



Aarau, 12. September 2022
GV 2022 – 2025 / 17

Botschaft an den Einwohnerrat

Motion Nutzungsneutrale städtische Liegenschaften

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Motionsbegehren

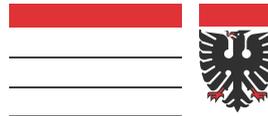
Am 22. Februar 2022 reichte Einwohnerrat Pascal Benz die Motion "Nutzungsneutrale städtische Liegenschaften" (Aktenbeilage 1) mit folgendem Antrag ein:

Sanierungen und Neubauten von städtischen Liegenschaften sollen nutzungsneutral/flexibel umgesetzt werden, sofern dies mit den gesetzlichen Auflagen vereinbar ist.

2. Stellungnahme des Stadtrates zum Antrag

Der Stadtrat teilt die Feststellung, dass es aufgrund des ständigen und raschen Wandels bei Wohn- und Arbeitsformen zunehmend schwieriger wird, den zukünftigen Bedarf an Wohn- und Büroimmobilien auf dem Immobilienmarkt abzuschätzen. Eine möglichst flexible Bauweise zu erreichen ist für die Stadt ein Ziel, welches durch die Stadtverwaltung im Rahmen der Umsetzung der LUP-Massnahme "Definition von Baustandards für städtische Liegenschaften", bereits in Erarbeitung ist. Dabei ist das Thema Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung. Dies insbesondere daher, da bestehende Normen und Richtlinien aus der Immobilienbranche, Strategiepapiere, wie auch städtische Reglemente und Richtlinien, sich auf das Nachhaltigkeits-Dreieck (Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft) stützen. Die Baustandards werden im Sinne von übergeordneten **Leitplanken zu nachhaltigen Bau- und Betriebsstandards für Gebäude der Stadt Aarau** definiert. Das Thema "nutzungsneutrale" bzw. flexible Bauweise ist dabei ein Bestandteil, welcher innerhalb dieser Leitplanken und Standards abgedeckt wird.

Es sollte jedoch vermieden werden, von einer nutzungsneutralen Bauweise zu sprechen. Dies kann irreführend sein. Damit gebaut werden kann, muss für die architektonische Umsetzbarkeit eine spezifische Nutzung gegeben sein. Ansonsten gibt es keinen Grund zu bauen, da kein Bedürfnis besteht. Die Architekten können aber zusätzlich von der Bauherrschaft beauftragt werden, das Gebäude möglichst **nutzungsflexibel** zu gestalten. Dies bezieht sich dann in der Regel auf den Grundausbau – also wie sind beispielsweise die Tragstruktur des Gebäudes und die Leitungen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) im Gebäude organisiert. Besser wäre also, von einer **nutzungsflexiblen** Bauweise zu sprechen.



Der Motionstext folgert, dass aufgrund einer nutzungsneutralen (nutzungsflexiblen!) Bauweise, die "Vermeidung kostspieliger Sanierungen" oder "Abbrüche nicht mehr vermittelbarer Liegenschaften" erreicht werden kann. Der Stadtrat sieht hier jedoch keinen direkten Zusammenhang.

Pascal Benz nimmt im Motionstext dabei konkret Bezug auf die Sanierung der Liegenschaft Heinerich-Wirri-Strasse 3. Es sei hierbei anzumerken, dass bei der Sanierung der Liegenschaft HWS3 insbesondere darauf geachtet wurde, dass das Gebäude zukünftig Mehrmieterfähig ist. Die gesamte Haustechnik, der Brandschutz und die Zutrittskontrolle waren in der Nutzung durch die Gastro Social nur auf einen einzigen Nutzer ausgelegt. Heute kann das Gebäude, dank der getätigten Investitionen, von unterschiedlichen Nutzerschaften belegt werden (Stadtverwaltungseinheiten, Kita, Geschäftsstelle der Kreisschule Aarau-Buchs).

Ob Arbeiten und Wohnen unter einem Dach vereint werden kann, ist in erster Linie nicht Abhängig von der Nutzungsflexibilität in der Bauweise der Gebäude, sondern von der Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzone, in welcher sich eine Liegenschaft befindet (Zonen mit gemischter Nutzung gemäss BNO ist Grundbedingung).

3. Fazit

Dem Stadtrat ist eine nachhaltige Entwicklung im Baubereich ein grosses Anliegen. Daher werden auch für Gebäude der Stadt Aarau konkrete Leitplanken zu nachhaltigen Bau- und Betriebsstandards definiert, im Sinne der im Motionstext erwähnten Richtlinie Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften des Kantons Aargau.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Die Motion "Nutzungsneutrale städtische Liegenschaften" wird überwiesen.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber