



Traktandum 5

Erwerb der Liegenschaft Hauptstrasse 24 (Parz. 142 und 143) zum Preis von CHF 1'790'000

Antrag

Dem Erwerb der Liegenschaft Hauptstrasse 24 (Parz. 142 und 143) zum Preis von CHF 1'790'000 sei zuzustimmen.

Ausgangslage

Die Liegenschaften an der Hauptstrasse 24 (Parzellen Nr. 142 und 143) stehen aktuell zum Verkauf. Gemäss Verkaufsdokumentation erfolgt der Verkauf grundsätzlich an den Meistbietenden. Nach diversen Gesprächen mit der beauftragten Liegenschaftsverwaltung wird der Ortsbürgergemeinde jedoch die Möglichkeit eingeräumt, die Liegenschaften zum Preis von CHF 1'790'000 (+/- 10 %) zu erwerben. Sollte von dritter Seite ein deutlich höheres Angebot eingehen, käme der Kauf nicht zustande.

Die beiden Grundstücke befinden sich an zentraler Lage im Dorfkern von Niederlenz und umfassen zusammen eine Fläche von 963 m². Die Grundstücke liegen gemäss neuer BNO in der Dorfkernzone, sind Teil des Entwicklungsgebiets «Ortskern Ost» und weisen ein interessantes Entwicklungspotenzial auf.

Auf den Parzellen befinden sich heute:

- ein Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant,
- mehrere Wohnungen,
- ein Coiffeursalon,
- ein Gartenhaus sowie
- verschiedene Nebenräume und Aussenflächen.

Die beiden Grundstücke sind baulich und funktional eng miteinander verbunden. Gemäss den Bewertungsberichten wurden die Gebäude im Verlauf der Jahre zusammengeführt. Unter anderem wird die Heizungsanlage gemeinsam genutzt und einzelne Räume sind nur über das jeweils andere Grundstück erschlossen.

Einladung
Gemeinde Niederlenz - Ortsbürgergemeindeversammlung vom 15. Juni 2026

Strategische Bedeutung für die Ortsbürgergemeinde

Die Liegenschaften befinden sich an einem für die Entwicklung des Dorfkerns strategisch wichtigen Standort. Durch ihre Lage mitten im historischen Ortskern sowie in unmittelbarer Nähe zu Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Infrastrukturanlagen kommt den Grundstücken eine besondere ortsbauliche Bedeutung zu.

Mit dem Erwerb der Liegenschaften erhält die Ortsbürgergemeinde die Möglichkeit, auf die zukünftige Entwicklung dieses zentralen Gebietes (Hauptstrasse Ost) aktiv Einfluss zu nehmen. Insbesondere können dadurch langfristige ortsplanerische und städtebauliche Interessen der Gemeinde berücksichtigt werden. Die Ortsbürgergemeinde ist bereits Eigentümerin diverser Liegenschaften an der Hauptstrasse unter anderem auch der Nachbargrundstücke Parz. 144,145,147 und 782, weshalb der auch strategisch als wichtig einzuschätzen ist.

Zustand der Liegenschaften

Die beiden Bewertungsberichte des HEV Aargau halten fest, dass sich die Gebäude insgesamt in einem schlechten beziehungsweise mittleren bis schlechten Zustand befinden und ein umfassender Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf besteht.

Die bestehenden Nutzungen generieren zwar Mieterträge, gleichzeitig ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig grössere Investitionen resp. ein Ersatzneubau mit der Entwicklung des Dorfkerns notwendig werden.

Kaufpreis und Bewertung

Für die beiden Grundstücke liegt eine Marktwertschätzung des Hauseigentümergebietes Aargau vor. Darin wird der gemeinsame Marktwert der Parzellen Nr. 142 und 143 per 8. Juli 2025 auf CHF 1'790'000 festgelegt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich der Erwerb aus strategischer Sicht langfristig zugunsten der Ortsbürgergemeinde auswirken kann.

Beilagen:

- Verkaufsdokumentation
- HEV Marktwertbewertung 2025-179
- HEV Marktwertbewertung 2025-180