

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 91 11
Fax 056 • 619 91 80
Internet www.wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen

Wohlen, 4. Mai 2004

Bericht und Antrag 10099

Genehmigung des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Famo Management AG, Zug, betreffend ca. 13'515 m² im Farn (ab Paul-Walser-Areal) zu Fr. 320.-- pro m²

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 20. Oktober 1997 hat der Einwohnerrat einstimmig der Änderung des Bauzonen-/Kulturlandplanes Sportplatz „Paul Walser“ und der Teiländerung der Bauordnung § 34bis zugestimmt. Damit wurde das bisher in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingeteilte Paul Walser-Areal umgezont, und zwar eine Bautiefe von 36 m entlang der angrenzenden Wohnzone in die Wohn- und Gewerbezone 2 (WG 2) und der Rest in die Gewerbezone. Gleichzeitig wurde eine Sondernutzungsplanpflicht statuiert.

Mit dieser Umzonung wurde die Umsetzung des Planungskonzept vorbereitet, welches vorsah, die Sportanlagen der Gemeinde im Gebiet Niedermatten/Wilerzelg zu konzentrieren.

2. Eigentumserwerb durch die Gemeinde

- Am 29. September 2001 wurde zwischen Stiftung Sportplatz Wohlen (damalige Eigentümerin des Paul Walser-Areals), Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen, Fussball-Club Wohlen, Tennis Club Wohlen und Einwohnergemeinde Wohlen die Grundsatzvereinbarung über Eigentumsverhältnisse, Benutzung, Unterhalt und Erneuerung des Sportzentrums Niedermatten abgeschlossen.

In dieser Grundsatzvereinbarung verpflichteten sich u.a.:

die Einwohnergemeinde, das Sportzentrum Niedermatten gemäss genehmigtem Projekt zu erstellen und zu erhalten.

die Stiftung Sportplatz Wohlen, der Einwohnergemeinde das sich in ihrem Eigentum stehende Areal, insbesondere die Landparzellen 1433 und 3438 im Halte von zusammen 193,91 Aren, auf erstes Begehren des Gemeinderates unentgeltlich zu Eigentum abzutreten.

- Am 3. März 2002 haben die Stimmberechtigten dem Projekt für die Erstellung des Sportzentrums Niedermatten und dem dafür benötigten Kredit zugestimmt. Integrierender Bestandteil dieses Beschlusses war die Grundsatzvereinbarung vom 29. September 2001 und damit die unentgeltliche Übertragung des Eigentums des Paul Walser-Areals an die Einwohnergemeinde. Im Rahmen der finanziellen Auswirkungen wurde dargelegt, dass vorgesehen sei, dieses Land im Finanzvermögen mit total 5 Mio Franken d.h. Fr. 258.—pro m² zu erfassen.
- Am 8. April 2004 wurde der Abtretungsvertrag zwischen der Stiftung Sportplatz Wohlen und der Einwohnergemeinde betreffend die Landparzellen 1433 und 3438 unterzeichnet. Die Handänderung wurde 14. April 2004 im Grundbuch eingetragen. Damit ist die Einwohnergemeinde Wohlen Eigentümerin des Paul Walser-Areals geworden.

3. Verkaufsabsicht

Für den Gemeinderat war an Anfang an klar, und er hat es auch so kommuniziert, dass das Paul Walser-Areal zwecks Mitfinanzierung des Sportzentrums Niedermatten verkauft werden soll. So stand in der Vorlage zur Volksabstimmung vom 3. März 2002 betreffend Sportzentrum Niedermatten dazu Folgendes: *„Einen weiteren wesentlichen Beitrag leistet die Stiftung Sportplatz Wohlen, die bereit ist, das Paul Walser-Areal (193,91 Aren) der Einwohnergemeinde unentgeltlich abzutreten. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, dieses zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen und damit auch aktive Wirtschaftsförderung zu betreiben.“* Der Gemeinderat hat deshalb das Areal bereits frühzeitig in das Baulandangebot der Gemeinde aufgenommen.

4. Kaufsangebot

Mit Schreiben vom 9. März 2004 offerierte die Famo Management AG, Zug, den Erwerb des in der Gewerbezone gelegenen Teils des Paul Walser-Areals zum Preis von Fr. 320.—/m². Das Angebot erfolgte unter dem Vorbehalt der Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, auf das Angebot einzutreten. Die Restfläche, welche sich in der Wohn- und Gewerbezone 2 befindet, soll für die individuelle Abgabe an Gewerbe- und Handwerksbetriebe zurückbehalten werden. Damit kann auch ein Übergang zu der angrenzenden Wohnzone geschaffen werden.

5. Absichten der Käuferin

Die Käuferin wird das Kaufsobjekt nicht selber überbauen, sondern an interessierte Investoren weiterveräußern. Zur Zeit ist ein Unternehmen aus dem Detailhandelsbereich an der Übernahme von 7'000 bis 8'000 m² interessiert. Für den Rest würde die Famo Management AG das Risiko selber übernehmen. Sie glaubt, dass dafür in naher Zukunft eine Lösung im Fachmarktbereich gefunden werden kann.

6. Wesentlicher Vertragsinhalt

Grundsätzliches

Es wurde ein Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages abgeschlossen. Darin verpflichten sich die beiden Vertragsparteien zum Abschluss des Hauptkaufvertrages unter bestimmten Bedingungen. Das sind insbesondere:

- Die Käuferin verpflichtet sich, innert 180 Tagen seit Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses über die Genehmigung des Vorvertrages ein Baugesuch für die Erschliessung und Überbauung der Vertragsobjekte einzureichen. Tut sie dies nicht, kann die Gemeinde vom Vorvertrag zurücktreten und eine Konventionalstrafe von Fr. 100'000.—beanspruchen.
- Beide Parteien verpflichten sich zum Abschluss des Hauptkaufvertrages innert 60 Tagen seit Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.
- Die Käuferin hat bis zum Abschluss des Hauptkaufvertrages unwiderrufliche Bankzahlungsversprechen für die Finanzierung des Kaufpreises vorzulegen.
- Sollte die Käuferin zum Abschluss des Hauptkaufvertrages nicht Hand bieten, obwohl die Voraussetzungen erfüllt sind oder die Sicherstellung des Kaufpreises nicht leisten, wird eine Konventionalstrafe von Fr. 100'000.—fällig und die Gemeinde kann vom Vorvertrag zurücktreten.
- Sollte innert 3 Jahren ab Unterzeichnung des Vorvertrages keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, können beide Parteien entschädigungslos vom Vorvertrag zurücktreten.

Nutzung durch den FC

Die Käuferin darf Bodensondierungen, Erstellen von Baugespannen und alle anderen Vorkehrungen und Massnahmen innerhalb der Spielfelder erst nach dem 1. September 2004 vornehmen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist also der Spielbetrieb auf dem Paul Walser-Areal vollumfänglich gewährleistet

en Sportzentrums. Die Realisierung dieses Finanzierungsanteils findet jedoch erst statt, wenn aus dem Land ein Erlös erzielt wird.

Wir haben heute die Möglichkeit, das Land in der Gewerbezone, welches rund 70 Prozent des gesamten Paul Walser-Areals ausmacht, zu einem angemessenen Preis zu veräussern. Wir gelangen damit zu Mitteln, die uns gestatten, einen Teil der durch den Bau des Sportzentrums entstandenen Verschuldung abzutragen und damit die Gemeindefinanzen zu entlasten. Dies entspricht unsern ursprünglichen Zielsetzungen.

Die Veräusserung an die Famo Management AG hat den Vorteil, dass die Gemeinde keine Vorinvestitionen für Planung und Realisierung von Erschliessungsanlagen tätigen und kein weiteres Verkaufsrisiko tragen muss. Mit der Behaltung des Eigentums am 36 m tiefen Landstücks in der WG2 schaffen wir eine gewisse Baulandreserve für spätere Überbauungen mit kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Wir erachten diese Kombination zwischen Veräusserung des Landes in der Gewerbezone als Ganzes und desjenigen in der Wohn- und Gewerbezone nach Bedarf als ausgewogen und sinnvoll.

Antrag

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

Der Vorvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Famo Management AG, Zug, betreffend ca. 13'515 m² ab Grundbuch Wohlen LB Nr. 3438 und 1433 im Farn zum Preis von Fr. 320.--/m², total ca. Fr. 4'324'800.--, sei zu genehmigen und es sei der Gemeinderat zu ermächtigen, seinerzeit den Hauptkaufvertrag abzuschliessen.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse
- Famo Management AG, Zug

Beilagen

- Vertragskopie
- 3 Situationspläne