

Vorlage zur Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003

Genehmigung des Kaufvertrages zwischen der Siemens Building Technologies AG, Zürich, und der Einwohnergemeinde Wohlen, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 3070, im Halte von 123,88 Aren Gebäudeplatz und Umgelände, an der Kapellstrasse, zum Preis von Fr. 3'902'220.--.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Gegenstand der Vorlage

Wir beantragen Ihnen den Kauf von

Grundbuch Wohlen LB Nr. 3070, Plan 40, Parzelle 3070

123,88 Aren Gebäudeplatz und Umgelände
an der Kapellstrasse

Garagen Nr. 359

zum Preise von Fr. 315.-- pro m², ausmachend für 12'388 m² total

Fr. 3'902'220.--

Das Grundstück befindet sich in der Spezialzone Steingasse, Teilgebiet B.

2. Geschichte des Kaufobjektes

- | | |
|------------|---|
| 16.03.1990 | Erwerb des Areals durch die Merkur Immobilien AG Zürich von der Erbengemeinschaft Eugen Dubler |
| 03.07.1991 | Abschluss des durchgeführten Studien-Wettbewerbs unter 8 eingeladenen Architekten |
| 08.02.1993 | Erteilung der Baubewilligung für eine Wohn- und Geschäftshausüberbauung mit total 61 Wohnungen, Läden und Büros sowie unterirdischer Autoeinstellhalle mit 105 Plätzen (Arealüberbauung); Verlängerung der Baubewilligung bis 1995. |
| 01.04.1993 | Fusion Göhner AG mit Merkur Immobilien AG zur Göhner Merkur AG. |
| 15.03.2001 | Auflösung der Göhner Merkur AG Zürich infolge Fusion mit der Siemens Building Technologies AG Zürich. Neue Grundeigentümerin ist Siemens Building Technologies AG Zürich. |

3. Entwicklung des Geschäftes

In den Jahren 1997 und 1999 war der Erwerb des Areals Bestandteil von parlamentarischen Vorstössen im Einwohnerrat. Diese konnten zu jenem Zeitpunkt nicht umgesetzt werden, weil das Land zeitweise gar nicht verkäuflich und im übrigen nach Ansicht des Gemeinderates zu teuer war. Die Preise lagen damals um Fr. 500.--/m² bzw. Fr. 6'200'000.-- für die ganze Parzelle. Der Gemeinderat blieb aber weiterhin aufmerksam. Im Jahr 2002 intensivierten sich die Kontakte und Verhandlungen mit der Eigentümerschaft bzw. deren Beauftragten. Diese führten schliesslich zu einer Einigung und zum Abschluss des Kaufvertrages am 24. Januar 2003.

4. Bedürfnis

Das Grundstück liegt an bester Lage im Zentrum der Gemeinde. Es handelt sich um das letzte grössere unüberbaute und zusammenhängende Areal, welches als Landreserve für spätere Bedürfnisse für die Gemeinde von Interesse ist und sich in unmittelbarer Nähe von öffentlichen Liegenschaften befindet.

Die Gemeinde wird mitten im Dorf immer wieder Land brauchen, sei es für die Deckung von Raumbedürfnissen, oder für die Gestaltung und Entwicklung der Gemeinde.

Der Gemeinderat hat die Absicht, das Areal bis auf weiteres im bisherigen Zustand zu belassen und angemessen zu unterhalten. Es kann weiterhin als disponible Freifläche im Zentrum, Parkplatz bei Belegungen der Truppenunterkunft Hofmatten und für Personal des Gemeindehauses sowie als Festplatz dienen.

5. Kaufpreis

Der Kaufpreis von Fr. 315.--/m² ist unter Berücksichtigung der heutigen Preissituation im Immobilienmarkt als günstig zu bezeichnen.

6. Finanzierung

Im Investitionsprogramm Finanzvermögen des Finanzplanes 2002 – 2006 ist der Landerwerb zwar nicht erwähnt, hätte aber auch bei einer Aufnahme keine Auswirkungen, da bei möglichen Liegenschaftskäufen auf Preisannahmen verzichtet wird. Damit soll vermieden werden, laufende oder künftige Verhandlungen zu beeinträchtigen.

Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt durch Darlehensaufnahme.

Es entsteht kein zusätzlicher Abschreibungsbedarf, da es sich bei diesem Grundstück um Finanzvermögen handelt.

Die Verzinsung der Schuld wird die Laufende Rechnung jährlich mit rund Fr. 137'000.-- belasten (bei der Annahme eines Zinssatzes von 3,5 %).

7. Empfehlung

Das Kaufsobjekt liegt im Dorfzentrum. Es steht jetzt zum Verkauf frei. Der Preis ist günstig. Auch die nächste Generation wird zur Deckung der Bedürfnisse des Gemeinwesens auf Land angewiesen sein. Nur wenn die Gemeinde im Besitz des Landes ist, kann sie aktiv die Entwicklung des Dorfes beeinflussen. Der Kauf lässt sich finanziell verantworten, weil der Investition ein realer Wert gegenüber steht.

Einwohnerrat und Gemeinderat bitten Sie, diesem Landkauf zuzustimmen.

8. Einwohnerratsbeschluss

Der Einwohnerrat hat am 17. März 2003 folgenden Beschluss gefasst:

Der Kaufvertrag zwischen der Siemens Building Technologies AG, Zürich, und der Einwohnergemeinde Wohlen, betreffend Grundbuch Wohlen LB Nr. 3070, im Halte von 123,88 Aren Gebäudeplatz und Umgelände, an der Kapellstrasse, zum Preis von Fr. 3'902'220.-- wird genehmigt.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Beilage: Situationsplan

Der Kaufvertrag liegt vom 28. April bis 16. Mai 2003 in der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf.