

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon
Fax
E-Mail
Internet

056 619 92 05
056 619 91 80
gemeinderat@wohlen.ch
www.wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

012

3. Dezember 2014

Bericht und Antrag 13033

Genehmigung des Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Firma Oscosa AG betreffend Parzellen 3213 und 4194 mit einer Fläche von total 7'595 m² an der Pilatusstrasse zum Preis von CHF 690.00 / m², total CHF 5'240'550.00

Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

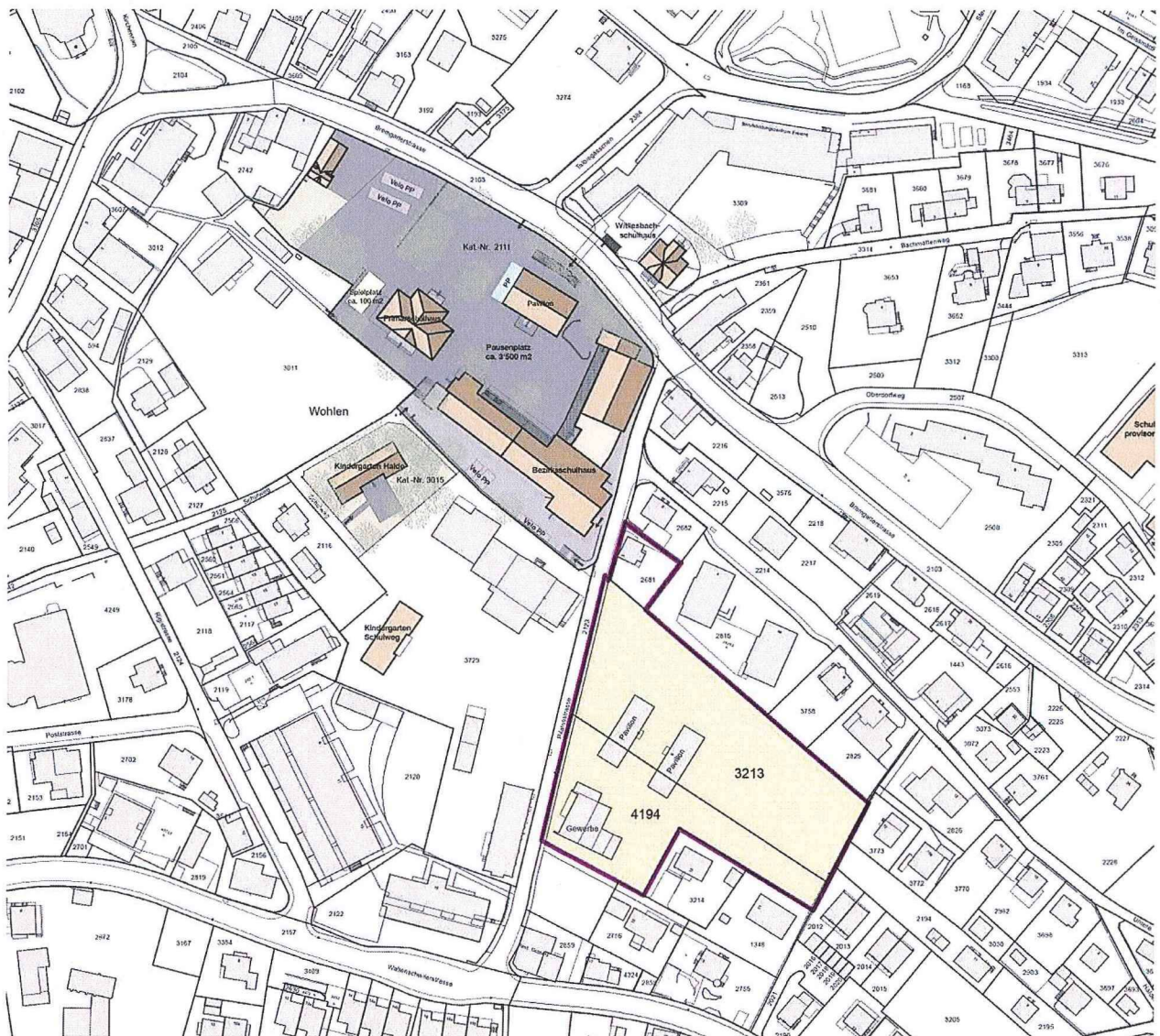
Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 27. Mai 2013 vom Schulraumplanungsbericht Kenntnis genommen. Neben Massnahmen in den bestehenden Schulzentren wird im Bericht als erstes ein Neubau der Bezirksschule mit einer Doppeltturnhalle vorgeschlagen. Die dabei geführte Standortdiskussion zeigte, dass noch eine vertiefte Evaluation von möglichen Standorten notwendig war.

Am 26. August 2013 bewilligte der Einwohnerrat einen einmaligen Kredit von CHF 58'800.00 für die Vorstudien zur Umsetzung der Schulraumplanung gemäss Schulraumplanungsbericht.

Die Resultate des Arbeitsberichts Schulzentrum Halde, Machbarkeitsprüfung und Standortevaluation wurden am 22. September 2014 durch den Einwohnerrat zur Kenntnis genommen.

Dabei wurden 11 Standorte im unmittelbaren Umfeld der Schulanlage Halde sowie auf dem weiteren Gemeindegebiet geprüft. Schwerpunkt der Überprüfung war, ob das volle Raumprogramm umsetzbar ist, ob eine kostengünstige Anordnung der möglichen Baukörper oder ob die Anordnung eines Teilprogrammes idealere Situationen ergibt. Die Abklärungen ergaben, dass die Kombination aus Bleichi-Areal als Turnhallenstandort und einem in der Nachbarschaft der Schulanlage Halde liegenden Areal für das neue Schulhaus die besten Voraussetzungen bieten. Die höchsten Synergien können durch die Anbindung an die bestehende Schulanlage Halde erzielt werden.

Der Gemeinderat verhandelte mit drei Grundeigentümern, welche Land in der gewünschten Lage besitzen. Dabei kristallisierte sich das Land der Firma Oscosa AG, Wohlen, an der Pilatusstrasse als bestmögliche Lösung heraus.



2. Landkauf

In mehreren Verhandlungsrunden hat sich der Gemeinderat Wohlen und die Eigentümerin Oscosa AG gestützt auf Parteigutachten auf einen Verkaufspreis von CHF 690.00 pro m² für die beiden Parzellen 4194 und 3213 geeinigt.

Der vorliegende Kaufvertrag wurde durch das Büro Meier Notariat Advokatur, Wohlen, ausgearbeitet und enthält im Wesentlichen folgende Punkte:

Kaufobjekt: Parzelle 3213 4'778 m²
 Parzelle 4194 2'817 m²

Landpreis: CHF 690.00 m²

Kaufpreis: CHF 5'240'550.00

Das Areal ist von der Pilatusstrasse her erschlossen und liegt in der Zone W3/WG3. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht, welche mit einer Nutzungsplanänderung in die Zone ÖBA aufgehoben werden soll. Es ist kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden und es besteht kein Hochwasserrisiko.

3. Weiteres Vorgehen

Ausgehend von einem Bezug des Neubaus Bezirksschulhaus im August 2018 stehen folgende nächsten Schritte an.

- 12. Jan. 2014 Einwohnerratsbeschluss Landkauf Pilatusstrasse
- 8. März 2015 Volksabstimmung Landkauf Pilatusstrasse
- 23. März 2015 Bericht und Antrag Planungskredit Schulhaus- und Turnhallenneubau

4. Schlussbetrachtung

Die Erweiterung des Schulzentrums Halde am geplanten Standort Pilatusstrasse ist ein zukunftsfähiges Projekt für eine starke Schule in Wohlen. Es basiert auf einer sorgfältigen Standortevaluation und erfüllt die Anforderung der Schulraumplanung bestmöglich. Mit dem Schulhausprojekt Schulzentrum Halde kann das aus pädagogischen, sozialen und schulbetrieblichen Gründen bewährte Schulsystem aus drei stufendurchmischten Schulzentren optimal weiter entwickelt und unterhalten werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit und der Synergiemöglichkeiten wird deshalb dieser Variante die höchste Priorität zugeteilt.

Der Landkauf Pilatus bedeutet eine Wertanlage an zentraler Lage und schafft den nötigen Handlungsspielraum für die Realisierung des neuen Bezirksschulhauses und für die Optimierung der bestehenden Infrastrukturanlagen Halde mit spürbaren Synergieeffekten.

Gemeinderat, Schulpflege und Schulraumplanungskommission empfehlen, mit dem Landkauf die notwendigen Voraussetzungen für die Realisierung des benötigten Schulraums zu schaffen.

5. Antrag

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

- 1. Der Einwohnerrat stimmt dem Standortentscheid für die Erweiterung der Schulanlage Halde auf den Arealen Pilatusstrasse und Bleichi zu.**
- 2. Genehmigung des Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Firma Oscosa AG betreffend Parzellen 3213 und 4194 mit einer Fläche von total 7595 m² an der Pilatusstrasse zum Preis von CHF 690.00 / m², total CHF 5'240'550.00**

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Kaufvertrag

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Oscosa AG, Wohlen
- Eckhaus AG
- Medien