

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

Einwohnerrat

5610 Wohlen

Wohlen, 31. Oktober 2005

Bericht und Antrag 10140

Genehmigung des Vorvertrags zum Abschluss eines Kaufvertrags zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Feldmann-Immobilien AG, Muri, betreffend Parzelle 607, im Halte von 31,57 ar, an der Bahnhofstrasse, zu Fr. 750.--/m²

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wohlen ist Eigentümerin von

Grundbuch Wohlen Nr. 4394, Plan 28, Parzelle 607
31,57 ar Gebäudeplatz, Garten und Umgelände, Bahnhofstrasse

Sie hat das Grundstück mit Kaufvertrag vom 18. April 1988 von der Schweizerischen Eidgenossenschaft, PTT Betriebe, zum Preis von Fr. 2'367'750.— bzw. Fr. 750.--/m² erworben. Nutzen- und Schadenübergang sowie Zahlungstermin wurden auf den 1. September 1990 vereinbart.

Der Einwohnerrat hat dem Kauf am 9. Mai 1988 zugestimmt und die Stimmberechtigten haben das Geschäft am 25. September 1988 sanktioniert.

Das Areal beherbergte das Provisorium des Postamts 1 bis zur Eröffnung der neuen Post an der Aargauerstrasse am 9. November 1987. Anschliessend dienten die provisorischen Bauten noch der Hypo Aargau. Die Bauten waren nicht Bestandteil des Kaufvertrags und wurden von der früheren Eigentümerin beseitigt.

Gemäss damaliger Vorlage war es ein „offenes Geheimnis, dass das Kaufsobjekt als Standort für einen eventuellen Saalbau zur Diskussion steht“ (Zitat). Doch beantragte der Gemeinderat den Landkauf unabhängig der Saalbaufrage zwecks Schaffung von Landreserven.

Es wurde dann tatsächlich die Errichtung eines Saalbaus auf dem Areal geplant. Die Realisierung eines Projektes wurde aber schliesslich von den Stimmberechtigten abgelehnt und die Saalbaufrage anders gelöst (Kauf des Casinos).

Die Parzelle wird zur Zeit durch die Gemeinde als Parkplatz genutzt und bewirtschaftet:

- Seite Bahnhofstrasse befinden sich 14 Parkfelder. Die Auslastung ist mittelmässig.
- Seite Aargauerstrasse hat es 40 Parkfelder. 7 davon sind dauervermietet. Die übrigen Felder sind nur mässig ausgelastet. Zudem ist die Zufahrt für diesen Platz nur bis 20.00 Uhr gestattet. Die Ausfahrt ist jederzeit möglich. Es handelt sich dabei um Auflagen aus dem seinerzeitigen Baubewilligungsverfahren (Einsprachen aus der Nachbarschaft).
- Der Ertrag aus Dauervermietung beträgt rund Fr. 6'500.--/Jahr. Die zentralen Parkuhren generieren einen Jahresertrag in der Grössenordnung von Fr. 25'000.--.

Das Grundstück steht in der Bestandesrechnung per 31.12.2004 mit Fr. 2'175'400.— bzw. Fr. 689.--/m² zu Buche.

2. Landpolitik des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, Liegenschaften, welche die Gemeinde nicht für eigene Zwecke benötigt oder die nicht als strategische Landreserven dienen, zu veräussern, damit sie sinnvoll überbaut und genutzt werden können. Er will damit die Entwicklung unserer Gemeinde fördern.

Als strategische Landreserven bezeichnet der Gemeinderat die beiden erst kürzlich erworbenen Grundstücke Isler-Areal und Merkur-Areal. Sie liegen beide mitten im Zentrum und sind für spätere Bedürfnisse der Gemeinde reserviert.

Für die Parzelle 607 an der Bahnhofstrasse kann der Gemeinderat jedoch kein gemeindeeigenes Bedürfnis ausmachen, nachdem ein Saalbau nicht mehr aktuell ist. Zudem ist es wenig sinnvoll, an dieser guten Lage im Bereich von Bahnhof und Bahnhofstrasse wertvolles Bauland lediglich als Parkplatz zu nutzen. Es soll vielmehr zur Überbauung freigegeben werden. Nicht für irgend eine Überbauung, sondern eine solche, welche das Geschäftszentrum im Bereich Bahnhof/Bahnhofstrasse ergänzt und aufwertet.

3. Kaufsangebot

Mit Schreiben vom 13.07.2005 offerierte die Feldmann-Immobilien AG, Muri, den Kauf des Grundstücks zum Preis von Fr. 750.--/m². Nach Kenntnisnahme der Absichten der Bewerberin und auf Grund der erzielten Verhandlungsergebnisse (siehe hienach) entschloss sich der Gemeinderat, auf das Angebot einzutreten und den beiliegenden Vorvertrag abzuschliessen.

4. Absicht der Käuferin / Einbezug der Gemeinde

Die Käuferin beabsichtigt eine zonenkonforme (Kernzone) Überbauung des Vertragsobjektes. Sie will dafür mit verschiedenen Architekten einen Studienauftrag durchführen. Die Bewertung der einzureichenden Projektstudien und die Auswahl des zu realisierenden Überbauungsprojektes werden durch eine eigens dafür zu bildende Jury vorgenommen. Die Käuferin räumt der Einwohnergemeinde Wohlen das Recht ein, in die zu bildende Jury zwei stimmberechtigte Vertreter zu delegieren, welche vom Gemeinderat ernannt werden.

5. Eine Option für die Gemeinde

Gemäss Vorvertrag verlangt die Einwohnergemeinde, dass bei den Projektstudien für die Überbauung des Vertragsobjektes eine separate, öffentlich zugängliche unterirdische Tiefgarage für ca. 50 – 100 Autoparkplätze auf Kosten der Käuferin geplant wird.

Die Käuferin räumt der Einwohnergemeinde Wohlen das Optionsrecht ein, diese Tiefgarage käuflich zu erwerben und zu bewirtschaften. Sobald das für die Ausführung bestimmte Überbauungsprojekt vorliegt, hat die Käuferin der Einwohnergemeinde Wohlen ein schriftliches Kaufsangebot für die Tiefgarage zu unterbreiten. Die Einwohnergemeinde hat dann innert drei Monaten zu entscheiden, ob sie das Optionsrecht für den Kauf der Tiefgarage ausüben will.

Wir möchten darauf hinweisen, dass es im heutigen Moment lediglich um die Einräumung des Optionsrechts geht. Die Ausübung dieses Rechts ist in einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

Bei der Aushandlung des Optionsrechts für die Tiefgarage hat sich der Gemeinderat auf vorhandene Planungsgrundlagen gestützt und auch „visionäre“ Gedanken einfließen lassen:

- Der Verkehrsrichtplan 1996 postuliert eine verkehrsarme Bahnhofstrasse. Unter den Folgerungen für die Parkierung steht dazu:

Bei den Neubauten und Parkieranlagen sind die geplanten Fussgängerzonen zu berücksichtigen (Bahnhofstrasse kurz- bis mittelfristig, Zentralstrasse längerfristig zusammen mit der Option Südumfahrung/durchgehende Aargauerstrasse). Zufahrten haben rückwärtig zu erfolgen und wo dies nicht möglich ist, sind Gemeinschaftsparkieranlagen mit direkten Anschlüssen an eine der Hauptsammelstrassen vorzusehen.

- Betreffend Aargauerstrasse enthält der Verkehrsrichtplan zwar lediglich die Forderung nach Trasseefreihaltung als Option für künftige Generationen. Mit der vom Gemeinderat unterstützten Absicht der BDWM Transport AG, die Haltestelle beim Bahnhof zu verlegen und die Bahn in den Bahnhof bzw. in den Bereich des heutigen Güterschuppens einfahren zu lassen, rückt jedoch die Option für eine durchgehende Aargauerstrasse in eine nähere Zukunft.
- Der Gemeinderat stellt sich vor, dass das Geschäftszentrum Bahnhofstrasse mit der geplanten Überbauung neue Impulse erhalten wird und weitere Investitionen folgen werden. Damit und in Verbindung mit einer durchgehenden Aargauerstrasse wird das Thema verkehrsarme Bahnhofstrasse mit Schaffung von neuen Parkieranlagen aktuell werden.

6. Weitere Details des Vertrages

- Mit der Unterzeichnung des Vorvertrags hat die Käuferin eine Kaufpreisanzahlung von Fr. 50'000.—geleistet.
- Die Käuferin verpflichtet sich, spätestens innert 18 Monaten seit Rechtskraft des Beschlusses des Einwohnerrats über die Genehmigung des Vorvertrags ein Baugesuch für die Erschliessung und die Überbauung des Vertragsobjekts mit zonenkonformen Bauten einzureichen. Tut sie dies nicht, kann die Einwohnergemeinde vom Vorvertrag zurücktreten und die Kaufpreisanzahlung von Fr. 50'000.—als Konventionalstrafe bzw. Reuegeld beanspruchen.
- Beide Parteien verpflichten sich zum Abschluss des Hauptkaufvertrags innerhalb von 90 Tagen seit Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Erschliessung und Überbauung des Vertragsobjekts.
- Die Käuferin hat bis zum Abschluss des Hauptkaufvertrags unwiderrufliche Bankzahlungsversprechen für die Finanzierung des Kaufpreisrestbetrags von Fr. 2'317'750.—vorzulegen.
- Sollte die Käuferin zum Abschluss des Hauptkaufvertrags nicht Hand bieten, obwohl die Voraussetzungen erfüllt sind oder die Sicherstellung des Kaufpreises nicht leisten, wird eine Konventionalstrafe von Fr. 50'000.—fällig.
- Sollte innert 2 Jahren nach Baugesuchseingabe keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, können beide Parteien entschädigungslos vom Vorvertrag zurücktreten. In begründeten Fällen können die Parteien eine Fristverlängerung vereinbaren.
- Die heutige Käuferin, Feldmann-Immobilien AG, ist berechtigt, an ihrer Stelle einen Dritten in den vorstehenden Vorvertrag eintreten zu lassen und den Hauptkaufvertrag an ihrer Stelle durch diesen Dritten als Käufer abschliessen zu lassen. Dabei gelten für diesen Dritten die gleichen Bedingungen, Voraussetzungen und Vereinbarungen.

7. Meinung des Gemeinderates

Ein Investor ist bereit, auf mehr oder weniger brach liegendem Land in der Kernzone eine qualitativ hochstehende Geschäftsüberbauung zu realisieren. Er räumt der Gemeinde bei der Auswahl des Projekts ein Mitspracherecht ein. Ähnlich wie im Dorfzentrum kann die geplante Überbauung Signalwirkung für weitere Investitionen haben. Damit steigt die Attraktivität und Qualität des Geschäftszentrums Bahnhofstrasse. Die Gemeinde ist aufgerufen, solche Investitionstätigkeiten zu fördern. Hier kann sie es tun, indem sie Land abgibt, welches sie nicht für eigene Bedürfnisse braucht.

Der offerierte Kaufpreis ist angemessen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der beantragte Landverkauf im Interesse der Gemeinde ist und bittet Sie um Zustimmung.

Antrag

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

Der Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Feldmann-Immobilien AG, Muri, betreffend Parzelle 607, im Halte von 31,57 ar, an der Bahnhofstrasse, zu Fr. 750.--/m², total Fr. 2'367'750.--, sei zu genehmigen und es sei der Gemeinderat zu ermächtigen, den späteren Hauptkaufvertrag abzuschliessen.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Daniela Betschart, Gemeindeschreiber-Stv.

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse
- Feldmann-Immobilien AG, 5630 Muri

Beilage

- Vertragskopie mit Situationsplan