

Abgabe von Bauland im Baurecht an einen Investor («Überbauung Zentrumsplatz 2. Etappe») sowie Abgabe von Bauland im Baurecht an die GGW (Langäcker) und das Gewerbe von Wettingen (Wannera-real)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Nachdem der Souverän dem Bau eines EWW-Werkhofgebäudes im Fohrhölzli zugestimmt hat, kann nun das nicht mehr benötigte EWW-Areal zur Überbauung frei gegeben werden. Vorgesehen ist die Veräusserung des Grundstücks im Baurecht an einen institutionellen Investor. Die Vergabe soll im Rahmen eines Investorenwettbewerbes erfolgen, womit sichergestellt wird, dass ein Optimum an Erlös und städtebaulicher Qualität erzielt werden kann. Wie vom Gemeinderat bereits informiert wurde, ist auf dem Baugrundstück Zentrumsplatz 2. Etappe keine Wohnnutzung für ältere, hilfsbedürftige Personen vorgesehen (sogenanntes betreutes Wohnen). Eine solche Wohnnutzung könnte allenfalls im Gebiet Langäcker geschaffen werden. Eine Vorstufe für ein solches betreutes Wohnen bietet die Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen (GGW) an. Auf Grund des ausgewiesenen Bedarfs an Wohnungen für ältere Personen soll der GGW der noch unüberbaute Parzellenteil beim Feuerwehrmagazin Langäcker zur Verfügung gestellt werden. Die GGW beabsichtigt, die von der Gemeinde in Aussicht gestellte Bauparzelle mit der Pro Familia zu teilen. Diese beabsichtigt, günstige Familienwohnungen zu erstellen. Gleichzeitig soll auch Hand geboten werden für die Erstellung von zwei Pflegewohnungen, welche durch die St. Bernhard AG betrieben werden sowie für zwei Wohngemeinschaften der ARWO.

I. Zentrumsplatz

1. Ausgangslage

Dem im vergangenen Jahr ausgearbeiteten Werkhofprojekt im Fohrhölzli haben sowohl der Einwohnerrat wie auch der Souverän deutlich zugestimmt, so dass nun Teile der Parzellen Nr. 1357 und Nr. 1307 einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Wie der Gemeinderat den Einwohnerrat mit einem Zwischenbericht am 12. Mai 2011 orientiert hat, soll der nicht mehr benötigte EWW-Grundstücksteil im Rahmen eines Wettbewerbes an einen geeigneten Investor veräussert werden.

Um den Einwohnern auch in Zukunft einen einfachen und kundenfreundlichen Zugang zu den Dienstleistungen der Verwaltung zu ermöglichen, soll diese an den zwei Standorten im Rat-

haus und im EW-Gebäude konzentriert werden. Für die nahe Zukunft sollen im EW-Gebäude die Dienstleistungen der Polizei und des Sozialdienstes angeboten werden. Weiterhin soll das Elektrofachgeschäft des EW den Kunden im bestehenden Gebäude zur Verfügung stehen. Ob Flächen unter Berücksichtigung der Raumbedürfnisse Verwaltung allenfalls in Gastroflächen zum Zentrumsplatz hin überführt werden können, ist im Rahmen des Investorenwettbewerbs zu prüfen.

2. Investorenwettbewerb

Ziel des Investorenwettbewerbes ist es, die optimale Variante für die Überbauung, Gestaltung und Einordnung in die bestehende Bebauungsstruktur im besten Verhältnis zum Verkaufserlös zu erhalten. Zu diesem Zweck wird ein einstufiger Wettbewerb für Teams von Investor und Planer ausgeschrieben. Die Teams haben ein dem hochwertigen Standort gerecht werdendes Bebauungs- und Nutzungskonzept vorzuschlagen, und gleichzeitig eine Baurechtsofferte für das Bauland abzugeben. Der Gemeinderat wird sich schlussendlich für eine Lösung entscheiden, welche sowohl in der vorgeschlagenen Nutzung wie auch konzeptmässig überzeugt, und einen angemessenen Erlös für das Grundstück erbringt. Dabei soll nicht das preislich beste Angebot erkoren werden, sondern das in seiner Gesamtheit überzeugendste, d.h. in der Kombination von Nutzungskonzept, Fassadengestaltung, Überbauungs- und städtebaulichem Konzept sowie Landpreis. Um zu verhindern, dass das wertvolle Grundstück an bester Lage unter seinem Wert veräussert werden muss, haben die Bewerber ein Mindestgebot von Fr. 1'600.00 pro m² (=Basispreis für Baurechtszins) abzugeben. Der Basislandwert stützt sich auf die Berechnung, welche dem Einwohnerrat im Zusammenhang mit den Finanzierungsüberlegungen anlässlich dem Kreditbegehren für den Neubau des EWW Verwaltungsgebäudes mit Werkhof im März 2011 unterbreitet wurde. Des weitern lässt sich die Gemeinde das Recht einräumen, bei Bedarf einen Teil der Überbauung im Stockwerkeigentum zu einem marktüblichen Preis zu erwerben. Zudem soll der Gemeinde vertraglich ein Mitspracherecht bei der Vermietung oder Veräusserung der Gewerbenutzung zugestanden werden, dies unter der Voraussetzung, dass für die Ansiedlung eines bestimmten Dienstleistungssektors ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht. Ausserdem wird in Aussicht genommen, den Investor vertraglich zu verpflichten, an geeigneter Lage einen Anteil von mindestens 30 % der zu realisierenden Wohnnutzung als altersgerechte Wohnungen auszubilden. Die gesamte Überbauung ist hindernisfrei zu gestalten. Des Weiteren soll in der zweiten Etappe an geeigneter Stelle eine öffentliche WC-Anlage realisiert werden.

Um sicherzustellen, dass die 2. Bauetappe des Zentrumsplatzes eine ähnlich hohe Qualität wie die bestehende Etappe aufweist, sind die Anforderungen für die Neubauten im Wettbewerbsprogramm wie folgt umschrieben:

- gute Eingliederung der Bauten in die bestehende Überbauungsstruktur
- optimale Anbindung an die bestehenden Bauten der 1. Bauetappe
- attraktives Angebot an Wohnungen und Gewerbenutzung
- Ladennutzung im Erdgeschoss
- die Überbauung hat den Energiestandard Minergie zu erfüllen

Die Sicherstellung der Projektqualität aus dem Investorenwettbewerb erfolgt mittels privatrechtlichen Bestimmungen im dannzumal abzuschliessenden Baurechtsvertrag. Zudem wird in Aussicht genommen, die Ausarbeitung des Projektes durch die Ortsbildkommission begleiten zu lassen.

Die Beurteilungskriterien, welche bei der Prüfung der Angebote zur Anwendung kommen, sind folgende:

- | | |
|--|-------------|
| – Qualität des ortbaulichen Konzeptes (Ortsbauliche Einordnung, Fassadengestaltung, Nachhaltigkeit, z.B. Minergie-Standard), Erschliessung | 40% |
| – Basispreis für Baurechtszins | 40% |
| – realisierte Wohnbauprojekte (Referenzen) | 20 % |

3. Vergabe im Baurecht

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Grundstück im Baurecht abzugeben. Dies sichert der Gemeinde die nächsten 50 Jahre regelmässige Einnahmen, dies im Gegensatz zum Verkauf der Bauparzelle. Die Berechnung des Baurechtszinses erfolgt auf Grund des vom Erwerber gebotenen Landpreises. Für die Verzinsung des Bodenwertes (Basiszins) gelangt der Referenzzinssatz zur Anwendung, allenfalls erhöht um 1/2 Prozent. Die Baurechtszinsanpassung erfolgt alle 5 Jahre unter je hälftiger Berücksichtigung der Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik.

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Grundstück zu veräussern. Es stellt sich die Frage, zu welchem Zeitpunkt die Abgabe des Grundstücks im Baurecht vorgenommen werden soll. Zurzeit ist eine Testplanung im Bereich der Landstrasse im Gange. Auslöser dieser Testplanung ist die Feststellung, dass die Landstrasse unter zunehmendem Nutzungsdruck steht. Der in den letzten Jahren verlorengegangenen Attraktivität und dem Qualitätsverlust beim Erscheinungsbild soll mit planerischen Mitteln entgegengewirkt werden. Für die vielschichtigen Probleme sollen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung Lösungen gefunden werden, d. h. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Umwelt, Gestaltung des öffentlichen Raumes müssen aufeinander abgestimmt werden. Entsprechende Lösungen verspricht man sich von dieser 'Testplanung Landstrasse'. Diese Planung kann auch Auswirkungen auf die künftige Zonenplanrevision haben, indem z.B. in der Kernzone zur Stärkung des Zentrums eine Aufzonung vorgenommen wird. Eine solche Aufzonung hätte zur Folge, dass der Wert eines Grundstückes steigt. Aus diesem Grunde ist im Vertrag mit dem Investor eine entsprechende Klausel vorgesehen, durch welche sich die Gemeinde an einer künftigen Wertsteigerung durch eine Aufzonung partizipieren kann. So muss nicht zugewartet werden, bis eine allfällige Aufzonung erfolgt ist.

Folgende Überlegungen führen dazu, die Vergabe im Baurecht vorzusehen:

- Möglichkeit der Einflussnahme (z.B. Vertragsdauer, eventuell Nutzung, Baurechtszinsgestaltung)
- Jährlich wiederkehrende Baurechtszinseinnahmen, welche der laufenden Rechnung gutgeschrieben werden
- Konjunkturelle Anpassung der Einnahmen durch Landwertanpassung , z.B. alle 3 -10 Jahre an die Teuerung und Landaufwertung
- Gesetzliches Vorkaufsrecht
Einflussnahme bei der Bemessung des Landwertes
- nach Ablauf des Baurechts kann wieder über das Areal verfügt werden

4. Postulat Fraktion SP/WettiGrünen vom 16. Juni 2011 zur zweiten Etappe Zentrumsplatz - Ablehnung

Anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 16. Juni 2011 ist folgendes Postulat eingereicht worden:

Antrag:

Wir bitten den Gemeinderat, Varianten zur weiteren öffentlichen Nutzung der Parzelle 1357 am Zentrumsplatz (im Gemeindebesitz) auszuarbeiten und dem Einwohnerrat diese Varianten bald möglichst vorzulegen.

Begründung:

Mit dem Neubau des EWW an der Fohrhölzlistrasse und dem damit verbundenen Landabtausch zwischen der Einwohnergemeinde und dem EWW ist die Einwohnergemeinde neu Besitzerin der Parzelle 1357 beim heutigen EWW-Gebäude am Zentrumsplatz. Bei dieser Parzelle handelt es sich um Land an bester, zentraler Lage in Wettingen, mit einem hohen Potenzial als öffentlicher Raum. Es muss sichergestellt werden, dass dieses Land nicht in den Besitz von privaten Investoren übergeht, sondern weiter einer öffentlichen, langfristigen Nutzung zur Verfügung steht.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass das EWW-Areal im Sinne einer möglichst grossen Wertschöpfung veräussert werden soll. Es wird auf den vom Einwohnerrat am 12. Mai 2011 zur Kenntnis genommenen Zwischenbericht zur 2. Etappe der Überbauung Zentrumsplatz verwiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Ausgangslage und der Umsetzung des weiteren Vorgehens kann das Postulat nicht entgegengenommen werden.

II. Langäcker

1. Wohnen im Alter - Abgabe Bauparzelle an GGW im Baurecht

Der Gemeinderat hat im Rahmen des Zwischenberichtes zum Zentrumsplatz 2. Etappe den Einwohnerrat darüber informiert, dass Wohnen unter den verschiedenen Begriffen wie Sicheres Wohnen im Alter, hindernisfreie Alterswohnungen, Wohnen im Alter, Alterswohnungen, barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen, altersgerechte Wohnungen etc. bei der künftigen Überbauung Zentrumsplatz 2. Etappe eingeplant wird, dass aber weitergehende Lösungen wie betreutes Wohnen, d. h. ein Wohnungsangebot mit pflegerischer Unterstützung, sei es temporär oder während 24 h, interne Verpflegungsmöglichkeiten etc., mit der dafür erforderlichen Infrastruktur, nicht geplant ist. Hierfür könnte allenfalls im Gebiet Langäcker ein Projekt für betreutes Wohnen im Alter entstehen.

Mit dem vorliegenden Traktandenbericht soll der Einwohnerrat darüber informiert werden, was zurzeit im Gebiet Langäcker allgemein, sowie im Speziellen hinsichtlich 'Wohnen im Alter' geplant ist.

Die Gemeinnützige Gesellschaft (GGW) beabsichtigt, zusammen mit der Baugenossenschaft Pro Familia Baden, der ARWO und der St. Bernhard AG auf den Parzellen 1132 und 4736 Alterswohnungen, Familienwohnungen sowie einzelne Pflegewohnungen zu erstellen bzw. zu betreiben. Hierfür soll ein Teil der gemeindeeigenen Parzelle, auf welcher sich das Feuerwehrmagazin Langäcker befindet, der GGW im Baurecht abgegeben werden. Die Baurechtskonditionen zu marktüblichen Bedingungen werden nach dem Beschluss des Einwohnerrates ausgehandelt. Das Baugrundstück befindet sich derzeit in der Zone für öffentliche Bauten und

Anlagen (OeBA). Für die Realisierung der Familienwohnungen ist aus baurechtlichen Gründen eine Umzonung bzw. eine Teiländerung des Bauzonenplanes erforderlich. Anschliessend ist die Durchführung eines Architekturwettbewerbes vorgesehen. Damit die Planung durch die künftigen Baurechtnehmer zügig weitergeführt werden kann, bzw. keine unnötigen Planungsaufträge erteilt werden, benötigt die GGW eine Absichtserklärung des Parlamentes, dass die Abgabe der Teilparzelle Nr. 1132 in Aussicht gestellt wird. Die Bauabsichten der Baurechtintressenten sehen wie folgt aus:

GGW	15 - 30 Wohnungen, (3 - 4 ½ -Zi-Wohnungen)
Pro Familia	ähnlicher Bedarf, jedoch differenzierterer Wohnungsmix
ARWO	2 4 ½ -Zi.-Wohnungen
St. Bernhard AG	2 Pflgewohnungen

Die GGW hat inzwischen die Metron Raumentwicklung beauftragt, in einem ersten Schritt ein Bebauungskonzept im Sinne einer Machbarkeitsstudie zu erstellen, welches dann in ein Richtkonzept überführt werden soll. Auf Basis dieses Konzeptes kann anschliessend eine Zonenänderung durchgeführt werden. Der Zeitbedarf für den ganzen Planungsprozess inkl. Architekturwettbewerb beträgt rund zwei Jahre. Die vorzunehmende Teiländerung des Bauzonenplans soll im Laufe des kommenden Jahres dem Einwohnerrat unterbreitet werden.

Der Verfahrensablauf sieht folgendermassen aus:

Phase I Richtkonzept

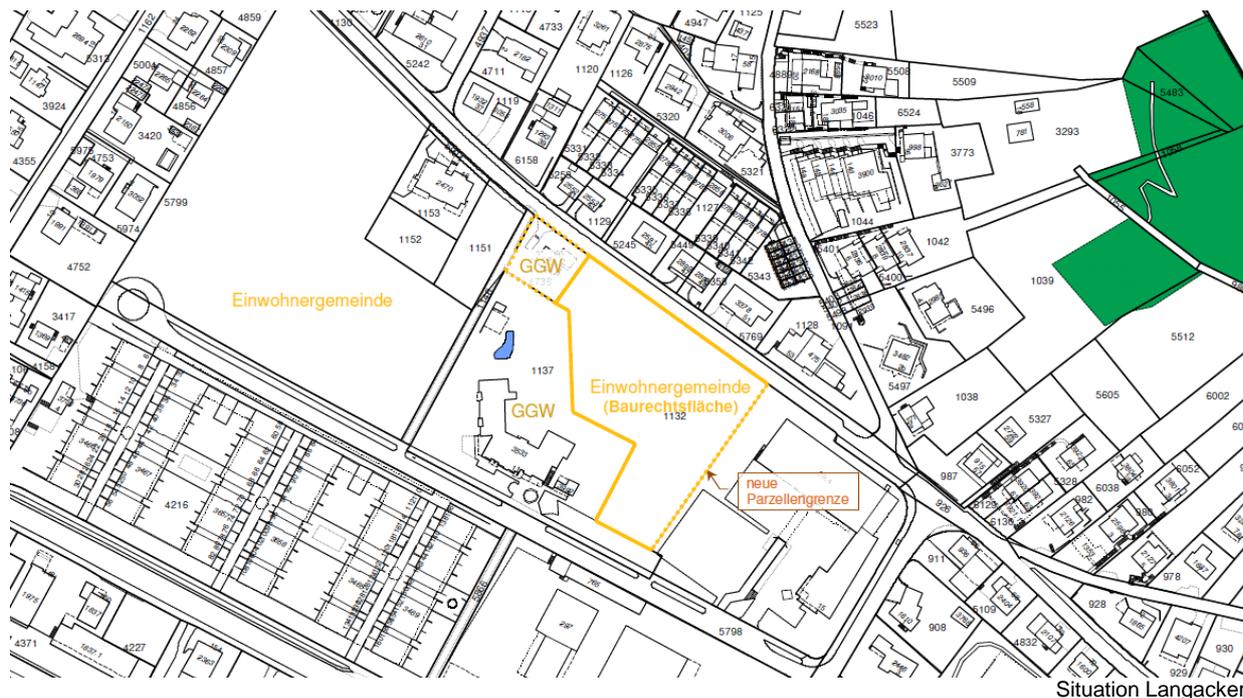
- Klärung der Ausgangslage, Rahmenbedingungen
- Lösungsvarianten zur Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung
- Verfeinern Bestvariante zu Richtkonzept

Phase II Teilzonenänderung

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP)
- Formelles Verfahren Teiländerung BZP

Phase III Wettbewerbsverfahren

- Vorbereitung Wettbewerbsverfahren
- Präqualifikation
- Projektwettbewerb



III. Wannerareal

Gewerbenutzung - Abgabe Bauparzelle an Interessengemeinschaft Tägerhardstrasse

Aufgrund der Finanzkompetenz des Gemeinderates zum Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken (Landerwerbskredit) konnte im Vorfeld zur Auslagerung des EW-Werkhofs im Jahre 2007 die Parzelle Nr. 576 als möglicher neuer Betriebsstandort zum Preis von Fr. 406.00 pro m² erworben werden. Die Einwohnergemeinde erhielt den Zuschlag auch, weil die ebenfalls am Grundstück interessierte Interessengemeinschaft "Tägerhardstrasse" aus dem Gewerbegebiet "Hardstrasse" zu Gunsten der übergeordneten Interessen der Einwohnergemeinde auf eine Konkurrenzsituation verzichtete.

Infolge Betriebsoptimierungen seitens des EWW gelang es die Flächenanforderungen derart zu redimensionieren, dass nun die Parzelle Nr. 576 entwickelt und einer Gewerbenutzung zugeführt werden kann. Da das Wannerareal in ferner Zukunft für die Einwohnergemeinde Wettungen allenfalls von strategischer Bedeutung werden könnte, wird die Abgabe des Grundstücks im Baurecht zu Fr. 600.00 pro m² (= Basispreis für Baurechtszins) vorgeschlagen. Der Basislandwert stützt sich auf die Berechnung, welche dem Einwohnerrat im Zusammenhang mit den Finanzierungsüberlegungen anlässlich dem Kreditbegehren für den Neubau des EWW Verwaltungsgebäudes mit Werkhof im März 2011 unterbreitet wurde. In der Landwertberechnung wurde die im Wannerareal höhere Nutzungsmöglichkeit (Baumassenziffer mit Arealüberbauungsbonus 6.0) berücksichtigt.

Berechnung:

Parzellen Fohrhölzli

Zone:	OeBA/WG2
Flächen:	4'569 m ²
Ausnutzung	AZ = 0.5
<u>max. Gebäudehöhe:</u>	<u>8.0 m</u>
<u>max. mögliche Baumassenziffer:</u>	<u>4.0</u>

Ausgehend vom gemittelten Landwert von Fr. 385.00/m² (Fr. 1'760'000.00 / 4'569 m²) im Gebiet Fohrhölzli, wurde unter Berücksichtigung der max. möglichen Baumassenziffer von 6.0 der Landwert von Fr. 600.00 (Fr. 385.00/m² / 4.0 * 6.0) festgesetzt. Unberücksichtigt blieb die eingeschränkte Wohnnutzungsmöglichkeit im Wannereal.

Der Baurechtszins soll jährlich mit der Auszahlung an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die Lösung von Nutzungskonflikten in der gemischten Wohn- und Gewerbezone "Hardstrasse" gelegt werden. Demzufolge soll das Grundstück der Interessengemeinschaft "Tägerhardstrasse" (Schmid Immobilien AG, Gutor Electronic LLC, Huser & Co., arwo) zu obigen Bedingungen angeboten werden.

Im Zusammenhang mit der Zonenplanung 1975 wurde das Gebiet in die Gewerbe-Wohnzone GW3 mit Hauptgewicht auf der Gewerbenutzung und einer Ausnützung von 0.75 eingewiesen. Für die Bebauung bedeutete dies, dass in diesem Gebiet ein Gewerbeanteil von 0.50 - 0.75 realisiert werden konnte und der Wohnanteil auf 0.25 beschränkt wurde. Die dem Gebiet dienende Erschliessung (Hardstrasse) wurde auf die beabsichtigte Nutzung normkonform erstellt. In der Folge konnte dieses Gebiet in die gewünschte Gewerbenutzung entwickelt und diverse Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Siedlung wurde im Jahr 2000 - im Sinne einer Liberalisierung und um auf sich verändernde wirtschaftliche Bedingungen seitens der Grundeigentümer reagieren zu können - die Beschränkung des Wohnanteils aufgehoben und die Zone in die Wohn- Gewerbezone eingewiesen. Um den grössten Nutzungskonflikten zu entgegnen, wurde die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt und für neue Nutzungen der Störungsgrad auf "mässig störend" (z.B. Schreinereien, Zimmereien, mechanische Werkstätten, gewerbliche Garagen, Theater, Kinos, grössere Verkaufsgeschäfte, etc) festgelegt. Somit konnte planerisch und rechtlich sicher gestellt werden, dass die für die Gemeinde auch wichtige Gewerbenutzung aus der Zonenplanung 1975 weiterhin bestehen konnte. Gestützt auf die Zonenplanung 2000 wurden verschiedene Wohnbauvorhaben realisiert. Obwohl die rechtlichen und raumplanerischen Grundlagen seit Jahrzehnten klar festgelegt sind, kommt es aufgrund der wesentlichen Verschiebung der Gewerbe- in Wohnnutzung immer wieder zu Nutzungskonflikten.



Situation Wannereal, Tägerhardstrasse 119

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

1. Im Sinne eines Grundsatzbeschlusses wird der Abgabe der Teilparzellen Nr. 1357 und Nr. 1307 (Zentrumsplatz 2 Etappe) im Baurecht zugestimmt. Der Gemeinderat wird beauftragt, die Verhandlungen voranzutreiben und dem Einwohnerrat Bericht und Antrag zu unterbreiten.
2. Für eine Überbauung mit Alterswohnungen und günstigen Familienwohnungen wird der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen zu noch auszuhandelnden marktüblichen Konditionen ein Baurecht auf dem noch freien Grundstücksteil der Parzelle Nr. 1132 in Aussicht gestellt.
3. Die Parzelle Nr. 576 im Halte von 4'882 m² wird der Interessengemeinschaft "Tägerhardstrasse" im Baurecht zu Fr. 600 pro m² (= Basispreis für Baurechtszins) angeboten.
4. Das Postulat Fraktion SP/WettiGrünen vom 16. Juni 2011 zur zweiten Etappe Zentrumsplatz wird abgelehnt.

Wettingen, 11. August 2011

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Daniela Betschart
Gemeindeschreiber-Stv.