

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

8. April 2024

Bericht und Antrag 15103

Baurechtsvertrag Altpfadfinderstiftung zur Errichtung eines Pfadiheims auf der Parzelle Nr. 3179 – Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die «Pfadi Wohle» hat als Jugendverband eine lange Tradition in der Gemeinde. Im Jahr 1932 gegründet bietet die «Pfadi Wohle» wöchentliche Aktivitäten und mehrtägige Lager für Kinder und Jugendliche an. Die Pfadis verbringen viel Zeit in der Natur, in welcher sie praktisches Wissen für das Leben draussen im Freien erlernen. Spiel, Spass und Abenteuer stehen bei diesen Aktivitäten im Vordergrund. Gegenseitiger Respekt und Toleranz führen oft zu lebenslangen Freundschaften. Mit heute beinahe 200 Mitgliedern, wovon wöchentlich 60 bis 70 an den Aktivitäten teilnehmen, ist die «Pfadi Wohle» eine der grössten Abteilungen im Kanton.

Im April 2023 gelangten die Verantwortlichen der Altpfadfinder-Stiftung mit dem Antrag an den Gemeinderat, der Altpfadfinder-Stiftung ein Baurecht auf einem Teilbereich der Parzelle Nr. 3179 für die Errichtung eines Pfadiheims einzuräumen. Die Altpfadfinder-Stiftung ist Besitzerin der beiden Pfadiheime in Wohlen. Die Stiftung bezweckt die Unterstützung von Jugendorganisationen, welche die Entwicklung der Kinder fürsorglich fördert.

Seit dem Jahr 1989 steht auf dem Bleichi-Areal im nordwestlichen Teilbereich der Parzelle Nr. 3179 das Pfadiheim. Die Entschädigung beträgt jährlich einen symbolischen Betrag von CHF 1.00. Die alte Holzbaracke muss saniert werden, was zu vernünftigen Kosten nicht mehr realisierbar ist. Als zweite Liegenschaft besitzt die Altpfadfinderstiftung am Taneggweg ein zweites Heim, welches ebenfalls saniert werden muss.

2. ZIELE

Die Altpfadfinderstiftung beabsichtigt, am Standort in der Bleichi einen Neubau zu verwirklichen und beide Pfadiheime zusammen zu legen. Um Planungssicherheit für die weiteren Schritte zu erlangen, ersucht sie die Gemeinde um ein langfristiges Baurecht für den nordöstlichen Teilbereich der Parzelle Nr. 3179.

Der Perimeter des selbständigen und dauernden Baurechts umfasst die bisherig genutzte Fläche plus die dahinterliegenden Fläche des Garagengebäudes inkl. dessen Vorplatz. Die entsprechende Parzelle wird von der Parzelle Nr. 3179 abparzelliert. Das Pfadiheim soll hauptsächlich für Aktivitäten genutzt werden, die mit dem Stiftungszweck, den geltenden Zonenvorschriften und den Interessen der unmittelbaren Nachbarschaft in Einklang stehen.

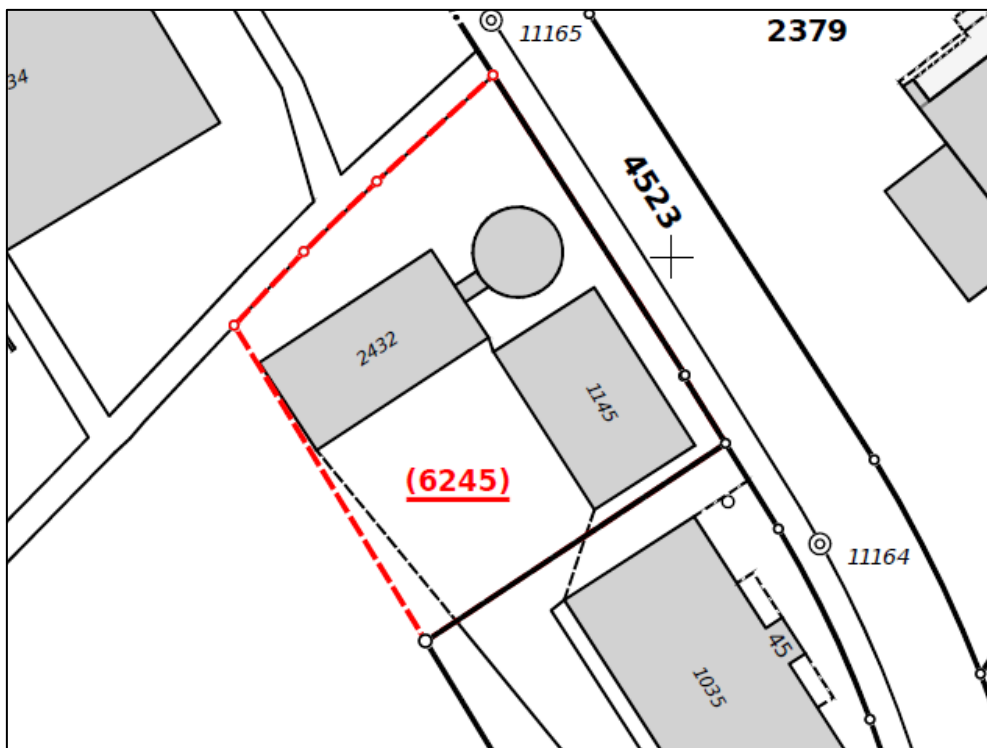
Zulasten der Baurechtsparzelle soll gleichzeitig zugunsten der Parzelle Nr. 3413 «Steingasse 45» ein exklusives Nutzungsrecht an drei Parkplätzen begründet werden. Die Parzelle Nr. 3413 steht im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Wohlen.

3. BAURECHTSVERTRAG

Das Bleichi-Areal liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA. Die Nutzung als Pfadiheim entspricht den Zonenvorschriften. Das gesamte Bleichi-Areal ist bereits heute ein wichtiger Freiraum im Wohler Siedlungsgebiet und bietet für verschiedene Freizeitnutzungen Platz.

Der Baurechtsvertrag umfasst folgende Eckwerte:

- Baurechtsnehmerin: Altpfadfinderstiftung mit Sitz in Wohlen
- Parzelle: Von der Parzelle Nr. 3179 abparzellierte Teilparzelle mit einer Fläche von 506 m²
- Selbständiges und dauerndes unentgeltliches Baurecht mit einer Laufzeit von 50 Jahren
- Exklusives Nutzungsrecht von 3 Parkplätzen zu Lasten der Baurechtsparzelle und zu Gunsten der Parzelle Nr. 3413 (Steingasse 45)
- Heimfallentschädigung nach Ablauf des Baurechts zu 100% des dannzumaligen Substanzwertes



Baurechtsparzelle neues Pfadiheim

Der Baurechtsnehmerin wurden zusätzlich folgende Auflagen gemacht:

- Sicherstellung einer tragfähigen Betriebsstruktur (wirtschaftliche Tragbarkeit, organisatorische und personelle Tragfähigkeit/Stabilität);
- Zweckbindung der Erträge der Fremdvermietung zum Betrieb und Unterhalt des Pfadiheims.
- Verpflichtung zu ordentlichem Unterhalt von Bauten und nicht überbautem Terrain

4. SCHLUSSBETRACHTUNG

Im Legislaturprogramm 2022-2025 hält der Gemeinderat fest, dass private Organisationen einen wesentlichen Beitrag zur Identität der Gemeinde leisten und das kulturelle Leben in Wohlen prägen. Private Engagements werden so weit wie möglich durch die Gemeinde unterstützt. Die Jugendverbände leisten unbestrittenermassen wichtige Arbeit. Sie bieten Kindern und Jugendlichen wichtige Lern- und Erfahrungsräume und leisten einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag. Sie engagieren sich an verschiedenen Anlässen in der Gemeinde.

In diesem Sinne erachtet es der Gemeinderat als richtig, der Altpfadfinderstiftung einen Teil der Parzelle Nr. 3179 langfristig und kostenlos im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Damit werden sinnvolle Tätigkeiten einer Jugendorganisation ermöglicht.

5. ANTRAG

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

Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen, als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin und der Altpfadfinderstiftung, als Baurechtsnehmerin, betreffend des Grundstücks Nr. 3179 (abparzellierte Teilparzelle mit einer Fläche von 506 m²).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilage

- Entwurf Baurechtvertrag vom 15.03.2024

Verteiler

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