



Aarau, 27. Juni 2011
GV 2010 - 2013 /161

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Erwerb Liegenschaft Heinerich-Wirri-Strasse 3 durch die Einwohnergemeinde Aarau



Liegenschaft an der Ecke Entfelderstrasse - Heinerich-Wirri-Strasse im Luftbild

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt besitzt zwischen Gönhardweg und Entfelderstrasse einerseits und Hallwylstrasse und Heinerich-Wirri-Strasse andererseits eine grössere zusammenhängende Fläche mit drei stattlichen Villen. Die Parzellen des Landolt-Guts, des Müller-Brunner-Guts und des Francke-Guts sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) zugeteilt. Innerhalb dieses ÖBA-Schildes befindet sich noch eine weitere Liegenschaft, die allerdings im Privatbesitz steht. Diese Liegenschaft wurde der Stadt kürzlich von der Eigentümerin, der ehemaligen Ausgleichskasse des schweizerischen Wirteverbandes, heute GastroSocial, zum Kauf angeboten. Als Kaufpreis konnten 7,9 Mio. Franken ausgehandelt werden. GastroSocial will seine beiden in Aarau dezentral domizilierten Teilbereiche (Ausgleichskasse und Pensionskasse) zusammenlegen und im Torfeld Süd in einem Neubau am Standort des heutigen Rockwell-Hochhauses (ehemals Sprecher & Schuh) beim Kreiselknoten Gais konzentrieren.

1. Ausgangslage

GastroSocial betreut die grösste Verbandsausgleichskasse und Verbandspensionskasse der Schweiz mit über 21'000 angeschlossenen Betrieben (www.gastrosocial.ch). Beide Unternehmensbereiche sind seit ihrer Gründung im Jahr 1948 bzw. 1981 in Aarau ansässig. GastroSocial ist eine selbständige Institution innerhalb der Gruppe GastroSuisse. 167 Beschäftigte sind heute für die Ausgleichskasse am Standort Heinerich-Wirri-Strasse tätig, 64 Beschäftigte am Standort Bahnhofstrasse für die Pensionskasse. Das Unternehmen möchte nun Ende 2014 beide Teilbereiche im Gebiet Torfeld Süd konzentrieren. In Verhandlungen mit der dortigen Liegenschaftseigentümerin konnte sich GastroSocial einen Vorvertrag für die Übernahme eines Neubaus sichern. Die Tatsache, dass damit das wirtschaftlich bedeutende Unternehmen GastroSocial in Aarau verbleibt, ist für die Stadt sehr erfreulich.

Die Lage der zum Verkauf stehenden Liegenschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zu den im Eigentum der Stadt stehenden Gönhardgütern ist von strategischer Bedeutung. Sie weist eine Fläche von 4'530 m² auf. Zusammen mit den Parzellen der zentral gelegenen Parkanlage der drei Gönhardgüter besteht damit eine strategische Landreserve für künftige Generationen von 41'115m². Sie verfügt über ein grosses Entwicklungspotential für die verschiedensten Nutzungen. Der Stadtrat hat daher mit GastroSocial Kaufverhandlungen geführt. Der Kaufvertrag ist in der Folge von den Parteien vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständigen Organe abgeschlossen und unterzeichnet worden. Zuständig für das Kaufgeschäft sind gemäss § 12 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Aarau vom 23. Juni 1980 (GO) der Einwohnerrat und anschliessend in Folge der Kaufpreishöhe die Gesamtheit der Stimmberechtigten der Stadt Aarau an der Urne (§ 4 lit. g GO).

2. Perspektiven durch einen Liegenschaftserwerb

Das stattliche Bürogebäude an der Heinerich-Wirri-Strasse 3 befindet sich direkt gegenüber der WSB-Haltestelle Binzenhof, welche im Viertelstundentakt mit dem Bahnhof Aarau und den übrigen Stationen der WSB verbunden ist. Zu Fuss ist die Liegenschaft ab Bahnhof in

zirka 12 bis 15 Minuten erreichbar. Von der A1-Autobahnausfahrt Aarau-West kann die Liegenschaft mit einem Angebot von gut 100 Autoabstellplätzen in 7 Minuten erreicht werden.

Die käufliche Liegenschaft liegt seit Inkrafttreten der Bau- und Nutzungsordnung vom 8. November 1981 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Zwecken zu dienen hat. Bei Erstellung der Bauten im Jahr 1963 gehörte die Parzelle noch der Mehrfamilienhaus Zone an. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umfasst neben der Liegenschaft der GastroSocial vor allem die im Eigentum der Einwohnergemeinde befindlichen Gönhardgüter (Landolt-Gut, Francke-Gut und Müller-Brunner-Gut) und bildet ein Ensemble von hohem städtebaulichem Wert.

Mit einem Kauf der Liegenschaft kann die Stadt die noch vorhandene Eigentümlücke in der Öba-Zone im Bereich der Gönhardgüter schliessen. Gleichzeitig kann sie einen bedeutsamen Arbeitgeber in Aarau halten. Die strategisch einzigartig gelegene Liegenschaft kann entweder für öffentliche Zwecke der Stadt, des Kantons oder anderer öffentlicher Institutionen genutzt werden. Beim seinerzeitigen Erwerb der Gönhardgüter in den 50er und 60er Jahren war beabsichtigt, dieses Areal für eine schweizerisch bedeutsame Einrichtung zur Verfügung zu stellen. Anfänglich war die Ansiedelung einer Universität geplant. Diese Nutzungsabsicht scheiterte damals aber am politischen Willen. Am Grundsatz allerdings, dieses Areal für eine national bedeutsame Einrichtung in Zukunft einmal zur Verfügung zu halten, hat sich bis heute nichts geändert. Vorstellbar sind weiterhin Nutzungen im Bildungsbereich, Institutionen mit nationaler Ausstrahlung oder besonderer Wirtschaftskraft, aber auch Verwaltungsstellen des Bundes oder des Kantons, welche an dieser zentralen Lage in Nähe des Bahnhofs denkbar wären. Synergien bzw. neue Möglichkeiten könnten sich dem Kanton beispielsweise im Zusammenhang mit den vis-à-vis an der Kyburgerstrasse gelegenen SVA-Bauten ergeben. Auch gemischte Nutzungen mit Wohnbauten oder Dienstleistungsnutzungen mit hoher Wertschöpfung wären nach einer Umzonung einmal denkbar. Schliesslich wäre auch ein späterer Abbruch des Gebäudes zu Gunsten einer grosszügigen Parkerweiterung für die künftig grösser werdende Stadt Aarau nicht ausgeschlossen.

3. Der Liegenschaftserwerb als Chance für die Stadt

Aufgrund der auf die frühere Zonenzuordnung (Wohn- und Gewerbezone) zurückgehenden Besitzstandsgarantie ist eine Vermietung oder ein Weiterverkauf der Liegenschaft im heutigen Bestand an private Nutzer rechtlich möglich. Als Alternative zu einem Verkauf ihrer Liegenschaft unter den heutigen zonenrechtlichen Bestimmungen würde der heutigen Eigentümerin sonst die Möglichkeit verbleiben, von der Stadt die neuerliche Umzonung der Liegenschaft in eine privat nutzbare Bauzone (Spezialzone, Arbeitszone oder WG 4) zu fordern. Diese Perspektive ist angesichts der in der Nachbarschaft bestehenden Parkanlage und der umliegenden tiefen Nutzungen (W3^{bis}, W3 und E) jedoch nicht erwünscht. Es müsste auch mit einem langwierigen Verfahren gerechnet werden. Die Verkäuferschaft hat daher beschlossen, der Stadt den Vorzug für den Erwerb zu geben. Der Stadtrat erachtet einen solchen als Chance und zugleich als eine Investition in die Zukunft der Stadt.

Weil die Stadt die Liegenschaft voraussichtlich in naher Zukunft nicht für eigene Zwecke nutzen wird, soll die Liegenschaft an Dritte vermietet werden. Dabei kann bei Vollvermietung eine marktübliche Rendite erwartet werden. Somit handelt es sich bei diesem Liegenschafts-

kauf nach Meinung des Stadtrats um eine gute und zukunftsgerichtete Investition. Dies nicht zuletzt, weil Aarau in periodischen, immer kürzer werdenden Abständen von verschiedensten Seiten für Niederlassungsmöglichkeiten in Betracht gezogen wird.

4. Risiken

Generell bestehen bei der Bewirtschaftung eines Objektes dieser Grössenordnung immer ein gewisses Leerstandsrisiko mit Auswirkungen auf die Betriebs- und Unterhaltskosten und verbunden mit Mehraufwendungen bei der Vermietung sowie ein Debitorenrisiko im Zusammenhang mit den Mietzinsforderungen. Diese Risiken sind durch organisatorische Massnahmen und allenfalls mit einer externen Unterstützung im Griff zu halten.

5. Folgekosten

Mit der Objektübernahme ist für die Erstvermietung mit einmaligen Aufwendungen in der Höhe von 3 % und für die Bewirtschaftung mit zusätzlichen, verrechenbaren Aufwendungen von jährlich 3.5 – 4 % des Soll-Nettomietetrages zu rechnen. Für bauliche Anpassungen an die Mieterbedürfnisse oder für Anpassungen zur Verbesserung der Nutzungsflexibilität sind zusätzliche Investitionen zu erwarten, welche sich nach den Bedürfnissen der Mieterschaft richten werden. Es ist zu gegebener Zeit zu prüfen, mit welchen Ressourcen diese Leistungen erbracht werden können.

6. Kaufverhandlungen und Kaufvertrag

Die Liegenschaft Heinerich-Wirri-Strasse 3 wurde 1964 erstellt und befindet sich heute in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2005 wurden der gesamte Bürobereich und Teile der Haustechnik für rund 3 Mio. Franken saniert und im Jahr 2008 die Zutrittskontrolle für rund Fr. 0,14 Mio. erstellt. Bereits in früheren Jahren wurden verschiedene Sanierungen durchgeführt, so wurden in den Jahren 1991 und 1997 die Holz-/Metallfenster bis auf wenige Fenster ersetzt.

In absehbarer Zeit muss mit der Sanierung des Flachdachs und dem Ersatz der Wärmeerzeugung gerechnet werden. Diese dannzumal anfallenden Kosten sind bei der Kaufpreisfestlegung mit berücksichtigt worden.

Der vorliegende Kaufvertrag beinhaltet nun folgende Essentialia:

- GB Aarau Nr. 3233, Plan 166, Parzelle 3448,
- 4530 m², Gebäudeplatz, Garten, Heinerich-Wirri-Strasse 3,
- Verwaltungsgebäude Nr. 4021,
- Autoeinstellhalle Nr. 2003,
- Fahrnisbaute: Zivilschutzraum Nr. 2003-A (Eigentum Einwohnergemeinde Aarau),
- Kaufpreis pauschal und fest Fr. 7,9 Mio.,
- zahlbar per Nutzen- und Schadenbeginn.

Verschiedene Vertragsbestimmungen:

- Nutzen und Schaden gehen im internen Verhältnis bei Übergabe des Kaufobjekts, spätestens aber am 30. Juni 2015 auf die Käuferin über.
- Die Übergabe des Kaufobjekts soll erfolgen, sobald die Verkäuferin ihren vorvertraglich gesicherten neuen Standort im Torfeld Süd beziehen kann. Nach heutigem Planungsstand müsste dies auf Ende 2014 möglich sein. Sollte sich der Bezug des neuen Standorts der Verkäuferin im Gebiet Torfeld Süd über den 30. Juni 2015 hinaus verzögern, so ist die Verkäuferin berechtigt, das Kaufobjekt vom 1. Juli 2015 an bis zum Bezug des neuen Standorts von der Käuferin zu marktüblichen Konditionen zu mieten. Die Verkäuferin verpflichtet sich, der Käuferin den Baubeginn am neuen Standort schriftlich anzuzeigen. Der Bezug dürfte 16 - 20 Monate nach Baubeginn möglich sein. Die Verkäuferin hat der Käuferin den verbindlichen Übergabetermin 8 Monate im Voraus schriftlich anzuzeigen.
- In der Zwischenzeit, zwischen Grundbucheintrag dieses Vertrags (Eigentumsübergang) und der Übergabe des Kaufobjekts, steht die Verkäuferin in der Stellung einer Nutzniesserin, gemäss §§ 745 ff. ZGB.
- Die Verkäuferin hat der Käuferin das Kaufobjekt mietfrei sowie geräumt und gereinigt zu übergeben.
- Die Parteien vereinbaren, dass die Verkäuferin bis Übergabe des Kaufobjekts für sämtliche Versicherungen des Kaufobjekts auf eigene Kosten verantwortlich ist und bleibt und auf den Zeitpunkt der Übergabe zu kündigen hat. Die Käuferin lehnt die Übernahme bestehender Sachversicherungen ab und ist per Übergabedatum für diese Versicherungen selbst besorgt.
- Die wegen dieses Vertrags wegen entstehenden Notariats- und Grundbuchkosten tragen die Parteien je hälftig unter solidarischer Haftbarkeit.
- Der Stadtrat Aarau ist unter Vorbehalt der Genehmigungen zur Vertragsunterzeichnung ermächtigt. Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Vertrags durch den Einwohnerrat Aarau (§ 12 lit. b GO) und die Gesamtheit der Stimmberechtigten der Stadt Aarau an der Urne (§ 4 lit. g GO).
- Diverse übliche Bestimmungen.

7. Schlussfolgerungen und Antrag

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Heinerich-Wirri-Strasse 3 verfolgt die Stadt eine zukunftsgerichtete Immobilienstrategie mit hoher Wertschöpfung. Zusammen mit den bereits im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau befindlichen Gönhardgütern ergibt sich eine Eigentums-Einheit. Das Areal steht für eine künftige, strategisch bedeutsame Nutzung zum Wohle der Stadt und kommenden Generationen zur Verfügung. Das Geschäftshaus an der Heinerich-Wirri-Strasse kann vorderhand durch die Stadt privat vermietet oder bei Bedarf als Verwaltungsstandort der Stadt oder des Kantons genutzt werden.

Der Einwohnerrat wird daher ersucht, den Kaufvertrag vorbehaltlich der Gutheissung durch die Stimmbürgerschaft zu genehmigen.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der GastroSocial Pensionskasse über den Erwerb der Liegenschaft Heinerich-Wirri-Strasse 3 zum Preis von insgesamt 7,9 Mio. Franken genehmigen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard

Dr. Martin Gossweiler

Anhang:

- Situationsplan 1:2000

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Vorlage Kauf Gönhardgüter

- Kaufvertrag Entwurf vom 21.06.2011 (nach Unterzeichnung def. Vertrag)

Situationsplan 1:2000

