

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

012

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

11. November 2009

Bericht und Antrag 11180

Verkauf der Parzelle 3438, Restfläche Paul Walser-Areal

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 3. März 2002 haben die Stimmberechtigten dem Projekt für die Erstellung des Sportzentrums Niedermatten und dem dafür benötigten Kredit zugestimmt. Integrierender Bestandteil dieses Beschlusses war die Grundsatzvereinbarung vom 29. September 2001 und damit die unentgeltliche Übertragung des Eigentums des Paul Walser-Areals an die Einwohnergemeinde. Im Rahmen der finanziellen Auswirkungen wurde dargelegt, dass vorgesehen sei, dieses Land im Finanzvermögen mit total 5 Mio. Franken, d.h. Fr. 258.—pro m², zu erfassen.

In Ausübung der eingegangenen Verpflichtung trat die Stiftung Sportplatz Wohlen mit Vertrag vom 8. April 2004 die Parzellen 1433 und 3438 mit einer Fläche von total 19'391 m² an die Einwohnergemeinde Wohlen ab.

Eine Bautiefe von 36 m entlang der angrenzenden Wohnzone befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG 2) der Rest bis zur Farnstrasse in der Gewerbezone.

Am 14. Juni 2004 genehmigte der Einwohnerrat einstimmig den Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Famo Management AG, Zug, betreffend den der Gewerbezone zugeteilten Teil von ca. 13'515 m² zu Fr. 320.—pro m².

Am 9. Februar 2007 wurden die Hauptkaufverträge unterzeichnet, und zwar über 8'533 m² (Parzelle 3615) mit der Lidl Schweiz GmbH und über 4'955 m² (Parzellen 3617 und 3618) mit der Famo Management AG, was einen Gesamtkaufpreis von Fr. 4'316'160.— ergab. Die Flächendifferenzen zum Vorvertrag ergaben sich auf Grund der definitiven Vermessung.

Zur Diskussion steht heute noch die restliche Fläche des Paul Walser-Areals, bestehend aus der Parzelle 3438 (Zone WG 2) mit einer Fläche von 5'874 m². Diese Parzelle wird aufgeteilt in die Parzelle 3438 mit 4'824 m² und die Parzelle 3742 mit 1'050 m² (siehe Ziffer 4 hienach).

2. Ziel

Der Gemeinderat hatte von Anfang an zum Ziel, und er hat es auch so kommuniziert, das Paul Walser-Areal zwecks Mitfinanzierung des Sportzentrums Niedermatten zu veräussern. In der Vorlage zur Volksabstimmung vom 3. März 2002 betreffend Sportzentrum Niedermatten stand dazu Folgendes: „Einen weiteren wesentlichen Beitrag leistet die Stiftung Sportplatz Wohlen, die bereit ist, das Paul Walser-Areal (193,91 Aren) der Einwohnergemeinde unentgeltlich abzutreten. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, dieses zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen und damit auch aktive Wirtschaftsförderung zu betreiben.“

Wiederholt hat der Gemeinderat im Rahmen der Finanzplanung den Willen bekundet, Liegenschaften des Finanzvermögens – soweit die Gemeinde keinen eigenen Bedarf hat – zu veräussern, um Mittel zur Finanzierung der Investitionen zu generieren. Es wird dazu auf die jüngste Aufstellung im Finanzplan 2009 – 2013, Seite 31, verwiesen. Der Verkauf der Restfläche des Paul Walser-Areals ist darin als Desinvestitionsobjekt, jedoch ohne konkreten Betrag, aufgeführt. Die Realisierung dieser Desinvestition führt zu einer entsprechenden Entlastung des Finanzplans.

3. Vorgehen

Am 6. Oktober 2008 beschloss der Gemeinderat, die Verkaufsbemühungen von Gewerbe- und Industrieland der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde zu intensivieren und damit einen Fachmann zu beauftragen. Nach durchgeführter Evaluation wurde am 16. März 2009 das Büro Straub & Partner AG, Lenzburg, beauftragt. Der Verkaufsauftrag beinhaltet nicht nur die Restfläche des Paul Walser-Areals, sondern auch die zum Verkauf stehenden Flächen am Gewerbering und in den Obermatten Anglikon.

4. Käuferschaft

Das Büro Straub & Partner AG hat den Gemeinderat regelmässig über das Resultat seiner Bemühungen orientiert und konsultiert. Schliesslich konnten über die Restfläche des Paul Walser-Areals folgende zwei Kaufverträge abgeschlossen werden:

Parzelle 3742	1'050 m ²	Markus und Bernadette Achermann, Wohlen
Parzelle 3438	4'824 m ²	Neue Wohnbau AG, Baar

Markus und Bernadette Achermann sind Inhaber der Rowo Textilreinigung und Wäscherei, Bahnhofstrasse 13, 5610 Wohlen. Sie besitzen zudem in Muri eine weitere Textilreinigung. Der Betrieb beschäftigt zur Zeit 8 – 10 Angestellte und leidet an Platzmangel. Auf dem Kaufsobjekt wollen die Käufer einen neuen Textilreinigungsbetrieb mit zusätzlichen Wohnungen errichten.

Die Neue Wohnbau AG, Baar, will auf dem Kaufsobjekt Einfamilienhäuser errichten. Diese Firma kann in unserer Gemeinde folgende neuere Referenzobjekte nachweisen: 3 Mehrfamilienhäuser Zelgweg 16, 18 und 20; 2 Mehrfamilienhäuser mit Kindergarten Bärholzstrasse 14 und 16; 1 Mehrfamilienhaus Wilstrasse 21a.

5. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 380.— pro m². Das ergibt

• für die Parzelle 3742	Fr. 399'000.—
• für die Parzelle 3438	<u>Fr. 1'833'120.—</u>
Total	Fr. 2'232'120.—

In Anbetracht der Lage, der Zone und der aktuellen Marktverhältnisse erachtet der Gemeinderat diesen Preis als angemessen.

6. Finanzielles Ergebnis

Vom Verkaufspreis sind in Abzug zu bringen:

- Erschliessungskosten
Die Kosten der internen Erschliessungsstrasse werden zwischen den Grundeigentümern aufgeteilt. Der Anteil, welcher auf die Parzelle 3438 der Einwohnergemeinde entfällt, wurde von der Famo Management AG vorfinanziert. Diese Kosten sind ihr zurückzuerstatten, sobald die Gemeinde diese Grundstücksfläche ganz oder teilweise veräussert, vermietet, verpachtet, im Baurecht abgibt oder selber nutzt, und zwar im Rahmen der jeweils beanspruchten Teilflächen. Die anteilmässigen Kosten bewegen sich für die ganze Parzelle 3438 im Bereich von Fr. 122'000.--. Für den noch aufzutragenden Deckbelag ist mit einem Gemeindeanteil von ca. Fr. 12'000.— zu rechnen.
- Maklergebühren
Die Vermittlungsgebühren betragen 2 % plus MwSt. des Kaufpreises, d.h. rund Fr. 48'000.--.
- Vertragskosten
Die Notariats- und Grundbuchgebühren bewegen sich zusammen im Bereich von 1 % des Verkaufspreises und werden rund Fr. 22'000.— betragen.

Der Nettoerlös aus dem Verkauf der Parzelle 3438 liegt somit im Bereich von Fr. 2'030'000.--. Der Buchwert beträgt Fr. 707'801.70. Das bedeutet, dass die Einwohnergemeinde aus dem Verkauf des gesamten Paul Walser-Areals gegenüber der ursprünglichen Bewertung einen Mehrerlös in der Grössenordnung von Fr. 1'320'000.— erzielt hat.

7. Vertragsbedingungen

Im Detail wird auf die beiliegenden Vertragskopien verwiesen. Besonders erwähnt sei:

- Die Kaufverträge werden unter der Bedingung abgeschlossen, dass die Käufer rechtskräftige Baubewilligungen erhalten. Erst wenn diese vorliegen (bezüglich der Modalitäten wird im Detail auf den Vertrag verwiesen) werden die Verträge im Grundbuch eingetragen und die Kaufpreise zur Zahlung fällig.
- Die Käufer verpflichten sich, ihre Überbauungen gemäss vorgelegter Studie innert einer bestimmten Frist zu realisieren. Diese Pflicht ist mit einem Rückkaufsrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Wohlen abgesichert.

8. Schlussbetrachtung

Mit dem Verkauf der restlichen Fläche des Paul Walser-Areals können mehrere Ziele erreicht werden:

- Der Verkauf des Paul Walser-Areals kann abgeschlossen werden. Gegenüber der Bewertung des Areals im Zeitpunkt der Abtretung durch die Stiftung Sportplatz Wohlen kann ein ansehnlicher Gewinn erzielt werden. Damit erhöht sich im Nachhinein die Finanzierung des Sportzentrums Niedermatten durch Dritte. Der Gemeindeanteil reduziert sich entsprechend.

- Einem ortsansässigen Betrieb kann der Ausbau seines Betriebs auf zonengemäsem Areal ermöglicht werden.
- Ein Investor erhält Gelegenheit, hochwertigen und modernen Wohnraum zu erstellen.
- Gemeindeeigenes Land, welches nicht für Bedürfnisse der Gemeinde benötigt wird, wird zur Überbauung frei gegeben. Es werden dadurch Mittel frei für die Finanzierung von Investitionsbedürfnissen der Gemeinde.

Der Gemeinderat erachtet die ausgehandelten Verträge als ausgewogen und im Interesse der Gemeinde. Er bittet Sie um Zustimmung zum Antrag.

9. Antrag

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

Genehmigung der Kaufverträge zwischen:

- Einwohnergemeinde Wohlen und Markus + Bernadette Achermann, Wohlen, betreffend Parzelle 3742 im Halte von 1'050 m². zum Preis von Fr. 380.--/m², total Fr. 399'000.--
- Einwohnergemeinde Wohlen und Neue Wohnbau AG, Baar, betreffend Parzelle 3438 im Halte von 4'824 m² zum Preis von Fr. 380.--/m², total Fr. 1'833'120.--

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen


 Walter Dubler
 Gemeindeammann


 Peter Hartmann
 Gemeindeschreiber

Beilagen

- 2 Vertragskopien
- Situationsplan
- Überbauungsstudie

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Markus und Bernadette Achermann, Aargauerstrasse 21, 5610 Wohlen
- Neue Wohnbau AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar
- Straub und Partner AG, Aarauerstrasse 25, 5600 Lenzburg
- Famo Management AG, Alpenstrasse 14, 6300 Zug