

**Protokoll der Ortsbürgergemeinde-Versammlung**  
**Montag, 5. Dezember 2016, 20.00 bis 21.45 Uhr**  
**Aula bbz berufsbildungszentrum freiamt**

---

**Vorsitz**

Paul Huwiler, Vizeammann

**Protokoll**

Michelle Steinauer, Gemeindeschreiber-Stv.

**Stimmzähler**

Hansruedi Lüthi  
Hans Hufschmid

**Präsenz**

Zahl der Stimmberechtigten	806
Beschlussquorum (1/5 der Stimmberechtigten)	162
Anwesende	116 (14.4%)
Quorum für geheime Abstimmung (1/4 der Anwesenden)	29
Absolutes Mehr:	59

**Traktanden**

1. Protokoll der Ortsbürgergemeinde-Versammlung vom 11. Juni 2016
2. Budget 2017
  - Ortsbürgergemeinde
  - Forstbetrieb Wagenrain
3. Teilfläche Areal Villa Isler (Gemüsegarten) – Begründung eines Kaufrechts
4. Einbürgerung
  - Thomas Strub
5. Verschiedenes und Umfrage

**Aktenauflage**

Das Protokoll und die weiteren Akten haben vom 14. November bis 5. Dezember 2016 in der Gemeindekanzlei aufgelegt.

Vizeammann Paul Huwiler begrüsst die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger zur heutigen Versammlung und macht einige Vorbemerkungen und informiert die Anwesenden dahingehend, dass die heutige Versammlung auf Tonband aufgenommen wird.

Aufgrund der Entschuldigung des Stimmenzählers Hans Hufschmid für die heutige Sitzung muss ein Ersatzstimmenzähler gewählt werden. Peter Joller stellt sich für dieses Aufgabe zur Verfügung. Ich schlage Ihn deshalb als Ersatzstimmenzähler für die heutige Sitzung zur Wahl vor.

Die Versammlung stimmt dem Vorschlag zu.

\* \* \*

## 1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Juni 2016

---

Ernst Hochstrasser, Präsident der Finanzkommission, nimmt Bezug auf die an der letzten Ortsbürgergemeindeversammlung behandelten Geschäfte. Die Versammlung fand am 11. Juni 2016 im Waldhaus Chüestellihau statt. Er bestätigt, dass die Aktenauflage stattgefunden hat. Insgesamt nahmen 55 Personen an der Versammlung teil, was gemäss Statistik 6.8% der Stimmberechtigten entspricht.

Das entsprechende Protokoll wurde geprüft und in Ordnung befunden. Dieses wird zur Genehmigung beantragt. Ich danke an dieser Stelle der Verfasserin Michelle Steinauer.

### **Diskussion**

Es wird keine Diskussion zu diesem Traktandum verlangt.

### **Antrag**

Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Juni 2016.

### **Abstimmung**

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 11. Juni 2016 wird einstimmig **genehmigt**.

\* \* \*

## 2. Budget 2017

Ruedi Donat, Gemeinderat, Vorsteher des Ortsbürgerwesens, führt mit Hinweis auf die Erläuterungen in der Einladung zur Gemeindeversammlung das Folgende aus:

Das Budget 2017 der Ortsbürgergemeinde weist einen Ertragsüberschuss von CHF 133'900 aus.

### Erläuterungen

<b>0290.4470.02</b>	Mehrertrag infolge Neuvermietung Forstmagazin ab Januar 2017.	<b>CHF</b>	<b>26'000</b>
---------------------	---	------------	---------------

Das Forstmagazin wird nicht mehr durch den Forstbetrieb Wagenrain gemietet. Per 1. Januar 2017 wurde ein neuer Mieter für die Lokalität gefunden. Dadurch können insgesamt rund CHF 20'000 mehr Mieteinnahmen generiert werden.

<b>3290.3636.02</b>	– diverse Beiträge für kulturelle Zwecke	<b>CHF</b>	<b>30'000</b>
	– Jubiläumsbeitrag «Kultur im Sternensaal»	CHF	15'000
		CHF	15'000

Bei dieser Position wurden zusätzlich CHF 15'000 ins Budget aufgenommen. Der Verein „Kultur im Sternensaal“ feiert das 30-jährige Jubiläum und erstellt hierfür eine Eigenproduktion, welche im kommenden Sommer aufgeführt werden soll.

<b>9631.3430.41</b>	a.o. Unterhaltsarbeiten Restaurant Sternen	<b>CHF</b>	<b>40'000</b>
	– Gestaltung Gartenterrasse	CHF	15'000
	– Mobiliar	CHF	20'000
	– Reserve	CHF	5'000

Es ist geplant, dass die Gartenwirtschaft des Restaurants Sternen erneuert wird. Es geht um die Gestaltung der Terrasse und den Ersatz des Mobiliars.

<b>3110.3632.01</b>	Beitrag an Stiftung Strohmuseum	<b>CHF</b>	<b>130'000</b>
		CHF	130'000

Auch für das kommende Jahr wurde der Betrag von CHF 130'000 für das Strohmuseum budgetiert.

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLLEN AG  
Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016

Insgesamt wird für das Jahr 2017 mit ordentlichen Gesamtausgaben von CHF 1'650'050 im Forstbetrieb Wagenrain, CHF 1'070'000 im Holzhandelsbetrieb und CHF 6'950 im Nichtbetriebsbereich gerechnet. Dies ergibt ein Betrag von insgesamt CHF 2'727'000. Diesen Ausgaben stehen Einnahmen von CHF 1'652'000 im Forstbetrieb, CHF 1'070'000 im Holzhandelsbetrieb und CHF 5'000.00 im Nichtbetriebsbereich, von insgesamt CHF 2'727'000 gegenüber.

**Diskussion**

Es wird keine Diskussion zu diesem Traktandum verlangt.

**Anträge**

1. Genehmigung Budget 2017 Ortsbürgergemeinde Wohlen
2. Genehmigung Budget 2017 Forstbetrieb Wagenrain

**Abstimmungen**

1. Das Budget 2017 der Ortsbürgergemeinde Wohlen wird einstimmig **beschlossen**.
2. Das Budget 2017 des Forstbetriebes Wagenrain wird einstimmig **beschlossen**.

\* \* \*

### 3. Teilfläche Areal Villa Isler (Gemüsegarten) – Begründung eines Kaufrechts

---

Ruedi Donat stellt das Geschäft wie folgt vor:

1. Vorstellung Kaufrechtsvertrag
2. Areal-Entwicklung seit 2007
3. Kommissionen und Arbeitsgruppe
4. Diskussion und Fragen
5. Abstimmung

Die Stach Investment AG mit Sitz in Bäch SZ, plant auf der sich in ihrem Eigentum befindlichen Parzelle Nr. 3006 am Freihofweg eine Wohnüberbauung zu erstellen. Die betreffende Bauparzelle Nr. 3006 grenzt unmittelbar an das Grundstück Parzelle Nr. 2790 (Villa Isler) der Ortsbürgergemeinde Wohlen. Im Zuge der Projektentwicklung ist die Stach Investment AG an die Organe der Ortsbürgergemeinde herangetreten mit der Anfrage, ob zur Optimierung des Bauvorhabens und insbesondere zur besseren Erschliessung der Parzelle Nr. 3006 eine Teilfläche von der sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde stehenden Parzelle Nr. 2790 erworben werden kann. Es handelt sich dabei um die Fläche des von der Villa Isler in Richtung Bünzeggstrasse abgewandten Teils des Grundstücks, dem sogenannten Gemüsegarten.

Zur Diskussion standen drei Varianten.

1. Keine Ausführung: Bauland auf dem jetzigen Stand belassen
2. Teilausführung: Nur Bau Tiefgarage unter Gemüsegarten
3. Umfassende Ausführung: Bauvorhaben mit Weiterentwicklung u. Möglichkeit neuer Standort Bibliothek, Zivilstandsamt usw.

Bezüglich der von der Stach Investment AG geplanten Wohnüberbauung und der Absicht eine Teilfläche des angrenzenden Ortsbürgerlandes dafür in Anspruch zu nehmen, fanden in unterschiedlichen Gremien verschiedene Besprechungen statt.

Seitens der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wurde das Bauprojekt der Stach Investment AG eng begleitet. Das Bauprojekt wird an dieser unter dem Aspekt des Ortsbildes anspruchsvollen Lage den hohen Anforderungen gerecht. Eine Optimierung der Erschliessungs- und Parkierungssituation unter Einbezug des angrenzenden Landes der Ortsbürgergemeinde wird begrüsst. Das Projekt lässt sich jedoch auch ohne das Ortsbürgerland von der Stach Investment AG realisieren.

Die Ortsbürgerkommission hat von der Anfrage der Stach Investment AG Kenntnis genommen. An verschiedenen Besprechungen und Sitzungen wurde die Situation erläutert und vor Ort ein Augenschein durchgeführt. Die Kommission kommt zum Schluss, dass unter grösstmöglicher Rücksichtnahme auf die Villa Isler und die umliegende Parkanlage die Veräusserung einer Teilfläche des Grundstücks unter bestimmten Voraussetzungen in Frage kommt und der Ortsbürgergemeindeversammlung zu beantragen ist.

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLLEN AG  
Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016

Kaufrecht

Aufgrund der sich bietenden Situation sind verschiedene Anspruchsgruppen mit unterschiedlichen Interessen involviert. Es wurde deshalb ein Vertragswerk geschaffen, welches folgenden Parteien und ihren jeweiligen Anliegen gerecht wird:

Eigentümerin / Veräusserin:	Ortsbürgergemeinde Wohlen
Käuferin / Bauherrschaft:	Stach Investment AG, Bäch
Nutzerin / Mieterin:	Einwohnergemeinde Wohlen

Zur bestmöglichen Wahrung sämtlicher Interessen bei diesem Rechtsgeschäft wurde die Form des Kaufrechtsvertrages gewählt. Obwohl im Grundsatz ein bedingungswidriges Vertragsinstrument werden weitere Einzelheiten mit Suspensivbedingungen verknüpft. Demnach kann das Kaufrecht nur dann rechtswirksam ausgeübt werden, wenn sämtliche auch obligatorisch vereinbarten Bedingungen unter den Vertragsparteien erfüllt sind.

Der Kaufrechtsvertrag ist in der Broschüre vollständig abgedruckt dargestellt. Die Einzelheiten können direkt daraus entnommen werden.

Vertragsobjekt

Es handelt sich um die Teilfläche von 1'250 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 2790 (Gemüsegarten Villa Isler), welche noch parzelliert werden muss.

**Teilfläche «Gemüsegarten» 2016**

Parzelle «A» mit ca. 1'250 m<sup>2</sup>



#### Gewährleistungspflicht/Altlasten

Die Stach Investment AG bestand darauf, dass eine Altlastenuntersuchung vorgenommen wird. Dies ist im Kaufrechtsvertrag entsprechend festgehalten. Aufgrund dessen hat die Ortsbürgergemeinde eine Untersuchung des Bodens veranlasst. Dieser liegt vor und ergab, dass im Boden Ziegelrückstände und Abbruchbauten enthalten sind, was als mässig verschmutzt klassifiziert wird. Der Oberboden ist, aufgrund der Gartenbewirtschaftung, mit Nitrat und Schwermetall belastet. Die Kostenschätzung für die Altlastenbeseitigung beträgt rund CHF 70'000. Diese würden der Ortsbürgergemeinde belastet werden.

#### Suspensivbedingungen

Mit rein obligatorischer Wirkung wird unter den Vertragsparteien bezüglich der Ausübung des Kaufrechtes durch die Kaufrechtsberechtigte eine von beiden Vertragsparteien akzeptierte Suspensivbedingung eingegangen. Ohne Erfüllung dieser Suspensivbedingung kann das Kaufrecht durch die Kaufrechtsberechtigte nicht wahrgenommen werden. Somit findet der Kauf erst dann statt, wenn die Einwohnergemeinde den Mietvertrag mit der Stach Investment AG abschliesst.

Die Einwohnergemeinde hat der Stach Investment AG bis am 30. Juni 2017 schriftlich mitzuteilen, welchen Raumbedarf sie geltend macht. Das Erstmietrecht der Einwohnergemeinde dauert mindestens 20 Jahre.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat das Recht, die Stach Investment AG von den Suspensivbedingungen zu befreien. So könnte das Land auch ohne Abschluss eines Mietvertrages mit der Einwohnergemeinde verkauft werden. Sollte das Kaufrecht infolge Nichterfüllung der Suspensivbedingungen nicht ausgeübt werden, hat dies keine Kostenfolgen für die Ortsbürgergemeinde.

Der Kaufpreis beträgt CHF 750/m<sup>2</sup> für total CHF 937'500. Dies scheint auf den ersten Blick eher tief. Es ist jedoch anzumerken, dass sehr viele Beschränkungen für die Stach Investment AG vorhanden sind.

#### Kauf der Liegenschaft im Jahr 2007

Im Jahr 2007 wurde die Liegenschaft „Rudolf Isler“ erworben. Hier war auch das Bauland in der Kernzone enthalten, auf welchem sich der Gemüsegarten befindet.

### **Kauf Liegenschaft Rudolf Isler im 2007**

#### **Kaufpreis**

<b>Teil 1</b>	Areal «Huus Isler» (rund 6'000m <sup>2</sup> )	CHF	2'100'000
<b>Teil 2</b>	Bauland in der Kernzone (rund 1'600m <sup>2</sup> ) ▶ CHF 500.00/m <sup>2</sup>	CHF	800'000
<b>Total</b>		<b>CHF</b>	<b>2'900'000</b>

Dazumal wurde eine Anzahlung von CHF 300'000 geleistet. Eine Teilzahlung erfolgte beim Eigentumsübergang und die Restzahlung wurde durch Übertragung der Parzelle Nr. 3922 (Gewerbeland) vorgenommen. Es handelt sich hier um das Land auf welcher sich heute die R + S Schreinerei und die Tschachtli AG befindet. Es heisst, dass die Ortsbürgergemeinde kein Land verkauft. Es gab jedoch Ausnahmen, wie mein geschildertes Beispiel zeigt.

## Kauf Liegenschaft Rudolf Isler im 2007

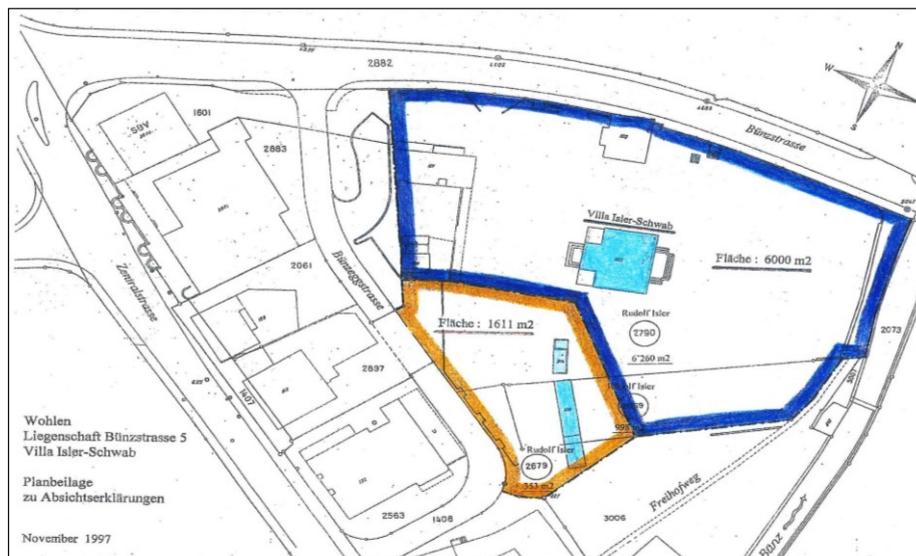
### Tilgung

a)	Anzahlung innert 10 Tagen	CHF	300'000
b)	Teilzahlung bei Eigentumsübergang	CHF	1'300'000
b)	Restzahlung durch Übertragung Parz. 3922 (Abtretung von Gewerbeland)	CHF	1'300'000
	<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>2'900'000</b>

In der Ortsbürgerbroschüre vom «Kauf Liegenschaft Rudolf Isler» vom 27. August 2007 war folgendes aufgeführt über diese Parzelle:

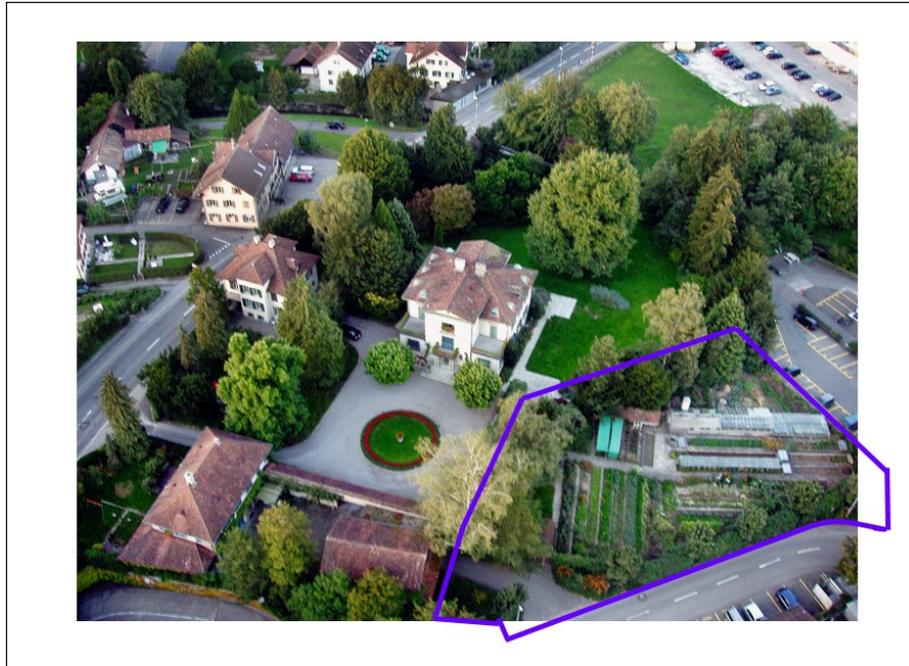
«Dieses Areal könnte grundsätzlich mit dem Park vereinigt und entsprechend hergerichtet werden. Es würde sich von der Lage her auch für das Einrichten von einigen der Liegenschaft dienenden rückwärtigen Parkplätzen eignen. Es kann aber auch als Baulandreserve dienen.»

Bereits damals handelte es sich nicht um eine Parzelle, sondern um zwei. Der Gemüsegarten war nicht mit dem eigentlichen Park verbunden.



Situationsplan Bauland gemäss Kaufvertrag mit ca. 1'600 m<sup>2</sup>

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLLEN AG  
Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016



Situationsplan und Luftaufnahme Bauland gemäss Kaufvertrag mit ca. 1'600 m<sup>2</sup>



Situationsplan der Parzelle «A» mit ca. 1'250 m<sup>2</sup>



Direkter Vergleich der beiden Flächen

Bei der Erstellung der neuen Parzelle wurde explizit darauf geachtet, dass sich die Grenzen weit genug von den Bäumen und der Villa Isler befinden.

Bericht zum Masterplan bezüglich Nutzgarten / Gemüsegarten

Auszug aus «Gartenanlage Huus Isler», Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG, März 2009:

*«Der Bereich des Nutzgartens kann als wenig wertvoll eingestuft werden. Er wurde im Verlauf der Zeit immer wieder verändert – der letzte massive Eingriff erfolgt mit der Erstellung der Bünzeggstrasse in den 70er Jahren. Zudem ist er räumlich abgetrennt und somit ohne direkten Bezug zum parkartigen Bereich.»*

Masterplan Ortszentrum 2009 - Villa Isler und Garten

Auszüge aus «Masterplan Ortszentrum», Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG, August 2009:

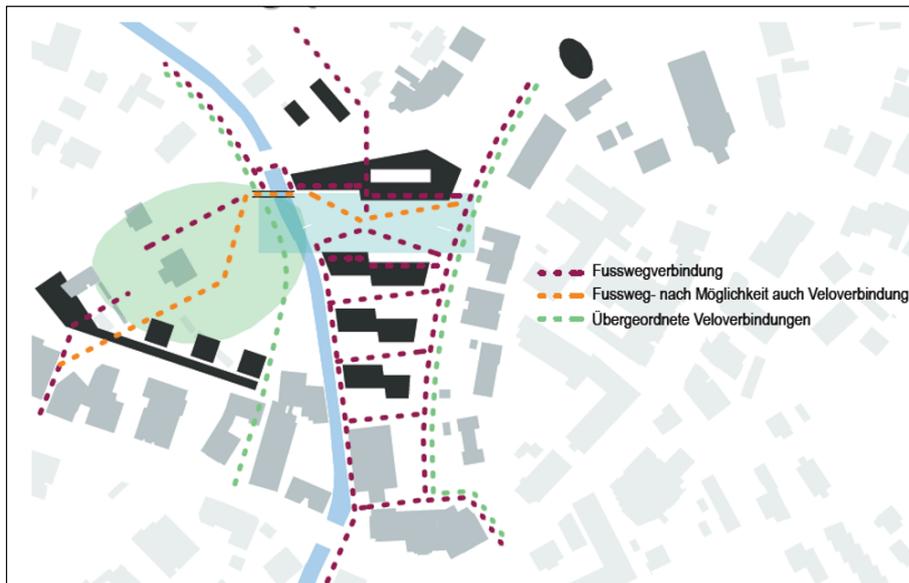
*«Der zentral gelegene Villengarten sowie das Gebäude sollen für die Bevölkerung öffentlich zugänglich und erlebbar gemacht werden.»*

*«Allfällige, sich gut einordnende Ergänzungsbauten z.B. im Bereich des heutigen Nutzgartens; Durchführung Wettbewerbsverfahren zwingend (Einordnung in sensible Umgebung)»*

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLN AG  
Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016



Ursprüngliche Gartengestaltung – Grafik wurde im Zusammenhang mit dem Umbau der Villa erstellt

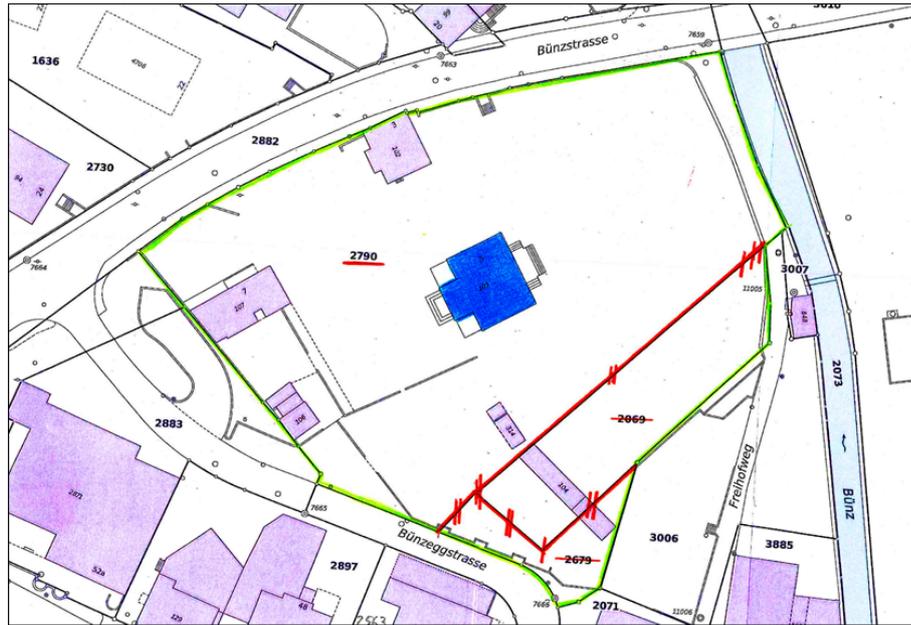


Durchgängigkeit des Park gemäss Gestaltungsplan Jacob Isler-Areal 2013

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLN AG  
Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016

Parzellierung

Aufgrund der speziellen Parzellenformen wurden die Parzellen Nrn. 2069 und 2679 mit der Parzelle Nr. 2790 im Jahr 2014 vereinigt.



Situationsplan 2014 mit den Parzellen Nrn. 2679, 2069 und 2790



Situationsplan heute der Parzelle Nr. 2790



Situationsplan der neuen Grenzlinien der Parzelle «A» - Teilfläche «Gemüsegarten» mit ca. 1'250 m<sup>2</sup>

Bei der neuen Parzelle «A» ist ein Grenzabstand von 4 m eingeplant. So wird die Gewichtung der Villa Isler weiterhin gewährleistet.

#### Kommissionen und Arbeitsgruppe

Die Ortsbürgerkommission hat das Projekt insgesamt viermal beraten. Dies waren teilweise kontroverse Diskussionen. Die Kommission hat am Schluss einstimmig beschlossen, dem Gemeinderat den Verkauf der Parzelle zu empfehlen. Die Parzelle ist mit 12 Aren relativ klein. Aufgrund der behördenverbindlichen Pläne, wonach der Park durchgängig sein soll, kam bereits sehr früh die Idee auf, die Gemeindebibliothek darauf zu errichten. Weiter könnte man so die Einwohnergemeinde unterstützen und mit dem Erlös die Liquidität der Ortsbürgergemeinde wieder verbessern. Die Ortsbürgergemeinde hat in den letzten Jahren mit dem Kauf des Restaurants Sternen, der Isler Villa verbunden mit dem Umbau zum Strohmuseum und den Beitrag an das Projekt Schlössli viel Geld ausgegeben. Grössere Projekte sind derzeit durch die Ortsbürgergemeinde nicht mehr realisierbar. Zur Diskussion stand auch, dass die Ortsbürgergemeinde das Grundstück selber bebaut. Die ist jedoch nicht ohne Aufnahme von Fremdkapital möglich. Dies wollen wir jedoch nicht. Der vorliegende Vertrag ist sehr gut ausgehandelt. Mit der Realisierung dieses Projektes können zudem Parkplätze erstellt werden, die Zentralstrasse kann aufgewertet werden und der Platz kann – mit der Errichtung der Gemeindebibliothek – öffentlich zugänglich gemacht werden.

Arsène Perroud, als Präsident der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission, gibt gerne Auskunft zur Arbeit bezüglich des genannten Projektes. Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission befasst sich mit sämtlichen, grösseren Bauten in der Gemeinde Wohllen, wie beispielsweise der Bau von Mehrfamilienhäusern oder die Erstellung von Bauten in sensiblen Zonen. Die zum Verkauf stehende Parzelle befindet sich genau in einer solchen sensiblen Zone. Sensibel ist dies einerseits aufgrund der historischen Gebäude der Villa Isler

oder der in der Nähe befindlichen Fabrikationsgebäude. Auch bezüglich der Nähe zum Bach, der Bünz, gibt es spezielle Anforderungen zu beachten.

Anfangs 2016 reichte die Firma Stach ihr Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 6161 ein. Diese befindet sich gleich neben der Parzelle Nr. 2790 beim Freihofweg. Dieses wurde dann von der Raum, Bau- und Verkehrsplanungskommission zur Prüfung übertragen. Hier wurde erstmals die Thematik einer gemeinsamen Erschliessung mittels Tiefgarage und eine allfällige Zusammenarbeit behandelt.

Die Kommission hat sich grundsätzlich positiv für eine weitere Zusammenarbeit mit der Firma Stach ausgesprochen. Gleichzeitig wurde klar kommuniziert, dass das Potenzial für eine Zusammenarbeit besteht. Jedoch werden die Planung der verschiedenen Bauten des privaten Bauprojektes am Freihofweg und eine allfällige Zusammenarbeit separat betrachtet. Die beiden Projekte sollten sich auf keinen Fall gegenseitig verhindern. Es wäre schade, wenn das eine Projekt nicht umgesetzt werden kann, da nicht im Gleichschritt mitgehalten werden kann. Das Problem haben wir hier natürlich, denn ein privater Investor möchte immer gerne schnell vorwärts arbeiten und die Entscheidungen von Gemeinden dauern nun mal immer etwas länger. Für die Begleitung dieses privaten Bauprojektes wurde eine Arbeitsgruppe gegründet. Diese besteht aus Mitgliedern der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission, des Kantons (Denkmalschutz) und der Abteilung Planung, Bau und Umwelt.

Als Ortsbürger- und Einwohnergemeinde sind wir verpflichtet, einerseits die Schwierigkeiten, welche ein solches Projekt mit sich bringt, aufzuzeigen und andererseits dazu auch Lösungswege zu ermitteln, welche für alle Beteiligten nützlich sind. Der Gemeinderat zeigt mit seinem heutigen Antrag an die Gemeindeversammlung ein möglicher Lösungsweg auf.

Die Einwohnergemeinde erhält hier einen Nutzen mit einer neuen Bibliothek oder anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten und ein Bauprojekt an einer sensiblen Lage kann verbessert werden. Auf den Parzellen bestehen Wettbewerbspflichten, was bedeutet, dass nicht irgendetwas gebaut werden kann, sondern die erhöhten Anforderungen berücksichtigt werden müssen.

Roland Konrad, Leiter Abteilung Planung, Bau und Umwelt, teilt aus Sicht der Arbeitsgruppe mit, dass das private Bauvorhaben keine Wettbewerbspflicht hat.

Innerhalb der Kernzone gibt es keine Ausnützungsziffer mehr. Dies bedeutet, dass das Volumen, welches realisierbar ist, vorgängig definiert werden muss. Bei der Erarbeitung wirken Fachleute aus der Denkmalpflege und aus der Abteilung Landschaft und Gewässer mit. Der Investor strebt selbstredend ein möglichst grosses Volumen an. Das vorliegende Projekt kann auf dieser Parzelle realisiert werden. Als Bauverwalter ist es meine Aufgabe zu prüfen, ob bei einem eingegebenen Projekt allenfalls Synergien mit den benachbarten Parzellen eingegangen werden können. Vorliegendenfalls ist der Nachbar die Ortsbürgergemeinde.

Aus städtebaulicher Sicht macht sowohl das Projekt der Stach Investment AG, wie auch die Realisierung einer Bibliothek an diesem Ort Sinn. Für die Umsetzung des Projektes gibt es verschiedene Varianten.

## Diskussion

Urs Stäger führt aus, dass man dem Gemeinderat seit Jahren beizubringen versucht, dass er etwas unternehmen muss, dass der Steuerertrag der Gemeinde steigt. Bestrebungen hierfür gibt es jedoch nicht.

Ein Investor aus dem steuergünstigen Bäch SZ soll dieses Land zu günstigen Konditionen erwerben können. Wenn wir diesem Vertrag heute zustimmen, dann fliesst noch kein Geld. Dies wird noch einige Jahre andauern bis dies geschieht und bis dahin hat das Land mehr Wert. Der Gewinn aus diesem Handel fliesst dann wieder in die Steueroase im Kanton Schwyz, statt als Steuerertrag bei uns.

Bei den besagten 5% wurde von Ruedi Donat nicht erwähnt, ob es sich um die Rohbaumiete handelt oder komplett und fertig ausgebaut. Das ergibt noch eine wesentliche Differenz. Der Kaufrechtsvertrag ist unnötig, denn wir sind durchaus in der Lage einen Neubau selbst zu finanzieren und erhalten dann auch den Ertrag davon. Die Einwohnergemeinde könnte so zu einer günstigen neuen Bibliothek kommen.

Der ausgehandelte Preis ist zudem viel zu tief. Ich bitte die Anwesenden im Saal dem Antrag des Gemeinderates nicht zu folgen.

Urs Müller erklärt, dass er ein Mitglied der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission ist und der Arbeitsgruppe, welche sich mit diesem Projekt befasst hat, angehört. Er hat somit das gesamte Projekt von Beginn an mitverfolgt. Ich vertrete jedoch eine ganz andere Meinung als der Gemeinderat und ziehe andere Schlüsse daraus.

Ein Kriterium ist, dass das Grundstück zu klein ist. Man kann etwas dazu kaufen und dann ist es grösser. Gemäss Masterplan muss man das Gesamte betrachten. Die Stach Investment AG hat das Projekt sehr gut aufgegleist und hat ein professionelles Vorgehen. Bei der ersten Sitzung teilt uns die Stach Investment AG mit, dass sie eine zeitnahe Realisierung wünscht und sollte die Problematik betreffend der Parkierung nicht selbständig gelöst werden, könnte dies nicht geschehen. Es wurde gesagt, dass dies mindestens 4 bis 6 Jahre dauern würde. Für die Stach Investment AG wäre dies keine akzeptable Lösung. Das Projekt müsste eigenständig umsetzbar sein. Dies bedeutet in der Baubranche mit der Erschiessung der Parkierung. Bis dato ist nicht bekannt, wie die Parkierung und Erschiessung erfolgen soll. Es ist noch nicht aufgezeigt und es wurde noch kein Plan erstellt. Wenn festgestellt wird, dass das Projekt eigenständig funktioniert, dann ist die für mich in Ordnung. Es muss das ganze Areal miteinbezogen werden.

Die Durchlässigkeit bedeutet, dass die Fussgänger den Park durchqueren können. Das Projekt der Stach Investment AG zeigt eine gute Durchlässigkeit auf.

Wenn die Stach Investment AG ihr Projekt so gut selber bauen kann, dann stellt sich die Frage, weshalb sie so grosses Interesse an der Parzelle der Ortsbürgergemeinde hat. Sie würden das Land erwerben, bebauen und im Anschluss an die Einwohnergemeinde vermieten. Die Rechnung geht jedoch nicht auf. In der Broschüre ist Folgendes aufgeführt:

*„Ein langfristige Mietverhältnis mit der Einwohnergemeinde würde der Stach Investment AG in einem un stetigen Marktumfeld überdies eine verlässliche Kapitalrendite mit einer zuverlässigen Partnerin bieten.“*

Es stellt sich nun die Frage, ob man das will oder nicht will. Für mich stellt dies kein gangbarer Weg dar. Ich habe die Ortsbürger immer dahingehend wahrgenommen, dass sie sich einsetzen und Hand bieten. Dies tun wir vorliegendenfalls. Dass das Projekt kompatibel sein kann wurde aufgezeigt. Ich kann nicht verstehen, weshalb die Stach Investment AG ein so grosses Interesse für unsere Parzelle aufweist. Für mich muss das Ganze als Gesamtanlage studiert und behandelt werden.

Hans Albrik Kuhn ersucht die anwesenden Ortsbürger um die Zustimmung zur Vorlage. Mit einer Zustimmung kann ein neuer Standort für die Bibliothek und die Ludothek gefunden werden. Zudem erhält das Zentrum, was vor allem für den Erhalt der Geschäfte wichtig ist, Parkplätze in der Tiefgarage. Leider kann weder die Ortsbürger- noch die Einwohnergemeinde das Projekt selber finanzieren. Die Ortsbürgergemeinde hat derzeit, mit dem Strohmuseum usw., relativ hohe Fixkosten zu tragen.

Als Mitglied der Ortsbürgerkommission war ich zu Beginn dieses Geschäftes dagegen. Mir ist es ein grosses Anliegen, dass das Areal grün bleibt. Auf dem Grundstück existieren sehr viele Eintragungen und Anmerkungen. Beispielsweise die Eigentumsbeschränkung nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) zu Gunsten der Schweizer Eidgenossenschaft.

Die Stach Investment AG kann mit dem zusätzlichen Grundstück besser planen. Ich sehe dies als Partnerschaft zwischen einer privaten Unternehmung und der Öffentlichen Hand. Leider hat die Öffentliche Hand nicht mehr die Mittel zur Verfügung wie früher. Die Ortsbürgergemeindeversammlung stimmt vorliegendenfalls noch nicht über einen Kauf an, sondern räumt ein Kaufsrecht mit Suspensivbedingung ein. Der Kauf wird erst rechtskräftig, wenn der Gemeinderat den Mietvertrag unterzeichnet. Der Gemeinderat erhält somit eine Art Vollmacht. Auf diesem Grundstück fanden seit Jahrzehnten bereits sehr viele Gesamtschauen statt. Die vorliegende Lösung bringt die Möglichkeit mit sich, endlich auf diesem Grundstück etwas zu realisieren.

Einzig störend am Vertrag ist, dass die Stach Investment AG die Möglichkeit hat, das Kaufrecht zu übertragen. Aus diesem Grund ist der Vertrag gemäss Änderungsantrag anzupassen.

### **Abänderungsantrag**

Der Kaufrechtsvertrag sei unter III. Ziff. 4 (Übertragbarkeit) wie folgt zu ergänzen:

*Das Kaufrecht ist nicht übertragbar.*

Andreas Weber führt aus, dass die Ortsbürger einer anderen Generation dazumal über den Grundsatz entschieden haben, kein Ortsbürgerland zu veräussern. Aufgrund dieses weisen Entscheides konnte die jetzige Generation schon viel Gutes machen. In unseren Statuten steht, dass wir zum Wohle von Wohlen Schützenswertes erhalten und verschönern. Beispiel die Villa Isler, welche zum neuen Strohmuseum wurde. Mit den eingehenden Baurechtszinsen können wir dies machen. Projekte zu Gunsten von Wohlen zu finanzieren sind ein Anrecht der nächsten Generation. Der Grundsatz, dass wir Sorge zu unserem Land tragen ist sehr wichtig. Das Grundstück, um welches es heute geht, ist hervorragend und eignet sich sehr gut für ein gemeinsames Projekt. Die Ortsbürgergemeinde könnte hier vielleicht sogar selber etwas realisieren im Sinne einer Bibliothek oder eines Zusatzgebäudes, aber das Land bleibt in un-

serem Eigentum. Ich kenne diese Immobilienfirma nicht, welche zu ihrem eigenen Wohl funktioniert. Es ist ganz klar, dass diese Firma etwas verdienen möchte. Das vorliegende Grundstück eignet sich sehr gut für eine Überbauung, aber es gilt zu bedenken, dass noch ein Weg durch führt und es gibt noch Parkierungsvorschriften, welche berücksichtigt werden müssen. Es ist offensichtlich, dass die Stach Investment AG uns mehr braucht als wir sie. Ich zweifle auch an, dass der Baumbestand so bestehen bleibt wie versprochen. Weiter gefällt mir die Übertragbarkeit des Kaufrechtes auch gar nicht. Die Stach Investment AG war bereits Eigentümerin des Bruggisser-Areals und hat dies schon wieder an eine Immobilienfirma in Aarau weiterverkauft. Es ist somit sehr gut möglich, dass auch das vorliegende Grundstück innert kurzer Zeit weiterverkauft wird. Dies ist nicht das Vorgehen, was wir uns vorstellen. Weiter ist im Kaufrechtsvertrag festgehalten, dass die Ortsbürgergemeinde haftbar für einen allenfalls belasteten Boden ist. Hier wurde bereits eine Bodenprobeanalyse veranlasst – welche wohl die Ortsbürgergemeinde bereits bezahlt hat. Auch das Thema Grundwasser darf nicht ausser Acht gelassen werden. Ein Parkhaus wird kaum nur einstöckig sein, sondern über mehrere Etagen verfügen. Sollte hier kein Grundwasser zum Vorschein kommen würde es mich sehr verwundern. Auch hier würde die Ortsbürgergemeinde zur Kasse gebeten. Sollte ein Anwohner eine Einwendung gegen das Baugesuch eingeben, würde auch wieder die Ortsbürgergemeinde die Kosten gemäss Vertrag übernehmen. Ob das Projekt so gut ist, wie geschildert, stelle ich in Abrede. Dass seitens der Gemeinde über 20 Jahre hinweg ein ortsüblicher Mietzins gezahlt werden muss, stellt eigentlich nur eine Rendite für diese Firma dar. Weshalb sollen wir Land in der Kernzone und angrenzend an ein Bijou von uns verkaufen? Damit eine Immobilienfirma mit Sitz im Kanton Schwyz ihr schwierig bebaubares Landstück spekulativ veredeln kann? Die Ortsbürgergemeinde könnte vielleicht etwas aus diesem Grundstück machen. Ich stelle die Bitte um Ablehnung dieses Geschäftes.

Ruedi Donat erklärt bezüglich des Kaufpreises von CHF 750/m<sup>2</sup>, dass diesbezüglich eine Marktwertschätzung von einem profilierten Büro erstellt worden ist. Mehrere Quellen bestätigten zudem dem Gemeinderat, dass dies ein gut realisierbarer Preis darstellt. Mit den bestehenden Auflagen auf diesem Grundstück wäre kein höherer Preis möglich. Kommt der Kaufrechtsvertrag zustande, beträgt der Mietzins 5% der Projektkosten. Wird der Kaufpreis erhöht, dann erhöht sich Folge dessen auch der Mietzins für die Einwohnergemeinde.

Die Durchlässigkeit muss wie im Gestaltungsplan ausgeführt werden. Im Gestaltungsplan sind zudem sogar weitere mehrgeschossige Gebäude vorgesehen.

Urs Müller ist nicht einverstanden mit der Aussage von Ruedi Donat und entgegnet, dass es sich hier um ein System handelt, was besagt, dass an der Peripherie gestaltet werden muss. Es handelt sich hier weder um ein Projekt noch um ein Vorprojekt oder sonst etwas. Ich bitte hier keine Unwahrheiten zu verbreiten.

Ruedi Donat erklärt, dass die Gesamtanlage im vorliegenden Projekt genau erfüllt wird. Wir machen die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit, wenn es zustande kommt.

Die vorliegende Parzelle wurde im Jahr 2007 mit der Absicht erworben, allenfalls wieder veräussert zu werden oder zur Eingliederung in das gesamte Parkareal.

Der Gemeinderat diskutierte zudem auch die Variante, die Parzelle selber zu bebauen. Die Ortsbürgergemeinde ist derzeit nicht in der finanziellen Lage dies selber zu machen. Für die Realisierung einer Bibliothek müssten wohl CHF 2 Mio. oder mehr aufgewendet werden. Das Kapital fehlt hier.

Als der Kredit für das Strohmuseum bewilligt wurde, lautet der dritte Antrag wie folgt:

*„Auftrag an den Gemeinderat, dem Einwohnerrat den Antrag betreffend Übernahme der Pflege und des Unterhalts der Parkanlage der Liegenschaft Villa Isler durch die Einwohnergemeinde zu unterbreiten.“*

Dies wurde so ausgeführt und der Einwohnerrat hat den Antrag abgelehnt, was zur Folge hat, dass die Ortsbürgergemeinde nun jedes Jahr für diese Gartenpflege selber aufkommen muss.

Der Gemeinderat und die Ortsbürgergemeinde haben einige verschiedene Lösungen behandelt und diskutiert und kamen zum selben Schluss, dass das hier vorgestellte Projekt sowohl für die Ortsbürgergemeinde, für die Einwohnergemeinde wie auch für die Stach Investment AG das Beste ist. Es ist auch nicht verboten, dass eine Firma Geld verdienen möchte. Es erfolgt natürlich auch eine Gegenleistung zu unseren Gunsten.

Andreas Weber bemerkt bezüglich der Thematik „Geldverdienen“, dass die Ortsbürgergemeinde eigentlich über genügend Kapital verfügt. Wenn wir jetzt einen Betrag von CHF 1 Mio. erhalten würden, zahlen wir es dann auf der Bank ein und bezahlen noch Minuszinsen für die Bewirtschaftung? Wenn wir fragen, was wir mit dem Geld anstellen sollen, heisst es sicher, wir sollen Land dafür kaufen.

Ruedi Donat entgegnet, dass das Ortsbürgerkapital massiv gesunken ist. Dies wird in der nächsten Rechnung ersichtlich sein. Noch vor vier bis fünf Jahren konnten wir immer fast CHF 500'000 auf die hohe Kante legen. Seit wir jedoch das Strohmuseum haben, ist diese Summe auf einen Betrag zwischen CHF 100'000 und CHF 200'000 geschrumpft.

Urs Stäger erinnert sich an den Kauf der Isler Villa und die geäusserte Vermutung, dass die jährlichen Kosten bei CHF 250'000 liegen würden. Der Gemeindeammann verneinte dies damals und sprach von einem Betrag von CHF 80'000.

Der Gemeinderat verspricht hier einen Platz für die Bibliothek und die Ludothek. Der Einwohnerrat weiss allerdings noch gar nichts von diesem Vorhaben. Das Ganze muss selbstverständlich von der Legislative noch bewilligt werden.

Die Ortsbürgergemeinde ist zudem stark genug, um ein solches Projekt selbst finanzieren zu können. Wir brauchen keinen Investor aus dem steuergünstigen Kanton Schwyz dafür, welcher dann auch den Gewinn dahin verschiebt. Ich bitte um Ablehnung.

Ruedi Donat bemerkt, dass verschiedentlich gefordert wurde, die Ortsbürgergemeinde solle das Projekt selber realisieren. Ich bitte, dass Sie unter dem Traktandum „Verschiedenes und Umfrage“ einen Antrag zu stellen, dass der Gemeinderat mit der Prüfung diesbezüglich beauftragt wird.

Peter Räber stört sich an der Aussage von Ruedi Donat, dass die Realisierung dieses Projektes auch eine Aufwertung der Zentralstrasse bedeutet. Seit zehn Jahren wird von einer Aufwertung der oberen Zentralstrasse gesprochen und wir haben genau das Gegenteil. Auch vorliegendenfalls solle es wieder viele Jahre gehen, bis es dann endlich soweit ist. In dieser Zeit sind die unteren Läden auch geschlossen. Das genannte Parkhaus sollte eigentlich

längst an einem anderen Ort stehen. Auch ich bin der Meinung, dass der Antrag des Gemeinderates abgelehnt werden soll.

Werner Dubler erzählt, dass ein alter und gescheiter Bauer ihm gegenüber die Aussage getätigt hat, dass wenn jemand Land von seinem Haus weg verkauft, dann sollte dieser bevormundet werden. Ich bitte die Versammlung ebenfalls darum, den Antrag des Gemeinderates abzulehnen.

Ernst Hochstrasser hat zwei Aussagen, welche für ihn nicht unter einen Hut passen. Ruedi Donat kritisiert die Einwohnergemeinde, dass diese der Ortsbürgergemeinde beim Strohmuseum bezüglich der Übernahme des Gartenunterhaltes nicht geholfen hat. Jetzt hingegen wird verlangt, dass wir zu Gunsten der Einwohnergemeinde das Land zu günstigen Konditionen hergeben. Ich kann dies weder nachvollziehen noch verstehen.

Weiter wird die Aussage getätigt, dass die Einwohnergemeinde nicht über genügend finanzielle Mittel für den Bau einer Bibliothek verfügt. Aber für die Miete von monatlich CHF 10'000 sollen sie dann Geld haben? Der Betrag von CHF 2.5 Mio. ergibt kapitalisiert zu 5% einen Betrag von CHF 125'000. Auch das kann ich nicht verstehen.

Ruedi Donat entgegnet, dass die Einwohnergemeinde jetzt bereits CHF 88'000 pro Jahr Miete für die Bibliothek, Zivilstandsamt und Ludothek bezahlt. Der Entscheid der Einwohnergemeinde ist sicher noch offen und kann auch anders ausfallen, als wir uns das jetzt vorstellen. Ich sehe hier allerdings optimistisch in die Zukunft und als Urwohler stehe ich für die Ortsbürgergemeinde ein und auch für die hier vorgeschlagene Lösung.

Hans Albrik Kuhn Die Ortsbürgergemeinde wird alsbald an einem anderen Ort, mit privaten zusammen, im Eigentum der Ortsbürgergemeinde stehendes Gewerbeland erschliessen. Diese Erschliessung wird sehr hohe Kosten für die Ortsbürgergemeinde verursachen. Der Erlös aus dem Kauf wird dahin fließen.

Der Einwohnerrat muss ja keine neue Bibliothek genehmigen, sondern einen Mietzins im Rahmen des Budgets. Dieser Betrag wird sicher etwas höher sein. Wir haben immer das Gefühl, dass seitens der Einwohnergemeinde wenig Reaktion und Handlung kommt. Mich persönlich würde es sehr freuen, wenn auf dieser Parzelle eine neue Bibliothek und Ludothek errichtet werden könnte. Es würde sehr gut zum Strohmuseum und dem bestehenden Park passen. Dieser Entscheid benötigt jedoch sehr viel Mut.

Arsène Perroud Grundsätzlich hat die Einwohnergemeinde diverse Probleme und Aufgaben zu lösen. Eines dieser Themen ist sicher der Standort der Bibliothek. Ein weiteres Thema ist zudem die Aufwertung der Zentralstrasse. Hierfür gibt es ein Projekt vom Kanton, welcher auch der Eigentümer dieser Strasse ist. Es handelt sich hier nicht um eine gemeindeeigene Strasse. Der Kanton hat hier die Federführung inne und wird in Kürze ein Gestaltungsprojekt vorlegen. Es besteht jedoch kein direkter Zusammenhang dieses Projektes mit der Aufwertung der Zentralstrasse. Wir sind von der hier vorgeschlagenen Lösung überzeugt und der Meinung, dass einige der Problemstellung, der Gemeinde Wohlen angegangen werden können. Die Einwohnergemeinde verfügt leider derzeit nicht über die finanziellen Mittel, um selber eine Realisierung vornehmen zu können. Selbstverständlich kann man anderer Meinung sein. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass eine Finanzierung – egal ob seitens der Einwohnergemeinde oder der Ortsbürgergemeinde – im Moment leider nicht möglich ist. Es geht hier zudem um den Grundsatz, ob man Land verkaufen möchte oder nicht. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Verkauf an die Stach Investment AG ein gangbarer Weg darstellt. Wir

sind weiter überzeugt, dass ein solches Bauvorhaben an diesem sensiblen Ort wirklich gut ist und schlussendlich auch gute Steuerzahler für die Gemeinde bringt. Der Gemeinderat würde sich über Ihre Zustimmung sehr freuen.

#### **Abstimmung Abänderungsantrag**

Der Abänderungsantrag von Hans Albrik Kuhn, der Kaufrechtsvertrag sei unter III. Ziff. 4 (Übertragbarkeit) wie folgt zu ergänzen:

*Das Kaufrecht ist nicht übertragbar.*

wird grossmehrheitlich angenommen.

#### **Abstimmung**

Der gemeinderätliche Antrag

*Die Ermächtigung an den Gemeinderat zum Abschluss des Kaufrechtsvertrags zwischen der Ortsbürgergemeinde Wohlen als Kaufrechtsbelastete und der Stach Investment AG, Bäch SZ, als Kaufrechtsberechtigte über die Teilfläche von 1'250 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 2790, Areal Villa Isler (Gemüsegarten), Bünzeggstrasse, Wohlen, zu einem Kaufpreis von CHF 750.00/m<sup>2</sup> für total CHF 937'500.*

wird mit 18 Ja-Stimmen zu 94 Nein-Stimmen abgelehnt.

\* \* \*

#### 4. Einbürgerungen

---

Ruedi Donat führt das Folgende aus:

Der Gemeinderat, die ortsbürgerliche Finanzkommission und die Ortsbürgerkommission hat das vorliegende Einbürgerungsgesuch behandelt und festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Einbürgerung des Gesuchstellers erfüllt sind.

Weiter erklärt er ergänzend, dass es wichtig ist, dass junge Ortsbürgerinnen und Ortsbürger in das Ortsbürgerrecht aufgenommen werden.

---

**Thomas Strub**, geboren 22. Dezember 1975, Betriebsökonom  
von Wohlen AG und Hauenstein-Ifenthal SO, Drosselweg 39

---

#### **Antrag**

Aufnahme von Thomas Strub in das Ortsbürgerrecht von Wohlen AG.

#### **Abstimmung**

Folgende Person wird mit grossmehrheitlicher Zustimmung in das Ortsbürgerrecht der Gemeinde Wohlen aufgenommen:

**Thomas Strub**, geboren 22. Dezember 1975, Betriebsökonom  
von Wohlen AG und Hauenstein-Ifenthal SO, Drosselweg

\* \* \*

## 5. Verschiedenes und Umfrage

---

Ruedi Donat dankt für das zahlreiche Erscheinen an der heutigen Gemeindeversammlung.

### **Christbaumverkauf**

Ruedi Donat weist auf den Gutschein betreffend Christbaum hin und bittet die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger davon Gebrauch zu machen. Ab diesem Jahr findet der Christbaumverkauf nicht mehr beim Forstmagazin statt, sondern erstmals beim Fröschenteich.

### **Wetterstation**

Ruedi Donat informiert über die erfolgreiche Verlegung der komplett restaurierten Wetterstation. Anlässlich der Einweihungsfeier vom 20. Oktober 2016 bewunderten die zahlreich erschienen Besucher die neue Wetterstation. Im Namen der Ortsbürgergemeinde geben wir Ihnen heute Abend ein kleines und tolles Präsent und zwar ein St. Galler-Biberli mit dem Bild unserer neuen Wetterstation auf der Front. Gerne dürfen Sie sich ein Biberli am Ausgang geben lassen.

Paul Huwiler informiert über die Daten den Ortsübergemeindeversammlungen im Jahr 2017. Diese finden wie folgt statt:

Ortsbürgergemeindeversammlung Sommergemeinde Samstag, 24. Juni 2017  
Ortsbürgergemeindeversammlung Wintergemeinde Montag, 4. Dezember 2017

\* \* \*

Schluss der Versammlung: 21.45 Uhr

\* \* \*

Der Vorsitzende:



Paul Huwiler  
Vizeammann

Die Protokollführerin:



Michelle Steinauer  
Gemeindeschreiber-Stv.