

Einwohnerrat
5610 Wohlen

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

21. September 2026

Bericht und Antrag 16039

Jacob Isler-Areal – Genehmigung Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Xaver Meyer Holding AG

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Das rund 75 Aren umfassende Jacob Isler-Areal befindet sich seit dem Kauf 2001 im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen. Es ist eine sehr bedeutende Parzelle für die städtebauliche Entwicklung des Kerns von Wohlen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde einen Gestaltungsplan erarbeitet, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen definiert. Der Gestaltungsplan wurde am 4. Juni 2013 durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau genehmigt und ist in der Folge in Rechtskraft erwachsen.

Mit Beschluss vom 30. Mai 2022 legt der Gemeinderat fest, dass das Jacob Isler-Areal im Rahmen eines partizipativen Baurechts mit einer Laufzeit von 100 Jahren vergeben werden soll. Das Investorenwahlverfahren wurde im selektiven, nicht anonymen Verfahren durchgeführt. Entscheidend für die Vergabe des Baurechts waren die Höhe des angebotenen Baurechtszinses (wirtschaftliche Komponente) sowie die Qualität der vorgeschlagenen Konzeptidee. Den interessierten Investoren stand es dabei frei, sich mit anderen Investoren zusammenzuschliessen. Gegenüber der Baurechtsgeberin wurde aber nur ein einziger Baurechtsnehmer akzeptiert. Es kam ein zweistufiges, selektives Vergabeverfahren mit einer Präqualifikationsphase und einer Offertphase zur Anwendung.

Mit Beschluss vom 15. Juli 2024 entschied der Gemeinderat die Vergabe des Baurechts an die Xaver Meyer Holding AG. Obwohl die Xaver Meyer Holding AG knapp nicht die besten Baurechtszinskonditionen in Aussicht stellte, war der Gemeinderat überzeugt, dass das angebotene Gesamtpaket funktioniert und die lokale Wertschöpfung damit insgesamt am besten ausfällt. Bei den Detailverhandlungen zum Baurechtsvertrag waren noch die Bestimmungen für das qualitätssichernde Verfahren zu finalisieren, welche den Abschluss des Vertrages noch einmal verzögert haben.

2. ECKWERTE DES BAURECHTSVERTRAGS

Vertragsparteien und Grundstück

Grundeigentümerin:	Einwohnergemeinde Wohlen
Bauberechtigte:	Xaver Meyer Holding AG, Villmergen
Grundstück:	Unbebaute Parzelle in Wohlen, Grundbuch-Nr. LIG Wohlen/2716
Grundstücksfläche:	7'490 m ² (Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht)

Kerncharakteristika des Baurechts

Das Baurecht wird als selbständiges und dauerndes Recht für eine Laufzeit von 100 Jahren ab Eintragung im Grundbuch bestellt.

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Jede Übertragung bedarf jedoch der Genehmigung der Gemeinde, die nur vor Realisierung oder aus wichtigen Gründen (z.B. mangelnde Kreditwürdigkeit) verweigert werden darf.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, vier in Ost-West-Richtung verlaufende Baukörper zur Wohn- und Geschäftsnutzung zu planen und zu realisieren.

Es ist der Bauberechtigten ohne Zustimmung untersagt, das Baurecht mit Wohnrechten oder Nutzniessungen zu belasten, Unterbaurechte einzuräumen oder Stockwerkeigentum zu begründen.

Finanzielle Konditionen

Der Baurechtszins basiert auf einem ertragsabhängigen Modell und beträgt 18.76% der effektiven jährlichen Nettomietzinseinnahmen (ohne Nebenkosten) bzw. des Eigenmietwerts bei Eigennutzung. Unabhängig vom Ertrag ist ein jährlicher Mindestzins von CHF 358'545 geschuldet.

Die Zinspflicht beginnt ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch drei Jahre nach der Grundbuchanmeldung.

Der Mindestzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Stand Februar 2026: 100.6 Punkte). Eine Anpassung an den Landesindex und den Referenzzinssatz ist alle 5 Jahre zulässig (erstmalig per 1. Januar 2035). Ein Sinken unter das Anfangsniveau ist ausgeschlossen.

Zur Sicherung des Baurechtszinses wird eine rechtsgeschäftliche Maximalhypothek (Grundpfandverschreibung) im 1. Rang über CHF 1'800'000 zugunsten der Gemeinde Wohlen errichtet.

Heimfallregelungen

Nach Ablauf der Laufzeit von 100 Jahren fallen die Bauwerke an die Gemeinde als Baurechtsgeberin zurück. Die Heimfallsentschädigung beträgt 80% des Verkehrswerts der Gebäude und Anlagen (ohne Landwert), bemessen ein Jahr vor Ablauf. Bei Uneinigkeit entscheidet ein Schätzungsexperte oder das Gericht.

Die Gemeinde kann bei groben Pflichtverletzungen den vorzeitigen Heimfall erzwingen. Dies gilt insbesondere bei einem Baurechtszinsverzug von mehr als 3 Monaten (nach Androhung) oder bei Konkurs/Nachlassstundung der Bauberechtigten.

Wichtige Nebenbestimmungen, Altlasten und Risiken

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten am Grundstück wird aufgehoben. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde am Baurecht bleibt vollumfänglich bestehen.

Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte registriert. Die notwendige Zustimmung der Abteilung für Umwelt des Kantons Aargau liegt vor. Die Gemeinde Wohlen trägt die Kosten für die Schadstoffsanierung des Untergrunds. Die Bauberechtigte muss die Sanierungsarbeiten zu Marktbedingungen anbieten und kooperieren.

Die Sach- und Rechtsgewährleistung der Grundeigentümerin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen vollständig ausgeschlossen (Kauf «wie gesehen»). Dies gilt auch für verdeckte Mängel oder restliche Schadstoffe.

Die Bauberechtigte trägt alle Kosten für Unterhalt und öffentlich-rechtliche Abgaben. Die Gemeinde hat ein Kontroll- und Betretungsrecht sowie das Recht zur Ersatzvornahme auf Kosten der Bauberechtigten bei mangelndem Unterhalt. Investitionen in den letzten zehn Jahren der Laufzeit bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Aufschiebende Bedingungen und Rücktrittsrechte

Der Vertrag steht unter der zwingenden aufschiebenden Bedingung, dass die Gesamtheit der Stimmberechtigten der Gemeinde Wohlen der Baurechtsabgabe gemäss Gemeindeordnung zustimmt. Ohne diese Zustimmung fällt der Vertrag entschädigungslos dahin.

Liegt innerhalb von zwei Jahren ab der Genehmigung durch die Stimmberechtigten keine rechtskräftige Baubewilligung vor, kann die Gemeinde vom Vertrag zurücktreten (Frist ruht bei Drittbeschwerden).

Da eine Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) hängig ist, welche die Messweisen und den Gewässerraum betrifft, erhält die Bauberechtigte ein Rücktrittsrecht. Sollte die Revision die Bebaubarkeit der Baufelder einschränken, kann sie innert 30 Tagen nach Rechtskraft schriftlich vom Vertrag zurücktreten.

3. OBLIGATORISCHES REFERENDUM

Gemäss § 6, Abs. 9 der Gemeindeordnung müssen Beschlüsse des Einwohnerrates über die Abgabe von Baurechten, wenn der kapitalisierte Baurechtszins mehr als CHF 2'000'000 beträgt, der Gesamtheit der Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt werden. Nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat folgt deshalb die Volksabstimmung. Aus Gründen der Risikominimierung wird die Xaver Meyer Holding AG erst nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags in der Volksabstimmung die eigentliche Planung starten und basierend darauf dann das Baubewilligungsverfahren einleiten.

4. SCHLUSSBETRACHTUNG

Das Jacob Isler-Areal durchlief seit seinem Erwerb durch die Gemeinde Wohlen 2001 eine bewegte politische Geschichte. Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag, mit einer Wirkungskdauer von hundert Jahren, soll dieses, für die Entwicklung des Zentrums der Gemeinde Wohlen bedeutsame Areal ein Vierteljahrhundert nach seinem Erwerb endlich seiner langfristigen Bestimmung zugeführt werden.

5. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Xaver Meyer Holding AG betreffend Grundstück-Nr. 2716 für das Jacob Isler-Areal.

Freundliche Grüsse



Roland Vogt
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Baurechtsvertrag

Verteiler

- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Planung Bau und Umwelt
- Xaver Meyer Holding AG, Winterstrasse 20, 5612 Villmergen
- Medien