



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 21. Juli 2011 / am

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2011 / 22

Erwerb der Liegenschaft Kirchweg 70 (Goldiland) zum Preis von 1'350'000 Franken

Das Wichtigste in Kürze

Der Einwohnergemeinde Obersiggenthal bietet sich die Gelegenheit, mit dem Erwerb der Liegenschaft Kirchweg 70 (Goldiland) die Grundstücke beim Oberstufenschulzentrum und bei der Sporthalle zu arrondieren. An der zentral und verkehrsmässig günstig gelegenen Lage sind verschiedene und ausbaufähige Nutzungsarten möglich (Tagesstrukturen, Kindertagesstätte, Sportanlagen etc.). Für die Gemeinde ergeben sich damit in verschiedenen Bereichen erfreuliche Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Der ausgehandelte Kaufpreis entspricht in etwa dem Verkehrswert. Besonders wertvoll ist zudem, dass die Liegenschaft freihändig und im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin erworben werden kann. Die Liegenschaft Goldiland ist für die Gemeinde Obersiggenthal von strategischer Bedeutung.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Kaufvertrag zwischen der Erbegemeinschaft Salathé (Verkäuferin) und der Einwohnergemeinde Obersiggenthal (Käuferin) betreffend Kauf von GB Obersiggenthal 801, 49,68 Aren, Gebäudeplatz und Umgelände, Kirchweg 70, Mehrfamilienhaus, Scheune/Werkstatt, Garage Nr. 625, Pferdestall, Schopf Nr. 881 zum Gesamtpreis von 1'350'000 Franken, zuzüglich Handänderungskosten, wird zugestimmt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft Kirchweg 70 im Goldiland liegt heute in der Landwirtschaftszone, grenzt jedoch südlich und westlich an die Öffentliche Zone mit den Liegenschaften des Oberstufenschulzentrums, der Sporthalle und des Hallen- und Gartenbades. Die Zonierung der Liegenschaft wurde in früheren Zonenplanrevisionen immer wieder diskutiert. Da die Liegenschaft durch die Familie Salathé privat genutzt wurde, war ein Erwerb und eine öffentliche Nutzung der Parzelle bisher nicht realistisch.

Der Gemeinderat blieb in all den Jahren mit der Familie im Gespräch und bekundete sein Interesse am Erwerb der Liegenschaft, falls sich in der familiären Situation eine Veränderung ergeben würde. Im Herbst 2010 informierte die Familie Salathé den Gemeinderat, dass die Erbengemeinschaft einen Verkauf der Liegenschaft vorsehe.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Chance für den Erwerb dieser Liegenschaft jetzt genutzt werden muss. Die Lage ist für die weitere Entwicklung der Gemeinde von strategischer Bedeutung. Es ist vorstellbar, dass verschiedene Dienstleistungen der Gemeinde an diesem Ort angeboten werden können. Im Vordergrund steht im Moment die Einrichtung von zentralen Tagesstrukturen für die ganze Gemeinde und zu einem späteren Zeitpunkt auch der Anbau für eine Kindertagesstätte und die Realisation einer Sportanlage mit Fussballfeld.

2 Beschrieb der Liegenschaft / Bewertung

Auf der Liegenschaft steht ein Zweifamilienhaus mit angebautem, relativ voluminösem Scheunenteil sowie einem Pferdestall (ehemals Schweinestall). Die beiden Wohnungen, 4,5-Zimmer-Maisonette im OG/DG und 2,5-Zimmer im EG, haben einen guten, modernen Ausbaustandard. Im Erdgeschoss der Scheune ist eine Werkstatt der Familie Salathé untergebracht. Die oberen Etagen in der Scheune wurden früher für Gastarbeiter genutzt und werden heute als Büros und Lagerräume verwendet.

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten Zustand. Bis auf die nicht mehr genutzten Räume, wie die zweigeschossige Tenne und die ehemaligen Räume für Gastarbeiter, wurde die Liegenschaft laufend unterhalten, umgebaut und zum Teil umgenutzt. Die Liegenschaft ist seit einigen Jahren an die Kanalisation und die Fernwärme Siggenthal angeschlossen.

Detaillierte Informationen zum Ausbaustandard gibt die Verkehrswertschätzung des Aarg. Hauseigentümerverbandes.

Es liegen zwei Verkehrswertschätzungen der Liegenschaft vor. Eine Schätzung vom 17. Dezember 2008 von der Aarbrugg AG, Immobilien- und Treuhand, Brugg, von der Erbengemeinschaft Salathé in Auftrag gegeben, sowie eine Schätzung vom 11. April 2011 des Hauseigentümerverbandes Aargau, vom Gemeinderat in Auftrag gegeben. Die beiden Schätzungen liegen nicht weit auseinander und bildeten eine gute Grundlage für die Verhandlungen mit der Erbengemeinschaft.

Schätzungen	Realwert	Ertragswert	Verkehrswert	Mittelwert **
Hauseigentümerverband (2011)	1'458'000	1'238'000	1'240'000	1'293'000
Aarbrugg Immobilien AG (2008)	1'476'000	1'194'000	1'264'500	1'264'500

** (gemäss Methode der Aarbrugg AG, 1x Realwert, 3x Ertragswert)

Gegenüber dem geschätzten Verkehrswert lässt sich ein „leichter“ Aufpreis rechtfertigen, da es für die Gemeinde viel schwieriger und mit deutlich höherem Aufwand verbunden wäre, wenn die Parzelle nach einer Umzonung in die öffentliche Zone im Enteignungsverfahren erworben werden müsste. Auch die Bereitschaft und das Entgegenkommen der Erbgemeinschaft in den letzten Jahren lässt einen leichten Preisaufschlag rechtfertigen.

Die Verhandlungen mit der Erbgemeinschaft ergaben einen realen Kaufpreis von insgesamt 1'350'000 Franken. Am 29. Juni 2011 wurde der Kaufvertrag unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Einwohnerrat unterzeichnet.

Beilage	Nr. 1	Situationsplan Liegenschaft Parzelle 801
Aktenaufgabe:	Nr. 1	Verkehrswertschätzung Aarbrugg AG vom 17.12.2008
	Nr. 2	Verkehrswertschätzung Hauseigentümerverband Aargau vom 11.4.2011
	Nr. 3	Kopie Kaufvertrag vom 29. Juni 2011

3 Verwendungszweck / Finanzielle Belastungen

In der laufenden Zonenplanrevision ist vorgesehen, die Parzellen 798, 799, 800 und 801 in die öffentliche Zone umzuzonen. Die Parzelle 800 ist bereits im Eigentum der Einwohnergemeinde, die Parzelle 798 und 799 sind in Privateigentum. Mit den Eigentümern dieser beiden Parzellen wurden bisher keine Verhandlungen über einen Erwerb geführt.

In einer separaten Vorlage an den Einwohnerrat wird ein Projektierungskredit beantragt, damit in der Scheune Räume für Tagesstrukturen zur Verfügung gestellt werden können. Für die beiden Wohnungen ist im Moment kein Verwendungszweck vorhanden; sie sollen wieder vermietet werden. Ob die Pferdeställe vorläufig von der Gemeinde weiter verpachtet werden, ist noch nicht entschieden, aber vorstellbar.

Mietwert (Wohnnutzung)	Mietwert pro Monat	Jahresmietwert
2,5 Zimmer-Wohnung EG	CHF 1'260	CHF 15'120
4,5 Zimmer-Wohnung EG/DG	CHF 1'780	CHF 21'360
Mietwert ohne Nebenkosten	CHF 3'040	CHF 36'480

In einer zweiten Phase sollen mit einem Anbau an die Scheune Räume für eine Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt werden. Die aktuell genutzten Räume im ehemaligen Strübelihuus an der Landstrasse 132 sind eher unbefriedigend, die dortigen Platzverhältnisse zu gering und nur knapp genügend zweckmässig.

Sollten noch weitere Bedürfnisse vorhanden sein, wäre ein weiterer Anbau machbar, ohne dass die Nutzung der hinterliegenden Flächen beeinträchtigt würde. Konkrete Vorstellungen für eine dritte Etappe bestehen zurzeit jedoch nicht.

Mit der Umzonung in die öffentliche Zone und dem Abbruch des bestehenden Pferdestalls ist die Erstellung einer Sportanlage mit Fussballfeld auf dem Areal, unter der Voraussetzung, dass die im Privateigentum befindlichen Parzellen erworben werden können, realistisch. Die Abmessungen würden ausreichen. Die sanitären Anlagen und Einrichtungen der Sporthalle könnten auch von den Benutzern des Fussballfeldes genutzt werden.

Die Liegenschaft wird in der Bestandesrechnung der Einwohnergemeinde im Verwaltungsvermögen aktiviert und die Investition nach den gesetzlichen Vorschriften abgeschrieben.

Aktenauflage: Nr. 4 Skizze Abmessungen eines möglichen Fussballfeldes

4. Zuständigkeit

Gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Obersiggenthal liegt die Zuständigkeit für den Kauf dieser Liegenschaft gemäss § 38, Abs. 3 beim Einwohnerrat (Limite für Liegenschaftskäufe bis 2 Mio. Franken). Der Entscheid des Einwohnerrates unterliegt dem fakultativen Referendum.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber

Max Läng

Anton Meier