

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

17. April 2023

Antwort zur Anfrage 15056 betreffend Vergabe Jacob Isler-Areal im Baurecht

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen des Fragestellers:

Am 24. August 2022 reichten die Fraktionen der Parteien FDP, Die Mitte und SVP eine dringliche Motion (15035) ein mit dem Ziel, dass 5 Wohlerunternehmer (Taro Architekten, Urs Müller Architekten, KIP-Ingenieure und Planer AG, Planea AG und Nay Engineering AG), alle mit Sitz in Wohlen, auf der Branche des Jacob Isler-Areals ein Kompetenzzentrum im Baurecht realisieren können. Nur 5 Tage später an der Einwohnerratssitzung vom 29. August unterstützte die Mehrheit der FDP die Dringlichkeit dieser Motion nicht mehr. Dafür reichten sie eine Woche später eine Anfrage ein (15036), welche Vor- und Nachteile sich denn bei der Vergabe im Baurecht oder Verkauf ergäben! Harry Lütolf, Präsident Die Mitte und Mitunterzeichnende von SP und Grüne reichten ebenfalls eine dringliche Motion ein (15034), das Areal sei einem einzigen Investor im Baurecht anzubieten. **Auf Seite 2 dieser Motion können wir lesen: Den Motionären wurde zugetragen, dass ein Investor gewillt ist, das Jacob Isler-Areal in seiner Gesamtheit im Baurecht zu übernehmen und das Areal schnellstmöglich gemäss Gestaltungsplan zu überbauen.**

Wir wissen: Auch der Gemeinderat will das Jacob Isler-Areal an einen einzigen Baurechtsnehmer vergeben (Motion 15034, Seite 4)

Auftrag an den Gemeinderat:

Und nun befürwortet der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 20. März, die dringliche Motion «*Der Gemeinderat wird beauftragt, das Isler-Areal bis spätestens Ende des laufenden Jahres im Baurecht öffentlich auszuschreiben. Es soll offengelassen werden, ob sich eine oder mehrere Parteien zusammen bewerben*».

Ich bitte den Gemeinderat in diesem Zusammenhang folgende Fragen zu beantworten:

Frage 1

*Der Gemeinderat begründet in der Beantwortung der Motion 15034 Seite 3 und 4, warum er nur einen Baurechtsnehmer/Investor vorsieht (Gestaltungsplan-Auswirkungen auf die Realisierung; Unterschiedliche Nutzungsszenarien-Auswirkung auf den Landwert; Vergabe als Ganzes versus Vergabe in Teilparzellen). **Dieses Vergabensverfahren nur an einen Baurechtsnehmer/Investor zu vergeben hat der Gemeinderat vom 30. Mai 2022 beschlossen.***

Wird damit «... ob sich eine oder mehrere Parteien zusammen bewerben» zur Farce, da sich doch der Gemeinderat bereits am 30. Mai 2022 für einen Investor entschieden hat? Wenn nein weshalb nicht?

Antwort

Der Gemeinderat verweist auf den bereits bekannten zeitlichen Ablauf der politischen Vorstösse und ergangenen Entscheide:

- Entscheide des Gemeinderats am 30. Mai 2022 zur Vergabe des gesamten Areals an einen Investor mit der Auflage an den Baurechtsnehmer, die Gruppe der Wohler Planer und Ingenieure für die künftige Nutzung der vorgesehenen Gewerbeflächen zu wettbewerbsfähigen Konditionen einzubeziehen.
- Eingang der Motionen 15034 und 15035 am 24. August 2022, welche gegenteilige Forderungen umfassten und zur Sistierung des Ausschreibungsprozess führten.
- Überweisung der dringlichen Motion 15046 am 20. März 2023, in der der Gemeinderat folgenden Auftrag erteilt wurde: *«Der Gemeinderat wird beauftragt, das Isler-Areal bis spätestens Ende des laufenden Jahres im Baurecht öffentlich auszuschreiben. Es soll offengelassen werden, ob sich eine oder mehrere Parteien zusammen bewerben».*
- Rückzug der Motion 15034 am 20. März 2023
- Ablehnung der Motion 15035 am 20. März 2023

Der Gemeinderat wird den Auftrag der vom Einwohnerrat Wohlen am 20. März 2023 überwiesenen Motion 15046 umsetzen. Konkret bedeutet das, dass sich bei der Baurechtsausschreibung für das gesamte Areal ein einzelner oder mehrere Parteien zusammen bewerben können.

Frage 2

Welches sind die Eckpfeiler der Ausschreibung?

Antwort

Vergabe des ganzen Areals mittels eines partizipativen Baurechts (Basler Modell) mit einer Laufzeit von 100 Jahren an einen oder an mehrere Investoren.

Frage 3

Nach welchen Kriterien und Gewichtung wird die Vorgabe vorgenommen?

Antwort

- Landwert
- Ertragswert
- Heimfallregelung
- Steuerliche Aspekte
- Umsetzung der Anforderungen des Gestaltungsplans

Der Gemeinderat ist verpflichtet, die für die Gemeinde Wohlen vorteilhafteste Lösung aus der Gesamtheit der Kriterien zu wählen. Nicht einzelne Kriterien, sondern die Summe aller Kriterien ist dabei entscheidend.

Frage 4

Wer entscheidet über die Vergabe/den Zuschlag?

Antwort

Gemäss § 37 des Gemeindegesetzes und § 25 i.V.m. §31, Ziff. 1. der Gemeindeordnung obliegt dem Gemeinderat die Vorbereitung aller Geschäfte, deren Beschlussfassung in die Zuständigkeit der Gesamtheit der Stimmberechtigten und des Einwohnerrates fallen. Er lässt dem Einwohnerrat Bericht und Antrag zukommen.

Der Einwohnerrat beschliesst nach § 28 Abs. 2, Ziff. 5. der Gemeindeordnung über Grundstücksverkäufe bis CHF 2'000'000, über Abgabe von Baurechten, wenn der kapitalisierte Baurechtszins CHF 2'000'000 oder weniger beträgt und über Grundstücktauschverträge von CHF 2'000'000 oder weniger.

Der Gesamtheit der Stimmberechtigten müssen gemäss § 6 Ziff. 5. der Gemeindeordnung Beschlüsse des Einwohnerrats über Grundstücksverkäufe für mehr als CHF 2'000'000, über Abgabe von Baurechten, wenn der kapitalisierte Baurechtszins mehr als CHF 2'000'000 beträgt und über Grundstücktauschverträge von mehr als CHF 2'000'000 vorgelegt werden.

Frage 5

Die Gemeinde Wohlen hat Erfahrung, Land im Baurecht abzugeben. Wird das Jacob Isler-Areal im gleichen Sinn Angeboten? Wenn nein warum nicht?

Antwort

Die Einwohnergemeinde ist ausser der Parzelle für die Eishalle (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) nicht im Besitz von Parzellen, die im Baurecht abgegeben werden. Der Gemeinderat geht davon aus, dass der Fragestellende seine Frage auf die Praxis der Parzellen im Besitz der Ortsbürger bezieht.

Die Parzellen in Gewerbe- und Industriezonen der Ortsbürgergemeinde wurden in der Vergangenheit in einem klassischen Baurecht abgegeben. Der Gemeinderat sieht, wie in Ausführungen zur Motion 15035 ausgeführt, die Vergabe nach dem partizipativen Modell (Basler Modell) vor.

Ein klassisches Baurecht kann vereinfacht als «Landmiete» verstanden werden. Der Baurechtszins kann auf verschiedene Varianten festgelegt werden. Die öffentliche Hand arbeitete in der Vergangenheit häufig mit Referenzzinssätzen plus einer Verwaltungspauschale. Als zu verzinsendes Kapital gilt in diesem Fall der Landwert, welcher entweder indexiert (z.B. mit dem Landesindex der Konsumentenpreise) oder periodisch durch eine vordefinierte Bewertungsmethode und/oder durch festgelegte Bewertungsinstitute neu geschätzt wird. Solche Schätzungen sind aufwändig. Um beiden Seiten, sowohl dem Baurechtsnehmer als auch dem Baurechtsgeber eine gewisse Planungssicherheit zu geben, empfiehlt sich eine Neubewertung alle fünf bis zehn Jahre. Der Landpreis ist nicht direkt im LIK enthalten.

Die Landpreisentwicklung ist von der Entwicklung der Konsumentenpreise entkoppelt. Das haben die vergangenen Jahre mit stark steigenden Landpreisen, aber gleichzeitig stabilen bis sinkenden Konsumentenpreisen (Deflation) gezeigt. Deshalb empfiehlt sich eher die Methode der periodischen Neubewertung als jene der Kopplung an den LIK. Allenfalls ist auch eine Kombination aus beidem möglich.

Beim partizipativen Modell ist die Liegenschaft als Gesamtheit aus Grundstück und Bauwerk vereinfacht als Wertanlage zu sehen, an welcher der Baurechtsgeber mit dem jeweils aktuellen Grundstückswert und der Baurechtsnehmer mit dem jeweiligen Substanzwert des Bauwerks beteiligt sind. Der Baurechtszins errechnet sich hier aus dem Nettoertrag der Liegenschaft, multipliziert mit dem prozentualen Wertanteil des Landes am Gesamtwert der Liegenschaft. Auch hier sind periodische Neubewertungen sowohl des reinen Landwerts für das unbebaute Grundstück als auch des Substanzwerts der Liegenschaft erforderlich.

Der Vorteil des klassischen Baurechtsmodells liegt in seiner Einfachheit und damit seiner Verständlichkeit. Der Vorteil des partizipativen Modells liegt in seiner Fairness und Risikogerechtigkeit. Beide Parteien haben auf dem geschätzten Wert ihrer «Einlage» denselben Ertrag. Der Baurechtsgeber und Landeigentümer partizipiert im Rahmen der Wertentwicklung der eingebrachten Liegenschaft. Der Baurechtsnehmer und Eigentümer der Baute partizipiert im Rahmen des Substanzwerts seiner Liegenschaft. Unterhält der Baurechtsnehmer die Baute und investiert er regelmässig, haben beide einen höheren Ertrag und er profitiert umgekehrt am Ende des Baurechts von einer höheren Heimfallentschädigung. Tut er dies nicht, sinkt zwar für beide der Ertrag, aber für den Baurechtsnehmer sinken dann auch die Heimfallkosten. Zusätzlich absichern kann sich der Baurechtsgeber durch eine vertraglich festgelegte Mindestverzinsung.

Bei klassischen Nutzungen sind Baurechtsdauern von 80 bis 100 Jahren üblich, wobei 100 Jahre das rechtliche Maximum darstellen. Für Baurechtsnehmer sind langfristige Perspektiven deshalb wichtig, weil damit mehrere grosszyklische Erneuerungen und damit auch die Abschreibung des Rohbaus der Baute über die Dauer des Baurechtsvertrags möglich wird. Für den Baurechtsgeber reduzieren sich damit tendenziell die Heimfallkosten und das Bauwerk wird im langfristigen Interesse des Baurechtsnehmers gut unterhalten. Die Möglichkeit sinnvoller grosszyklischer Erneuerungen ist deshalb auch im Sinne eines öffentlichen Baurechtsgebers, weil damit der Bewirtschaftung der Liegenschaft auf Abbruch und damit der Entwertung des Standorts und des Ortsbildes entgegengewirkt wird.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Planung, Bau und Umwelt