

Abgabe von Bauland im Baurecht an das Gewerbe von Wettingen (Wannerareal) und an die Alterszentrum St. Bernhard AG (Langäcker) sowie Veräusserung der Parzellen Nrn. 1860, 2009 und 1114 zur Erstellung von Wohnraum

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Gestützt auf die kantonalen Prognosen wird die Bevölkerung von Wettingen bis 2040 auf rund 27'000 Einwohner anwachsen. Unter Aktivierung der Baulandreserven und einer massvollen Verdichtung beträgt die heutige Reserve innerhalb des Baugebiets rund 4'250 Einwohner. Durch Einzonungen kann zusätzlich ein Bevölkerungswachstum von rund 2'750 Personen aufgenommen werden.

Durch die Aktivierung der Parzelle Nr. 576 (Wannerareal) kann für das Wettinger Gewerbe die mit dem Bevölkerungswachstum verbundene Nachfrage an Arbeitsplätzen bereitgestellt werden.

Mit der Abgabe der Teilparzelle Nr. 5799 (Langäcker) an die Alterszentrum St. Bernhard AG kann für die ältere Bevölkerung eine nachhaltige und attraktive Lösung angeboten werden.

Mit der Veräusserung und Überbauung von gemeindeeigenen Grundstücken, die nicht zur Erfüllung des öffentlichen Auftrags dienen, kann der Baulandhortung entgegen getreten und die innere Verdichtung unterstützt werden.

I. Ausgangslage

Im Raumkonzept Aargau ist die Gemeinde Wettingen, gemeinsam mit Baden, als urbaner Entwicklungsraum bezeichnet. Gemäss kantonomer Statistik wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl von Wettingen weiter steigen wird. Die Prognosen für das Jahr 2030 lauten auf 25'000, jene für das Jahr 2040 auf 27'000 Einwohner. Parallel zum Bevölkerungswachstum wird auch der Altersdurchschnitt der Bevölkerung zunehmen.

Baden Regio beschloss 2013 ein regionales Entwicklungskonzept (REK). Gemäss dem REK ist das Gebiet von Wettingen städtisch geprägt und vielfältig genutzt. Unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen sowie Arbeitsplatzangebote in einer hohen Dichte kennzeichnen diesen Raum.

Die Gemeinde Wettingen verfügt über eine vollständige, den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Allgemeine Nutzungsplanung. Sie ist seit rund 15 Jahren in Anwendung.

Als Folge der revidierten Raumplanungsgesetzgebung hat der Kanton Aargau den kantonalen Richtplan mit dem "Anpassungspaket Siedlungsgebiet zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes" am 24. März 2015 beschlossen. Mit dem revidierten Richtplan hat der Grosse Rat nicht nur das künftige Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt, sondern auch Vorgaben zu den minimalen Einwohnerdichten und zum Fassungsvermögen des Siedlungsgebietes beschlossen.

Der kantonale Richtplan enthält für Wettingen zwei wesentliche Punkte:

- Bevölkerungszunahme innerhalb des Siedlungsgebiets mit Mindestdichten
- Bevölkerungszunahme als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen (ESP Wohnen) im Gebiet "Untere Geisswies"

Gemäss Kapazitätsberechnungen der Bau- und Planungsabteilung kann mit der vom Kanton prognostizierten Bevölkerungszunahme von rund 7'000 zusätzlichen Einwohnern mit folgenden Massnahmen begegnet werden:

- Entlang Landstrasse (Entwicklungsschwerpunkt)
+ 1'400 bis 1'850 Einwohner
- Bahnhofareal (Entwicklungsschwerpunkt)
+ 600 bis 800 Einwohner
- Erweiterte Bauzone Wettingen Ost (ESP Wohnen) und Sulperg (Einzonungen)
+ 2'500 bis 3'000 Einwohner
- Übrige bestehende Bauzone
+ 1'150 bis 2'300 Einwohner

In einem ersten Schritt hat sich der Gemeinderat auf das Verdichtungspotential innerhalb der Bauzone fokussiert und die Planungen "Teiländerung Nutzungsplanung Bahnhofareal" und "Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse" gestartet.

Sobald die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse abgeschlossen ist, kann die Entwicklung der Überbauung Zentrumsplatz 2. Etappe weiter konkretisiert und umgesetzt werden.

Die Entwicklung und die Abgabe des Baulandes im Gebiet Langäcker Ost an die GGW und die Pro Familia konnte abgeschlossen werden. Die Baubewilligung für die entsprechenden Bauten konnte der Gemeinderat im Sommer 2015 erteilen.

In einem weiteren Schritt gilt es die Aktivierung von Grundstücken innerhalb der bestehenden Bauzone voranzutreiben.

a) Wannerareal

Abgabe Bauparzelle an die Interessengemeinschaft Tägerhardstrasse

Mit Beschluss vom 8. September 2011 hat der Einwohnerrat die Parzelle Nr. 576 der Interessengemeinschaft Tägerhardstrasse im Baurecht zum Basislandwert von Fr. 600.00 pro m² angeboten.

Damit im Zusammenhang mit der Entwicklungsplanung Bahnhofgebiet möglichst vielseitige Perspektiven für eine überdurchschnittliche Entwicklung geöffnet werden konnten, hat die Firma Lägern-Plastic AG nach einem möglichen Ersatzstandort gesucht. Dem Gemeinderat ist es ein wichtiges Anliegen, der Firma Lägern-Plastic AG als einheimische Firma einen Ersatzstandort für das Entwicklungsgebiet im Bahnhof anbieten zu können. In der Folge konnten die Anliegen betreffend die Raumbedürfnisse durch die Interessengemeinschaft Tägerhardstrasse aufgenommen werden.

In der Interessengemeinschaft sind unter Federführung der Huser Gebäudetechnik AG, Wettingen, folgende Unternehmen vereinigt:

- mb Martin Bruggisser , Wettingen
- Huser Gebäudetechnik AG, Wettingen
- Lägern-Plastic AG, Wettingen
- KMP Architektur AG, Wettingen

Die Stiftung für Behinderte, arwo, sowie die Wesco AG haben bei der Interessengemeinschaft ebenfalls Raumbedürfnisse angemeldet. Aufgrund des wirtschaftlichen Umfelds steht bei diesen Partnern ein Mieten von entsprechenden Flächen im Vordergrund.

Die Interessengemeinschaft Tägerhardstrasse hat seit 2011 diverse Vorprojekte entwickelt und nach Absagen von Interessenten (z.B. Gutor Electronic GmbH) überarbeitet und angepasst.

Nach einer Konsolidierungsphase erarbeitete die Interessengemeinschaft Tägerhardstrasse ein Richtkonzept. Es ist beabsichtigt, die maximal mögliche Baumasse auszuschöpfen. Insgesamt sind 20 Wohnungen geplant. Die geplante Gewerbehalle kann mit einem Zwischengeschoss versehen werden. Beim Vollausbau beträgt die Bruttogeschossfläche für Gewerbe und Büros 5'140 m². Es ist beabsichtigt, den Gewerbeteil sowie die Garagenplätze für die Wohnungen über die entlang der westlichen Grenze vorgesehene Erschliessungsstrasse zu erschliessen. Die Erschliessung für die Wohnungen soll entlang der östlichen Parzellengrenze geführt werden. Mit dieser Disposition wird erreicht, dass der Gebäudekubus gegenüber den östlich angrenzenden Wohnliegenschaften als Lärmriegel genutzt werden kann.

Es hat sich gezeigt, dass Firmen erst zu einer konkreten Zusage bereit sind, wenn ein bewilligungsfähiges Bauprojekt ausgearbeitet ist und die Kosten sowie die Modalitäten des Baurechts bekannt sind.

Die Firmen Huser Gebäudetechnik AG und KMP Architektur AG sind bereit, das Projekt bis zur Baubewilligungsfähigkeit weiter zu entwickeln.

Die Firmen mb Martin Bruggisser und Lägern-Plastic AG werden während dieser Phase mitwirken und mitentscheiden. Sie möchten jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt definitiv über einen Umzug ins Wannerareal entscheiden.

Weitere Firmen wie die Stiftung für Behinderte, arwo, und die Wesco AG werden parallel in die Planung miteinbezogen und haben so die Möglichkeit, je nach dem dannzumaligen Bedarf, Flächen zu belegen.

Um das Projekt zur Baureife weiter entwickeln zu können, ist die Interessengemeinschaft, v. d. Huser Gebäudetechnik AG, auf die Verbindlichkeit eines Baurechtsvertrags angewiesen.

Mit dem heutigen Stand der Planung und unter Annahme eines rechtsgültigen Baurechtsvertrags wird von folgenden Terminen ausgegangen:

- Erarbeitung Vorprojekt 6 Monate
- Erarbeitung Bauprojekt 4 Monate
- Baubewilligungsverfahren 6 Monate
- Ausführungsplanung 8 Monate
- Bauzeit 18 Monate

In Analogie zu den Baurechtsverträgen mit der GGW und der Pro Familia im Gebiet Langäcker berechnet sich demnach der Baurechtszins auf Grund eines Basiswertes von Fr. 600.00 pro m² der Baurechtsfläche und eines Jahreszinssatzes, der dem jeweiligen schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen entspricht. Dieser beträgt gegenwärtig 1.75 %. Somit kann mit einem jährlichen Baurechtszins, der ab Baubewilligung fällig sein wird, von Fr. 51'261.00 gerechnet werden.



Situation Wannerareal, Tägerhardstrasse 119

b) Langäcker Teilgebiet West Teilparzelle Nr. 5799

Abgabe Bauparzelle an die Alterszentrum St. Bernhard AG

1909 wurde im ehemaligen Bergtröttli an der Rebebergstrasse 24 ein Altersasyl eröffnet. Im Laufe der letzten hundert Jahre hat sich das ehemalige Asyl an besagtem Standort zur heutigen Institution entwickelt. Das Alterszentrum St. Bernhard leistet zur Altersversorgung in Wetztingen einen wichtigen Beitrag. Die Altersversorgung im Kanton und speziell in der Region steht in naher Zukunft vor grossen Herausforderungen.

In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen an die Altersversorgung deutlich verändert. Die übergeordneten Vorschriften an die Infrastruktur können nicht mehr in allen Belangen erfüllt werden. Zudem ist das Haus aufgrund der in den letzten Jahrzehnten getätigten Anpassungen und Anbauten sehr verwinkelt und erschwert somit die Orientierung der betagten Menschen. Der heutige Standort liegt inmitten eines Wohngebietes und ist fernab von wichtigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens. Eine vernünftige Anbindung an den öffentlichen Verkehr fehlt ebenfalls.

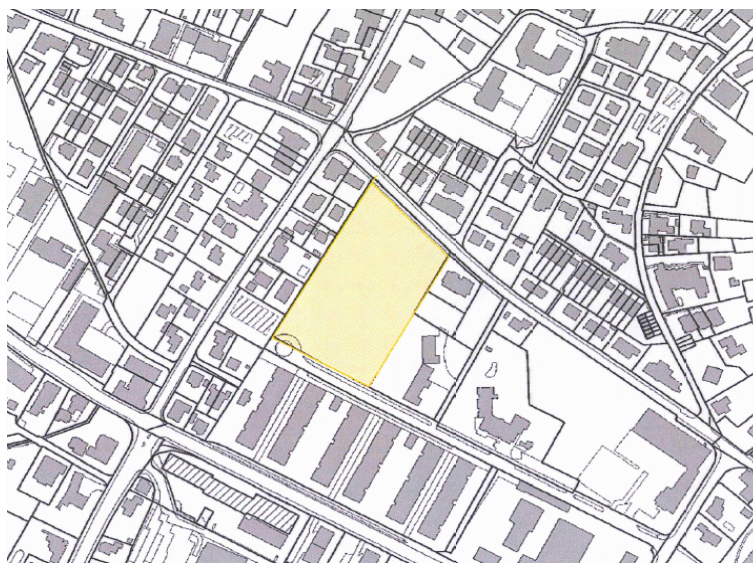
Die Hanglage am heutigen Standort ist für den Betrieb des Alterszentrums mühsam. So muss der Warenumsatz über die einzige, sehr enge und steile Zufahrtsstrasse erfolgen. Die Zufahrts- und Zugangssituation ist für die Feuerwehr alles andere als optimal und birgt ein zusätzliches Risiko.

Vor dem Hintergrund dieser sehr schwierigen Randbedingungen wurde für die St. Bernhard AG rasch klar, dass sich eine weitere bauliche Anpassung an die neuen Anforderungen des Kantons am heutigen Standort nicht mehr lohnt und ein neuer Standort für die Realisierung eines neuen Alterszentrums, das allen Anforderungen gerecht werden kann, gesucht werden muss.

Auf dem frei werdenden Grundstück an der Rebbergstrasse 24 soll, nach einer Umzonierung in eine Zone HW2, das bestehende Alterszentrum zurückgebaut und zonenkonform mit einer Wohnnutzung neu überbaut werden.

Schon früh rückte im Evaluationsprozess das Grundstück im Gebiet Langacker in den Mittelpunkt. Dieses Grundstück wurde von der Gemeinde Wettingen bereits vor Jahrzehnten für die Realisierung eines Alterszentrums bezeichnet.

Die heutige Zonierung (OeBA) entspricht der beabsichtigten Nutzung und mit der Realisation der Bauten durch die GGW im gleichen Gebiet besteht im Betreuungssektor ein gutes Synergiepotential, von dem sowohl die St. Bernhard AG als auch die GGW einen grossen Nutzen ziehen können. Entsprechende Vorgespräche haben bereits stattgefunden.



Situation Langacker

Bevor die St. Bernhard AG mit einem konkreten Gesuch betreffend die Nutzung der Parzelle im Baurecht an den Gemeinderat gelangte, hat sie im Rahmen eines Studienauftrags die grundsätzliche Machbarkeit auf dem Areal geklärt und insbesondere auch überprüft, ob das beabsichtigte Raumprogramm auf dem Grundstück umgesetzt werden kann.

Der Bau- und Planungsabteilung wurden die Resultate der Beiträge aus dem Studienauftrag zur baurechtlichen Plausibilisierung unterbreitet. Eine vollständige baurechtliche Prüfung der Projekte konnte seitens der Bau- und Planungsabteilung im Rahmen des Studienauftrags aufgrund der Bearbeitungstiefe der Beiträge nicht vorgenommen werden. Dafür ist das entsprechende Baubewilligungsverfahren vorgesehen.

Als Resultat des Studienauftrags konnte ein Projekt ermittelt werden, das sich zur Weiterbearbeitung am besten eignet. Im Vordergrund steht ein Gebäudekomplex mit drei zueinander ver-

setzen, ineinander geschobenen und in der Höhe gestaffelten Volumen mit entsprechend gestalteten Grünräumen und Fusswegverbindungen.

Im Erdgeschoss sind überwiegend die halböffentlichen Nutzungen wie Gastronomie, Verwaltung, Arztpraxen, Therapieräume bis hin zur Möglichkeit zur Realisation von Spitexräumen angeordnet. In den Obergeschossen sind hauptsächlich die Pflegestationen positioniert.

Mit der Durchführung der Machbarkeit hat die Alterszentrum St. Bernhard AG bereits erhebliche Vorleistungen erbracht. Damit das Projekt weiter vorangetrieben werden kann, müssen weitere, nicht unerhebliche finanziellen Ressourcen bereitgestellt werden.

Damit nächste Schritte eingeleitet werden können, möchte die Alterszentrum St. Bernhard AG die Möglichkeit seitens der Einwohnergemeinde eine Zustimmung oder Absichtserklärung, ob das Grundstück für den Bau und Betrieb eines neuen Alterszentrums im Baurecht zur Verfügung gestellt werden kann. Der Baurechtsvertrag und die Entschädigung würden analog dem Baurechtsvertrag mit der GGW auf Grund des Basislandwerts von Fr. 1'100.00 pro m² und dem Jahreszinssatzes, der dem jeweiligen schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen entspricht, abgeschlossen.

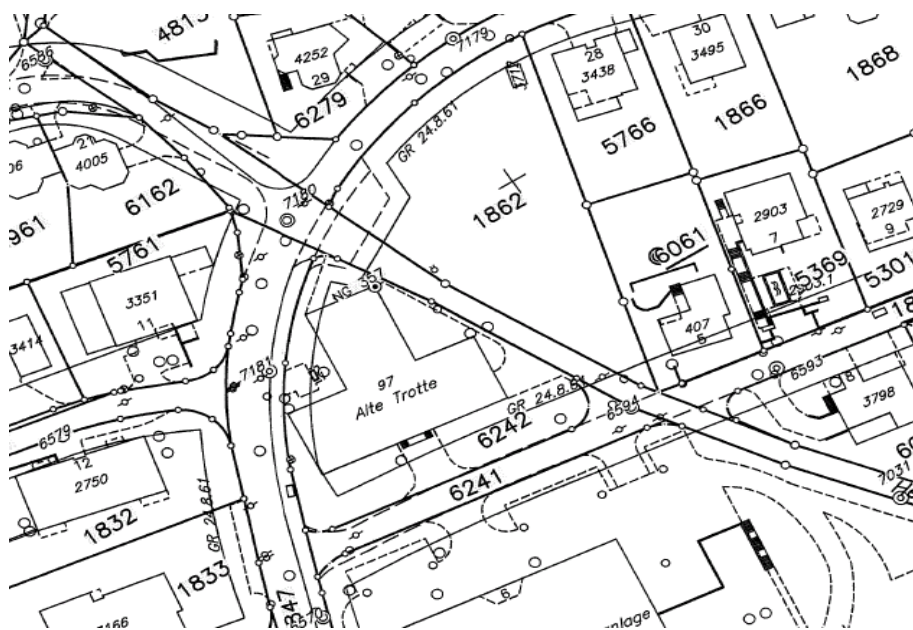
c) Veräusserungen von Baulandparzellen des Finanzvermögens

Die Einwohnergemeinde ist im Besitz von kleineren bis mittleren unüberbauten Baulandparzellen. Vor dem Hintergrund einer haushälterischen Nutzung von Bauland ist es angebracht, Parzellen, die nicht zur Erfüllung des öffentlichen Auftrags benötigt werden, mit der Verpflichtung zur Überbauung an Dritte zu den wirtschaftlich besten Konditionen zu veräussern.

1. Parzelle Nr. 1862 (Heimentalstrasse)

Das Grundstück liegt im Einflussbereich der Trotte und des Werkhofs. Aufgrund der Zonierung und der Lage kann kein eigener Bedarf ausgemacht werden. Die Gemeinde kann das Grundstück mit seiner Lage nicht nutzen.

Die Parzelle hat eine Fläche von 1'533 m² und liegt in der Zone HW2.



2. Parzelle Nr. 2009 (Im Binz)

Die Parzelle befindet sich inmitten eines reinen Wohngebietes. Aufgrund der Zonierung und der Lage kann kein eigener Bedarf ausgemacht werden.

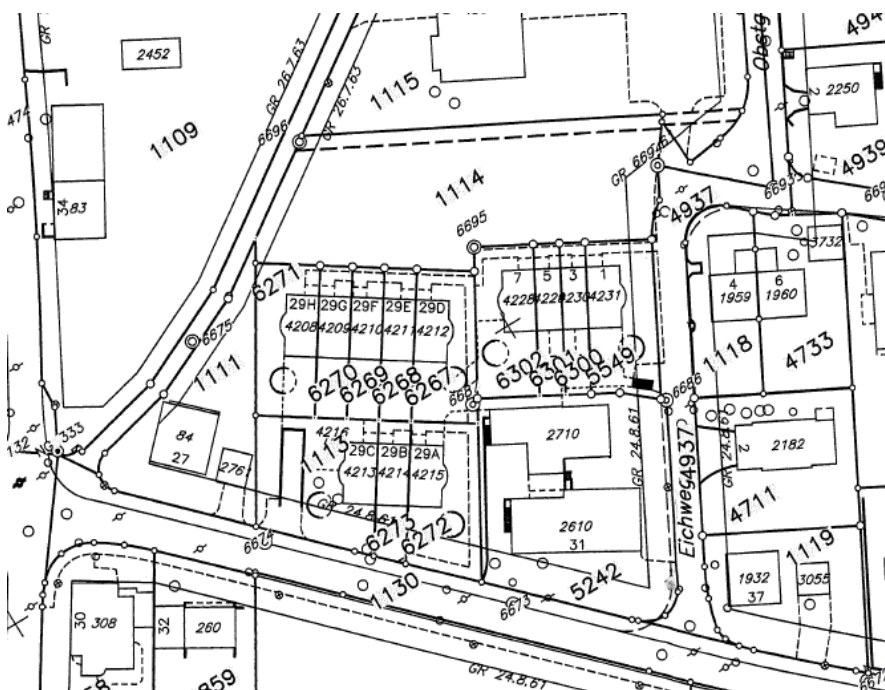
Die Parzelle hat eine Fläche von 1'294 m² und liegt in der Zone HW2.



3. Parzelle Nr. 1114 (Kapellenweg)

Die Parzelle befindet sich inmitten eines reinen Wohngebietes. Die Parzelle wird zurzeit als Pferdekoppel (Rub) benutzt. Aufgrund der Zonierung und der Lage kann kein eigener Bedarf ausgemacht werden.

Die Parzelle hat eine Fläche von 1'503 m² und liegt in der Zone W2.



Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Interessengemeinschaft Tägerhardstrasse betreffend die Parzelle Nr. 576 im Halte von 4'882 m² einen Baurechtsvertrag auf Grund des Basislandwerts von Fr. 600.00 pro m² und dem Jahreszinssatzes, der dem jeweiligen schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen entspricht, abzuschliessen.
2. Für den Bau und Betrieb eines neuen Alterszentrums wird der Alterszentrum St. Bernhard AG auf dem noch freien Grundstücksteil der Parzelle Nr. 5799 ein Baurechtsvertrag zu den analogen Bedingungen wie der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen in Aussicht gestellt.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzellen Nrn. 1862, 2009 und 1114 mit der Verpflichtung zur Überbauung an Dritte zu den wirtschaftlich besten Konditionen zu veräussern.

Wettingen, 21. September 2015

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber