



Aarau, 29. April 2019  
GV 2018 - 2021 / 88

## Botschaft an den Einwohnerrat

### Zusatzkredit Sanierung und Erstellung Mehrmieterfähigkeit Liegenschaft Heinerich Wirri-Strasse 3

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Seit dem Beschluss des Stadtrates im Februar 2017, die Liegenschaft Heinerich Wirri-Strasse 3 an Dritte zu vermieten, hat sich der Mietmarkt für Geschäftsflächen vom Vermietermarkt zum Mietermarkt gewandelt. Es konnte kein Einzelmietler für das gesamte Gebäude gefunden werden. Deshalb wurde die teilweise Eigennutzung der Liegenschaft interessant. Die Liegenschaft wird aktuell als Hort bzw. Mittagstisch und Stadtarchiv genutzt und seit anfangs Mai 2019 hat die Informatik-Zusammenarbeit zwischen Aarau und Baden (IZAB) ihre Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bezogen. Der Wandel in der Nachfrage führt dazu, dass das Gebäude in seiner Funktionalität angepasst und mehrmieterfähig gemacht werden muss.

Mit dem Budget 2018 bewilligte der Einwohnerrat einen Investitionskredit von 1.21 Millionen Franken für Sanierungsarbeiten und den Grund- und Mieterausbau. Dieser Kredit basierte darauf, dass das ganze Gebäude von einem einzigen Mieter genutzt wird und deshalb die bauliche Eingriffstiefe gering ist.

Mit der Erstellung der Mehrmieterfähigkeit muss die Eingriffstiefe in die Bausubstanz erhöht werden. Das erforderte vertiefte Untersuchungen bezüglich Erdbebensicherheit, Statik und Schadstoffbelastung. Die Untersuchungen zeigten einen Bedarf an Massnahmen, die mit dem bewilligten Investitionskredit nicht gedeckt werden können. Es braucht einen neuen Verpflichtungskredit für die Anpassung an die heutigen Standards und die Erstellung der Mehrmieterfähigkeit. Weil der neue Kredit eng mit dem bereits bewilligten Investitionskredit verknüpft ist, beantragt der Stadtrat einen Zusatzkredit.

#### 1. Ausgangslage

Die Liegenschaft Heinerich Wirri-Strasse 3 (HWS3) wurde mit Nutzen und Schaden per 30. Juni 2015 für 7.9 Millionen Franken erworben. Es stand seinerzeit insbesondere die Arrondierung des Areals der Gönhardgüter im Vordergrund. Die Liegenschaft befindet sich – wie die angrenzenden Gönhardgüter – in der Zone für öffentliche Bauten.

Beim Erwerb der Liegenschaft Heinerich Wirri-Strasse 3 wurde keine Due Diligence Analyse durchgeführt. Damit konnten nicht alle Risiken aufgedeckt werden, welche auf die Einwohnergemeinde zukommen. Seit dem Auszug der Gastro Social im 2. Quartal 2016 wurde der Leerstand mit befristeten Zwischennutzungen von Teilflächen überbrückt. Das gesamte Gebäude musste von Grund auf neu vermietet werden.



Die Stadt prüfte, ob die Liegenschaft als zweiter Verwaltungsstandort genutzt werden könnte. Diese Abklärungen ergaben, dass für den Mieterausbau und die Sanierung rund 5.5 Millionen Franken investiert werden müssten. Der Stadtrat hat, wie eingangs erwähnt, im Februar 2017 beschlossen, von der geplanten Verlegung des 2. Verwaltungsstandortes an der Bahnhofstrasse in die Liegenschaft an der Heinerich Wirri-Strasse 3 abzusehen und das Gebäude an einen Einzelmietler zu vermieten. Damit sollten nur die nötigsten Investitionen für die Sanierung und den Mieterausbau zu tätigen sein. Mit dem Budget 2018 bewilligte der Einwohnerrat einen Investitionskredit von 1.21 Mio. Franken.

Die Vermietungsaktivitäten im Verlauf der Jahre 2017 und 2018 haben gezeigt, dass kein Einzelmietler gefunden werden konnte. Das Interesse an der Miete der gesamten Liegenschaft ist derzeit gering. In der Folge wurde ein Immobilienmakler mit dem Vermietungsmandat betraut. Leider blieb die Suche nach Mietern trotz professioneller Unterstützung erfolglos. Das Mandat wurde zwischenzeitlich gekündigt und die Mietersuche wird durch die Stadt weitergeführt.

Aufgrund des veränderten Marktes für Geschäftsmieten gab der Stadtrat die Vermietung der Liegenschaft an mehrere Mieter frei. Damit entschied er auch, dass der bewilligte Kredit von 1,21 Mio. Franken dafür verwendet wird, das Gebäude für den Einzug der GönHort GmbH und der Informatikzusammenarbeit Aarau Baden (IZAB) bereitzustellen. Für die weitere Planung bewilligte der Stadtrat in seiner Kompetenz zudem einen Nachtragskredit für die Produktgruppe 17 von 120'000 Franken.

Mit dem aktuellen Vermietungsstand und den Zusagen der Mieter im 2. Obergeschoss sind die Büroflächen zu rund 60% vermietet. Der Mieterspiegel setzt sich damit wie folgt zusammen:

Geschoss	Mieter	Bezeichnung
EG + 2. UG	Stadt Aarau	Stadtarchivar, Einzelbüro u. Archivfläche
1. OG	GönHort GmbH	Kinderhort mit Mittagstisch
EG + 1. OG	Aarau / Baden	Informatik-Zusammenarbeit Aarau Baden (IZAB)
2. OG	Privatschule	Büro- und Schulräumlichkeiten
2. OG	Treuhandbüro	Büroflächen

## 2. Grundausbau und Mehrmieterfähigkeit

In den nachstehenden Positionen werden die erforderlichen Investitionen beschrieben. Die Kosten verstehen sich inkl. 7.7% Mehrwertsteuer, aber exklusive Honorarkosten für Architekten und Fachplaner, da diese nicht den einzelnen Massnahmen zugeordnet werden können. Die Honorarkosten werden in der Gesamtkostenübersicht Investitionsbedarf eingerechnet.

### 2.1 Ersatz Starkstromverteilung

Die Starkstromverteilung und Zählung muss angepasst werden, da der Strom für mehrere individuelle Mieter gezählt und abgerechnet werden muss. Bei jeder Unterverteilung müssen Fehlstromschutzschalter installiert werden. Mit diesen Anpassungen müssen die alten



asbesthaltigen Tableaus mit Schraubsicherungen ersetzt und fachgerecht entsorgt werden. Aufgrund der besagten Schadstoffbelastung (asbesthaltige Eternitplatten bei den Elektroverteiltabelleaus) kann keine reine Um- bzw. Aufrüstung der Starkstrominstallation erfolgen. Ein Komplettersatz der gesamten Starkstromverteilung ist erforderlich. Die Kosten dafür betragen insgesamt rund 440'000 Franken, exklusive Honorarkosten und den Kosten für die Schadstoffsanierung. Letztere sind in Ziffer 3.3.2 enthalten.

## **2.2 Anpassung UKV (Universelle Kommunikationsverkabelung)**

Aus Kostengründen wird auf eine Modernisierung der gesamten universellen Kommunikationsverkabelung (UKV) verzichtet. Die bestehende UKV muss jedoch aus Gründen der Datensicherheit an die Mehrmieterfähigkeit angepasst werden. Die Kosten dafür betragen rund 31'000 Franken.

## **2.3 Auflagen AGV**

Aufgrund der Nutzungsänderung des Gebäudes (Anpassung Mehrmieterfähigkeit und Eingriff in die Gebäudesubstanz) ist der Bestandesschutz aufgehoben, was dazu führt, dass das Gebäude den aktuellen Normen der Baukunde entsprechen muss. Die Aargauische Gebäudeversicherung AGV machte die Auflage, das Treppenhaus an die geltenden Normen für Brandschutz, Fluchtwege und Absturzsicherheit anzupassen (Einbau neuer Brandschutztüren und Entrauchungsanlage, Nachrüstung der Fluchtwege Signalisation und Anpassung der Treppengeländer). Die Kosten dafür betragen gesamthaft rund 286'000 Franken.

## **2.4 Komfortlüftung**

Was sich im Zuge der Vermietungsaktivitäten bei allen potentiellen Mietern zeigte, ist das Bedürfnis nach Belüftung der Büroflächen. Aus Mietersicht ist die Lüftung ein "Killerkriterium" beim Mietentscheid. Das Gebäude verfügt heute weder über eine Lüftung noch über eine Klimatisierung der Büroräumlichkeiten. Die Büros heizen sich im Sommer stark auf, was insbesondere auf die grossen Fensterflächen und die Bauweise der Gebäudehülle zurückzuführen ist. Es ist geplant, die Büroräume mit einer kontrollierten Lüftung ohne Klimatisierung auszurüsten. Die Kosten dafür betragen inklusive dem Anteil der Baumeisterarbeiten rund 452'000 Franken.

## **2.5 Grund- und Mieterausbau Gebäude zur Gewährleistung der Vermietbarkeit**

Der Grund- und Mieterausbau beinhaltete ursprünglich die inneren Malerarbeiten, Anpassungen durch Schreiner und Metallbauer, sowie das Einbringen von zusätzlichen Trennwänden und neuen textilen Bodenbelägen, wofür im bewilligten Kredit von 1.21 Millionen Franken rund 550'000 Franken budgetiert wurden.

Aufgrund der vorgängig aufgeführten Anforderungen erhöhen sich die Kosten für den mehrmieterfähigen Grundausbau (ganzes Gebäude) auf 1'435'000 Franken. Durch die Anpassung an die Mehrmieterfähigkeit entsteht für die Wiederinstandstellung bei den Schreiner-, Metallbau, Sanitär-, Elektro-, Maler- und Gipserarbeiten ein Mehraufwand von rund 885'000 Franken gegenüber den ursprünglich budgetierten 550'000 Franken. Aufgrund des Wandels vom Vermieter zum Mietermarkt bei Büroliegenschaften sind diese Investitionen nötig, damit die Liegenschaft HWS3 marktfähig wird und vermietet werden kann. Rei-



ne Mieterausbaukosten welche den Grundaustandstandard übersteigen, werden entweder durch den Mieter direkt oder über eine Erhöhung der Mietzinse finanziert.

### **3. Sanierung Gebäude**

#### **3.1 Ersatz Wärmeerzeugung / Anschluss Eniwa Fernwärmenetz**

Im bewilligten Kredit von 1.21 Millionen Franken wurden für den Ersatz der bestehenden Wärmeerzeugung 100'000 Franken veranschlagt. Die Möglichkeit, das Gebäude HWS3 an das Fernwärmenetz der Eniwa anzuschliessen, wurde in den Begründungen zum Investitionsbudget 2018 entsprechend vermerkt. Die Kosten wurden zu diesem Zeitpunkt im Investitionsbudget nicht angepasst, da diese noch nicht bekannt waren. Mittlerweile konnte Eniwa die konkrete Erschliessung planen und damit die Kosten für den Anschluss an das Fernwärmenetz berechnen.

Der Netzkostenbeitrag für die HWS3 beläuft sich gemäss Angebot der Eniwa auf rund 117'000 Franken, dazu kommen die einmaligen Kosten für den eigentümergeitigen Wärmetauscher in der Höhe von rund 35'000 Franken. Weiter verursachen die Anpassungen an der Wärmeverteilung und die Entsorgung der alten Heizungsanlage Kosten in der Höhe von rund 147'000 Franken. Die Erschliessung mit der Fernwärmeleitung ist aufwändiger als üblich. Die Leitungsführung muss aufgrund der Anschlusspunkte und dem Risiko von Wasserschäden im Stadtarchiv im 2. Untergeschoss um die Liegenschaft herumgeführt werden. Die Mehrkosten für diesen verlängerten Hausanschluss betragen rund 56'000 Franken. Ein Vorteil bei dieser äusseren Erschliessung ist, dass nordseitig direkt die Abgänge für weitere Leitungen zu den Gönhardgütern erstellt werden können. Die Kosten für die Fernwärmeerschliessung sind damit erheblich höher als ursprünglich im Investitionskredit budgetiert wurde und betragen insgesamt rund 355'000 Franken.

#### **3.2 Fensterersatz Nordseite**

Die Fenster an der Nordfassade wurden im Zuge der Fenstersanierung im Jahr 1991 noch nicht ersetzt und müssen nun ersetzt werden. Die Kosten dafür betragen rund 95'000 Franken.

#### **3.3 Behebung baulicher Mängel und Schadstoffe**

Im Zuge der Planungsarbeiten für den Mieterausbau mussten die Erdbebensicherheit überprüft sowie ein Gebäudescreening durchgeführt werden. Es wurden erhebliche Mängel sichtbar, welche zwingend zu beheben sind. In den nachstehenden Unterkapiteln sind die daraus entstehenden Kosten einzeln aufgeführt.

##### **3.3.1 Auflagen Erdbebensicherheit**

Die Liegenschaft erfüllt die neue SIA Norm für Erdbebensicherheit nicht. Das bedeutet, dass bezüglich Erdbeben erhebliche Mängel bestehen und in jedem Fall Massnahmen, unabhängig von deren Kosten, zu ergreifen sind. Werden die Massnahmen nicht umgesetzt, werden die Regeln der Baukunde in massiver Weise verletzt und entsprechen dem Baugesetz des Kantons Aargau nicht. Die Kosten dafür betragen rund 165'000 Franken.



### 3.3.2 Statik Autoeinstellhalle

Die statische Überprüfung der Autoeinstellhalle hat ergeben, dass die Abdichtung der Betondecken ungenügend ist. Die Armierung könnte durch in den Beton eingedrungenes (im Winter salzhaltiges) Schmutzwasser korrodiert und damit in seiner Tragfähigkeit geschwächt worden sein. Die Kosten für die Sanierung der Betondecken wird auf rund 250'000 Franken geschätzt.

### 3.3.3 Schadstoffsanierung

Der Bericht aus dem Gebäudescreening hat ergeben, dass im Bereich der ehemaligen Postzentrale der GastroSocial im Erdgeschoss die Formaldehydbelastung in den Wandverkleidungen über dem erlaubten Grenzwert liegt. Zudem wurden auch leicht erhöhte PAK<sup>1</sup>- und PCB<sup>2</sup> Belastungen im Doppelboden festgestellt. Dies erfordert die Beseitigung dieser belasteten Bauteile. Zudem sind die Brandschutz-Eternitverkleidungen der Elektrohauptverteilung sowie sämtlichen Elektrounterverteilungen im Gebäude asbestbelastet und müssen saniert werden. Die Kosten dafür betragen rund 71'000 Franken. Die Deckenverkleidung und Grundbeleuchtung muss als Konsequenz des Rückbaus ebenfalls angepasst werden. Die Kosten dafür betragen rund 18'000 Franken. Somit ist insgesamt mit Kosten von rund 89'000 Franken zu rechnen.

### 3.4 Reserven

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags entspricht +/- 10 %. Usanzgemäss rechnet die Stadt Reserven im Umfang der Kostengenauigkeit in die Kredite ein. Das würde beim vorliegenden Geschäft 395'000 Franken entsprechen. Das Risiko für Kostenüberraschungen gegenüber dem Kostenvoranschlag ist bei Umbauten relativ hoch. Da im vorliegenden Antrag bereits ein Teil der Arbeiten ausgeführt worden ist, wird das Risiko pauschal mit 200'000 Franken, entsprechend rund 5 %, eingesetzt.

## 4. Gesamtkostenübersicht Investitionsbedarf; Berechnung Zusatzkredit

In der nachfolgenden Tabelle werden die in den vorangegangenen Ziffern beschriebenen Kosten zusammengefasst.

Leistung	Kosten in CHF
2.1 Ersatz Starkstromverteilung	440'000
2.2 Anpassung UKV	31'000
2.3 Auflagen AGV	286'000
2.4 Komfortlüftung	452'000
2.5 Grund-/Mieterausbau	1'435'000
4.1 Ersatz Wärmeerzeugung, Anschluss Fernwärmenetz	355'000

<sup>1</sup> PAK = „Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe“, sind giftig für Mensch und Tier, sie können Hautschädigungen, Blutbildveränderungen, Leber und Nierenschäden verursachen (Bauschadstoffe.ch)

<sup>2</sup> PCB = "Polychlorierte Biphenyle", werden über den Magen-Darm-Trakt, über die Haut oder auch durch Einatmen von Dämpfen aufgenommen, verteilt sich rasch im Körper und reichert sich im Fettgewebe an, wo es deponiert bleibt. PCB ist eines der gefährlichsten Umweltgifte überhaupt. (Bauschadstoffe.ch)



<b>Leistung</b>	<b>Kosten in CHF</b>
4.2 Fensterersatz Nordseite	95'000
4.3.1 Auflagen Erdbebensicherheit	165'000
4.3.2 Statik Autoeinstellhalle	250'000
4.3.3 Schadstoffsanierung	89'000
Fachplaner und Architekt	387'000
Zwischentotal	3'985'000
Reserven pauschal	200'000
<b>Total Kosten</b>	<b>4'185'000</b>
<b>Bewilligte Kredite</b>	
Investitionsbudget 2018	1'210'000
Transferkredit Mieterausbau IZAB	150'000
Nachtragskredit Stadtrat PG 17 vom 18. März 2019	120'000
<b>Total bewilligte Kredite</b>	<b>1'480'000</b>
<b>Beantragter Zusatzkredit</b>	<b>2'705'000</b>

## 5. Mieterträge

### 5.1.1 Mieteinnahmen bis heute

Seit dem Erwerb der Liegenschaft im Jahre 2012, respektive mit Übergang von Nutzen und Schaden ab Juli 2015, konnte bis 2018 ein Mietzinsertrag von insgesamt 713'000 Franken inklusive der theoretischen Mieterträge der Flächen des Stadtarchivs, erwirtschaftet werden.

Obwohl der Leerstand im 2017/ 2018 phasenweise hoch war, konnte über die Jahre 2015-2018 mit der Liegenschaft eine durchschnittliche Nettorendite von 2.17% erzielt werden.

In Aarau sind aktuell viele Büroflächen, welche den heutigen modernen Ausbaustandards entsprechen, zentrumsnah zur Vermietung ausgeschrieben, was sich negativ auf die Vermietbarkeit der Liegenschaft HWS3 ohne Sanierungsmassnahmen auswirkt.

### 5.1.2 Mögliche Mieterträge nach Sanierung

Nach Fertigstellung der Sanierungsmassnahmen und des Grundausbaus mit dem Einbau der neuen Lüftung ist nach heutiger Einschätzung ein realistischer Brutto-Mietertrag bei Vollvermietung von ca. 550'000 bis 600'000 Franken möglich. Die Abteilung Liegenschaften und Betriebe rechnet mit einem realistischen (real case) Brutto-Mietertrag bei 5 % Leerstand von 522'500 bis 570'000 Franken.



## 6. Anlagekosten nach Sanierung

Die gesamten Anlagekosten nach der Sanierung sind wie folgt:

	<b>Anlagekosten</b>
Anlagekosten vor Sanierung (Kaufpreis)	7'900'000
Investitionskosten	4'185'000
<b>Total Anlagekosten nach Sanierung 2019</b>	<b>12'085'000</b>

## 7. Stand der Arbeiten

Der Bezug der Büroflächen durch IZAB konnte anfangs Mai 2019 erfolgen. Ein Grossteil der im Kapitel 3 definierten baulichen Anpassungen musste vor Bezug durch IZAB (u.a. Einbau der Lüftung in den Mietflächen IZAB und GönHort und Ersatz der gesamten Starkstrominstallationen und der Kommunikationsverkabelung) umgesetzt werden. Die Sanierungs-, Grund- und Mieterausbauarbeiten welche die Mietflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss tangieren, wurden priorisiert und als "Sofortmassnahmen" umgesetzt, damit der Bezug dieser Flächen rechtzeitig erfolgen konnte.

## 8. Fazit

Die beschriebenen baulichen Massnahmen sind für die Vermietbarkeit der Liegenschaft an mehrere Mieter unumgänglich. Der durch die Erstellung der Mehrmieterfähigkeit ausgelöste Eingriff in die Gebäudesubstanz bedingt, dass die Auflagen punkto Erdbebensicherheit, Statik und Schadstoffbelastung erfüllt werden müssen.

Mit der Umsetzung der vorgesehenen Sanierungsmassnahmen, der abschliessenden Anpassung an die Mehrmieterfähigkeit und den Grundausbau ist die Liegenschaft marktfähig. Aus heutiger Sicht fällt nach der Umsetzung dieser Massnahmen in den nächsten 10 - 15 Jahren nur noch der normale Unterhaltsaufwand an.

Auf den Einbau einer kontrollierten Lüftung im Gebäude kann nicht verzichtet werden, da dies ein "No-Go"-Kriterium der Mietinteressenten ist.

Der Stadtrat hat der Freigabe des bestehenden Kredits von 1.21 Millionen Franken am 21. Januar 2019 für die Umsetzung der für den Bezug von IZAB erforderlichen baulichen Massnahmen zugestimmt. Zusätzlich hat der Stadtrat am 18. März 2019 einen Nachtragskredit von 120'000 Franken zugunsten der PG 17 gutgeheissen. Dadurch konnte die Ausführungsplanung und Ausschreibung der Bauarbeiten ausserhalb der belegten Flächen im EG und 1.OG ohne Zeitverzögerung weitergeführt werden.

Für die übrigen Massnahmen beantragt der Stadtrat einen Zusatzkredit von 2'705'000 Franken.

Sollte der Einwohnerrat den Zusatzkredit ablehnen, werden die bereits beauftragten Arbeiten dem Zweijahresglobalkredit der PG 17 belastet und müssen durch Rückstellung anderer Projekte aufgefangen werden. Die laufenden Ausschreibungen zu den noch nicht vergebenen Arbeiten (Sanierung Autoeinstellhalle, Anpassung an die Mehrmieterfähigkeit und Grund- und Mieterausbau im 2. und 3. OG) müssten gestoppt werden. Die noch nicht be-



zogenen Flächen könnten nicht vermietet werden und die Autoeinstellhalle müsste im schlimmsten Fall in Teilbereichen für Fahrzeuge gesperrt werden.

Mit der durchgängigen Anpassung an die Mehrmieterfähigkeit und abschliessenden Umsetzung des Grund- und Mieterausbaus ist das Gebäude wieder komplett marktfähig. Alle Mietflächen sind vermietbar und bezugsbereit.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt:

**Antrag:**

Der Einwohnerrat bewilligt den Zusatzkredit von 2'705'000 Franken für Massnahmen zur Anpassung des Gebäudes an die Mehrmieterfähigkeit, den Grund- und Mieterausbau und die notwendigen Sanierungen an der Liegenschaft Heinerich Wirri-Strasse 3.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Stefan Berner  
Vize-Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- keine