



Aarau, 25. April 2022
GV 2022 – 2025 / 33

Botschaft an den Einwohnerrat

Mühlemattstrasse 69-73, Mühlematthof, Parz. 3114, Kauf durch die Stadt Aarau von Hassim AG

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der vorliegenden Botschaft beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat den Kauf der Liegenschaft "Mühlematthof".

1. Ausgangslage

Die an die Aare grenzenden Parzellen Nrn. 120 und 3621 sowie die Parzellen Nrn. 5057 und 2893 entlang des Aareufers (Philosophenweg) befinden sich im Eigentum der Stadt Aarau.

Dazwischen liegt die Parzelle Nr. 3114, deren Eigentümerin die Firma Hassim AG, Kasinostrasse 19, Aarau, ist.

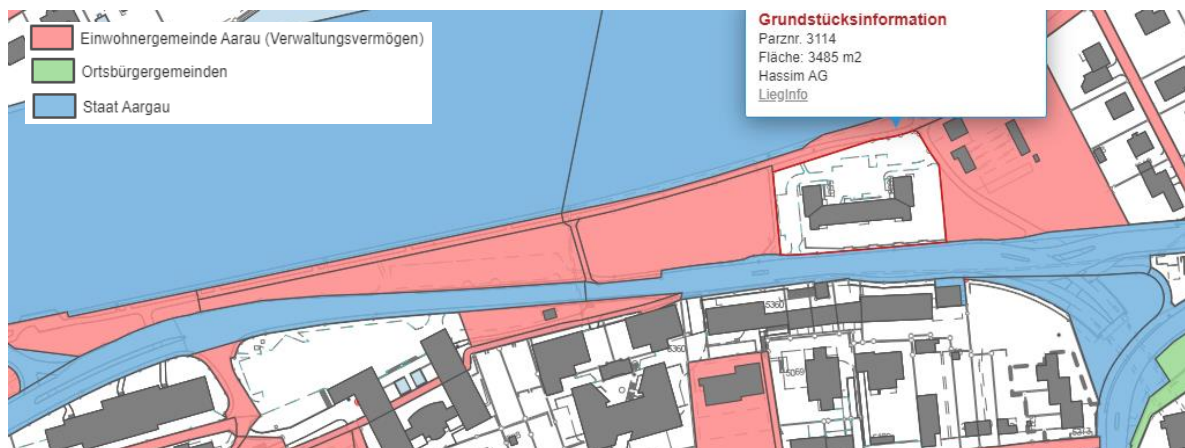


Abbildung 1: GIS-Ausschnitt Mühlemattstrasse, Eigentumsverhältnisse

2. Entwicklungsperspektiven Aareufer Süd – Teil Ost

Dem Aareufer Süd – Teil Ost kommt mit seiner zentralen Lage am Fusse der historischen Altstadt von Aarau eine besondere Bedeutung als wertvoller öffentlicher Raum mit hoher Nutzungsintensität zu. Das Aareufer ist Raum für Erholungssuchende, Treffpunkt und Ausflugsziel. Gleichzeitig bietet es Raum für Natur, (Gast-)Wirtschaft und Sport. Das grosse Interesse an diesem begrenzten Raum zeigt sich auch in verschiedenen politischen Vor-



stössen wie z.B. der Motion Aarebadi (Aktenauflage 1), dem Postulat Buvetten (Aktenauflage 2) oder der Petitio Unterschriftensammlung IG Gemeinschaftszentrum (Aktenauflage 3).

Der Bereich zwischen Kettenbrücke und Kraftwerk Rüchlig weist Sanierungsbedarf auf. Ein entsprechendes Projekt wurde 2014 durch die Bevölkerung abgelehnt. Nun soll ein neuer Anlauf für die Sanierung genommen werden: 2021 beauftragte das Stadtbauamt eine Machbarkeitsstudie (Aktenauflage 4), welche aufzeigt, wie das Aareufer Süd, Teil Ost aufgewertet werden kann. Die weitere Planung erfolgt im laufenden Jahr unter Einbezug der Bevölkerung. Mit dem Budget 2022 wurde ein Betrag von 150'000 Franken für die Ausarbeitung des Vorprojekts beschlossen.

Eine attraktive Gestaltung mit diversen Bereichen für Erholungs- und Freizeitaktivitäten und unter Beachtung von Klimaanpassung und Biodiversität entspricht dem Ziel einer massvollen Weiterentwicklung von Freiräumen in Aarau und erfüllt damit die Vorgaben gemäss dem

Legislaturziel 6

Die Stadt ist ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität und setzt sich für eine massvolle Weiterentwicklung der Siedlungs- und Freiräume ein.

Die Liegenschaft der Hassim AG liegt mitten in diesem Uferraum. Eine Öffnung der Liegenschaft im Bereich Aussenraum und Erdgeschoss würde für die Bevölkerung einen grossen Mehrwert ergeben und den Uferraum aufwerten.

3. Sanierung der Kantonsstrasse (Mühlemattstrasse) und Verlegung / Separierung Veloweg und Fussgängerweg

Der Freiraum entlang der Aare soll aufgewertet und in diesem Zusammenhang auch die Mühlemattstrasse durch den Kanton (in Zusammenarbeit mit der Stadt) neugestaltet werden. Der heute gemischt genutzte Fussgänger- und Veloweg entlang der Aare, der aus Platzgründen direkt am Ufer nicht ohne grössere Enteignungen verbreitert werden kann, soll vom Veloverkehr befreit werden, welcher zukünftig entlang der Mühlemattstrasse auf einem separaten, vom MIV getrennten Radweg verlaufen soll. Dies führt dazu, dass früher oder später – würde die Liegenschaft in privater Hand bleiben – ein Landabtretungs- bzw. Enteignungsverfahren durchgeführt werden müsste, welches die Realisierung des Velowegs deutlich erschwert.

Legislaturziel 7

Die Stadt schafft Voraussetzungen für eine nachhaltige und stadtverträgliche Mobilität.

Es bestehen zahlreiche Herausforderungen an Fuss- und Veloverkehr sowie dem motorisierten Individualverkehr (MIV) entlang der Mühlemattstrasse sowie auf dem Philosophenweg, welche mit den Legislaturzielen der Stadt in Einklang zu bringen sind.

Der Kauf der Liegenschaft vereinfacht ein späteres Landabtretungsverfahren für die Aufwertung der Mühlemattstrasse, die mögliche Realisierung einer neuen Veloführung und



dem vorgesehenen grosszügigen Trottoir. Nur so können MIV, Fuss- und Veloverkehr entflechtet werden.

4. Arrondierung des Aareufers

Zur Arrondierung und Weiterentwicklung des Aareufers Süd, Teil Ost, beschloss der Stadtrat am 14. Juni 2021, der Hassim AG das Kaufinteresse seitens Stadt für deren Liegenschaft mitzuteilen, dies vorbehältlich der Zustimmung durch den Einwohnerrat.

In Bezug auf die städtische Immobilienstrategie ist für das vorliegende Geschäft folgender Leitsatz relevant (Immobilienstrategie der Stadt Aarau, 15. Mai 2017, S. 9):

"Die Stadt betreibt eine aktive Immobilien- und Landpolitik mit dem Ziel, den Wohn- und Wirtschaftsstandort Aarau zu stärken beziehungsweise zu fördern. Sie erwirbt Grundstücke und Areale, wenn dies aus Entwicklungs-, Arrondierungs- oder städtebaulicher Sicht strategisch sinnvoll ist."

Aus Sicht des Stadtrats ist die Parzelle Nr. 3114 von strategischer Bedeutung für die Stadt Aarau. Der dritte Leitsatz aus der Immobilienstrategie ist daher gegeben.

Folgende Vorteile sind mit dem Kauf dieser Liegenschaft verbunden:

- Arrondierung des letzten privaten Grundstücks entlang der Uferzone im Perimeter Aareufer Süd, Teil Ost
- Verbesserung der Aareufererschliessung für Fussgänger
- Einfachere Abwicklung der Sanierung Kantonsstrasse mit Verlegung Fahrradweg zur Mühlemattstrasse
- Optimale Voraussetzung zur Entwicklung des Aareufers Süd, Teil Ost, mit massgeblicher Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Sicherheit für die bestehende Mieterschaft, eine faire und weitsichtige Wohnraumerspektive zu erhalten (keine kurzfristige Wohnungskündigung)

Der Kauf der Liegenschaft verhindert ein kompliziertes Landabtretungs- oder Enteignungsverfahren für die Aufwertung der Mühlemattstrasse, die mögliche Realisierung einer neuen Fahrradwegführung und des vorgesehenen grosszügigen Trottoirs. Nur so können MIV, Fuss- und Fahrradverkehr entflechtet werden.

5. Angebotspreis Stadt an Hassim AG

Bei der Bewertung von Handlungsalternativen sind auch zukünftige Handlungsoptionen, sogenannte "real options" wertrelevant. Die reine Verkehrswertschätzung gibt einen Anhaltspunkt für den Wert der Liegenschaft. Dies aufgrund von neutral betrachteter Lagebeurteilung und Standortqualität. Der Mehrwert, der sich aus den oben aufgeführten Best-Owner Kriterien für die Stadt ergibt, ist nur schwer monetär auszudrücken.

Im Auftrag der Stadt Aarau wurde ein Immobilienschätzer aus Aarau beauftragt, eine Verkehrswertschätzung abzugeben. Diese wurde auf 5.55 Mio. Franken geschätzt. Auf eine



Due Diligence Bewertung wie beim Kauf der Liegenschaft "Auf Walthersburg" wurde verzichtet. Mit einer weiteren Schätzung wurde beurteilt, welchen Preis ein Investor bieten könnte, der die bestehenden Gebäude abbrechen und einen Neubau mit voller Ausnützung der Parzelle erstellen würde. Dieser Wert wurde auf 7.95 Mio. Franken geschätzt.

Die Preisvorstellung der Hassim AG lag bei 7.1 Mio. Franken. Die Hassim AG hat eine eigene Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben, welche diesen Preis ergab. Dabei wurde insbesondere davon ausgegangen, dass die Wohnungen an die Marktmieten angepasst werden. Bei der Verkehrswertschätzung durch die Stadt wurde statisch von den heute erzielten Mieterträgen ausgegangen. Das Ziel der Stadt ist es, den günstigen Wohnraum im Mühlematthof beizubehalten. Es sind keine wertvermehrenden Investitionen geplant, damit langfristig die Entwicklung des Aareufers seine Priorität behält.

Nach mehreren Verhandlungsgesprächen unterbreitete der Stadtrat der Eigentümerschaft für das Grundstück Parzelle 3114 schliesslich ein Angebot in der Höhe von 6.95 Mio. Franken, zzgl. Grundbuch- und Notariatskosten zu Lasten der Käuferschaft.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Kaufvertrag (Anhang 1) zum Kauf der Liegenschaft Mühlematthof, Parz. 3114, zum Preis von 6.95 Mio. Franken, zuzüglich der Notariatskosten und Grundbuchgebühren zu Lasten der Einwohnergemeinde Aarau wird genehmigt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Anhang:

1. Kaufvertrag Parz. 3114 vom 11. Mai 2022

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Anfrage betreffend Bürgermotion Aarebadi
2. Postulat Silvano Ammann (FDP), Buvetten für Aarau, 03.06.2020
3. Petitio, IG Gemeinschaftszentrum; Petition: Ein GZ für das Quartier Scheibenschachen-Aarenau
4. Studie Aareufer Süd, Teil Ost, Aarau