

2016-0365

St. Bernhard AG; Abgabe von Bauland im Baurecht für die Erstellung eines neuen Alterszentrums im Gebiet Langäcker

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Ausgelöst durch die kantonale Pflegeverordnung muss die St. Bernhard AG die bestehende Raumstruktur anpassen. Aufgrund der schwierigen baulichen Voraussetzungen am Standort an der Rebbergstrasse ist dies am bestehenden Standort nicht zukunftsgerecht und wirtschaftlich sinnvoll umzusetzen.

Die Einwohnergemeinde Wettingen hat bereits vor langer Zeit im Gebiet Langäcker ein Grundstück erworben, um die Möglichkeit zur Erstellung von Bauten für das Alter zu sichern. Mit Beschluss vom 12. November 2015 hat der Einwohnerrat das Baurecht in Aussicht gestellt.

Die St. Bernhard AG hat in einem sorgfältigen Prozess die künftigen Bedürfnisse für die Alterspflege ermittelt und mit einem qualifizierten Verfahren ein entsprechendes Vorprojekt erstellen lassen. Die bauliche Umsetzung wurde im Rahmen eines verbindlichen Vorentscheids mit Drittwirkung grundsätzlich gesichert.

Mit der Festsetzung des Basislandwerts von Fr. 1'100.00 pro m², der zur Berechnung des Baurechtszinses herangezogen wird, können die Anliegen des Einwohnerrats betreffend die Gleichbehandlung der Baurechtsnehmer im Gebiet Langäcker sowie den Wechsel von der Objekt- zur Subjektfinanzierung umgesetzt werden.

Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags, dessen Laufzeit über 99 Jahre abgeschlossen werden soll, können die Weichen zur Umsetzung der kantonalen Pflegeverordnung langfristig gestellt werden.

1 Ausgangslage

Die kantonale Pflegeverordnung von 2013 stellt neue Bedingungen an die bauliche und betriebliche Infrastruktur von Pflegeeinrichtungen, u. a. auch an die Zimmergrössen und Gebäudeausstattungen. Eine Weiterführung des Alterszentrums am bestehenden Standort wird aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen daher nicht weiterverfolgt.

Die St. Bernhard AG beabsichtigt, ein neues Alterszentrum im Gebiet „Langäcker“ zu erstellen, in der heutigen Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zone). Seitens der Gemeinde

ist dieser Standort bereits seit Jahrzehnten für ein Alterszentrum vorgesehen und wird unterstützt.

Grundlagen für den Nachweis des Bedarfs von Pflegebetten bilden die Prognosedaten des Statistischen Amtes des Kantons Aargau sowie der Richtwert der kantonalen Pflegeheimkonzeption. Gemäss kantonalem Pflegegesetz sind die Regionalplanungsverbände für die Koordination eines bedarfsgerechten stationären Bettenangebots zuständig. Zur Sicherstellung des Bedarfs spielt es aus regionaler Sicht keine Rolle, wo die Betten angeboten werden. Eine Verteilung innerhalb der Region, in Verbindung mit der Berücksichtigung der situativen Bevölkerungsdichte, kommt den Bedürfnissen der Bevölkerung näher als eine Zentralisierung.

Mit Beschluss des Vorstands von Baden Regio vom 18. Juni 2015 wurde dem Gesuch der St. Bernhard AG um Aufnahme von 21 zusätzlichen Pflegebetten - von 119 auf 140 - auf die Reservierungsliste des Departements Gesundheit und Soziales (DGS) ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Neubaus entsprochen. Gemäss Konzeption der St. Bernhard AG sollen die Pflegeplätze in Einzelzimmern und Kleinwohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Mit Beschluss vom 12. November 2015 hat der Einwohnerrat einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

Für den Bau eines neuen Alterszentrums wird der St. Bernhard AG auf dem noch freien Grundstücksteil der Parzelle Nr. 5799 ein Baurechtsvertrag zu den analogen Bedingungen wie der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen in Aussicht gestellt.

Voraussetzung für die Aufgabe des bisherigen Standorts des Alterszentrums St. Bernhard ist die finanzielle und rechtliche Sicherung der Flächen und des Projekts der St. Bernhard AG im "Langäcker".

In der Folge wurden seitens der St. Bernhard AG die Planungsarbeiten für das neue Alterszentrum vorangetrieben und das ursprüngliche Wettbewerbsresultat in ein Vorprojekt überführt. Anschliessend wurde beim Gemeinderat ein Vorentscheidgesuch mit Drittwirkung eingereicht. Der Vorentscheid ist ein Teilentscheid, berechtigt allein aber noch nicht zur Ausführung von Bauarbeiten. Er dient dazu, wichtige Einzelaspekte zu einem Vorhaben vorweg verbindlich zu entscheiden, ohne dass ein komplettes Projekt ausgearbeitet werden muss. Ein rechtskräftiger Vorentscheid entfaltet im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren verbindliche Wirkung, soweit die Verhältnisse gleich bleiben.

Im Rahmen des Vorentscheids liess die St. Bernhard AG folgende baurechtlichen Fragen klären:

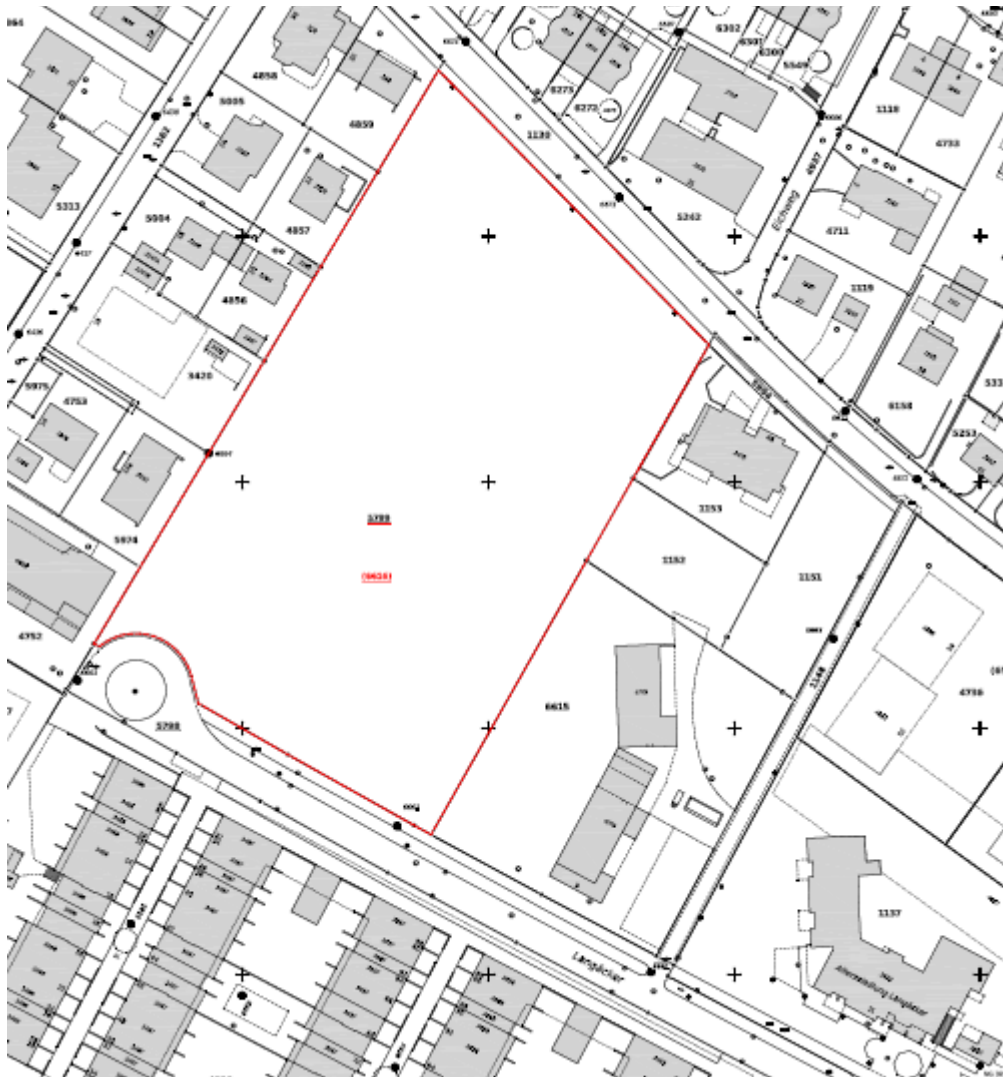
- Volumetrie mit Grenzabständen, Gebäudehöhen und Geschossigkeit
- Erschliessungs- und Umgebungskonzept
- Querverbindung Langsamverkehr

Gestützt auf Einwendungen seitens der Nachbarschaft, die im öffentlichen Auflageverfahren eingingen, wurde das Projekt angepasst und reduziert.

2 Grundlagen Baurechtsvertrag

a. Ausscheidung Baurechtsparzelle und Grenzberreinigung (Mutationen 9313/9317).

Gestützt auf die Resultate des Wettbewerbs, des Vorprojekts und des in Rechtskraft erwachsenen Vorentscheids ist eine Baurechtsfläche von total 9'544 m² auszuscheiden. Die Lage der neuen Grenzen ist derart festgelegt, dass die übergeordneten, bereits bestehenden Erschliessungsanlagen wie Gehwege und Strassen im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Für die Fuss- und Gehwege ist ein Grenzbaurecht zu begründen. Der Abstand der Langäckerstrasse mit dazugehörigem Wendekreis beträgt 0.50 m, so dass der ordentliche Grenzabstand zur Baurechtsparzelle eingehalten ist.



b. Baurechtsverträge

Vor dem Hintergrund des Wechsels von der Objekt- zur Subjektfinanzierung hat der Einwohnerrat im Zusammenhang mit den Baurechtsverträgen mit der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen und der Pro Familia, Baden festgelegt, dass die Baurechtsflächen zu marktüblichen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Diese Haltung hat der Einwohnerrat anlässlich der Sitzung vom 12. November 2015 betreffend die in Aussichtstellung des Baurechts an die St. Bernhard AG im Grundsatz bestätigt. Gestützt auf diese Grundhaltung und in Verbindung mit dem Gleichbehandlungsgebot stellt sich folgende Ausgangslage:

- Baurechtsdauer: 99 Jahre
- Basis Landwert: Fr. 1'100.00 pro m²
- Baurechtszins: 50 % nach der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise des BFS

3 Baurechtsvertrag, Entscheid beeinflussende Faktoren

a. Baurechtsdauer

In Anlehnung zum Baurechtsvertrag GGW / Pro Familia wurde die Baurechtsdauer auf den maximal möglichen Wert von 99 Jahren in Aussicht genommen. Diese Maximaldauer ist insofern gerechtfertigt, weil auf Grund der Zentrumslage und der möglichen Ausnützung von einem marktüblich hohen Basis-Landwert von Fr. 1'100.00 pro m² ausgegangen werden muss. Mit der längeren Dauer ist es den Baurechtsnehmern möglich, die Amortisationszeit der Investitionen über einen längeren Zeitraum abzuschreiben, was sich direkt bei den Mietzinsen in positivem Sinne auswirken kann.

b. Basis-Landwert

Auf Basis des Landwerts im Langäcker von Fr. 1'100.00 pro m² mit GGW/Pro Familia (Langäcker Ost) und einer proportionalen Umrechnung betreffend die maximal möglich zu realisierende Bruttogeschossfläche (AZ Langäcker Ost 1.227; AZ St. Bernhard AG 1,61) wäre der Basis-Landwert mit Fr. 1'443.00 pro m² zu veranschlagen.

Da die Bruttogeschossflächen bei einem Alterszentrum für Erschliessung und Betrieb im Vergleich zu einer reinen Wohnnutzung höher sind, könnte der Basislandwert um ca. 30 % reduziert werden. Auf Grund dieser Rahmenbedingungen lässt sich eine Reduktion des Basis-Landwerts auf Fr. 1'100.00 pro m² rechtfertigen.

c. Baurechtszins

Der für den Baurechtszins massgebliche Landwert von Fr. 1'100.00 pro m² richtet sich nach der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise des BFS. Grundlage der Berechnung bildet der Basisindex des BSF vom 1. Januar 2018. Die Anpassung wird alle fünf Jahre vorgenommen, erstmals auf den 1. Juli 2023.

Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin ab Rechtskraft der Baubewilligung 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 m² nie unterschreiten.

4 Finanzen

a. Baurechtszins

Die St. Bernhard AG beabsichtigt im Laufe des Jahres 2018 mit den Bauarbeiten zu starten. Somit kann gestützt auf den Basislandpreis von Fr. 1'100.00 ab Baubewilligung mit folgenden Erträgen von Fr. 157'476.00 pro Jahr gerechnet werden.

b. 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. 30'000.00 gerechnet werden. Analog zu den Bestimmungen mit den Baurechtsverträgen GGW/Pro Familia ist die Baurechtsgeberin bei einem allfälligen Kiesverkauf mit einem Anteil von 50 % zu beteiligen.

5 Alternativen

Sollte mit der St. Bernhard AG kein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden können, könnte das Grundstück im Langäcker zur Realisation eines Alterszentrums öffentlich ausgeschrieben werden und die Umsetzung mit derjenigen Institution, die das wirtschaftlich günstigste Angebot einreicht, vorangetrieben werden.

Falls der Zuschlag aufgrund der Zuschlagskriterien nicht an die St. Bernhard AG erteilt werden kann, müsste sich die St. Bernhard AG am bestehenden Standort neu positionieren oder, falls am Standort an der Rebbergstrasse eine Weiterführung des Angebotes nicht möglich ist, grundsätzlich neu positionieren.

6 Zeitplan

Sollten der Einwohnerrat Wettingen und die St. Bernhard AG den Baurechtsvertrag abschliessen, werden die Planungsarbeiten mit Hochdruck weiter vorangetrieben.

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

Bauprojekt	Anfang	2018
Baueingabe	Frühjahr	2018
Baubeginn	Sommer	2018
Bauende / Bezug		2020

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

1. Der Ausscheidung der Baurechtsfläche wird zugestimmt.
2. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Wettingen und der St. Bernhard AG, Wettingen, wird zugestimmt.

Wettingen, 27. September 2017

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiberin

Beilagen

- Baurechtsvertrag Entwurf 2. Oktober 2017