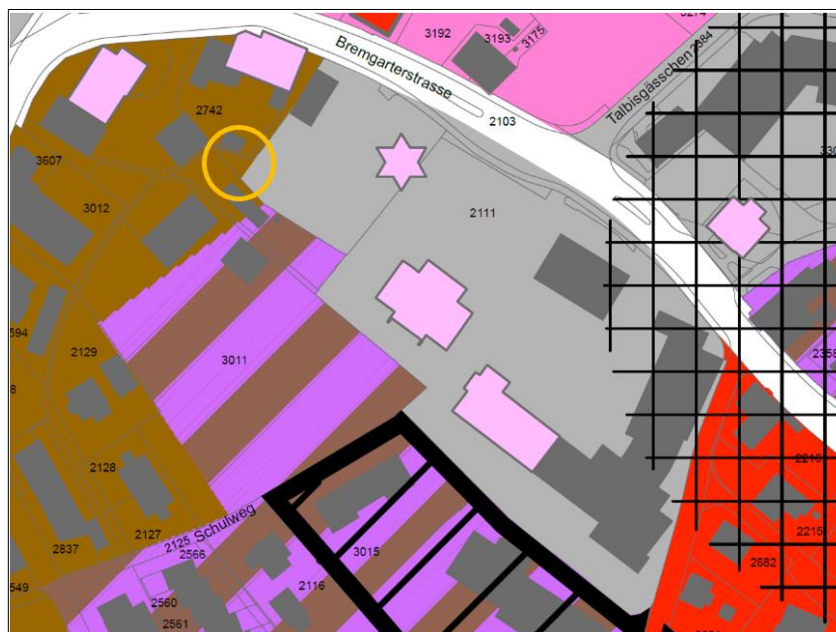
Im Gegenzug wird zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers von Parzelle Nr. 3011 der Mehrlängenzuschlag wegbedungen, was ermöglicht, Gebäude mit einer Länge von über 18.00 m in geringerem Abstand zur gemeinsamen Grenze zu bauen.



Plan 2: Katasterplan mit Grenzberichtigung (orange) und Näherbaurecht (rot)

### 3.2 Grenzberichtigung

An der westlichen Ecke des Grundstücks Nr. 2111 besteht heute ein eigenartiger Grenzverlauf der Parzelle in Form eines nahezu dreieckigen Vorsprungs (siehe Pläne 2 und 3, orange markiert). Dieses Parzellenstück von rund 29,5 m<sup>2</sup> befindet sich in der Kernzone und ist für die Gemeinde Wohlen als Grundeigentümerin 2111 von keinem Nutzen, weshalb einer Grenzberichtigung aus Sicht des Gemeinderats nichts entgegensteht.



Legende:

- grau = Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA
- ocker = Kernzone K
- violett-braun gestreift = Wohn- und Gewerbezone WG4

Plan 3: Ausschnitt Bauzonenplan

Der Wert der abzutretenden Teilfläche wird in der Vereinbarung mit CHF 350.00/m<sup>2</sup> festgelegt. Die Fläche des Parzellenstückes beträgt vorbehältlich der genauen Ausmessung durch den Geometer 29,5 m<sup>2</sup>, womit sich der Wert auf CHF 10'325.00 beläuft. Mit der Landabtretung wird einerseits das Näherbaurecht und andererseits die Einschränkung der Besonnung (Morgensonne) durch das als Grossbaute in Erscheinung tretende neue Primarschulhaus abgegolten.

#### **4. SCHLUSSBETRACHTUNG**

Die Gemeinde Wohlen ist auf das Näherbaurecht angewiesen. Ohne dieses muss der ordentliche Grenzabstand von 7.00 m eingehalten werden. Dies hätte eine weitreichende Umprojektierung des Primarschulhauses zur Folge und würde in Bezug auf die ortsbauliche Struktur und den Grundriss des Primarschulhauses nicht zu einer befriedigenden Lösung führen.

Die Landabtretung und der Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag zur Parzelle Nr. 2111 im Gegenzug zur Einräumung des Näherbaurechts stellt eine faire Lösung dar, die beiden Vertragsparteien von grossem Nutzen ist.

#### **5. ANTRAG**

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

---

**Genehmigung der Vereinbarung mit Landabtretung der Parzelle Nr. 2111 zu einem Verkaufspreis von CHF 350.00/m<sup>2</sup>.**

---

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud  
Gemeindeammann



Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

#### **Beilage**

- Vereinbarung

#### **Verteiler**

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Finanzverwaltung
- Andreas Jauch, Projektleiter Bauherr
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt