

Aarau, 29. April 2019
GV 2018 – 2021 / 74

Beantwortung einer Anfrage

Eva Schaffner (SP); Christian Oehler (FDP die Liberalen); Peter Roschi (CVP); Leona Klopfenstein (SP): Immobilienstrategie und Ankauf Liegenschaft Walthersburg

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. März 2019 haben die Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte Eva Schaffner (SP), Christian Oehler (FDP die Liberalen), Peter Roschi (CVP) und Leona Klopfenstein (SP) eine Anfrage betreffend Immobilienstrategie und Ankauf Liegenschaft Walthersburg eingereicht.

Die Anfrage kann wie folgt beantwortet werden:

Frage 1: Steht der aktuelle Stadtrat hinter der stadträtlichen Immobilienstrategie aus dem Jahr 2017 (Stadtrat 2014-2017)?

Ja, die 2017 beschlossene Immobilienstrategie hat unverändert Gültigkeit. Die Immobilienstrategie beinhaltet eine langfristige strategische Haltung zum Thema Immobilien. Sie ist auf der Website der Stadt Aarau verfügbar:

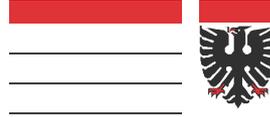
www.aarau.ch/politik-verwaltung/einwohnergemeinde/liegenschaften-und-betriebe.html/273

(Register Portfoliomanagement)

Frage 2: 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?

Aus Sicht des Stadtrates besteht keinerlei Diskrepanz zwischen dem Entwicklungsleitbild bezüglich Immobilienstrategie und dem konkreten Agieren. Seit Inkrafttreten der kommunalen Energieplanung im 2014 sind die erforderlichen energetischen Sanierungsmassnahmen zur Erreichung des Absenkungspfades im Investitionsprogramm berücksichtigt. Diese Massnahmen sind strategisch auf die Instandsetzungszyklen gemäss Immobilien-Tool Stratus abgestimmt und sollen bis ins Jahr 2035 abgeschlossen sein.

Der Werterhalt der städtischen Liegenschaften orientiert sich nach den regelmässigen Bewertungen des Immobilien-Tools Stratus. Die massgebende Grösse für die Bestimmung des Werterhalts der städtischen Immobilien ist dabei der Zustandswert in Relation zum Neuwert (Z/N-Wert). Der Zielwert für die Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermö-



gen ist gemäss den Wirkungs- und Leistungszielen bei >0.75 festgelegt. Mit Stand Jahresbericht 2018 beträgt der durchschnittliche Z/N-Wert für die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen 0.79 und für das Finanzvermögen 0.80. Die laufenden und anstehenden Sanierungsmassnahmen sind, unter Berücksichtigung der zusätzlichen Massnahmen zur Erreichung der Energieziele der Stadt Aarau, im Politikplan über die nächsten vier Jahre abgebildet. Die verwaltungsinterne Instandsetzungsplanung erstreckt sich über die nächsten 15-20 Jahre.

Frage 3: Wie kann ohne den Kauf der Liegenschaft Zwinglihaus das Angebot an Kita-, Hort- und Mittagstischplätzen in den Quartieren Scheibenschachen/Aarenau sichergestellt werden?

Bei den seinerzeitigen Verhandlungen bezüglich dem Kauf der Liegenschaft Zwinglihaus lag die Preisvorstellung der Kirchgemeinde weit von den Einschätzungen der Stadt entfernt, weshalb auf einen Kauf verzichtet worden ist. Der Mietvertrag der Betreiberin für den bestehenden Hort (inkl. Mittagstisch) läuft im Jahr 2021 aus. Sollte die Miete der Räumlichkeiten des ehemaligen Pfarrhauses dereinst nicht mehr möglich sein, müsste ein alternativer Standort für 1 bis 2 Gruppen (d.h. 22 bis 44 Ganztagesplätze) gesucht werden. Die demographische Entwicklung deutet darauf hin, dass in Zukunft eher 2 Gruppen benötigt werden.

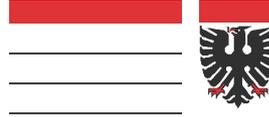
Beim Bau des neuen Kindergartens Aare Nord wurde bereits die Möglichkeit einer späteren Aufstockung für eine allfällige FuSTA-Nutzung berücksichtigt. Sobald sich die Situation abzeichnet, dass die Räumlichkeiten im ehemaligen Pfarrhaus tatsächlich nicht mehr gemietet werden können, wird durch die Sozialen Dienste der Abteilung Liegenschaften und Betriebe der Bedarf angezeigt. Das Portfoliomanagement wird anschliessend in Zusammenarbeit mit den Sozialen Diensten den konkreten Raumbedarf klären und eine Lösung für neue Räumlichkeiten suchen.

Frage 4: Sieht der Stadtrat in naher Zukunft ein Projekt vor, um den Mangel eines Gemeinschaftszentrums im Quartier Aarenau zu beheben?

Mit dem Legislaturziel 12, Massnahme 2 "Bedürfnisse und Erwartungen der Bevölkerung hinsichtlich Quartierentwicklung werden abgeholt. Die Initiativen aus den Quartieren werden unterstützt." befasst sich der Stadtrat unter anderem mit möglichen Quartierinfrastrukturen. In diesem Rahmen werden auch die allfälligen Bedürfnisse für Gemeinschaftszentren ein Thema sein.

Frage 5: Ist eine Botschaft an den Einwohnerrat zur Sanierung/Erneuerung der Schachenhalle in Arbeit? Wenn ja, auf wann darf der Einwohnerrat diese Vorlage erwarten?

Der Einwohnerrat hat am 11. Mai 2015 von der Weiterverfolgung des Neubauprojekts Sporthalle Schachen abgesehen. Damit wurde ein 10-jähriges Baumortatorium für die Sporthalle Schachen verhängt, worauf mit dem Budget 2016 ein Kredit von 900'000 Franken für die Teilsanierung der Sporthalle eingestellt wurde. Alle notwendigen Instandsetzungsmassnahmen wurden 2018 fertiggestellt, wodurch die Sporthalle Schachen noch mindestens 10 Jahre weiter betrieben werden kann. Die Fragestellung der Sanierung/Erneuerung



der Sporthalle Schachen wird ein bis zwei Jahre vor Ablauf des Moratoriums wieder aufgenommen.

Frage 6: 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?

Der Stadtrat hat beschlossen, auf die Sanierung des Schachschulhauses zu verzichten. Eine Sanierung wäre nur bei einer robusten und wiederverwendbaren Tragstruktur sinnvoll.

Zurzeit werden verschiedenen Alternativen zum Standort Schachen geprüft. Sobald der geeignetste Standort geklärt ist, wird mit einer Testplanung gestartet.

Der Grobterminplan für einen Ersatzneubau sieht wie folgt aus:

in Jahre nach Grundsatzentscheid	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Testplanung		■	■							
Bewilligung Wettbewerbskredit SR / EWR			■							
Architekturwettbewerb (ev. Präqualifikation, GP-Planer)			■	■	■					
Bewilligung Projektierungskredit				■	■					
Vorprojekt				■	■	■				
Bauprojekt					■	■	■			
Baukredit SR / EWR / Volk						■	■	■		
Baubewilligungsverfahren / Submission							■	■	■	
Provisorien für Schulräume									■	■
Realisierung									■	■

Tabelle: Grobterminplan Ersatzneubau

Bei einem Ersatzneubau am Standort Schachen müssten die Schulräume aufgrund von Lärmstörungen und der Sicherheit während der Bauzeit ausgelagert werden. Gemäss Terminplan würde diese Auslagerung vor 2027, d.h. vor Ablauf der Übergangsfrist für die Umsetzung der neuen Erdbebensicherheitsbestimmungen, erfolgen. Bei einem alternativen Standort wird die Realisierung vor Ablauf der AGV-Bewilligung angestrebt.

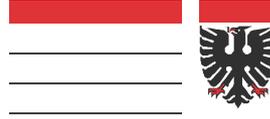
Frage 7: Sucht der Stadtrat nach einem alternativen zentralen Oberstufenstandort? Werden schon Areale und Möglichkeiten evaluiert?

Auf Grund der erfolgten Schulraumplanung der Kreisschule Aarau-Buchs kann von einem Raumbedarf von 60 – 65 Oberstufenabteilungen ab 2027/28 ausgegangen werden. Wo dieser Schulraum realisiert werden soll, wird in einer Arbeitsgruppe, in welcher die Kreisschule und die beiden Standortgemeinden vertreten sind, ausgearbeitet.

Frage 8: Hat der Stadtrat in Betracht gezogen, statt einer Sanierung des Oberstufenschulhauses Schachen einen neuen zentraler gelegenen Standort für einen Neubau zu suchen?

Siehe Antwort zu Frage 7.

Frage 9: Werden dem städtischen Finanzvermögen 33 Mio. Franken entzogen, wird der jährliche Finanzgewinn geringer ausfallen. Wie wird dies im Budget 2020 ausgeglichen? (Sparmassnahmen? Höherer Steuerfuss?)



Mit dem Kauf der Walthersburg würden dem Finanzvermögen keine Gelder entzogen. Das Finanzvermögen wird lediglich umgeschichtet. D.h. es findet eine Verschiebung zwischen dem Anlagefonds, liquiden Mitteln und der Direktanlage in die Walthersburg statt.

Die Rendite betrug im Anlagefonds seit der Äufnung jährlich durchschnittlich 2,78 %. Die Rendite des Anlagefonds wird durch die Entnahme von nicht investierter Liquidität, für die seit diesem Frühling sogar Negativzinsen bezahlt werden müssen, nicht verschlechtert, sondern verbessert. Die Nettorendite aus der Walthersburg liegt wie in der Einwohnerratsbotschaft dargelegt bei 2,9 %.

Damit steigt der Finanzertrag durch den Erwerb dieser Liegenschaft und entlastet den Finanzhaushalt der Stadt. Dazu kommt, dass der Anlagefonds der Volatilität des Finanzmarkts unterliegt. Die Ertragsschwankungen lagen in den vergangenen 15 Jahren bei - 9,8 % (Jahr 2008) bis + 9,7 % (Jahr 2009). Mit den Liegenschaften im Finanzvermögen konnten in den vergangenen Jahren demgegenüber stabile Erträge realisiert werden. Der Kauf trägt somit nicht nur zur Erhöhung, sondern auch zur Stabilisierung der Erträge bei.

Frage 10: Wie hat der Stadtrat das strategische Immobilienmanagement mit der neuen Stelle des Immobilien-Portfoliomanager und den Handlungsfeldern und den Rollen umgesetzt?

Die Stelle des Immobilien-Portfoliomanagers wurde per 1. Oktober 2018 mit Marco Palmieri besetzt. Die Rolle von Marco Palmieri als Portfoliomanager wird gemäss den Vorgaben aus dem Rollenmodell der städtischen Immobilienstrategie umgesetzt. Der Portfoliomanager vertritt die Eigentümerrolle der Stadt Aarau und ist Schnittstelle und Vermittler zwischen den Bedürfnisträgern und dem Stadtbauamt. Die Hauptaufgaben und Handlungsfelder umfassen die Umsetzung der Immobilienstrategie (Kontrolle und Durchsetzung der Ziele und Messgrössen der einzelnen Teilportfolios), die Wahrung der Eigentümerrolle im Interesse der Stadt, das Bewirtschaften der Baurechte und Dienstbarkeiten sowie der Kauf und Verkauf von Immobilien. Der Prozess zur Umsetzung und Festigung des neuen Rollenmodells nimmt gewisse Zeit in Anspruch bis Resultate erkennbar sind. Erst müssen die Prozesse angepasst und die nötigen Arbeitsinstrumente geschaffen und auch implementiert sein, damit einzelne Objekte auf die Vorgaben der neuen Immobilienstrategie ausgerichtet werden können. Kommende Bauprojekte werden nach dem Prozess des neuen Rollenmodells umgesetzt.

Frage 11: Besteht eine Strategie zum Raum- und Flächenbedarf von Schulen und Kinderbetreuungen?

Der Kanton Aargau verfügt nur über rudimentäre Flächenstandards für Schulbauten. Daher wurde im Rahmen der Schulraumplanung 2014 für Aarau unter Einbezug der Projektdelegation ein Richtraumprogramm für Volksschulbauten erstellt. Dieses basiert auf zeitgemässen pädagogischen Anforderungen, auf den im Kanton Aargau üblichen Raumgrössen sowie auf Vergleichszahlen aus anderen Kantonen, in denen Schulbaurichtlinien bestehen. Die Kreisschule Buchs-Rohr hat sich entschieden, mit denselben Raumanforderungen und -grössen wie Aarau zu arbeiten. Daher wurde für die Ermittlung des Schulraumbedarfs 2014 ebenfalls das Richtraumprogramm der Stadt Aarau angewendet. Das Richtraumprogramm hat nach wie vor seine Gültigkeit.



Das Richtprogramm soll allerdings nicht als "Vorschrift" verstanden werden. Angesichts der heterogenen Situation in Bezug auf Raumstrukturen, Alter und Zustand der bestehenden Schulbauten müssen in Abhängigkeit zu den konkreten Bedingungen vor Ort jeweils angepasste, individuelle Lösungen gesucht werden.

Frage 12: Wie ist das neue Immobilien-Portfoliomanagement betreffend technischer und finanzieller Planung, Steuerung und Kontrolle organisiert?

Zurzeit fehlen die erforderlichen Arbeitsinstrumente für die Messbarkeit der Key Performance Indicators (KPI's) gemäss der Immobilienstrategie. Die vorhandenen Grundlagedaten sind dezentral in diversen Tools und in Excel-Tabellen elektronisch oder physisch vorhanden, können aber aufgrund des fehlenden PM-Tools nur bedingt gesteuert und ausgewertet werden. Damit diesem Missstand entgegengewirkt werden kann, wird aktuell ein Portfoliomanagement-Tool evaluiert, welches alle relevanten Basisdaten auf einer Plattform elektronisch zusammenführen soll. Mit diesem Instrument wird das Portfoliomanagement in der Lage sein, die Immobilien gemäss ihrer Teilportfolio Zuordnung auszuwerten und deren strategische Positionierung neu zu beurteilen.

Frage 13: Wie wird die Planung der grosszyklischen Renovationen erfasst, gesteuert und wahrgenommen? Welche Instrumente und Grundlagen hat der Stadtrat und wie agiert der Immobilien-Portfoliomanager?

Wie bereits zu Frage 2 ausgeführt, erfolgt die grosszyklische Instandsetzungsplanung anhand des Immobilien-Tools Stratus.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpäsident

Stefan Berner
Vize-Stadtschreiber

Die Beantwortung dieser Anfrage verursachte Kosten von 1'475 Franken.