

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

18. Juli 2016

Bericht und Antrag 13105

Genehmigung des Kaufvertrages «IBW-Schüür»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Unter Vorbehalt des obligatorischen oder fakultativen Referendums beschliesst der Einwohnerrat gemäss § 31 Abs. 2 lit. q) der Gemeindeordnung vom 19. September 2005 über Erwerb, Veräusserung und Tausch von überbaubaren und wirtschaftlich nutzbaren Grundstücken und die Einräumung von Baurechten sowie die Kompetenzerteilung an den Gemeinderat, solche Geschäfte zu tätigen.

2. IBW-AREAL / ENTWICKLUNG

Die «IBW-Schüür» auf Parzelle Nr. 2403 ist Bestandteil des IBW-Areals, befindet sich in der Zone Steingasse und unterliegt nicht dem Ortsbildschutz.

Das ca. 3'000 m² grosse IBW-Areal erstreckt sich zwischen Steingasse, Kirchenrain und Zentralstrasse. Es liegt in der Zone Steingasse; der grösste Teil des Areals befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde, die übrigen Grundstücke sind im Eigentum der Ortsbürgergemeinde oder von privaten Eigentümern.

In der Zone Steingasse wird bezweckt, das traditionelle Quartierbild zu erhalten. Neu- und Umbauten müssen sich in das bestehende Quartierbild einfügen. Ersatzbauten erhalten Privilegien, wenn der Altbau das Quartierbild prägt.

Mit einer behutsamen Sanierung der «IBW-Schüür» d.h. Erhalt der Grundsubstanz, verbunden mit einem zeitgemässen Umbau, kann der Zonenzweck vorbildlich eingehalten und umgesetzt werden.

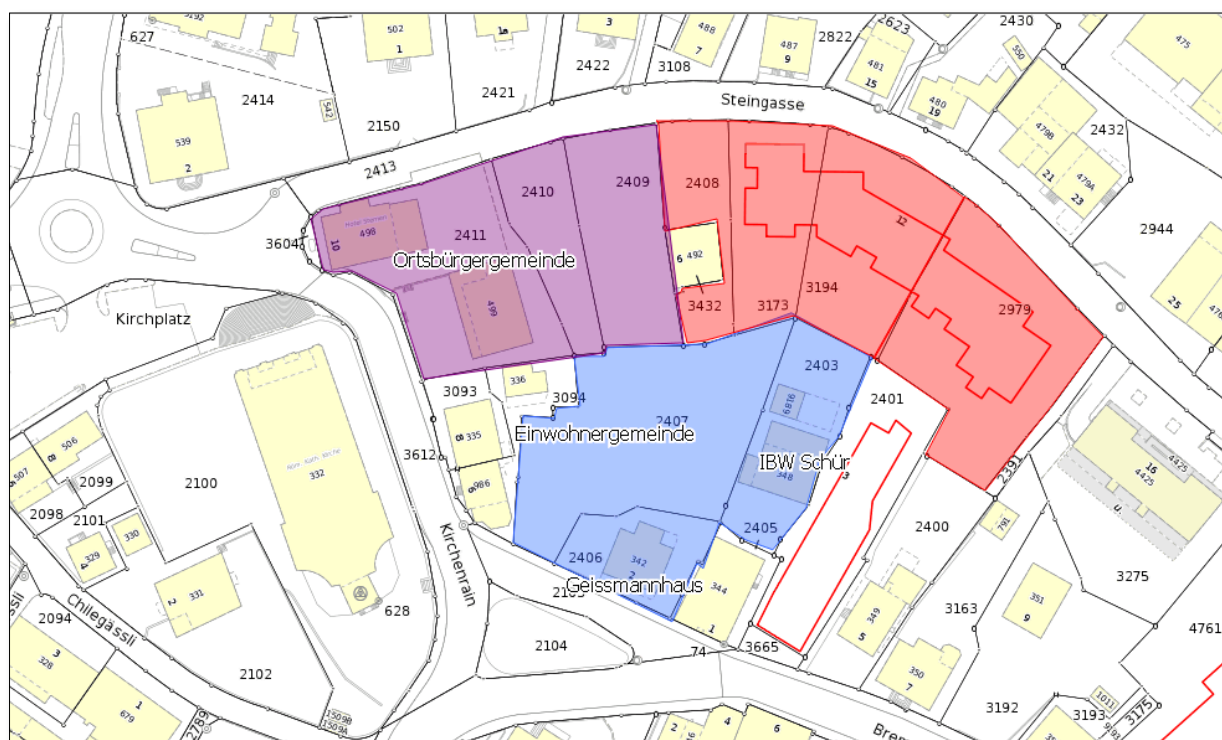


Bild: Grundbuchauszug mit Eigentumsverhältnissen

Gemäss dem vom Gemeinderat beschlossenen Masterplan Ortszentrum (12.09.2009) wurden damals für das Teilgebiet IBW-Areal folgende Festlegungen/Anforderungen gestellt:

- **Nutzung Schlössli, Geissmannhaus und IBW-Schür klären**
- **Ausbildung der öffentlichen Freiräume als Hof mit attraktiven Verbindungen zu Steingasse und Zentralstrasse**
- **Parkplätze überprüfen und bewirtschaften**
- **Städtebaulichen Akzent als Abschluss der Zentralstrasse setzen**

Die Situation rund um das brachliegende IBW-Areal hat sich dank dem Einsatz von privaten Investoren verbessert. Mit der Wohnüberbauung Pensimo AG, Zürich, an der Steingasse 12 und 14 sowie dem Wohn- und Geschäftshaus der Fomoko Immobilien AG, Wohlen, an der Bremgarterstrasse 3 wurde das Quartierbild aufgewertet.

Die «IBW-Schür» steht direkt an deren Parzellengrenze. Somit liegt es auch im Interesse der Nachbarn, dass diese Liegenschaft saniert und zeitgemäss umgebaut wird. Ebenso hätte dies auch einen positiven Effekt auf die bevorstehende Sanierung des «Schlössli» sowie auf den Freiraum im Bereich Sternensaal (Parzellen Nr. 2409 und 2410 der Ortsbürgergemeinde).

Die Mieteinnahmen der Liegenschaft decken den Aufwand für einen ordentlichen Unterhalt nicht und in der Finanzplanung der Gemeinde sind keine Mittel für die Sanierung der «IBW-Schür» eingestellt. Somit würde die Liegenschaft in den kommenden Jahren weiterhin zerfallen.

Bisher wurde vom Gemeinderat für die Entwicklung des IBW-Areals der Ansatz mit Gestaltungsplan verfolgt. Auf Grund der guten und bereits vorhandenen Planungsinstrumente (Masterplan, Freiraumplan) und den Abklärungen (Regelung von Dienstbarkeiten, Grenzbereinigungen) zur Prüfung einer späteren Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 2407 (Parkplatz) ist auch ein einfacheres Vorgehen denkbar und sinnvoll.

Nach erfolgter Grenzbereinigung und Regelung der Dienstbarkeiten ist mit dem Verkauf der «IBW-Schüür» ein weiterer Schritt zur Entwicklung rund um das IBW-Areal möglich.

Die Entwicklung der übrigen noch nicht überbauten Parzellen der Einwohnergemeinde (Nr. 2407) und der Ortsbürgergemeinde (Nr. 2409 und 2410) ist weiterhin ohne Einschränkungen möglich.

Da Einwohner- und Ortsbürgergemeinde im Eigentum der Bauparzellen sind und die Bauregeln in der Zone Steingasse definiert sind, wäre die Entwicklung über einen Gestaltungsplan nicht zweckmässig.

Durch den Verkauf der «IBW-Schüür» können Anforderungen aus dem Masterplan Ortszentrum erfüllt werden. Das schrittweise Vorgehen ist ein pragmatischer und zielführender Ansatz zur Entwicklung auf dem IBW-Areal.

3. GRUNDSTÜCK / «IBW-SCHÜÜR»

Die Kost Immobilien AG, Wohlen, hat dem Gemeinderat am 6. August 2015 ein Angebot zum Kauf der «IBW-Schüür» Parzelle Nr. 2403, unterbreitet. Die Investoren erachten es als richtig und wichtig, das stark renovationsbedürftige Gebäude, welches Teil des Ensembles rund um den IBW-Platz ist, von Grund auf zu sanieren. Die Liegenschaft soll für Wohnzwecke umgebaut werden.



Bild: IBW-Schüür

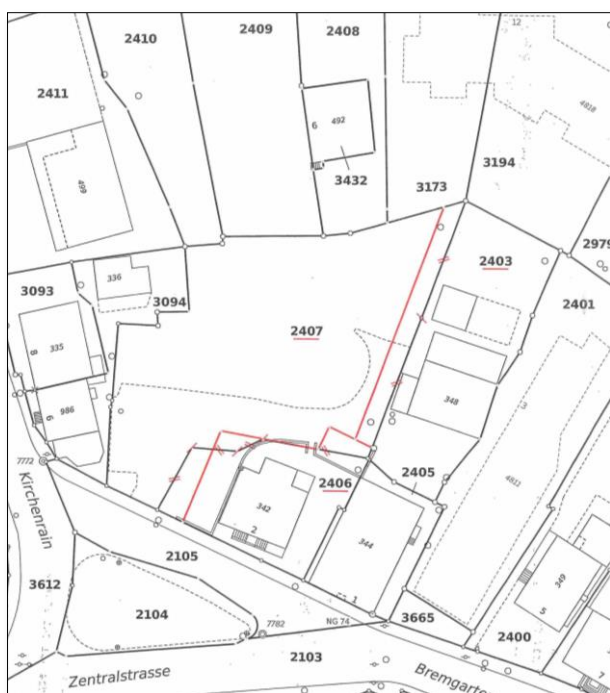


Bild: Plan mit neuem Grenzverlauf

Im Rahmen der Verhandlungen hat sich gezeigt, dass zu Gunsten einer unterirdischen Parkierung (Tiefgarage) eine Grenzanpassung/Erweiterung um 3 m der ursprünglichen Parzelle erforderlich und sinnvoll ist. Die Anpassung ist erfolgt.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat die Veräusserung des folgenden, sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen befindlichen Grundstücks:

Liegenschaft Wohlen 2403, Plan 40, Bremgarterstrasse, Wohlen

813 m², Gebäude, Gartenanlage und Lager-schopf mit Garage.

Das Gebäude Nr. 348 «IBW-Schüür» ist kein kantonales oder kommunales Schutzobjekt. Es besteht kein Substanz- oder Volumenschutz. Die «IBW-Schüür» wird aber als «übrige Baute von Interesse» bezeichnet. In der Zone Steingasse wird der Erhalt des bestehenden Quartierbildes angestrebt.

4. VERTRAGSINHALT / INFORMATIONEN

Im Detail wird auf die beiliegende Vertragskopie verwiesen. Besonders ist zu erwähnen, dass für eine spätere Überbauung der Parzelle Nr. 2407 (heutiger Parkplatz) die entsprechenden Dienstbarkeiten geregelt sind und die Übergabe der Liegenschaft mieterfrei erfolgen wird. Die Kündigungen wurden per Ende Juli 2016 jeweils auf den frühestmöglichen Termin ausgestellt.

Der Kaufvertrag wird im August 2016 unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat unterzeichnet.

5. KAUFPREIS / KÄUFERSCHAFT

Die Berechnung des Marktwertes erfolgte über die Beurteilung des Landwertes und des Marktpotentials. Die gewählte Vorgehensweise zur Marktwertschätzung entspricht der Praxis der Gemeinde Wohlen. Die Verhandlungen des Gemeinderates mit der Käuferschaft führten zu einem marktgerechten Ergebnis.

Eigentlicher Landwert (Angebot => Fläche neu = 813 m ² (813 m ² x CHF 625.00)	CHF	508'125.00
Abzug allfälliger Rückbau best. Bausubstanz	CHF	(-) 50'000.00
Gutschrift für Anteil Erschliessung Parzelle Nr. 2407	CHF	(+) 10'000.00
Kaufpreis für überbaute Parzelle Nr. 2403:	CHF	468'125.00

Die Käuferschaft plant eine behutsame Sanierung der «IBW-Schüür» d.h. Erhalt der Grundsubstanz, verbunden mit einem zeitgemässen Umbau für Wohnzwecke.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Mit dem Masterplan Ortszentrum und Freiraumplan hat die Gemeinde Wohlen die Grundlagen zur Entwicklung im Gebiet IBW-Areal geschaffen. Es ist als Glücksfall zu betrachten, dass private Investoren sich für den Erhalt des Ortsbildes und die Entwicklung rund um den IBW-Platz einsetzen.

Zusammen mit weiteren geplanten Projekten wie Sanierung «Schlössli» (private Bauherrschaft), Sanierung Geissmannhaus (private Bauherrschaft), einfache Neugestaltung der Parzelle Nr. 2407 (heutiger Parkplatz) durch die Einwohnergemeinde und einer möglichen Platzgestaltung zwischen Sternensaal, «Schlössli» und Steingasse durch die Ortsbürgergemeinde (Parzellen Nr. 2409 und Nr. 2410) bedeutet dies eine Aufwertung des Ortsbildes und somit eine Förderung der Standortgunst.

7. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen folgenden Antrag:

Genehmigung des Kaufvertrages «IBW-Schüür» zum Preis von CHF 468'125.00, zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der KOST Immobilien AG, Wohlen, betreffend Parzelle Nr. 2403 mit Gebäude, Gartenanlage und Lagerschopf mit Garage

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler
Vizeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilage

- Kaufvertrag

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Finanzverwaltung
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt