

Kapellstrasse 1  
5610 Wohlen

Telefon

Fax

E-Mail

Internet

056 619 92 05

056 619 91 80

gemeinderat@wohlen.ch

www.wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

012

26. Mai 2014

## Bericht und Antrag 13015

### **Genehmigung des Kaufvertrages zwischen der Fisher Scientific AG und der Einwohnergemeinde Wohlen für das Gebäude Nr. 3500, Wilstrasse 57, 5610 Wohlen**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### 1. Ausgangslage

Im Oktober 2013 schrieb die Fisher Scientific AG, Reinach BL, ihr Gebäude, welches im Baurecht an der Wilstrasse 57 (Parz. 3898), Wohlen erstellt wurde, zu einem Preis von CHF 3.0 Mio. zum Verkauf aus.

Das Gebäude steht auf einem Grundstück, welches im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Wohlen ist, sich in der Industriezone befindet und an das Gebäude der Feuerwehr Wohlen grenzt. Der Gebäudeteil der Feuerwehr Wohlen wurde bereits im Jahr 1997 von der Einwohnergemeinde Wohlen übernommen.

Am 25. November 2013 entschied der Gemeinderat, mit der Fisher Scientific AG die Verkaufsverhandlungen aufzunehmen. Die Verhandlungen zeigten, dass die Fisher Scientific AG gegenüber der Gemeinde positiv eingestellt ist.

Gemäss Baurechtsvertrag vom 30. September 1988 hat die Ortsbürgergemeinde Wohlen ein Vorkaufsrecht. Die Ortsbürgerkommission beschloss auf das Vorkaufsrecht zu verzichten. Zudem erklärte sie sich damit einverstanden, dass das Baurecht auf die Einwohnergemeinde übertragen wird.

#### 2. Ziele

##### Optimieren - Organisationstrukturen

Mit dem Kauf des Gebäudes der Fisher Scientific AG erwirbt die Einwohnergemeinde Wohlen zusätzlich Büro- und Lagerraum in der Industriezone. Die verschiedenen gemeindeeigenen Organisationen Feuerwehr, Zivilschutz und Werkhof können an einem Standort zusammengelegt werden. Die Nutzung von Synergien wird als grosse Chance angesehen, mit welcher die einzelnen Organisationen ihre Abläufe optimieren und von der bestehenden Infrastruktur gegenseitig profitieren können.

### Aufwerten – Bleichi-Areal

Durch die Auslagerung des Werkhofes wird das Bleichi-Areal für die umliegenden Quartiere aufgewertet. Die weiteren Nutzungen und baulichen Massnahmen müssen noch konkret geplant werden. Es besteht jedoch die Absicht, das multifunktionale Areal mit Spielplatz, Vereinslokalen und Mehrzweckraum weiterhin der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Diese Absicht wird zusätzlich gestärkt durch die bisherigen Überlegungen im Rahmen der Schulraumplanung.

### Synergien - Entsorgungsstelle

Die Zukunft der Entsorgungsstelle in der Bleichi ist aufgrund des veränderten Verhaltens Bevölkerung fraglich geworden. Die Eröffnung der Entsorgungsstelle der Römer AG hat das Verhalten grundsätzlich verändert. Vermehrt entsorgt die Bevölkerung ihre Abfälle direkt bei der Römer AG, welche mit ihren Öffnungszeiten flexibler auf die Kundenbedürfnisse eingehen kann. Erste Abklärungen mit der Römer AG zeigen, dass eine stärkere Zusammenarbeit möglich ist. Entsprechende Abklärungen sind im Gang.

## **3. Vorgesehene Nutzungen, Synergien. Weitere Planung**

Die einzelnen Organisationen charakterisieren sich aktuell wie folgt:

Die Feuerwehr Wohlen ist für die Gemeinden Wohlen und Dottikon mit zusätzlichen Stützpunktaufgaben im Bezirk Bremgarten zuständig. Sie besteht aus rund 110 Feuerwehrangehörigen. Pro Woche wird die Feuerwehr Wohlen durchschnittlich zweimal alarmiert. Die Stützpunkt-Feuerwehren werden in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Die Regionale Zivilschutzorganisation (Reg. ZSO) umfasst derzeit ca. 400 aktive Zivilschutzdienstpflichtige. Ihr gehören folgende Gemeinden an: Wohlen, Villmergen, Waltenschwil, Hägglingen, Dottikon, Dintikon, Büttikon und Uezwil. Neben der Not- und Katastrophenhilfe führt die Organisation regelmässige Einsätze zugunsten der Gemeinschaft durch. Die Entwicklung geht gemäss Konzeption Zivilschutz Aargau 2013+ zu grösseren ZSO Organisationen über. Es zeichnet sich ab, dass die ZSO-Organisationen im Aargau zu 11 Regionen (analog Feuerwehrkreise) zusammengefasst und zu grösseren Stützpunkten ausgebaut werden. Damit würde die Reg. ZSO Wohlen vergrössert.

Im Werkhof sind total 12 Mitarbeitende für Bauarbeiten, Kanalisations-, Grün- und Strassenunterhaltsarbeiten sowie für den Betrieb diverser Entsorgungsstellen der Einwohnergemeinde Wohlen tätig.

Mit dem Kauf des Gebäudes der Fisher Scientific AG erhält die Gemeinde Wohlen zusätzliche Büro- und Lagerflächen, welche vom Werkhof und der Reg. ZSO belegt werden können. Je nach Entwicklung der Organisationen verbleibt eventuell eine flexible Büromietfläche. Eine Aussage dazu ist erst im Rahmen einer genaueren Planung möglich.

Die Einwohnergemeinde ist bereits Eigentümerin der Räume, welche durch die Feuerwehr genutzt werden. Die Feuerwehr hat den zusätzlichen Bedarf an zwei Kommandobüros und einem grösseren Besprechungsraum für Mannschaften bis zu 100 Personen.

Durch die Zusammenlegung würden die Organisationen von folgenden Synergien profitieren:

- Grosser Besprechungsraum für Mannschaften 50-100 Personen
- Pausenraum 15 Personen
- Die Werkstatt der Feuerwehr könnte auch durch die Reg. ZSO genutzt werden
- Waschplatz Fahrzeuge
- Diesel Tankstelle

Die erste Analyse des Raumbedarfs zeigt, dass das Gebäude sinnvoll genutzt werden kann und auch genügend Kapazitäten für die verschiedenen gemeindeeigenen Organisationen Feuerwehr, Zivilschutz und Werkhof aufweist.

Für die Planung der Umbaumassnahmen im Gebäude sowie der Realisierung diverser Material- und Fahrzeugunterstände auf dem Areal sind bei einem positiven Kaufentscheid weitere Abklärungen nötig. Für die weitere Projektierung wird ein Betrag von CHF 50'000.00 beantragt.

#### 4. Kaufpreis

Der Gemeinderat liess eine Marktwertermittlung bei Steuerschätzer Marcel Schmutz, Erlinsbach erstellen. Marcel Schmutz weist in seinem Bericht über die Marktwertermittlung vom 20. Dezember 2013 einen Marktwert des Baurechts von CHF 3'389'000.00 inkl. Heimfallentschädigung für den Erwerb des Gebäudes aus.

In den Verhandlungen ist es dem Gemeinderat gelungen, einen Kaufpreis von CHF 2'800'000.00 zu erzielen. Der Kauf darf als preiswert bezeichnet werden.

#### 5. Objektdaten, Gutachten

|                         |                                                                               |                          |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Baujahr                 |                                                                               | 1990                     |
| Rauminhalt nach SIA 116 | Bürotrakt                                                                     | 4'627 m <sup>3</sup>     |
|                         | Lagerhalle                                                                    | 13'638 m <sup>3</sup>    |
| Nutzflächen             | Bürotrakt                                                                     |                          |
|                         | Hauptnutzfläche                                                               | ca. 570 m <sup>2</sup>   |
|                         | Nebennutzfläche ( <i>Nassräume, Verkehrsflächen, usw.</i> )                   | ca. 400 m <sup>2</sup>   |
|                         | Lagerhalle                                                                    | ca. 1'420 m <sup>2</sup> |
|                         | Parkierung- und Verkehrsfläche Umgebung<br>( <i>ca. 70 Aussenparkplätze</i> ) | ca. 2'570 m <sup>2</sup> |
| Sanierung, Erneuerung   | Anbau, Erweiterung Lagerhalle                                                 | 1999                     |
|                         | Abnahme der Elektroinstallation (Sicherheitsnachweis)                         | 2012                     |



#### **Zustandsbeurteilung, Konstruktion**

Die Zustandsbeurteilung erfolgte mittels einer Besichtigung. Es wurden keine Gebäude- und Konstruktionsteile überprüft, welche verdeckt und unzugänglich waren.

Das zweigeschossige, nicht unterkellerte Gebäude wurde zweckmässig konzipiert. Der Bürotrakt wurde in massiver Bauweise, die Lagerhalle im Ständerbau mit Verkleidung aus Sandwichplatten erstellt. Die Anlage entspricht den damals üblichen Standards und wird als unterhaltsarme Ausführung eingestuft.

Die gesamte Anlage befindet sich in einem guten und nutzbaren Zustand. Im Bürobereich dürften Erneuerungsarbeiten im Ausbaubereich anstehen. An der Gebäudehülle konnten einzelne Schäden und Verunreinigungen festgestellt werden, welche die Funktion jedoch nicht weiter beeinträchtigen.

Flachdach mit Kieseindeckung, Fassaden Verkleidung mit Metallprofilplatten, 2-fach isolierverglaste Holzfenster, Dachkuppen in Kunststoff, Eingangsfront als Metall- / Glaskonstruktion. Die Tore der Halle sind als automatisches Sektionaltor resp. als Rollltor ausgeführt. Als Sonnenschutz sind teilweise Lamellenstoren montiert. Die Installationen der Haustechnik stammen weitgehend aus der Bauzeit.

Die Büroräume sind einfach und zweckmässig ausgestattet. Ausbau mit Teppich-, Novilon- und Plattenbelägen, Verputzarbeiten sowie teilweise herunter gehängten Decken. In der Lagerhalle befinden sich ein Hochregallager und ein zweigeschossiges Kleinmateriallager mit Büro- und Werkraum.

Die Umgebung besteht vorwiegend aus grossen, asphaltierten Verkehrs- und Parkierflächen (ca. 2'570 m<sup>2</sup>; ca. 70 Aussenparkplätze). Für die im angrenzenden Bau befindliche Feuerwehr muss die Durchfahrt jederzeit gewährleistet sein (Wegrecht).

## 6. Kaufvertrag, Folgekosten Baurechtsvertrag

Der Kaufvertrag enthält im Wesentlichen folgende Punkte:

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufobjekt:        | Verwaltungs- & Lagergebäude, Versicherungs-Nr. 3500 (LB 3898.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grundstück:        | Parzelle 3898 Wohlen (AG)<br>Eigentümerin Ortsbürgergemeinde Wohlen<br>Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 12.10.2087.<br>Fläche 6'224 m <sup>2</sup><br>Schöödimatte, Wilstrasse                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grundpfandrechte:  | Grundpfandverschreibung, CHF 100'000.00 (06.05.1997, 003-2173),<br>Grundpfandgläubiger Ortsbürgergemeinde Wohlen<br>Inhaber-Papier Schuldbrief CHF 3'500'000.00 (06.05.1997, 003-2173)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kaufpreis:         | CHF 2'800'000.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Baurechtszins:     | Der Verkehrswert der Baurechtsfläche wurde am 30. September 1988 für die ersten 10 Jahre auf 100.00 CHF / m <sup>2</sup> , somit insgesamt auf CHF 622'400.00 festgesetzt. Nach Ablauf von 10 Jahren wird der Landpreis jeweils für eine weitere Periode von 10 Jahren auf Grund des Landesindex der Konsumentenpreise neu bestimmt. Der so ermittelte neue Landwert wird dann zum jeweiligen Zinsfuss der AKB für 1. Hypotheken verzinst. |
| Landespreis (2014) | CHF 142.40 / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zinssatz (2014)    | CHF 2.75 %<br><br>Mit den oben genannten Faktoren ergibt dies für das ganze Jahr 2014 einen Baurechtszins in der Grössenordnung von CHF 24'373.20. Die Einwohnergemeinde wird jedoch erst ab Übernahme des Grundstückes zahlungspflichtig.                                                                                                                                                                                                 |

Mit der Grundbuchanmeldung geht das Gebäude in das Eigentum der Einwohnergemeinde über und der Schuldbrief wird abgelöst.

Für die Genehmigung des Vertrages ist der Einwohnerrat zuständig. Gegen den Einwohnerratsbeschluss kann das fakultative Referendum ergriffen werden. Der Gemeinderat wird im Namen der Einwohnergemeinde den Kaufvertrag unter Genehmigungsvorbehalt gültig abschliessen.

## 7. Kostenzusammenstellung

### Einmalige Kosten

|                      |     |              |
|----------------------|-----|--------------|
| Kaufpreis            | CHF | 2'800'000.00 |
| Projektierungskredit | CHF | 50'000.00    |

### Jährlich wiederkehrende Kosten

|                          |     |           |
|--------------------------|-----|-----------|
| Baurechtzins (Indexiert) | CHF | 24'373.20 |
|--------------------------|-----|-----------|

Bei einer Übernahme des Gebäudes im Jahr 2014 ist die Einwohnergemeinde nur für einen anteilmässigen Betrag am Baurechtzins zahlungspflichtig.

## 8. Schlussbetrachtung

Der Kauf des Gebäudes der Fisher Scientific AG macht Sinn, weil die Einwohnergemeinde Wohlen bereits Baurechtsnehmerin des angrenzenden Feuerwehr-Gebäudes ist. Synergien sind möglich. Der Regionale Zivilschutz sowie der Werkhof werden über Räumlichkeiten verfügen, welche mit Blick in die Zukunft neue Perspektiven eröffnen.

Die grosse, asphaltierte Verkehr- und Parkierfläche (ca. 2'570 m<sup>2</sup>, ca. 70 Aussenparkplätze) kann bei Grossanlässen auch vom Sportzentrum Niedermatten genutzt werden.

Betreffend der künftigen Nutzung der Bleichi konnten erst rudimentäre Abklärungen getroffen werden. Diese sind Bestandteil der Schulraumplanung geworden. Was den multifunktionalen Raum in der Bleichi anbelangt, soll dieser weiterhin für öffentliche Anlässe aller Art zur Verfügung stehen. Eine wesentliche Änderung wäre zudem nur dann möglich, wenn auch der Einwohnerrat zustimmt.

## 9. Antrag

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgende Anträge:

- 1. Genehmigung des Kaufvertrages vom 23. Mai 2014 zwischen der Fisher Scientific AG, Reinach BL, und der Einwohnergemeinde Wohlen über das selbständige und dauernde Recht Wohlen 3898.1 (Baurecht), beinhaltend das Verwaltungs- und Lagergebäude Wilstrasse 57 mit Umgelände, für CHF 2.8 Mio.**
- 2. Zustimmung zur Übernahme sämtlicher dinglicher und obligatorischer Pflichten der Einwohnergemeinde Wohlen gegenüber der Ortsbürgergemeinde Wohlen gemäss Baurechtsvertrag vom 30. September 1988 sowie dem Baurechtsaufteilungsvertrag vom 26. November 1996.**
- 3. Genehmigung eines Kredites von CHF 50'000.00 für die Umnutzungsplanung des im Baurecht erworbenen Verwaltungs- und Lagergebäudes Wilstrasse 57.**

Freundliche Grüsse

**Gemeinderat Wohlen**



Walter Dubler  
Gemeindeammann



Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

#### Beilage

- Kaufvertrag vom 23. Mai 2014
- Situationsplan

#### Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien