

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon
Fax

056 619 92 05
056 619 91 80

012

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

19. März 2012

Bericht und Antrag Nr.12075

Projektgenehmigung und Bewilligung Baukredit von CHF 528'000.00 für Ausbau Gewerbering; 2. Etappe

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Im Jahr 1990 wurde die erste Etappe des Gewerberings erstellt. Im August 1996 genehmigte der Einwohnererrat einen Überbrückungskredit von CHF 670'000.00 für die zweite Etappe. Da die verbliebenen Grundstücke auf Grund der schwierigen Wirtschaftslage keine Käufer fanden und die Finanzierung des Strassenausbaus nicht gesichert war, wurde der Ausbau verschoben.

Im Jahre 2010 zeigten mehrere Firmen Interesse, die nicht überbauten Grundstücke zu erwerben. Der Gemeinderat führte diverse Verhandlungen. Am 30. Mai 2011 genehmigte der Einwohnerrat die Kaufverträge zwischen Einwohnergemeinde und WIPAC Handel AG, bzw. René Köpfli zum Verkauf von Bauland von insgesamt 33,67 Aren am Gewerbering. Am 21. November 2011 hat der Einwohnerrat dem Verkauf von Bauland am Gewerbering an die Profi Office GmbH und René Köpfli mit einer Gesamtfläche von 18,54 Aren zugestimmt.

Wie im Bericht und Antrag 12045 vom 9. Mai 2011 betreffend Genehmigung Kaufverträge WIPAC Handel AG / René Köpfli festgehalten, ist die Gemeinde verpflichtet, im Hinblick auf die Veräusserung und die vorgesehene Bebauung der Parzelle Nr. 4416 den Gewerbering auszubauen. Es wurde ein separater Bericht und Antrag in Aussicht gestellt.

Die WIPAC Handel AG, Anglikon, reichte am 22. Dezember 2011 ihr Baugesuch für ein Büro- und Lagergebäude ein. Am 10. Januar 2012 folgte das Baugesuch der Profi Office GmbH, Wohlen, für ein Gewerbegebäude.

2. Zielsetzung

Der Gewerbering und die Turmstrasse sollen fertig ausgebaut werden inkl. allen erforderlichen Werkleitungen und Einbau Deckbelag.

3. Bauprojekt

Das Projekt sieht vor, den nicht ausgebauten Abschnitt des Gewerberings im Süden von 164 m Länge und den einmündenden Ast der Turmstrasse auf 120 m Länge auszubauen.

Der Gewerbering wird auf einer Länge von 164 m ausgebaut mit einer Strassenbreite von 6,5 m, was derselben Strassenbreite entspricht wie im bereits ausgebauten Teilstück nördlich. Einseitig wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,7 m erstellt, so dass die sichere Fusswegverbindung von der Turmstrasse zum Bahndamm und der Personenunterführung Richtung Boll gewährleistet ist. Der westliche Teil der Turmstrasse wird mit einer reduzierten Strassenbreite von 4,8 m und einem Gehweg von 2,0 m Breite ausgebaut. Die projektierte Strassenbreite entspricht der heute bestehenden Strassenbreite in diesem Bereich. Die Gehwegbreite richtet sich nach dem bestehenden Gehweg. Die Längsgefälle bewegen sich zwischen 0,7 % und 3,2 %. Das Dachgefälle im Querschnitt beträgt 2,5 % ausser im Kurvenbereich, in dem ein einseitiges Gefälle mit 3,0 % vorgesehen ist. Der neue Gehweg weist ein Quergefälle von 2,5 % auf.

Die Foundation der neuen Strassen hat einen Kieskoffer von 55 cm. Der neue Strassenbelag ist zweischichtig und besteht aus 7 cm Tragschicht und 3,5 cm Deckbelag.

Die Einmündung der Turmstrasse in den Gewerbering erfolgt neu rechtwinklig. Dies verhindert, dass vom Gewerbering ungebrems in die Turmstrasse gefahren werden kann. Damit der Schwerverkehr des Gewerberings nicht durch das Wohnquartier der Turmstrasse fährt, ist in einem separaten Verfahren die Errichtung eines Lastwagenfahrverbots, ausgenommen Zubringer, bei der Einmündung Gewerbering/Turmstrasse, bzw. Waltenschwilerstrasse/Turmstrasse vorgesehen.

Entwässerung

Der bereits ausgebaute Teil des Gewerberings wird auf Grund des geringen Längsgefälles mit Entwässerungsrinnen entlang des Strassenrandabschlusses entwässert. Im neuen Ausbauteil wird aus Unterhaltsgründen und wegen zunehmendem Längsgefälle darauf verzichtet und die Entwässerung mit einzelnen Einlaufschächten sichergestellt, die an die bestehende Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

Werkleitungen

Die IBW Technik AG wird in Zusammenhang mit dem Strassenausbau die bestehende alte Wasserleitung ersetzen. Die Strom- und Telefonleitungen werden mit dem Strassenprojekt auf der ganzen Länge ausgebaut. Ein Ausbau der Gasleitung ist zur Zeit noch in Abklärung. Die Kosten (Planung und Bau) für den Ausbau der Werkleitungen gehen zu Lasten der jeweiligen Werkeigentümer und sind im vorliegenden Kostenvoranschlag nicht enthalten.

Strassenbeleuchtung

Die Strassenbeleuchtung ist zur Zeit im südlichen Gewerbering nur teilweise vorhanden und muss mit dem Strassenbauprojekt zusammen ausgebaut werden. Gemäss Projekt der IBW Technik AG sind vier zusätzliche Strassenkandelaber geplant. Im Bereich der Turmstrasse ist die bestehende Strassenbeleuchtung ausreichend. Die Kosten für die Strassenbeleuchtung gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde als Strasseneigentümerin. Sie werden auf CHF 38'000.00 veranschlagt und dem Investitionskonto der Strassenbeleuchtung im Jahr 2012 belastet.

Parkplätze entlang SBB-Bahnlinie

Es ist vorgesehen, die Parkplätze entlang der SBB-Bahnlinie auch im neuen Strassenabschnitt weiterzuführen. Das Grundstück der projektierten Parkplätze ist im Besitz der Einwohnergemeinde. Mit dem Landverkauf an die WIPAC Handel AG wurde vereinbart, dass diese Parkplätze durch die WIPAC erstellt und finanziert werden müssen. Die Einwohnergemeinde gewährt der WIPAC ein Nutzungsrecht dieser Parkplätze, bleibt aber Besitzerin des Grundstücks. Die Parkplätze werden von der WIPAC voraussichtlich zusammen mit dem Büro- und Gewerbebau erstellt.

Detailliertere Angaben sind der Projektmappe mit dem Technischen Bericht, Kostenvoranschlag und Detailplänen zu entnehmen.

4. Landerwerb

Für den Ausbau des Gewerberings ist kein zusätzlicher Landerwerb erforderlich. Die erforderliche Grenzbereinigung wurde mit dem Landverkauf der Einwohnergemeinde an die WIPAC Handel AG und Profi Office GmbH bereits getätigt.

5. Kosten

Die Baukosten basieren gemäss einer Unternehmerrichtofferte auf den Preisen vom März 2012 und werden wie folgt veranschlagt (inklusive 8,0 % MWST). Das Kreditrisiko besteht aus einem Ungenauigkeitszuschlag von 10 % gemäss SIA:

Strassenbau (gemäss Unternehmerrichtofferte)	CHF 422'000.00
Ingenieurhonorar Realisierung	CHF 58'000.00
Kreditrisiko (Ungenauigkeitszuschlag)	CHF 48'000.00
Gesamtkosten	<u>CHF 528'000.00</u>

Im Budget 2011 wurde für die Projektierung bereits ein Kredit von CHF 25'000.00 bewilligt. Die Kosten für die Ergänzung der Strassenbeleuchtung in der Höhe von CHF 38'000.00, die in den oben aufgeführten Kosten nicht ausgewiesen sind, werden direkt dem Investitionskonto Konto-Nr. 1.620.501.02 im Jahr 2012 belastet.

Die Kosten für den Ausbau des Gewerberings 2. Etappe gehen vollumfänglich zu Lasten der Einwohnergemeinde. Die Kosten können nicht auf die Anstösser abgewälzt werden. § 21 Abs. 2 des Strassenreglements der Gemeinde Wohlen vom 1. Juli 2001 hält folgendes fest: „Die Beitragspflicht entfällt bei der Änderungen einer Strasse, die bisher der Norm entsprechend ausgebaut war, und kein Sondervorteil für die anstossenden oder hinterliegenden Grundeigentümer entsteht.“

In den Kaufverträgen zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der WIPAC Handel AG, bzw. Profi Office GmbH, welche vom Einwohnerrat am 30. Mai 2011, bzw. 21. November 2011 genehmigt wurden, wurde vereinbart, dass die weitere Erschliessung (Strassenbauten, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) sowie allfällige Perimeterbeiträge an Strassenbauten und übrige Erschliessungswerke zu Lasten der Einwohnergemeinde Wohlen gehen und von dieser zu bezahlen sind.

6. Finanzierung

	CHF	CHF
• Ausbau Gewerbering 2. Etappe	528'000	
Total Anlagekosten (Gemeindeanteil)		528'000
• Betriebs-Folgekosten		
10 % vorgeschriebene Abschreibungen (*)	52'800	
Zins (Annahme 4 %)	2'112	
Betriebskosten (1 % Bruttoinvestition)	5'280	
• Belastung der laufenden Rechnung im 1. Betriebsjahr (*degressiv in den Folgejahren)		60'192
• Annuität = Belastung der laufenden Rechnung im Durchschnitt pro Jahr während 20 Jahren		
7.36 % auf den Anlagekosten	38'860	38'860
• Bemerkungen		
Im Finanzplan 2011 - 2015 sind für dieses Investitionsvorhaben insgesamt Baukosten von netto CHF 470'000.00 enthalten.		

7. Weiteres Vorgehen, Termine

Nach Genehmigung des erforderlichen Kredits durch den Einwohnerrat kann das Projekt im Gelände profiliert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden.

Nach Durchführung des Auflageverfahrens und der Behandlung allfälliger Einwendungen kann die Baubewilligung durch den Gemeinderat erteilt werden.

Das weitere Vorgehen sieht wie folgt aus:

- | | |
|-----------------------------|--|
| • Beschluss Einwohnerrat | 23. April 2012 |
| • Öffentliche Auflage | Mai 2012 |
| • Submission | Mai 2012 |
| • Baubewilligung | Juni 2012 (nach Erledigung allfälliger Einwendungen) |
| • Arbeitsvergabe | Juni 2012 |
| • Baubeginn | Juli 2012 |
| • Bauende (exkl. Deckbelag) | ca. Oktober 2012 |
| • Deckbelagseinbau | voraussichtlich Sommer 2013 |

8. Antrag

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

Genehmigung des Bauprojekts und Bewilligung eines Baukredits von CHF 528'000.00 (indexgebunden, Basis Index April 2012) für den Ausbau Gewerbering 2. Etappe.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilage

- Situationsplan

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- WIPAC Handel AG, Im Winkel 3, 5611 Anglikon
- Profi Office GmbH, Aeschstrasse 10, 5610 Wohlen
- René Köppli, Lidostrasse 59, 6314 Unterägeri
- IBW Technik AG, Steingasse 31, 5610 Wohlen
- Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen
- Bauverwaltung (rs/mh 621.116 / 621.286)