

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05
Fax 056 619 91 80
Internet www.wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen

12. Oktober 2009

Antwort zur Anfrage 11134

von Benno Kohli, Einwohnerrat FDP, betreffend Baugesuch 2008-6250, Ferrowohlen AG, Umnutzung Stahlwerkhalle in Logistikzentrum Digitec AG, Industriestrasse 21

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat nimmt zur vorerwähnten Anfrage wie folgt Stellung:

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat bzw. die Bauverwaltung sah sich am 5. Juni 2008 mit folgender Situation konfrontiert: Die Ferrowohlen AG hatte mit der Firma **Digitec AG**, Zürich, eine Interessentin, welche rund 12'000 m² Hallenfläche fest mieten möchte. Die Firma ist im Elektronikhandel tätig und an einem langfristigen Mietvertrag interessiert. Der Vertrag für das geplante Lager wird (vorbehaltlich Baubewilligung) auf den 1. Oktober 2008 wirksam, sofern dieser Bezugstermin garantiert werden kann. Der Eigentümer hat den notwendigen Kredit für die Bereitstellung der Hallen von etwas über Fr. 7 Mio. gesprochen; die Mittel stehen bereit. Die Gemeinden Wohlen und Villmergen sind daran interessiert, die weitere Entwicklung des Ferro-Areals mit dieser „Initialzündung“ positiv voranzutreiben.

Die baulichen Massnahmen für die Umnutzung der bestehenden Hallen beschränken sich vorerst auf die Gebäudesanierung und Werterhaltung eines Teilbereichs der fünf alten Hallen. Es werden zudem innerhalb des Areals acht neue Rampen erstellt und es wird die direkte Erschliessung zu diesen neu eingerichtet. Das äussere Erscheinungsbild der Ferrohallen bleibt unverändert, die gewerblich-industrielle Nutzung in der rechtskräftigen Industriezone ebenfalls.

Aufgrund dieser Ausgangslage wurde die Erteilung einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren und ohne öffentliche Ausschreibung erwogen.

Auf Veranlassung von Gemeindeammann Walter Dubler, Ressortvorsteher Raum-, Bau- und Verkehrsplanung, fand am Dienstag, 17. Juni 2008 in Aarau bei Regierungsrat Peter C. Beyeler, Vorsteher des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), und den zuständigen Fachspezialistinnen und Fachspezialisten eine Besprechung statt an welcher folgende Personen teilnahmen:

- Regierungsrat Peter C. Beyeler, Vorsteher BVU
- Dr. Peter Kuhn, BVU, Abteilung für Umwelt, Leiter Abfälle und Altlasten
- Ulrich Studer, BVU, Abteilung Verkehr, Fachstelle für Verkehrslärm
- Felicitas Siebert, Rechtsanwältin, BVU, Leiterin Abteilung für Baubewilligungen
- Sascha Amhof, BVU, Projektleiter Baugesuche
- Paul Meyer, Architekt und Projektverantwortlicher Xaver Meyer AG, Villmergen
- Walter Dubler, Gemeindeammann Wohlen
- Claudia Baumberger, Bauverwaltung Wohlen

In der Aktennotiz des BVU vom 19. Juni 2008 wurde zum Thema „**Kontaminierte Bausubstanz / belasteter Standort**“ folgendes festgehalten:

„Im zur Frage stehenden Teil der Ferrohallen liegt keine Belastung des Bodens („Altlastenproblematik“) vor. Dieser Teilbereich befindet sich nicht im Gebiet des mit chromhaltiger Schlacke belasteten Untergrunds. Noch nicht abschliessend beurteilbar ist, ob ein untergeordneter Teil der direkten Erschliessung zu den neu geplanten Rampen davon betroffen sein könnte.“

Die Gebäudesanierung umfasst den Ersatz eines Teils des Dachs sowie die Entfernung von alten (teilweise kontaminierten) Baueinrichtungen. Es ist dem Projektverantwortlichen nach eigener Aussage bewusst, dass die Gebäudesanierung nach dem neusten Stand der Technik erfolgen muss und die alten, auszuräumenden Bauteile fachgerecht entsorgt werden müssen. Er hat dazu, wie von ihm angekündigt, ein Entsorgungskonzept auszuarbeiten. Dieses ist durch die kantonalen Behörden (Abteilung Umweltschutz, AfU) zu genehmigen. Die SIA-Empfehlung 430 liefert Hinweise für das korrekte Erstellen von Entsorgungskonzepten.

Da bei der eigentlichen Umnutzung der Halle keine belasteten Standorte und auch keine weiteren kantonalen Belange betroffen sind (siehe dazu auch Auszug AGIS) ist keine kantonale Zustimmung (gemäss § 63 BauG) zum Umnutzungsprojekt der Halle notwendig. Sollte ein untergeordneter Teil der direkten Erschliessung zu den neuen Rampen in den Bereich des mit Schlacke belasteten Bodens hineinragen, kann der Erschliessung nur in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren mit kantonaler Beteiligung eine Baubewilligung erteilt werden. Darum sind im Bereich der direkten Erschliessung der Rampen, wo die Schlacke belasteter Boden vermutet wird, Sondagen („Grabungsschnitte“) zu veranlassen. Diese erlauben der AfU, vor Ort abzuklären, ob gewisse Teile der Erschliessungsstrasse in den Bereich des belasteten Bodens zu liegen kommen. Stellt sich heraus, dass der Boden auch im Bereich der Erschliessung unbelastet ist, ist auch zum Erschliessungsvorhaben keine kantonale Zustimmung erforderlich.“

Das BVU zog folgendes **Fazit**:

„Das Umnutzungsvorhaben mit acht neuen Rampen und direkter Erschliessung bei den Hallen der Ferrowohlen AG im Gemeindegebiet von Wohlen wird in zwei Teilvorhaben vorgelegt.

Einerseits erfolgt eine Baueingabe zum eigentlichen Umnutzungsprojekt (a, Gebäudesanierungsmassnahmen und Einrichtung der Rampen) und andererseits wird ein Baubewilligungsverfahren zum Projekt der direkten Erschliessung der Rampen (b) eingeleitet.

a)

*Für das Baubewilligungsverfahren betrifft Umnutzung in den bestehenden Hallen ist festzuhalten, dass keine kantonalen Belange gemäss § 63 BauG betroffen sind. Die Baubewilligung kann somit ohne kantonale Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen, allenfalls im vereinfachten Verfahren, erteilt werden. Die fachgerechte Entsorgung der alten kontaminierten Bausubstanz richtet sich nach dem **Merkblatt "Altlasten" Korrekte Entsorgung von schadstoffhaltigen Materialien aus belasteten Standorten**. Der Gesuchsteller hat bezüglich Entsorgungskonzept frühzeitig Kontakt aufzunehmen mit der Abteilung für Umwelt → Dr. Hans Burger (062/8353392). Das Entsorgungskonzept ist durch die kantonalen Behörden (Abteilung für Umwelt) zu genehmigen. Die SIA-Empfehlung 430 liefert Hinweise für das korrekte Erstellen von Entsorgungskonzepten.*

b)

Bezüglich Erschliessung sind durch die Xaver Meyer AG im Bereich, wo belasteter Boden (Schlacke) betroffen sein könnte, Sondagen („Grabungsschnitte“) durchzuführen. Diese sind ebenfalls mit der AfU abzuspre-

chen. In Zusammenarbeit sind das Vorgehen sowie die Anzahl der Sondagen und die allgemeine Begleitung des Projekts zu vereinbaren. Ist belastetes Bodenmaterial von der geplanten Erschliessungsstrasse zu den Rampen betroffen, muss für diese ein Baubewilligungsverfahren mit kantonaler Beteiligung durchgeführt werden (relevantes Merkblatt: "Bauen auf Altlasten und belasteten Standorten"). Ein kantonaler Entscheid ist jedoch nicht notwendig, falls sich die Erschliessung nachweislich auf die Nutzung von unbelastetem Boden beschränkt."

2. Angaben zur Digitec AG, Zürich

Die Firma Digitec AG wurde im Jahr 2008 am „Swiss Economic Forum“ in der Kategorie „Dienstleistung“ als Gewinnerin ausgezeichnet. Sie gehörte damit zu den innovativsten Jungunternehmen der Schweiz, welche aufgrund ihrer herausragenden unternehmerischen Leistung Spartensiegerin wurde. Die Firma führt ein breites und detailliertes Sortiment an Produkten im Bereich IT, Unterhaltungselektronik und Telekommunikation. Digitec ist heute einer der grössten Schweizer Anbieter dieser Branche. Digitec hat die Absicht, in Wohlen über 100 Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Gemeinderat begrüsst und fördert die Ansiedlung von dynamischen Jungunternehmen in Wohlen. Dies entspricht auch den Leitsätzen und Massnahmen zur Räumlichen Entwicklung, welche der Gemeinderat am 3. März 2008 verabschiedet hat.

Der Gemeinderat beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

Frage 1

Wie kommt der Gemeinderat auf die Idee, dass es sich bei einem Umbau von 11'500 m² Halle mit 7.2 Mio. Investition, mit neuem Dach und neuem Boden um ein geringfügiges Baugesuch handelt?

Antwort

Es handelt sich um eine Sanierung bzw. um eine deutliche Verbesserung des bestehenden Zustandes. Bei der Zahl von Fr. 7.2 Mio. gilt es zu relativieren.

Konkret:

- Die Dachsanierung, welche neu thermisch isoliert ist, kostet inkl. Entwässerung in die bestehende Kanalisation rund Fr. 2.25 Mio. Dies ist eine Unterhaltsmassnahme, vergleichbar mit der Auswechslung des Ziegeldaches bei einem Einfamilienhaus. Unterschied: Der Betrag ist deutlich höher.
- Die Dachträger- und Wandreinigung mit dem „Staubsauger“ nach Entsorgungskonzept kostet rund Fr. 0.3 Mio.
- Die Ausbruch- und Demontagearbeiten von Einbauten, Maschinensockeln und Gruben nach Entsorgungskonzept, inkl. fachgerechter Entsorgung der kontaminierten Materialien kostet ca. Fr. 1.0 Mio.
- Der neue Boden, der den durch die frühere Beanspruchung beschädigten alten Betonboden ersetzt, kostet ca. Fr. 0.8 Mio.
- Die Sprinkleranlage, die allein vom Aargauischen Versicherungsamt (AGVA) bewilligt werden muss, kostet Fr. 0.8 Mio. in den Lokaltäten der Digitec und ca. Fr. 0.15 Mio. in der Zentrale, gesamthaft also ca. Fr. 0.95 Mio.
- Der Beleuchtungsersatz, ebenfalls eine Unterhaltsmassnahme, fällt mit ca. Fr. 0.5 Mio. ins Gewicht.
- Raumheizung inkl. Zentrale ca. Fr. 0.5 Mio. Die Heizzentrale wurde kompetenzgerecht durch das AGVA bewilligt.

Zusammenfassend und vereinfacht ausgedrückt: Es fanden Veränderungen statt wie sie auch beim Unterhalt und der Erneuerung eines Einfamilienhauses möglich sind. Weil die Flächen und Volumen aber viel grösser sind, führt dies auch zu entsprechend hohen Franken-Beträgen.

Zur Beurteilung, ob das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommen kann, ist die Bausumme nicht massgebend. Es gelten die Kriterien gemäss § 61 des kantonalen Baugesetzes: „Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen.“

Frage 2

Kann ein Baugesuch, das eine Kantonale Brandschutzbewilligung benötigt als „geringfügiges Baugesuch“ bezeichnet werden?

Antwort

Ja, wenn die Veränderung nur im Gebäude stattfindet. Zudem hat das BVU am 17. Juni 2008 festgehalten, dass die Baubewilligung ohne kantonale Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen, allenfalls im vereinfachten Verfahren, erteilt werden kann.

Frage 3

Wieso ist der Gemeinderat der Meinung, dass keine öffentlichen Interessen berührt sind?

Antwort

Nach aussen finden keine wesentlichen Veränderungen statt. Der Betrieb des seinerzeitigen Stahlwerkes der Ferrowohlen AG war bewilligt. Gegenüber dem bewilligten Zustand werden der Verkehr deutlich geringer und die Emissionen wesentlich tiefer sein.

Frage 4

Wieso ist der Gemeinderat der Meinung, dass keine nachbarlichen Interessen berührt sind?

Antwort

Weil die grössten Veränderungen innerhalb des Ferroareals stattfinden und weil die angrenzenden Nachbarn von der Ferrowohlen AG über deren Absichten informiert sind. Siehe auch Antwort zu Frage 3.

Frage 5

Wurden die direkten Anstösser über das Baugesuch schriftlich informiert?

Antwort

Nein. Dies ist auch in gleichgelagerten Fällen nicht Praxis. Siehe auch Antworten zu den Fragen 3 und 4. Direkte Anstösser sind sogar bei der Ferrowohlen AG eingemietet und über deren Absichten stets informiert.

Frage 6

Wieso wurden diese, für dieses Baugesuch entscheidenden Unterlagen betreffend Verkehr und Immissionen, nicht verlangt?

Antwort

Siehe Ausführungen zu „Sachverhalt“ und Antwort zu Frage 1. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass auf dem Ferroareal, als das Stahlwerk in Betrieb war, rund 450 Arbeitsplätze betrieben wurden, welche mehr Verkehr und insbesondere Emissionen (Schall und Rauch) verursachten.

Frage 7

Wieso wurden die Auswirkungen auf den Kreisel Industriestrasse nicht geprüft, nachdem bereits ein Recyclingwerk mit LKW Verkehr im Ferroareal angesiedelt ist?

Antwort

Siehe Ausführungen zu „Sachverhalt“ bzw. Stellungnahme Kanton Aargau, BVU.

Frage 8

Wieso erteilt der Gemeinderat eine Baubewilligung ohne dass ein Nachweis energetischer Massnahmen mit dem Baugesuch eingereicht wird?

Antwort

Es wurde davon ausgegangen, dass die Bauten von den Anforderungen an den Wärmeschutz der Gebäudehülle befreit ist, da sie weniger als 10 Grad Celsius aktiv beheizt werden. Der Energienachweis für die ganze Halle wurde am 1. April 2009 nachgereicht.

Frage 9

Ist es nicht unglaublich, dass Wohlen das Energiestadtlabel haben will, wenn es gleichzeitig derart grundlegende Anforderungen an ein Baugesuch missachtet?

Antwort

Nein. Die sanierte Ferrohalle entspricht dem kantonalen Energiegesetz.

Frage 10

Wieso muss die Ferrowohlen AG erst vor Baubeginn einen Kanalisationsplan eingeben?

Antwort

Gemäss § 31 Abs. 3 ABauV können Gemeinderat und kantonale Koordinationsstelle bei geringfügigen Vorhaben eine vereinfachte Eingabe gestatten. Im vorliegenden Fall erübrigte sich letztlich sogar die Einreichung eines Kanalisationsplans, weil aus der sanierten Halle lediglich Meteorwasser anfällt, welches in bestehende Leitungen abgeführt wird.

Frage 11

Soll die Kanalisationsanschlussgebühr der Ferrowohlen AG analog Sportzentrum Niedermatten erlassen werden, oder soll diese einfach vergessen werden?

Antwort

Der Vergleich mit dem Sportzentrum Niedermatten ist falsch. Auch bei der Ferrowohlen AG wird das Abwasserreglement der Gemeinde Wohlen, welches per 1. März 2008 in Kraft trat, angewendet. Da beim Baugesuch für Digitec AG *keine* Aenderung der Bruttogeschossfläche, *keine* Aenderung der bestehenden Gebäudegrundfläche sowie *keine* Aenderung der in die Kanalisation entwässerten Hartflächen resultieren, ist *keine* Kanalisationsanschlussgebühr zu entrichten.

Frage 12

Wie hoch soll die Kanalisationsanschlussgebühr für diesen Umbau ausfallen? Bitte genaue Berechnungen abgeben.

Antwort

Siehe Antwort zu Frage 11.

Frage 13

Wieso wurde dieses Baugesuch nicht in der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission RBV behandelt?

Antwort

Weil die Prüfung dieses Baugesuch nicht in deren Kompetenzbereich gehört.

Frage 14

Wie rechtfertigt der Gemeinderat diese Bevorzugung der Ferrowohlen AG gegenüber einfachen Baugesuchstellern?

Antwort

Es fand keine Bevorzugung gegenüber „einfachen Baugesuchstellern“ statt. Im Sinne eines aktiven Standortmarketings und der angestrebten „Initialzündung“ für die wirtschaftlich gewünschte Entwicklung des Ferroareals war es angezeigt, dass der Gemeinderat im Rahmen der Bau- und Nutzungsordnung und des Baugesetzes alle Hebel in Bewegung setzte und rasch handelte.

Anlässlich der offiziellen Eröffnung der Niederlassung Wohlen der Firma Digitec AG am 10. Juni 2009 hat sich Marcel Dobler, Digitec-Mitgründer und Mitglied der Geschäftsleitung, für die speditive und unkomplizierte Zusammenarbeit mit der Ferrowohlen AG, den verantwortlichen Behörden und der Gemeinde Wohlen ausdrücklich bedankt. Marcel Dobler machte folgende klare Aussage: „Wenn wir hier nicht innert nützlicher Frist hätten einziehen können, hätten wir den Standort Wohlen rasch abhaken müssen.“

Frage 15

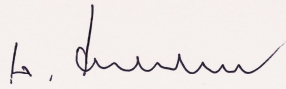
Setzt sich der Gemeinderat Wohlen mit der Erteilung einer solchen Baubewilligung nicht dem Vorwurf der Bevorteilung einer einzelnen Firma aus?

Antwort

Nein.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler, Gemeindeamman



Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Geht an:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien