



Aarau, 11. März 2024
GV 2022 – 2025 / 186

Botschaft an den Einwohnerrat

Anpassung des Baurechtsvertrages Parzellen 873 / 2945, Telli, bezüglich Erweiterung der Fläche für Hochbauten (Berufsschule Aarau)

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Ortsbürgergemeinde Aarau, als Eigentümerin der Parzellen 873 und 2945 in der Telli, und die Einwohnergemeinde Aarau haben am 30. April 1987 einen Baurechtsvertrag für ein selbständiges und dauerndes Baurecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau abgeschlossen (Aktenauflage). Am 28. Februar 2022 haben die beiden Parteien einen Nachtrag zum Baurechtsvertrag abgeschlossen, worin die Berechnungsgrundlagen für den Baurechtszins geändert und diese im Grundbuch vorgemerkt wurden (Aktenauflage).

Die Baurechtsfläche wird von der Einwohnergemeinde Aarau der Berufsschule Aarau zur Verfügung gestellt. Um den zunehmenden Lernendenzahlen und den wachsenden Bedürfnissen an den Sportunterricht gerecht werden zu können, benötigt die Berufsschule Aarau mehr Raum. Die Berufsschule Aarau ist mit dem Wunsch, die bestehende Indoorsportanlage erweitern zu können, an die Einwohnergemeinde Aarau getreten.

1. Ziel

Die im Baurechtsvertrag definierte zulässige Fläche für Hochbauten soll mittels Nachtrag zum Baurechtsvertrag (Anhang 1) um 233m² erweitert werden, um der Berufsschule Aarau den Ausbau ihrer Sportinfrastruktur zu ermöglichen.

2. Projekt

Die Berufsschule Aarau hat den Bedarf und das geplante Projekt zur Erweiterung der Indoorsportanlage in einem Grundlagenpapier dargelegt (Aktenauflage).

Die bestehende Indoorsportanlage soll in Richtung Westen in identischer Holzbauweise fortgesetzt und in Richtung Norden (Roter Platz) mit Fenstern ergänzt werden. Die Erweiterung kommt, wie schon die ursprüngliche Indoorsportanlage, auf dem Gelände des verbleibenden Teils der ehemaligen Leichtathletik-Sprintbahn zu stehen und wird gemäss erster Einschätzung seitens bsa ca. 40m lang (Ende bestehende Sprintbahn bzw. Flucht Roter Platz) und ca. 6.40m breit. Der Abstand zum dahinterliegenden Wald ist identisch wie bei der bestehenden Indoorsportanlage. Die Erweiterung bietet Platz für eine Ausweitung des



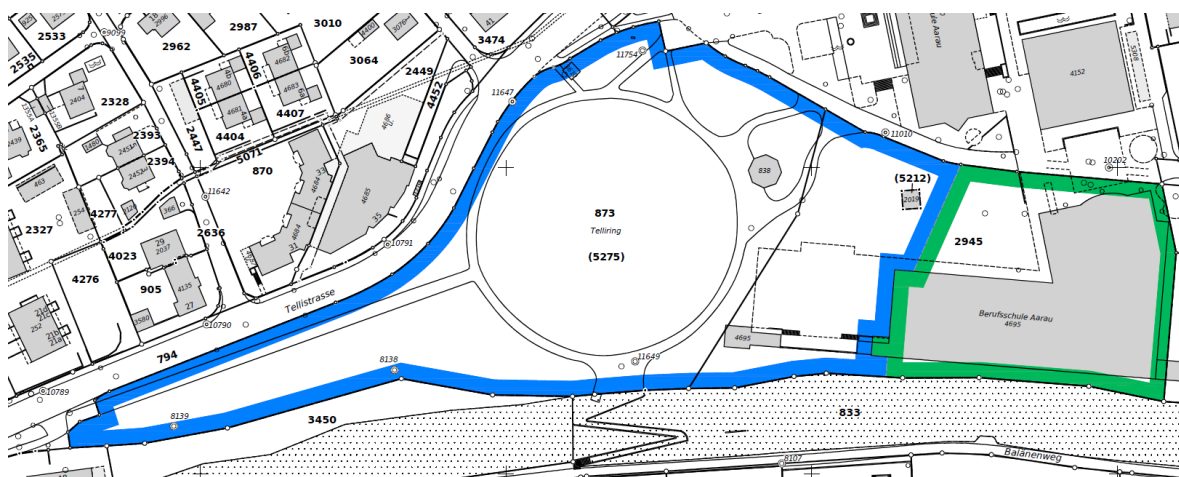
Fitnessraumes, Garderoben und Duschen mit abschliessbaren Einzelkabinen und ein modulares Theoriezimmer sowie Raum für Infrastruktur und Hilfsmittel des Hausdienstes.



Visualisierung: Blick Richtung Süden

3. Bebaubare und nicht bebaubare Baurechtsfläche

Gemäss Baurechtsvertrag von 1987 und Nachtrag von 2022 ist die Baurechtsfläche in zwei Bereiche aufgeteilt. Für die grün umrandete Fläche, in welcher Hochbauten erlaubt sind, ist die Baurechtsnehmerin zinspflichtig. Auf der blau umrandeten Teilfläche dürfen gemäss Baurechtsvertrag keine neuen Hochbauten errichtet werden, sondern lediglich Spielplätze und andere offene Turn-, Sport- und Parkanlagen. Aufgrund dessen ist für die blaue Fläche kein Baurechtszins geschuldet, die Baurechtsnehmerin (EWG Aarau) hat jedoch für Unterhalt, Pflege und Erschliessung der Fläche aufzukommen. Ist eine Zweckänderung gewünscht, bedarf diese der Zustimmung durch die Baurechtsgeberin (OBG Aarau).



Stand der Flächenaufteilung per 2022: unentgeltliche Fläche (blau) 18'374m², zinspflichtige Fläche (grün) 5'821m²



Bei der dannzumaligen Errichtung des Baurechtes wurde die Grenze zwischen bebaubarer und nicht bebaubarer Baurechtsfläche aufgrund folgenden Überlegungen festgesetzt. Gemäss Stadtratsgeschäft vom 11. Juli 1983 war der Wunsch der OBK, dass die Hochbauten möglichst weit vom Telliring entfernt erstellt werden. Von der Weihermattstrasse her, auf Höhe der Baute VAEI (heute EIT.aargau), soll der Blick auf die Telliring-Bäume nicht durch Hochbauten behindert sein.

In der Botschaft vom 10. Oktober 1983 (Aktenaufgabe) an die Ortsbürgergemeindeversammlung hiess es dann auch, dass auf der Parzelle 2945 Hochbauten und Trockenplätze errichtet werden dürfen, diese jedoch aufgrund des Blickes auf die Telliring-Bäume möglichst weit weg vom Telliring.

Im Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 5. Dezember 1983 (Aktenaufgabe) wurde aus der Stellungnahme der Ortsbürgerfinanzkommission festgehalten, dass die vorgesehenen Bauten soweit wie möglich Richtung Osten platziert werden, um anschliessend an den Telliring einen möglichst grossen zusammenhängenden Freiraum zu gewährleisten.

4. Würdigung

Durch die Erweiterung der Indoorsportanlage rückt die Hochbaute näher an die Fläche des Tellirings. Die Sicht auf die Telliring-Bäume von der Weihermattstrasse her ist jedoch weiterhin gegeben und der zusammenhängende Freiraum wird nicht grundlegend verändert, da die Erweiterung auf einer bestehenden Baute erfolgt.

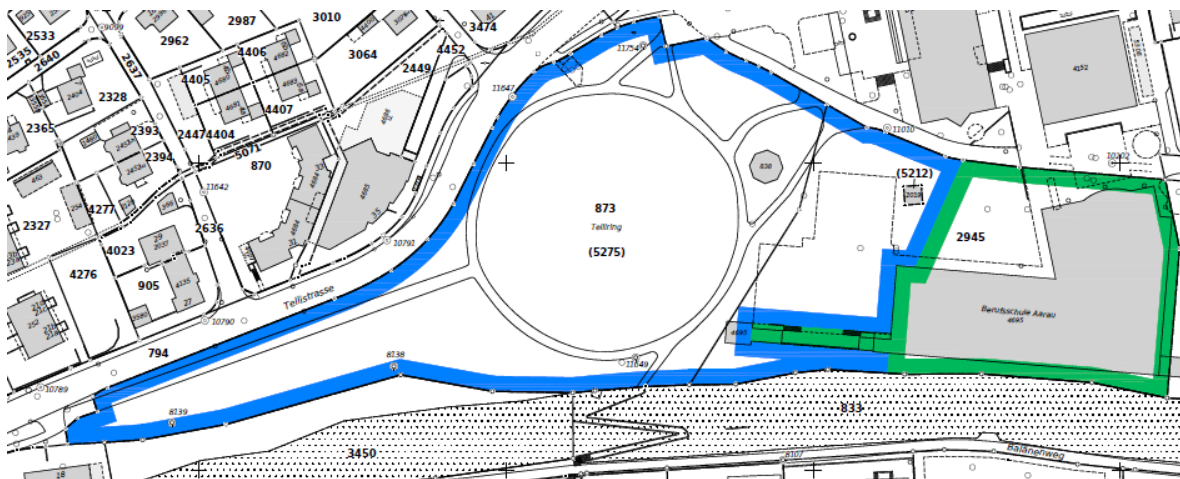


*Blaues Dreieck: Sicht auf den Telliring mit Bäumen von der Weihermattstrasse her
Gelbes Viereck: geplante Erweiterung der Indoorsportanlage*

Die Stadtbildkommission hat in ihrer Sitzung vom 22. August 2023 (Aktenaufgabe) einen Vorentscheid zur Erweiterung der Indoorsportanlage getroffen. Für die Stadtbildkommission ist die Erweiterung in derselben Holzbauweise wie die bestehende Indoorsportanlage nachvollziehbar, angemessen im Sinne von § 68 Abs. 1 BauG und gut umsetzbar.



Die Stadtbildkommission begrüsst die Absicht, das Sandsprungfeld zu beseitigen und zu renaturieren.



Stand der Flächenaufteilung NEU: unentgeltliche Fläche (blau) 18'141m², zinspflichtige Fläche (grün) 6'054m²

5. Finanzielles

Durch die Vergrösserung der Fläche für Hochbauten erhöht sich auch die baurechtszinspflichtige Fläche. Die zinspflichtige Fläche wird von 5'821m² auf 6'054m² erhöht. Bei einem (Stand Februar 2024) verrechneten Bodenwert von 520 Franken/m² und einem Zinssatz von 2.25 % (1.75 % Referenzzinssatz + 0.5 % Risikozuschlag; Stand Februar 2024) erhöht sich der jährliche Baurechtszins von 68'105.70 Franken um 2'726.10 Franken auf 70'831.80 Franken.

Gemäss § 20 lit. 1 des Gesetzes über die Berufs- und Weiterbildung (GBW) vom 6.3.2007 [SAR 422.200] beschaffen und unterhalten die Trägerschaften die erforderlichen Schulanlagen. Demzufolge ist die Einwohnergemeinde Aarau als Trägerin der bsa raumstellungspflichtig. Die Kosten des Erweiterungsbaus werden durch die EWG getragen. Damit die Berufsschule ein Objekt erstellen kann, muss die Stadt (EWG) vorfinanzieren; danach erfolgt die vollständige Rückzahlung durch die jeweilige Berufsschule (in diesem Falle durch die bsa).

Die anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Ausarbeitung und Unterzeichnung des Nachtrages zur Erweiterung der für Hochbauten zulässigen Fläche gehen zunächst zu Lasten der Einwohnergemeinde Aarau. Gemäss dem Verursacherprinzip ist es das Ziel, diese Kosten anschliessend der Berufsschule Aarau weiter zu verrechnen.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat genehmigt den Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 30.04.1987 und zum Nachtrag vom 28.02.2022 betreffend die Parzellen 873 und 2945, Telli, bezüglich Erweiterung der für Hochbauten zulässigen Fläche um 233m².

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

Anhang:

- Entwurf Nachtrag zum Baurechtsvertrag OBG Aarau – EWG Aarau vom 21. Februar 2024 inkl. Planbeilage zum Vertrag

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Baurechtsvertrag OBG Aarau – EWG Aarau vom 30. April 1987
- Nachtrag zum Baurechtsvertrag OBG Aarau – EWG Aarau vom 28. Februar 2022
- Grundlagenpapier Erweiterungsbau bsa Aarau
- Botschaft an OBGV vom 10. Oktober 1983
- Protokoll der OBGV vom 5. Dezember 1983
- Vorentscheid Stadtbildkommission vom 22. August 2023