

Aarau, 4. Mai 2026
GV 2026 – 2029 / 30

Botschaft an den Einwohnerrat

Dringliche Motion Susanne Heuberger (SVP), Erhalt / Sicherstellung sämtlicher bisherigen 29 Seniorenwohnungen auf Walthersburg - einschliesslich der Zurlindenvilla

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 24. März 2026 reichte Einwohnerrätin Susanne Heuberger (SVP) die dringliche Motion «Erhalt / Sicherstellung sämtlicher bisherigen 29 Seniorenwohnungen auf Walthersburg – einschliesslich der Zurlindenvilla» ein.

Mit der Motion wird konkret folgendes beantragt:

«Der Einwohnerrat beschliesst den Erhalt sowie den Weiterbetrieb sämtlicher 29 Seniorenwohnungen auf Walthersburg – einschliesslich der Zurlindenvilla. Damit einhergehend stimmt der Einwohnerrat der sachgerechten Überführung der drei Gebäude Walthersburgstrasse 1 / 3 / 5 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu und es wird die dafür obligatorisch notwendige Volksabstimmung angesetzt.»

1. Motionsfähigkeit

Gemäss § 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt, GG) und § 27 Abs. 1 Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau kann jedes Mitglied des Einwohnerrats in Form einer allgemeinen Anregung oder eines ausgearbeiteten Entwurfs schriftlich die Behandlung von Gegenständen verlangen, die in die Zuständigkeit der Gesamtheit der Stimmberechtigten oder des Einwohnerrats fallen.

Voraussetzung für die Überführung einer Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ist gestützt auf § 84a GG sowie § 3 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten (Finanzverordnung, FiV), dass diese Liegenschaft entweder (gemäss Beschluss des hierfür zuständigen Organs und damit gestützt auf eine ausreichende Rechtsgrundlage, vgl. VB.2017.00266) der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient oder aber, dass diese in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt. Erst unter diesen Voraussetzungen wird ein Wechsel ins Verwaltungsvermögen mit einem entsprechenden Ausgabenbeschluss vollzogen.

Mit der vorliegenden Motion wird der Betrieb der 29 Seniorenwohnungen auf Walthersburg (mit Nebendienstleistungen) durch die Einwohnergemeinde Aarau – als öffentliche Aufgabe - beantragt. Ein entsprechender Beschluss und damit die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Übernahme dieser öffentlichen Aufgabe obliegt dem Einwohnerrat, evtl. den Stimmberechtigten. Gleich verhält es sich mit dem für die Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen notwendigen Ausgabenbeschluss.

Die Motion erweist sich somit als motionsfähig.

2. Materielles

2.1 Einwohnerratsbeschluss Immobiliengeschäft Walthersburg

Der Einwohnerrat hat am 25. März 2019 den Kauf der Liegenschaft Walthersburg gutgeheissen. Die Liegenschaft Walthersburg wurde als Finanzanlage erworben und deshalb ins Liegenschaftsportfolio im Finanzvermögen integriert. Die Liegenschaft wurde als langfristig sinnvolle und finanziell solide Investition mit stabilen Erträgen beurteilt. Gleichzeitig entsprach der Erwerb der städtischen Immobilienstrategie und stärkt die Position der Stadt auf dem Wohnungsmarkt. Die Stadt erhöht damit den Handlungsspielraum, um das Wohnungsangebot aktiv mitzugestalten.

Es war bereits beim Kauf klar und entsprechend in der Vorlage dargelegt, dass zwischen der Stadt Aarau und der Betriebsgenossenschaft «Auf Walthersburg» ein reines Vermieterin -Mietlerin-Verhältnis bestehen wird. Die Betriebsgenossenschaft «Auf Walthersburg» war nicht Teil der städtischen Alterspolitik. Die finanziellen Schwierigkeiten und die mögliche Auflösung der Betriebsgenossenschaft wurden ebenfalls dargelegt. Des Weiteren hat der Stadtrat in der Botschaft zum Kauf der Liegenschaft bereits darauf hingewiesen, dass er beabsichtigt, die Wohnungen - falls die Betriebsgenossenschaft den Mietvertrag vorzeitig auflösen will - unter wirtschaftlicher Optik in erster Priorität als Alterswohnungen, ohne Aufgabenerfüllung im Bereich Alter, zu Marktpreisen zu vermieten. Sollten diese Wohnungen nicht als Alterswohnungen vermietet werden können, werden diese aktiv auf dem Mietwohnungsmarkt zu Marktpreisen angeboten.

2.2 Forderung nach Zweckbindung der 29 Seniorenwohnungen

Die Motion verlangt die verbindliche Sicherstellung, dass sämtliche bisherigen 29 Wohnungen dauerhaft als Seniorenwohnungen genutzt und durch die Stadt Aarau betrieben werden (mit Nebendienstleistungen). Die Motion fordert somit eine Abkehr von der 2019 mit dem Kauf festgelegten Stossrichtung, indem der Betrieb der 29 Seniorenwohnungen auf Walthersburg

(mit Nebendienstleistungen) durch die Einwohnergemeinde Aarau als öffentliche Aufgabe im Bereich Alter wahrgenommen werden soll.

Der Stadtrat anerkennt die Bedeutung von altersgerechtem Wohnraum. Die Realisierung der Seniorenwohnungen Herosé ist ein wichtiges Vorhaben in diesem Bereich. Eine starre Zweckbindung der Liegenschaften auf Walthersburg ist jedoch nicht zielführend und schränkt die Flexibilität in der Bewirtschaftung erheblich ein. Die Wohnungen der Walthersburg sollen im Rahmen der ordentlichen Bewirtschaftung instand gestellt und wiedervermietet werden. Dies entspricht dem üblichen Vorgehen bei allen städtischen Wohnliegenschaften. Denkbar wäre eine Regelung, wonach älteren Personen im Bewerbungsprozess ein Vorrang eingeräumt wird. Ob und in welchem Umfang die Wohnungen von älteren oder in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen tatsächlich nachgefragt werden, wird sich im Rahmen der Bewerbungen zeigen. Die Wohnungen verfügen zwar teilweise über Eigenschaften, die für ältere Personen geeignet sind, sind jedoch nicht vollständig barrierefrei und daher nicht ausschliesslich als Seniorenwohnungen konzipiert. Die bisherigen Leerstände könnten ein Indiz für diese Einschränkungen sein. Das Sicherstellen einer durchgehenden Barrierefreiheit, würde zwangsläufig ein Umbauprojekt auslösen.

Die Motion fordert zudem den Erhalt der Zurlindenvilla als Gemeinschafts- und Begegnungsort. Der Stadtrat anerkennt die Bedeutung solcher Gemeinschaftsräume für das soziale Leben einer Überbauung und eines Quartiers. Derzeit werden verschiedene Fragen im Zusammenhang mit dem Zugang, dem Inventar und der möglichen Nutzung geklärt. Kurzfristig setzt sich der Stadtrat ein, um einen sozialen Treffpunkt für die Mieterinnen und Mieter sicherzustellen. Über die genauen Modalitäten wird zeitnah informiert. Eine langfristige Nutzungsperspektive soll im Rahmen der Gesamtentwicklung der Liegenschaft geprüft werden. Eine verbindliche Festlegung der Nutzung mit Beschränkung auf eine Ziel- bzw. Altersgruppe, wie mit der Motion gefordert, erachtet der Stadtrat als zu einschränkend.

2.3 Voraussetzungen für eine Überführung ins Verwaltungsvermögen

Die Motion verlangt die Überführung der Liegenschaft bzw. des Teils der Seniorenwohnungen «Auf Walthersburg» (Waltherburgstrasse 1, Seniorenwohnungen / Waltersburgstrasse 3, Zurlindenvilla / Walthersburgstrasse 5, Seniorenwohnungen) ins Verwaltungsvermögen.

Voraussetzung für die Überführung einer Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ist gestützt auf § 84a GG sowie § 3 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten (Finanzverordnung, FiV), dass diese Liegenschaft entweder (gemäss Beschluss des hierfür zuständigen Organs und damit gestützt auf eine ausreichende Rechtsgrundlage, vgl. VB.2017.00266) der Erfüllung einer öffentlichen

Aufgabe dient oder aber dass diese in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt. Erst unter diesen Voraussetzungen wird ein Wechsel ins Verwaltungsvermögen mit einem entsprechenden Ausgabenbeschluss vollzogen.

Mit der vorliegenden Motion wird der Betrieb der 29 Seniorenwohnungen auf Walthersburg mit Nebendienstleistungen durch die Einwohnergemeinde Aarau – als öffentliche Aufgabe - beantragt. Die Aufnahme eines entsprechenden Betriebs durch die Stadt bedürfte einer formellen Rechtsgrundlage und eines entsprechenden Ausgabenbeschlusses zur Überführung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass das blosses Anbieten von Wohnraum für selbstbestimmtes Wohnen im Alter selber noch keinen Wechsel ins Verwaltungsvermögen bedingt. Erst das Anbieten von Nebendienstleistungen durch die Stadt wie Pflege- und Betreuungsdienste oder wenn aus sozialpolitischen Gründen auf Marktmieten verzichtet werden sollte, könnte dies als Wechsel vom Finanz- zum Verwaltungsvermögen betrachtet werden und unterläge dem Finanzreferendum (vgl. Urteil WBE.2019.238 des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 28. August 2019, Erw. 4.2).

Wie im vorgängigen Kapitel dargelegt, erachtet der Stadtrat den Betrieb von Seniorenwohnungen mit Nebendienstleistungen durch die Stadt an diesem Standort als nicht zielführend. Dementsprechend fehlt die für eine Überführung der Liegenschaft vorausgesetzte öffentliche Aufgabe.

2.4 Finanzielle Auswirkungen einer Überführung ins Verwaltungsvermögen

Die Rechnungslegung der öffentlichen Verwaltung richtet sich hauptsächlich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Gemeindegesetzes, der Finanzverordnung, der Gemeindeordnung und den Vorgaben des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM 2). In Aarau gehört das WOSA-Reglement ebenfalls dazu.

Finanzrechtlich wird beim Vermögen eines Gemeinwesens zwischen dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen unterschieden. Diese Unterteilung unterscheidet sich u. a. bei den Bewilligungskompetenzen sowie bei der Bewertung der Bilanzwerte und den daraus resultierenden Auswirkungen in der Erfolgsrechnung.

Finanzvermögen

Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung jederzeit veräussert werden können (§ 84a GG). Bei diesen Vermögenswerten handelt es sich um Vermögens- oder Kapitalanlagen. Die Bewertung eines überbauten Grundstücks im Finanzvermögen erfolgt zum Verkehrswert am Bilanzstichtag. Eine Neubewertung findet alle vier Jahre zu Beginn einer neuen Amtsperiode statt, sofern keine

wesentlichen Veränderungen innerhalb der vierjährigen Frist auftreten. Aus der Differenz zwischen dem neuen Wert und dem bisherigen Wert resultieren erfolgswirksame Buchgewinne (Mehrwert) oder Buchverluste (Minderwert) in der Erfolgsrechnung. Die Grundstücke im Finanzvermögen (überbaut und nicht überbaut) werden nicht abgeschrieben. Werden Grundstücke (überbaut oder nicht überbaut) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt, gilt ihr Buchwert als neuer Anschaffungswert.

Verwaltungsvermögen

Im Verwaltungsvermögen werden alle Vermögenswerte dargestellt, die unmittelbar einer öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Verwaltungsvermögen kann nicht veräussert werden, solange es zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Es stellt einen Nutzwert dar. Durch die Nutzung unterliegt das Verwaltungsvermögen einem Wertverzehr und wird aus diesem Grund jährlich abgeschrieben. Im Verwaltungsvermögen wird zwischen dem Grundstück und der Liegenschaft unterschieden. Ein Grundstück im Verwaltungsvermögen wird nicht abgeschrieben, weil dieses keinem systematischen Wertverzehr unterliegt. Hingegen werden Gebäude ordentlich je Anlagekategorie nach der vorgegebenen Nutzungsdauer¹ jährlich linear abgeschrieben (§ 91d Abs. 2 GG). Die Abschreibungen werden in der Erfolgsrechnung verbucht und belasten somit das Jahresergebnis.

Wenn nun das ganze überbaute Grundstück Parzelle 1398 oder Teile davon einer öffentlichen Aufgabenerfüllung unterstellt würde, erfolgt eine Überführung der betroffenen Teile ins Verwaltungsvermögen. Der Wert des Gebäudes und des Grundstücks werden dann separat ermittelt. Der Wert des Gebäudes bzw. dessen Gebäudeteile müssten dann ordentlich je Anlagekategorie nach der vorgegebenen Nutzungsdauer jährlich linear abgeschrieben und in der Erfolgsrechnung verbucht werden. Bei einem bestehenden Gebäude müsste zudem geprüft werden, ob die Gebäudeteile die erwartete Nutzungsdauer der vorgegebenen Anlagekategorien noch erfüllen oder ob diese einer verkürzten Nutzungsdauer unterliegen. Die Abschreibungsdauer würde sich in einem solchen Fall reduzieren und die jährlichen Abschreibungen würden sich entsprechend erhöhen. Wie hoch die jährlichen Abschreibungen ausfallen würden, kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Die Kompetenz über den Entscheid der Überführung des überbauten Grundstücks in einen öffentlichen Aufgabenbereich der Stadt richtet sich nach dem Buchwert, welcher ins Verwaltungsvermögen überführt werden soll und den gesetzlichen Bestimmungen gemäss § 4 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung. Es handelt sich kreditrechtlich um eine Ausgabe, denn sie bindet Finanzvermögen und führt zur Vermehrung des Verwaltungsvermögens. Wenn der Wert über

¹ Nach HRM2: Gebäude 35 Jahre, Installationen 10 – 15 Jahre, Mobilien 5 – 10 Jahre

6 Mio. Franken liegt, dann untersteht der Entscheid des Einwohnerrats dem obligatorischen Referendum.

Fazit

Die Umsetzung der Motion würde eine grundlegende Abkehr von der mit dem Kauf verbundenen Nutzung der Liegenschaft Walthersburg als Finanzanlage bedeuten. Eine verpflichtende Zweckbindung sämtlicher Wohnungen als städtisch betriebene Seniorenwohnungen sowie die Überführung ins Verwaltungsvermögen würden die Bewirtschaftungsflexibilität stark einschränken und erhebliche finanzielle Folgen nach sich ziehen.

Der Stadtrat anerkennt den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Im Fokus des Altersleitbilds steht das sogenannte «Aging in Place». Ziel des «Aging in Place» ist es, als Stadt Rahmenbedingungen zu schaffen, damit die Menschen gut zu Hause alt werden können und ihr Zuhause möglichst spät oder gar nicht verlassen müssen. Zu den Rahmenbedingungen des «Aging in Place» gehört u.a. hindernisfreier und bezahlbarer Wohnraum in den Quartieren. Um für die breite Bevölkerung eine Wirkung zu erzielen, braucht es deshalb eine aktive Wohnraumpolitik (Wohnraumstrategie, Projekt «Woge – Wohnzukunft gestalten» etc.) und Quartierentwicklung (Grundversorgung in den Quartieren). Ein städtischer Betrieb mit Alterswohnungen inkl. Nebendienstleistungen ist gemäss Altersleitbild hingegen als äquivalent zu einem Pflegeheim zu betrachten.

Der Stadtrat erachtet deshalb für die Walthersburg flexible Bewirtschaftungslösungen ohne starre Zweckbindung als zielführender. Die tiefe Auslastung der von der Betriebsgenossenschaft «Auf Walthersburg» betriebenen Wohnungen, könnte ein Indiz für die geringe Eignung von zweckgebundenen Seniorenwohnungen an diesem Standort sein. Mit der Walthersburg kann «Aging in Place» auch ohne eine Überführung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen sichergestellt werden.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Die Motion «Erhalt / Sicherstellung sämtlicher bisherigen 29 Seniorenwohnungen auf Walthersburg - einschliesslich der Zurlindenvilla» wird nicht überweisen.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Einwohnerratsvorlage Immobiliengeschäft Walthersburg



Dringliche Motion

Erhalt / Sicherstellung sämtlicher bisherigen 29 Seniorenwohnungen auf Walthersburg - einschliesslich der Zurlindenvilla

Antrag

Der Einwohnerrat beschliesst den Erhalt sowie einen Weiterbetrieb sämtlicher bisherigen 29 Seniorenwohnungen auf Walthersburg - einschliesslich der Zurlindenvilla. Damit einhergehend stimmt der Einwohnerrat der sachgerechten Überführung der drei Gebäude Walthersburgstrasse 1 / 3 / 5 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu und es wird die dafür obligatorisch notwendige Volksabstimmung angesetzt.

Die Motion sei für dringlich zu erklären.

Begründung

Sozialpolitisch

Der Konkurs der Betriebsgenossenschaft des Seniorenzentrums «Auf Walthersburg» darf auf keinen Fall dazu führen, dass die Stadt (als seit 2019 Eigentümerin der Immobilie Walthersburg), die seit jeher bewusst als Alterswohnform genutzten 29 Wohnungseinheiten - einschliesslich der Zurlindenvilla, welcher die unverzichtbare Nutzungsfunktion als Gemeinschaftsräumlichkeit und Begegnungsort für die Alterssiedlung zukommt - in den freien Wohnungsmarkt überführt. Dadurch ginge deren ursprüngliche Zweckbestimmung verloren. Und der Verlust dieser Einheiten würde die Wohnsicherheit für betagte Seniorinnen und Senioren, einer besonders verletzlichen Bevölkerungsgruppe, gefährden.

Die Bereitstellung und/oder Förderung einer umfassenden, bedarfsgerechten Infrastruktur an Alterswohnungen (welche auch Nebendienstleistungen wie z.B. gemeinsame Mahlzeiten, Reinigungsservice, Wäscheservice, usw. anbieten kann), ist eine wichtige Aufgabe der öffentlichen Hand. Vollkommen offensichtlich ist aber, dass es in der Stadt Aarau nicht genügend Alterswohnungen gibt. Eine grosse Nachfrage steht einem minimalen Angebot gegenüber. Dieses Vakuum hat sich Anfang 2023, durch den Rückbau der städtischen Alterssiedlung Herosé (um dort den Pflegeheimneubau zu realisieren) nochmals verstärkt. Und bis der eben erst an der Urne bewilligte Seniorenwohnungen-Ersatzneubau dereinst steht, wird es nochmals mehrere Jahre dauern. Bezugsbereit wird dieser frühestens im 3. Quartal 2029 sein. Der ausgewiesene akute Mangel an altersgerechten Wohnformen verschärft sich zusätzlich, wenn die Seniorenwohnungen auf Walthersburg via Rückführung in den freien Wohnungsmarkt anderweitig vergeben oder umgenutzt würden. Sozialpolitisch ist dies komplett verantwortungslos.

Verwaltungsrechtlich

Die mit der Motion beantragte Überführung der drei Gebäudekomplexe Waltherburgstrasse 1 (Seniorenwohnungen) / Waltersburgstrasse 3 (Zurlindenvilla) / Waltherburgstrasse 5 (Seniorenwohnungen), ist ein sachgerechter Schritt, um die langfristige Zweckbindung und die öffentliche Verantwortung rechtlich und finanziell abzusichern.

Dringlichkeit

Es sind folgende zwei Hauptgründe, die dafür sprechen die Motion für dringlich zu erklären und mit Priorität zu behandeln:

1. Der Konkurs der Betriebsgenossenschaft schafft eine akute Rechts- und Verwaltungslücke; ohne rasches politisches Handeln besteht die reale Gefahr, dass die Wohnungen anderweitig vergeben oder umgenutzt werden.
2. Eine schnelle Entscheidung schützt die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner vor Unsicherheit und möglichen Kündigungen.

Zusammenfassung der konkreten Wirkungen dieser Motion

- **Sicherung der 29 Wohnungen als Alterswohnform.**
- **Erhalt der Zurlindenvilla als Gemeinschaftsraum und Begegnungsort.**
- **Klarer politischer Auftrag an den Stadtrat, die Überführung ins
Verwaltungsvermögen vorzubereiten und die notwendige Volksabstimmung
anzusetzen.**

Aarau, 24. März 2026

Susanne Heuberger,

Einwohnerrätin/Fraktionspräsidentin SVP