

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05
Fax 056 619 91 80
E-Mail gemeinderat@wohlen.ch
Internet www.wohlen.ch

012

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

12. Mai 2014

Bericht und Antrag 13013

Kreditantrag Investorenausschreibung „Jacob Isler-Areal“

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage Jacob Isler-Areal

Das rund 75 Aren umfassende Jacob Isler-Areal liegt an zentraler Lage in Wohlen und ist eine sehr wichtige Parzelle für die städtebauliche Entwicklung des Kerns von Wohlen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde einen Gestaltungsplan erarbeitet, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen definiert. Der Gestaltungsplan ist am 4. Juni 2013 durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau genehmigt worden.

Am 29. Juli 2013 hat der Gemeinderat beschlossen, das Jacob Isler-Areal mittels einer Investorenausschreibung als Gesamtparzelle auf den Markt zu bringen. Mit Beschluss vom 4. November 2013 wurde die Begleitung des Verfahrens der Firma Wüest & Partner AG, Zürich, übertragen. Die Offerte bestand aus der Begleitung und Koordination der weiteren notwendigen Spezialisten über mehrere Phasen (vgl. nachstehender Abschnitt „4. Vorgehen“). Die Vorbereitungsphase wurde als Basis für den Kreditantrag an den Einwohnerrat über das ganze Verfahren zu Lasten der laufenden Rechnung ausgelöst.

Am 7. April 2014 wurden dem Gemeinderat durch Wüest & Partner AG die gemeinsam mit der Abteilung Planung, Bau und Umwelt aufbereiteten Grundlagen, die Ergebnisse einer ersten Prüfung und Bewertung des Areals sowie die Kostenzusammenstellung und eine Grobterminplanung für das weitere Verfahren aufgezeigt. Die Zusammenstellung dient als Grundlage für den vorliegenden Kreditantrag an den Einwohnerrat.

2. Ausgangslage Standort gemeinsamer Polizeiposten Repol/Kapo

Das Jacob Isler-Areal ist als ein möglicher Standort für einen gemeinsamen Polizeiposten der Repol und der Kapo bestimmt worden (Beschluss des Gemeinderates vom 26. November 2012). Der Gemeinderat hat am 29. Juli 2013 beschlossen, dass mögliche Investoren für das Jacob Isler-Areal eine Offerte mit und ohne Polizeiposten einzugeben haben.

Seitens der IMAG des Kantons AG wurde die Bandbreite der möglichen Kosten für Miete/ Kauf erarbeitet und der Gemeinde mit Schreiben vom 14. April 2014 mitgeteilt. Die Beurteilung der Daten zeigt, dass daraus marktfähige Erträge für mögliche Investoren resultieren. Für die Zahlungsbereitschaft seitens der Repol wird mit den gleichen Zahlen gerechnet.

3. Ziele

Mit einer professionellen, externen Begleitung der Investorenausschreibung soll erreicht werden, dass der bestmögliche Investor für das Jacob Isler-Areal gefunden werden kann und der Ertrag aus dem Areal dem Marktwert entspricht. Auf Grund der Grösse des Areals ist das Areal für professionelle und institutionelle Investoren interessant, die eine entsprechend genaue Prüfung der angebotenen Areale vornehmen. Die notwendigen Grundlagen sind seitens der Gemeinde bereit zu stellen. Die Aufbereitung der Unterlagen, insbesondere bei Spezialthemen wie Bewertung, Vertragserstellung, Altlasten, Hochwasserschutz, usw. können jedoch nicht selbst durchgeführt werden. Für den Investorenmarkt ist wichtig, dass die Verhandlungen mit der Begleitung von Vertretern geführt werden, die den Markt sehr gut kennen und die juristischen Möglichkeiten ausschöpfen können.

4. Vorgehen

Die Investorenausschreibung wird in drei Phasen erfolgen:

Auftragsphasen

A. Evaluation Transaktionsvariante

- Grundlagensichtung und -beschaffung
- Evaluation und Definition der Nutzungsbedürfnisse von Polizei und Gemeinde
- Erste Prüfung und Bewertung des Areals
- Kostenzusammenstellung für Rahmenkredit
- Grobterminplanung

C. Verkaufsabwicklung

- Vermarktung: Teaser, Information Memorandum
- Einholen und Prüfen unverbindlichen Angeboten
- Käufer Due Diligence, Prüfen verbindlicher Angebote
- Aufsetzen Kaufvertrag/ Kaufrechtsvertrag
- Vollzug der Transaktion

B. Verkaufsvorbereitung

- Festlegung Verkaufsteam + Verkaufsstrategie
- Detailprüfung und Bewertung des Areals
- Nettoerlöskalkulation (nach Transaktionskosten und Prüfung der Steuersituation)
- Modulare Erstellung der Verkaufsunterlagen

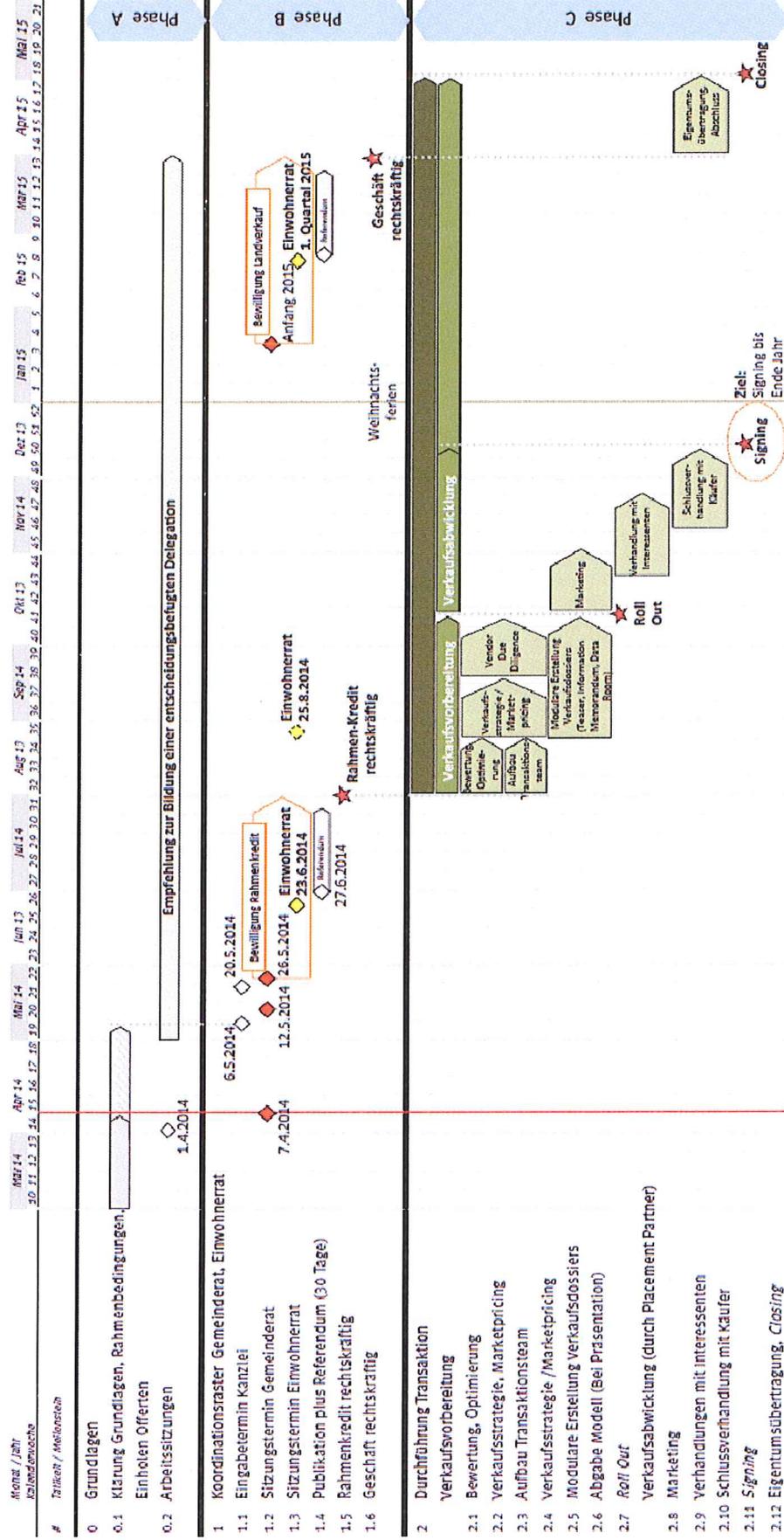
Die Investorenausschreibung wird von möglichen Käufern ein Angebot mit und ohne Polizeiposten verlangen.

Für weitere kommunale Nutzungen liegen keine konkreten Beschlüsse oder Absichtserklärungen vor. Sie werden daher nicht in die Ausschreibung integriert. Denkbare Optionen werden im Rahmen der Verhandlungen mit den Investoren individuell betrachtet.

5. Termine

Die nachfolgende Aufstellung zeigt den idealen Zeitplan bei Behandlung und Gutheissung der Kreditvorlage an der Einwohnerratssitzung vom Juni 2014 und keinerlei Unvorhergesehenem.

Idealtypische Darstellung 1)



1) Allfälliges Bereinigungsverfahren der Sondernutzungsverschriften nicht berücksichtigt

6. Kosten / Finanzierung

Das Areal wird einen marktüblichen Preis pro m² erzielen. Für die Begleitung der Investorenausschreibung ist mit Kosten von CHF 280'000.- zu rechnen.

Posten	Kosten (CHF) (exkl. MWSt.)
Transaktionsbegleitung	150'000
Altlastenuntersuchung	100'000
Hochwasserschutz (gem. Offerte Hunziker, Zarn und Partner)	10'000
Weitere Positionen (ohne Reserve)	20'000
Total	280'000

Dem zu erwartenden Ertrag stehen die Kosten seitens der Gemeinde für den Landkauf (CHF 2'362'399.85), die Vorleistungen des Gestaltungsplanverfahrens (CHF 175'181.--) sowie die Kosten für die Investorenausschreibung (CHF 280'000.-- exkl. MWSt.) gegenüber. Es ist somit mit einem deutlichen Gewinn zu Gunsten der Gemeinde zu rechnen. Die Aufwendungen für das Verfahren stehen in einem vernünftigen Verhältnis zum erwarteten Ertrag.

7. Schlussbetrachtung

Die Kosten für das Verfahren stehen in einem vertretbaren Verhältnis zum voraussichtlichen Gesamtertrag.

Auf Grund der Einschätzung der Attraktivität der möglichen Erträge seitens Investor für einen Polizeiposten soll die Investorenausschreibung mit und ohne Polizeiposten erfolgen.

8. Antrag

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

Genehmigung Rahmenkredit für Investorenausschreibung „Jacob Isler-Areal“ von CHF 280'000.00.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Departement Volkswirtschaft und Inneres, Generalsekretariat, lic. iur. Hans Peter Fricker, Frey-Herosé-Strasse 12, 5001 Aarau
- Departement Finanzen und Ressourcen, Immobilien Aargau, Marcel Gubler, Tellstrasse 67, Tellihochhaus, 5004 Aarau
- Planung, Bau und Umwelt (ni/mh 010.011.1, 794.3)