ORTSBÜRGER
GEMEINDE AARAU

EINLADUNG ZUR ORTSBÜRGERGEMEINDE-VERSAMMLUNG

Montag, 14. Juni 2021,
19 Uhr

Kultur- und Kongresshaus,
Saal 1

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C116073

Traktanden

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. November 2020
2. Bürgeraufnahmegesuche
3. Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2020
4. Kreditabrechnung Sanierung Attikaterrassen Liegenschaft Neuenburgerstrasse 7–12
5. Baukredit für die Sanierung der Autoeinstellhalle der Miteigentümergemeinschaft Neuenburgerstrasse 1–12
6. Investitionsbeitrag an die Ersatzbeschaffung eines Kranrückeschleppers für den Forstbetrieb Region Aarau
7. Aarenau, Baukredit für die Wohnüberbauung auf dem Baufeld 6
8. Festlegung der Anzahl Mitglieder der Ortsbürgerfinanzkommission für die Amtsdauer 2022–2025
9. Verschiedenes und Umfrage

Aufgrund des Corona-Virus wird auf die Durchführung des Apéros nach der Versammlung verzichtet.

Ausstellung der Pläne zu Traktandum 7 im Rathaus

Das Bauprojekt für die Wohnüberbauung in der Aarenau auf dem Baufeld 6 wird während der Aktenauflagefrist vom 28. Mai bis 14. Juni 2021 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Die Ausstellung ist während den Öffnungszeiten der Stadtverwaltung (Montag bis Freitag, 8–11.30 Uhr und 14–17 Uhr, Donnerstag bis 19 Uhr) zugänglich.

Corona-Schutzkonzept

Die Bestuhlung wird im grossen Saal des Kultur- und Kongresshauses so eingerichtet, dass der Abstand von 1,5 Meter eingehalten werden kann. Am Saaleingang werden zusätzlich Gesichtsmasken und Desinfektionsmittel zur Verfügung gestellt. Wir bitten Sie, auf dem Stimmrechtsausweis Ihre Telefonnummer zu notieren. Allfällige weitere Schutzmassnahmen werden im Vorfeld der Versammlung kommuniziert.

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme an der Ortsbürgergemeindeversammlung.

Aarau, im April 2021

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Besondere Hinweise

- **Das Zustellcouvert der Verhandlungsunterlagen gilt als Zutritts- und Stimmrechtsausweis. Wir bitten Sie, auf dem Stimmrechtsausweis im Bereich der Adresse Ihre Telefonnummer zu notieren (Contact Tracing).**

- Die Akten zu den einzelnen Gemeindeversammlungsgeschäften können beim Stadtbüro im städtischen Rathaus vom **28. Mai bis 14. Juni 2021** eingesehen werden (Öffnungszeiten: Montag bis Freitag, 8–11.30 Uhr und 14–17 Uhr).

- Anträge müssen mündlich vorgebracht werden. Sie erleichtern die Versammlungsleitung, wenn Sie umfangreiche Begehren und Abänderungsanträge vor der Versammlung schriftlich dem Versammlungsleiter übergeben. Dies ist aber nicht zwingend.

- Die Abstimmungen werden offen durchgeführt, wenn nicht ein Viertel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Abstimmung verlangen.

- Hat bei einem Verhandlungsgegenstand ein Stimmberechtigter ein unmittelbares und persönliches Interesse, weil er für ihn direkte und genau bestimmte, insbesondere finanzielle Folgen bewirkt, so haben er und sein Ehegatte, seine Eltern sowie seine Kinder mit ihren Ehegatten vor der Abstimmung das Versammlungslokal zu verlassen. Für die Mitglieder der Verwaltung und die Direktoren von Gesellschaften mit juristischer Persönlichkeit sowie für Mitglieder von Personengesellschaften gilt die gleiche Ausstandspflicht, wenn ein Verhandlungsgegenstand die Interessen der von ihnen vertretenen Gesellschaft unmittelbar berührt.

- Positive und negative Beschlüsse der Ortsbürgergemeindeversammlung unterliegen dem fakultativen Referendum, wenn nicht mindestens 1/5 der Stimmberechtigten einem Antrag die Zustimmung erteilt oder diesen ablehnt. Das Referendum kann an der Versammlung selbst nicht ergriffen werden. Die Urnenabstimmung kann innerhalb von 30 Tagen nach Publikation der Beschlüsse von 1/10 der Stimmberechtigten verlangt werden. Die Stadtkanzlei erteilt zum Verfahren die notwendigen Auskünfte. Dort können auch die erforderlichen Unterschriftenbögen bezogen werden. Nicht dem Referendum unterstellt sind die formellen Beschlüsse (z.B. Rückweisungsanträge) sowie die Bürgeraufnahmegesuche und die Wahlen.

Traktandum 1

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. November 2020

Das Protokoll der letzten Ortsbürgergemeindeversammlung kann auf der Homepage der Stadt Aarau (www.aarau.ch) unter Politik & Verwaltung / Ortsbürgergemeinde / Gemeindeversammlung heruntergeladen werden. Auf Wunsch wird es in Papierform zugestellt. Bestellung unter T 062 836 05 13 oder E kanzlei@aarau.ch.

Antrag

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. November 2020 wird genehmigt.

Traktandum 2

Bürgeraufnahmegesuche

Die Ortsbürgergemeindeversammlung kann Gemeindebürger/-innen auf Begehren entgeltlich oder unentgeltlich in das Ortsbürgerrecht aufnehmen (§ 6 des Gesetzes über das Ortsbürgerrecht). In das Ortsbürgerrecht können nur Personen aufgenommen werden, die bereits im Besitze des Einwohnerbürgerrechtes von Aarau sind und insgesamt seit mindestens zehn Jahren, davon die letzten drei Jahre ununterbrochen, in Aarau Wohnsitz haben.

Folgende Personen erfüllen die obgenannten Voraussetzungen und stellen gestützt auf das Reglement über das Ortsbürgerrecht von Aarau vom 2. Juni 2003 das Gesuch um Aufnahme in das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Aarau:

1 **Deucher, Patrick** Franz Manuel, geb. 1977, von Steckborn TG und Zürich ZH, mit den Kindern **Deucher, Maurice** Henri Marc, geb. 2010, **Deucher, Laurianne** Marie Aracelli, geb. 2013, **Deucher, Ophélie** Julie Carmen, geb. 2013, und **Deucher, Francis** Leo Patrick, geb. 2015, alle von Steckborn TG und Zürich ZH, alle wohnhaft in 5000 Aarau, Weltistrasse 15. Unentgeltliche Aufnahme.

2 **Ott, Tabea** Simona, geb. 1995, von Zürich und Zell ZH, wohnhaft in 5000 Aarau, Rathausgasse 26. Unentgeltliche Aufnahme.

3 **Stüssi, Margrit**, geb. 1960, von Glarus Nord GL, wohnhaft in 5000 Aarau, Tannerstrasse 58. Unentgeltliche Aufnahme.

Antrag

Die unter Ziffer 1 bis 3 aufgeführten Einbürgerungsgesuche werden genehmigt.

Traktandum 3

Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2020

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Umsatz von 5.0 (Vorjahr 4.9) Mio. Franken ab. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von 491'900 Franken. Tatsächlich resultierte, nach Abschreibungen von 310'200 Franken und Fondseinlagen von 600'000 Franken, ein solcher von 1'035'800 Franken.

Dieses erfreuliche Ergebnis ist auf kostenbewusstes Wirtschaften und höhere Baurechtszinserträge zurückzuführen. Aufgrund von Vakanzen in der Verwaltung resultierten tiefere Lohnkosten und Budgetkredite mussten zum Teil nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Der Geschäftsbericht der Ortsbürgergemeinde sowie die vollständige Jahresrechnung 2020 (Bilanz, Erfolgsrechnung, dreistufiger Erfolgsausweis und Investitionsrechnung) können der separaten Broschüre «Geschäftsbericht und Rechnung 2020» entnommen werden.

Antrag

Die Jahresrechnung 2020 sowie der Geschäftsbericht 2020 werden genehmigt.

Traktandum 4

Kreditabrechnung Sanierung Attikaterrassen Liegenschaft Neuenburgerstrasse 7–12

1. Ausgangslage

In den obersten Etagen der treppenartig gebauten Liegenschaft befinden sich 9 Attikawohnungen mit grosszügigen Terrassen. Die Terrassen bilden gleichzeitig die Flachdächer der darunterliegenden Wohnungen. Die Abdichtung der Flachdächer bestand vor der Sanierung aus Sarnafil-Kunststoff-Folie. Diese wies Schäden auf und hatte zu Wassereinbrüchen in den darunterliegenden Wohnungen geführt. Für die Sanierung der Attika-Terrassen hat die Ortsbürgergemeindeversammlung am 11. Juni 2018 einen Verpflichtungskredit von 1'288'000 Franken inkl. MWST gesprochen (Aktenauflage).

2. Bauprojekt

Die Sanierung beinhaltete den kompletten Rückbau der Terrassenaufbauten bis auf die rohe Betondecke samt Glasschiebewände, Geländer, Sonnenstoren und Dachgärten. Die Abdichtung des neuen Dachaufbaus besteht aus einer bituminösen Beschichtung. Die Brüstungsgeländer wurden nach den neuen Vorschriften ersetzt. Ebenfalls wurden die Glasschiebewände und die Sonnenstoren erneuert. Die bisherigen Dachgärten wurden durch mobile, bepflanzte Pflanztröge ersetzt. Dadurch wird das Risiko von Wurzeldurchwuchs und zu gross gewachsenen Pflanzen verhindert und die Handhabung und die Unterhaltsarbeiten vereinfacht.

Für den Materialtransport auf die Hochhäuser wurde ausserhalb der Fassade ein Vertikalaufzug und Pneukranen eingesetzt. Der Aufzug diente auch als Personenaufzug für alle am Bau Beteiligten. Dadurch mussten die Wohnungen nicht betreten werden und die Treppenhäuser und Lifte wurden geschont. Trotz dieser aufwendigen Logistik und dank guter Organisation durch die Bauleitung konnte die Sanierung fristgerecht abgeschlossen werden.

3. Kreditabrechnung

in Franken

Bewilligter Kredit vom 11. Juni 2018	1'288'000.00
Kreditabrechnung vom 15. März 2021	1'102'758.45
Kreditunterschreitung (14.4 %)	**185'241.55**

Der Verpflichtungskredit kann mit einer Kreditunterschreitung von rund 14% abgeschlossen werden. Die im Kostenvoranschlag eingestellten Reserven mussten nicht beansprucht und die Arbeiten konnten zum Teil günstiger vergeben werden.

Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung genehmigt die Kreditabrechnung für die Sanierung der Attikaterrassen in der Liegenschaft Neuenburgerstrasse 7–12 in der Höhe von 1'102'758.45 Franken inkl. MWST.

Traktandum 5

Baukredit für die Sanierung der Autoeinstellhalle der Miteigentümergemeinschaft Neuenburgerstrasse 1–12

1. Einleitung

Die Ortsbürgergemeinde ist Eigentümerin von 135 Wohnungen in der Liegenschaft Neuenburgerstrasse 1–12. Sie ist Miteigentümerin der 2-stöckigen Autoeinstellhalle mit 122 von 247 Einstellplätzen entsprechend 51,68 %. Für die Nutzung und Verwaltung der zu Miteigentum aufgeteilten Einstellhalle wurde eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung erlassen (Aktenauflage). Die Organisation der Miteigentümergemeinschaft besteht aus der Miteigentümerversammlung (MEG) und der Verwaltung. Mit der Verwaltung ist die Realit Treuhand AG, Lenzburg, beauftragt. Die Miteigentümerversammlung entscheidet über alle Verwaltungshandlungen der Gemeinschaft. Sie setzt sich aus 12 Mitgliedern zusammen. Die Ortsbürgergemeinde (Häuser 7–12) vertritt 6 Mitglieder. Beschlüsse über notwendige Reparatur- und Erneuerungsarbeiten erfolgen mit einfachem Mehr nach Köpfen. Beschlüsse über die Ausführung von Arbeiten, die über den Neuzustand hinausgehen, bedürfen der Einstimmigkeit. Unterhalts- und Erneuerungskosten werden im Verhältnis der Miteigentumsquoten getragen.

Eine Untersuchung des Oberdecks der Einstellhalle hat ergeben, dass der Beton einen erhöhten Chloridgehalt aufweist und wegen Korrosionsgefahr saniert werden muss. Die Delegierten der Miteigentümergemeinschaft haben entschieden, gleichzeitig mit der Betonsanierung die nicht mehr zeitgemässen haustechnischen Installationen wie Lüftung, Brandschutz und Elektro den heutigen gesetzlichen und technischen Anforderungen anzupassen sowie für Elektro-Mobilität auszurüsten. Die Miteigentümergemeinschaft hat die Stadt Aarau mit der bauherrenseitigen Projektleitung mandatiert.

2. Bauprojekt Sanierung Einstellhalle

2.1 Ausgangslage

In der Folge von Chlorid-Eintrag kam es über die Jahre in der Einstellhalle der Wohnzeile D zu Schäden am Beton. Suisseplan Ingenieure AG wurde von der MEG beauftragt, eine Zustandsanalyse durchzuführen und einen Massnahmenkatalog zu erarbeiten. Nach Vorliegen der Zustandsanalyse und des Massnahmenkataloges, der auch eine Kostenschätzung beinhaltete, entschied die MEG, aufgrund des Alters der Einstellhalle, ebenfalls die haustechnischen Anlagen zu überprüfen und ein Massnahmenkonzept zu erarbeiten. Im Sommer 2020 lag dieses Konzept vor und die MEG bewilligte einen Kredit zur Ausarbeitung eines Bauprojektes inkl. Baubewilligungsverfahren. Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag liegt nun vor, das Baugesuch wurde am 29. Januar 2021 eingereicht und lag vom 2. Februar 2021 bis zum 15. März 2021 öffentlich auf.

2.2 Die wichtigsten Massnahmen

2.2.1 Betonsanierung

Betonsanierung auf der oberen Ebene der Einstellhalle (EG). Schadhafte Stellen finden sich sowohl in der Bodenplatte als auch an den Stützenfüssen.

2.2.2 Brandschutzmassnahmen

Hier ist das Ziel, den Brandschutz, soweit sinnvoll und möglich, technisch auf einen aktuellen Stand zu bringen, immer in Absprache mit der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV). Verschiedene Massnahmen sind nötig und werden umgesetzt:

Fluchtwege: Die Distanzen werden mehrheitlich eingehalten bis auf den Bereich eines Treppenhauses, das vom EG nicht ins Freie führt. Dieses Treppenhaus muss, analog dem anderen Treppenhaus, nach oben ins Freie erweitert werden. Es wird mit einem Tonnendach abgedeckt und führt auf die Wiese. Auf einen befestigten Weg von der Treppe weg wird verzichtet, da die Ergänzung lediglich als Fluchttreppe dient und nicht als zusätzliches Treppenhaus «für den Alltag».

Brandabschlüsse: Da die obere Ebene der Einstellhalle (EG) vom AGV als eigener Brandabschnitt betrachtet wird, müssen die Garagentore durch Brandschutz-Tore ersetzt werden. Ebenfalls werden sämtliche Türen zu den vertikalen Fluchtwegen durch EI30 Türen mit Notöffnungsfunktion ersetzt. Zudem muss die Lüftung mit Brandschutzklappen ausgerüstet werden.

Sicherheitsbeleuchtung: Sämtliche Sicherheitsleuchten und Rettungszeichen werden ersetzt.

Rauch- und Wärmeabzugsanlage: Gemäss Absprache mit der Feuerwehr braucht es keine Rauch- und Wärmeabzugsanlage. Im Brandfall kommt die Feuerwehr mit eigenen, mobilen Lüftern. Damit über die Lüftung der Einstellhalle der (erkaltete) Restrauch abgezogen werden kann, lässt sich die Lüftung mit einem Schlüsselschalter manuell steuern.

Lüftung: Die Lüftungsanlage hat ihre technische Lebensdauer erreicht und genügt den heutigen Anforderungen bzw. den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr. Sie wird komplett ersetzt. Die separate Lüftung in den beiden Waschboxen im UG kann ersatzlos demontiert werden, da die Waschboxen aufgehoben werden.

Das Lüftungskonzept sieht vor, dass längs über die ganze Einstellhalle in der Mitte der Parkfelder in einem zentralen Kanal die Luft abgesaugt wird. Die Nachströmung erfolgt auf der einen Seite natürlich über die Strasse (Tunnel), von der anderen Seite mechanisch.

Heizung: Durch das Aufheben der beiden Waschboxen kann auch die Heizung ersatzlos demontiert werden.

Sanitär: Die Wasserleitungen in der Einstellhalle sind korrodiert und die Dämmungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Brandschutzanforderungen. Da die Einstellhalle über eine den Anforderungen entsprechende Sprinkleranlage verfügt, kann auf die alten Nasslöschposten und die Handfeuerlöscher verzichtet werden.

Die alten Wasserleitungen werden demontiert, ebenso die Nasslöschposten. Durch den Wegfall der Nasslöschposten kann auf eine Ringleitung verzichtet und die neuen Leitungen bedarfsgerecht für den Anschluss des Clubhauses und zwei neue Wasserhähne pro Geschoss kleiner dimensioniert werden.

Elektroinstallationen: Die Niederspannungs-Unterverteilung entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik, ebenso die Beleuchtung und die Notlichtanlage. Zudem ist die Ausleuchtung der Einstellhalle ungenügend und das Licht muss über einen Handtaster eingeschaltet werden.

Es wird eine neue Niederspannungs-Unterverteilung im bestehenden Technikraum im EG mit einer Reserve für Ergänzungen installiert.

Die neue Notlichtanlage funktioniert über ein Zentralbatterie-System, ebenso die neuen Fluchtweg- und Rettungszeichen.

Die Beleuchtung wird komplett erneuert, mit einem Stromschienensystem und LED-Leuchten. Neu wird eine Grundbeleuchtung dauerhaft für eine minimale Helligkeit sorgen. Das Hochschalten der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder, jeweils nur für eine Zone. Die Steuerung erfolgt über KNX.

Pro Fahrgasse wird eine T25 Steckdose montiert, geschaltet via Unterverteilung.

2.3 Baukredit Sanierung Einstellhalle

Die Basis für den Baukredit bildet der Kostenvoranschlag des Generalplaners Suisseplan Ingenieure AG (Aktenauflage). Ergänzt wird der Betrag um die Kosten für das Mandat Projektleitung Bauherrschaft und die Miete von Ersatzparkplätzen während der Bauzeit.

Die Baukosten[1] inkl. MWST setzen sich wie folgt zusammen (Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand Oktober 2020), alle Zahlen inkl. MWST:

in Franken

Bauarbeiten	1’216’687
Honorare (pauschal)	149’703
Nebenkosten	20’571
Reserve	113’039
Mandat Projektleitung Bauherrschaft (Kostendach)	50’000
Ersatzparkplätze während Bauzeit	60’000
Baukosten total inkl. MWST	**1’610’000**
Anteil Ortsbürgergemeinde 51,68 %	832’048
Rundungsreserve	2’952
Total Baukredit Sanierung Einstellhalle	**835’000**

[1] Kostengenauigkeit +/– 10 %

3. Projektierungs- und Baukredit Vorinstallationen E-Mobilität

Auch wenn heute die Nachfrage nach E-Mobilität-Parkplätzen in der Wohnzeile D noch sekundär ist, wird der Bedarf in Zukunft steigen. Gemäss Medienberichten werden bereits 50 % der neuen Auto-Modelle mit Elektroantrieb ausgestattet und die Zulassung von E-Autos wird massiv zunehmen. Deshalb ist es sinnvoll, gleichzeitig mit der Sanierung der Einstellhalle eine gesamtheitliche Lösung für das Aufladen von Elektro-Autos vorzusehen.
Der heutige Hausanschluss ermöglicht das Ausrüsten von etwa 20 Parkplätzen, vorausgesetzt es wird auch ein Lastmanagement eingesetzt. Damit weitere Parkplätze mit Ladestationen, sogenannten Wallboxen, ausgerüstet werden können, muss ein neuer Hausanschluss installiert werden. Damit können alle Parkplätze mit einer Ladestation (Wallbox) ausgerüstet und ca. 80 % parallel geladen werden.

3.1 Bauprojekt E-Mobilität

Für die E-Mobilität wird ein neuer, zusätzlicher Hausanschluss erstellt. Die Leitungen werden über Kabeltrassen bis zu den einzelnen Parkplätzen gezogen. Es werden sämtliche weiteren Installationen erstellt und ein Lastmanagement vorgesehen. Mit dieser Installation kann bei Bedarf vom Nutzer eine Wallbox an jedem beliebigen Parkplatz in der Einstellhalle montiert werden.

3.2 Projektierungs- und Baukredit

Die Basis für den Projektierungs- und Baukredit bildet die Kostenschätzung des Generalplaners Suisseplan Ingenieure AG. Der Betrag wird um die Kosten für das Mandat Projektleitung Bauherrschaft ergänzt, welches das Stadtbauamt der Stadt Aarau innehat.
Die Projektierungs- und Baukosten inkl. MWST setzen sich wie folgt zusammen (Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand Oktober 2020), alle Zahlen inkl. MWST:

	in Franken
Neuer Hausanschluss	56’000
Übrige Baukosten	140’000
Honorare und Nebenkosten	21’000
Anschlussgebühren	53’000
Mandat Projektleitung Bauherrschaft (Kostendach)	10’000
Projektierungs- und Baukosten total inkl. MWST	**280’000**
Anteil Ortsbürgergemeinde 51,68 %	144’704
Rundungsreserve	296
Total Projekt- und Baukredit E-Mobilität	**145’000**
Kostenzusammenstellung	
Sanierung Einstellhalle – Anteil Ortsbürgergemeinde	835’000
E-Mobilität – Anteil Ortsbürgergemeinde	145’000
Total Kreditantrag Sanierung Einstellhalle + E-Mobilität	**980’000**

4. Auswirkung auf Mietzinse

Gemäss Mietrechtpraxis dürfen Verzinsung, Amortisation und Unterhalt von wertvermehrenden Investitionen auf den Mietzins überwälzt werden. Beim vorliegenden Fall handelt es sich um eine notwendige, zeitgemässe Sanierung, welche nicht zu einer Mietzinsanpassung berechtigt.

5. Kosten / Finanzierung

Im Finanzplan sind für die Sanierung der Einstellhalle 750'000 Franken eingestellt. Dieser Betrag entspricht dem dazumaligen Projektstand, welcher die Kosten für die E-Mobilität noch nicht beinhaltete.

Für die Wohnzeile D werden jährlich 600'000 Franken Rückstellungen gebildet (bis 2011 450'000 Franken). Der Erneuerungsfonds beträgt per 31. Dezember 2020 10'325'000 Franken. Die vorgesehene Investition soll mit einer Entnahme aus dem Erneuerungsfonds verbucht werden.

Die Miteigentümergemeinschaft hat für grössere Sanierungen an der Einstellhalle ebenfalls einen Erneuerungsfonds geäufnet. Dieser weist per Ende 2021 voraussichtlich einen Kontostand von 550'000 Franken aus. Über die Verwendung des Erneuerungsfonds im Rahmen dieser Sanierung wird die Miteigentümergemeinschaft befinden.

Der Ortsbürgergemeindeversammlung wird der Bruttokredit von 980'000 Franken zur Genehmigung vorgelegt.

6. Termine

Baugesuch	1. Quartal 2021	*eingereicht 29. Jan. 2021*
Baubewilligung	2. Quartal 2021	
MEG-Versammlung	31. März 2021	
Baukredit Ortsbürgergemeindeversammlung	14. Juni 2021	
Ausschreibung und Ausführungsplanung	ab August 2021	
Baubeginn	1. Quartal 2022	
Bauende	Ende 2. Quartal 2022	

Antrag

Für die Sanierung der Einstellhalle in der Wohnzeile D, Neuenburgerstrasse 1–12 in der Telli sowie für die Vorinstallation für E-Mobilität wird ein Kredit von 980'000 Franken inkl. MWST (Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand Oktober 2020) bewilligt und der Stadtrat zur allenfalls nötigen Darlehensaufnahme ermächtigt.

Traktandum 6

Investitionsbeitrag an die Ersatzbeschaffung eines Kranrückeschleppers für den Forstbetrieb Region Aarau

1. Einleitung

Seit dem 1. Januar 2008 lassen die drei Waldbesitzerinnen Ortsbürgergemeinde Aarau, Einwohnergemeinde Biberstein und Ortsbürgergemeinde Unterentfelden ihre Wälder durch den auf diesen Zeitpunkt hin gegründeten Forstbetrieb Region Aarau (FBA) pflegen und bewirtschaften.

In den entsprechenden Satzungen ist in § 24 Abs. 2 zu lesen: «Für Investitionen, die nicht aus dem Betriebskapital finanziert werden können, sind die benötigten Mittel im Verhältnis der Waldflächen über separate Kreditvorlagen an die Gemeinden bereitzustellen.»

Der Stand des Betriebskapitals betrug am 31. Dezember 2020 rund 590'000 Franken. Über den als Betriebskapital bei der Gründung des Forstbetriebs Region Aarau mit 500'000 Franken geäufneten Fonds werden die jährlichen Betriebsergebnisse ausgeglichen.

Der bestehende Kranrückeschlepper ist seit 2004 im Forstbetrieb Region Aarau in Betrieb und hat mit seinen 12'200 Betriebsstunden seine Lebensdauer erreicht. Dieser wird in der Holzerei in schwerem Holz eingesetzt, das nicht mit dem Vollernter aufgerüstet werden kann und wird auch für Notfälle nach Sturm oder Schneedruckschäden für die Öffnung der Strassen benötigt.

Mit der Seilwinde mit 2 mal 10 Tonnen Zugkraft werden die schweren Stämme gerückt oder die Bäume in die gewünschte Fällrichtung gezogen. Der Forstspezialschlepper mit Kran ist eine Arbeitserleichterung und heute Standard in einem modernen Forstbetrieb.

Die Waldflächen der drei Gemeinden liefern auch den, den Satzungen zu Grunde liegenden Flächenschlüssel für die Aufteilung des Betriebskapitals sowie für die Investitionen. Der aktuelle Flächenschlüssel lautet wie folgt: Aarau 74.2%, Biberstein 16.4%, Unterentfelden 9.4%.

Damit die drei Vertragsgemeinden zu den geplanten grösseren Investitionen jeweils Stellung nehmen können, legt der Vorstand diesen die vorliegende Botschaft zur Beschlussfassung vor.

2. Ziel

Die drei Waldbesitzergemeinden Aarau, Biberstein und Unterentfelden sollen im Verhältnis ihrer Waldflächen die für die Beschaffung eines Kranrückeschleppers notwendigen Mittel im Sinne einer Investition in der Höhe von insgesamt Brutto 461'500 Franken beschliessen, für die Ortsbürgergemeinde Aarau also 342'400 Franken.

3. Begründungen

Allgemeines

Bei der Holzernte wurde bisher ein Forstschlepper HSM 805 D, Baujahr 2004 mit 12'200 Betriebsstunden (Stand März 2021) eingesetzt. Der Forstschlepper wird bis zum Ersatz 18-jährig sein und ca. 13'000 Betriebsstunden erreichen. Mit diesen hohen Betriebsstunden werden die Service- und Reparaturkosten laufend steigen und eine Ausfallwahrscheinlichkeit wird grösser. Eine Ersatzbeschaffung hat folgende Vorteile:

- Vermeidung von künftig steigenden Service- und Unterhaltskosten
- Vermeidung von Ausfallstunden und allenfalls Mietkosten
- Tiefere Unterhaltskosten bzw. im 1. Jahr Vollgarantie und bis zum 3. Jahr Werksgarantie
- Mehr Leistung
- Breitere Reifen (weniger Bodendruck und damit weniger Bodenverdichtung, bessere Standfähigkeit)
- Längerer Kran
- Greifersäge (Trennschnitte müssen nicht mehr manuell mit der Motorsäge im Kranbereich ausgeführt werden und somit keine Personenunfallgefahr)

Botschaftstext Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2016

«Die Investitionsplanung 2017–2021 sieht vor, dass der Forstschlepper HSM 805 in zwei bis drei Jahren ersetzt werden muss. Diese Investition in der Grössenordnung von ca. 350'000 Franken wird den drei Gemeinden dannzumal wiederum zum Beschluss vorgelegt.»

Neues Modell:
Forstspezialschlepper
HSM 805-HD T5

Finanzielles

Der Preis für den Kranrückeschlepper beträgt, wie beschrieben, brutto 461'500 Franken (inkl. MWST).

Die jährlichen Kosten für den Betrieb, Unterhalt (interne und externe Kosten) und Reparaturen belaufen sich wie beim zu ersetzenden Modell durchschnittlich auf geschätzte 20'500 Franken auf die Nutzungsdauer betrachtet.

Erneuerbarer Energieträger

Gemäss der Klimastrategie der Stadt Aarau muss die Ersatzbeschaffungen von Fahrzeugen durch elektrische oder erneuerbare Antriebstechnologien erfolgen. Bei diesem speziellen Forstfahrzeug ist jedoch im Markt noch keine Alternative zu einem Dieselmotor vorhanden.

4. Weiteres Vorgehen

Die drei Gemeinden Aarau, Biberstein und Unterentfelden legen ihren Ortsbürger- oder Einwohnergemeinden gleichlautende Botschaften mit den entsprechenden Investitionsbeträgen (Aarau 342'400 Franken) an den Sommergemeindeversammlungen 2021 vor.

Damit das Geschäft definitiv im Sinne der Anträge vollzogen werden kann, ist die Zustimmung aller drei Gemeinden erforderlich.

Die Abrechnung erfolgt nach dem Kauf mit den Nettobeträgen.

Antrag

Die Ortsbürgergemeindeversammlung bewilligt einen Investitionskredit für die Anschaffung eines Kranrückeschleppers in der (anteilmässigen) Höhe von 342'400 Franken und ermächtigt den Stadtrat zur allfällig notwendigen Darlehensaufnahme.

Traktandum 7

Aarenau, Baukredit für die Wohnüberbauung auf dem Baufeld 6

1. Einleitung

Mit der Bebauung des Baufeldes 6 wird die Baulücke im nördlichen Teil des Entwicklungsgebietes Aarenau geschlossen. Im südlichen Teil bleiben die Baufelder 5 und 7 vorläufig noch unbebaut.

Am 3. Juni 2019 hat die Ortsbürgergemeindeversammlung für die Projektierung einer Wohnüberbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern auf dem Baufeld 6, basierend auf der Siegerstudie von Kim Strebel Architekten, Aarau, einen Kredit von 1'200'000 Franken gutgeheissen. Die Planerhonorare für die Projektierung basierten auf einer Grobkostenschätzung für die Baukosten von rund 20 Mio. Franken (inkl. MWST).

Die Projektierung mit den Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren setzten sich wie folgt zusammen:

	in Franken
Architekturleistungen inkl. Nebenkosten (Plankopien, Druckarbeiten etc.)	678'000
Fachplanerleistungen	436'000
Total exkl. MWST	1'114'000
MWST 7.7 %	86'000
Total Projektierungskredit	**1'200'000**

Die Planeraufträge wurden erteilt und die Arbeiten unverzüglich in Angriff genommen mit dem Ziel, der Ortsbürgergemeindeversammlung im Sommer 2021 einen Baukredit für ein nach Möglichkeit bereits bewilligtes Bauprojekt vorlegen zu können.

2. Aufgabenstellung / Projektbegleitung

Die Aufgabenstellung lautete:
- Hochwertigen Wohnraum für Mietwohnungen schaffen
- Beitrag zur Quartierentwicklung leisten
- Wohnen für verschiedene Zielgruppen ermöglichen
- Nachhaltigen Wohnraum schaffen

Die Projektierungsphase wurde durch nachstehende Projektdelegation, bestehend aus Personen aus der Politik, der Verwaltung, aus dem Immobilienbereich sowie Bewohnende aus der Aarenau 2, begleitet:
- Dr. Hanspeter Hilfiker, Stadtpräsident (Vorsitz)
- Heinrich Hochuli, Liegenschaftsstrategiekommission
- Daniela Keller, Geschäftsführerin ABAU, Aarenau 4
- Daniela Schmid, Bewohnerin Aarenau 2
- Margrit Röthlisberger, Leiterin Ortsbürgergutsverwaltung a. i. (bis 31.12.2020)
- Elida Riser, Projektleiterin Stadt Aarau (bis 31.12.2020 Ortsbürgergutsverwaltung)
- Thomas Strebel, Architekt (ohne Stimmrecht)
- Weitere Fachpersonen (Bewirtschaftung, Fachplaner) ad hoc (ohne Stimmrecht)

3. Überarbeitung von der Projektstudie zum Bauprojekt

Mit dem Ziel, für die Ortsbürgergemeinde eine weitere Vermögensanlage mit angemessener Rendite zu schaffen, wurde die Projektstudie für die fünf Mehrfamilienhäuser intensiv überarbeitet (investorenfit gemacht). Die Herausforderung war, das angestrebte Kostenziel zu erreichen und dabei sowohl den Qualitätsstandard für eine erfolgreiche Vermietung als auch die gewünschten Nachhaltigkeitsziele nicht zu verlassen.

Das Projekt durchlief vom Wettbewerb bis zum vorliegenden Bauprojekt mehrere, teils tiefgreifende Überarbeitungen. Dabei wurde immer darauf geachtet, dass die architektonische Qualität des Siegerprojektes erhalten bleibt und die Erkenntnisse aus dem Baufeld 2 einfliessen.

Ein wichtiges Element bildet der Wohnungsmix. So wurde entschieden, den Anteil an grösseren Wohnungen zu erhöhen. Dies einerseits aus der Erkenntnis aus dem Baufeld 2, bei dem die Nachfrage nach grösseren Wohnungen das Angebot überstieg, aber auch aus der Tatsache, dass die Überbauung auf dem Nachbarbaufeld 8 (Fortimo) nur kleinere Wohnungen (2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen) anbietet. So kann auch dem Grundsatz nach einer guten sozialen Durchmischung entsprochen werden. Damit die Wohnungen trotzdem bezahlbar bleiben, wurden die Wohnflächen verkleinert und die Grundrisse optimiert.

Neben diesen grossen Überarbeitungen gab es viele weitere Überarbeitungen, Präzisierungen und Optimierungen. Die wichtigsten sind:

- Die Eingangssituation der Wohnungen wurde geklärt und optimiert.
- Der Ausbau und die Ausstattung der Wohnungen wurden präzisiert.
- Die 3½-Zimmer-Wohnungen erhalten eine Nasszelle statt zwei.
- Die Fensterflächen wurden verkleinert (neben einer Kostenersparnis erhöht dies auch die Flexibilität bei der Möblierung der Zimmer).
- Die Holzfassade wurde in der Strukturierung und Materialisierung präzisiert, vorgesehen ist Holz aus dem Ortsbürgerwald.
- Das ganze Untergeschoss wurde optimiert, die Anzahl Autoparkplätze bedarfsgerecht reduziert und die Fläche verkleinert.
- Für die Abfall- und Grüngutentsorgung sind Unterflurcontainer vorgesehen. Neben der diskreteren Optik reduzieren sich so bei warmen Temperaturen auch die Geruchsemissionen.
- Der Spielplatz wird als Mitwirkungsprojekt erst nach Bezug der Wohnungen, zusammen mit den Kindern aus der Überbauung und der Nachbarschaft, geplant und gebaut.
- Eine Photovoltaik-Anlage auf den Dächern wird erneuerbaren Strom für die Überbauung (Eigenverbrauch) liefern. Sie soll im Contracting erstellt werden.

Wohnungsmix und Wohnungsspiegel

Die Wettbewerbsstudie ging von insgesamt 41 Wohnungen aus. Durch die verschiedenen Überarbeitungsschritte sind es jetzt 40 Wohnungen in fünf Häusern, davon fünf Wohnungen als Maisonetten mit Reiheneinfamilienhaus-Charakter. Die Tiefgarage bietet Platz für 30 Autos und 74 Velos. Weitere Veloabstellplätze befinden sich im Innenhof. Die zwei Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet.

Wohnungsmix

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Fläche m²	Anteil am Gesamten
2 ½ Zimmer-Whg	6	62.0 – 63.0	15.0 %
3 ½ Zimmer-Whg	8	86.0 – 93.0	20.0 %
4 ½ Zimmer-Whg	15	103.0 – 107.0	37.5 %
4 ½ Zimmer-Whg	5 (REFH)	122.0	12.5 %
5 ½ Zimmer-Whg	5	115.0 – 128.0	12.5 %
6 ½ Zimmer-Whg	1	140.0	2.5 %
Total	**40**		**100 %**
Besucherparkplätze	2	Oberirdisch	
Einstellhallenplätze	30	Unterirdisch	
Veloparkplätze	73	Oberirdisch	
Veloeinstellplätze	74	Unterirdisch	

Damit beträgt der Anteil an grossen Wohnungen mit mindestens 4½-Zimmern 65 % gegenüber 31 % im Baufeld 2. Auf 1½-Zimmer-Wohnungen wurde verzichtet, dafür ist eine 6½-Zimmer-Wohnung geplant.

Wohnungsspiegel

	Haus A		Haus B		Haus C		Haus D		Haus E	
	Whg-Typ	m² MF	Whg-Typ	m² MF	Whg-Typ	m² MF	Whg-Typ	m² MF	Whg-Typ	m² MF
2. OG	5 ½	124.0	4 ½	106.0	5 ½	115.0	5 ½	128.0	3 ½	86.0
	4 ½	107.0	4 ½	106.0	3 ½	93.0	4 ½	104.0	5x 2 ½	63.0
									3 ½	93.0
1. OG	5 ½	124.0	4 ½	106.0	4 ½	103.0	5 ½	128.0	3 ½	86.0
	4 ½	107.0	4 ½	106.0	4 ½	105.0	4 ½	104.0	3 ½	93.0
EG	2 ½	62.0	4 ½	106.0	4 ½	103.0	6 ½	140.0	3 ½	86.0
	4 ½	107.0	4 ½	106.0	4 ½	105.0	3 ½	92.0	5x 4 ½	122.0
									3 ½	93.0

4. Bauprojekt

(Auszug aus dem Dossier Bauprojekt von Kim Strebel Architekten)

Das Gebäude entlang der vorgegebenen Perimetergrenzen nimmt seinen Platz im Quartier volumetrisch und funktional klar ein. Durch die geschlossene, urbane Bauweise kann es den Gegenpol zu den Grünräumen bilden. Der klar umschlossene Innenhof bildet einen gewünschten Kontrast zu den parkartigen Grünräumen und zum nahen Erholungsgebiet. Der Hof soll aktiv genutzt und bespielt werden. Einfache Sitzbänke entlang der Fassaden definieren die privat nutzbaren Bereiche. Eine Baumgruppe sowie multifunktionale Unterstände sind auf dem gemeinsamen Platz angeordnet. Dieser kann für verschiedene gemeinsame Aktivitäten genutzt werden.

Offene Erschliessungsbereiche im Aussenklima kombiniert mit privaten Aussenräumen machen den Block durchlässig und tragen ebenfalls zur Belebung des Hofes bei. Die Erschliessung über den Aussenraum gibt jeder Wohnung eine Adresse. Die Grundstruktur des Gebäudes besteht aus Geschossplatten und Treppensäulen. Verschiedenartige Wohnungen werden «eingeschoben». Das Projekt zeigt Kleinwohnungen, Geschosswohnungen aber auch Reihenhäuser. In der Logik dieses Repertoires sind auch Anpassungen des Wohnungsmixes im Lauf der weiteren Planung möglich ohne den Projektcharakter in Frage zu stellen. Im Sinne der Vielfalt im Quartier und im Baufeld sehen wir die Reihenhäuser als sinnvolle Ergänzung. Gerade für junge Familien ist dies eine attraktive Wohnform. Damit erhalten auch mehr Wohneinheiten direkten Zugang zum Hof und zum Park. Die Reihenhäuser sind flächenmässig knapp bemessen aber gut nutzbar organisiert. So können sie zu einem bezahlbaren Mietzins angeboten werden.

Die Bebauung wird im Minergie-Standard realisiert. Die grosse, zusammenhängende Dachfläche wird für eine Photovoltaik-Anlage, die Strom primär für den Eigenbedarf liefert, genutzt. Die Anlage soll durch einen Contractor erstellt und betrieben werden. Die allseitigen Vordächer ermöglichen die problemlose Verwendung von Holz aus dem Wald der Ortsbürger für die Fassadenverkleidung. Die Qualität der Bebauung liegt in ihrer Grosszügigkeit. Die Konstruktionen sind schlicht und einfach gehalten.

5. Baubeschrieb

Die Gebäude werden als Massivbau mit Stahlbetondecken und einer hinterlüfteten Holzfassade erstellt. Eine Grundwasser-Wärmepumpe liefert erneuerbare Heizenergie, im Sommer bietet sie Natural Cooling, eine ökologische Variante, um die Raumtemperaturen leicht zu kühlen. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über eine Fussbodenheizung, die für jeden Raum mit Thermostaten reguliert werden kann. Alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die einen ausreichenden Luftwechsel garantiert. Lüften über die Fenster ist damit nicht mehr nötig, aber trotzdem jederzeit möglich. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach liefert Strom für die Bewohner/-innen. Rein rechnerisch etwa so viel, wie die Überbauung jährlich verbraucht.

Der Ausbau der Wohnungen soll hochwertig, aber nicht luxuriös sein. Ab 4½-Zimmer verfügen die Wohnungen über zwei Nasszellen. Pro Wohnung ist jeweils eine Nasszelle natürlich belichtet. Alle Wohnungen haben ein Reduit und Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler.

Sämtliche Räume werden hindernisfrei erschlossen. Eine Nasszelle (Badezimmer) pro Wohnung wird rollstuhl- und altersgerecht anpassbar ausgeführt. Die Neubauten werden unter besonderer Berücksichtigung eines gesunden Innenraumklimas erstellt (Vermeidung von Schadstoffemissionen).

Die Umgebung wird möglichst naturnah mit einheimischer Bepflanzung gestaltet. So liefert sie einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

6. Kostenvoranschlag und Kostenkennwerte

Kostenvoranschlag

Nach intensiver Überarbeitung und Auslotung von Sparmassnahmen ergibt sich mit einer Kostengenauigkeit von +/– 10 % folgender Kostenvoranschlag:

in Franken

BKP	Arbeitsgattung	inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	187'000
2	Gebäude	17'419'000
4	Umgebung	685'000
5	Baunebenkosten	286'000
8	Reserve	323'000
	Total	**18'900'000**[2]

Der vorliegende Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/– 10 % wurde mittels Ausmass mit Kennwerten von ausgewerteten Projekten, bewerteten Richtpreisofferten von Unternehmungen sowie mit den Kostenvoranschlägen der Fachplaner erstellt.

Kostenkennwerte (SIA 416)

Zur Ermittlung der Kostenkennwerte müssen die gesamten Baukosten von 19'960'000 Franken inkl. MWST betrachtet werden, also die Baukosten gemäss Kostenvoranschlag von 18'900'000 Franken plus die voraussichtlichen Projektierungskosten von 1'060'000 Franken.

in Franken Volumen und Fläche

BKP		Volumen GV Fr. / m³	Fläche GF Fr. / m²	Fr. Pro Wohnung (Durchschnitt)
2	Gebäudekosten	717	2'243	
1 – 8	Baukosten	783	2'447	
	Baukosten pro Einheit			499'000

7. Mietzins- und Renditeberechnung

Für die Kalkulation der zukünftigen Mietzinse und die Ermittlung der Bruttorendite wurde das Grundstück zum Wert von Fr. 650.–/m² eingesetzt. Dies entspricht, bei einer Grundstückfläche von 6'990 m² einem Landwert von 4'543'500 Franken.

Fläche in Franken

BKP	Fläche	Verkehrswert	Total
Grundstück 0	6'990 m²	Fr. 650	Fr. 4'543'500
Baukosten 1 – 8			Fr. 19'960'000[3]
Total Anlagekosten 0 – 8			Fr. **24'503'500**

[2] Ohne Honorare Projektierung, Kostengenauigkeit +/– 10 %
[3] Inkl. Honorare Projektierung

Für die Berechnung der Mietzinse wurde von einem durchschnittlichen Jahresmietzins pro m² Wohnfläche, abgestuft nach Wohnungsgrösse und Geschosslage, ausgegangen. Basis für die Festlegung des Jahresmietzinses bildeten die Mietzinse des Baufelds 2 sowie eine aktuelle Marktbetrachtung. Es wurde kritisch überprüft, ob die so berechneten Mietzinse für das angestrebte Zielpublikum (mittelständische Familien, Paare und Einzelpersonen) tragbar und auf dem Wohnungsmarkt konkurrenzfähig sind.

Berechnung Mietzins

in Franken

Anzahl	Haus	Objektart	Fläche m² (NGF)	Nettomietzins Fr. p.M	Nettomietzins Fr. p.a.	Fr. / m² p.a.
1	A	2.5	62.0	1'339	16'065	
3	A	4.5	107.0	2'133 – 2'169	25'596 – 26'028	
2	A	5.5	124.0	2'573 – 2'594	30'876 – 31'124	
6	B	4.5	106.0	2'094– 2'129	25'122 – 25'546	
1	C	3.5	93.0 – 103.0	1'907	22'878	
4	C	4.5	105.0	2'034– 2'091	24'411 – 25'095	
1	C	5.5	115.0	2'426	29'116	
1	D	3.5	92.0	1'972	23'668	
2	D	4.5	104.0	2'137 – 2'209	26'070 – 26'510	
2	D	5.5	128.0	2'532 – 2'573	30'381 – 30'873	
1	D	6.5	140.0	2'588	31'050	
5	E	2.5	63.0	1'440	17'280	
6	E	3.5	86.0 – 93.0	1'734 – 1'907	20'812 – 22'878	
5	E	4.5	122.0	2'409	28'905	
40	A-E		4'066	82'418	989'012	244
30	Einstellplätze		135	4'050	48'600	
0	Aussenabstellplätze			0		
TOTAL Nettomiete				**86'468**	**1'037'612**	

Berechnung Bruttorendite

in Franken

	Fläche m²	Fr. pro m²	Fr.	Bruttorendite in %
Grundstücksfläche	6'990	650	4'543'500	
Baukosten BKP 1– 8	KV Architekten vom 19.03.2021		19'960'000	
Total Anlagekosten BKP 0 – 8			24'503'500	
Nettomietertrag p.a.			1'037'612	
Bruttorendite				**4.23%**

Ergebnis

Bei Anlagekosten von 24'503'500 Franken (inkl. Grundstück) und jährlichen Nettomietzinseinnahmen von rund 1'037'000 Franken kann mit einer guten Bruttorendite von 4.23 % gerechnet werden. Da es sich bei diesem Bauvorhaben um eine langfristige Investition handelt und nicht nur die momentane Gewinnmaximierung zählt, sind auch langfristige Entwicklungen zu

berücksichtigen und der sozialen Nachhaltigkeit das notwendige Augenmerk zu schenken. Mit der zu erwartenden Bruttorendite von 4.23 % investiert die Ortsbürgergemeinde auch auf dem Baufeld 6 in ein zukunftsfähiges Objekt, das eine langfristig gute Ertragslage erwarten lässt.

8. Immobilienmarkt / Vermarktung / Erstvermietung

Die Nachfrage nach Wohnungen auf dem Stadtgebiet Aarau ist nach wie vor gross. Die Wohnungen auf dem Baufeld 2 waren bis zur Fertigstellung grösstenteils vermietet. Die Wohnungen auf dem Baufeld 8 (Bauherrschaft Fortimo) waren ebenfalls schnell vermietet. Auch wenn sich die Mietzinse eher im oberen mittleren Bereich bewegen, ist der Stadtrat überzeugt, dass die Nachfrage nach solchen Wohnungen an diesem Ort gross ist.

Wie bereits beim Baufeld 2 soll die Erstvermietung verwaltungsintern durchgeführt werden. Die Abteilung Ortsbürgergut und Mietliegenschaften ist prädestiniert dafür und verfügt über das nötige Knowhow. Für die Erstvermietung wird ein Betrag von 50'000 Franken in den Kredit aufgenommen. Dieser Betrag deckt die zusätzlichen Kosten, die mit einer Erstvermietung anfallen wie Erstellen von Homepage, Visualisierungen und Dokumentationen, Insertionen usw.

9. Baukredit

Der Baukredit für den Bau der fünf Mehrfamilienhäuser mit 40 Wohnungen und Einstellhalle inkl. Erstvermietung setzt sich wie folgt zusammen:

in Franken

BKP	Arbeitsgattung	inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	187'000
2	Gebäude	17'419'000
4	Umgebung	685'000
5	Baunebenkosten	286'000
8	Reserve	323'000
	Erstvermietung (Visualisierung, Homepage, Dokumentationen, Insertionen)	50'000
	Total Baukredit	**18'950'000**[4]

Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand Oktober 2020

10. Finanzierung / Finanzplanung

Die Investition in das Baufeld 6 ist im Finanzplan eingestellt. Die Abrechnung des Projektierungskredits von 1'200'000 Franken wird voraussichtlich der Ortsbürgergemeindeversammlung vom November 2021 vorgelegt. Der aktuelle Kostenvoranschlag, inkl. Projektierungskosten weist Baukosten von 19'960'000 Franken auf, zuzüglich 50'000 Franken für die Erstvermietung.

[4] Kostengenauigkeit +/– 10 %

Der Grossteil der Baukosten fällt voraussichtlich in den Jahren 2022 und 2023 an (Baubeginn Frühling 2022, Bezug Frühling 2024). Somit kann ab 2024 mit einem Ertrag gerechnet werden.

Bereits in der Botschaft zum Baukredit für das Baufeld 2 wurde die Investition in das Baufeld 6 bei der Betrachtung der finanziellen Situation der Ortsbürgergemeinde mitberücksichtigt. Entgegen der damaligen Annahme konnte die Bautätigkeit auf dem Baufeld 2 Aarenau ganz aus Eigenmitteln finanziert werden.

Im Jahr 2022 wird mit einem Finanzierungsfehlbetrag von 8 Mio. Franken gerechnet. Diesen Betrag muss die Ortsbürgergemeinde entweder selber am Kapitalmarkt oder via Kontokorrent bei der Einwohnergemeinde beschaffen und anschliessend verzinsen. Im Jahr 2023 beträgt der Finanzierungsfehlbetrag 20 Mio. Franken. Diesem steht ein Finanzvermögen von rund 160 Mio. Franken gegenüber. Das entspricht einer Verschuldung (bezogen auf das Finanzvermögen) von 12.5 %, was als sehr tief einzustufen ist.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass mit den noch freien Baufeldern 5 und 7 weiterer finanzieller Spielraum für die Zukunft vorhanden ist. Das Leerstandrisiko kann als gering eingestuft werden, verlief doch die Vermietung der Wohnungen auf dem Baufeld 2 sehr erfolgreich und besser als erwartet und budgetiert.

11. Ausstellung der Pläne im Rathaus

Während der Aktenauflagefrist vom 28. Mai bis 14. Juni 2021 werden die Pläne für die Wohnüberbauung des Baufelds 6 in der Aarenau im Rathaus öffentlich ausgestellt.

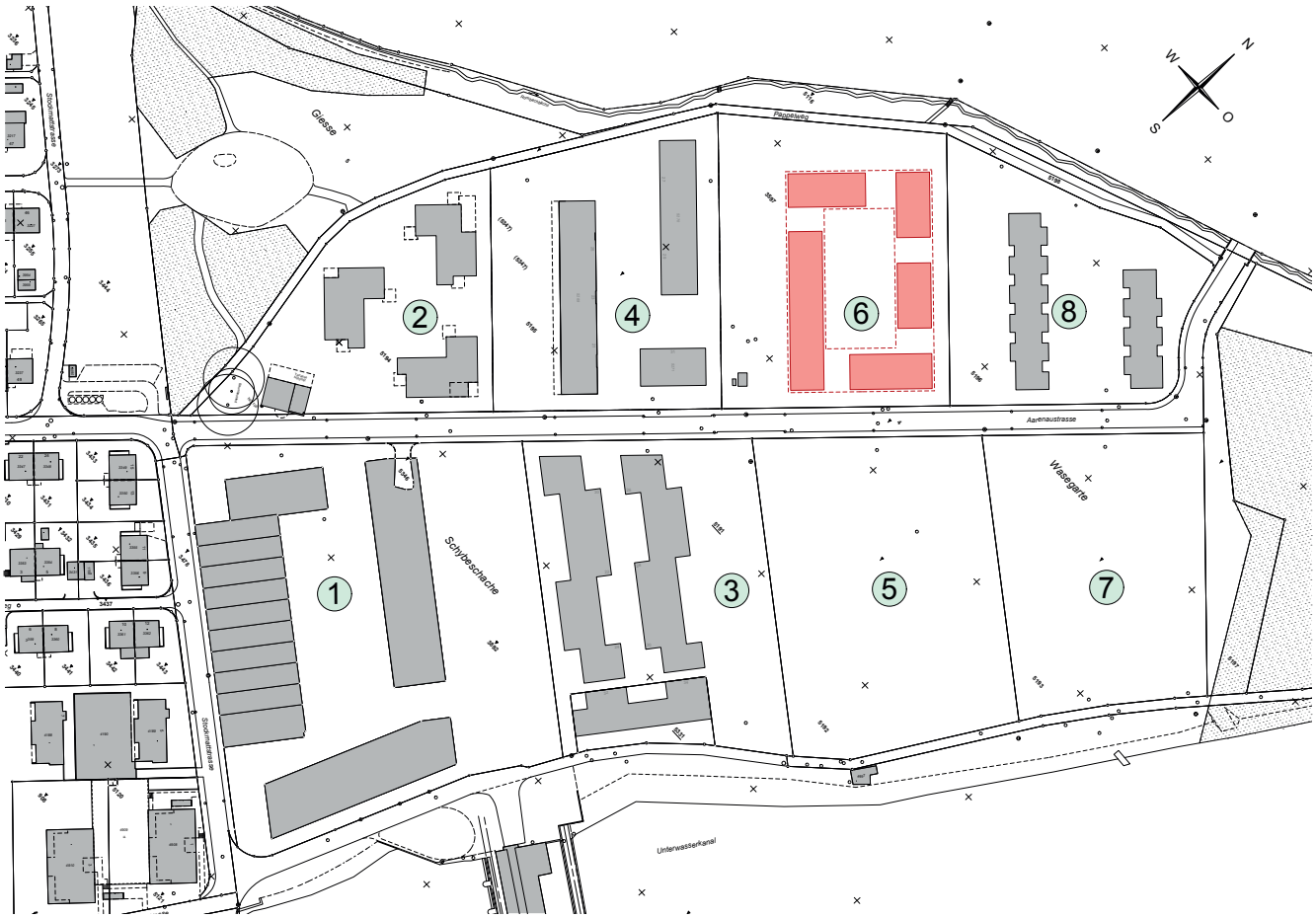
12. Termine

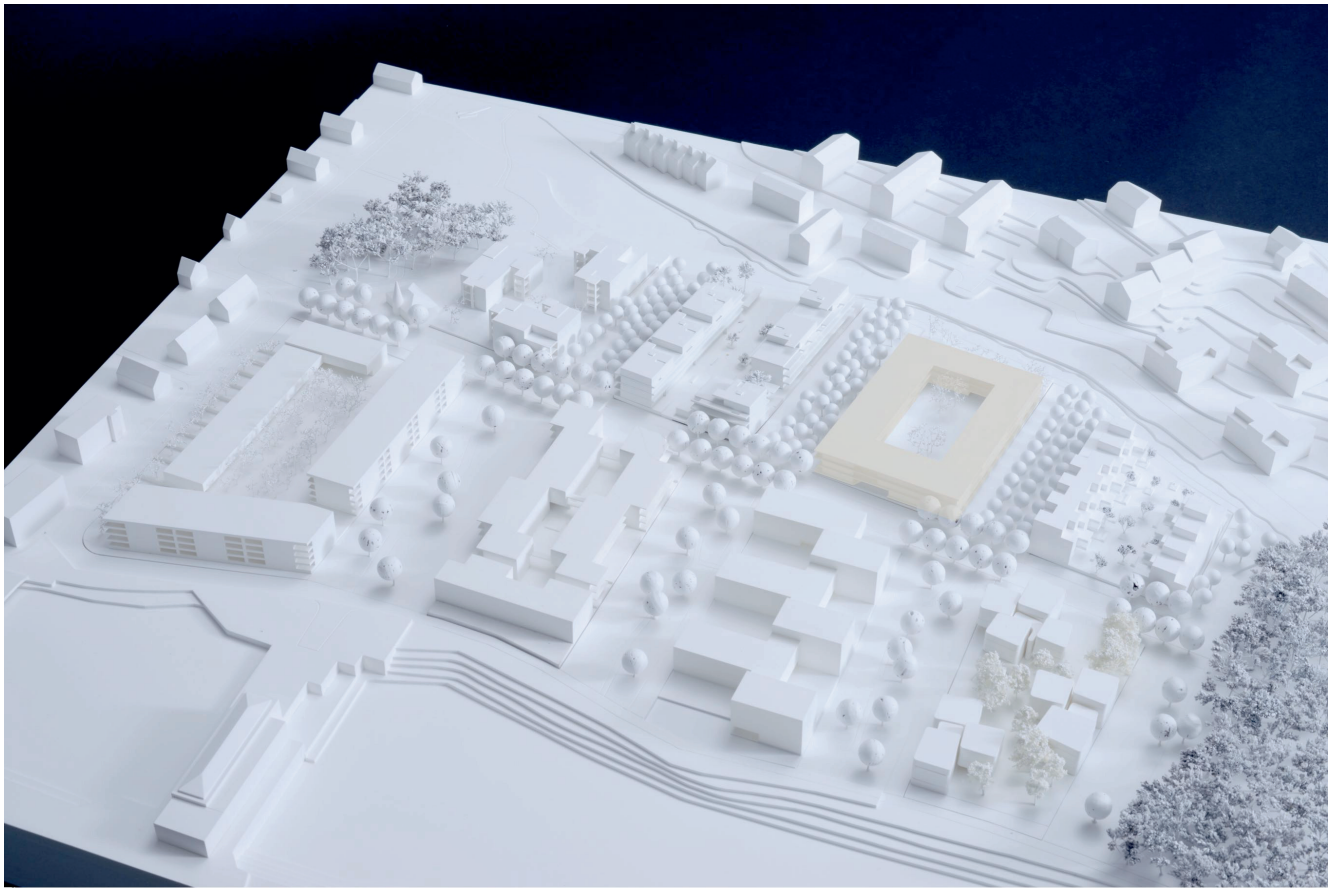
Baugesuch	29. Januar 2021
Baubewilligung	2./3. Quartal 2021
Ausstellung Bauprojekt im Rathaus	28. Mai – 14. Juni 2021
Baukredit Ortsbürgergemeindeversammlung	14. Juni 2021
Ausschreibung und Ausführungsplanung	ab August 2021
Spatenstich und Baubeginn	2. Quartal 2022
Übergabe / Bezug	2. Quartal 2024

Antrag

Für den Bau einer Wohnüberbauung auf dem Baufeld 6 in der Aarenau, basierend auf dem Bauprojekt des Architekturbüros Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau, wird ein Baukredit von 18’950’000 Franken inkl. MWST (zuzüglich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten, Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand Oktober 2020) bewilligt und der Stadtrat zur allenfalls nötigen Darlehensaufnahme ermächtigt.

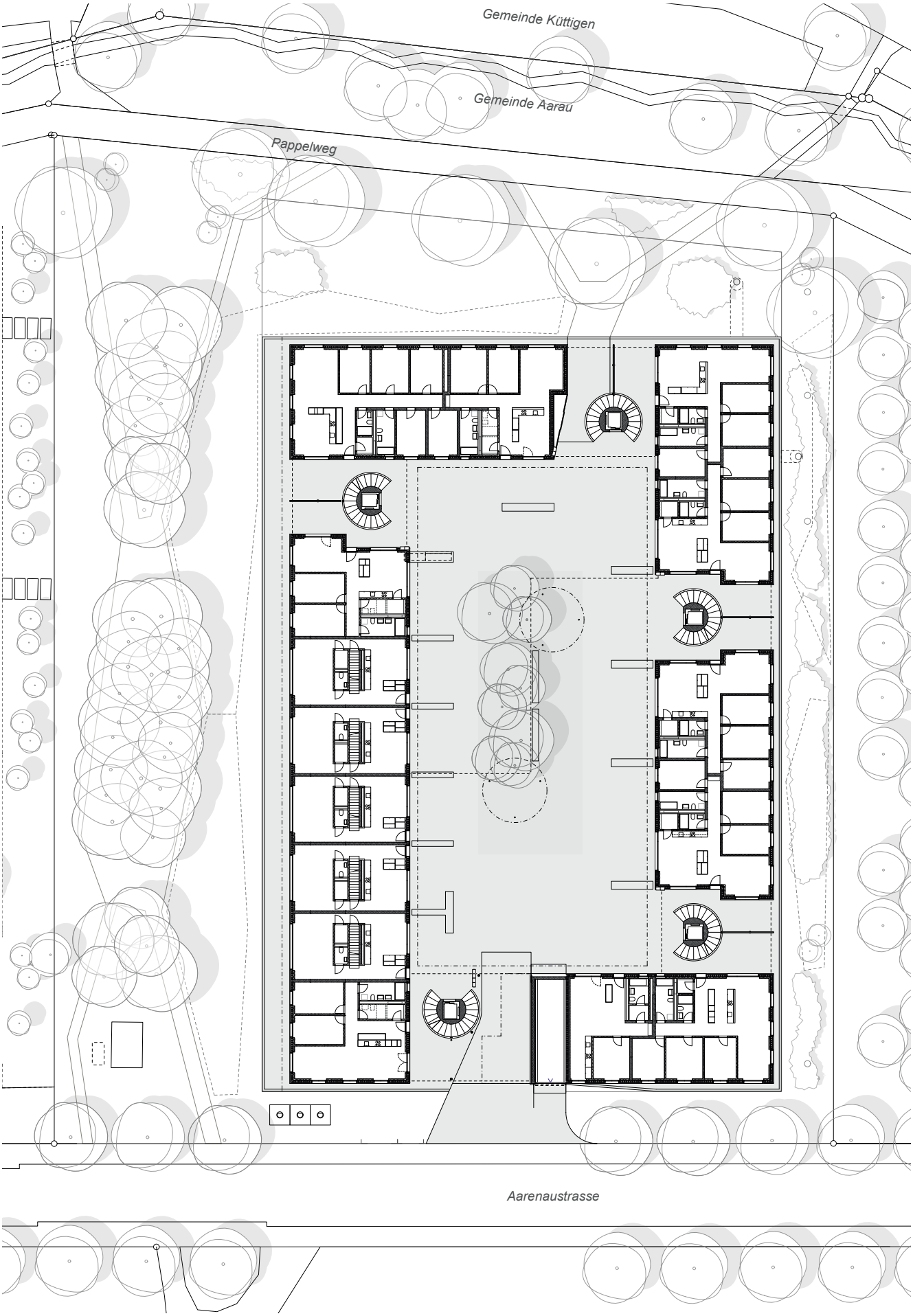
Anhang





Situation / Modell

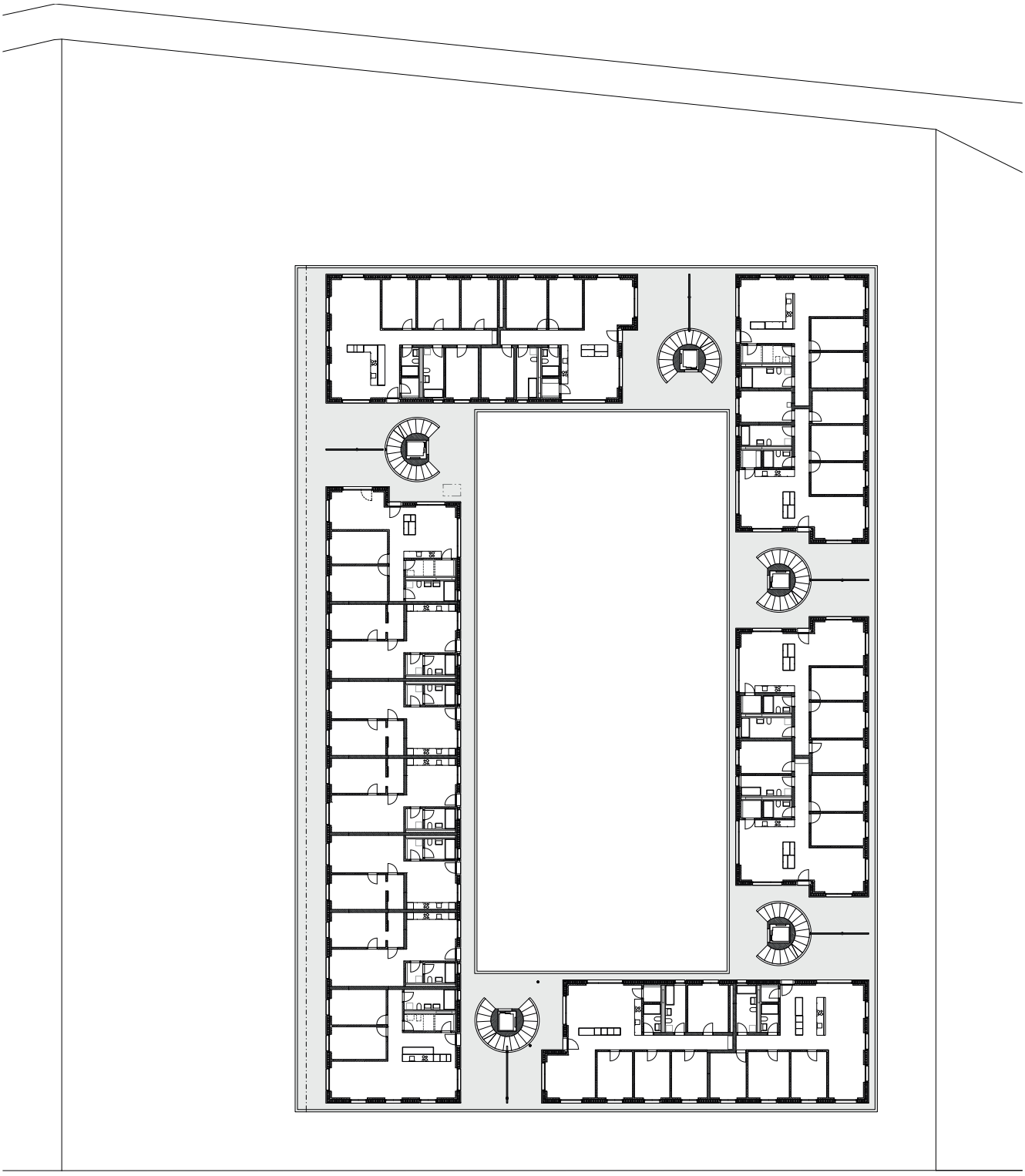
KIM STREBEL ARCHITEKTEN



Erdgeschoss 1 : 500

0 5 10 20 m

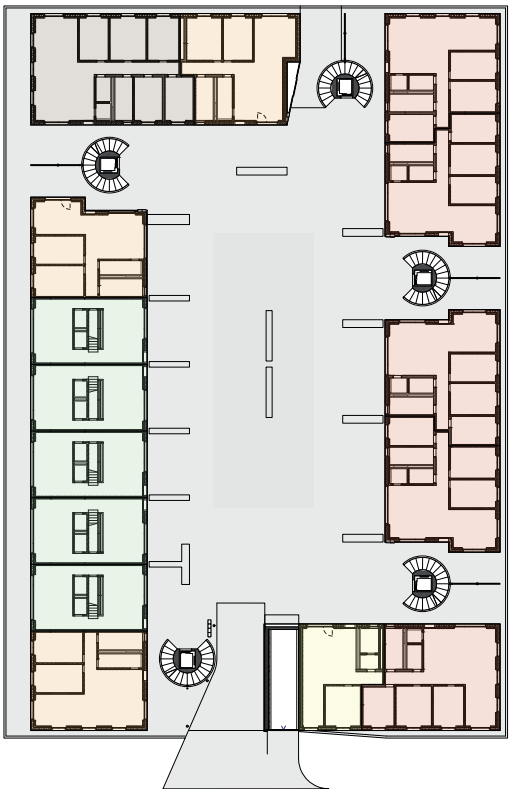
KIM STREBEL ARCHITEKTEN



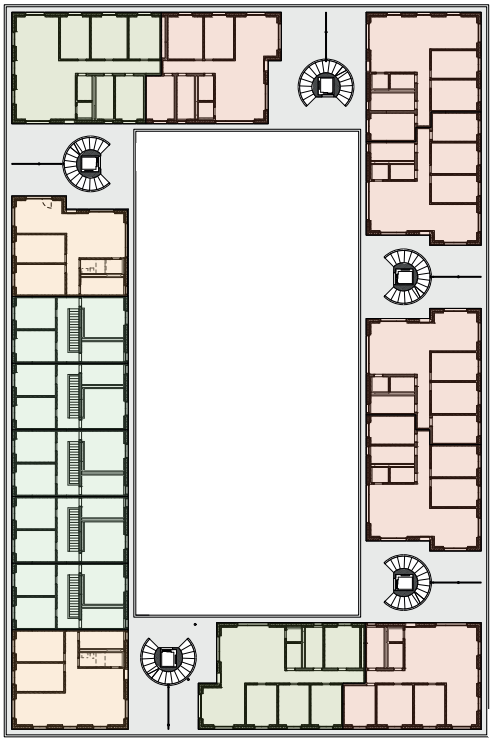
2. Obergeschoss 1 : 500

0 5 10 20 m

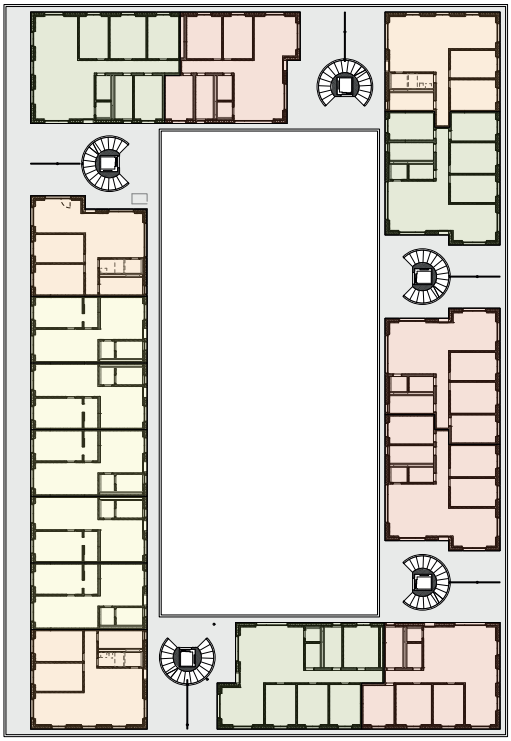
KIM STREBEL ARCHITEKTEN



EG



1. OG



2. OG

- 2.5 Zi-Whg
- 3.5 Zi-Whg
- 4.5 Zi-Whg
- 4.5 Zi- Reihenhaus
- 5.5 Zi-Whg
- 6.5 Zi-Whg

Wohnungsspiegel

Traktandum 8

Festlegung der Anzahl Mitglieder der Ortsbürgerfinanzkommission für die Amtsdauer 2022–2025

Gemäss § 12 Abs. 1 des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden (Ortsbürgergemeindegesetz, OBGG) besteht die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde aus wenigstens drei Mitgliedern. Die Ortsbürgergemeindeversammlung bestimmt jeweils für eine Amtsdauer im Voraus die Zahl der Mitglieder.

Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde zählt in der laufenden Amtsperiode sieben Mitglieder. Aus Sicht des Stadtrats besteht kein Grund, die Mitgliederzahl im Hinblick auf die neue Amtsperiode zu ändern.

Die Wahl der Mitglieder der Ortsbürgerfinanzkommission für die Amtsdauer 2022–2025 wird an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 15. November 2021 erfolgen.

Antrag

Die Zahl der Mitglieder der Ortsbürgerfinanzkommission für die Amtsdauer 2022–2025 wird auf sieben festgesetzt.

Veranstaltungen

Ortsbürgergemeinde Aarau 2021

Wasserung Kajak von Roman Signer
Donnerstag, 3. Juni 2021, 17.00 Uhr

Ortsbürgerlicher Waldumgang
Samstag, 11. September 2021, 13.30 Uhr

Vernissage Aarauer Neujahrsblätter 2022
Donnerstag, 11. November 2021, 18.00 Uhr

Ortsbürgergemeindeversammlung
Montag, 15. November 2021, 19.00 Uhr, Kultur- und Kongresshaus

Forum Schlossplatz

Donnerstag, 10. Juni 2021
Vernissage Festival cirqu' zu Gast im Forum Schlossplatz mit dem Künstler Julian Vogel

Freitag, 25. Juni 2021
Vernissage Werkschau Gästeatelier Krone Aarau

Freitag, 3. September 2021
Vernissage Ausstellung «my home ist my castle – Das Private als Schutzraum»

Ausstellung «my home is my castle – Das Private als Schutzraum?»
Sogenannte 'Homestories' sind aktueller denn je: Wir sind aktuell viel zuhause und so wenig unterwegs wie nie zuvor. Das Zuhause galt lange als *der* Schutzraum unserer Gesellschaft – doch Privatsphäre existiert nur so lange, wie wir sie verteidigen.

Als Kooperation des Forum Schlossplatz und der Kunstsammlung der Stadt Aarau verknüpft «my home is my castle» das Interieur als klassisches Motiv der Kunst mit aktuellen gesellschaftlichen Fragestellungen. Dazu werden raumgreifende Werke zeitgenössischer Künstlerinnen und Künstler mit einer Auswahl aus der städtischen Sammlung kombiniert. Die Räume des Haus zum Schlossgartens verwandeln sich in vielseitige Interieurs, welche die ambivalente Kostbarkeit unseres Daheims formulieren und so ein Fragezeichen hinter die im Volksmund so geläufige Redewendung setzen. Das passende Rahmenprogramm lädt zu Fernsehabenden, Sofalesungen und Hausführungen ein.

Konzertreihe «duoplus: Musik am Mittag»
Seit zwanzig Jahren treten Peter Schärli, Trompete, und Sylwia Zytynska, Vibraphon, gemeinsam in unterschiedlichsten Formationen auf. Mit der Reihe «duoplus» bespielen sie in verschiedenen Formen die Räume des Forum Schlossplatz. Noch bis zum November 2021 laden sie monatlich einen Gast zu einem Konzert ein. Mit der Musik reagiert duoplus auf den Ort und sucht den Austausch mit dem Publikum.

Donnerstag, 24. Juni 2021, 12.15 – 13.30 Uhr (zu Gast ist Co Streiff)
Donnerstag, 23. September 2021, 12.15 – 13.30 Uhr (zu Gast ist Saadet Türköz)
Donnerstag, 28. Oktober 2021, 12.15 – 13.30 Uhr (zu Gast ist Jean-Jacques Pedretti)
Donnerstag, 18. November 2021, 12.15 – 13.30 Uhr (zu Gast ist Dominique Girod)

Ortsbürgergemeinde Aarau
Rathausgasse 1 . 5000 Aarau
T 062 836 05 79 . E ortsbuergergemeinde@aarau.ch
www.aarau.ch
www.forst-aarau.ch
www.roggenhausen.ch
www.forumschlossplatz.ch