

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

23. Januar 2023

Motion betreffend Baurecht auf dem Isler-Areal – Antrag auf Nichtüberweisung

Geschäftsnummer:	15035
Motionäre:	Ruedi Donat, Die Mitte, Manfred Breitschmid, SVP, Samuel Keller, FDP/Dorfteil Anglikon
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 15035

2.1 Antrag

«Der Gemeinderat wird beauftragt dem Einwohnerrat Bericht und Antrag zu unterbreiten:

- 1. In welchem das Jacob Isler-Areal, Parzelle 2716, im Eigentum der Gemeinde Wohlen bleibt und ausschliesslich im Baurecht an interessierte Investoren abgegeben wird. (Dieser Antrag wurde als Motion*

am 15. Januar 2018 von Alex Stirnemann im Namen der SP-Fraktion eingereicht und trägt die Geschäftsnummer 14002. Die Motion ist bis heute nicht beantwortet, Bericht und Antrag fehlen durch den Gemeinderat)

2. *Der Gemeinderat wird beauftragt, das südlichste gelegene Baufeld des Isler-Areals an die fünf Firmen Taro Architekten, Urs Müller Architekten, KIP Ingenieure und Planer AG, Planea AG und Nay Engineering AG, alle mit Sitz in Wohlen, im Baurecht anzubieten, damit diese fünf Unternehmen in Eigenregie ein Kompetenzzentrum erstellen können.»*

2.2. Begründung

Am 15. Januar 2021 tragen die fünf oben erwähnten Wohler Unternehmen an den Gemeinderat mit der Bitte, einer zukunftssträchtigen Lösung zur Erstellung eines Kompetenzzentrums Hand zu bieten.

Nach einer Nachfrage am 7. Juni 2021 und diversen bilateralen Gesprächen kam am 3. Juni 2022 endlich eine verbindliche Antwort, welche leider aus Sicht der Antragsteller und auch der Motionäre völlig unbefriedigend ausgefallen ist.

Das Isler Areal ist seit Jahren Zankapfel und trotz guten Bemühungen immer wieder verschiedenen politischen Interessen zum Opfer gefallen. Es ist jetzt an der Zeit, dass das Areal entsprechend dem Gestaltungsplan und den Interessen der Wohler Bevölkerung umgesetzt und genutzt werden kann.

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 Grundstückstauschverträge 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 eines konkreten Baufelds 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. Ein exklusives Angebot an einen eingeschränkten Kreis, namentlich genannter Baurechtsinteressenten, ohne dass sich diese dafür z.B. in einem mehrstufigen Vergabeverfahren speziell qualifizieren müssen, gewichtet deren Partikularinteresse ohne nachvollziehbare Grundlage höher, als die öffentlichen Interessen der Gemeinde. Dies gilt umso mehr, als die Verhandlungsposition der Gemeinde gegenüber den genannten Baurechtsnehmern, mangels Wettbewerb bei einem solchen Vorgehen massiv geschwächt würde.

Bei offener Auslegung des Anliegens der Motion, kann jedoch jede offene Ausschreibung eines Baurechts für das gesamte Areal gleichzeitig auch als Einladung zum Angebot an die genannten Unternehmen verstanden werden. Sollten diese einzelne Anforderungskriterien, z.B. die Übernahme des gesamten Areals im Baurecht, nicht allein erfüllen können, steht es ihnen selbstverständlich frei, sich mit einem oder mehreren Partnern zusammenzutun.

3.2 Motion 14002

An der Sitzung vom 14. Mai 2018 überwies der Einwohnerrat die Motion 14002 betreffend Abgabe des Jacob Isler-Areals im Baurecht an den Gemeinderat. Die Umsetzung des Auftrags der Motion kann erst mit der Genehmigung eines Baurechtsvertrags erfüllt werden. Darauf hat der Gemeinderat bereits mehrfach hingewiesen (siehe auch Ausführungen zur Motion 14002 in den Geschäftsberichten der Jahre 2018 bis 2021).

3.3 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. Es liegt aber auf der Hand, dass ein solches Vorgehen gegenüber einer einheitlichen Realisierung einen ungleich grösseren Abstimmungs- und

Koordinationsaufwand unter den verschiedenen Beteiligten erfordert, deshalb länger dauert und bei höheren Kosten geringere Skaleneffekte mit sich bringt. Dies wirkt sich auf die Wirtschaftlichkeit aus und wird sich wiederum zuungunsten der der Gemeinde offerierten Baurechtskonditionen niederschlagen müssen.

3.4 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 Gewerbe- oder Mischzonen erzielt werden. Schon vor Corona war die Nachfrage nach Büro- und Retailflächen in vielen Regionen der Schweiz stagnierend bis sinkend. Corona 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.

3.5 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.

3.6 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.

Die «Gruppe der Wohler Planer und Ingenieure» wurden gebeten, bis Ende September 2022 ihre konkreten Raum- und Flächenanforderungen dem Gemeinderat mitzuteilen, damit diese in den Ausschreibungsunterlagen berücksichtigt werden können. Eine Rückmeldung an die Gemeinde ist bis zum heutigen Zeitpunkt nicht erfolgt.

Die Vergabe eines Baurechts an eine lose Gruppe von Unternehmungen ohne gemeinsame eigene Rechtspersönlichkeit, welche deshalb rechtlich als einfache Gesellschaft einzustufen wäre, ist aufgrund der Komplexität, der sehr langen Laufzeit und der sich aus einem partizipativen Baurechtsvertrag daraus ergebenden gegenseitigen Abhängigkeiten nicht umsetzbar.

4. ANTRAG AN DEN EINWOHNERRAT

Der Gemeinderat beantragt, die Motion nicht zu überweisen.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Planung, Bau und Umwelt