

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

22. Januar 2024

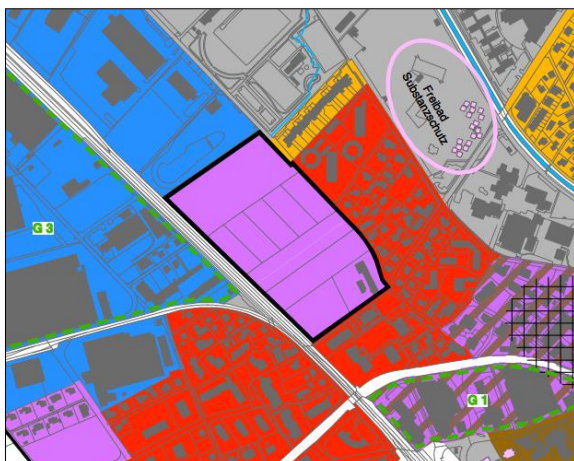
Bericht und Antrag 15099

Wil/Huebächer – Genehmigung Kauf der Parzelle Nr. 3863

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Für das Gebiet Wil/Huebächer sind ein Erschliessungsplanverfahren und gleichzeitig ein Landumlegungsverfahren im Gang. Im Planungsperimeter befinden sich mehrere noch nicht erschlossene Parzellen der Gewerbezone, welche sich im Eigentum von privaten Grundeigentümern, der Ortsbürgergemeinde Wohlen und der Einwohnergemeinde Wohlen befinden. Im rechtskräftigen Bauzonenplan sind diese Flächen mit einer Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 16 Abs. 3 Baugesetz (BauG) belegt.



Planungsperimeter / Bauzonenplan

Der Entscheid für die Erarbeitung des Erschliessungsplans mit Landumlegung erfolgte im März 2017 durch den Gemeinderat. Der entsprechende Planungskredit wurde im Juni 2018 vom Einwohnerrat gutgeheissen. Gleichzeitig genehmigte der Einwohnerrat den Kauf von fünf Parzellen im Perimeter im Umfang von gesamthaft 14'330 m² unerschlossenem Bauland. Der Kauf konnte Ende 2019 abschliessend vorgenommen werden.

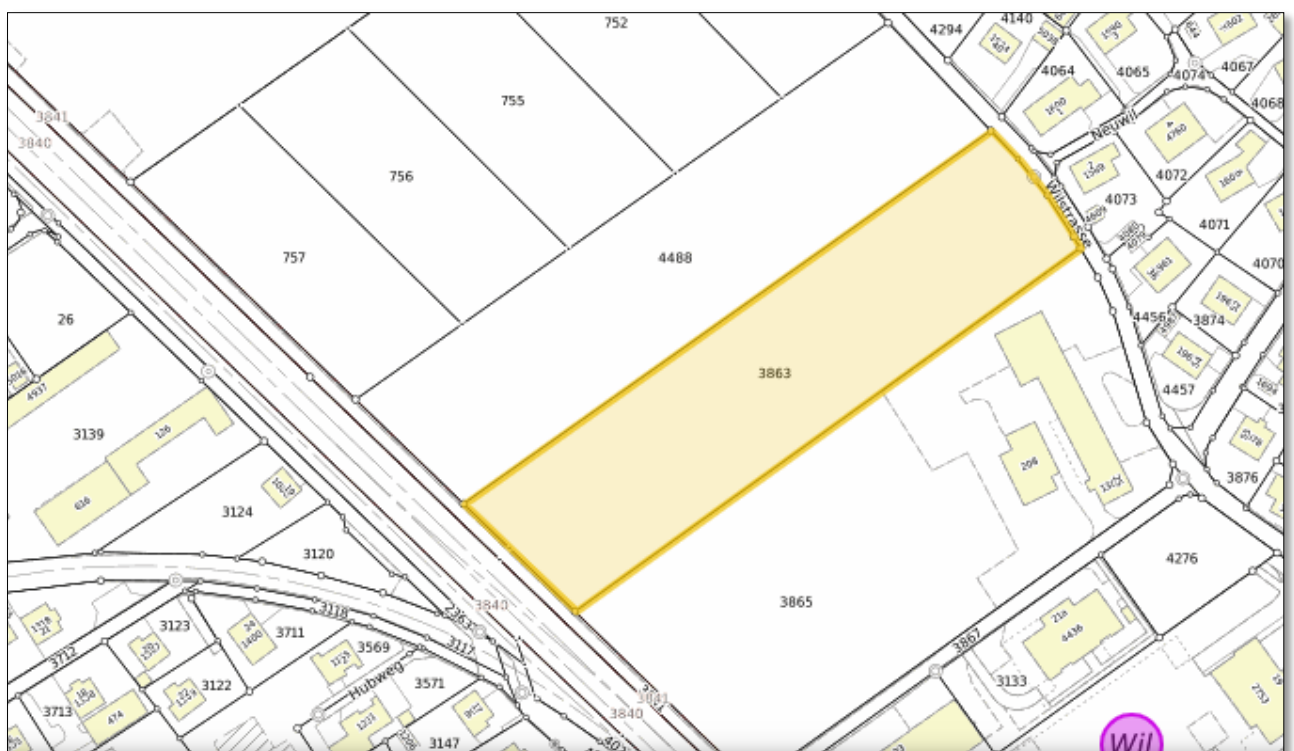
Im März 2021 hat der Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur Landumlegung beschlossen. Das Mitwirkungsverfahren zum Erschliessungsplan wurde im Sommer 2021 durchgeführt. Nach Vorliegen des kantonalen Vorprüfungsberichtes wurden verschiedene Punkte bereinigt. Der abschliessende Vorprüfungsbericht zum Erschliessungsplan liegt vor.

Parallel zum Verfahren des Erschliessungsplans wurde die Landumlegung inkl. Neuzuteilung entworfen. Die Grundeigentümer im Planungsperimeter wurden in mehreren Schritten über den Entwurf des Erschliessungsplans und Varianten einer Neuzuteilung informiert und die Vorschläge gemeinsam besprochen. Dabei wurden auch jeweils die Interessen- und Entwicklungsabsichten bei den Grundeigentümern abgefragt. Eine Einigung konnte noch nicht erzielt werden. Im Zuge der Gespräche hat sich ergeben, dass die Xaver Meyer Holding AG ihre Parzelle Nr. 3863 verkaufen möchte.

2. ZIELSETZUNG KAUF PARZELLE NR. 3863

Die Entwicklung, Erschliessung und Bereitstellung von Gewerbeland ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde. Generelles Ziel der Gebietsentwicklung ist die Erschliessung von zusätzlichen attraktiven Gewerbeflächen. Angestrebt wird, dass für wertschöpfungsstarke Unternehmen attraktives Bauland angeboten werden kann. Bereits in der Region ansässige Unternehmen sollen sich weiterentwickeln können oder neue Unternehmen sollen angesiedelt werden können. Die Erschliessungsplanung erfolgt unter Einbezug der Standortförderung Aargau, um frühzeitig interessierte Unternehmungen akquirieren zu können.

Aufgabe der Erschliessungsplanung und Landumlegung ist die Formung von Bauparzellen, damit eine zweckmässige, flächensparende und effiziente Erschliessung, Überbauung und Nutzung des Landschildes möglich sind. Die Xaver Meyer Holding AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 3863 und ist bereit, die Parzelle an die Einwohnergemeinde Wohlen zu veräussern. Die Parzelle Nr. 3863 im Erschliessungsplanperimeter umfasst 67,6 Aren und befindet sich in der Gewerbezone.



Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass der Kauf der Parzelle 3863 für die Gemeinde von Vorteil ist. Je grösser der Anteil an der Fläche ist, umso mehr Handlungsoptionen bestehen für die Gemeinde. Grössere Flächen im Eigentum der Einwohnergemeinde dienen der aktiven Bodenpolitik und fördern die ganzheitliche Entwicklung. Die Handlungsfähigkeit wird erhöht. Der Kauf stärkt für die Gemeinde zudem die Möglichkeit, zielgerichtet wertschöpfungsintensive und steuerkräftige Unternehmen anzusiedeln, um interessante Arbeitsplätze zu schaffen. Ebenso wird es einfacher, Flächen, die im öffentlichen Interesse stehen, bereitzustellen. Und je weniger Landeigentümer sich im Perimeter befinden, desto grösser wird die Rechts- und Planungssicherheit für die Landumlegung.

Nach der Erschliessung und Neuparzellierung des Gewerbegebiets werden die Grundstücke gewinnbringend an Unternehmen und Gewerbetreibende abgegeben.

3. KAUFVERTRAG

Aus vorgenannten Gründen wurden Verhandlungen zum Kauf aufgenommen. Die Vertragsparteien haben sich dabei auf einen Verkaufspreis von CHF 2'433'600 geeinigt, was einem Preis von CHF 360/m² entspricht. Die Landpreisbestimmung basiert auf einer Schätzung eines neutralen Beratungsbüros. Der Landpreis wurde vor erfolgter Landumlegung und Erschliessung festgelegt und entspricht den marktüblichen Preisen.

Gemäss § 28 Abs. 2 Ziff. 4 der Gemeindeordnung (GO) beschliesst der Einwohnerrat über Grundstücks-käufe von mehr als CHF 500'000 bis CHF 5'000'000. Somit liegt die Beschlussfassung über den vorliegenden Kauf in der Zuständigkeit des Einwohnerrates. Der Beschluss des Einwohnerrates obliegt dem fakultativen Referendum.

Zurzeit ist das Land der Parzelle Nr. 3863 verpachtet. Der bestehende Pachtvertrag wird übernommen. Der Pachtvertrag kann unter Einhaltung einer Frist von 9 Monaten jeweils auf Ende Monat gekündigt werden.

4. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Im Finanzplan 2024-2033 sind keine Mittel für den Kauf berücksichtigt. Bei der Erarbeitung des Finanzplans war die Kaufoption noch nicht bekannt. Die anfallenden Schuldzinsen für das zusätzlich aufgenommene Fremdkapital belasten die Erfolgsrechnung nur kurzfristig und werden bei der Veräusserung der Parzellen weiterverrechnet. Es entsteht für die Gemeinde Wohlen keine langfristige Belastung. Unter Berücksichtigung des langfristigen Mehrwerts und der grösseren Handlungsoptionen, welche durch den Erwerb der Parzelle erzielt werden können, ist die kurzfristige Höherverschuldung vertretbar.

5. SCHLUSSBETRACHTUNG

Im Parallelverfahren der Erschliessungsplanung mit Landumlegung im Wil/Huebächer erhöht der Kauf der Parzelle Nr. 3863 durch die Einwohnergemeinde Wohlen den Spielraum für die weitere Entwicklung und Neuzuteilung im Planungssperimeter. Entsprechende Gespräche sind im Rahmen der Landumlegung mit allen privaten Eigentümern erfolgt. Der Landpreis entspricht dem üblichen Marktwert und wurde von einem Fachgutachter ermittelt.

6. ANTRAG

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

Genehmigung Kauf der Parzelle Nr. 3863 Wil/Huebächer mit einer Fläche von 6'760 m² für einen Kaufpreis von CHF 360.00/m² für Total CHF 2'433'600.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Kaufvertrag Parzelle Nr. 3863
- Situationsplan

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Notariat René Meier
- Xaver Meyer Holding AG, Winterstrasse 20, 5612 Villmergen
- Finanzverwaltung
- Planung, Bau und Umwelt
- Liegenschaften und Anlagen
- Raum- und Verkehrsplanerin Ortsentwicklung