

Antrag für die Veräusserung dreier Liegenschaften im Finanzvermögen der Gemeinde Wettingen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat hat im Oktober 2004 und im Mai 2008 sämtliche Liegenschaften der Gemeinde im Finanzvermögen auf zwei Rundgängen besichtigt. Aufgrund dieser Rundgänge hat der Gemeinderat einen Strategiebericht verfasst, auf der die Veräusserungen der drei aufgeführten Liegenschaften beruhen.

Die drei zur Veräusserung vorgeschlagenen Liegenschaften befinden sich an der Scharenstrasse 28, der Sonneggstrasse 10 und der Staffelstrasse 39.

Das Mehrfamilienhaus Scharenstrasse 28 mit Baujahr 1909, wurde von der Gemeinde Wettingen 1971 zu einem Kaufpreis von Fr. 175'000.00 erworben.

Das Zweifamilienhaus Sonneggstrasse 10 mit Baujahr 1921, wurde von der Gemeinde Wettingen 1961 zu einem Kaufpreis von Fr. 70'000.00 erworben.

Das Einfamilienhaus Staffelstrasse 39 mit Baujahr 1927, wurde von der Gemeinde Wettingen 1989 zu einem Kaufpreis von Fr. 600'000.00 erworben.

Wie im Strategiebericht des Gemeinderats formuliert, hat die Gemeinde Wettingen für die drei Liegenschaften keinen Bedarf mehr und möchte auch keine Investitionen mehr an ihnen tätigen.

Deshalb beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat sein Einverständnis für die Veräusserung der drei oben genannten Liegenschaften und die Übertragung der Kompetenz zur Durchführung der Veräusserungen.

I. Ausgangslage

Die Gesamtstrategie gemäss Bericht 2004/2008 sieht wie folgt aus:

Die Liegenschaften und Parzellen wurden erworben, um diese irgend einmal nutzbringend verwenden zu können; sei es für die Abdeckung öffentlicher Bedürfnisse, für den Bau von Erschliessungsanlagen, zur Vergrösserung von Schularealen und Sportplätzen oder für allgemeine Arrondierungen.

Durch die seit dem Erwerb veränderten Rahmenbedingungen, schlägt der Gemeinderat nun folgende Strategie bei der Veräusserung der Liegenschaften und Parzellen vor:

Veräusserung 2011 :

Schartenstrasse 28

Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W3. Das Haus steht mitten auf der Baulinie, was einen Abbruch des Hauses wenig sinnvoll erscheinen lässt.

Ein Immobilienschätzer hat den Verkehrswert zu Beginn dieses Jahres auf Fr. 600'000.00 geschätzt. Das Haus besitzt keine Zentralheizung und die Wohnungen haben keine fest eingebaute Küche und kein Badezimmer.

Der Dachstockbrand im April dieses Jahres hat das Gebäude unbewohnbar gemacht, nachdem das Dachgeschoss weitgehend zerstört wurde. Durch das Löschwasser wurden die darunterliegenden Wohngeschosse so in Mitleidenschaft gezogen, dass die Mieter ihre Wohnungen unverzüglich verlassen mussten. Der frühere Plattenladen im Erdgeschoss hingegen ist noch geöffnet.

Der entstandene Feuerschaden beläuft sich gemäss Aargauischer Gebäudeversicherungsanstalt auf Fr. 518'587.00. Insgesamt würden der Gemeinde zusammen mit der Aufräumungsentschädigung und der von der Gebäudeversicherung angeordneten baulicher Massnahmen Fr. 627'279.00 ausbezahlt.

Die gemeindeeigene Nachbarparzelle auf der Ostseite mit der öffentlichen Toilettenanlage könnte mitveräussert werden, damit dem Mehrfamilienhaus eine Fläche zur Anordnung von Parkplätzen zur Verfügung stehen würde.

Sonneggstrasse 10

Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W2.

Die Liegenschaft wurde erworben, um eine spätere Erweiterung des Schulareals zu ermöglichen. Hierfür besteht an dieser Stelle kein Bedarf mehr. Es ist das einzige Haus, in einer Zeile ähnlicher Bauten, das der Gemeinde gehört. Die früheren Mieter, Rita und Marcel Zürcher, haben wegen Altersbeschwerden das Haus Ende Mai verlassen. In der Dreizimmerwohnung des Hochparterres ist ein Einpersonenhaushalt eingemietet.

Ein Immobilienschätzer hat den Verkehrswert zu Beginn dieses Jahres auf Fr. 460'000.00 geschätzt.

Um auch weiterhin eine Wegverbindung zwischen der Sonneggstrasse und dem Bezirksschulhausareal gewährleisten zu können, könnte im Grundbuch ein Wegrecht z.G. der Einwohnergemeinde eingetragen werden.

Staffelstrasse 39

Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W3.

Die Liegenschaft an der Kreuzung Staffelstrasse/Zentralstrasse wurde gekauft, um auf eigenem Grund Raum für den späteren Bau eines Kreisels zu haben. Beim Verkauf der Liegenschaft würde das Parzellenstück an der Kreuzung abparzelliert und bei der Gemeinde verbleiben.

Die jetzigen Mieter haben im Oktober 2010, und dies nicht zum ersten Mal, ihr Interesse am Kauf der Liegenschaft bekundet. Daraufhin hat die Bau- und Planungsabteilung einen Immobilienfachmann mit der Schätzung der Liegenschaft beauftragt.

Der Fachmann hat den Verkehrswert der Liegenschaft auf Fr. 470'000.00 (inkl. MwSt.) geschätzt. Im geschätzten Verkehrswert ist die Verkleinerung des Grundstücks, als Voraussetzung für den Verkauf, bereits berücksichtigt.

Veräusserung 2012/2013 :

Parzelle Nr. 1862 (Heimentalstrasse, HW2)

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. Das Grundstück soll veräussert werden.

Parzelle Nr. 2009 (Im Binz, HW2)

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

Parzellen Nr. 2079/2080 (Aeschstrasse, W2)

Die Parzellen befinden sich zwischen der Aeschstrasse und dem Friedhof Brunnenwiese in einer Wohnzone. Aufgrund der Zonierung und der Lage kann kein eigener Bedarf ausgemacht werden. Die Gemeinde kann das Grundstück mit seiner Lage nicht nutzen. Das Grundstück soll veräussert werden.

Parzelle Nr. 1114 (Kapellenweg, W2)

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. Das Grundstück soll veräussert werden. Synergien sind im Rahmen des Standortmarketings aufzuzeigen.

Kein Verkauf :

Kirchstrasse 24/26 (Hindernis: OeBA!)

Die Liegenschaft wurde erworben, um eine spätere Erweiterung des ARWO Gebäudes zu ermöglichen. Da die Liegenschaft in der Zone für öffentliche Bauten steht, kann sie nicht verkauft werden. Zudem sind die Bedürfnisse ARWO abzuklären.

Untere Geisswiesstrasse 23 (Voraussetzung: Einzonung)

Die Liegenschaft befindet sich ausserhalb des Baugebiets. Um bei der Umsetzung der Motion Wunderlin (Baugebietserweiterung Ost) die Handlungsfähigkeit für Landabtausch u.dgl. zu erhalten, wird von einer Veräusserung vorerst abgesehen.

Parzelle Nr. 5275 (Heimentalstrasse, W2)

Bei der Parzelle handelt es sich um eine Restfläche einer ursprünglich grösseren Parzelle, die im Frühjahr 2008 für fünf Jahre an die direkt angrenzende Nachbarschaft verpachtet wurde. Ein Verkauf steht im Moment nicht an.

Parzelle Nr. 1132 (Bifangstrasse/Langäcker; OeBA)

Der Gemeinderat hat in Aussicht gestellt, das Land der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettlingen für die Erstellung von Alters- und Familienwohnungen im Baurecht abzugeben.

II. Varianten der Veräusserung

Die Veräusserung kann auf drei Arten durchgeführt werden:

- 1) Inserate für den Verkauf der Liegenschaft schalten
- 2) Die Liegenschaft öffentlich versteigern
- 3) Die Liegenschaft dem Meistbietenden unter den Interessenten verkaufen. Zurzeit sind der Bau- und Planungsabteilung bei der Schartenstrasse acht Interessenten bekannt, bei der Sonneggstrasse 10 deren zwei und bei der Staffelstrasse 39 die jetzigen Mieter.

III. Schlussbemerkung

Der Einwohnerrat wird gebeten, dem Gemeinderat die Kompetenz zu übertragen, die drei Liegenschaften Schartenstrasse 28, Sonneggstrasse 10 und Staffelstrasse 39 nach marktüblichen Grundsätzen zu veräussern.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Liegenschaften Schartenstrasse 28, Sonneggstrasse 10 und Staffelstrasse 39 werden veräussert. Mit der Veräusserung wird der Gemeinderat beauftragt.

Wettingen, 11. August 2011

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Daniela Betschart
Gemeindeschreiber-Stv.