Antrag des Gemeinderates
vom 30. Januar 2014
an den Einwohnerrat

wettingen
stern an der limmat

2013-0577

Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen (GGW) und Pro Familia; Abgabe von Bauland im Baurecht

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Am 8. September 2011 hat der Einwohnerrat im Sinne eines Grundsatzentscheids beschlossen, den unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 1132 zu marktüblichen Bedingungen im Baurecht abzugeben. Am 5. September 2013 hat der Einwohnerrat der Umzonung des betroffenen Gebiets in die Zone WG4 zugestimmt.

Um eine zweckmässige und städtebaulich überzeugende Bebauung des Baufelds zu ermöglichen, wird die Lage der Grenze zwischen den Grundstücken der Einwohnergemeinde Wettingen und der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen flächenneutral angepasst und gleichzeitig die künftige Baurechtsfläche als Parzelle ausgeschieden.

Aus Überlegungen in Bezug auf Verantwortlichkeit und Haftung wird die Baurechtsfläche in zwei unabhängige Baurechtsparzellen aufgeteilt und den jeweiligen Baurechtsnehmerinnen zugewiesen.

Das Baurecht wird für 99 Jahre abgeschlossen. Der Basislandwert zur Berechnung des Baurechtszinses wird auf Fr. 1'100.00 pro m^2 festgesetzt.

Die Baurechtsnehmerinnen beabsichtigen, im Februar 2017 mit den Bauarbeiten zu starten. Der Bezug der Wohnungen ist auf Frühjahr 2019 geplant.

1 Einleitung / Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat am 8. September 2011 im Sinne eines Grundsatzentscheids beschlossen, den noch unbebauten Teil der Parzelle Nr. 1132 zu marktüblichen Bedingungen der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen (GGW) und der Baugenossenschaft Pro Familia, Baden, im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Um dem Anliegen des altersübergreifenden Wohnens Rechnung zu tragen hat sich die GGW - nach Rücksprache mit dem Gemeinderat - für den Bereich Familien-Wohnnutzung mit der Pro Familia, Baden, verstärkt. Diese beiden Institutionen beabsichtigen, auf diesem Areal kostengünstige Wohnungen für ältere Personen und für Familien zu erstellen. Das Baugrundstück war zum damaligen Zeitpunkt der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) bzw. der Wohnzone W2 zugeteilt. Da die Zonierung (OeBA) die Erstellung von Wohnbauten mit der beabsichtigten Nutzung nicht zuliess und die Zone W2 als unzweckmässig erschien, wurde eine Umzonung notwendig. Um den künftigen Baurechtsnehmerinnen - unter Wahrung der siedlungs- und städtebaulichen Qualitätsanforderungen - einen grösstmöglichen Handlungsspielraum zu eröffnen, wurden die GGW und die Pro Familia

eingeladen, ein Architekturwettbewerbsverfahren durchzuführen, dessen Resultat die Basis für die Zonierung liefern soll.

Eine von den Baurechtsnehmerinnen in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie und anschliessendem Wettbewerb, welche unter Berücksichtigung der kommunalen Entwicklung und der gebauten Umgebung erarbeitet wurde und dabei auch die mögliche Verdichtung unter Wahrung der Siedlungsqualität geprüft hat, ergab, dass die Zuweisung des zu bebauenden Areals in eine WG4-Zone zweckmässig ist und das Siegerprojekt umgesetzt werden kann.

Mit Beschluss des Einwohnerrates vom 5. September 2013 genehmigte dieser die Teiländerung "Langäcker". Mit Rechtskraft der Zonenplanänderung sind gleichzeitig die Voraussetzungen geschaffen worden, um die entsprechenden Baurechtsverträge abzuschliessen.

2 Problemstellung

Mit dem Einbezug der GGW und der Pro Familia konnte die grösstmögliche Fachkompetenz für die Arealentwicklung genutzt werden.

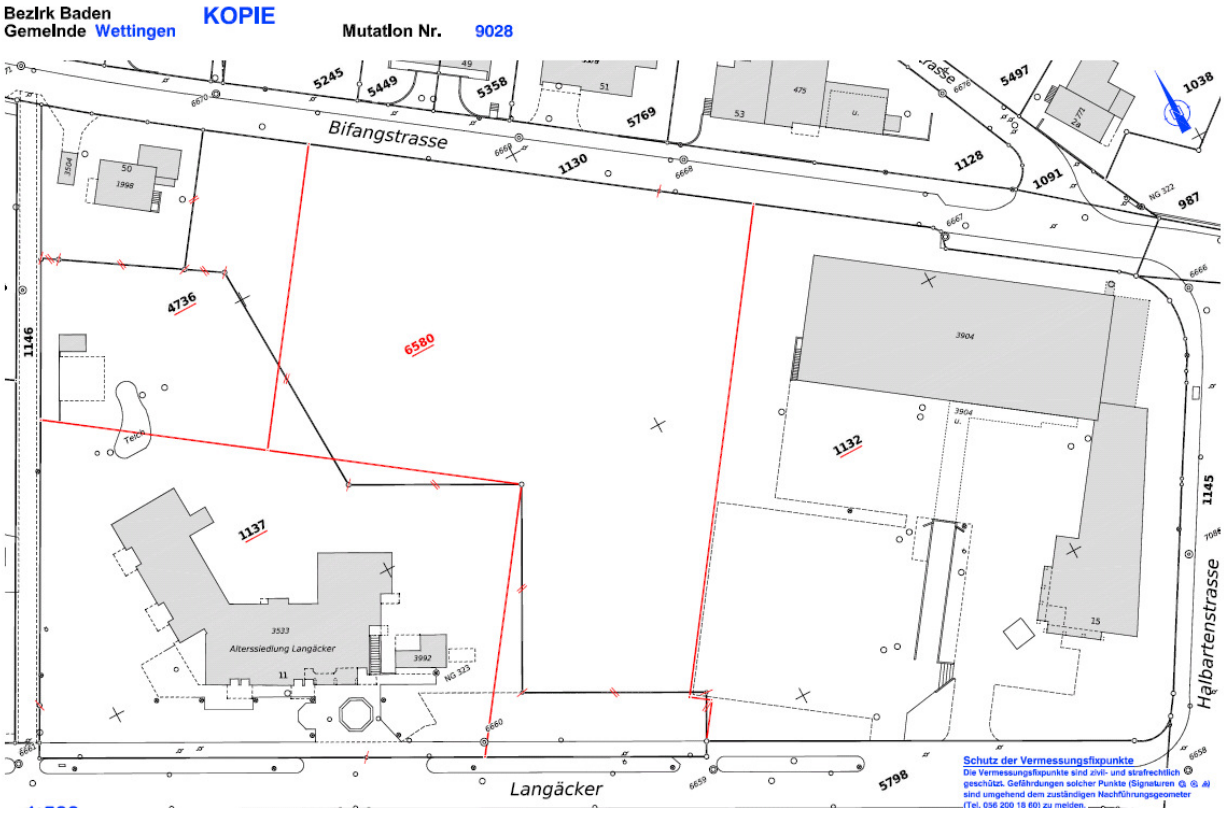
Um eine zweckmässige und städtebaulich überzeugende Bebauung des Schildes zwischen dem Feuerwehrmagazin und dem Verbindungsweg Langäcker - Bifangstrasse zu ermöglichen, müssen die heute bestehenden Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken der GGW und der Einwohnergemeinde angepasst und gleichzeitig die Baurechtsparzelle festgelegt werden.

Da die beiden Institutionen voneinander unabhängig sind, werden aus Verantwortlichkeits- und Haftungsgründen zwei Baurechtsverträge zu analogen Bedingungen abgeschlossen. Um die vertragliche Unabhängigkeit zu sichern, muss die Baurechtsfläche in zwei separate Baurechtsparzellen aufgeteilt werden.

3 Lösungsansatz

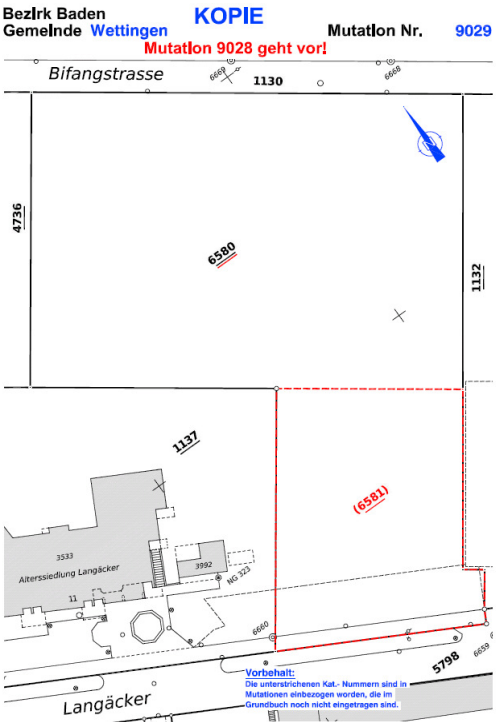
a. Ausscheidung Baurechtsparzelle und Grenzbereinigung (Mutation 9028)

Gestützt auf die Resultate der Machbarkeitsstudie, des Wettbewerbs und in Verbindung mit der Zonierung des Gebietes ist eine Baurechtsfläche von total 5'076 m^2 auszuscheiden. Die Lage der neuen Grenzen sind so festgelegt, dass die damit verbundenen Landabtausche flächengleich sind und keine Entschädigungen nach sich ziehen. Um zu einem späteren Zeitpunkt den Handlungsspielraum für eine allfällige zusätzliche Nutzung der Stammparzelle mit dem Feuerwehrgebäude offen zu halten, wird die Grenzziehung am bestehenden Mannschafts-Parkplatz orientiert. Der Abstand zum Parkplatz beträgt 0.50 m, so dass der ordentliche Grenzabstand zur Baurechtsparzelle eingehalten ist.



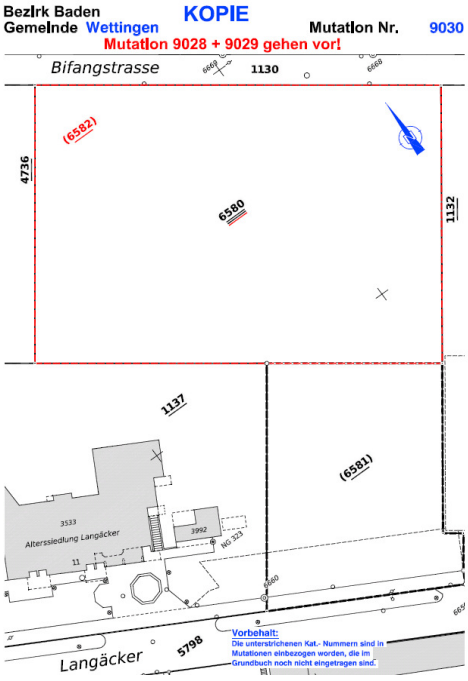
b. Ausscheidung Baurechtsparzelle GGW (Mutation 9029)

Auf der Basis des Bebauungskonzepts und der Vereinbarung zwischen der GGW und Pro Familia möchte die GGW 1'388 m^2 der Baurechtsfläche beanspruchen. Diese Baurechtsfläche (rot) wird mit der Mutation 9029 festgelegt.



c. Ausscheidung Baurechtsparzelle Pro Familia (Mutation 9030)

Auf Basis des Bebauungskonzepts und der Vereinbarung zwischen der GGW und Pro Familia möchte die Pro Familia 3'688 m^2 der Baurechtsfläche beanspruchen. Diese Baurechtsfläche (rot) wird mit der Mutation 9030 festgelegt.



d. Baurechtsverträge

Der Einwohnerrat hat im September 2011 festgelegt, dass die Baurechtsflächen zu marktüblichen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Auf Basis dieses Grundsatzentscheides wurden den Baurechtsnehmerinnen die oben beschriebenen Flächen zu folgenden Bedingungen angeboten:

- Baurechtsdauer: 99 Jahre
- Basis Landwert: Fr. 1'100.00 pro m^2
- Baurechtszins: 50 % nach der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise des BFS

4 Baurechtsverträge, Entscheidbeeinflussende Faktoren

a. Baurechtsdauer

Das Baurecht wurde auf die Dauer von 99 Jahren festgelegt. Diese Dauer ist insofern gerechtfertigt, da auf Grund der Zentrumslage und der möglichen Ausnützung von einem marktüblichen Basis-Landwert von Fr. 1'100.00 pro m^2 ausgegangen wird. Mit der längeren Baurechtsdauer ist es den Baurechtsnehmerinnen möglich, die Investitionen über einen längeren Zeitraum abzuschreiben, was sich bei den Mietzinsen direkt in positivem Sinne auswirken kann.

b. Basis-Landwert

Auf Basis des Landwertes Römisch-Katholische Kirchgemeinde/GBSG Lägern von Fr. 800.00 pro m^2 und einer proportionalen Umrechnung betreffend die maximal möglich zu realisierende Bruttogeschossfläche (AZ Untere Geisswies 0,8; AZ Langäcker 1,2) ist als Basis-Landwert rein arithmetisch von Fr. 1'200.00 pro m² auszugehen. Der effektive Basis-Landwert ist den spezifischen Verhältnissen anzupassen.

Die durch den Gemeinderat und den Einwohnerrat genehmigte Umzonierung des Grundstückes von der Zone OeBA in WG4 orientierte sich insbesondere am Resultat des vorgängig durch die Baurechtsnehmerinnen durchgeführten Wettbewerbs. Das Siegerprojekt sieht für die Überbauung keine Attikanutzungen vor. Dem Jurybericht kann entnommen werden, dass aus städtebaulichen Überlegungen weiterhin auf die Realisierung solcher Attikaflächen verzichtet werden sollte. Dem Umstand, dass sich die Überbauung sehr gut in das bestehende Gebiet einzufügen hat, wurde auch im neuen Paragraphen § 14^{ter}, Abs. 2, in der BNO Rechnung getragen. Anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 5. September 2013 wurde ein Zusatzantrag, auf diesen Artikel zu verzichten, abgelehnt. Auf Grund dieser Rahmenbedingungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Realisierung von Attikaflächen möglich ist. Zudem erfüllen die GGW und die Pro Familia einen gemeinnützigen Zweck. Ein effektiver Basis-Landwert von Fr. 1'100.00 pro m² ist gerechtfertigt. Die Baugenossenschaft Pro Familia, Baden, und die GGW sehen dies als obersten Wert und hätten eine Reduktion auf Fr. 1'000.00 begrüsst.

c. Baurechtszins

Der für den Baurechtszins massgeblichen Landwert von Fr. 1'100.00 pro m^2 richtet sich nach der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise des BFS. Grundlage der Berechung bildet der Basisindex des BSF vom 1. Januar 2014. Die Anpassung wird alle fünf Jahre vorgenommen, erstmals auf den 1. Juli 2019.

Die Baurechtsnehmerinnen haben der Baurechtsgeberin ab Rechtskraft der Baubewilligung, spätestens jedoch ab 1. Januar 2017, einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, der im Voraus halbjährlich jeweils am 1. Januar und 1. Juli zu entrichten ist. Sollten die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse zu einer Senkung des Basislandwertes führen, darf derselbe Fr. 1'100.00 pro m^2 nie unterschreiten.

d. Weitere Vereinbarungen

Die Baurechtsnehmerinnen haben mit ihrer Planung massgeblich zur Überbaubarkeit der Parzelle beigetragen. Deshalb beteiligt sich die Gemeinde Wettingen an den externen Kosten der GGW und der Pro Familia vereinbarungsgemäss mit einem Anteil von 50 % bzw. Fr. 33'190.10 (davon Anteil GGW Fr. 11'609.50 und Anteil Pro Familia Fr. 21'580.60).

Im Gegenzug wird der allfällige Verkaufserlös von Kies, der im Zusammenhang mit den Aushubarbeiten verwertet werden kann, vereinbarungsgemäss ebenfalls hälftig zwischen den Vertragsparteien geteilt.

5 Finanzen

a. Baurechtszins

Gestützt auf den Basislandpreis von Fr. 1'100.00 pro m^2 kann ab Januar 2017 mit folgenden jährlichen Erträgen gerechnet werden:

GGW	Fr.	30'536.00
Pro Familia	Fr.	81'136.00
Total	**Fr.**	**111'672.00**

b. Beteiligung an den Arealentwicklungskosten

Die extern entstandenen Arealentwicklungskosten Fr. 66'380.20 Die Einwohnergemeinde beteiligt sich mit Fr. 33'190.10.

c. Rückvergütung Verkaufserlös von Kies

Aufgrund der Topologie kann im südlichen Bereich der Baurechtsflächen mit Kiesvorkommen gerechnet werden. Im nördlichen Bereich ist die Situation heterogen. Aufgrund der Erfahrungen im Zusammenhang mit dem Aushub des Doppelkindergartens Langäcker kann durchaus mit einem verwertbaren Kiesvorkommen im Wert von rund Fr. 60'000.00 gerechnet werden.

6 Alternativen

Sollte der Einwohnerrat den Baurechtsverträgen zustimmen, diese aber von den Generalversammlungen der Vertragsparteien nicht genehmigt werden, könnte die Baurechtsfläche (Parzelle Nr. 6580, Mutation 9028) öffentlich ausgeschrieben werden.

7 Zeitplan

Sollte der Einwohnerrat Wettingen und die Generalversammlungen der GGW vom 23. April 2014 bzw. der Pro Familia vom 29. April 2014 den Baurechtsverträgen zustimmen, werden die Planungsarbeiten mit Hochdruck weiter vorangetrieben.

Auf Basis der heutigen Erkenntnisse kann von folgenden Eckdaten ausgegangen werden:

Vorprojekt	September 2014
Bauprojekt	Juli 2015
Baueingabe	August 2015
Baubeginn	Februar 2017
Bauende / Bezug	April 2019

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

1. Der Ausscheidung der Baurechtsfläche mit Grenzbereinigung und flächengleichem Landabtausch wird zugestimmt.

2. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Wettingen und der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen wird zugestimmt.

3. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Wettingen und der Baugenossenschaft Pro Familia, Baden, wird zugestimmt.

Wettingen, 30. Januar 2014

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth	Barbara Wiedmer
Gemeindeammann	Gemeindeschreiber-Stv.

Beilagen

- Entwurf des Tauschvertrags
- Entwurf des Baurechtvertrags zwischen der Einwohnergemeinde Wettingen und der Gemeinnützigen Gesellschaft, Wettingen
- Entwurf des Baurechtvertrags zwischen der Einwohnergemeinde Wettingen und der Baugenossenschaft Pro Familia, Baden
- Mutationstabellen Nummern 9028, 9029 und 9030