

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen

Telefon

056 619 92 05

Fax

056 619 91 80

Internet

www.wohlen.ch

012

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

09. Mai 2011

Bericht und Antrag 12044

Genehmigung des Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der „Neue Wohnbau AG“, Baar, betreffend Parzelle Nr. 2501 im Halte von 28,10 Aren an der Turmstrasse zum Preis von CHF 425.25 / m², total CHF 1'195'000.00.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Unter Vorbehalt des obligatorischen oder fakultativen Referendums beschliesst der Einwohnerrat gemäss § 31 Abs. 2 lit. q) der Gemeindeordnung vom 19. September 2005 über Erwerb, Veräusserung und Tausch von überbaubaren und wirtschaftlich nutzbaren Grundstücken und die Einräumung von Baurechten sowie die Kompetenzerteilung an den Gemeinderat, solche Geschäfte zu tätigen.

2. Grundstück

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat die Veräusserung des folgenden, sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen befindlichen Grundstückes:

Grundbuch Wohlen Nr. 6687, Plan 8, Parzelle Nr. 2501

28,10 Aren Acker und Wiese, Turmstrasse

3. Vertragsinhalt

Im Detail wird auf die beiliegende Vertragskopie verwiesen. Besonders erwähnt sei:

- Der Kaufvertrag wird unter der Bedingung abgeschlossen, dass die Käuferin eine rechtskräftige Baubewilligung erhält. Erst wenn diese vorliegt (bezüglich der Modalitäten wird im Detail auf den Vertrag verwiesen), wird der Vertrag im Grundbuch eingetragen und der Kaufpreis zur Zahlung fällig.

- Die Käuferin verpflichtet sich, ihre Überbauungen gemäss vorgelegter Studie und im Minergiestandard innert einer bestimmten Frist zu realisieren. Diese Pflicht ist mit einem Rückkaufsrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Wohlen abgesichert.

Der Kaufvertrag wurde am 3. Mai 2011, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat, unterzeichnet.

4. Kaufpreis / Käuferschaft

Aufgrund der geführten Verhandlungen konnte sich der Gemeinderat mit der „Neue Wohnbau AG“ auf einen Preis von CHF 425.25 / m² einigen. Für das 28,10 Aren umfassende Grundstück ergibt dies einen Betrag von gesamthaft CHF 1'195'000.00.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass nicht die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 2501 zur Überbauung gelangen kann. Ein Teil des Grundstückes ist als Spielplatz für die Überbauung Drosselweg ausgeschieden. Dieser Spielplatz steht der gesamten Überbauung zur Verfügung. Unter Berücksichtigung dessen ergibt dies einen theoretischen Quadratmeterpreis, welcher mit CHF 625.00 wesentlich höher ist.

Die „Neue Wohnbau AG“ beabsichtigt, auf dem Kaufobjekt zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten. Dieses Unternehmen kann in der Gemeinde Wohlen verschiedene Referenzobjekte nachweisen (Überbauungen am Zelgweg, an der Bärholzstrasse und der Wilstrasse). Zudem wurde der „Neue Wohnbau AG“ bereits ein Teil der Restfläche des Paul Walser-Areals veräussert.

5. Ausbau Turmstrasse / Gewerbering

Im Hinblick auf die Veräusserung und die vorgesehene Bebauung des Grundstückes Parzelle Nr. 2501 hat die Gemeinde die Turmstrasse auszubauen. Gemäss einer von der Bauverwaltung angestellten Schätzung ist dabei mit Kosten im Umfang von CHF 150'800.00 zu rechnen. Für den gleichzeitigen Ausbau des Gewerberings werden die Kosten auf CHF 315'700.00 geschätzt. Bei einem Ausbau von Turmstrasse und Gewerbering wird von gesamthaften Kosten im Umfang von CHF 466'000.00 ausgegangen.

In Abhängigkeit zu den Entscheiden des Einwohnerrates über die in diesem Zusammenhang stehenden Kaufverträge, wird die Bauverwaltung das Ausbauprojekt Turmstrasse / Gewerbering definitiv ausarbeiten. Dem Einwohnerrat wird für das entsprechende Projekt separat Bericht erstattet und Antrag über das Kreditbegehren gestellt.

6. Schlussbetrachtung

Mit dem Verkauf der Parzelle 2501 können mehrere Ziele erreicht werden:

- Ein Investor erhält Gelegenheit, hochwertigen und modernen Wohnraum zu erstellen.
- Gemeindееigenes 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 den ausgehandelten Vertrag als ausgewogen und im Interesse der Gemeinde. Er bittet Sie um Zustimmung zum Antrag.

7. Antrag

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

Genehmigung des Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der „Neue Wohnbau AG“, Baar, betreffend Parzelle 2501 im Halte von 2'810 m² zum Preis von CHF 425.25 / m², total CHF 1'195'000.00.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Orlando Saxer
Gemeindeschreiber-Stv.

Beilagen

- Vertragskopie
- Situationsplan
- Überbauungsstudie

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Neue Wohnbau AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar
- Straub und Partner AG, Aarauerstrasse 25, 5600 Lenzburg