

Anfrage Immobilienstrategie und Ankauf Liegenschaft Walthersburg

A. Ausgangslage

1. Ankauf von Liegenschaften

Walthersburg

«Bei Investitionsentscheiden sind Kosten und Nutzen des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft angemessen zu berücksichtigen. Sie sind so vorzunehmen, **dass der Werterhalt der Liegenschaften sichergestellt ist.**» (Leitlinie der der stadträtlichen Immobilienstrategie 2017)

Bereits im Entwicklungsleitbild der Stadt Aarau ist festgehalten, dass der «Zukauf von Arealen, insbesondere in oder unmittelbar neben der Innenstadt und in Transformationsgebieten» erfolgen soll. Die Lage der Walthersburg erfüllt diese Kriterien nicht.

Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat eine Summe von CHF 33 Millionen zum Kauf der Liegenschaft Walthersburg. Dieses Objekt stammt aus den 1980er Jahren und wird die Finanzen der Stadt schon bald mit weiteren grossen Sanierungskosten belasten. Diese werden aber nicht transparent ausgewiesen. Dabei ist der Stadtrat gemäss den Leitsätzen seiner eigenen Immobilienstrategie aus dem Jahr 2017 verpflichtet, «Bei Investitionsentscheiden (...) Kosten und Nutzen des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft angemessen zu berücksichtigen. Sie sind so vorzunehmen, dass der Werterhalt der Liegenschaften sichergestellt ist.». Im Falle einer Sanierung sieht die Immobilienstrategie vor, dass die städtischen Liegenschaften die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen sollen. Die veraltete Bausubstanz der Walthersburg würde folglich so hohe Sanierungskosten und *Massnahmen für energetischen Anpassungen* verursachen, dass der vom Stadtrat berechnete Gewinn von den Investitionskosten zur Sanierung und Werterhalt aufgefressen werden wird. Nicht gelöst sind die Probleme der Erdbebenüchtigkeit gemäss heutigen Normen.

Zwinglihaus

«Die Stadt (...) erwirbt Grundstücke und Areale, wenn dies **aus Entwicklungs-, Arrondierungs- oder städtebaulicher Sicht strategisch sinnvoll** ist. (Leitlinie der der stadträtlichen Immobilienstrategie 2017)

Neben dem Scheibenschachen ist in den vergangenen Jahren mit der Aarenau ein neues Quartier entstanden, in dem heute viele jungen Familien leben. Die KITA-Plätze ausgebucht, ebenso der Mittagstisch. Bei der Quartierplanung wurde leider vergessen, ein Gemeinschaftszentrum (vgl. Telli) einzuplanen. Auch der Schulraum dürfte in den nächsten Jahren knapper werden. Für die zugezogenen jungen Familien besonders wichtig ist ein ausreichendes FUSTA Angebot. Aber KITA und Hortplätze im Quartier sind knapp, zeitweilig auch der Mittagstisch ausgebucht. Nun wurde dem Stadtrat im vergangenen Jahr von der reformierten Kirche das Zwinglihaus zum Kauf angeboten, was der Stadtrat jedoch aus Kostengründen (ca. 2.3 Mio. Franken) ablehnte. Nun gibt es aber mehrere gute Gründe, die für einen Kauf sprechen.

- Erstens könnte mit dem Zwinglihaus und seinem Umschwung der Mangel eines Gemeinschaftszentrums behoben werden.
- Zweitens befinden sich im dazugehörigen Pfarrhaus eine KITA und ein Hort. Im Zwinglihaus selbst wird ein Mittagstisch angeboten, an dem bis zu 45 Kinder gepflegt werden. Der gegenwärtige Kaufinteressent der Liegenschaft jedoch plant den Abriss der bestehenden Gebäude und einen Neubau zu eigenen Zwecken. Somit besteht die Gefahr, dass in den kommenden Jahren das FUSTA-Angebot im Scheibenschachen/Aarenau inexistent sein wird.

- Drittens grenzt das Zwinglihaus an das Primarschulhaus Aare. Auch hier ist damit zu rechnen, dass der Platzbedarf für Kindergarten und Primarschule in den kommenden Jahren stark zunehmen wird.

Somit wäre der Erwerb des Zwinglihauses «...aus Entwicklungs-, Arrondierungs- oder städtebaulicher Sicht strategisch sinnvoll», wird vom Stadtrat aber abgelehnt.

2. Sanierungs- und Erneuerungsbedarf städtischer Liegenschaften

«Die Stadt strebt einen Zustand ihrer Liegenschaften an, der **Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit** und ein ansprechendes Erscheinungsbild nach innen und aussen gewährleistet. Dafür erstellt die Stadt eine **langfristig orientierte Unterhaltsplanung**.» (Leitlinie der der stadträtlichen Immobilienstrategie 2017)

Schachenhalle

Der Stadtrat ist also Willens 33 Millionen Franken für eine problematische Immobilie auszugeben, während er auf der anderen Seite seit 2015 einen riesigen Investitionsstau für die Sanierung oder Erneuerung der Schachenhalle vor sich herschiebt. Der Stadtrat selbst entschied sich, ein überrissenes Projekt nicht dem Einwohnerrat zu unterbreiten. Seither wartet der Einwohnerrat vergeblich auf eine Botschaft die neues Projekt umreisst.

Oberstufenschulhaus Schachen

Ebenfalls ein übler Sanierungsfall ist das Oberstufen Schulhaus Schachen, wo in Werkzimmern im Untergeschoss das Grundwasser Blasen in den Bodenbelag drückt. Werden diese Blasen aufgeschnitten, rinnt Wasser heraus. Auch die statische Tragfähigkeit ist schon länger beeinträchtigt, weshalb die AGV die erlaubte Personenzahl pro Schulzimmer beschränkt hat. Hier ist nicht einmal mehr die Sicherheit gewährt. Ein Beispiel weitaus kleinerer Dimension ist der Kindergarten Goldern. Dort sind die Wasserleitungen angerostet. Aus den Wasserhähnen im Schulraum des Kindergartens rinnt entsprechend rostiges und verunreinigtes Wasser, dort also wo die Kinder Zähne putzen oder ihre Zünigsschirrli abwaschen sollten.

Offenbar hapert es deutlich bei der städtischen Unterhaltsplanung, so dass in einzelnen Gebäuden sogar die Sicherheit in Frage gestellt ist. Hier könnte mit 33 Millionen Franken viel Gutes bewirkt werden. Wenn sich die Stadt Aarau aber in ein nächstes Immobilienabenteuer stürzt, statt zuerst ihre Hausaufgaben in Sachen Unterhalt, Sanierung, Werterhalt oder Erneuerung zu machen, wird einfach die nächste Generation dafür den Preis bezahlen.

B. Was man mit 33 Mio. Franken auch tun könnte.... (Exkurs)

Mit 33 Millionen Franken könnte ein neuer zentraler Oberstufenstandort geplant und gebaut werden. Auch die Problematik um das Aarauer Hallenbad würde sich angesichts von 33 Millionen Franken in Luft auflösen. Davon würde wenigstens die Bevölkerung konkret profitieren. Ausstehend sind bis jetzt auch die Infrastrukturbauten im Torfeld Süd (neues Schulhaus, Kinderhort, Mittagstisch, Freizeit Anlagen usw.). Sollte bei der Teilrevision der BNO alles schief laufen, würden 33 Mio Franken reichen um ein stadteigenes Stadion mit polysportiver Mantelnutzung zu bauen.

C. Fragen an den Stadtrat

- Steht der aktuelle Stadtrat hinter der stadträtlichen Immobilienstrategie aus dem Jahr 2017 (Stadtrat 2014-2017)?
- Wie erklärt sich der Stadtrat die Diskrepanz zwischen seinem eigenen Entwicklungsleitbild und seinem konkreten Agieren im Zusammenhang mit Ankauf, Sanierung, Erneuerung und Werterhalt von städtischen Immobilien?

- Wie kann ohne den Kauf der Liegenschaft Zwinglihaus, das Angebot an Kita-, Hort- und Mittagstischplätzen in den Quartieren Scheibenschachen/Aarenau sichergestellt werden?
- Sieht der Stadtrat in naher Zukunft ein Projekt vor, um den Mangel eines Gemeinschaftszentrums im Quartier Aarenau zu beheben?
- Ist eine Botschaft an den Einwohnerrat zur Sanierung/Erneuerung der Schachenhalle in Arbeit? Wenn ja, auf wann darf der Einwohnerrat diese Vorlage erwarten?
- Die Bewilligung AGV, das Oberstufenschulhaus Schachen zu nutzen, läuft 2027 aus. Bis dahin muss es entweder saniert oder ein Neubau betriebsbereit sein. Wo steht die Planung des Stadtrates in dieser Angelegenheit?
- Sucht der Stadtrat nach einem alternativen zentralen Oberstufenstandort? Werden schon Areale und Möglichkeiten evaluiert?
- Hat der Stadtrat in Betracht gezogen, statt einer Sanierung des Oberstufenschulhauses Schachen einen neuen zentraler gelegenen Standort für einen Neubau zu suchen?
- Werden dem städtischen Finanzvermögen 33 Mio Franken entzogen, wird der jährliche Finanzgewinn geringer ausfallen. Wie wird dies im Budget 2020 ausgeglichen? (Sparmassnahmen? Höherer Steuerfuss?)
- Wie hat der Stadtrat das strategisches Immobilienmanagement mit der neuen Stelle des Immobilien-Portfoliomanager und den Handlungsfeldern und den Rollen umgesetzt?
- Besteht eine Strategie zum Raum- und Flächenbedarf von Schulen und Kinderbetreuungen?
- Wie ist das neue Immobilien-Portfoliomanagement betreffen technischer und finanzieller Planung, Steuerung und Kontrolle organisiert.
- Wie wird die Planung der gosszyklischen Renovationen erfasst, gesteuert und wahrgenommen? Welche Instrumente und Grundlagen hat der Stadtrat und wie agiert der Immobilien-Portfoliomanager?

Besten Dank für die Klärung unserer Fragen.

Aarau 13. März 2019

Eva Schaffner
SP Aarau

Christian Oehler
FDP die Liberalen Aarau

Peter Roschi
CVP Aarau

Leona Klopfenstein
SP Aarau