

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 91 11
Fax 056 • 619 91 80
Internet www.wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen

Wohlen, 7. Februar 2005

Bericht und Antrag 10122

1. **Genehmigung des Mietvertrages zwischen Patrick Winkler und der Einwohnergemeinde Wohlen betreffend das Bürogebäude Sorenbühlweg 8 und Bewilligung eines Kredites von Fr. 50'000.— für die Einrichtung eines „Kompetenzzentrums Jugend“**
2. **Bewilligung eines Kredites von Fr. 40'000.-- für den Abbruch des „Schellhauses“, Bremgarterstrasse 10**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Das Bedürfnis nach mehr Jugendräumen ist bekannt und begründet. Es hat nach der Aufhebung der Räume in der Streba-Liegenschaft, welche von der Stiftung „Raum für Jugend“ gemietet und verwaltet worden waren, wieder an Dringlichkeit gewonnen.

Aus den Jugendsessionen 2000 und 2002 gingen prioritär Forderungen nach Jugendräumen hervor. Am 27. August 2002 reichte Einwohnerrat David Chaksad zu diesem Thema eine Interpellation ein, welche am 18. November 2002 beantwortet wurde. Auch in der Jugendkommission steht die Schaffung von Jugendräumen an oberster Stelle. Die Jugendkommission reichte dem Gemeinderat am 15. Mai 2003 einen Antrag ein, sich aktiv an der Suche nach Jugendräumen zu beteiligen.

Der Gemeinderat hat das Anliegen nach Jugendräumen ernst genommen und sich aktiv um geeignete Objekt bemüht. Im Laufe des Herbstes 2003 einigte sich der Gemeinderat mit der Otto Steinmann + Co. AG über die Miete von Räumlichkeiten im Fabrikgebäude an der Pilatusstrasse 2, zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 27'247.— inkl. Nebenkosten. Die Jugendkommission erarbeitet ein Betriebskonzept und eine Hausordnung.

Noch vor dem definitiven Abschluss des Mietvertrages wurde das Baubewilligungsverfahren (Nutzungsänderung) eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens machte das Aargauische Versicherungsamt verschiedene brandschutztechnische Auflagen. Die Erfüllung dieser Auflagen hätte gemäss Berechnungen rund Fr. 53'520.— gekostet. In Anbetracht dieser Kosten und weil die Otto Steinmann + Co. AG den Mietvertrag lediglich auf zwei Jahre fest abschliessen wollte, verzichtete der Gemeinderat schliesslich auf dieses Projekt.

Der Gemeinderat suchte weiterhin erfolglos geeignete Mietobjekte. Er setzte deshalb am 21. Juni 2004 eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Jugendkommission, des Vereins für Jugend und Freizeit des Gemeinderates und der Bauverwaltung ein, mit dem Auftrag, Grundlagen im Hinblick auf die Erstellung eines Jugendhauses zu erarbeiten, in welches auch der Verein für Jugend und Freizeit zu integrieren wäre.

2. Neues Mietangebot

Am 13. Dezember 2004 hat die Firma Winkler Veranstaltungstechnik AG der Gemeinde ihr Bürogebäude am Sorenbühlweg 8 zur Miete zwecks Einrichtung eines Jugendzentrums angeboten. Dies, nachdem die Firma Winkler ihre Betriebsstätte in die neu erworbene Liegenschaft der Strapex GmbH an der Nordstrasse verlegt.

Die Arbeitsgruppe und auch der Gemeinderat haben eine Besichtigung der Lokalitäten durchgeführt. Sie sind dabei zum Schluss gekommen, dass sich das angebotene Objekt auf Grund

- der zentralen Lage
- des Raumangebots
- der Umgebung
- des fairen Mietpreises

geradezu ideal für die Einrichtung eines Kompetenzzentrums Jugend eignet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass in absehbarer Zeit in unserer Gemeinde ein anderes, ebenbürtiges Objekt zur Verfügung stehen wird.

3. Mietvertrag

Der Gemeinderat hat mit Patrick Winkler am 4. Januar 2005 einen Mietvertrag abgeschlossen mit folgendem wesentlichen Inhalt:

Mietobjekt

Bürogebäude Nr. 1866, Güpffstrasse 8, mit rund 900 m² Nutzfläche.

2 Parkplätze am Sorenbühlweg.

15 Parkplätze am Mattenhofweg.

Kiesplatz und Feuerstelle auf der unterhalb des Gebäude liegenden Wiese.

Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 1. April 2005.

Es dauert vorerst 5 Jahre fest.

Die Einwohnergemeinde erhält ein Optionsrecht auf 5 weitere Jahre.

Anschliessend stillschweigende Erneuerung jeweils auf 5 Jahre.

Kündigungsfrist 1 Jahr.

Mietzins

Fr. 60'000.—pro Jahr, zahlbar vierteljährlich.

Nebenkosten auf Abrechnung.

Besonderes

Der Mietvertrag kann im Grundbuch vorgemerkt werden.

Der Mietvertrag wurde unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat und der Erteilung der Baubewilligung (Nutzungsänderung) abgeschlossen.

4. Leistungsvereinbarung

Das Konzept sieht vor, das Mietobjekt dem Verein für Jugend und Freizeit VJF zu überlassen. Der VJF wird dort seine Büros einrichten und die offene Jugendarbeit betreiben. Er wird Jugendräume an Jugendliche vermieten und die Aufsicht darüber sicherstellen. Die Details sind in einer Leistungsvereinbarung zwischen Gemeinderat und Verein für Jugend und Freizeit (VJF) geregelt. Der Text dieser Vereinbarung liegt dieser Vorlage bei. Im Detail wird darauf verwiesen.

5. Kostentragung

Wiederkehrende

Die Einwohnergemeinde übernimmt die jährlichen Mietzinsen im Betrag von Fr. 60'000.--.

(Im Voranschlag 2005 sind unter Konto 350.316 enthalten: Fr. 12'000.—als Miete für das Schellhaus und Fr. 28'000.—für die Miete zusätzlicher Jugendräume, total also Fr. 40'000.--).

Der VJF übernimmt die gesamten Betriebskosten.

Einmalige

Es werden gewisse bauliche Anpassungen und Investitionen (Brandschutz) nötig sein, um das Gebäude auf seine neue Zweckbestimmung vorzubereiten. Wir schätzen diese Kosten grob auf Fr. 50'000.—.

Im weiteren kommen der VJF und die weiteren Benützer von Jugendräumen für die Einrichtungen selber auf.

6. Abbruch des Schellhauses

Mit dem Umzug an den neuen Standort räumt der VJF das Schellhaus, Bremgarterstrasse 10. Diese Liegenschaft wurde vor gut 30 Jahren mit andern Liegenschaften zusammen zur Arrondierung des Areals der Schulanlage Halde erworben. Es wurde praktisch nichts in das Gebäude investiert. Es befindet sich heute in einem baufälligen Zustand. Eine Renovation würde unverhältnismässige Kosten verursachen. Der Gemeinderat beantragt den sofortigen Abbruch des Hauses. Es wäre verantwortungslos, das Gebäude dem Zerfall zu überlassen. Mit dem Abbruch besteht die Gelegenheit, für die Schulanlage Halde Platz zu schaffen. Die Schulanlage Halde hat, den weitaus geringsten Pausenplatz aller Schulanlage unserer Gemeinde besitzt, nämlich 13 m² pro Schüler. Zum Vergleich: Junkholz und Bünzmatt = je 40 m².

Abbruchkosten

Die Kosten für den Abbruch des Schellhauses und die Ausebnung des Platzes werden mit rund Fr. 40'000.—veranschlagt.

Platzgestaltung

Die Platzgestaltung ist nicht Bestandteil dieser Vorlage. Der Gemeinderat will diese unter Einbezug der Schule sorgfältig erarbeiten und dafür die nötige Zeit einräumen.

7. Empfehlung

Die Gemeinde Wohlen erhält die einmalige Gelegenheit, ein seit längerer Zeit anstehendes und dringliches Begehren zu erfüllen: die Schaffung von Jugendräumen. Gleichzeitig besteht auch die Möglichkeit, dem VJF für die offene Jugendarbeit neue Räume zuzuweisen. Das ist ebenso dringend, denn die heutige Situation im Schellhaus ist sehr prekär. Und letztlich führt der Umzug des VJF noch dazu, dass für die Schulanlage Halde mehr Platz geschaffen werden kann.

Die Liegenschaft am Sorenbühlweg 8 hat ein gutes Raumangebot, sie liegt zentral und ist gut erschlossen. Der Mietzins ist fair. Die Mietdauer mit dem Optionsrecht ist genügend lang, um gewisse Investitionen zu verantworten. Das Konzept des VJF überzeugt. Wir gehen davon aus, dass sich in absehbarer Zeit kein ebenbürtiges Objekt finden liesse. Darum bitten wir Sie, die Gelegenheit zu nutzen und unseren Anträgen zuzustimmen.

Antrag

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

Antrag:

1. Genehmigung des Mietvertrages zwischen Patrick Winkler und der Einwohnergemeinde Wohlen betreffend das Bürogebäude Sorenbühlweg 8 und Bewilligung eines Kredites von Fr. 50'000.— für die Einrichtung eines „Kompetenzzentrums Jugend“
2. Bewilligung eines Kredites von Fr. 40'000.-- für den Abbruch des „Schellhauses“, Bremgar-terstrasse 10.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Schulpflege
- Verein für Jugend und Freizeit
- Jugendkommission
- Presse
- Patrick Winkler c/o Winkler Veranstaltungstechnik AG, Nordstrasse 1, 5610 Wohlen

Beilage(n) zur Vorlage:

- Mietvertrag
- Leistungsvereinbarung