

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

Einwohnerrat
5610 Wohlen

Wohlen, 8. Oktober 2007

Bericht und Antrag 11071

Initiative betreffend Zuführung der Parzelle 2716 „Isler-Areal“ einer Park- und Parkhauszone

- Beschlussfassung über Zustandekommen
- Antrag auf Ablehnung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 27. September 2007 hat das Initiativkomitee Isler-Park beim Präsidenten des Einwohnerrats eine Initiative eingereicht mit folgendem Begehren:

Es sei die Parzelle Nr. 2716 „Isler-Areal“ neu einer Park- und Parkhauszone zuzuführen.

I. Zustandekommen

Gemäss § 31 der Verordnung über die Initiative und das Referendum in Gemeindeangelegenheiten beschliesst der Einwohnerrat über das Zustandekommen der Initiative. Der Gemeinderat hat die Voraussetzungen für das Zustandekommen zuhanden des Einwohnerrats zu prüfen.

Prüfbericht

In formeller Hinsicht entspricht das Initiativbegehren den §§ 2 – 4 der zitierten Verordnung.

Die materielle Prüfung ergab folgendes:

Anzahl eingereichte Unterschriften	1'275
Anzahl ungültige Unterschriften	255
Anzahl gültige Unterschriften	1'020
Stimmberechtigte am Einreichungstag	7'873
Erfordernis für das Zustandekommen (ein Zehntel)	788

Feststellung

Die Voraussetzungen für das Zustandekommen der Initiative sind erfüllt.

II. Antrag auf Ablehnung der Initiative

Formelles

Die eingereichte Initiative ist als allgemeine Anregung im Sinne von § 61 Abs. 2 des Gemeindegesetzes bzw. § 11 Abs. 2 der Gemeindeordnung zu behandeln. Würde dem vorliegenden Begehren zugestimmt, gälte die angebehrte Umzonung nicht als beschlossen, sondern es wäre ein Umzonungsverfahren gemäss den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes durchzuführen.

Heutige Verzonung

Die Parzelle 2716 befindet sich in der Kernzone. Diese Zone ist in § 9 der Bau- und Nutzungsordnung wie folgt definiert:

¹ Die Kernzone soll das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Gemeinde bilden und eine Nutzungsdurchmischung aufweisen. Unter Wahrung des bestehenden baulichen Gesamtcharakters sollen die in ein Regionalzentrum passenden Bauten und Anlagen weiter bestehen und sich neue, gut gestaltete ansiedeln können.

² Es sind Bauten für höchstens mässig störende Geschäfte, Verkaufsanlagen, Gewerbebetriebe und für Wohnungen gestattet.

etc.

⁷ Die Bauten und Freiräume haben hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen, insbesondere auch hinsichtlich der Fassadengestaltung und Materialwahl. Der Gemeinderat kann zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

Die maximale Ausnützungsziffer in der Kernzone beträgt 1.3, bei Arealüberbauung 1.6.

Zweifelloos ist Land in der Kernzone wegen seiner Lage und Ausnutzungsmöglichkeiten das wertvollste und teuerste Bauland.

Rückblick

Die Einwohnergemeinde hat die Parzelle 2716 im Jahr 2001 für Fr. 2'346'080.-- erworben (Beschluss Einwohnerrat vom 27. August 2001 / Urnenabstimmung vom 11. November 2001).

Der Erwerb des Grundstücks erfolgte ohne Zweckbestimmung. Es ging darum, sich das Areal zu sichern. Ohne irgendwelche Verbindlichkeit wurden Möglichkeiten, wie Parkanlage, Deckung von öffentlicher Raumbedürfnissen und/oder Parkierungsbedürfnissen aufgezeigt.

In seinem Aufruf zur Urnenabstimmung führte der Gemeinderat u.a. wörtlich folgendes aus:

Der Gemeinderat bittet, diesem Landverkauf zuzustimmen. Es handelt sich um eine einmalige Gelegenheit, zu einem günstigen Preis mitten in der Gemeinde Land für die Allgemeinheit zu sichern. Der Gemeinschaft darf es nicht gleichgültig sein, wie sich das Dorf und insbesondere das Dorfzentrum entwickelt. Um diese Entwicklung mitzubestimmen, ist es wichtig, dass die Gemeinde selber aktiv werden kann, indem sie Land an zentralen Lagen erwirbt.

Rund um das Areal herum wurden und werden die alten Fabrikbauten saniert und umgenutzt. Es entsteht ein neuer Dorfkern. Mit dem zu erwerbenden Areal soll die Gemeinde an der Gestaltung dieses neuen Kerns mitwirken.

Das Initiativbegehren liegt nicht im Interesse der Gemeinde

- Die Zuweisung des Grundstücks in eine Park- und Parkhauszone würde den Wert des Grundstücks drastisch schmälern. Es würde also Vermögen der Einwohnergemeinde vernichtet.
- Die Überbaumöglichkeit würde eingeschränkt, ja mit Ausnahme eines Parkhauses gar verunmöglicht.
- Die Einwohnergemeinde würde sich selber die Verfügungsfreiheit über das Grundstück einschränken.
- Die Möglichkeit der städtebaulichen Aufwertung des Zentrums würde aufgegeben.
- Die Gemeinde würde sich die Einflussnahme auf eine positive Entwicklung im Dorfkern verbauen.
- Grundsätzlich könnte ein Park und/oder ein Parkhaus auch mit der heutigen Verzonung erstellt werden. Würde das Areal heute umgezont und möchte man später an Stelle des Parks oder in Ergänzung zum Parkhaus weitere Überbauungen realisieren, wäre das nur nach einer erneuten Umzonung möglich.

Entscheid über den abgeschlossenen Vorvertrag wird verzögert

Der Gemeinderat hat über die Parzelle 2716 bereits einen Vorvertrag zwecks Veräusserung an die Feldmann-Immobilien AG abgeschlossen. Wir verweisen diesbezüglich auf den Bericht und Antrag 11066 vom 27. August 2007.

Der Verkauf an die Feldmann-Immobilien AG ist vom Einwohnerrat zu sanktionieren. Gegen den Beschluss des Einwohnerrats kann das Referendum ergriffen werden, wenn der Verkauf verhindert werden soll. Die eingegangene Initiative ist das falsche politische Mittel, denn sie schränkt die weitere Verfügungsfreiheit der Einwohnergemeinde über das Grundstück dauernd und nachhaltig ein.

Die Initiative schafft eine unklare Situation. Das hängige Verkaufsgeschäft, kann nicht entschieden werden, so lange die Initiative ansteht.

Der Gemeinderat steht für eine rasche Ablehnung der Initiative ein, damit klare Verhältnisse entstehen und über den Vorvertrag mit der Feldmann-Immobilien AG im Einwohnerrat entschieden werden kann.

Gemeinderat hält am Verkauf fest

Die Beweggründe des Gemeinderats für den Verkauf des 74,90 Aren umfassenden Grundstücks zum Preis von Fr. 5'200'000.— an die Feldmann-Immobilien AG sind im Bericht und Antrag 11066 detailliert dargelegt. Hier in Kurzform nochmals die wichtigsten:

- Im Finanzplan 2006-2010 und in der Budgetvorlage 2007 hat der Gemeinderat in Aussicht gestellt, dass er zur Bewältigung der hängigen und kommenden Verpflichtungen der Gemeinde die Veräusserung von Finanzvermögen prüfen werde.
- Seit dem Kauf des „Isler-Areals“ hat die Gemeinde im Jahr 2003 auch noch das „Merkur-Areal“ an der Kapellstrasse erworben. Für künftige eigene Bedürfnisse der Gemeinde steht das „Merkur-Areal“ im Vordergrund. Daraus ergibt sich, dass ein Verkauf des „Isler-Areals“ sinnvoll ist.
- Die Überbauung des „Isler-Areals“ mit einem städtebaulich hochwertigen Projekt würde das Zentrum von Wohlen aufwerten und gegenüber der Bünzstrasse abschliessen. Das fördert die Attraktivität der Gemeinde, was unseren Zielsetzungen entspricht und grosse Priorität geniesst.
- Mit dem Verkauf des „Isler-Areals“ kann die Gemeinde die darin gebundenen Mittel freisetzen und einen Gewinn von rund Fr. 2,6 Mio. erzielen.

Zusammengefasst

Der Gemeinderat bittet Sie, die Initiative abzulehnen, damit die Gemeinde nicht eigene Werte zerstört sondern über das „Isler-Areal“ im Rahmen der heutigen Verzonung in der Kernzone weiterhin frei verfügen kann, mit dem Ziel, aktiv die wirtschaftliche Entwicklung und Verschönerung des Zentrums und des Standorts Wohlen zu fördern.

Antrag

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

1. Die Initiative betreffend Zuführung der Parzelle Nr. 2716 „Isler-Areal“ einer Park- und Parkhauszone sei mit 1'020 gültigen und 255 ungültigen Unterschriften als zustandegekommen zu erklären.
2. Die Initiative betreffend Zuführung der Parzelle Nr. 2716 „Isler-Areal“ einer Park- und Parkhauszone sei abzulehnen und den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Ablehnung zu unterbreiten.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse