

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

31. Mai 2021

Bericht und Antrag 14121

Entwicklung Bahnhof Wohlen – Neubau P+R-Anlage – Baurechtsvertrag mit den Schweizerischen Bundesbahnen SBB – Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Das Wohler Stimmvolk hat am 10. Juni 2018 dem Realisierungskredit des Projekts «Neugestaltung Bushof und Bahnhofplatz» deutlich zugestimmt. Dieses beinhaltet die Neugestaltung von Bushof und Bahnhofplatz sowie den Neubau einer P+R-Anlage unter dem Bushof. Aktuell findet die Realisierung statt und die Inbetriebnahme ist im Herbst 2021 vorgesehen.

Die Gemeinde Wohlen erstellt das Projekt auf eigenem Grund und Boden und teilweise auf Grund der Schweizerischen Bundesbahnen SBB (nachfolgend auch «SBB» genannt), welche die dazu benötigten Flächen im Baurecht zur Verfügung stellen. Auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der neuen Anlagen soll ein entsprechender Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Der Vertrag liegt nun vor und wird dem Einwohnerrat zur Genehmigung unterbreitet. Für die Bauzeit wurde die Nutzung der benötigten Landflächen mit einer zeitlich beschränkten Vereinbarung geregelt.

2. ZUSTÄNDIGKEIT ZUM BESCHLUSS

Gemäss Gemeindeordnung vom 1. Januar 2018, § 28, Abs. 2, beschliesst der Einwohnerrat über Grundstückskäufe von mehr als CHF 500'000 bis CHF 5 Mio. und über den Erwerb von Baurechten, wenn der kapitalisierte Baurechtszins mehr als CHF 500'000 bis CHF 5 Mio. beträgt.

3. BAURECHTSVERTRAG

Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag räumen die SBB der Gemeinde Wohlen ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die durch das Projekt Neugestaltung von Bushof und Bahnhofplatz sowie Neubau P+R-Anlage notwendigen Landflächen ein. Der Vertrag regelt insbesondere folgende zentralen Punkte:

- Perimeter Baurecht (Ziffer 4)
- Baurechtsdauer (Ziffer 6)
- Heimfall (Ziffer 9 + 10)
- Entschädigung Baurecht «Baurechtszins» (Ziffer 12).

Der Baurechtszins setzt sich zusammen aus einer Entschädigung für den Bushof und die neue P+R-Anlage. Grund für die Unterscheidung sind zwei unterschiedliche gesetzliche Grundlagen. Die Abtretung des Landes für den Bushof und dessen Entschädigung richtet sich nach dem Eisenbahngesetz und der Verordnung über die Konzessionierung, Planung und Finanzierung der Bahninfrastruktur (KPFV), die Abtretung der Landflächen zur Erstellung der P+R-Anlage erfolgt auf privatrechtlicher Basis.

4. BEURTEILUNG DES VERTRAGES

Der Baurechtsvertrag ist aus Sicht des Gemeinderates insbesondere in folgenden Punkten attraktiv für die Gemeinde:

- Baurechtsdauer: Das Baurecht wird verbindlich auf 50 Jahre eingeräumt und enthält eine Verlängerungsoption für zusätzliche 30 Jahre.
- Heimfall: Die SBB sichern für den Fall der Übernahme der erstellten Anlagen nach 50 Jahren eine substanzielle Heimfallentschädigung zu.
- Baurechtszins: Wie im Bericht und Antrag 14001 vom 15. Januar 2018 an den Einwohnerrat (Verpflichtungskredit für die Neugestaltung Bushof und Bahnhofplatz sowie Neubau einer P+R-Anlage) aufgeführt, wurde damals von einer Entschädigung an die SBB im Umfang von CHF 47'000 pro Jahr ausgegangen. Wie dem Vertrag entnommen werden kann, konnten in intensiven Verhandlungen nun deutlich attraktivere Konditionen verhandelt werden. Neu beläuft sich die jährliche Entschädigung auf rund CHF 25'000 (Ziffer 12).

5. SCHLUSSBETRACHTUNG

Mit der Genehmigung des Baurechtsvertrages kann die Gemeinde die für Bushof und Bahnhofplatz sowie die neue P+R-Anlage notwendigen Landflächen von den SBB langfristig sichern. Der vorliegende Vertrag ist von den SBB genehmigt.

6. ANTRAG

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

Genehmigung des Baurechtsvertrags betreffend Neubau P+R-Anlage zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und den Schweizerischen Bundesbahnen SBB.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilage

- Entwurf Baurechtsvertrag betreffend Neubau P+R-Anlage zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und den Schweizerischen Bundesbahnen SBB

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Schweizerische Bundesbahnen SBB, Hilfikerstrasse 1, 3000 Bern 65
- Finanzen
- Regionalpolizei
- Planung, Bau und Umwelt
- TBF + Partner AG, Philipp Danioth, Beckenhofstrasse 35, Postfach, 8042 Zürich