

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

8. April 2024

Motion betreffend Verkauf der Liegenschaft Steingasse 45 – Entgegennahme als Postulat

Geschäftsnummer:	15078
Motionär:	Manfred Breitschmid, SVP Wohlen-Anglikon
Eingang:	26. Juli 2023

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. GRUNDSATZ

Der Gegenstand der Motion muss, gemäss § 21 Abs. 2 der Gemeindeordnung und § 37 Abs. 2 des Geschäftsreglements des Einwohnerrates, in die Zuständigkeit des Einwohnerrates oder der Stimmberechtigten fallen.

Jedes Mitglied des Einwohnerrates kann mit schriftlicher Eingabe an das Präsidium des Einwohnerrates verlangen, dass der Gemeinderat einen Auftrag gemäss der Motion umsetzt und dem Einwohnerrat die dafür erforderlichen Anträge unterbreitet.

Innert sechs Monaten seit Einreichung der Motion beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Überweisung bzw. die Nichtüberweisung. Seine Haltung dazu gibt der Gemeinderat vorgängig, mit der Zustellung der Traktandenliste, bekannt.

2. MOTION 15078

2.1 Antrag

«Der Gemeinderat wird beauftragt, zu prüfen und dem Einwohnerrat einen Bericht vorzulegen: Für den Verkauf des Gebäudes Steingasse 45 und das Abtreten des Landes im Baurecht.»

Vorschlag für Kriterien zum Verkaufsvertrag (Aufzählung nicht abschliessend):

- Für das Gebäude ist ein symbolischer Verkaufspreis festzulegen.
- Das Land im Baurecht für 50 Jahre abgeben, der Baurechtszins ist der Situation anzupassen
- Das Gebäude muss fachgerecht in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert werden.
- Beginn und Ende der Sanierung ist ebenfalls Vertragsgegenstand.»

2.2. Begründung

«Wie der Gemeinderat in seinem Bericht schreibt, steht das Gebäude an der Steingasse 45 leer, eine Nutzung ist noch offen. Die Liegenschaft ist im heutigen Zustand unbewohnbar. Die Finanzen der Gemeinde sind sehr angespannt, für Wunschbedarf besteht kein Spielraum. Mit dem Verkauf des Gebäudes und der Abgabe des Landes im Baurecht ergibt sich für die Verkäuferschaft eine Win-win-Situation. Die Gemeinde erhält ein fachgerecht saniertes Gebäude, ohne Geldmittel einzusetzen und die Käuferschaft eine preiswerte Liegenschaft. Säckelmeisterhaus und Steingasse 45 bilden zusammen ein wirkungsvolles Ensemble an der Steingasse.»

3. ERKLÄRUNG DES GEMEINDERATES

3.1 Rahmenbedingungen

Der Handlungsspielraum des Gemeinderats mit dem Gebäude an der Steingasse 45 ist aus verschiedensten Gründen stark eingeschränkt:

Die Parzelle liegt in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Ein Verkauf oder die Abgabe im Baurecht kann nur für eine Nutzung erfolgen, welche zonenkonform ist. Damit sind private Nutzer, wie sie der Motionär vorsieht, weitestgehend ausgeschlossen, es sei denn, sie übernehmen eine öffentliche Aufgabe von Bund, Kanton, Gemeinde oder den Landeskirchen. Eine Umzonung wäre frühestens im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung möglich. Ausserdem ist kaum davon auszugehen, dass der Kanton einer Umzonung nur dieses Teils einer ÖBA-Parzelle zustimmen würde.

Das Gebäude befindet sich einerseits in der Ensembleschutzzone *«Fabrikareal Hofmattenweg und benachbarte Wohngebäude Steingasse 45 und 47»* andererseits prägen die beiden alten und markanten Wohngebäude Steingasse 45 und 47 den Einmündungsbereich der neu erstellen Wagenrainstrasse in die Steingasse. Aufgrund der direkten Auswirkung auf das nationale Schutzobjekt Steingasse 47 *«Säckelmeisterhaus»* kann die Steingasse 45 zwar durch eine Ersatzbaute mit vergleichbarer Gesamtwirkung ersetzt, aber nicht ersatzlos zurückgebaut werden.

Eine Gebäude-Analyse der darauf spezialisierten Firma Meier Steinauer AG, Zürich, hat ergeben, dass aufgrund der bestehenden Substanz eine Sanierung sehr kostenintensiv und deshalb nicht wirtschaftlich ist. Auch bei einem vergleichbaren Ersatzneubau ist mit hohen Kosten zu rechnen, die bei einer öffentlichen Nutzung wirtschaftlich schwer zu rechtfertigen wären. Das Gebäude steht innerhalb des Strassenraums. Ein Ersatzneubau könnte nur mit einer Ausnahmegewilligung wieder an der gleichen Stelle erstellt werden. Ob diese im Falle einer Einwendung von den übergeordneten Instanzen gestützt würde, ist offen. Wenn der übliche Strassenabstand eingehalten werden muss, ist ein Ersatzneubau aufgrund der schmalen Parzellenform kaum mehr in vergleichbarer Weise möglich.

3.2 Nutzungsoption

Um sich aus den verschiedenen, vorangehend erläuterten Zwängen zu lösen, hat sich der Gemeinderat Gedanken über eine mögliche kommunale Nutzung gemacht. Es gibt einen stetig steigenden Bedarf an spezifischen Räumen für Kultur- und Vereinsnutzungen, welcher in den Schulanlagen nur zum Teil oder gar nicht abgedeckt werden kann. Das Bleichi-Areal entwickelt sich zunehmend zum Kultur- und Vereins-Cluster. Neben der (befristeten) Zwischennutzung als Kulturzentrum des Vereins für Kultur in der alten Bleicherei, sowie den schon länger bestehenden Vereinslokalen des Modelleisenbahnvereins und der Armbrustschützen soll unter anderem auf der unmittelbar benachbarten, abzuparzellierenden Parzelle, das neue Pfadiheim im Baurecht erstellt werden. Der Gemeinderat sieht hier mögliche Synergiepotenziale, z.B. durch die gemeinsame Nutzung gewisser Räumlichkeiten oder Infrastrukturen wie einer Gastküche usw.

3.3 Umsetzung

Angesichts der angespannten Finanzlage und zur Entlastung der Investitionsrechnung sieht der Gemeinderat vor, die Steingasse 45 in einem kostenlosen Baurecht abzugeben mit der Auflage, das Gebäude fachgerecht und unter Einbezug der Denkmalpflege zu sanieren. Gleichzeitig soll mit dem Baurechtsnehmer ein langfristiger Mietvertrag für eine öffentliche Nutzung abgeschlossen werden.

4. ANTRAG AN DEN EINWOHNERRAT

Der Gemeinderat ist bereit, mit Verweis auf die getätigten Ausführungen, die Motion als Postulat entgegenzunehmen.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

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