

Kapellstrasse 1

5610 Wohlen

Telefon

056 619 92 05

Fax

056 619 91 80

Internet

www.wohlen.ch

012

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

09. Mai 2011

Bericht und Antrag 12045

Genehmigung Kaufverträge zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und

- **WIPAC Handel AG, Wohlen, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 4416, mit einer Fläche von 31,11 Aren am Gewerbering zum Preis von CHF 310.00 / m², total CHF 964'410.00.**
- **René Köpfli, Unterägeri, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500, mit einer Teilfläche von 2,56 Aren am Gewerbering zum Preis von CHF 310.00 / m², total CHF 79'360.00.**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Unter Vorbehalt des obligatorischen oder fakultativen Referendums beschliesst der Einwohnerrat gemäss § 31 Abs. 2 lit. q) der Gemeindeordnung vom 19. September 2005 über Erwerb, Veräusserung und Tausch von überbaubaren und wirtschaftlich nutzbaren Grundstücken und die Einräumung von Baurechten sowie die Kompetenzerteilung an den Gemeinderat, solche Geschäfte zu tätigen.

2. Grundstücke

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat die Veräusserung der folgenden, sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen befindlichen Grundstücke beziehungsweise Landflächen, welche sich in der Gewerbezone befinden:

Grundbuch Wohlen LB Nr. 4416, Plan 8

31,11 Aren Wiese, Gewerbering	Veräusserung an WIPAC Handel AG
-------------------------------	---------------------------------

Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500, Plan 8

21,10 Aren Wiese, Gewerbering	
./. 02,56 Aren Wiese, Gewerbering	Abtretung an René Köpfli (Vereinigung mit Parzelle Nr. 2694)
18,54 Aren Wiese, Gewerbering	

3. Käuferschaften

WIPAC Handel AG, Wohlen

Die 1994 gegründete WIPAC Handel AG begründet ihren Geschäftssitz in Anglikon. Als KMU-Betrieb mit 18 Mitarbeitenden ist die WIPAC Handel AG in den Bereichen Industrie- und Gastrobedarf tätig. In diesen beiden Bereichen wird das Sortiment laufend am Markt den Kundenwünschen angepasst, so dass ein grosses Händlernetz in der ganzen Schweiz beliefert werden kann. Auch Endverbraucher zählen zu den langjährigen und treuen Kunden der WIPAC Handel AG. Die Grösse des Unternehmens erlaubt es der WIPAC Handel AG, sich rasch und flexibel am Markt zu orientieren. Um diese Stärke beizubehalten werden stetig Optimierungen angestrebt. Die WIPAC Handel AG will ihre Betriebsstätte deshalb an einem Standort, welcher auch einer weiteren Expansion des Unternehmens gerecht werden kann, zusammenführen.

In einer ersten Phase wird die WIPAC Handel AG für das Vertragsobjekt ein Baugesuch für ein einstöckiges Büro- und Lagergebäude mit Unterkellerung einreichen. Das Gebäude soll in einer zweiten Phase mit einem zusätzlichen Stockwerk um rund 4.10 m aufgestockt werden, wobei der diesbezügliche Zeitpunkt heute noch nicht bestimmt ist.

Im Zusammenhang mit dem Überbauungskonzept für den Gewerbering Wohlen hat der Gemeinderat 1988 einen Studienauftrag für eine verdichtete Wohn- und Gewerbeüberbauung durchgeführt. Die daraus abgeleiteten „Spielregeln für Randbau und Hallenbauten“ sind nicht grundeigentümerverbindlich. Aufgrund der aktuellen Bedürfnisse der WIPAC Handel AG ist eine vollständige Weiterführung der bestehenden Bauten nicht möglich. Mit dem vorliegenden Konzept werden die vorhandenen Spielregeln neu interpretiert. Baulinien und Gebäudehöhen orientieren sich allerdings weitgehend am bestehenden Konzept.

René Köpfli, Unterägeri

René Köpfli ist wohnhaft in Unterägeri. Er ist Verwaltungsratspräsident der in Wohlen am Gewerbering ansässigen Trimada AG. Die Trimada AG ist ein Unternehmen mit einem umfassenden Know-how in der Entwicklung und Produktion von elektronischen Komponenten und Systemen. Das Kerngeschäft ist das Entwickeln von kundenspezifischen Lösungen. Die Trimada AG beschäftigt 12 Mitarbeitende.

Auf dem betreffenden Grundstück sollen dringend benötigte Parkplätze erstellt werden. Diese sind ein wichtiger Bestandteil zur Realisierung der Ausbaupläne der Trimada AG.

4. Vertragsinhalte

WIPAC Handel AG, Wohlen

Im Detail wird auf die beiliegende Vertragskopie verwiesen. Besonders erwähnt sei:

- Der Kaufvertrag wird unter der Bedingung abgeschlossen, dass die Käuferin eine rechtskräftige Baubewilligung erhält. Erst wenn diese vorliegt (bezüglich der Modalitäten wird im Detail auf den Vertrag verwiesen) wird der Vertrag im Grundbuch eingetragen und der Kaufpreis zur Zahlung fällig.
- Die Käuferin verpflichtet sich, ihre Überbauungen gemäss vorgelegter Studie und im Minergiestandard innert einer bestimmten Frist zu realisieren. Diese Pflicht ist mit einem Rückkaufsrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Wohlen abgesichert.
- Sämtliche für die weitere Erschliessung und die Baureifmachung des Vertragsobjektes ausserhalb des Kaufobjektes anfallenden Kosten (Strassenbauten, Versorgungs- und Entsorgungsleistungen) sowie allfällige Perimeterbeiträge an Strassenbauten und übrige Erschliessungswerke gehen somit zulasten der Einwohnergemeinde Wohlen und sind von dieser zu bezahlen.

Der Kaufvertrag wurde am 4. Mai 2011, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat, unterzeichnet.

René Köppli, Unterägeri

Im Detail wird auf die beiliegende Vertragskopie verwiesen. Besonders erwähnt sei:

- Sämtliche für die weitere Erschliessung und die Baureifmachung des Vertragsobjektes innerhalb und ausserhalb des Kaufobjektes anfallenden Kosten (zugangsmässige Erschliessung, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) gehen zu Lasten der Käuferschaft,

Der Kaufvertrag wurde am 6. Mai 2011, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat, unterzeichnet.

5. Kaufpreis

Aufgrund der geführten Verhandlungen wurde der Kaufpreis auf CHF 310.00 pro m² festgelegt. Das ergibt:

• für die Gesamtfläche (31,11 Aren) von Grundbuch Wohlen LB Nr. 4416	CHF	964'410.00
• für die Teilfläche (02,56 Aren) von Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500	CHF	<u>79'360.00</u>
Total	CHF	1'043'770.00

In Anbetracht der Lage, der Zone und der aktuellen Marktverhältnisse erachtet der Gemeinderat diesen Preis als angemessen.

6. Ausbau Gewerbering / Turmstrasse

Im Hinblick auf die Veräusserung und die vorgesehene Bebauung des Grundstückes Grundbuch Wohlen LB Nr. 4416 ist die Gemeinde verpflichtet, den Gewerbering auszubauen. Gemäss einer von der Bauverwaltung angestellten Schätzung ist dabei mit Kosten im Umfang von CHF 315'700.00 zu rechnen. Für den gleichzeitigen Ausbau der Turmstrasse werden die Kosten auf CHF 150'800.00 geschätzt. Bei einem Ausbau von Gewerbering und Turmstrasse wird von gesamthaften Kosten im Umfang von CHF 466'000.00 ausgegangen.

In Abhängigkeit zu den Entscheiden des Einwohnerrates über die in diesem Zusammenhang stehenden Kaufverträge, wird die Bauverwaltung das Ausbauprojekt Gewerbering / Turmstrasse definitiv ausarbeiten. Dem Einwohnerrat wird für das entsprechende Projekt separat Bericht erstattet und Antrag über das Kreditbegehren gestellt.

7. Schlussbetrachtung

An der Urnenabstimmung vom 29. Juni 1986 haben die Stimmberechtigten den Erwerb von 328,96 Aren Bauland an der Turmstrasse zum Preis CHF 3'783'040.00 beschlossen. Weil die Gemeinde praktisch keine Gewerbelandreserven besass, bestand die Absicht darin, die grosse Wohnbautätigkeit mit der Schaffung von entsprechenden Arbeitsplätzen auszugleichen.

In der damaligen Abstimmungsvorlage äusserte sich der Gemeinderat u. a. wie folgt: „Der Gemeinderat hat die Absicht, das Land zur Überbauung freizugeben. Er will mit dem heute knappen Bauland sorgfältig umgehen und wird deshalb Überlegungen anstellen, um eine möglichst gute Ausnützung des Areals zu erzielen (verdichtetes Bauen). Dieser Grundsatz gilt sowohl für das Areal in der Gewerbezone als auch für dasjenige in der Wohnzone.“ In der Folge entstanden am Drosselweg und am Gewerbering Wohn- und Gewerbebauten.

Die Gemeinde Wohlen ist einerseits an der Ansiedlung von neuen Betrieben interessiert. Andererseits ist es dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, die ortsansässigen Betriebe in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Die WIPAC Handel AG hat seit ihrer Gründung im Jahr 1994 den Geschäftssitz in Anglikon. Die Mehrzahl der 18 Mitarbeitenden ist in Wohlen oder in der Umgebung wohnhaft. Auch die Trimada AG, welche 12 Personen beschäftigt, kann mit den vorgeschlagenen Landgeschäften in ihren Ausbauabsichten unterstützt werden. Entsprechend den allgemein gültigen Grundsätzen des Standortmarketings ist den einheimischen Unternehmen besondere Beachtung zu schenken.

Die Kaufsobjekte eignen sich für Betriebe, wie sie die Käufer einrichten und führen wollen. Wir bitten Sie, die Entwicklung dieser einheimischen und erfolgreichen Unternehmen zu ermöglichen und den vorliegenden Kaufverträgen zuzustimmen.

8. Antrag

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

Genehmigung Kaufverträge zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und

- WIPAC Handel AG, Wohlen, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 4416, mit einer Fläche von 31,11 Aren am Gewerbering zum Preis von CHF 310.00 / m², total CHF 964'410.00.
- René Köpfli, Unterägeri, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 1500, mit einer Teilfläche von 2,56 Aren am Gewerbering zum Preis von CHF 310.00 / m², total CHF 79'360.00.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Orlando Saxer
Gemeindeschreiber-Stv.

Beilagen

- 2 Vertragskopien
- 2 Situationspläne (Mutationspläne Nrn. 8342, 8362)
- Überbauungsstudie WIPAC Handel AG
- Situationsplan Ausbau Gewerbering (mit Kostenschätzung)

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- WIPAC Handel AG, Im Winkel 3, 5611 Anglikon
- René Köpfli, Lidostrasse 59, 6314 Unterägeri
- Straub und Partner AG, Aarauerstrasse 25, 5600 Lenzburg