



Protokollauszug des Gemeinderates

Protokoll vom 17. März 2025

2025-59 00 Führung, Verwaltung
00.05 Strategie
00.05.03 Standort- und Wohnbauförderung
Ortsbürgergemeinde - Kaufobjekt LIG 558 Berikon - Schulstrasse 8

Sachverhalt

Am 8. Januar 2024 reichte Frau Edith Aeschbacher dem Gemeinderat eine Kaufofferte für ihre Liegenschaft an der Schulstrasse 8 ein. Der offerierte Kaufpreis liegt für die Parzelle mit 2'303 Quadratmeter bei 3.2 Millionen Franken. Das Grundstück liegt in der Dorfzone (DZ BNO Berikon, DZ (Unterdorf/Kirchbühl) Abs. 1 10) und ist Mischzone Wohnen/Gewerbe. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.55 + 0.1 Bonus für Gewerbe / anrechenbare BGF 1'267 m² + 230 m². Das Grundstück beinhaltet die Gebäude Nr. 83 Wohnhaus mit Substanzschutz, Gebäude Nr. 84 Scheune, Gebäude Nr. 186 Schopf.

Die Verkehrswertschätzung von einem Experten am 11. August 2023 beträgt mindestens 3.24 Millionen Franken. Der Quadratmeterpreis liegt bei rund CHF 1'390. In der Zwischenzeit hat sich der Verkehrswert tendenziell eher erhöht. Das Wohnhaus besitzt einen Substanzschutz. Dieser kann bei der Entwicklung mit höheren Investitionskosten verbunden sein.

Es liegt aus früherer Zeit eine Machbarkeitsstudie für die Parzelle vor. Diese beinhaltet eine Dorfplatzgestaltung und Wohnraum (ca. 7-10 Wohnungen) sowie weitere öffentliche Räume. Sie sieht eine Umnutzung des Wohnhauses vor z.B. für zeitgemässe Wohnungen und ein Ortsmuseum. Zudem liegt auf der Parzelle folgendes Entwicklungspotenzial vor:

- Gestaltungsplan (Art. 21 BauG)
 - Es ist zusätzlich ein Geschoss möglich
 - Die Höhe der Ausnützungsziffer würde durch ein Richtprojekt festgelegt
- Arealüberbauung (Art. 39 BauV)
 - Wäre nach Genehmigung der neuen BNO in der Dorfzone D möglich
 - Damit erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15%
 - Es wäre zusätzlich ein Geschoss möglich

Erwägungen

Das Kaufangebot ist grundsätzlich attraktiv und ein Kauf wird vom Gemeinderat dahingehend befürwortet, dass dieses zentral gelegene Grundstück eines der letzten seiner Art ist und in der öffentlichen Hand bleiben sollte. Die Parzelle bietet aufgrund ihrer Lage und Grösse die Möglichkeit, einen attraktiven Mehrwert für die Gemeinde zu realisieren.



Die finanzielle Situation der Einwohnergemeinde ist hingegen äusserst angespannt. Von der Bevölkerung wurden mehrere Verpflichtungskredite aus Kostengründen abgelehnt. Zudem wurde einem Überweisungsantrag zugestimmt, der den Gemeinderat verpflichtet, Einsparpotenzial von 1 Million Franken aufzuzeigen. Ein Kauf der Liegenschaft wird zudem ohne konkretes Projekt oder einer Studie keinen Erfolg haben. Der Gemeinderat hat sich unter Betrachtung aller Faktoren entschieden, das Vorhaben nicht weiterzuverfolgen. Die Kaufofferte wurde der Ortsbürgerkommission zur weiteren Prüfung überwiesen.

Die Ortsbürgerkommission ist gegenüber der Kaufofferte ebenfalls positiv eingestellt. Die Kommission teilt die geschilderten Grundhaltungen des Gemeinderates und nahm direkten Kontakt auf mit der Familie Aeschbacher. Die Liegenschaft bietet der Ortsbürgergemeinde optimale Bedingungen für die Entwicklung von Wohn- und Gewerberäumen, die u.a. den lokalen Vereinen oder Organisationen zur Verfügung gestellt werden können.

Weiter führte der Präsident der Ortsbürgerkommission in Anwesenheit der Verwaltungsleitung und der Leitung Finanzen der Gemeindeverwaltung, ein Gespräch mit der Aargauische Kantonalbank (AKB), Herr Mirko Trottmann. Die AKB würde bei einem Kaufentscheid der Ortsbürgergemeinde als Institut für die Finanzierung des Kaufpreises zur Verfügung stehen. Um die Kaufabsicht der Ortsbürgergemeinde zu bekräftigen, wurde mit der Familie Aeschbacher ein Kaufvertrag ausgearbeitet. Dieser regelt die Kaufabwicklung, vorbehältlich der Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung.

Die Ortsbürgerkommission beabsichtigt nun, den Kauf der Liegenschaft 558, Schulstrasse 8, 8965 Berikon, an der Ortsbürgergemeindeversammlung am 2. Juni 2025 zu beantragen.

Entscheid

1. Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis von den Absichten der Ortsbürgerkommission.
2. Der Kauf der Liegenschaft 558, Schulstrasse 8, Berikon, soll der Ortsbürgergemeindeversammlung am 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.
3. Petra Oggenfuss Feldgrill, Vizeammann, sowie Patrick Vogel, Verwaltungsleiter und Gemeindeschreiber, werden ermächtigt, den ausgearbeiteten Kaufvertrag (mit Vorbehalt Beschluss Ortsbürgerversammlung) zu unterzeichnen.

Protokollauszug an:

- Ortsbürgerkommission, Herr Roland Koller, Präsident (per E-Mail)
- Ortsbürgerfinanzkommission, Herr Manuel Groth, Präsident (per E-Mail, inkl. Kaufvertragsentwurf vom 24. Februar 2025)
- Aargauische Kantonalbank, Herr Mirko Trottmann, Bahnhofstrasse 4, 5610 Wohlen (per E-Mail, inkl. Kaufvertragsentwurf vom 24. Februar 2025)
- Finanzkommission Einwohnergemeinde, Herr Rolf Huber, Präsident (per E-Mail)
- Akten Ortsbürgergemeindeversammlung 2. Juni 2025

GEMEINDERAT BERIKON


Rosmarie Groux
Frau Gemeindeammann


i.V. Patrick Vogel
Verwaltungsleiter und Gemeindeschreiber

Versanddatum: 19. März 2025