



Aarau, 1. Februar 2010
GV 2010 - 2013 /13

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Erwerb von Parzelle 197 am Stritengässli in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Parzelle 197 am Stritengässli liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Auf Grund der schulraumplanerischen Absichten soll dies auch weiterhin so bleiben. Mit dieser Entscheidung ist die private Eigentümerschaft in ihren Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Sie hat daher den Stadtrat ersucht, die Liegenschaft in den städtischen Besitz zu übernehmen. Dem Einwohnerrat wird gestützt auf § 32 Abs. 2 lit. k der Gemeindeordnung der Stadt Aarau vom 23. Juni 1980 beantragt, den vorliegenden Kaufvertrag zu genehmigen.

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung 1981 wurde die Parzelle 197 am Stritengässli der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Für die Eigentümerschaft, Familie Ernst Kopp, änderte sich dadurch vorerst nichts, da sie die Liegenschaft im Rahmen der Besitzstandsgarantie weiterhin uneingeschränkt nutzen konnte.

Mit dem Tod von Ernst Kopp stellte sich der Erbengemeinschaft vor ca. 1. Jahr die Frage der weiteren Verwendung der Liegenschaft. Eine Umgestaltung des Gebäudes zur Erreichung eines zeitgemässen Wohnkomforts wurde von Fachleuten als unwirtschaftlich beurteilt. Ein Abbruch der Liegenschaft resp. eine Neuüberbauung der Parzelle für private Nutzungen ist infolge der Zonenzugehörigkeit nicht möglich. Die Erbengemeinschaft hat daher den Stadtrat angefragt, ob eine Umzonung in eine Wohnzone möglich wäre. Andernfalls sei die Liegenschaft für die Eigentümerin wertlos und sie müsste von der Stadt übernommen werden.

2. Bedeutung der Zonenzugehörigkeit

Der Bauschild, der im Norden vom Stritengässli, im Westen vom Allmendweg resp. von der Schachenstrasse und im Osten von der Gemeindestrasse Schachen begrenzt ist, liegt vollumfänglich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Eine Umzonung der Parzelle 197 macht daher keinen Sinn.



 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Schachen sind Räumlichkeiten für FuSTA (Familien- und Schülergänzende Tagesstrukturen Aarau) nur als Provisorium vorhanden und die zukünftigen Raumbedürfnisse für schulische Zwecke sind nach wie vor unklar. Der Stadtrat hat daher beschlossen, von einer Umzonung abzusehen. Der heutigen Eigentümerin wurde gestützt auf § 140 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz vom 19. Januar 1993) die käufliche Übernahme der Liegenschaft durch die Stadt angeboten.

3. Nutzungsabsichten der Einwohnergemeinde

Bereits beim Einbezug der Parzelle 197 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Jahre 1981 ging man davon aus, dass diese Parzelle dereinst für schulische Bedürfnisse von Nutzen sein könnte. Heute sieht sich die Stadt zusätzlich mit Raumbedürfnissen für die Familien- und Schulergänzenden Tagesstrukturen FuSTA konfrontiert. Aus strategischen Überlegungen macht ein Kauf der Liegenschaft aber auch unabhängig von unmittelbaren Nutzungsmöglichkeiten Sinn.

Aufgrund des schlechten Zustandes der Liegenschaft kann diese ohne massive Investitionen nicht kommerziell genutzt werden. Es kann daher nicht damit gerechnet werden, dass die Liegenschaft durch private Vermietung einen Ertrag abwirft.

Für eine Zwischennutzung hat der Verein Erziehung und Bildung bereits Interesse gezeigt. Dieser betreibt im Auftrag der Stadt die FuSTA im Schachen. Die Trägerschaft prüft derzeit die Möglichkeit, die momentan in einem Container auf dem Schulareal OSA untergebrachte provisorische Nutzung in diese Liegenschaft zu verschieben. Das Raumprogramm und der daraus entstehende Sanierungs- und Erneuerungsbedarf ist in einem nächsten Schritt zu klären. Dem Einwohnerrat soll anschliessend ein Kreditbegehren unterbreitet werden, da sich auf Grund des baulichen Zustands der Liegenschaft eine rasche Sanierung aufdrängt. Falls sich aufgrund der vertieften Abklärungen zeigen sollte, dass eine Sanierung der Liegenschaft nicht sinnvoll ist, müsste sie abgerissen werden.

4. Ergebnis der Kaufverhandlungen

Als Grundlage für die Kaufverhandlung hat der Stadtrat eine Schätzung der Liegenschaft veranlasst. Das entsprechende Gutachten wurde der Stadt am 21. August 2009 zugestellt. Das Schätzungsgutachten weist einen Verkehrswert der Liegenschaft von Fr. 540'000.– aus.

Der Kaufvertrag beinhaltet somit folgende Essentialia:

Kaufobjekt:	8.26 a Gebäudeplatz und Garten mit Wohnhaus, Garage, Schopf und Sitzplatz
Kaufpreis:	Fr. 540'000.–
Nutzen und Schaden:	Übertrag bei Grundbucheintrag
Bestehende Mietverträge:	Garagen, Abstellplätze; Verträge sind zu übernehmen.
Elektroinstallationen:	Die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im Kaufobjekt müssen nach Eigentumsübergang durch die Käuferschaft veranlasst werden. Die Verkäuferschaft wird von jeder Gewährleistung befreit.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Erbgemeinschaft des Kopp Ernst über den Erwerb der Liegenschaft GB Aarau Nr. 1808, Parzelle 197, zum Preis von Fr. 540'000.– genehmigen.

Mit freundlichen Grüßen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtammann Der Vize-Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Kaufvertrag Entwurf vom 22. Dezember 2009
- Verkehrswertschätzung vom 14. Juli 2009
- Schreiben des Vereins Erziehung und Bildung vom 14. Januar 2010