

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

012

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

24. Oktober 2011

Bericht und Antrag 12061

Genehmigung Kaufverträge zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und

- **Profi Office GmbH, Wohlen, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500, mit einer Fläche von 18,26 Aren am Gewerbering zum Preis von CHF 325.00 / m², total CHF 593'450.00.**
- **René Köppli, Unterägeri, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500, mit einer Teilfläche von 0,28 Aren am Gewerbering zum Preis von CHF 310.00 / m², total CHF 8'680.00.**

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. Grundstücke

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

Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500, Plan 8

- | | |
|----------------------------------|--|
| 18,54 Aren Wiese, Gewerbering | |
| ./ 00,28 Aren Wiese, Gewerbering | Abtretung an René Köppli (Vereinigung mit Parzelle Nr. 2694) |
| 18,26 Aren Wiese, Gewerbering | Veräusserung an Profi Office GmbH |

3. Käuferschaften

Profi Office GmbH, Wohlen

1988 wurde die Einzelfirma „Schreibbüro Stetten“ von Cornelia Vonlanthen gegründet. Damals spezialisierte sich das Jungunternehmen auf Mailings und werbeunterstützende Lösungen. Bald wurde erkannt, dass Werbebotschaften auf schriftlichem Weg allein nicht den gewünschten Erfolg brachten. 1998 wurde der Firmenname den aktuellen Tätigkeiten des Unternehmens angepasst. Am 1. Juni 2000 wurden die Geschäftsräumlichkeiten an der Aeschstrasse 10 in Wohlen bezogen.

Heute arbeitet die Profi Office GmbH mit ausgewiesenen Telefonservice- und Telemarketing-Agentinnen und Agenten mit langjähriger Erfahrung in In- und Outbound-Projekten, Business-to-Business und Business-to-Private zusammen. Es werden rund 50 Mitarbeitende beschäftigt.

Ziel der Profi Office GmbH ist es, den Kundinnen und Kunden als kompetentes Unternehmen im Bereich Kommunikation und Beratung massgeschneiderte Lösungen zu bieten. Die Dienstleistungen der Profi Office GmbH sollen der Kundschaft helfen, Kosten zu senken und somit die Wertschöpfung zu verbessern.

Damit sich das Unternehmen weiterentwickeln kann, will die Profi Office GmbH am Gewerbering einen Neubau realisieren. Da etliche Mitarbeitende mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit anreisen, ist die nahe Lage zum Bahnhof ideal.

René Köpfli, Unterägeri

René Köpfli ist wohnhaft in Unterägeri. Er ist Verwaltungsratspräsident der in Wohlen am Gewerbering ansässigen Trimada AG. Die Trimada AG ist ein Unternehmen mit einem umfassenden Know-how in der Entwicklung und Produktion von elektronischen Komponenten und Systemen. Das Kerngeschäft ist das Entwickeln von kundenspezifischen Lösungen. Die Trimada AG beschäftigt 12 Mitarbeitende.

Auf dem betreffenden Grundstück sollen dringend benötigte Parkplätze erstellt werden. Diese sind ein wichtiger Bestandteil zur Realisierung der Ausbaupläne der Trimada AG. Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 30. Mai 2011 (Bericht und Antrag 12045) die Veräusserung einer Fläche von 2,56 Aren an René Köpfli zum Preis von CHF 310.00 / m² beschlossen. Das zwischenzeitlich ausgearbeitete Detailprojekt hat ergeben, dass für die Erstellung der beabsichtigten Parkieranlage eine weitere Landfläche 0,28 Aren beansprucht wird.

4. Vertragsinhalte

Profi Office GmbH, Wohlen

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 im Minergiestandard innert einer bestimmten Frist zu realisieren. Diese Pflicht ist mit einem Rückkaufsrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Wohlen abgesichert.
- Sämtliche für die weitere Erschliessung und die Baureifmachung des Vertragsobjektes ausserhalb des Kaufobjektes anfallenden Kosten (Strassenbauten, Versorgungs- und Entsorgungsleistungen) sowie allfällige Perimeterbeiträge an Strassenbauten und übrige Erschliessungswerke gehen somit zulasten der Einwohnergemeinde Wohlen und sind von dieser zu bezahlen.

Der Kaufvertrag wurde am 11. Oktober 2011, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat, unterzeichnet.

René Köppli, Unterägeri

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

- Sämtliche für die weitere Erschliessung und die Baureifmachung des Vertragsobjektes innerhalb und ausserhalb des Kaufobjektes anfallenden Kosten (zugangsmässige Erschliessung, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Der Kaufvertrag mit Parzellierungs- und Vereinigungsbegehren wurde am 30. September 2011, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat, unterzeichnet.

5. Kaufpreis

Aufgrund der geführten Verhandlungen wurde der Kaufpreis wie folgt festgelegt:

• Profi Office GmbH; Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500; 1'826 m ² à CHF 325.00	CHF 593'450.00
• René Köppli; Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500; 28 m ² à CHF 310.00	<u>CHF 8'680.00</u>
Total	CHF 602'130.00

In Anbetracht der Lage, der Zone und der aktuellen Marktverhältnisse erachtet der Gemeinderat die genannten Preise als angemessen.

6. Schlussbetrachtung

An der Urnenabstimmung vom 29. Juni 1986 haben die Stimmberechtigten den Erwerb von 328,96 Aren Bauland an der Turmstrasse zum Preis CHF 3'783'040.00 beschlossen. Weil die Gemeinde praktisch keine Gewerbelandreserven besass, bestand die Absicht darin, die grosse Wohnbautätigkeit mit der Schaffung von entsprechenden Arbeitsplätzen auszugleichen.

In der damaligen Abstimmungsvorlage äusserte sich der Gemeinderat u. a. wie folgt: *„Der Gemeinderat hat die Absicht, das Land zur Überbauung freizugeben. Er will mit dem heute knappen Bauland sorgfältig umgehen und wird deshalb Überlegungen anstellen, um eine möglichst gute Ausnützung des Areals zu erzielen (verdichtetes Bauen). Dieser Grundsatz gilt sowohl für das Areal in der Gewerbezone als auch für dasjenige in der Wohnzone.“* In der Folge entstanden am Drosselweg und am Gewerbering Wohn- und Gewerbebauten.

Die Gemeinde Wohlen ist einerseits an der Ansiedlung von neuen Betrieben interessiert. Andererseits ist es dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, die ortsansässigen Betriebe in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Die Profi Office GmbH hat ihren Geschäftssitz seit dem 1. Juni 2000 in Wohlen. Auch die Trimada AG kann mit den vorgeschlagenen Landgeschäften in ihren Ausbauplänen unterstützt werden. Entsprechend den allgemein gültigen Grundsätzen des Standortmarketings ist den einheimischen Unternehmen besondere Beachtung zu schenken.

Die Kaufobjekte eignen sich für Betriebe, wie sie die Käufer einrichten und führen wollen. Wir bitten Sie, die Entwicklung dieser einheimischen und erfolgreichen Unternehmen zu ermöglichen und den vorliegenden Kaufverträgen zuzustimmen.

7. Antrag

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

Genehmigung Kaufverträge zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und

- Profi Office GmbH, Wohlen, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500, mit einer Fläche von 18,26 Aren am Gewerbering zum Preis von CHF 325.00 / m², total CHF 593'450.00.
- René Köppli, Unterägeri, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500, mit einer Teilfläche von 0,28 Aren am Gewerbering zum Preis von CHF 310.00 / m², total CHF 8'680.00.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler
Gemeindeammann

Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- 2 Vertragskopien
- 1 Situationsplan (Mutation Nr. 8409)

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Profi Office GmbH, Aeschstrasse 10, 5610 Wohlen
- René Köppli, Lidostrasse 59, 6314 Unterägeri
- Straub und Partner AG, Aarauerstrasse 25, 5600 Lenzburg