

Aarau, 19. März 2018  
GV 2018 - 2021 / 17

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

### Rahmenvertrag betreffend Entflechtung der Schulanlage Telli

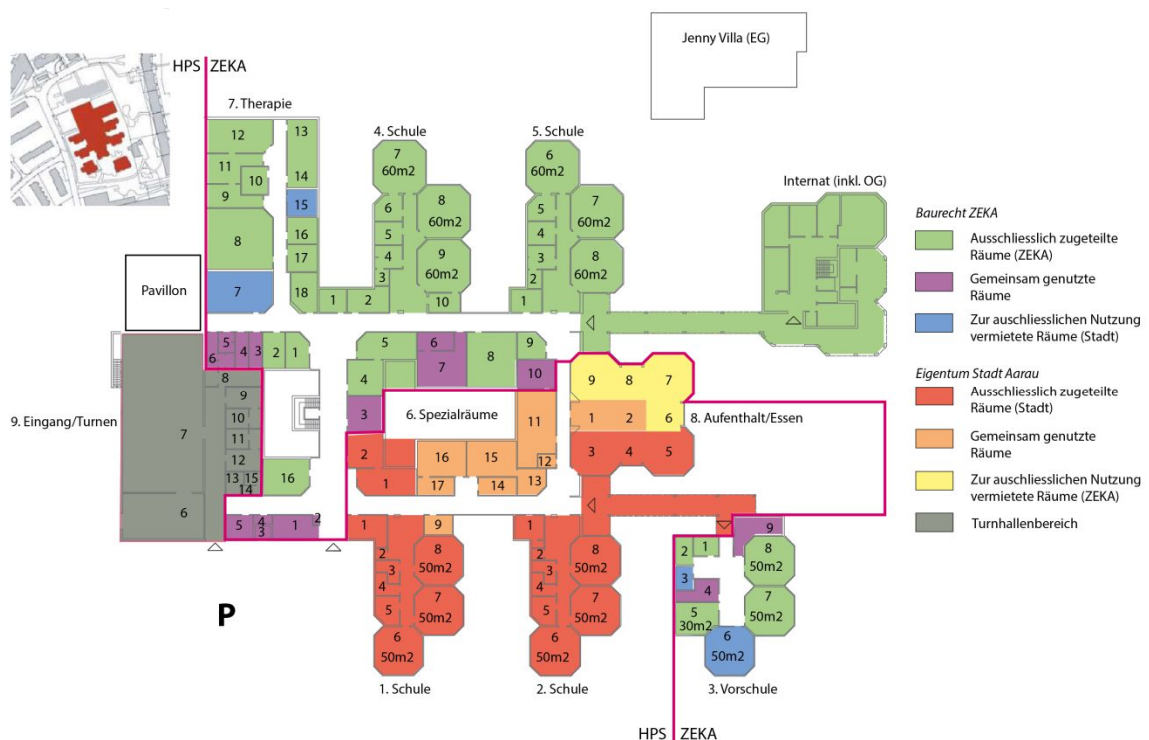




Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

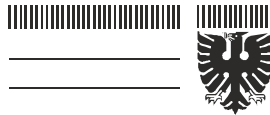
## 1. Ausgangslage

In den 80er Jahren haben die Einwohnergemeinde Aarau und die Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau (Stiftung; ehemals Aargauische Stiftung für cerebral Gelähmte) die Schulanlage Telli als Heilpädagogische Sonderschule Aarau (HPS) und Schulheim für körperbehinderte Kinder Aarau gemeinsam projektiert und realisiert. Das Baurecht zugunsten der Stiftung sowie die gegenseitigen Rechte und Pflichten hinsichtlich Nutzung, Betrieb und baulicher Massnahmen wurden umfassend im Baurechtsvertrag vom 11. Mai 1982, im Rahmenvertrag vom 30. Mai 1980 und in einem Betriebs- und Nutzungsreglement (undatiert) geregelt. Der Baurechtsvertrag mit den damit verbundene Rechten und Pflichten hat eine Laufzeit bis 30. April 2072. Der Inhalt des Baurechts sowie die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse lassen sich gemäss folgendem Plan zusammenfassen.



Schulanlage Telli: Baurecht, Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

Im Jahr 1992 wurde nördlich der Schulanlage Telli das Primarschulhaus Telli realisiert. Dieses wurde im Jahr 2013 mit der Umstellung auf sechs Primarschuljahre aufgestockt. Die Heilpädagogische Schule Aarau ist im Jahr 2014 aufgrund der Platzknappheit von der Schulanlage Telli in den Nordpark gezogen.



Der seit längerem erkannte Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere durch das Spannungsfeld zwischen dem umfassenden und starr formulierten Baurechtsvertrag und den sich verändernden Bedürfnisse der Schule am Standort Telli. Für die Primarschule steht insbesondere der Bedarf an mehr Aussenraum und an Turnhallenkapazitäten im Vordergrund. Zudem braucht es im Telli-Quartier noch eine definitive Lösung für die schulergänzenden Tagesstrukturen. Für die Stiftung stehen bauliche Massnahmen an der Schulanlage Telli bis hin zu einem Ersatzneubau im Vordergrund, die auf die sich verändernden Bedürfnisse und auf den Zustand der Gebäude zurückzuführen sind. Weder die Bedürfnisse der Einwohnergemeinde noch die Bedürfnisse der Stiftung lassen sich mit dem bis 30. April 2072 gültigen Baurechtsvertrag decken.

## **2. Rahmenvertrag zur Entflechtung der Schulanlage Telli**

Der nun vorliegende Rahmenvertrag regelt die Ablösung des bestehenden Baurechtsvertrages und des dazugehörigen Regelwerkes durch einen neuen Baurechtsvertrag. Dabei wurde der Übergang zu einer entflochtenen Lösung in zwei Phasen aufgeteilt (vgl. Kap. 1.3 und 1.4 des Rahmenvertrags):

1. Die erste Phase "A" dauert vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2031 und gilt als Übergangsphase bis zum Ende der Nutzungsdauer der Gebäude.
2. Die zweite Phase "B" beginnt am 1. Januar 2032 und entspricht der Laufzeit des neu abzuschliessenden Baurechtsvertrages, d. h. bis 31. Dezember 2121

### **2.1. Eckwerte der Phase A**

Während der Phase A nutzt die Stiftung sämtliche Innen- und Aussenräume der Schulanlage Telli inkl. der angrenzenden Villa Jenny. Dafür wurden vier Mietverträge ausgearbeitet: für die Schulanlage (Kap. 2.5), für die Mitbenutzung der Turnhalle (Kap. 2.6), für die Villa Jenny (Kap. 2.10), und für die Parkplätze (Kap. 2.11). Diese treten nach der Zustimmung des Einwohnerrates zum vorliegenden Rahmenvertrag in Kraft.

Als Grundlage für die Festsetzung des Mietzinses für die Schulanlage Telli diene die gemeinsam in Auftrag gegebene Studie "Wertermittlung Schulanlage Telli, Aarau" vom 20. März 2015 und das Betriebs- und Nutzungsreglement (undatiert). Der Mietvertrag für die Mitbenutzung der Turnhalle sichert sowohl der Primarschule als auch der Stiftung die notwendigen Kapazitäten in der Turnhalle der Schulanlage zu. Mit der Aufstockung der Primarschule vermag die Einfachturnhalle im Primarschulhaus den Platzbedarf für die dreizehn Primarschulabteilungen und die vier Kindergartenabteilungen nicht mehr zu decken. Obwohl die Turnhalle der Schulanlage Telli von der Grösse und der Ausstattung her nicht in jeder Hinsicht den Bedürfnisse der Primarschule entsprechen, kann mit der zusätzlichen Nutzung dieser Turnhalle den Bedürfnissen der Regelschule entsprochen werden.

Parallel zur Nutzung der Schulanlage trifft die Stiftung die notwendigen Abklärungen, um gemäss vereinbartem Zeitplan über die Ausübung der Option für den neuen Baurechtsvertrag ab 1. Januar 2032 entscheiden zu können (Kap. 2.2).



Die Einwohnergemeinde konnte für die Dauer dieser Phase den bestehenden Mitvertrag für den Hort im Clubhaus der Siedlung Telli verlängern. Zudem kann der Aussenraum zwischen dem Primarschulhaus und der Schulanlage, wo heute der provisorische Pavillon der Stiftung steht, im Jahr 2019 umgestaltet und für die Primarschule zugänglich gemacht werden.

Diese Übergangsphase ermöglicht einerseits dem Zustand des Gebäudes Rechnung zu tragen und somit sorgsam mit den finanziellen Ressourcen umzugehen, andererseits können die kurz- und mittelfristigen Bedürfnisse der Stiftung und der Primarschule abgedeckt werden.

## 2.2. Eckwerte der Phase B

Der Verlauf der Phase B hängt davon ab, welche Option die Stiftung in Bezug auf einen neuen Baurechtsvertrag ausübt:

1. Übt die Stiftung bis spätestens am 30. Juni 2029 die Option für den neuen Baurechtsvertrag nicht aus, läuft der gültige Baurechtsvertrag am 31. Dezember 2031 ersatzlos aus (Kap. 3.1). Die Gebäude gehen in diesem Fall entschädigungslos an die Einwohnergemeinde über. Die Einwohnergemeinde kommt dafür alleine für die Abbruchkosten auf. Die Stiftung kann zudem zu den gleichen Bedingungen bereits vor dem Jahr 2029 den Baurechtsvertrag mit sämtlichen weiteren Verträgen auflösen.
2. Übt die Stiftung bis spätestens am 30. Juni 2029 die Option für den neuen Baurechtsvertrag aus, wird dieser mit einer Laufzeit bis am 31. Dezember 2121 abgeschlossen (Kap. 2.4 und 3.2). Die Baurechtsfläche wird arrondiert und beträgt abhängig von der gewählten Variante zwischen 7'380 m<sup>2</sup> (Beilage 2, rot umrandete Fläche) und 8'840 m<sup>2</sup> (Beilage 2, rot und blau umrandete Fläche).

Kommt die Option 1 zum Tragen verfügt die Einwohnergemeinde spätestens ab dem Jahr 2032 über das gesamte Areal zwischen dem Primarschulhaus Telli und dem Gemeinschaftszentrum Telli. Diese Option würde vermutlich den Wegzug der Stiftung aus der Stadt Aarau und somit den Verlust dieses Angebotes bedeuten. In diesem Fall würde auf dem Areal neben der Realisierung der Tagestrukturen, sofern sie bis zu dem Punkt nicht bereits an einem anderen Standort realisiert worden sind, die Erweiterung der Primarschule auf neunzehn Abteilungen (heute dreizehn Primarschule inkl. 1 Einschulungsklasse) im Vordergrund stehen.

Kommt die Option 2 zum Tragen, verfügt die Einwohnergemeinde am Standort Telli über genügend Raum, um den Bedarf an Tagestrukturen zu decken und um eine neue Turnhalle zu realisieren. Da sich der zusätzliche Bedarf an Schulraum vor allem durch die Entwicklung der südlichen Telli und des Torfelds Nord ergeben könnte, wäre eine Realisierung dieses Schulraumes im Torfeld Nord oder in der südlichen Telli naheliegend.



### 3. Gesamtwürdigung und Zuständigkeiten des Einwohnerrates

Der vorliegende Rahmenvertrag schafft für beide Vertragsparteien Planungssicherheit und legt somit die Basis für die zukünftige Entwicklung der Primarschule und der Sonderschule der Stiftung. Weder die Einwohnergemeinde noch die Stiftung können im Rahmen des aktuell gültigen Regelwerks ihre zukünftige Entwicklung sicherstellen. Die Einschränkung würde ohne einvernehmliche Einigung bis ins Jahr 2072 laufen (Laufzeit gültiger Baurechtsvertrag).

Der Rahmenvertrag ermöglicht auch, die kurz- und mittelfristen Bedürfnisse der beiden Vertragspartner pragmatisch zu berücksichtigen. Er sorgt für klare vertragliche Grundlagen und eine einfachere Zusammenarbeit. Die Mietzinse garantieren der Einwohnergemeinde zudem angemessene Einnahmen.

Die Stiftung hat dem Rahmvertrag bereits abschliessend zugestimmt. Gemäss Gemeindeordnung § 32 Abs. 2 lit. k liegt die vorgesehene Anpassung des Baurechtsvertrages in der Kompetenz des Einwohnerrats. Für die Einwohnergemeinde hat der Stadtrat daher den Vertrag unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Einwohnerrat unterzeichnet (d. h., der Vertrag tritt rückwirkend in Kraft, wenn der Einwohnerrat dem Vertrag zugestimmt hat).

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

#### **A n t r a g :**

Der Rahmenvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und der Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau betreffend Entflechtung der Schulanlage Telli vom 30. November 2017 (Anhang 1) sei gutzuheissen.

Freundliche Grüsse  
Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Daniel Roth  
Stadtschreiber

Anhang:

1. Rahmenvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und der Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau betreffend Entflechtung der Schulanlage Telli vom 30. November 2017



Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Gültiger Baurechtsvertrag vom 11. Mai 1982 mit zugehörigem Regelwerk
  - 1.1. Rahmenvertrag vom 30. Mai 1980
  - 1.2. Baurechtsvertrag vom 11. Mai 1982
  - 1.3. Betriebs- und Nutzungsreglement (undatiert)
2. Gemeinsam erarbeitet Grundlagen
  - 2.1. Wertermittlung Schulanlage Telli vom 20. März 2015
  - 2.2. Schulanlage Telli, Flächennachweis Sporthalle / Fusta inkl. Krippe
3. Folgeverträge des Rahmenvertrages vom 30. November 2017
  - 3.1. Mietvertrag für Geschäftsräumlichkeiten, Schulanlage Telli, Girixweg 20, vom 9. Januar 2018
  - 3.2. Mietvertrag für Geschäftsräumlichkeiten, Jenni Villa, Girixweg 18, vom 9. Januar 2018
  - 3.3. Nachtrag Mietbeginn, Jenni Villa, Girixweg 18, vom 9. Januar 2018
  - 3.4. Vertrag für Nutzung und Gebühren der Turnhalle "Sonderschule" im Schulareal Telli, vom 9. Januar 2018
  - 3.5. Mietvertrag für Parkplätze Schulanlage Telli, vom 9. Januar 2018
  - 3.6. Anhang zum Rahmenvertrag, zum Mietvertrag Schulanlage Telli und zum Vertrag für Nutzung und Gebühren der Turnhalle, vom 9. Januar 2018