

## 6. Verpflichtungskredit von 1'068'750 Franken für den Kauf des Grundstücks 274 «Peterhanswiese», Riedmattweg, Niederwil. Kaufvertrag vom 25. März 2024

---

### Vorgeschichte

Der Gemeinderat verfolgt seit langem das Ziel, den an den Schulweg angrenzenden Teil der «Peterhanswiese» erwerben zu können. Er führte seit Frühjahr 2022 intensive Gespräche mit der Erbgemeinschaft Sophie Peterhans-Huber und im März 2023 unterbreitete die Familie Peterhans der Gemeinde eine konkrete Kaufofferte. Die Verkaufsverhandlungen sind so weit abgeschlossen, dass das Rechtsgeschäft der Gemeindeversammlung zum Entscheid unterbreitet werden kann.

### Lagequalität, Kaufinteresse

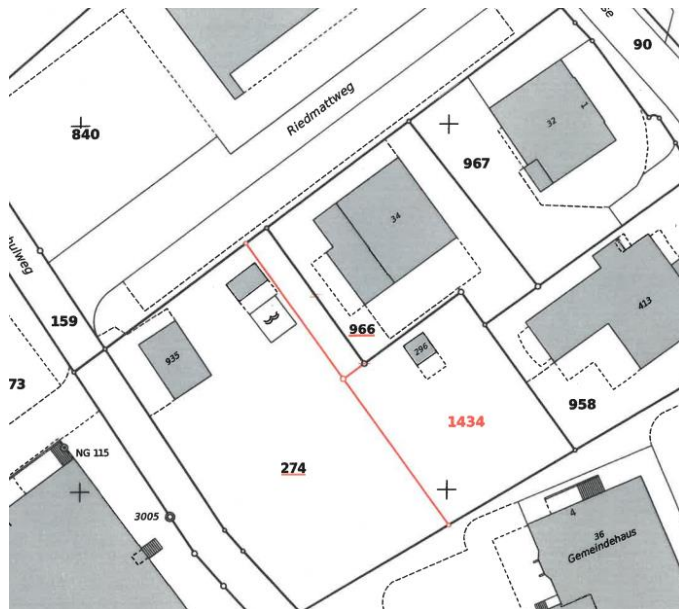
Das Kaufgrundstück 274 liegt zentral zwischen dem Schulareal, dem Gemeindehaus und dem Feuerwehrgebäude und verbindet diese Grundstücke ideal. Dadurch ist es von grosser strategischer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

- Die umliegenden Grundstücke der Gemeinde werden durch diese Verbindung deutlich aufgewertet.
- Der Schulweg als wichtige Verbindungsachse wird damit nun auch entlang der Mehrzweckhalle beidseitig von gemeindeeigenen Grundstücken angegrenzt.
- Die Lage innerhalb der Dorfzone ermöglicht eine vielfältige und dichte Nutzung.
- Die Gemeinde erhält die Kontrolle über ein Grundstück, auf dem eine Wohnraumüberbauung zu grossem Konfliktpotential mit den Schul- und Sportanlagen führen könnte.

Die vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Potentialanalyse durch die Urs Müller Architekten und Planer AG, Wohlen, zeigt die Chancen für die Dorfentwicklung sehr deutlich auf. Der Bericht ist Bestandteil der Aktenauflage.

Sollte der Kauf zustande kommen, wird der Planungssperimeter für das Gemeindehaus um dieses Grundstück erweitert. Die Teilnehmer des Architekturwettbewerbs könnten dann nicht nur mit der Parzelle des «Alten Schulhauses/Gemeindehaus» planen, sondern auch mit der angrenzenden «Peterhanswiese». Das Projekt «Gemeindehaus» kann aber gut ohne das Grundstück 274 realisiert werden. Mit dem Erwerb der Landparzelle würden sich aber mehr Optionen ergeben.

Das Grundstück 274 mit einer Gesamtfläche von 1'125 m<sup>2</sup> liegt in der Dorfzone. Es können öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser gebaut werden. Auf der Parzelle stehen heute das Clubhaus des FC Niederwil sowie ein Schopf mit Wasserbecken. Die Bauten werden von der Gemeinde mit dem Grundstück mit allen Rechten und Pflichten zu Eigentum übernommen.



(Situationsplan mit neuer Parzellierung)

Bereits heute als Last auf dem Kaufgrundstück eingetragen ist die Dienstbarkeit, mit der die Eigentümer der Parzelle 274 diejenigen Immissionen zu dulden haben, die sich aus dem Metzgerei-, Schlacht- und Produktionsbetrieb auf der Parzelle 966 ergeben. Diese Grunddienstbarkeit wird mit dem Erwerb der Parzelle übernommen.

### Dienstbarkeitsvertrag

Auf Wunsch des Gemeinderates wird neu ein gegenseitiges Näherbaurecht auf 3 Meter zu Lasten und zu Gunsten der Parzellen 1434 und 966 sowie ein gegenseitiges Grenzbaurecht für eine Erschliessungsstrasse zu Lasten und zu Gunsten der Parzellen 1434 und 966 vereinbart. Diese Vereinbarungen sind im Interesse der Gemeinde und sichern eine möglichst hohe Nutzung des Grundstückes bei zukünftigen Bauten.

Im gleichen Vertrag wird die Erschliessung der Grundstücke 1434 und 966 über das Grundstück 840 der Einwohnergemeinde (Parzelle Feuerwehrgebäude) geregelt. Schon heute besteht eine schriftliche Zusicherung des Gemeinderates vom 10. Juni 1985, wonach die Zufahrt für die Tieranlieferung zum bestehenden Schlachthaus bis auf Widerruf gewährt wird. Neu ist das Recht nicht mehr eingeschränkt, sondern gilt uneingeschränkt und unbefristet als Zugang und Zufahrt für die beiden Grundstücke 1434 und 966. Der Gemeinderatsbeschluss ist Bestandteil der Aktenauflage.

Der Dienstbarkeitsvertrag wurde vom Gemeinderat am 25. März 2024 in seiner Kompetenz abgeschlossen. Er tritt nur in Kraft, wenn auch der Kaufvertrag rechtskräftig wird. Der Vertrag ist Bestandteil der Aktenauflage.

### Kaufvertrag

Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 1'068'750 Franken. Umgerechnet auf die Landfläche von 1'125 m<sup>2</sup> beläuft sich der Quadratmeterpreis auf 950 Franken.

Der Gemeinderat hat sich in Absprache mit der Finanzkommission dafür eingesetzt, dass die Gemeinde das Grundstück zu einem möglichst attraktiven Preis kaufen kann und dass der Entscheid dafür der Gemeindeversammlung unterbreitet werden kann. Nebst dem Preis waren vor allem die Themen Landfläche, Dienstbarkeiten und Abtausch Parkierungsflächen Inhalt der Kaufverhandlungen.

Dazu hat der Gemeinderat im Januar 2022 eine Verkehrswertermittlung durch die André Roth AG in Auftrag gegeben. Basierend auf einem Renditeprojekt mit 10 Wohnungen und einer Tiefgarage auf der gesamten Parzelle (Vollausnutzung) von 1'715 m<sup>2</sup> (inklusive Parzelle 1434) wurde ein Landwert von 900 Franken pro m<sup>2</sup> ermittelt. Der Gemeinderat gab im April 2022 ein erstes Angebot ab. Es beinhaltete einen Quadratmeterpreis von 750 Franken in Kombination mit einem Landabtausch zugunsten von Parkplätzen für die Liegenschaft 967 (Wohnhaus Erbegemeinschaft Peterhans).

Dieses Angebot wurde von der Erbegemeinschaft Peterhans aufgrund höherer Offerten von dritter Seite nicht akzeptiert. Der Gemeinde wurde am 4. März 2023 eine Gegenofferte unterbreitet. Diese hat der Gemeinderat nicht akzeptiert. Auf die im Schreiben enthaltenen baurechtlichen Belange ist der Gemeinderat nicht eingetreten. Nachdem keine Einigung zustande kam, hat sich die Erbegemeinschaft Peterhans dazu entschieden, ein zweistufiges Bieterverfahren durchzuführen. Dieses hat ergeben, dass ein Kaufangebot für die Kaufpreissumme von 950 Franken pro m<sup>2</sup> für die gesamte Parzelle von 1'715 m<sup>2</sup> (inklusive Parzelle 1434) vorliegt. Die Kaufpreiszahlung ist mit einer Bankgarantie hinterlegt. Darauf basierend hat die Familie Peterhans dem Gemeinderat Niederwil eine Offerte im gleichen Betrag für den Kauf der Parzelle 274 unterbreitet. Das Gegenangebot des Gemeinderates im Januar 2024 über CHF 870/m<sup>2</sup> inklusive Zugeständnisse bei der Übernahme der Altbaute sowie den zu grundbuchenden Zufahrtsrechten wurde von der Verkäuferschaft nicht akzeptiert.

Der Gemeinderat hat den Kaufvertrag unter Vorbehalt am 25. März 2024 abgeschlossen. Er tritt bei der Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung in Kraft.

Folgende Dokumente sind Bestandteil der Aktenaufgabe: Kaufofferte Familie Peterhans vom 04.03.2023, Verkehrswertschätzung André Roth AG von 2022, Bestätigung RaiffeisenCasa von 2023, Kaufvertrag vom 25.03.2024.

### Finanzierung

Für den Grundstückskauf ist im bisherigen Aufgaben- und Finanzplan ein Betrag von 900'000 Franken abgebildet. Der nun vorliegende Kaufpreis ist für die Gemeinde gut tragbar. Das Grundstück und die Investitionskosten werden dem Finanzvermögen der Einwohnergemeinde zugewiesen. Beim Finanzvermögen entfällt die jährliche Abschreibung. Da mit dem gekauften Grundstück ein Gegenwert vorliegt, bleibt die Nettoverschuldung unverändert. Die Folgekosten pro Jahr entstehen durch Zinskosten und allfällige Betriebsfolgekosten. Die Kosten für die Fremdverzinsung betragen zirka 16'000 Franken/Jahr (Zinssatz 1.5 %). Die Mieteinnahmen aus dem FC-Clubhaus über 2'400 Franken/Jahr gehen ab Beginn der Grundstückübernahme an die Gemeinde über. Sie decken plus / minus die zu erwartenden Unterhaltskosten.

Die Finanzkommission unterstützt, dass dieser Antrag der Gemeindeversammlung vorgelegt wird und bestätigt, dass der Kauf für die Gemeinde finanziell tragbar wäre.

### Fazit

Der Gemeinderat bedankt sich bei der Familie Peterhans, dass die Einwohnergemeinde die Möglichkeit erhält, dieses Grundstück erwerben zu können. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben nun die Möglichkeit, diesen wichtigen Entscheid für die langfristige Entwicklung der Gemeinde zu fällen.

## **Antrag**

**Der Verpflichtungskredit von 1'068'750 Franken zuzüglich anteilmässige Notariats- und Grundbuchkosten für den Kauf des Grundstücks 274 «Peterhanswiese», Riedmattweg, Niederwil, sei zu genehmigen. Der am 25. März 2024 abgeschlossene Kaufvertrag sei zu genehmigen.**