

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

28. Mai 2018

Bericht und Antrag 14013

Entwicklung Gewerbegebiet Wil/Huebächer:

- 1. Genehmigung Verpflichtungskredit für die Erschliessungsplanung und die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Landumlegung**
 - 2. Bewilligung Kauf von fünf Parzellen**
-

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die von der Gemeinde beantragte Einzonung für die Erweiterung der Gewerbezone wurde vom Grossen Rat im August 2013 abgelehnt. Die Einwohnergemeinde Wohlen verfügt über keine eigenen grösseren Grundstücke mehr, welche für Neuansiedlungen oder zur Weiterentwicklung von ortsansässigen Unternehmungen zur Verfügung gestellt werden können. 14'330 m² Gewerbeland im Wil/Huebächer sollen nun durch die Einwohnergemeinde Wohlen erworben und für Entwicklungen des ansässigen Gewerbes sowie Neuansiedlungen erschlossen werden.

Im Gebiet Wil/Huebächer (Gewerbezone) befinden sich mehrere Parzellen im Eigentum von privaten Grundeigentümern und der Ortsbürgergemeinde Wohlen (OBG). Alle Parzellen sind eingezont, aber noch nicht erschlossen. Deshalb wurde gemäss Bauzonenplan (RRB 26. März 2014) für dieses Gewerbegebiet eine Sondernutzungspflicht (Erschliessungsplan oder Gestaltungsplan) festgesetzt.

Die Erschliessung von Gewerbeland erfolgt nach §17 Erschliessungsplan des kantonalen Baugesetzes (BauG). Gemäss den Richtlinien und Empfehlungen zur Nutzungsplanung kann der Erschliessungsplan durch private Grundeigentümer oder den Gemeinderat eingereicht werden.

2. WIRTSCHAFTSRAUM UNTERES BÜNZTAL

Der Wirtschaftsraum Wohlen/Villmergen ist für die Region unteres Bünztal von grosser Bedeutung. Der Grossteil der Arbeitsplätze der Region ist hier angesiedelt und somit nimmt Wohlen auch in diesem Bereich die Funktion als Regionalzentrum wahr. Im Vergleich zu anderen Regionen im Aargau wächst die Wirtschaft im Freiamt eher überdurchschnittlich. Klar überdurchschnittlich nimmt vor allem die Anzahl der Beschäftigten zu.

Die Wertschöpfung pro Vollbeschäftigtenäquivalent (VZÄ) ist im kantonalen Vergleich eher tief. Im kantonalen Vergleich sind in der Region die Branchen Gummi & Kunststoff, Logistik, Baubranche sowie Grosshandel klar überdurchschnittlich vertreten. Dies sind jeweils auch Branchen, welche absolut gesehen eine grosse Anzahl an Beschäftigten in der Region stellen. Der Flächenbedarf dieser Branchen ist eher hoch.

Im gesamten unteren Bünztal und insbesondere in Wohlen stehen nur noch sehr wenige Flächen in Gewerbe- oder Industriezonen zur Verfügung. Grössere Flächen sind kaum mehr verfügbar und die Ansiedlung neuer Unternehmungen oder auch die Entwicklung bereits ansässiger Unternehmungen wird dadurch erschwert.

3. ZIELSETZUNGEN ERSCHLIESSUNG

Für den Gemeinderat ist es von grosser Bedeutung, dass im Wirtschaftsraum unteres Bünztal Gewerbetreibenden ausreichend und vor allem erschlossenes Gewerbeland zur Verfügung gestellt und damit das Wachstum aufgefangen werden kann. Hierfür soll mit der Erschliessung die Überbaubarkeit im Gewerbegebiet Wil/Huebächer ermöglicht werden.

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag von erschliessungswilligen Grundeigentümern erschliessen zu lassen. Aufgrund der bisherigen Besprechungen mit den Eigentümern liegt nicht von allen eine Zustimmung zur Erschliessung vor. Dies wäre jedoch Voraussetzung für eine private Erschliessung. Für den geplanten Erschliessungsplan wählt der Gemeinderat somit das öffentlich-rechtliche Verfahren und übernimmt dabei die Federführung.



Auszug Bauzonenplan (Beschluss Einwohnerrat: 4. November / RRB: 26. März 2014)

Das Planungsgebiet ist wie folgt abgegrenzt:

Im Südwesten:	durch die SBB-Linien Lenzburg-Rotkreuz
Im Nordwesten:	durch die bereits überbaute Industriezone «Wilermoos»
Im Nordosten:	durch die Wilstrasse, bzw. die bereits überbauten Wohnzonen W2 und W3
Im Südosten:	durch die Allmendstrasse, bzw. die teilüberbaute Wohnzone W3

Am 13. März 2017 hat der Gemeinderat den Start der Erschliessungsplanung und die Durchführung eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens zur Erschliessung von Gewerbeland im Wil/Huebächer beschlossen. Über den Planungsentscheid, das weitere Vorgehen und die Einholung von Projektierungs- und Verpflichtungskredit zur Realisierung wurden die betroffenen Grundeigentümer im Erschliessungsperimeter informiert.

4. ERSCHLIESSUNGSPLANUNG UND ÖFFENTLICH-RECHTLICHE LANDUMLEGUNG

Der Erschliessungsplan bezweckt Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen festzulegen und das hierzu erforderliche Land auszuscheiden. Mit der Erstellung eines Erschliessungsplanes und der Durchführung einer Landumlegung werden folgende Ziele verfolgt:

Umsetzung der Erschliessungspflicht gemäss kantonalem Baugesetz § 33 (BauG, SAR 713.100)
Bereitstellung von Gewerbeland für Neuansiedlungen und ortsansässige Gewerbetreibende
Möglichkeit der Etappierung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer

Die Strassenparzellen Nr. 3841 (Flurweg entlang SBB), 3867 und 3871 (Wilstrasse) sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen und umschliessen den Perimeter für den Erschliessungsplan.

Die verkehrstechnische Haupteerschliessung für das bestehende Gewerbegebiet Wil/Huebächer erfolgt ab der Nutzenbachstrasse K 265 (Kantonsstrasse) über die Wilstrasse (Gemeindestrasse). Die Barriere (Regelung Zufahrt Wohnquartier Wil) ist wesentlicher Bestandteil der Erschliessung und muss bestehen bleiben. Die Massnahme AO. 7.11 «Unterführung SBB» für den Langsamverkehr (Wilerzelgstrasse-Allmendstrasse) aus dem Agglomerationsprogramm Aargau Ost, 1. Generation, ist im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Entwässerung und Werkleitungen

Mit dem Start der Planung werden die abwassertechnischen Bedürfnisse durch die Abteilung Tiefbau und Verkehr festgelegt und die werkleitungstechnischen Vorgaben bei sämtlichen Werken eingeholt.

Ortsbürgergemeinde (OBG)

Die Zukunft der Schrebergärten in der Gewerbezone ist durch die Ortsbürgergemeinde festzulegen. Im Rahmen des Erschliessungsplanverfahrens sind mögliche Ersatzstandorte zu prüfen. Die Pachtverträge laufen bis Oktober 2020.

Private Grundeigentümer

Die Erschliessung der Gewerbeparzellen erfolgt mittels Erschliessungsplan §§16 ff. BauG im öffentlich-rechtlichen Verfahren durch die Gemeinde Wohlen. Bei der Realisierung der Erschliessung soll eine Etappierung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer berücksichtigt werden.

4.1 Planungskosten für Erschliessungsplanung und Landumlegung

Die Kosten für die Erschliessung Wil/Huebächer sind im aktuellen Finanzplan 2019 – 2028 abgebildet.

Planungskosten	CHF (inkl. MWST)
Erschliessungsplanung	43'000
Landumlegung	29'000
Projektmutation / Nachführungsgeometer	9'000
Nebenkosten, Reprokosten, etc.	5'000
Total Aufwand	86'000

4.2 Folgekosten für Projektierung und Realisierung

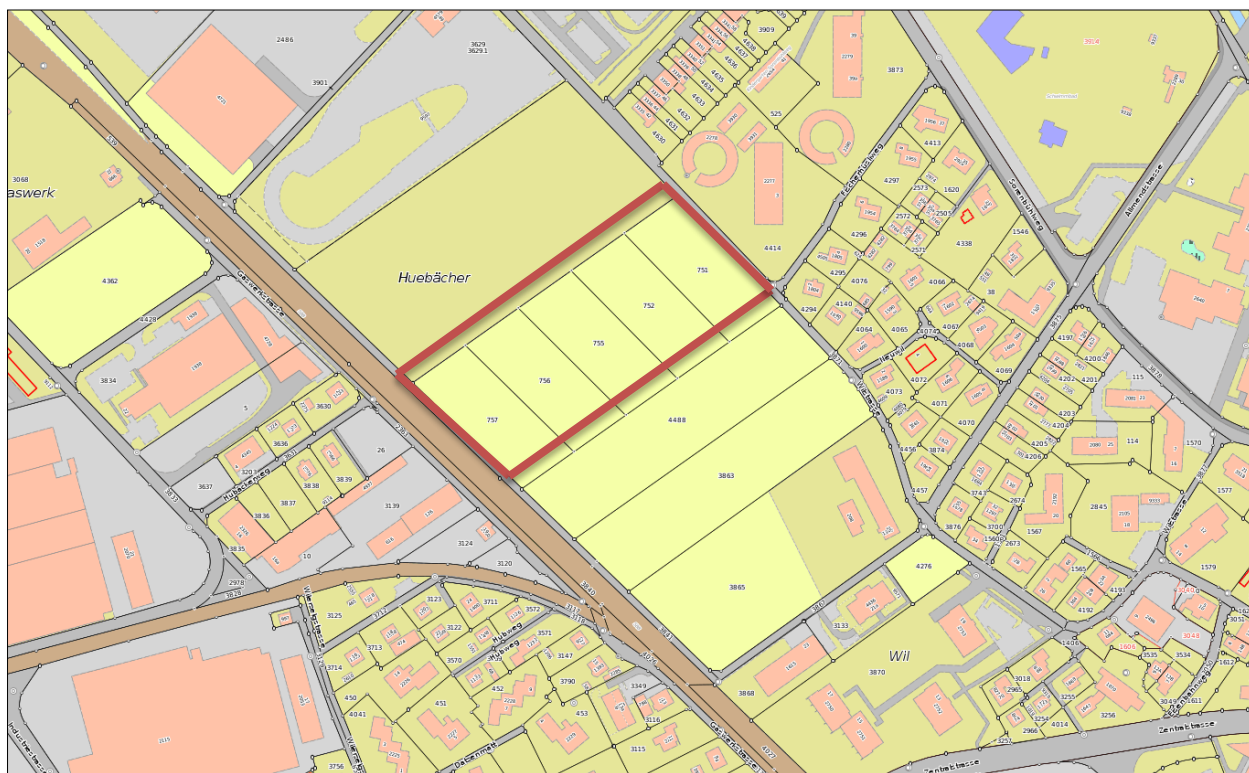
Die Planungsleistungen für Bauprojekt und Auflageprojekt (Projektierung/SIA-Phasen 32 und 33) sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bericht und Antrags. Im Frühling 2019 kann der Einwohnerrat über den Projektierungskredit und im Anschluss über ein allfälliges Bauprojekt befinden. Im Herbst 2019 soll dem Einwohnerrat der entsprechende Verpflichtungskredit (SIA Phasen 41 und 51 bis 53) vorgelegt werden. Die Finanzierung der Erschliessung erfolgt durch die Gemeinde. Die Kosten/Perimeterbeiträge für die gesamte Erschliessung (Planung, Realisierung) werden dabei den Beteiligten je nach Massgabe der ihnen erwachsenden Vor- und Nachteile auferlegt und zu gegebener Zeit in Rechnung gestellt.

5. KAUF GEWERBELAND

Das Ziel einer aktiven Gewerbelandpolitik durch die Gemeinde Wohlen ist es, die Wirtschaftsstrukturen positiv zu steuern und damit den Wirtschaftsraum im unteren Bünztal und spezifisch in Wohlen zu stärken. Für die Einwohnergemeinde Wohlen besteht nun die Möglichkeit, für eine nachhaltige Entwicklung im Gewerbegebiet Wil/Huebächer zu sorgen. Durch den Landerwerb von 14'330 m² kann die Projektentwicklung zur Erschliessung des Gewerbelandes und die künftige Ansiedlung von wertschöpfungsintensiveren Arbeitsplätzen durch die Gemeinde positiv beeinflusst und gefördert werden.

Die Einwohnergemeinde Wohlen verfügt über keine eigenen Grundstücke, welche dem Gewerbe für Neuansiedlungen oder allenfalls zur Weiterentwicklung von ortsansässigen Unternehmungen zur Verfügung gestellt werden können. Aufgrund der stetig knapper werdenden Landressourcen wird die Verfügbarkeit von Gewerbeland einer der zentralen Standortfaktoren werden. Wie die Auswertungen der Wirtschaftsdaten zeigen, ist die Wertschöpfung pro Vollzeitäquivalenz (VZÄ) im unteren Bünztal aufgrund der Branchenstruktur unterdurchschnittlich.

Für die Vorbereitung des vorliegenden Kaufgeschäfts nahm der Gemeinderat mit der kantonalen Standortförderung (Aargau Services) Kontakt auf, um das Potential des Areals abzuklären. Die Einschätzungen bestätigen, dass für die Entwicklung der Wirtschaftsstrukturen (Neuansiedlung oder Entwicklung ansässiger Unternehmen) verfügbare Flächen und Liegenschaften von zentraler Bedeutung sind. Je grösser die Flächen im Eigentum, desto grösser sind die Steuerungsmöglichkeiten. Die verkehrliche Anbindung, ebenfalls ein wichtiger Standortfaktor des Areals, ist sowohl für den Individualverkehr wie den öffentlichen Verkehr sehr gut.



5.1 Kaufpreis

Der Gemeinderat wurde Ende 2017 über mögliche Landverkäufe durch private Grundeigentümer in Kenntnis gesetzt. In der Folge wurden Verhandlungen mit den Lander Eigentümern aufgenommen und ein Angebot für die fünf zum Verkauf stehenden Parzellen von CHF 250.00/m² für 14'330 m² unerschlossenes Gewerbeland ausgehandelt. Für sämtliche Notariats- und Grundbuchkosten haften die Parteien solidarisch und werden von diesen je zur Hälfte getragen.

Die Kosten für den Landerwerb sind im aktuellen Finanzplan 2019 – 2028 nicht abgebildet. Der Wert der Parzellen wird im Finanzvermögen der Einwohnergemeinde bilanziert.

Landerwerb / Kauf durch Einwohnergemeinde Wohlen	CHF (inkl. MWST)
Kaufvertrag Parzelle Nr. 751 – gemäss vorliegendem Entwurf Kaufvertrag (Beilage 1)	716'500
Kaufvertrag Parzelle Nr. 752 – gemäss vorliegendem Entwurf Kaufvertrag (Beilage 2)	716'500
Kaufvertrag Parzelle Nr. 755 – gemäss vorliegendem Entwurf Kaufvertrag (Beilage 3)	716'500
Kaufvertrag Parzelle Nr. 756 – gemäss vorliegendem Entwurf Kaufvertrag (Beilage 4)	716'500
Kaufvertrag Parzelle Nr. 757 – gemäss vorliegendem Entwurf Kaufvertrag (Beilage 5)	716'500
Gesamtbetrag Einwohnergemeinde Wohlen	3'582'500

5.2 Folgekosten Realisierung Erschliessung

Für die erforderliche Erschliessung ist mit einem Perimeter-Beitrag von rund CHF 80.00 bis 100.00/m² zu rechnen. Dies ergibt einen künftigen Landpreis für erschlossenes Gewerbeland von CHF 330.00 bis 350.00 pro m². Die knappe Verfügbarkeit von erschlossenem Gewerbeland wirkt sich zudem positiv auf den künftigen Landpreis aus.

Für die Parzellen Nr. 751, 752, 755, 756 und 757 wie auch für alle weiteren Parzellen (inkl. Schrebergärten) im Erschliessungssperimeter für das Gewerbegebiet Wil/Huebächer, besteht kein Eintrag im kantonalen Kataster der belasteten Standorte.

Die Abgeltung der Mehrwertabgabe für die Parzellen Nr. 756 und 757 wird beim Verkauf der Vertragsobjekte grundsätzlich zur Zahlung fällig und mittels einer separaten Vereinbarung geregelt.

6. WEITERES VORGEHEN / TERMINPLAN

Die Entwicklung Gewerbegebiet Wil/Huebächer wird gemäss folgendem Terminplan verfolgt:

Terminplan / Realisierung	Weiteres Vorgehen
25. Juni 2018	Genehmigung Bericht und Antrag im Einwohnerrat ► Erschliessungsplan und Landumlegung ► Landkauf Gewerbeland
bis Herbst 2018	Erarbeitung Erschliessungsplan / Entwurf SNP
bis Frühling 2019	öffentlich-rechtliches Verfahren / Landumlegung ► Erschliessungsplan in Rechtskraft
Frühling 2019	Freigabe «Projektierungskredit» durch Einwohnerrat ► Bauprojekt und Auflageprojekt (SIA Phasen 32 und 33)
bis Herbst 2019	Erarbeitung Bau- / Auflageprojekt ► mit Kostenvoranschlag (+/- 10%)
Herbst 2019	Freigabe «Verpflichtungskredit» durch Einwohnerrat ► Realisierungs- / Baukredit (SIA Phasen 41 und 51 bis 53)
Herbst 2019	Öffentliche Planaufgabe «Auflageprojekt»
2020 und 2021 Realisierung	Baustart, je nach Eingang von Einwendungen

7. SCHLUSSBETRACHTUNGEN

Mit der Festsetzung der Sondernutzungsplanpflicht erfolgte die Weichenstellung für eine zweckmässige Erschliessung im Gewerbegebiet Wil/Huebächer. Für den Gemeinderat ist es von grosser Bedeutung, dass den Gewerbetreibenden ausreichend und vor allem erschlossenes Gewerbeland zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Landwert von CHF 250.00/m² für unerschlossenes Gewerbeland (14'330 m²) ist fair und realistisch. Mit dem Kauf von Gewerbeland kann die Einwohnergemeinde bei der Ansiedlung von Gewerbetreibenden entsprechend Einfluss nehmen und es bestehen wesentlich mehr Möglichkeiten bei der Planung und Umsetzung der Erschliessungsanlagen sowie der Gewerbebauten.

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag von erschliessungswilligen Grundeigentümern erschliessen zu lassen. Aufgrund der bisherigen Besprechungen liegt nicht von allen Eigentümern eine Zustimmung zur Erschliessung vor. Aus diesem Grund wählt der Gemeinderat das öffentlich-rechtliche Verfahren und übernimmt die Federführung für die Erschliessung.

8. ANTRÄGE

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

-
1. **Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Erschliessungsplanung und die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Landumlegung im Gesamtbetrag von brutto CHF 86'000 (inkl. 7.7% MWST).**
 2. **Bewilligung Kauf der Parzellen Nr. 751, 752, 755, 756, 757 mit einer gesamten Fläche von 14'330 m² für einen Kaufpreis von je CHF 250.00/m² für Total CHF 3'582'500.**
-

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilage

- Kaufvertrag Parzelle Nr. 751 (Beilage 1)
- Kaufvertrag Parzelle Nr. 752 (Beilage 2)
- Kaufvertrag Parzelle Nr. 755 (Beilage 3)
- Kaufvertrag Parzelle Nr. 756 (Beilage 4)
- Kaufvertrag Parzelle Nr. 757 (Beilage 5)

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Bereich Finanzen & Ressourcen
- Bereich Planung, Bau und Umwelt