

2021-0869

## **Einwohnergemeinde Wettingen; Parzelle Nr. 2749, Rosenauweg / Hardstrasse; Verkauf / Tausch gegen eine Eigentumswohnung; Ermächtigung an Gemeinderat**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **Das Wichtigste in Kürze**

Das Konsortium Rosenau beabsichtigt, ihr Areal am Rosenauweg neu zu überbauen. Die Gemeinde Wettingen besitzt direkt angrenzend an dieses Areal eine kleine Parzelle in der Grösse von 458 m<sup>2</sup>. Die Parzelle wird zurzeit nicht genutzt und ist mit einer Wiese bepflanzt.

Da eine eigenständige Überbauung der Gemeindeparzelle aufgrund der geringen Grösse nicht zweckmässig ist, handelt es sich vorliegend um eine gute Gelegenheit, die Parzelle in die Überbauung mit einzubringen. Damit kann eine qualitativ und wirtschaftlich bessere Bebauung der Parzelle und des gesamten Areals erreicht werden.

Es besteht ein übergeordnetes Interesse daran, dass bestehende Einzelparzellen zu zweckmässigen Arealen zusammengefasst und im Sinne einer massvollen Innenentwicklung als gesamte Areale überbaut werden können.

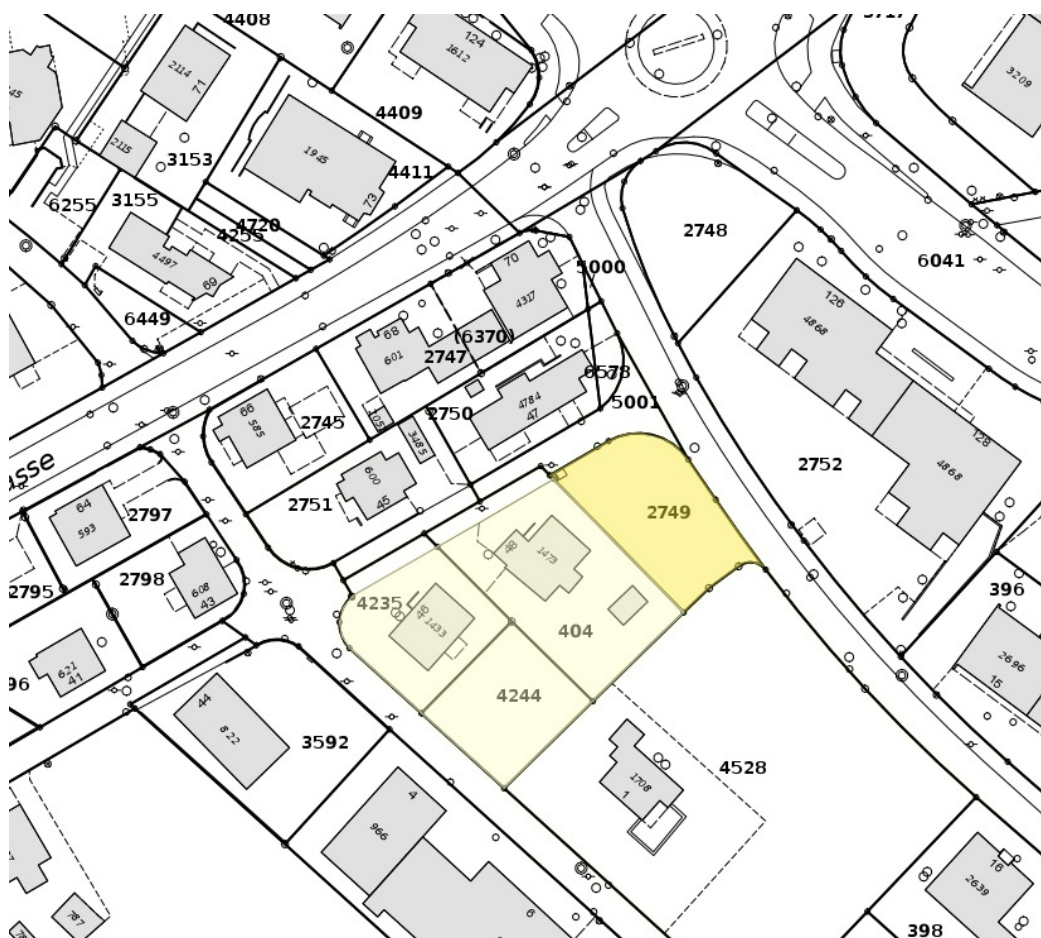
Mit dem Eintausch der Parzelle gegen eine wertgleiche Wohnung kann ein Beitrag an eine langfristige Entwicklung des Finanzvermögens erreicht werden.

### **1 Ausgangslage**

Die Gemeinde besitzt an der Ecke Hardstrasse – Rosenauweg die unüberbaute Parzelle Nr. 2749 in der Grösse von 458 m<sup>2</sup>. Die Parzelle liegt zum grössten Teil in der Zone W3, ein kleiner Anteil liegt in der Zone WG4.

Die Nachbarparzelle Nr. 404 ist im Besitze der beiden Firmen Imhuus AG mit Sitz in Wettingen und Mehrwert AG mit Sitz in Remigen. Die Parzellen Nrn. 4235 und 4244 gehören der Firma Eugen Käufeler Immobilien AG mit Sitz in Wettingen. Zusammen bilden diese Eigentümer das Konsortium Rosenau Wettingen. Das Konsortium beabsichtigt, das Areal mit attraktiven Wohnungen neu zu überbauen.

Das Konsortium gelangte mit der Frage an den Gemeinderat, die Gemeindeparzelle Nr. 2749 käuflich zu erwerben.



## 2 Problemstellung

Gestützt auf die kantonalen Prognosen wird die Bevölkerung von Wettingen bis 2030 auf rund 25'000 Einwohner anwachsen. Der Gemeinderat hat dabei nicht die Absicht das Bevölkerungswachstum in Wettingen zu forcieren, jedoch geht es darum, auf ein Wachstum vorbereitet zu sein. Vor dem Hintergrund einer haushälterischen Nutzung von Bauland soll dies mit einer massvollen Innenentwicklung erfolgen. Dazu gehört, dass bestehende Areale und Parzellen sinnvoll genutzt und weiterentwickelt werden.

Mit der Veräusserung und Überbauung von gemeindeeigenen Grundstücken, die nicht zur Erfüllung des öffentlichen Auftrags dienen, kann der Baulandhortung entgegengetreten und die innere Verdichtung unterstützt werden. Bereits im Jahr 2015 wurden in diesem Zusammenhang verschiedene Grundstücke veräussert.

Die Parzelle Nr. 2749 befindet sich inmitten eines reinen Wohngebietes. Die Parzelle wird zurzeit nicht genutzt und ist mit einer Wiese bepflanzt. Eine eigenständige Überbauung ist aufgrund der geringen Grösse nicht sinnvoll. Auch aus Sicht eines stimmigen Ortsbildes macht es Sinn, die Parzelle im beabsichtigten Bauprojekt zu integrieren.

## 3 Lösungsansatz

Ein reiner Verkauf der Parzelle ist nach Auffassung des Gemeinderates aufgrund der kurzfristigen finanziellen Wirkung keine optimale Lösung. Der Gemeinderat möchte sich daher

in geeigneter Weise an der Überbauung beteiligen und strebt einen jährlich wiederkehrenden Ertrag aus der Parzelle an. Deshalb möchte die Gemeinde als Gegenwert für das Bauland einen Anteil der realisierbaren Wohnungen erhalten.

Die Gemeinde Wettingen besitzt Liegenschaften im Finanzvermögen von 14.2 Mio. Franken. Die meisten sind sanierungsbedürftig und nur wenige der Liegenschaften sind zeitgemäss unterhalten und erzielen marktgerechte Mieteinnahmen. Das Portfolio der Liegenschaften des Finanzvermögens könnte vorliegend mit einer ertragsstarken Wohneinheit ergänzt werden.

#### 4 Finanzen

Das Kaufangebot des Konsortiums beträgt Fr. 2'000.00 pro m<sup>2</sup>. Bei einer Landfläche von 458 m<sup>2</sup> ergibt dies ein Kaufangebot von Fr. 916'000.00. Dieser Landpreis entspricht einem im gleichen Quartier gehandelten Landpreis im Jahr 2021.

Gemäss Auskunft des Konsortiums wird der Verkaufspreis für eine 3 ½-Zimmerwohnung inklusive eines Abstellplatzes bei ca. Fr. 1'027'000.00 liegen. Der angebotene Preis für die 3 ½-Zimmerwohnung entspricht den heute in Wettingen angebotenen Neubauwohnungen, beispielsweise bei der Überbauung Neufeld.

Das Baukonsortium ist damit einverstanden, das Bauland gegen eine 3 ½-Zimmerwohnung mit Abstellplatz zu tauschen. Die Preisdifferenz von ca. Fr. 100'000 zwischen Landpreis und Verkaufspreis der Wohnung entspricht dabei einer Gewinnbeteiligung der Gemeinde für das an das Konsortium abzugebende Land. Es wurde mit dem Konsortium vereinbart, dass die Gemeinde, mit Ausnahme der Erdgeschoss- und den Attikawohnungen unter den zu erstellenden 3 ½ Zimmerwohnungen frei wählen kann.

Es wird davon ausgegangen, dass für die Wohnung inkl. Abstellplatz eine Jahresmiete von brutto ca. Fr. 32'000 erreicht werden kann. Dies entspricht einer Bruttorendite von ca. 3.1 – 3.5 %, je nachdem, ob man vom Landpreis von Fr. 916'000 oder vom Verkaufspreis der Wohnung von Fr. 1'027'000 ausgeht.

#### 5 Alternativen

Folgende Alternativen wurden geprüft:

A) Die Parzelle ohne Veränderung für kommende Generationen zu behalten.

**Vorteil:** Künftige, heute unbekannte Notwendigkeiten (Quartiertreffpunkt, Aufenthaltsraum/-platz etc.) sind nach wie vor möglich. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass die Gemeinde an diesem Standort mit dem Kleinpark am Kreisel Bahnhofstrasse/Zentralstrasse bereits über eine Freifläche verfügt.

**Nachteil:** Für die Gemeinde resultieren weiterhin keine Erträge.

B) Die Parzelle an die beiden Immobilienentwickler verkaufen.

**Vorteil:** Kurzfristiger Beitrag an den Schuldenabbau

**Nachteil:** Kein nachhaltiger Beitrag an eine langfristige Finanzplanung

## **6 Fazit**

Unabhängig vom Entscheid des Einwohnerrates wird das Konsortium Rosenau ihre Parzellen im Gebiet Rosenauweg/Winernstrasse überbauen. Da eine eigenständige Überbauung der Gemeindeparzelle aufgrund der geringen Grösse nicht zweckmässig ist, handelt es sich vorliegend um eine gute Gelegenheit, die Parzelle in die Überbauung mit einzubringen.

Unter Einbezug der gemeindeeigenen Parzelle kann eine deutlich bessere Bebauung der Parzelle und des gesamten Areals erreicht werden. Mit dem Eintausch der Parzelle gegen eine wertgleiche Wohnung kann ein Beitrag an eine langfristige Entwicklung des Finanzvermögens erreicht werden.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

### **BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES**

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Parzelle Nr. 2749 im Eintausch gegen eine Wohnung in der geplanten Überbauung im Wert von Fr. 1'027'000 zu veräussern.

Wettingen, 14. Dezember 2023

#### **Gemeinderat Wettingen**

Roland Kuster  
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer  
Gemeindeschreiber