

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon +41 56 619 91 10, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

23. Januar 2023

Motion betreffend Vergabe des gesamten Jacob Isler-Areals an einen einzelnen Investor – Antrag auf Nichtüberweisung

Geschäftsnummer:	15034
Motionäre:	Mergim Gutaj, SP, Valentin Meier, SP, Patrick Schmid, Grüne, Harry Lütolf, Die Mitte, Laura Pascolin, SP
Eingang:	24. August 2022

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. GRUNDSATZ

Der Gegenstand der Motion muss, gemäss § 21 Abs. 2 der Gemeindeordnung und § 37 Abs. 2 des Geschäftsreglements des Einwohnerrates, in die Zuständigkeit des Einwohnerrates oder der Stimmberechtigten fallen.

Jedes Mitglied des Einwohnerrates kann mit schriftlicher Eingabe an das Präsidium des Einwohnerrates verlangen, dass der Gemeinderat einen Auftrag gemäss der Motion umsetzt und dem Einwohnerrat die dafür erforderlichen Anträge unterbreitet.

Innert sechs Monaten seit Einreichung der Motion beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Überweisung bzw. die Nichtüberweisung. Seine Haltung dazu gibt der Gemeinderat vorgängig, mit der Zustellung der Traktandenliste, bekannt.

2. MOTION 15034

2.1 Antrag

«Der Gemeinderat wird beauftragt, das im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen stehende Jacob Isler-Areal, Grundbuch-Nr. Wohlen/2716, in seiner Gesamtfläche von 7'490 m² baldmöglichst im Baurecht einem Investor anzubieten.»

2.2. Begründung

Über dem Jacob Isler-Areal liegt ein rechtsverbindlicher Gestaltungsplan. Zudem hat der Einwohnerrat beschlossen, dass dieses Areal nur im Baurecht zu vergeben ist.

Den Motionären wurde zugetragen, dass ein Investor gewillt ist, das Jacob Isler-Areal in seiner Gesamtheit im Baurecht zu übernehmen und das Areal schnellstmöglich gemäss Gestaltungsplan zu überbauen. Hierbei sollen auch bedeutende Gebäudeflächen für das lokale Gewerbe angeboten werden. Auf Wunsch könnte auch der Einwohnergemeinde Raum angeboten werden.

Mit der Realisierung aus einer Hand kann der Gestaltungsplan optimal umgesetzt werden, können Auseinandersetzungen von unterschiedlichen Bauherren ausgeschlossen und können die Bauzeiten auf dem gesamten Areal möglichst kurzgehalten werden.

Mit einer Annahme der vorliegenden Motion kann die grösstmögliche Wertschöpfung aus dem gemeindeeigenen Land erzielt werden und können auf dem Jacob Isler-Areal äusserst attraktive Wohneinheiten für zahlungskräftige Steuerzahlerinnen und Steuerzahler realisiert werden.

3. ERKLÄRUNG DES GEMEINDERATES

3.1 Zuständigkeiten

Gemäss §37 des Gemeindegesetzes und §25 i.V.m. §31, Ziff. 1. der Gemeindeordnung obliegt dem Gemeinderat die Vorbereitung aller Geschäfte, deren Beschlussfassung in die Zuständigkeit der Gesamtheit der Stimmberechtigten und des Einwohnerrates fallen. Er lässt dem Einwohnerrat Bericht und Antrag zukommen.

Der Einwohnerrat beschliesst nach § 28 Abs. 2, Ziff. 5 der Gemeindeordnung über Grundstücksverkäufe bis CHF 2'000'000, über Abgabe von Baurechten, wenn der kapitalisierte Baurechtszins CHF 2'000'000 oder weniger beträgt und über Grundstücktauschverträge von CHF 2'000'000 oder weniger.

Die Aufgaben und Kompetenzen von Gemeinderat und Einwohnerrat sind damit klar abgegrenzt. Die Exekutive (der Gemeinderat) bereitet die Geschäfte vor, die Legislative (der Einwohnerrat) beschliesst darüber. Bereits mit der Motion 14002, Vergabe des Jacob Isler-Areals an Dritte zur Nutzung im Baurecht, wurden die Kompetenzen des Gemeinderats beschnitten, indem sie die Möglichkeit einer optimalen Vergabe (Verkauf oder Baurecht) für ein spezifisches Areal, ungeprüft der Zweckmässigkeit des Vorgehens, auf die Vergabe im Baurecht beschränkt.

Eine Verpflichtung des Gemeinderats zur Vergabe des Areals an einen oder mehrere ganz konkrete Baurechtsnehmer, ungeprüft davon, ob es nicht weitere, für die Gemeinde im Sinne der Wahrung der öffentlichen Interessen insgesamt vorteilhaftere Baurechtsnehmer gäbe und ob eine Teilvergabe aufgrund des für das Jacob Isler-Areal geltenden Gestaltungsplans machbar und sinnvoll ist und im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegt, erscheint willkürlich. Eine rechtsgleiche Behandlung möglicher weiterer Baurechtsinteressenten, allenfalls z.B. auch die Vergabe an andere Gewerbetreibende aus der Gemeinde, wird damit zum Vorherein ausgeschlossen.

Der Gemeinderat nimmt Interessensbekundungen allfälliger Investoren, welche sich an die Motionäre gewandt haben, gerne entgegen.

3.2 Gestaltungsplan – Auswirkungen auf die Realisierung

Der rechtsgültige Gestaltungsplan und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften (SNV) enthalten insbesondere in den § 15 bis § 19 eine Reihe von Auflagen, welche nur bei einer koordinierten Planung und Realisierung der Überbauung aus einer Hand umsetzbar sind:

- Die Revitalisierung der Bünz und die Gestaltung des öffentlichen Freiraums des Bünzufers, § 15 SNV, können nur aus einer Hand erfolgen und müssen gemäss § 15 Abs. 4 SNV zwingend bereits mit der ersten Bauetappe realisiert werden.
- Die Umgebungsgestaltung ist über den ganzen Perimeter und über alle allfälligen Bauetappen hinweg gemäss den Festlegungen des Situationsplans und gestützt auf das Richtprojekt auszuführen (§ 16 Abs. 1 SNV). Auch das lässt sich nur koordiniert aus einer Hand sicherstellen.
- Die Räumliche Gliederung und Materialisierung der Höfe sind auf die jeweilige Nutzung der angrenzenden Erdgeschosse abzustimmen (§ 16, Abs. 4 SNV). Das heisst, es sind die Nutzungen der angrenzenden Erdgeschosse der Bauten auf den jeweils zwei benachbarten Baufeldern zu berücksichtigen. Mit zwei oder mehreren Investoren und einem nicht abgestimmten Planungs- und Bauprogramm lässt sich das nicht umsetzen.
- Der öffentliche Freiraum zwischen den Gebäuden und der «Stadtmauer» auf der Ostseite ist erkennbar als eine konzeptionelle Einheit zu gestalten und in der gesamten Fläche öffentlich zugänglich zu halten (§16 Abs. 7 SNV).
- Bauten und Anlagen sind aufeinander abzustimmen und sorgfältig zu gestalten (§ 17 Abs. 1). Für Um- und Ausbauten des Perimeters sind ökologische Anforderungen (Grünraum, Wasserhaushalt, Energieeffizienz, Baumaterialien, Gesundheit) zu erfüllen, welche gesamthaft im oberen Bereich des Standes der ökologischen Innovation und Leistung liegen und im Minimum dem Minergie®-Standard ebenbürtig sind. Als Bestandteil der Baueingabe ist ein Konzept Ökologie einzureichen (§ 18 Abs. 1), welches der Gemeinderat durch ein Fachgutachten beurteilen lassen muss (§ 18 Abs. 2). Auch das kann nicht partiell für einzelne Baufelder, sondern muss über das Ganze Areal erfolgen.
- Der Gemeinderat muss auch die Bauprojekte im Perimeter auf Kosten der Bauherrschaft hinsichtlich Gestaltung begutachten lassen (§ 19 Abs. 1 SNV). Zu beurteilen sind mindestens die Gliederung der Baumasse und Freiräume, die Materialisierung von Fassaden und Freiräumen, Baumpflanzungen sowie die Gestaltung und Konstruktion der Passerelle zwischen Öffentlichem Platz und Garten Villa Isler / Freihofweg. Auch hier liegt auf der Hand, dass eine solche Begutachtung nur für ein Projekt aus einem Guss und nicht als Stückwerk für jedes Baufeld einzeln möglich ist.

Der Planung aus einer Hand steht nicht entgegen, dass sich ein Investor, der gleichzeitig als Baurechtsnehmer gegenüber der Gemeinde auftritt, im Rahmen eines Gesamtprojekts Partner für die einzelnen Baufelder sucht und hierfür allenfalls auch Unterbaurechte abschliesst.

3.3 Unterschiedliche Nutzungsszenarien – Auswirkungen auf den Landwert

Die auf Beratung im Bereich Immobilien spezialisierte Unternehmung Wüest Partner, Zürich, hat im Auftrag der Einwohnergemeinde Wohlen drei mögliche Nutzungsszenarien im Rahmen des genehmigten Gestaltungsplanes und Richtprojekts durchgerechnet, um eine Basis für die Ausschreibung und danach für vergleichbare Offerten potenzieller Baurechtsnehmer/Investoren zu bekommen.

Die Szenarien unterscheiden sich in der unterschiedlichen Ausprägung ihrer Wohn- und Gewerbenutzungs-Verhältnisse. Das Ergebnis zeigt eine deutliche Korrelation des Projekt- und damit auch des Landwertes, je höher der Anteil Wohnnutzungen gegenüber dem Anteil Gewerbenutzungen ist. Mit deutlichem Abstand den höchsten Projektwert für den Baurechtsnehmer und damit Landwert für den Baurechtsgeber ergibt das Szenario mit einem Anteil 83% Wohnen und 17% Gewerbe. Das Szenario mit Anteilen von 66% Wohnen und 34% Gewerbe sowie das Szenario mit Anteilen von 15% Wohnen und 85% Gewerbe schneiden wesentlich schlechter ab.

Das Ergebnis der drei Szenarien überrascht nicht, bildet es doch die generell höheren Preise ab, die für Land in Wohnzonen gegenüber Land in Gewerbebezonen oder Mischzonen erzielt werden. Schon vor der Corona-Pandemie war die Nachfrage nach Büro- und Retailflächen in vielen Regionen der Schweiz stagnierend bis sinkend. Die Corona-Pandemie hat diesen Effekt, insbesondere durch eine geringere Nachfrage nach Büro- und Retailflächen noch einmal verstärkt, während die Nachfrage nach Wohnflächen grundsätzlich stabil zur Bevölkerungsentwicklung steigt. Das Leerstandsrisiko für Gewerbeflächen ist gegenüber jenem für Wohnnutzungen dadurch noch einmal erheblich gestiegen.

3.4 Vergabe als Ganzes versus Vergabe in Teilparzellen

Aufgrund der Interessenbekundung der «Gruppe der Wohler Ingenieure und Planer» zur Übernahme von Baufeld D für die Nutzung eines Kompetenzzentrums (Gewerbliche Nutzung) wurde neben den drei ursprünglichen Szenarien auch noch ein Szenario durchgerechnet, das sich am Szenario mit maximaler Wohnnutzung anlehnt, aber das Baufeld D gewerblich nutzt. Das Flächenverhältnis wäre damit 67% Wohnen zu 33% Gewerbe. Der Landwert sinkt damit gegenüber dem ertragsoptimierten Szenario um rund 40%.

Da der Gestaltungsplan und das Richtprojekt einen öffentlichen Platz zwischen dem Baufeld A, welches das Areal gegenüber der verkehrsreichen Bünzstrasse abschirmt und dem Baufeld B vorsieht, ist die Attraktivität für Wohnnutzungen bei diesen beiden Liegenschaften aufgrund möglicher Lärmimmissionen eingeschränkt. Das heisst, eine optimierte Nutzung würde die Gewerbeflächen in den unteren Geschossen dieser beiden Baufelder konzentrieren und die Wohnnutzungen vor allem in den Obergeschossen der Baufelder A und B sowie auf den rückwärtig gelegenen Baufeldern C und D verorten. Mit der Vergabe des Baufelds D im Sinne der lokalen Wirtschaftsförderung als Gewerbefläche (Kompetenzzentrum) stehen die attraktiveren Baufelder für Wohnnutzung nicht mehr zur Verfügung.

Ein weiterer wesentlicher Nachteil einer parzellierten Vergabe sind die entstehenden Schnittstellen durch die verschiedenen involvierten Partner und damit die Minimierung der Arealvorteile sowie die steigende Komplexität bei der Planung, Realisierung und im Betrieb für einen Dritten Baurechtsnehmer. Das kann potenzielle Baurechtsnehmer abschrecken, respektive wird sich negativ auf den zu erzielenden Baurechtszins auswirken und es gehen Skaleneffekte verloren, die bei der Realisierung «aus einer Hand» entstehen.

3.5 Vergabeverfahren

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 30. Mai 2022 das Vergabe-Verfahren für das Jacob Isler-Areal geregelt. Aufgrund der vorgängig gemachten Darlegungen soll das Jacob Isler-Areal an einen Baurechtsnehmer mittels eines partizipativen Baurechts («Basler Baurechtsmodell») mit einer Laufzeit von 100 Jahren vergeben werden. Dem Baurechtsnehmer soll dabei auferlegt werden, die «Gruppe der Wohler Planer und Ingenieure» für die künftige Nutzung der vorgesehenen Gewerbeflächen zu wettbewerbsfähigen Konditionen einzubeziehen.

4. ANTRAG AN DEN EINWOHNERRAT

Der Gemeinderat verfolgt derzeit zwar die gleich lautende Absicht, wie in der Motion gefordert, nämlich die Vergabe des Areals an einen Investor. Trotzdem beantragt der Gemeinderat, die Motion nicht zu überweisen, weil damit dem Gemeinderat die Möglichkeit genommen wird, die im konkreten Fall für die Gemeinde Wohlen beste Lösung vorzuschlagen. Der Handlungsspielraum des Gemeinderats wird unnötig eingeschränkt.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Planung, Bau und Umwelt (Le/JM)