

Aarau, 4. Mai 2026  
GV 2026 – 2029 / 16

# Botschaft an den Einwohnerrat

## Bürgermotion Stephan Müller, Wechsel der Walthersburg vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. Februar 2026 reichte Stephan Müller die Bürgermotion «Wechsel der Walthersburg vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen» ein.

### 1. Motionsfähigkeit

Mit der Bürgermotion wird folgendes beantragt:

«Der Einwohnerrat stimmt dem Wechsel der Walthersburg vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu und es wird eine Volksabstimmung darüber angesetzt.»

Gemäss § 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt, GG) und § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau kann jede und jeder Stimmberechtigte der Präsidentin oder dem Präsidenten des Einwohnerrats über Gegenstände, die in die Zuständigkeit der Gesamtheit der Stimmberechtigten oder des Einwohnerrats fallen, in der Form einer allgemeinen Anregung oder eines ausgearbeiteten Entwurfs eine Motion einreichen.

Mit der Bürgermotion wird ein Beschluss des Einwohnerrats und die Ansetzung einer Urnenabstimmung über den Wechsel der Walthersburg vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen beantragt. Auf den ersten Blick (Forderung einer Urnenabstimmung) erscheint dieses Anliegen die Voraussetzungen gemäss § 59 Abs. 1 GG i.V.m. § 6 Abs. 1 Gemeindeordnung zu erfüllen. Allerdings ist dieser Schluss zu kurz gegriffen: Die Zuordnung zu Finanz- und Verwaltungsvermögen obliegt nämlich nicht der Autonomie des Einwohnerrats oder der Stimmberechtigten, sondern richtet sich nach der gesetzlichen Regelung in § 84a GG sowie in § 3 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten (Finanzverordnung, FiV). Das Verwaltungsvermögen umfasst dabei diejenigen Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Dies bedeutet, dass die einzelnen Werte immer in direktem Zusammenhang mit einer

Gemeindeaufgabe stehen. Zum Verwaltungsvermögen gehören demnach ausschliesslich Grundstücke, die mit Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke überbaut sind (Abs. 2 lit. a), Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Abs. 2 lit. b), Grundstücke in der Grünzone (Abs. 2 lit. c) und Waldungen (Abs. 2 lit. d).

Voraussetzung für die Überführung einer Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen muss somit sein, 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. Eine «vorsorgliche» Verschiebung einer Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen – wie in der Bürgermotion beantragt - ohne dass ein Beschluss über die zugehörige öffentliche Zweckerfüllung (und deren Finanzierung) vorliegt oder ergeht, ist weder möglich noch rechtlich zulässig.

Aus diesen Gründen erweist sich die Bürgermotion von Stephan Müller zur Walthersburg als nicht motionsfähig.

Nachdem der Motionär aus den Medien von der dringlichen Motion der SVP zur Walthersburg erfahren hat, wurde beantragt, auch die vorliegende Bürgermotion als dringlich zu erklären und an der Mai Sitzung des Einwohnerrates zu behandeln. Eine gleichzeitige Behandlung und Abstimmung beider Motionen ist sachlich sinnvoll und fördert eine in sich geschlossene parlamentarische Auseinandersetzung mit dem Thema.

## 2. Materielles

Unabhängig von der fehlenden Motionsfähigkeit nimmt der Stadtrat inhaltlich Stellung:

Die finanziellen Schwierigkeiten der Genossenschaft waren bereits beim Erwerb der Liegenschaft bekannt und wurden in der damaligen Botschaft an den Einwohnerrat offengelegt. Der Kauf erfolgte aus finanzpolitischen Überlegungen und nicht mit dem Ziel, einen städtischen Betrieb für Alterswohnungen zu führen. Die Stadt konnte mit dem Kauf dieser Immobilie ihr bestehendes Immobilienportfolio im Finanzvermögen, welches beinahe ausschliesslich aus kleineren und alten, bis 100-jährigen Liegenschaften besteht, verjüngen und diversifizieren. In diesem Sinne liegt der Fokus bei dieser Liegenschaft weniger auf sozialpolitischen Massnahmen, sondern eher auf finanzpolitischen Massnahmen.

Dennoch wird bei Liegenschaften im Finanzvermögen nicht, wie vom Motionär erwähnt, eine reine Gewinnmaximierung angestrebt. Die Bewirtschaftung erfolgt, im Sinne einer

verantwortungsvollen und nachhaltigen Finanzpolitik, nach wirtschaftlichen Grundsätzen. Dies steht nicht im Widerspruch zu sozialpolitischen Zielen der Stadt.

Die Stadt Aarau verfolgt sehr wohl auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Dies geschieht jedoch nicht mit der Überführung von Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen, sondern über gezielte Instrumente wie insbesondere die Abgabe von Land im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Trägerschaften. Ein anderes, indirektes Instrument der Stadt, ist die in den Massnahmenblättern der Wohnraumstrategie vom 5. Juli 2021 definierte «Zielvereinbarung» (Anhang S. 7) mit Bauherren. Damit werden freiwillige bzw. im Rahmen von Sondernutzungsplanungen verbindliche Ziele definiert, die zur Umsetzung der Wohnraumstrategie beitragen. Auf diesem Weg kann langfristig preisgünstiger Wohnraum geschaffen und gesichert werden, ohne die finanzielle Stabilität der Stadt zu beeinträchtigen.

Aus Sicht des Stadtrates ist die vom Motionär vorgeschlagene Massnahme vor diesem Hintergrund weder rechtlich zulässig noch angebracht, um sozialpolitische Ziele zu erreichen.

Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Betriebsgenossenschaft «Auf Walthersburg» hat sich der Stadtrat für einen geordneten Übergang eingesetzt. Die Seniorinnen und Senioren mieten die Wohnungen inzwischen direkt von der Stadt. Ergänzende Dienstleistungen können sie freiwillig bei weiteren Anbietenden beziehen, so wie das u.a. im Bereich der Pflege bereits vor dem Konkurs der Betriebsgenossenschaft der Fall war.

Unabhängig von der vermögensrechtlichen Zuordnung erachtet es der Stadtrat nicht als zielführend, auf der Walthersburg Alterswohnungen selbst zu betreiben. Dies wurde, wie bereits erwähnt, dem Einwohnerrat im Rahmen des Kaufs der Liegenschaft im Jahr 2019 dargelegt. Gestützt auf den Entscheid der Stimmberechtigten setzt sich der Stadtrat hingegen für die Realisierung der Alterswohnungen beim Herosé ein. Diese neuen Alterswohnungen sollen jedoch analog zur heutigen Situation in der Walthersburg eine reine Wohnungsmiete ermöglichen. Bei Bedarf können à la Carte Dienstleistungen der Hotellerie des benachbarten Pflegeheims Herosé und Pflegedienstleistungen von externen Anbietenden bezogen werden.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

**A n t r a g :**

Auf die Bürgermotion «Wechsel der Walthersburg vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen» wird nicht eingetreten.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini  
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Einwohnerratsvorlage Immobiliengeschäft "Walthersburg"
2. [Wohnraumstrategie Aarau rev. 20250408.pdf](#)

18. Februar 2026

## **Bürgermotion**

### **Antrag:**

Der Einwohnerrat stimmt dem Wechsel der Walthersburg vom Finanzvermögen ins  
Verwaltungsvermögen zu und es wird eine Volksabstimmung darüber angesetzt.

### **Begründung:**

Der Einwohnerrat stimmte dem Kauf der Walthersburg zu. Weil es dem Finanzvermögen  
zugewiesen wurde und nicht dem Verwaltungsvermögen, war für den Kauf keine Volksabstimmung  
notwendig, wie in einem Rechtsmittelverfahren letztlich entschieden wurde. Ein Wechsel, wie in  
der Motion verlangt, braucht somit eine Volksabstimmung.

Wie es sich beim Konkurs der Genossenschaft für die Alterswohnungen in der Walthersburg gezeigt  
hat, ist der Stadtrat (und der Einwohnerrat) beschränkt handlungsfähig, wenn städtische Wohnungen  
im Finanzvermögen gehalten werden.

Zudem ist es grundsätzlich falsch, wenn eine Stadt Wohnungen im eigenen Stadtgebiet im  
Finanzvermögen hält, womit ein möglichst hoher Profit angestrebt wird. Vielmehr sollte die Stadt  
Aarau zuständig und bestrebt sein, bezahlbaren und günstigen Wohnraum für die Bevölkerung  
bereit zu stellen. Und um sozial für günstige Alterswohnungen (in der Walthersburg) eintreten zu  
können, macht es deutlich mehr Sinn, diese im Verwaltungsvermögen zu haben und nicht als  
Finanzanlage.

Der Grundsatz, kein städtischer Besitz zu verkaufen, bleibt richtig, und wird durch die Annahme der  
Motion nicht tangiert.



*Stephan Müller*  
Kirchgasse 6  
5000 Aarau