ORTSBÜRGER
GEMEINDE AARAU

EINLADUNG ZUR ORTSBÜRGERGEMEINDE-VERSAMMLUNG

Montag, 14. November 2022,
19 Uhr

Kultur- und Kongresshaus,
Saal 1

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

Traktanden

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Juni 2022
2. Bürgeraufnahmegesuche
3. Budget 2023
4. Investitionskredit für punktuelle Sanierungsmassnahmen am Pachtgut Wohnhaus Binzenhof
5. Wohnzeile D Telli (Neuenburgerstrasse 7–12); Projektierungskredit für die Teilsanierung (Liftersatz, Brandschutz, Erdbebensicherheit, Fensterersatz)
6. Kreditabrechnung Aarenau, Rückbau Pappelweg 18 und 20
7. Kreditabrechnung Sanierung Fassade, Fenster und Jalousieläden Liegenschaft Villa Blumenhalde
8. Verschiedenes und Umfrage

Nach der Versammlung wird ein Apéro offeriert. Zudem erhalten alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer ein Exemplar der Aarauer Neujahrsblätter 2023.

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme an der Ortsbürgergemeindeversammlung.

Aarau, im September 2022

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Besondere Hinweise

- **Das Zustellcouvert der Verhandlungsunterlagen gilt als Zutritts- und Stimmrechtsausweis.**

- Die Akten zu den einzelnen Gemeindeversammlungsgeschäften können beim Stadtbüro im städtischen Rathaus vom **27. Oktober bis 14. November 2022** während der üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag, 08.00–11.30 Uhr und 13.30–17.00 Uhr) eingesehen werden.

- 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 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 beziehungsweise eingetragener Partner, seine Eltern sowie seine Kinder mit ihren Ehegatten beziehungsweise eingetragenen Partnern 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 selber 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 13. Juni 2022

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 Tel. 062 836 05 13 oder kanzlei@aarau.ch.

Antrag

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 wird genehmigt.

Traktandum 2

Bürgeraufnahmegesuche

Die Ortsbürgergemeindeversammlung kann Gemeindebürger 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 **Tanner, Kristin** Sandra, geb. 1966, von Aarau AG und Eriswil BE, wohnhaft in 5000 Aarau, Veronikaweg 10. Unentgeltliche Aufnahme.

2 **Widmer, Mark** Leon, geb. 1995, von Aarau AG und Sarmenstorf AG, wohnhaft in 5000 Aarau, Rohrerstrasse 29. Unentgeltliche Aufnahme.

3 **Wyss, Martin,** geb. 1985, von Aarau AG, Laupersdorf SO und Kappel SO, wohnhaft in 5000 Aarau, Pelzgasse 24. Gebühr 200 Franken.

4 **Zimmermann, Benjamin** Jonas, geb. 1997, von Aarau AG und Lupfig AG, wohnhaft in 5000 Aarau, Sengelbachweg 7. Unentgeltliche Aufnahme.

Antrag

Die unter Ziffer 1 bis 4 aufgeführten Einbürgerungsgesuche werden genehmigt.

Traktandum 3

Budget 2023

1. Einleitung

Im vorliegenden Budget 2023 werden im Zahlenteil die Summen der Dienststellen abgebildet. Detailinformationen zum Budget 2023 sowie entsprechende Budgetunterlagen können in der Aktenauflage eingesehen werden.

Ein Budgetauszug mit den Einzelkonten kann telefonisch oder per Mail beim Sekretariat der Ortsbürgergemeinde (T 062 836 05 79 / M ortsbuergergemeinde@aarau.ch) bestellt werden.

Das vorliegende Budget wurde nach den Vorschriften von HRM2 erstellt. Es wird in den tabellarischen Darstellungen dem Budget 2022 sowie der Rechnung 2021 gegenübergestellt.

2. Dreistufiger Erfolgsausweis

2.1 Dreistufiger Erfolgsausweis der Ortsbürgergemeinde

in Franken

ERFOLGSRECHNUNG		Budget 2023	Budget 2022	Rechnung 2021
Betrieblicher Aufwand				
30	Personalaufwand	38’000	36’800	12’974.10
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	634’600	834’000	486’543.46
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	298’100	310’200	310’200.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	800’000	800’000	800’000.00
36	Transferaufwand (inkl. Personalaufwand)	1’907’700	1’873’900	1’821’866.60
37	Durchlaufende Beiträge	0	0	0.00
	Total Betrieblicher Aufwand	**3’678’400**	**3’854’900**	**3’431’584.16**
Betrieblicher Ertrag				
40	Fiskalertrag	0	0	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0	0	0.00
42	Entgelte	154’800	115’340	126’028.59
43	Verschiedene Erträge	0	0	0.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0	0	1’102’758.45
46	Transferertrag	82’300	112’300	64’742.85
47	Durchlaufende Beiträge	0	0	0.00
	Total Betrieblicher Ertrag	**237’100**	**227’640**	**1’293’529.89**
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	**–3’441’300**	**–3’627’260**	**–2’138’054.27**
34	Finanzaufwand	964’400	1’251’700	2’453’017.68
44	Finanzertrag	4’926’000	5’083’960	4’878’267.01
	Ergebnis aus Finanzierung	**3’961’600**	**3’832’260**	**2’425’249.33**
	Operatives Ergebnis	**520’300**	**205’000**	**287’195.06**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	**0**	**0**	**0.00**
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung		**520’300**	**205’000**	**287’195.06**

(+ = Ertragsüberschuss / – = Aufwandüberschuss)

2.2 Kommentar zum Dreistufigen Erfolgsausweis der Ortsbürgergemeinde

Im Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit wird ein Verlust von 3,44 Mio. Franken budgetiert. Das Ergebnis aus dem Bereich «Finanzierung» sieht demgegenüber einen Gewinn von 3,96 Mio. Franken vor. Somit ergibt sich ein operatives Ergebnis von plus 520'300 Franken. Dies entspricht auch dem Gesamtergebnis. Im Vorjahresbudget belief sich das operative Ergebnis auf 205'000 Franken.

2.3 Kommentar zu einzelnen Kostenarten

In der **betrieblichen Tätigkeit** sind alle ordentlichen Aufwendungen und Erträge der Ortsbürgergemeinde verbucht, welche nicht dem Bereich «Finanzierung» zugeordnet werden.

Mit der Einführung des neuen ERP Abacus werden im vorliegenden Budget bei den vermieteten Immobilien neu die Heiz- und Betriebskosten sowie die Akontozahlungen der Mieter für die Heiz- und Betriebskosten in der Bilanz verbucht, was mit der alten Software nicht möglich war.

Die Lohnkosten inkl. Sozialleistungen in der Höhe von 648'400 Franken, die Löhne der Projektleitung im Stadtbauamt in der Höhe von 118'800 Franken, die Verwaltungsentschädigung für die Dienstleistungen der Einwohnergemeinde und die Informatikkosten in der Höhe von 232'600 Franken sind die wesentlichen Aufwandpositionen im Transferaufwand (36). Die Lohnzahlungen erfolgen über die Einwohnergemeinde und werden periodisch der Ortsbürgergemeinde verrechnet, daher sind die Lohnkosten im Transferaufwand enthalten und nicht beim Personalaufwand. Im **Personalaufwand** (30) sind einzig Weiterbildungskosten und der übrige Personalaufwand (Personalausflug, Mitarbeiteressen, Sitzungsgelder Kommissionen, etc.) verbucht. Für das Jahr 2023 ist eine Lohnerhöhung von maximal 3,0 % budgetiert.

Der **Sach- und übrige Betriebsaufwand** (31) beansprucht 17,3 % (Vorjahr: 21,6 %) des betrieblichen Aufwands und beinhaltet Dienstleistungen und Honorare, den baulichen und betrieblichen Unterhalt der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens, Material- und Warenaufwand sowie nicht aktivierbare Anlagen wie Maschinen und Geräte, etc. Der Umsatz ist damit im Vergleich zum Vorjahr rund 200'000 Franken tiefer. Der wesentliche Grund dafür liegt darin, dass neu die Betriebs- und Nebenkosten bei den vermieteten Liegenschaften in der Bilanz geführt werden.

Die **Abschreibungen im Verwaltungsvermögen** (33) sind mit 298'100 Franken leicht tiefer als im Vorjahr (310'200, resp. 8,0 %). Im Verhältnis zum tieferen Sach- und Betriebsaufwand sind es 8 % des betrieblichen Aufwandes.

Die Einlagen in **Fonds und Spezialfinanzierungen** (35) betreffen die (alljährliche) Einlage von 600'000 Franken in den Erneuerungsfonds der Wohnzeile D, Telli und 200'000 Franken in den Erneuerungsfonds Aarenaustrasse 3 – 7 (Baufeld 2). Sie sind nominal gleich hoch wie im Vorjahr, im Verhältnis zum betrieblichen Aufwand beanspruchen diese 21,8 % (Vorjahr: 20,8 %).

Der **Transferaufwand** (36) von 1'907'700 (Vorjahr: 1'873'900) Franken beträgt 51,9 % (Vorjahr: 48,6 %) des betrieblichen Aufwandes. Der Transferaufwand beinhaltet Zahlungen an Bund, Kanton oder andere Gemeinden bzw. Gemeindeverbände oder an Dritte sowie die Lohnkosten für das Verwaltungspersonal (inkl. Projektleitung Bauherr durch das Stadtbauamt), die Mitarbeitenden im Forum Schlossplatz und im Wildpark Roggenhausen, im Rebberg sowie die Haus- und Hüttenwarte.

Der **Transferertrag** (46) beinhaltet die Entschädigungen und Beiträge von Bund, Kanton, anderen Gemeinden sowie von Dritten. Sie betragen 82'300 Franken resp. 34,7 % (Vorjahr: 49,3 %) des betrieblichen Ertrags. Die Differenz ist im Wesentlichen mit dem entfallenen Bauherrenvertretungsmandat des MEG Projektes Sanierung Einstellhalle an der Neuenburgerstrasse 7–12 zu begründen.

3. Begründungen

3.1 Stellenplan, Personalaufwand

Im Stellenplan ist das Verwaltungspersonal gemäss aktueller Organisationsstruktur für die Administration, Koordination und Führung sowie für die Bewirtschaftung und das Portfoliomanagement des Ortsbürgerguts, die Mitarbeitenden des Forums Schlossplatz und des Wildparks Roggenhausen, des Rebbergs und die Haus- und Hüttenwarte abgebildet.

3.2 Hinweise zu einzelnen Budgetpositionen

0220 Allgemeine Dienste

3090.00 Aus- und Weiterbildung
Mit dem Budget 2022 wurde die Weiterbildung zur Immobilientreuhänderin der Leiterin Portfoliomanagement bewilligt. Im Jahr 2023 wird die Weiterbildung mit der Höheren Fachprüfung Immobilientreuhand abgeschlossen. Gemäss Weiterbildungsvereinbarung ist vorgesehen, dass die Prüfungskosten von der Ortsbürgergemeinde übernommen werden.

3099.00 Übriger Personalaufwand
Erhöhung Betrag Mitarbeiteressen und Personalausflug, damit das gesamte Personal aller Sektionen daran teilnehmen kann. Die Kosten der nicht OBG Sektionen werden diesen weiterverrechnet.

3100.00 Büromaterial
In den letzten Jahren wurde das Budget jeweils um einen Drittel unterschritten, weshalb diese Budgetposition angepasst wurde.

3130.00 Dienstleistungen Dritter
Die Zusammenführung der Kunstsammlung und das Aktenarchiv an der Heinerich Wirri-Strasse 3 und Erlinsbacherstrasse 21 verursacht höhere einmalige Kosten als budgetiert. Zudem entstehen nach der Zusammenführung wiederkehrende Kosten für die Raummiete, Betreuung und laufende Aktualisierung des Archives sowie für Softwarelizenzen.

3612.00 Löhne Verwaltungspersonal
Die Lohnsumme steigt um die vom Stadtrat beschlossene maximale Lohnerhöhung von 3%. Über die effektive Erhöhung und die Aufteilung in generelle und individuelle Lohnerhöhung entscheidet der Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt.

0290 Haus zum Schlossgarten

3120.70 Ver- und Entsorgung
Aufgrund der Preisentwicklung im Bereich der Energiekosten wurde diese Position erhöht. In der Liegenschaft sind pauschale Nebenkosten vereinbart.

3130.70 Dienstleistungen Dritter
Die Kosten der Fensterreinigung werden neu unter dieser Kontonummer budgetiert (bisher 3144.70).

3140.70 Unterhalt an Grundstücken
Die Zeder benötigt alle 6–8 Jahre einen Komplettunterhaltservice, was im Budgetjahr wieder erforderlich ist.

Die Oleander- und Granatapfelpflanzen werden neu bei der Gärtnerei Wyss überwintert. Bisher wurden diese im Werkhof gelagert, welcher keinen Platz mehr hat.

3144.70 Unterhalt Hochbauten
Die Holzschiebetüre an der Remise ist durch die Witterung beschädigt und kann je nach Wetterlage nicht mehr bewegt werden. Daher ist ein Ersatz erforderlich. Weiter muss bei der Remise das Holzwerk an der Süd- und Westfassade neu gestrichen werden.

Bei den Bürofenstern im Obergeschoss ist kein Sonnenschutz vorhanden. Um die Mitarbeitenden besser vor Sonneneinstrahlung und Wärme sowie den Arbeitsplatz vor dem Blenden zu schützen, soll ein Rollo angebracht werden.

Das Forum Schlossplatz hat 2022 zum ersten Mal seit der Gründung 1994 einen umfassenden Wechsel des Corporate Designs vollzogen. Als Konsequenz müssen auch die Beschriftungen am und um das Haus entsprechend angepasst werden. Zudem haben Erfahrungen der letzten Jahre Optimierungsmöglichkeiten bei der Signaletik aufgezeigt. Damit können sich Passanten sowie Besucherinnen und Besucher besser zurechtfinden und bei geschlossenem Haus vor Ort besser informieren.

0291 Roggenhausen

3120.70 Ver- und Entsorgung
Aufgrund der Preisentwicklung im Bereich der Energiekosten wurde diese Position erhöht.

3144.70 Unterhalt Hochbauten
Bei den Garagen muss das grössere Garagentor ersetzt werden, da das defekte bestehende Tor nicht mehr repariert werden kann.

4240.02 Parkierungsgebühren
Im 2021 wurden – trotz Corona – rund 76’000 Franken Einnahmen verbucht. Daher wurde der Budgetbetrag gegenüber 2022 um 15’000 Franken erhöht.

0292 Immobilien Wald

3120.70 Die Kosten für die Pellets und Energie für Immobilien, bei welchen keine Nebenkostenabrechnung erfolgt, z. B. Waldhäuser, werden weiterhin über dieses Konto verbucht.

3143.70 Unterhalt Tiefbauten VV
Die letzten Jahre haben gezeigt, dass der Abwassertank häufiger geleert werden muss.

Bei hohem Wasseraufkommen (Starkregen und Schmelzwasser) füllt es gemäss Eniwa im neuen Reservoir Gönhard den Überlauftank. Es wird vermutet, dass die Wasserleitung vom Waldhaus Gönhard zum Reservoir ein Leck hat und Sickerwasser in die Leitung eindringt. Die Leitung vom Waldhaus Gönhard zum Reservoir Gönhard ist zu lang, um den Zustand der ganzen Leitung mit einer Kamera zu prüfen. Daher müssen mittig Grabungssondagen erstellt werden, damit die gesamte Leitung mit einer Kamera auf Lecks untersucht werden kann. Die Sondagen werden so erstellt, dass diese als Kontrollschächte bestehen bleiben. Sollte ein Leck festgestellt werden, müsste im 2024 damit gerechnet werden, dass die Leitung erneuert werden muss.

3144.70 Unterhalt Hochbauten
Im Forstwerkhof Distelberg sind diverse Aussenleuchten defekt und müssen ersetzt werden. Die Leuchten sind vor allem in den Herbst- und Wintermonaten für Aussenarbeiten wichtig und erforderlich.

Im Waldhaus Gönhard ist gemäss Kaminfeger eine Sanierung der Schamott-Stein-Ausmauerung erforderlich. Weiter benötigen die Tische und Sitzbänke eine Auffrischung. Damit kann der sofortige Ersatz des Mobiliars vermieden und hinausgezögert werden. Die Stühle sind zum Teil defekt, mehrfach repariert worden und es sind keine Ersatzteile mehr erhältlich, sodass diese ersetzt werden müssen.

0293 Immobilien Schachen

3140.70 Unterhalt an Grundstücken
Der Grundkredit muss um 3’000 Franken erhöht werden, da der bisherige Unterhaltsbetrag im 2021 nicht ausreichend war.

Die Linden entlang der Allmendstrasse benötigen eine Grundpflege.

4470.70 Pacht- und Mietzinse VV
Im Herbst 2021 wurde der Pachtvertrag mit dem Schweizer Schäferhund-Club, Ortsgruppe Aarau, neu verhandelt, was zu einer Erhöhung des Pachtzinses führt.

3290 Kultur, Leistungen an die Öffentlichkeit

3636.02 Beitrag Forum Schlossplatz
Der Beitrag an das Forum Schlossplatz, welcher für Veranstaltungen und Ausstellungen frei verwendet werden kann, ergibt sich aus dem Beitrag der Ortsbürgergemeinde in der Höhe von 240’000 Franken, abzüglich den Lohnkosten (196’000 Franken) und ICT-Kosten (11’067 Franken).

3636.06 Einmalige Beiträge und Leistungen
UNICEF Aktionsplan: Die Stadt Aarau hat seit 2020 die Unicef-Label-Auszeichnung «Kinderfreundliche Gemeinde». Die Auszeichnung mit dem Label ist eine Würdigung der erfolgreich

durchgeführten Prozessschritte und ein Anstoss für die Umsetzung des von der Stadt Aarau erarbeiteten Aktionsplans. Aus genanntem Aktionsplan ist die Verwaltung der Ortsbürgergemeinde in der Federführung für die Weiterverfolgung unterschiedlicher Massnahmen. Für die Planung verschiedener Massnahmen sind 2'500 Franken budgetiert.

Erlebnisparcours: Als konkretes Projekt soll 2023 die Erstellung eines Erlebnisparcours im ortsbürgerlichen Wald mit 8'000 Franken unterstützt werden. Seitens Quartierverein Zelgli und Elternverein Aarau ist bereits ein Grobkonzept erarbeitet worden, die Ausarbeitung eines Detailkonzeptes läuft.

Aarau chli grüen – 12 Blumenschalen: Lernende aus Aarauer Floristik- und Gartenbaubetrieben erhalten die Möglichkeit, von der Aufgabe, Planung bis zur vollendeten Gestaltung in der Stadt Aarau an diversen Standorten, z. B. Eingang Rathaus, 12 Blumenschalen viermal im Jahr saisonal zu gestalten. Im Fokus stehen Ideenförderung, Kreativität, Teamfähigkeit und praxisvertieftes Fachwissen.

App «SwissArtToGo»: (Nachfolgeprojekt von Fanfaluca, wiederum über 3 Jahre) Digitalisierungsprojekt der Kunstführer «Kunstdenkmäler der Schweiz» der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte in eine Smartphone-App «SwissArtToGo». In einem 1. Schritt handelt es sich um die Digitalisierung des Bandes I, Kanton Aargau, Stadt Aarau. Kosten pro Band 43'200 Franken, wovon die Ortsbürgergemeinde 30'000 Franken und die Stadt Zofingen 13'200 Franken übernehmen würde. Als 2. Schritt werden die Kunstdenkmäler mit einem QR-Code versehen und die Digitalisierung in Wort, Bild und 4 Sprachen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Als 3. und letzter Schritt ist die Zusammenarbeit mit Aarau Info vorgesehen: Marketing und Stadtführungen.

3636.07 Verschiedene wiederkehrende kleine Beiträge
Bis 2016 wurde den 3. Klassen der Kreisschule Aarau-Buchs zum Thema Bauernhof eine Führung auf dem Binzenhof mit Znüni ausgerichtet. Mit Umbau des Stalles und wegen Corona wurden die Leistungen eingestellt. Um den Kindern dieses Thema wieder näher zu bringen, soll zukünftig die Führung mit Znüni wieder möglich gemacht werden.

9610 Zinsen

3401.00 Verzinsung Finanzverbindlichkeiten
Da der Baustart des Baufeld 6 später als geplant erfolgt, ist die Kapitalverzinsung entsprechend tiefer.

9630 Blumenhalde

3430.70 Baulicher Unterhalt Grundstück
Im Bereich des kleinen Sitzplatzes im Westen der Gartenanlage musste eine Tulpenmagnolie krankheitsbedingt gefällt werden. Aufgrund dieses Abganges muss der Bereich neu geplant, gestaltet sowie anschliessend umgesetzt werden.

Historische Gärten und Parkanlagen bedürfen einer regelmässigen Pflege, welche den denkmalpflegerischen Grundsätzen verpflichteten gärtnerischen Betreuung entspricht. Damit dies

gewährleistet werden kann, ist es wichtig, dass die wesentlichen Informationen bezüglich Planungs- und Pflegeziel festgehalten werden. Für die historische Gartenanlage der Villa Blumenhalde besteht daher ein Pflegeplan. Dieser wurde letztmals 2015 durch einen Landschaftsarchitekten überarbeitet. Um eine kontinuierliche Pflege und den Erhalt der gärtnerischen Substanz zu gewährleisten sowie deren Kosten in einer langfristigen Budgetplanung einbeziehen zu können, ist die Überarbeitung des Pflegeplanes mit den voraussichtlich nötigen Pflege- und Instandstellungsmassnahmen notwendig.

9631 Pachtgut Binzenhof

3430.40 Baulicher Unterhalt Gebäude
Der Landwirtschaftsbetrieb Binzenhof verfügt aktuell über drei Futtersilos. Die drei Silos genügen jedoch nicht, um die notwendige Futtermenge zu lagern, weshalb weiterhin diverse Siloballen hergestellt werden müssen. Um weiteres Tierfutter optimal und möglichst umweltverträglich lagern zu können, wird ein weiteres Hochsilo benötigt. Somit kann die Verwendung von in Plastik eingewickelten Siloballen weiter eingeschränkt werden.

9632 Landjägerwachthaus

3430.40 Unterhalt von Mobilien
Die mobilen Leuchten müssen ersetzt werden.

3439.70 Ver- und Entsorgung FV
Mit der Einführung des neuen ERP Abacus werden die Heiz- und Nebenkosten über die Bilanz gebucht. Damit entfällt dieses Konto in der Erfolgsrechnung. Entsprechend auch das Ertragskonto für die Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen der Mieter. Da diese Liegenschaft zum Teil durch die Ortsbürgergemeinde temporär vermietet wird, verbleibt ein Teil der Heiz- und Nebenkosten auf diesem Konto.

4439.70 Übriger Liegenschaftsertrag
Mit der Einführung des neuen ERP Abacus werden die Akontozahlungen der Mieter für die Heiz- und Nebenkosten über die Bilanz gebucht. Damit entfällt dieses Konto in der Erfolgsrechnung.

3439.72 Dienstleistungen Dritter
Aufgrund der neuen WLAN-Installation fallen monatliche Gebühren an.

9633 Neuenburgerstrasse 7–12

3430.40 Baulicher Unterhalt Gebäude
Die Mieterwechsel nehmen zu, vor allem von langjährigen Mietenden. Die Kosten für Instandstellungsarbeiten der Wohnungen nehmen daher zu. Zudem müssen altershalber immer mehr Lamellenstoren auf den Balkonen ersetzt werden.

Die Gegensprechanlage im Haus 7 fällt immer wieder aus und konnte mehrmals nicht zufriedenstellend repariert werden. Daher und um die Sicherheit im Haus zu gewährleisten, ist ein Ersatz erforderlich.

3431.70 Nicht baulicher Unterhalt
Mit der Einführung des neuen ERP Abacus werden die Heiz- und Nebenkosten über die Bilanz gebucht. Damit entfällt dieses Konto in der Erfolgsrechnung. Entsprechend auch das Ertragskonto für die Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen der Mieter.

3439.00 Büromaterial, Drucksachen
Durch die Zunahme der Mieterwechsel fallen die Kosten für die Inserate höher aus.

3439.70 Ver- und Entsorgung FV
Mit der Einführung des neuen ERP Abacus werden die Heiz- und Nebenkosten über die Bilanz gebucht. Damit entfällt dieses Konto in der Erfolgsrechnung. Entsprechend auch das Ertragskonto für die Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen der Mieter.

3439.91 MEG-Zahlungen
Die MEG-Zahlungen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken, da die Heiz-/Betriebskosten neu via Bilanz gebucht werden.

4430.72 Mietzinse
Der Mietzinsertrag muss gesenkt werden, da die Dauer von Leerständen zunehmen. Der Grund für die längeren Leerstände ist vor allem in aufwändigeren Instandstellungsarbeiten von Wohnungen nach dem Auszug langjähriger Mieter zu begründen.

4439.70 Übriger Liegenschaftsertrag
Mit der Einführung des neuen ERP Abacus werden die Akontozahlungen der Mieter für die Heiz- und Nebenkosten über die Bilanz gebucht. Damit entfällt dieses Konto in der Erfolgsrechnung.

9635 Aarenau, Schützenhaus

3431.71 Unterhalt von Mobilien
Für die Gartenterrasse müssen zusätzlich zwei Tische und vier Stühle angeschafft werden.

9636 Aarenaustrasse 3, 5 und 7 (Baufeld 2)

3430.40 Baulicher Unterhalt Gebäude
Die eingebauten Türschliesser können für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer ein Hindernis sein und müssen ersetzt werden. Ein neu auf dem Markt verfügbarer Türschliesser, welcher die Türe langsam schliessen lässt, ist vorgesehen.

3431.70 Nicht baulicher Unterhalt
Mit der Einführung des neuen ERP Abacus werden die Heiz- und Nebenkosten über die Bilanz gebucht. Damit entfällt dieses Konto in der Erfolgsrechnung. Entsprechend auch das Ertragskonto für die Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen der Mieter.

Zirka 50 % der Umgebungspflege sind im Aufwand budgetiert, die restlichen Kosten werden via Heiz- und Nebenkosten abgerechnet.

3439.70 Ver- und Entsorgung FV
Mit der Einführung des neuen ERP Abacus werden die Heiz- und Nebenkosten über die Bilanz gebucht. Damit entfällt dieses Konto in der Erfolgsrechnung. Entsprechend auch das Ertragskonto für die Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen der Mieter.

4439.70 Übriger Liegenschaftsertrag
Mit der Einführung des neuen ERP Abacus werden die Akontozahlungen der Mieter für die Heiz- und Nebenkosten über die Bilanz gebucht. Damit entfällt dieses Konto in der Erfolgsrechnung.

9638 Baurechtsareale, offenes Land

3439.70 Ver- und Entsorgungskosten
Durch die höheren Energiepreise müssen die Energiekosten höher budgetiert werden. Diese können nicht über die Nebenkosten weiterverrechnet werden, da sie in den Benutzungsgebühren enthalten sind.

4612.00 Entschädigung von Gemeinden
Die Bündtenareale der EWG und OBG sind gemäss der vom Stadtrat beschlossenen Neophytenstrategie intensiver zu kontrollieren. Die Kontrollperson (Stundenlohn) leitet der Verwaltung Informationen über fehlbare Pächter weiter, damit diese von der Verwaltung angeschrieben und kontaktiert werden können.

9639 Liegenschaften Finanzvermögen, übrige

3439.70 Ver- und Entsorgung FV
Mit der Einführung des neuen ERP Abacus werden die Heiz- und Nebenkosten über die Bilanz gebucht. Damit entfällt dieses Konto in der Erfolgsrechnung. Entsprechend auch das Ertragskonto für die Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen der Mieter.

4439.02 Kiesverkäufe
Die Bereinigung der Einwendungen gegen das Abbaugesuch befinden sich auf gutem Weg, weshalb für 2023 mit dem vollen Ertrag gerechnet werden kann.

9990 Abschluss

9000.00 Ertragsüberschuss
Nach Rückstellungen (Erneuerungsfonds Wohnzeile D, Neuenburgerstrasse 7–12) von 600’000 Franken sowie 200’000 Franken (Erneuerungsfonds Aarenaustrasse 3–7) und Abschreibungen von 298’100 Franken, weist das Budget 2023 einen Ertragsüberschuss von 520’300 Franken aus.

4. Investitionsbudget

Für die Darstellung der Investitionen im Verwaltungsvermögen dient das Investitionsbudget. Darin werden die Budgetkredite für Investitionen sowie sämtliche laufenden und an der Ortsbürgergemeindeversammlung neu beschlossenen Verpflichtungskredite erfasst (siehe Anhang 3, Zusammenzug Investitionsbudget und Anhang 4, Kreditkontrolle).

Finanzierungsausweis

in Franken

Investitionsrechnung	**Budget 2023**	**Budget 2022**	**Rechnung 2021**
Investitionsausgaben	**414'000**	**527'400**	**0.00**
50 Sachanlagen	414'000	527'400	0.00
Investitionseinnahmen	**0**	**0**	**0.00**
60 Übertrag von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0	0	0.00
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	0	0	0.00
Ergebnis Investitionsrechnung	**–414'000**	**–527'400**	**0.00**
Selbstfinanzierung	**1'649'600**	**1'346'400**	**303'036.61**
Finanzierungsergebnis	**1'235'600**	**819'000**	**303'036.61**

5. Beiträge und Leistungen an die Öffentlichkeit (Kultur)

5.1 Alljährlich wiederkehrende Beiträge (Festvergaben)

in Franken

	Budget 2023	**Budget 2022**
Herausgabe Aarauer Neujahrsblätter	47'000	47'000
Sitzungsgeld Redaktionskommission	3'000	3'000
Wildpark Roggenhausen, Betriebsbeitrag	240'000	240'000
Forum Schlossplatz, Betriebsbeitrag	240'000	240'000
Sitzungsgeld Beirat	3'200	3'200
Gemeinschaftszentrum Telli	26'000	26'000
Weihnachtsbäume an Altersheime und Schulen	3'500	3'500
Bachfischet	13'000	13'000
Maienzug	5'000	5'000
Gästeatelier Krone, Mietzins	14'400	14'400
KulturLegi Caritas	2'000	2'000
Beitrag an Stadteilverein Rohr	2'000	2'000
Ehrenausgaben, Repräsentationskosten	2'500	2'500
Ortsbürgeranlässe (Waldumgang/ Liegenschaftsrundgang)	10'000	10'000
Zusatzleistung Waldpflege	12'100	12'100
Erholungswald und Naturschutz	87'700	87'700
Öffentlichkeitsarbeit Wald	30'300	30'300
Kajakwasserung Landjägerwachthaus	5'000	5'000
Total 5.1	**746'700**	**746'700**

5.2 Kompetenzsumme Verwaltung/Stadtpräsident

in Franken

	Budget 2023	Budget 2022
Kompetenzsumme Verwaltung/Stadtpräsident	10'000	10'000
Total 5.2	**10'000**	**10'000**

5.3 Einmalige Gesuche resp. Beiträge

in Franken

	Budget 2023	Budget 2022
Fotoprojekt Kähr & Wyrsch	–	15'000
Beitrag an das Jugendtheaterfestival «fanfaluca»	–	20'000
Digitaler Kunstführer (Kunstdenkmäler der Schweiz) App «SwissArtToGo»	30'000	-
Erlebnisparcours (Unicef Aktionsplan Nr. 29); Gesuch Quartierverein Zelgli / Elternverein Aarau	8'000	-
Planung verschiedener Massnahmen Unicef Aktionsplan «Kinderfreundliche Stadt Aarau 2021–24»	2'500	-
aarau chli grüen: Floristik- und Gartenbau-Lernende gestalten und betreuen 12 Pflanzenschalen in der Stadt Aarau	5'800	-
Total 5.3	**46'300**	**35'000**

5.4 Gesamtaufwand

in Franken

	Budget 2023	Budget 2022
Total (5.1 + 5.2 + 5.3)	**803'000**	**791'700**

5.5 Weitere Leistungen an die Öffentlichkeit

Zu den oben aufgeführten Beiträgen erbringt die Ortsbürgergemeinde weitere Leistungen an die Öffentlichkeit. Es sind dies unter anderem die Vergabe von unentgeltlichen Baurechten an die Einwohnergemeinde, kostenloses Überlassen der Liegenschaften an den Wildpark Roggenhausen und das Forum Schlossplatz, Vermietung von Bündten und Waldhäuser unter den Selbstkosten, unentgeltliche Nutzung des Schwimmbadparkplatzes, etc.

Antrag

Das Budget 2023 der Ortsbürgergemeinde Aarau wird genehmigt.

Anhänge:
1. Zusammenzug der Erfolgsrechnung
2. Artengliederung der Erfolgsrechnung
3. Zusammenzug Investitionsbudget
4. Kreditkontrolle
5. Finanzplan

Anhang 1

Zusammenzug der Erfolgsrechnung

in Franken

		Budget 2023		Budget 2022		Rechnung 2021	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	TOTAL	**5’163’100**	**5’163’100**	**5’311’600**	**5’311’600**	**6’171’796.90**	**6’171’796.90**
0	**ALLGEMEINE VERWALTUNG**	**1’964’900**	**526’400**	**2’125’300**	**546’000**	**1’774’358.71**	**422’603.56**
0110	Legislative	40’800		40’800		40’126.30	
0220	Allgemeine Dienste, übrige	1’163’900	80’000	1’272’100	115’000	1’059’405.66	68’111.40
0290	Haus zum Schlossgarten	270’000	43’700	272’700	43’700	272’839.20	36’137.00
0291	Roggenhausen	215’700	174’500	200’700	160’000	158’640.10	146’206.16
0292	Immobilien Wald	233’300	144’200	237’300	144’200	220’151.85	133’237.15
0293	Immobilien Schachen	39’100	84’000	99’600	83’100	22’369.35	38’911.85
0299	Verwaltungsliegenschaften, übriges	2’100		2’100		826.25	
3	**KULTUR, SPORT UND FREIZEIT**	**843’200**	**63’800**	**806’400**	**38’800**	**763’520.90**	**34’700.88**
3290	Kultur, übriges	843’200	63’800	806’400	38’800	763’520.90	34’700.88
8	**VOLKSWIRTSCHAFT**	**31’200**		**31’200**		**8’400.00**	
8200	Forstwirtschaft	31’200		31’200		8’400.00	
9	**FINANZEN UND STEUERN**	**2’323’800**	**4’572’900**	**2’348’700**	**4’726’800**	**3’625’517.29**	**5’714’492.46**
9610	Zinsen	25’000		27’500			
9630	Blumenhalde	91’400	205’300	55’500	205’300	109’487.85	206’080.00
9631	Pachtgut Binzenhof	73’500	49’100	28’500	49’100	73’578.75	51’496.60
9632	Landjägerwachthaus	45’700	60’400	60’500	61’400	40’930.50	51’850.00
9633	Neuenburgerstrasse 7 – 12	1’115’500	1’834’000	1’459’700	2’185’500	2’674’732.60	3’279’360.50
9634	Scheibenschachen, Aarenau	5’000		5’000		53.80	
9635	Aarenau Schützenhaus	30’200	48’000	31’500	48’000	16’906.65	28’674.15
9636	Aarenaustrasse 3, 5 und 7	305’700	704’000	371’000	772’200	323’115.70	788’825.80
9638	Baurechtsareale, offenes Land	42’000	1’204’000	34’000	1’137’200	29’943.10	1’244’099.66
9639	Liegenschaften Finanzvermögen, übrige	69’500	468’100	70’500	268’100	69’573.28	64’105.75
9990	Abschluss	520’300		205’000		287’195.06	

Anhang 2

Artengliederung der Erfolgsrechnung

in Franken

		Budget 2023		Budget 2022		Rechnung 2021	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	Erfolgsrechnung	**5’163’100**	**5’163’100**	**5’311’600**	**5’311’600**	**6’171’796.90**	**6’171’796.90**
3	**AUFWAND**	**4’642’800**		**5’106’600**		**5’884’601.84**	
30	**Personalaufwand**	**38’000**		**36’800**		**12’974.10**	
300	**Behörden und Kommissionen**	**13’000**		**13’000**		**5’161.90**	
3000	Löhne, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	13’000		13’000		5’161.90	
309	**Übriger Personalaufwand**	**25’000**		**23’800**		**7’812.20**	
3090	Aus- und Weiterbildung des Personals	13’200		17’400		2’204.40	
3099	Übriger Personalaufwand	11’800		6’400		5’607.80	
31	**Sach- und übriger Betriebsaufwand**	**634’600**		**834’000**		**486’543.46**	
310	**Material- und Warenaufwand**	**72’000**		**73’000**		**76’046.15**	
3100	Büromaterial	3’000		4’000		3’006.00	
3101	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	7’000		7’000		2’149.00	
3102	Drucksachen, Publikationen	61’500		61’500		70’218.50	
3103	Fachliteratur, Zeitschriften	500		500		672.65	
311	**Nicht aktivierbare Anlagen**	**9’000**		**8’000**		**4’382.20**	
3110	Büromöbel und -geräte, Schulmobiliar	2’000		2’000		2’480.50	
3111	Maschinen, Geräte und Fahrzeuge	7’000		6’000		1’901.70	
312	**Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV**	**57’000**		**47’000**		**32’446.15**	
3120	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	57’000		47’000		32’446.15	
313	**Dienstleistungen und Honorare**	**206’400**		**433’200**		**130’270.61**	
3130	Dienstleistungen Dritter	165’300		322’100		71’628.11	
3132	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten etc.	23’500		93’500		9’477.60	
3134	Sachversicherungsprämien	16’600		16’600		15’365.45	
3137	Steuern und Abgaben	1’000		1’000		33’799.45	
314	**Baulicher u. betrieblicher Unterhalt**	**276’900**		**259’500**		**231’061.45**	
3140	Unterhalt Grundstücke	82’400		66’100		70’348.20	
3143	Unterhalt Tiefbauten	15’800		500		57’567.50	
3144	Unterhalt Hochbauten	178’700		192’900		103’145.75	
317	**Spesenentschädigungen**	**13’300**		**13’300**		**3’318.40**	
3170	Reisekosten und Spesen	13’300		13’300		3’318.40	
318	**Wertberichtigungen auf Forderungen**					**9’018.50**	
3181	Tatsächliche Forderungsverluste					9’018.50	
33	**Abschreibungen Verwaltungsvermögen**	**298’100**		**310’200**		**310’200.00**	
330	**Abschreibungen Sachanlagen VV**	**298’100**		**310’200**		**310’200.00**	
3300	Planm. Abschreibungen Sachanlagen	298’100		310’200		310’200.00	
34	**Finanzaufwand**	**964’400**		**1’251’700**		**2’453’017.68**	
340	**Zinsaufwand**	**25’000**		**27’500**			
3401	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	25’000		27’500			
343	**Liegenschaftenaufwand Finanzvermögen**	**939’400**		**1’224’200**		**1’350’259.23**	
3430	Baulicher Unterhalt Liegenschaften FV	652’100		550’000		537’560.80	
3431	Nicht baul. Unterhalt Liegenschaften FV	23’000		104’700		84’569.05	
3439	Übriger Liegenschaftsaufwand FV	264’300		569’500		728’129.38	

in Franken

		Budget 2023		Budget 2022		Rechnung 2021	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
344	**Wertberichtigungen Anlagen FV**					**1’102’758.45**	
3441	Wertberichtigung Sachanlagen FV					1’102’758.45	
35	**Einlagen Fonds u. Spezialfinanzierungen**	**800’000**		**800’000**		**800’000.00**	
351	**Einlagen in Fonds u. Spez.fin. im EK**	**800’000**		**800’000**		**800’000.00**	
3511	Einlagen in Fonds des EK	800’000		800’000		800’000.00	
36	**Transferaufwand**	**1’907’700**		**1’873’900**		**1’821’866.60**	
361	**Entschädigungen an öff. Gemeinwesen**	**1’574’300**		**1’538’000**		**1’556’671.75**	
3612	Entsch. an Gemeinden und Gemeindeverbände	1’574’300		1’538’000		1’556’671.75	
363	**Beiträge an öff. Gemeinwesen und Dritte**	**302’200**		**304’700**		**256’794.85**	
3632	Beiträge an Gemeinden und Gde.verbände	166’600		166’600		143’854.50	
3634	Beiträge an öffentliche Unternehmungen	26’000		26’000		26’000.00	
3636	Beiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck	109’600		112’100		86’940.35	
366	**Abschreibungen Investitionsbeiträge**	**31’200**		**31’200**		**8’400.00**	
3660	Planm. Abschreibungen Investitionsbeitr.	31’200		31’200		8’400.00	
4	**ERTRAG**		**5’163’100**		**5’311’600**		**6’171’796.90**
42	**Entgelte**		**154’800**		**115’340**		**126’028.59**
424	**Benützungsgebühren u. Dienstleistungen**		**143’000**		**103’000**		**112’600.26**
4240	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		143’000		103’000		112’600.26
425	**Erlös aus Verkäufen**		**2’000**		**2’000**		**1’652.48**
4250	Verkäufe		2’000		2’000		1’652.48
426	**Rückererstattungen**		**9’800**		**10’340**		**11’775.85**
4260	Rückerstattungen Dritter		9’800		10’340		11’775.85
44	**Finanzertrag**		**4’926’000**		**5’083’960**		**4’878’267.01**
443	**Liegenschaftenertrag FV**		**4’567’900**		**4’726’800**		**4’612’284.01**
4430	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften FV		4’133’900		4’085’200		4’165’831.91
4439	Übriger Liegenschaftsertrag FV		434’000		641’600		446’452.10
447	**Liegenschaftenertrag VV**		**358’100**		**357’160**		**265’983.00**
4470	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		356’100		355’160		265’983.00
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV		2’000		2’000		
45	**Entnahmen Fonds u. Spezialfinanzierungen**						**1’102’758.45**
451	**Entnahmen aus Fonds u. Spez.fin. EK**						**1’102’758.45**
4511	Entnahmen aus Fonds EK						1’102’758.45
46	**Transferertrag**		**82’300**		**112’300**		**64’742.85**
461	**Entschädigungen von öff. Gemeinwesen**		**82’300**		**112’300**		**64’742.85**
4612	Entschädigungen von Gemeinden und Gde.verb.		82’300		112’300		64’742.85
9	**Abschluss**	**520’300**		**205’000**		**287’195.06**	
90	**Abschlusskonten**	**520’300**		**205’000**		**287’195.06**	
900	**Abschluss allgemeiner Haushalt**	**520’300**		**205’000**		**287’195.06**	
9000	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	520’300		205’000		287’195.06	

Anhang 3

Zusammenzug Investitionsbudget

in Franken

		Budget 2023		Budget 2022		Rechnung 2021	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	**FUNKTIONALE GLIEDERUNG**	**414'000**	**414'000**	**527'400**	**527'400**		
00	ALLGEMEINE VERWALTUNG	414'000		185'000			
	Nettoergebnis		414'000		185'000		
02	Allgemeine Dienste	414'000		185'000			
	Nettoergebnis		414'000		185'000		
029	Verwaltungsliegenschaften, übriges	414'000		185'000			
0291	Roggenhausen	290'000		185'000			
5040.01	Roggenhausen; Gesamtsanierung Projektierung	290'000		185'000			
0292	Immobilien Wald	124'000					
5040.01	Forstwerkhof; Ersatz Wärmegewinnung	124'000					
8	**VOLKSWIRTSCHAFT**			**342'400**			
	Nettoergebnis				342'400		
82	Forstwirtschaft			342'400			
	Nettoergebnis				342'400		
820	Forstwirtschaft			342'400			
8200	Forstwirtschaft			342'400			
5040.01	Investitionsbeitrag Ersatzbeschaffung Kranrückeschlepper			342'400			
9	**FINANZEN UND STEUERN**		**414'000**		**527'400**		
	Nettoergebnis	414'000		527'400			
99	Nicht aufgeteilte Posten		414'000		527'400		
	Nettoergebnis	414'000		527'400			
999	Abschluss		414'000		527'400		
9990	Abschluss		414'000		527'400		
6900.00	Aktivierte Ausgaben allg. Haushalt		414'000		527'400		

Anhang 4

Kreditkontrolle

in Franken

Budget 2023		Kreditbetrag	Kumulierte Ausgaben bis 31.12.2022	Kumulierte Einnahmen bis 31.12.2022	Budget 2023		Verfügbarer Restkredit
					Ausgaben	Einnahmen	
0	**Allgemeine Verwaltung**						
0291.5040.01	Roggenhausen; Gesamtsanierung, Projektierung GV 02.12.2019; Fr. 375'000.–	375'000	35'000		290'000		50'000
0292.5040.01	Forstwerkhof; Ersatz Wärmegewinnung GV 13.06.2022; Fr. 124'000.–	124'000			124'000		
	Verpflichtungskredite des Finanzvermögens						
10800.xx	Beitrag an Fussballstadion Torfeld-Süd GV 09.06.2008; Fr. 6'000'000.–	6'000'000					6'000'000
10870.14	Aarenau, Baufeld 6; Erstellung MFH; Projektierung GV 03.06.2019; Fr. 1'200'000.–	1'200'000	1'200'000				
10870.15	Aarenau, Baufeld 6; Erstellung MFH; Baukredit GV 14.06.2021; Fr. 18'950'000.–	18'950'000	700'000		6'500'000		11'750'000
10870.33	Neuenburgerstrasse 7–12, Sanierung Einstellhalle GV 14.06.2021; Fr. 980'000.–	980'000	980'000				
10870.xx	Neuenburgerstrasse 7–12, MEG; Heizungsersatz GV 13.06.2022; Fr. 750'000.–	750'000			750'000		
10870.41	Blumenhalde; Sanierung Fenster + Jalousieläden GV 16.11.2020; Fr. 380'000.–	380'000	380'000				
10870.xx	Pachtgut Binzenhof; div. Sanierungsarbeiten GV 14.11.2022; Fr. 210'000.–	210'000			210'000		
TOTAL		**28'969'000**	**3'295'000**	**–**	**7'874'000**	**–**	**17'800'000**

Anhang 5

Finanzplan

Der Finanzplan 2023 – 2029 basiert auf der Prognose für das Jahr 2023 und dem Ergebnis des Budgets 2023. Der Plan startet im Rechnungsjahr 2023 mit dem budgetierten Ertragsüberschuss von 520'300 Franken und rechnet in den weiteren Planjahren mit durchschnittlichen Ertragsüberschüssen von 0.45 Mio. Franken. Daraus ergibt sich ein mutmasslicher Selbstfinanzierungs-Fehlbetrag von rund 9.2 Mio. Franken.

Von den geplanten Nettoinvestitionen von rund 78 Mio. Franken sind bis heute rund 29 Mio. Franken bewilligt. Bei den noch nicht bewilligten Projekten von 58.4 Mio. Franken sind Verschiebungen wahrscheinlich. Würden alle Investitionen so realisiert, verbleibt nach Abzug der Selbstfinanzierung ein Finanzierungs-Fehlbetrag von rund 62 Mio. Franken, welcher mit Fremdkapital finanziert werden müsste.

in Franken

ERFOLGSRECHNUNG			Totalbetrag	Code	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030ff
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung					–520'300	–829'300	–1'008'300	–724'100	–6'100	–37'100	–68'100	
Selbstfinanzierung					**–1'649'600**	**–1'996'700**	**–2'386'400**	**–2'302'200**	**–1'698'500**	**–1'729'500**	**–1'646'400**	
INVESTITIONEN UND DESINVESTITIONEN												
Verpflichtungskredite VV												
0291.	Roggenhausen; Gesamtsanierung Projektierung; GV 02.12.2019		375'000		290'000	50'000						
0292.	FWD Distelberg, Ersatz Heizung, GV 13.06.2022		124'000		124'000							
Projekte Verwaltungsvermögen (geplant)												
0291.	Roggenhausen; Gesamtsanierung Baukredit		4'000'000			450'000	3'300'000	250'000				
0293.	Schachen, Sanierung Infrastrukturen Strom, Ausführung (PA 22–316)		1'332'000		666'000	666'000						
pro memoria	Kiesgrube, Staufen		–10'000'000		–400'000	–400'000	–400'000	–400'000	–400'000	–400'000	–400'000	–7'200'000
Projekte Finanzvermögen (bewilligt)												
10800.15	Aarenau; Abbruch Liegenschaften Pappelweg; Bg 2016		80'000	GFV								
10870.41	Blumenhalde, Sanierung Fenster + Jalousieläden, GV 15.11.20		380'000	LFV								
10870.33	Neuenburgerstr. 7–12; San. AEH, Betonsan., E-Mob. GV 14.6.21		980'000	AIB								
10870.xx	Neuenburgerstr. 7–12; MEG, Heizungsersatz GV 13.6.22		750'000	AIB	750'000							
10800.xx	Fussballstadion Torfeld-Süd, Beitrag OBG; GV 02.12.19		6'000'000	GFV				6'000'000				
10870.xx	Pachtgut Binzenhof, Sanierung: GV 14.11.22		210'000	LVF	210'000							
Aarenau, Scheibenschachen												
	Phase 3	Baufeld 5 (standby) 7639 m²										
10870.14	(Szenario 1b)	Baufeld 6 (Projektierung) GV 03.06.2019	1'200'000	AiB								
10870.15		Baufeld 6 (Reinvestition) GV 14.06.2021	18'950'000	AIB	6'500'000	9'000'000	2'750'000					
		Baufeld 7 (standby) 6045 m²										
Projekte Finanzvermögen (geplant)												
	Neuenburgerstr. 7–12; Projektierung Liftersatz/Brandschutzmassn. Erdbebensicherheit		260'000	LFV	130'000	130'000						
	Neuenburgerstr. 7–12; Projektierung Fenstersanierung		400'000	LFV	200'000	200'000						
	Neuenburgerstr. 7–12; Liftersatz/Brandschutzmassn. Erdbebensicherheit		3'600'000	LFV			1'800'000	1'800'000				
	Neuenburgerstr. 7–12; Fenstersanierung		5'000'000	LFV			2'500'000	2'500'000				
	Neuenburgerstr. 7–12; Küchen, Nasszellen		10'000'000	LFV								10'000'000
	Neuenburgerstr. 7–12; Wasserleitungen		1'400'000	LFV								1'400'000
	Adelbändli; Sanierung		800'000	GFV								800'000
	Hinterfeld, Studienauftrag, Landumlegung		100'000	GFV					50'000	50'000		
	Hinterfeld: Erschliessung		800'000	GFV								800'000
	Brügglifeld / Torfeld-Süd											
	Brügglifeld; Studienauftrag und Strategiefindung		125'000	GFV			125'000					
10870.xx	- Wohnturm Torfeld-Süd (Beteiligung OBG)		40'000'000	GFV				40'000'000				
	- Brügglifeld; Rückbau		1'700'000	GFV								1'700'000
	- Brügglifeld: Erschliessung, Parzellierung		650'000	GFV								650'000
	- Brügglifeld: Gebietsentwicklung, Vermarktung		250'000	GFV								250'000
	- Brügglifeld: Verkauf (ca. 20'000 m²)		–12'000'000	GFV								–12'000'000
Total Nettoinvestitionen					**8'470'000**	**10'096'000**	**10'075'000**	**50'150'000**	**–350'000**	**–350'000**	**–400'000**	**–3'600'000**
Selbstfinanzierung (inkl. Fondseinlagen)					–1'649'600	–1'996'700	–2'386'400	–2'302'200	–1'698'500	–1'729'500	–1'646'400	
Finanzierungsfehlbetrag oder Finanzierungsüberschuss (–)					6'820'400	8'099'300	7'688'600	47'847'800	–2'048'500	–2'079'500	–2'046'400	

in Franken

BILANZ		Code	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030ff
Entwicklung der Verschuldung										
Saldo langfristige Schulden und Kontokorrent Einwohnergemeinde (– = Guthaben)			–2'111'442	4'708'958	12'808'258	20'496'858	68'344'658	66'296'158	64'216'658	
Finanzierungsfehlbetrag oder Finanzierungsüberschuss (–)			6'820'400	8'099'300	7'688'600	47'847'800	–2'048'500	–2'079'500	–2'046'400	
Saldo langfristige Schulden/Guthaben + KK Einwohnergemeinde Ende Jahr			**4'708'958**	**12'808'258**	**20'496'858**	**68'344'658**	**66'296'158**	**64'216'658**	**62'170'258**	
Entwicklung des Finanzvermögens (Aktiven)										
Grundstücke FV		GFV	25'881'814	25'881'814	26'006'814	72'006'814	72'056'814	72'106'814	72'106'814	
Baurechtsparzellen FV		BRFV	54'481'101	54'481'101	54'481'101	54'481'101	54'481'101	54'481'101	54'481'101	
Gebäude FV		LFV	40'114'076	40'444'076	44'744'076	49'044'076	49'044'076	49'044'076	49'044'076	
Anlagen im Bau FV		AiB	24'990'902	33'990'902	36'740'902	36'740'902	36'740'902	36'740'902	36'740'902	
Total Sachanlagen Finanzvermögen			**145'467'893**	**154'797'893**	**161'972'893**	**212'272'893**	**212'322'893**	**212'372'893**	**212'372'893**	
Entwicklung der Fonds										
Adelbändli 4	Saldo anfangs Jahr		–331'604	–331'604	–331'604	–331'604	–331'604	–331'604	–331'604	
Wohnzeile D	Saldo anfangs Jahr		–10'421'832	–11'021'832	–11'621'832	–8'121'832	–4'621'832	–5'421'832	–6'221'832	
	Einlage		–600'000	–600'000	–800'000	–800'000	–800'000	–800'000	–800'000	
Aarenau (BF 2)	Saldo anfangs Jahr		–400'000	–600'000	–800'000	–1'000'000	–1'200'000	–1'400'000	–1'600'000	
	Einlage		–200'000	–200'000	–200'000	–200'000	–200'000	–200'000	–200'000	
Aarenau (BF 6)	Saldo anfangs Jahr						–200'000	–400'000	–600'000	
	Einlage					–200'000	–200'000	–200'000	–200'000	
Total der Fonds Ende Jahr			**–11'953'436**	**–12'753'436**	**–9'453'436**	**–6'353'436**	**–7'553'436**	**–8'753'436**	**–9'953'436**	

Codes: GFV = Grundstücke Finanzvermögen, AiB = Anlagen im Bau, LFV = Gebäude Finanzvermögen, BRFV = Baurechtsparzellen Finanzvermögen

Traktandum 4

Investitionskredit für punktuelle Sanierungsmassnahmen am Pachtgut Wohnhaus Binzenhof

1. Einleitung

Bei der Liegenschaft Pachtgut Wohnhaus Binzenhof wurde festgestellt, dass ein tragender Holzbalkenträger im Keller morsch ist. Die Sichtung durch den Bauingenieur hat ergeben, dass die Statik nicht mehr gewährleistet ist (Aktenauflage).

Mit der Zustandsanalyse für das 1832 erbaute Wohnhaus Pachtgut Binzenhof wurden punktuell weitere Mankos an der Liegenschaft identifiziert, welche instandgesetzt werden müssen (Aktenauflage).

Die Kosten für diese Massnahmen können nicht mit dem ordentlichen Unterhaltsbudget über die Erfolgsrechnung abgedeckt werden. Es muss dafür ein Investitionskredit beantragt werden.

2. Ziel

Die Ortsbürgergemeindeversammlung soll die für die punktuelle Instandsetzung des Wohnhauses Pachtgut Binzenhof erforderlichen Mittel in der Höhe von 210'000 Franken im Sinne einer Investition beschliessen.

3. Begründungen

3.1 Allgemeines

Die Liegenschaft befindet sich allgemein in einem dem Alter entsprechend guten und gepflegten Zustand. Punktuell sind Instandsetzungsmassnahmen erforderlich, um die Substanz und den Wert der Liegenschaft zu erhalten.

Tragwerk

Der sich unter dem Wohnzimmer befindende Holzbalkenträger im Untergeschoss ist morsch und stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Dieser musste deshalb provisorisch unterstützt werden.

Das Ingenieurbüro Wilhelm und Wahlen hat den morschen Holzbalken untersucht und festgestellt, dass dieser ersetzt oder verstärkt werden muss. Der Ersatz des Balkenträgers ist aufwändiger im Vergleich zur Verstärkung mit Stahlträgern. Es wurde entschieden, den Holzbalken mit seitlichen Stahlträgern zu verstärken.

Zustandsanalyse

Die Zustandsanalyse des Architekturbüros Buser und Partner AG, Aarau, hat aufgezeigt, dass punktuell Schäden und Mängel an der restlichen Liegenschaft bestehen.

Damit die Substanz der Liegenschaft weiter erhalten werden kann, müssen deshalb gemäss der Zustandsanalyse von Buser und Partner AG diverse punktuelle Sanierungs- und Instandstellungsmassnahmen vorgenommen werden.

Im Wesentlichen sind nebst der Verstärkung des Holzbalkens nachstehende Instandstellungsarbeiten erforderlich:

- **Dämmung der Kellerdecke**
  Dämmung der Kellerdecke, womit der Energieverbrauch gesenkt werden kann.

- **Ersatz der Holzfenster aus diversen Epochen ohne Dichtungen**
  Die aus verschiedenen Epochen stammenden Holzfenster sind nicht winddicht, wodurch in den kalten Jahreszeiten Kaltluft in das Haus strömt. Mit dem Totalersatz der Fenster unter denkmalpflegerischen Vorgaben kann die Dichtigkeit wieder gewährleistet werden. Damit kann in den Wintermonaten der Energieverbrauch gesenkt werden. Weiter ist vorgesehen, je ein Fenster pro Raum mit Insektengitter auszustatten.

- **Ersatz der Holzfassadenverschalung beim westlichen Anbau**
  Die Holzverschalung an der Fassade des westlichen Anbaus ist defekt und muss ersetzt werden.

- **Sanierung des Badezimmers im ersten Obergeschoss mit Schimmelsanierung und Innendämmung der Aussenwände**
  Das Badezimmer im ersten Obergeschoss ist in einem schlechten Zustand. Durch die nicht gedämmten Aussenwände ist an den Aussenwänden Schimmel entstanden. Der Bodenbelag ist altersbedingt brüchig und einzelne Belagsstücke sind herausgebrochen. Da die Klebschicht asbesthaltig ist, muss die Entfernung des Bodenbelages unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für Asbestsanierungen entfernt werden. Anstelle der alten Badewanne wird eine grössere Dusche eingebaut. Das WC, der Waschtisch sowie der Spiegelschrank werden ersetzt und in der Nische bei der Dusche ein Tablargestell eingebaut. Zudem wird das Badezimmer mechanisch gelüftet, wobei ein Ventilator mit einem Wärmetauscher eingebaut wird (Aktenauflage).

- **Ersatz der Kellertüre**
  Die Türe von den Wohnräumen zum Keller ist undicht und muss ersetzt werden.

- **Diverse kleinere Malerarbeiten im Gebäude und im sanierten Bad**
  Das sanierte Badezimmer muss neu gestrichen werden. Weiter werden in der Wohnung punktuell Malerarbeiten vorgenommen.

- **Risssanierung an der Fassade**
  An der Fassade sind kleinere Risse entstanden, welche, um Folgeschäden im Mauerwerk zu vermeiden, punktuell saniert werden müssen.

3.2 Finanzielles

Die Kosten belaufen sich gemäss dem Kostenvoranschlag auf insgesamt 210'000 Franken, inklusive Mehrwertsteuer und 10 % Reserve für Unvorhergesehenes. Die Kostengenauigkeit beträgt +/– 10 % (Aktenauflage).

in Franken

BKP	Bezeichnung	Kosten
112	Rückbau	6'000
211	Baumeisterarbeiten	19'000
214	Montagebau in Holz	6'500
221	Fenster, Aussentüren in Holz	87'300
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	3'000
232	Starkstrominstallationen	2'000
242	Heizungsanlagen	2'200
244	Lufttechnische Anlage	1'200
251	Allgemeine Sanitärapparate	12'800
254	Sanitärleitungen	2'900
271	Gipserarbeiten	8'000
273	Schreinerarbeiten	6'000
281	Bodenbeläge	5'000
285	Innere Oberflächenbehandlungen (Maler)	5'000
287	Baureinigung	2'000
289	Unvorhergesehenes	15'100
291	Architekt	18'300
292	Bauingenieur	7'100
524	Vervielfältigungen, Plandokumente	600
Total		**210'000**

Da es sich bei den Massnahmen um Instandstellungsmassnahmen ohne Wertvermehrung handelt, können die Investitionskosten nicht auf den Pachtzins abgewälzt werden.

Die Abschreibung der Investitionsrechnung erfolgt nach den Richtlinien von HRM2 über die Erfolgsrechnung.

3.3 Termine

Nach der Kreditgenehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 14. November 2022 ist vorgesehen, die Arbeiten im Frühjahr 2023 auszuführen.

4. Weiteres Vorgehen

Nach der Genehmigung des Kredites durch die Ortsbürgergemeindeversammlung werden weitere Vergleichsofferten eingeholt. Der Zuschlag erhält dann das wirtschaftlichste Angebot.

Antrag

Für die punktuelle Sanierung des Wohnhauses Pachtgut Binzenhof wird ein Investitionskredit in der Höhe von 210'000 Franken bewilligt und der Stadtrat zur allfällig notwendigen Darlehensaufnahme ermächtigt.

Aktenauflage

1. Zustandsanalyse (Text) Buser und Partner vom 13.12.2021
2. Zustandsanalyse (Bilder) Buser und Partner vom 13.12.2021
3. Kostenvoranschlag Buser und Partner vom 27.07.2022
4. Statischer Kurzbericht Wilhelm und Wahlen 06.05.2022
5. Grundrissplan Badsanierung 24.06.2022

Traktandum 5

Wohnzeile D Telli (Neuenburgerstrasse 7–12); Projektierungskredit für die Teilsanierung (Liftersatz, Brandschutz, Erdbebensicherheit, Fensterersatz)

1. Ausgangslage

Von Anfang der 70er Jahre bis 1991 entstanden in der Telli vier geknickte Wohnhauszeilen mit bis zu 19 Geschossen und 50 Metern Gebäudehöhe mit total 1'258 Wohnungen. Die in einem Wettbewerb siegreichen Architekten Hans Marti und Hans Kast haben mit der Abtreppung der einzelnen Wohnhauszeilen die dahinterliegende Silhouette der Jurakette nachgezeichnet. Die zuletzt erstellte Wohnzeile D «Neuenburgerstrasse» wurde zwischen 1987 und 1991 durch die Generalunternehmung Zschokke, heutige Implenia, gebaut. Dabei wurde die ursprüngliche Baukonstruktion aus den 70er Jahren übernommen, lediglich geringfügig abgeändert und dem Stand der Technik angepasst.

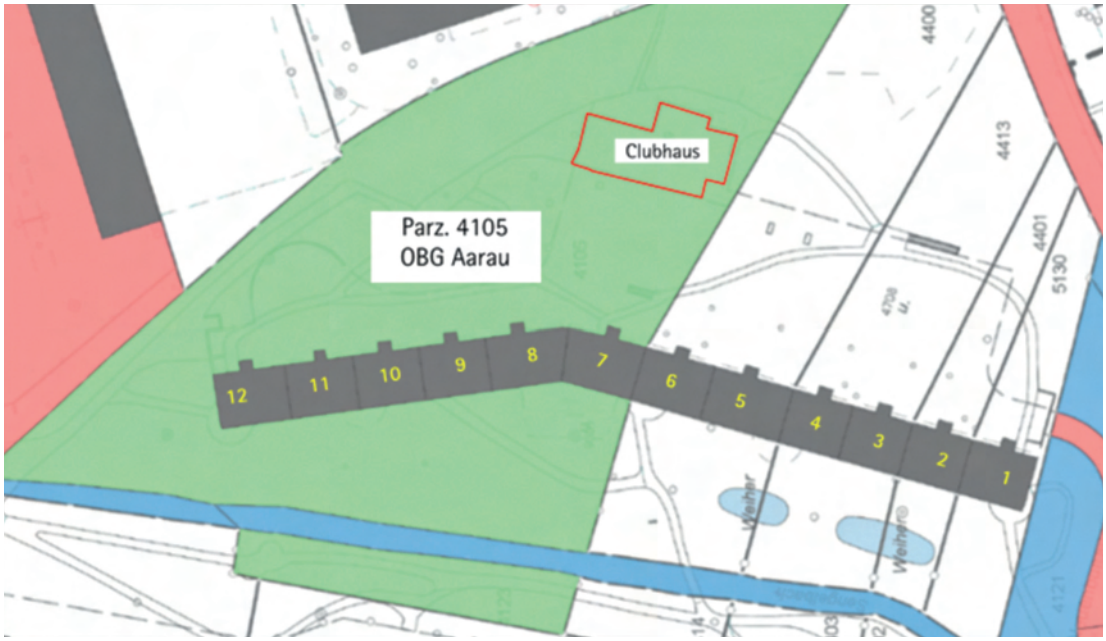

Abb. 1: Situation Wohnzeile D, Telli

Die Ortsbürgergemeinde ist Eigentümerin von 135 von total 262 Wohnungen in der Wohnzeile D und gleichzeitig Eigentümerin der Parzelle LIG 4105 mit den Häusern Neuenburgerstrasse 7–12. Die übrigen 109 Wohnungen in den Häusern 2–6 (Parzellen LIG 4400, 4413, 4401) sind im Stockwerkeigentum begründet. Das Haus 1 (Parzelle LIG 5130) mit 18 Mietwohnungen gehört einem privaten Investor. Die Wertquoten sind nach Bruttogeschossflächen berechnet und der Anteil der Ortsbürgergemeinde beträgt 51.7 %.

Nachdem die Liftunternehmerin Schindler AG mitgeteilt hat, dass gewisse Ersatzteile für die Liftanlagen nicht mehr erhältlich sind und eine Modernisierung oder Ersatz ansteht, hat die Ortbürgergemeinde die Planung an die Hand genommen. In deren Verlauf wurde festgestellt, dass nicht nur ein Liftersatz nötig ist, sondern auch verschiedene Massnahmen im Bereich Brand- und Erdbebensicherheit getroffen werden müssen.

Zudem sind Massnahmen zur Verbesserung des Energiehaushaltes und des Wohnkomforts geplant. Die Fensterflächen sind im Vergleich zu den übrigen Flächen der Gebäudehülle über-

proportional gross. Daher kann durch die Sanierung der Fensterfronten mit einer markanten Reduktion des Heizenergieverbrauchs und einer Verbesserung des Raumklimas gerechnet werden. Mit einer zeitgemässen Sanierung der ganzen Fensterfront werden mehr als 5'000 m^2 Fassadenfläche energetisch optimiert.

2. Sanierungsmassnahmen

2.1 Liftersatz, Brandschutz und Erdbebensicherheit

Die Miteigentümerversammlung Neuenburgerstrasse 1–12 hat am 21. März 2018 das Architekturbüro Andreas Marti & Partner Architekten AG, Aarau mit der Erarbeitung eines Vorprojektes betreffend Liftersatz und Überprüfung der Erdbebensicherheit beauftragt. Das in diesem Zusammenhang gebildete Planerteam bestand neben dem Architekten aus einem Bauingenieur (Nänny + Partner AG, St. Gallen) sowie einem Elektro- und Brandschutzplaner (HKG Engineering AG, Aarau).

Das Vorprojekt zum Liftersatz liegt vor (Aktenauflage). Dieses sieht neben dem eigentlichen Liftersatz zusätzlich nachfolgende gesetzliche Sicherheitsmassnahmen vor:

Brandschutz

Block D der Telli-Überbauung wurde in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre erstellt. Die Bausubstanz ist grundsätzlich in gutem Zustand, die Brandschutzmassnahmen wurden aber nach den damaligen Vorschriften erstellt.

Die Gebäude mittlerer Höhe (Haus 11, 12) benötigen keine zusätzlichen Massnahmen. Die vorhandenen Brandschutzeinrichtungen müssen in Stand gehalten werden und jederzeit betriebsbereit sein.

Für die Hochhäuser 7–10 sind nachfolgende Massnahmen zu treffen:

Durch Materialien in der Brandverhaltensgruppe RF1 ist das Treppenhaus brandlastfrei zu halten. Der bestehende Abschluss des Vorplatzes zum Treppenhaus ist mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 90 cm zu belassen und erfüllt nach heutigen Kriterien eine Feuerwiderstandsdauer von 30 Minuten. Der Vorplatz vor dem Sicherheitstreppenhaus, das Treppenhaus selbst sowie der Feuerwehrlift sind durch eine Brandmeldeanlage zu überwachen. Zudem müssen die Treppenhäuser und Vorplätze mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgerüstet werden. Weiter sind die bestehenden Wohnungsabschlusstüren zu Brandschutztüren T30 umzubauen und mit Freilauftürschliessern nachzurüsten.

Mit dem Liftersatz müssen in allen Hochhaustreppenhäusern die Lifte als Feuerwehraufzüge ausgelegt werden. Zudem müssen Feuerwehrlifte und Sicherheitstreppenhäuser mit einer RDA (Rauchschutz-Druckanlage) ertüchtigt werden. Diese sorgt dafür, dass im Brandfall das Treppenhaus und die Liftanlagen frei von Rauch bleiben. Dazu können die bestehenden Entrauchungsschächte der Treppenhausvorplätze (Schleusen) genutzt werden.

Erdbebensicherheit

Im Rahmen des Vorprojektes wurde das Ingenieurbüro Nänny + Partner AG beauftragt, die Erdbebensicherheit der Wohnzeile D zu überprüfen. Nach Analysen des Ist-Zustandes und Studium der Berechnungen ist man zur Erkenntnis gekommen, dass im Falle eines Erdbebenereignisses die Verformungen der Treppenhäuser ausserhalb des zulässigen Bereichs liegen.

Folgende Ertüchtigungsmassnahmen sind daher umzusetzen:

Da die Seitenwände der Treppenhäuser aufgrund einer Dilatationsfuge nicht mit dem Gebäude verbunden sind, kann das verbleibende U-Treppenhaus frei schwingen. Dies wiederum führt dazu, dass die Fertigtreppenelemente im Erdbebenfall nicht mehr aufliegen und daher abstürzen. Somit wird der einzige Fluchtweg inexistent. Um dieses Problem zu lösen, sind die getrennten Treppenhäuser mittels Stahlplatten mit dem Gebäude zu verbinden.

Zudem muss bei den Hochhäusern 7–10 neu je Treppenhaus eine Rauchschutz-Druckanlage (RDA) eingebaut werden. Diese Massnahme verursacht durch zusätzliche Öffnungen eine Schwächung der Treppenhauswand im Erdgeschoss. Alle acht betroffenen Wände müssen somit neu mit einer 12 cm starken Betonvorwand (im Verbund) verstärkt werden.

2.2 Fensterersatz

Aufgrund der Grösse und Komplexität der Liegenschaft hat das Architekturbüro Felber Widmer Schweizer Architekten AG, Aarau im Jahr 2017 eine Zustandsanalyse der Gebäudehülle durchgeführt. Dazu erfolgte eine Mustersanierung der Fensterfronten samt Storen in einer 4½-Zimmerwohnung (Wohnung 131, 2. OG, Haus 7). Der Bericht der Mustersanierung mit Zustandsanalyse der Gebäudehülle liegt vor (Aktenauflage). Mit dieser Analyse wurde der Zustand der Gebäudehülle aufgezeigt. Zudem dient sie als Grundlage für weiterführende Sanierungen mit dem Ziel, den Energiehaushalt zu optimieren. Dabei wird die Projektierung wie auch die Umsetzung unter Berücksichtigung des Ensembleschutzes erfolgen.

Die Mustersanierung hat bezogen auf den Fensterersatz und dessen Auswirkungen folgende Erkenntnisse gebracht:

- Das eingebaute Pfosten/Riegel Fenstersystem deckt die gestellten Anforderungen bezüglich Wärmeschutz, Schlagregendichtheit, Luftdurchlässigkeit und Stabilität sehr gut ab.
- Der Ersatz des Sonnenschutzsystems ist nötig. Die neuen Rollladen und Raffstoren sind benutzerfreundlich und an die neue Fenstereinteilung angepasst.
- Nicht optimal ist die zentrale Abluftanlage der Küche, Toiletten und Bäder. Heute wird mit einem Ventilator auf dem Dach Luft via Dampfabzugshaube/Ventile direkt nach aussen abgezogen. Die Nachströmung der Luft erfolgt über die undichte Gebäudehülle. Ist die Aussenhülle konsequent luftdicht gebaut (neue Fensterfronten), kann keine Luft mehr nachströmen. Aus diesem Grund müssen in den Wohnungen Zuluftöffnungen (allenfalls mit Wärmerückgewinnung) definiert und die Steuerung der Abluftanlage durch einen Fachingenieur geprüft werden.
- Der Ersatz der Heizwände im Brüstungsbereich der Fenster durch Konvektoren ist bedingt durch die neue Fenstereinteilung bzw. die Verglasung der Brüstung nötig.

Die ganze Siedlung befindet sich in der Zone Wohnen differenziert mit Ensembleschutz und ist im kommunalen Bauinventar als Kommunales Ensembles aufgeführt. Daher gelten für die Fenstersanierung erhöhte gestalterische Anforderungen, die auch sorgfältig umgesetzt werden müssen.

3. Projektierungskredit

Ausgehend von der Kostenschätzung für den Liftersatz, den Brandschutz und die Erdbebensicherheit sowie den Kostenangaben im Zusammenhang mit der Mustersanierung der Fenster wurden die Projektierungskosten geschätzt.

Die Projektierung umfasst die Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligung. Die Projektierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

in Franken

Liftersatz, Brandschutz und Erdbebensicherheit	
▪ Architekturleistungen inkl. Nebenkosten (Plankopien, Druckarbeiten etc.)	100’000.00
▪ Fachplanerleistungen	110’000.00
Fensterersatz (inkl. Ersatz Storen und Heizwände)	
▪ Architekturleistungen inkl. Nebenkosten Plankopien, Druckarbeiten etc.)	280’000.00
▪ Fachplanerleistungen	50’000.00
Zwischentotal	**540’000.00**
▪ Reserve für Unvorhersehbares 10 %	54’000.00
▪ Sonstige Nebenkosten (Gebühren, Sondagen, etc.)	20’000.00
Total exkl. MWST	**614’000.00**
▪ MWST 7.7 % und Rundung	46’000.00
Total Projektierungskosten	**660’000.00**

4. Zeitplan, weiteres Vorgehen

Folgende nächste Schritte sind geplant:

Genehmigung Projektierungskredit OBGV	November 2022
Baueingabe	Juni 2023
Baubewilligung	4. Quartal 2023
Genehmigung Baukredit OBGV	Juni 2024
Baubeginn	1./2. Quartal 2025
Fertigstellung	2026

5. Zusammenfassung

Nachdem die Schindler AG mitgeteilt hat, dass gewisse Ersatzteile für die Liftanlagen nicht mehr erhältlich sind und eine Modernisierung oder Ersatz ansteht, hat die Ortbürgergemeinde die Planung an die Hand genommen. In deren Verlauf wurde festgestellt, dass nicht nur ein Liftersatz nötig ist, sondern auch verschiedene Massnahmen im Bereich Brand- und Erdbebensicherheit getroffen werden müssen.

Zudem sollen Massnahmen zur Verbesserung des Energiehaushaltes und des Wohnkomforts getroffen werden. Die Fensterflächen sind im Vergleich zu den übrigen Flächen der Gebäudehülle überproportional gross. Daher kann durch die Sanierung der Fensterfronten mit einer markanten Reduktion des Heizenergieverbrauchs und einer Verbesserung des Raumklimas gerechnet werden. Mit einer zeitgemässen Sanierung der ganzen Fensterfront werden mehr als 5'000 m^2 Fassadenfläche energetisch optimiert. Fazit: Mit der Sanierung der Fensterfronten kann der Wärmeverlust über die Gebäudehülle am effektivsten reduziert werden.

Antrag

Für die Teilsanierung in der Wohnzeile D, Neuenburgerstrasse 7–12 in der Telli wird ein Projektierungskredit von 660'000 Franken inkl. MWST (Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand Oktober 2020) bewilligt und der Stadtrat zur allenfalls nötigen Darlehensaufnahme ermächtigt.

Aktenauflage

1. Konzept Liftersatz und gesetzliche Sicherheitsmassnahmen vom 11.11.2018
2. Berichte Liftersatz und gesetzliche Sicherheitsmassnahmen vom 11.11.2018
3. Bericht zur Mustersanierung mit Zustandsanalyse der Gebäudehülle

Traktandum 6

Kreditabrechnung Aarenau, Rückbau Pappelweg 18 und 20

1. Einleitung

Die Ortsbürgergemeindeversammlung bewilligte am 23. November 2015 mit dem Budget 2016 einen Kredit über 80'000 Franken für den Rückbau der Liegenschaften am Pappelweg 18 und 20 in der Aarenau.

Die Liegenschaften Pappelweg 18 (Baufeld 6) und Pappelweg 20 (Baufeld 6 und 8) mussten vor dem Baustart auf den jeweiligen Baufeldern zurückgebaut werden. Das Baufeld 8 wurde ab 2018 durch die Fortimo Invest AG bebaut, auf dem Baufeld 6 realisiert die Ortsbürgergemeinde Aarau ab 2022 eine Wohnüberbauung.

2. Rückbauprojekt

Im Baurechtsvertrag zwischen der Fortimo Invest AG und der Ortsbürgergemeinde Aarau wurde vereinbart, dass die Ortsbürgergemeinde für den zeitgerechten Abbruch der Liegenschaft am Pappelweg 20, welche sich teilweise auf dem Baufeld 8 befand, verantwortlich ist. Der Rückbau fand entsprechend 2018 statt. Die Liegenschaft am Pappelweg 18 befand sich auf dem Baufeld 6 und musste vor Baubeginn der neuen Wohnüberbauung ebenfalls abgebrochen werden.

3. Kreditabrechnung

in Franken

Bewilligtes Budget vom 23. November 2015	80'000.00
Gesamtkosten	107'238.70
Kreditüberschreitung (34.05 %) gem. Kreditabrechnung vom 13. Juni 2022	**27'238.70**

4. Begründung der Abweichungen

Die Kreditüberschreitung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass seit der ursprünglichen Kostenermittlung neue Vorschriften der SUVA betreffend Schadstoffsanierung eingeführt worden sind. Die Häuser mussten demnach vor Abbruch auf Schadstoffe untersucht werden. Die entsprechend geforderte Schadstoffsanierung hatte mit Spezialausrüstung und spezieller Entsorgung der belasteten Materialien zu erfolgen, was zu Mehrkosten geführt hat.

Antrag

Die Kreditabrechnung für den Rückbau der Liegenschaften am Pappelweg 18 und 20 auf den Baufeldern 6 und 8 in der Aarenau in der Höhe von Fr. 107'238.70 wird genehmigt.

Aktenauflage

1. Budget 2016 der Ortsbürgergemeinde Aarau
2. Kontoauszüge
3. Kreditabrechnung

Traktandum 7

Kreditabrechnung Sanierung Fassade, Fenster und Jalousieläden Liegenschaft Villa Blumenhalde

1. Ausgangslage

Aufgrund des Zustandes der Fassade, Fenster und Jalousieläden drängte sich eine Sanierung auf. Die Fenster und Vorfenster waren undicht, die Jalousieläden verwittert und teilweise schadhaft und auch Teile der Fassade wiesen Schäden auf.

Da die Villa Blumenhalde unter Denkmalschutz steht, sind Eingriffe am äusseren Erscheinungsbild nur sehr eingeschränkt und in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege möglich. Die bauzeitlichen Gebäudeteile sind, wenn immer möglich, zu erhalten und bei Bedarf sorgfältig und im Sinne der Denkmalpflege zu reparieren und ertüchtigen.

Für die Sanierung der Fassade, Fenster und Jalousieläden am alten Gebäudeteil hat die Ortsbürgergemeindeversammlung am 16. November 2020 einen Baukredit von 380'000 Franken inkl. MWST gesprochen (Aktenauflage).

2. Bauprojekt

Kantonale Denkmalpflege

Die Ausführung der Arbeiten erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege. Sämtliche Arbeiten wurden vorgängig mit dem zuständigen Sachbearbeiter, dem Architekten und den ausführenden Unternehmern besprochen und während der Ausführung durch die Denkmalpflege vor Ort begleitet.

Ausführung der Arbeiten

In einer ersten Phase wurde die Villa Blumenhalde exkl. den Anbauten eingerüstet. In sehr aufwendiger Arbeit wurde der gesamte Fassadenputz nach Hohlstellen untersucht. Lose Putzstellen wurden bis auf das Bruchsteinmauerwerk entfernt und anschliessend gereinigt. Um ein zu schnelles Austrocknen der neuen Putzstellen zu verhindern, wurde das Fassadengerüst mit Jutetücher eingepackt, welche während der Zeit der Verputzarbeiten ständig mit Wasser berieselt wurden. In einer zweiten Phase wurden die Flickstellen mit einem Stopfmörtel, welcher in kleinen Arbeitsgängen aufgetragen wurde, gefüllt und anschliessend mit einem Hydrokalkabrieb verputzt.

Die historischen Vor- und Innenfenster sowie Jalousieläden wurden etappenweise ausgehängt und zur Reparatur und Ertüchtigung in die Werkstatt gebracht. Die bestehenden Ziehgläser wurden vorsichtig ausgebaut. Der vorhandene Fensterfalz wurde minimal vergrössert und an derselben Stelle ein Isolierglas eingesetzt, welches ebenfalls aus Ziehgläsern besteht. Um künftig der Zugluft entgegenzuwirken, baute man Schlauchdichtung in die bestehenden Fensterrahmen ein.

Die Fensterrahmen und Jalousieläden wurden abgeschliffen und kleinere Beschädigungen ausgebessert. Anschliessend konnten die Rahmen und Jalousieläden entsprechend den Vorgaben der Denkmalpflege neu gestrichen werden.

Während dieser Zeit wurden die Fensteröffnungen des alten Gebäudeteils der Villa Blumenhalde provisorisch verschlossen, damit der Schutz gegen die Witterung und ungebetenen Gästen gewährleistet war.

Das Dach wurde kontrolliert und beschädigte Ziegel ausgetauscht. Die Dachrinnen sind ersetzt und an die bestehenden Ablaufrohre angeschlossen worden. Der Blitzschutz ist entsprechend den aktuellen Normen angepasst worden.

Für die Bestimmung der Farbigkeit der Oberflächen wie Fassaden, Fenstereinfassungen, Holzwerk und Jalousieläden wurde eine Farbanalyse in Auftrag gegeben, bei der die vorhandenen Schichtaufbauten bis auf ihren Ursprung untersucht wurden. Die Freilegung hatte ergeben, dass stellenweise bis zu sechs verschiedene Schichten vorhanden waren. Aufgrund dieser Untersuchungen wurde ein Farbkonzept erstellet und durch den beauftragten Maler umgesetzt.

3. Kreditabrechnung

Brutto resultiert bei Kosten von Fr. 331'808.30 eine Kreditunterschreitung von Fr. 48'191.70, was 12.68 % entspricht. Netto, sprich mit Berücksichtigung der Zahlung der Denkmalpflege von Fr. 48'589.00, verbleiben Kosten von Fr. 283'219.30 und somit eine Kreditunterschreitung von Fr. 96'780.70.

in Franken

Bewilligter Baukredit vom 16. November 2020	380'000.00
Kreditabrechnung (brutto) vom 29. August 2022 (Aktenauflage)	331'808.30
Kreditunterschreitung (brutto) 12.68 %	48'191.70
Subvention Kantonale Denkmalpflege	48'589.00
Kreditabrechnung (netto) vom 29. August 2022 (Aktenauflage)	283'219.30
Kreditunterschreitung (netto 25.47 %)	**96'780.70**

Somit kann der Baukredit mit einer Kreditunterschreitung von 25.47 % abgeschlossen werden. Die im Kostenvoranschlag eingestellten Reserven mussten nicht beansprucht und die Arbeiten konnten zum Teil günstiger vergeben werden. Zudem wurden von der Denkmalpflege Subventionszahlungen gutgeheissen.

Antrag

Die Kreditabrechnung für die Sanierung der Fassade, Fenster und Jalousieläden im alten Gebäudeteil der Liegenschaft Villa Blumenhalde in der Höhe von Fr. 283'219.30 wird genehmigt.

Aktenauflage

1. PA 20-144 vom 30. März 2020 und Botschaft
2. Kreditabrechnung
3. Kontoauszüge
4. Bauabrechnung

Veranstaltungen

Ortsbürgergemeinde Aarau 2022/2023

Vernissage Aarauer Neujahrsblätter – Ausgabe 2023

Donnerstag, 10. November 2022, 18.00 Uhr, Clublokal Curling Club Aarau

Weihnachtsbaumverkäufe 2022

Samstag, 19. November 2022, 14.00 Uhr, Waldhaus Rohr, Weihnachtsbaumaussuchen im Wald*
Freitag, 9. Dezember 2022, 14.00 – 18.00 Uhr, Forstwerkhof Distelberg (Zufahrt gestattet)
Freitag, 16. Dezember 2022, 11.00 – 14.00 Uhr, Brügglifeld
Freitag, 16. Dezember 2022, 14.30 – 18.00 Uhr, Forstwerkhof Distelberg (Zufahrt gestattet)
Samstag, 17. Dezember 2022, 08.00 – 12.00 Uhr, Schlossplatz
Samstag, 17. Dezember 2022, 12.00 – 14.00 Uhr, Mehrzweckgebäude, Rodungsweg 14, Aarau Rohr*

* in Zusammenarbeit mit dem Stadtteilverein Rohr

Ortsbürgergemeindeversammlungen

Montag, 12. Juni 2023, 19.00 Uhr, Wildpark Roggenhausen
Montag, 13. November 2023, 19.00 Uhr, Kultur- und Kongresshaus

Waldarbeitsnachmittag

Freitag, 31. März 2023, 13.15 Uhr, Forstbetrieb Region Aarau, Forstwerkhof Distelberg

Wasserung Kajak von Roman Signer

Donnerstag, 11. Mai 2023, 18.00 Uhr, Landjägerwachthaus (Roschtige Hund), Ziegelrain 2

GV SVBK Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen 2023

Freitag/Samstag, 9. – 10. Juni 2023, Kultur- und Kongresshaus

Weinverkauf

Donnerstag, 15. Juni 2023, 17.00 – 18.00 Uhr, Forstwerkhof Distelberg
Ab Donnerstag, 22. Juni 2023 im Stadtbüro, Rathaus (während den Öffnungszeiten)

Ortsbürgerlicher Rundgang

Samstag, 16. September 2023, 13.15 Uhr (Waldumgang)

Forum Schlossplatz

Mit Haut und Haar – Körperkunst jetzt	Ausstellung bis Sonntag, 8. Januar 2023

Stadt Aarau
Rathausgasse 1
5000 Aarau
T 062 836 05 13
kanzlei@aarau.ch