



**Botschaft zur Urnenabstimmung
vom 27. November 2011**

Erwerb Liegenschaft Heinerich-Wirri-Strasse 3 durch die Einwohner- gemeinde Aarau

Beschluss des Einwohnerrates
vom 22. August 2011



Ansicht von der Entfelderstrasse

Das Wesentliche in Kürze

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 (OE) zugeteilt. Innerhalb dieses Quartierschildes befindet sich auch das Geschäftshaus der GastroSocial, das heute im Privateigentum steht. Diese Liegenschaft wurde der Stadt kürzlich von der Eigentümerin, der ehemaligen Ausgleichskasse des Schweizerischen Wirteverbandes und heutigen Gastro-Social, zum Kauf angeboten. Die Liegenschaft hat für die Stadt auf Grund der Lage und der Zonenzugehörigkeit einen strategischen Wert. Sie ist deshalb mit der Liegenschaftseigentümerin in Kaufverhandlungen getreten. Als Kaufpreis konnten **7,9 Mio.**



Franken ausgehandelt werden. Der Kaufvertrag übersteigt die Kompetenzsumme des Stadtrates und muss daher vom Einwohnerrat und vom Volk genehmigt werden.

Ausgangslage

Die heutige Liegenschaftseigentümerin (GastroSocial) will ihre 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 Kreiselnoden Gais konzentrieren. Aus diesem Grund wurde die Liegenschaft der Stadt zum Kauf angeboten.

Die Lage der zum Kauf stehenden Liegenschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zu den im Eigentum der Stadt stehenden Gönhardgütern ist für die Stadt von strategischer Bedeutung. Das Kaufobjekt weist eine Fläche von 4'530 m² auf. Zusammen mit den Parzellen der zentral gelegenen Parkanlage der drei Gönhardgüter könnte sich die Stadt eine strategische Landreserve für künftige Generationen von total 41'115m² sichern.

Die Liegenschaft der GastroSocial verfügt über ein grosses Entwicklungspotential für die verschiedensten Nutzungen. Nach Kaufverhandlungen ist der Kaufvertrag zwischen dem Stadtrat und der GastroSocial – vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständigen Organe abgeschlossen und unterzeichnet worden. Der Kaufpreis beträgt pauschal 7,9 Mio. Franken. Zuständig für das Kaufgeschäft ist gemäss § 12 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Aarau vom 23. Juni 1980 (GO) in Folge der Kaufpreishöhe die Gesamtheit der Stimmberechtigten der Stadt Aarau an der Urne (§ 4 lit. g GO). Der Einwohnerrat hat dem Kaufvertrag anlässlich seiner Sitzung vom 22. August 2011 einstimmig zugestimmt.



Perspektiven mit dem 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 sie in 7 Minuten erreicht werden. In der Tiefgarage und auf dem oberirdischen Parkplatz finden insgesamt ca. 100 Autos Platz.

Die käufliche Liegenschaft liegt seit Inkrafttreten der Bau- und Nutzungsordnung vom 8. November 1981 (BNO) 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 mit städtebaulichem Wert.

Mit einem Kauf der Liegenschaft kann die Stadt die noch vorhandene Eigentumslücke in der OE-Zone im Bereich der Gönhardgüter schliessen. Gleichzeitig ermöglicht es GastroSocial in Aarau zu bleiben und zu investieren. Die strategisch gut 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 guter 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.

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. Für einen Investor dürfte die Besitzstandsgarantie hingegen zu riskant sein. Eine Umzonung in eine privat nutzbare Bauzone (Spezialzone, Arbeitszone oder WG4) müsste angestrebt werden. 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 vorerst an Dritte vermietet werden. Dabei kann bei Vollvermietung eine marktübliche Rendite erwartet werden. Somit handelt es sich bei diesem Liegenschaftsverkauf 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.

Finanzpolitische Überlegungen

Investments in Immobilien sind gerade in der heutigen Zeit sinnvoll und sicher. Mittel- bis längerfristig kann eine stabile und sichere Rendite erwartet werden. Bei einem allfälligen Weiterverkauf ist nicht von einem Verlust auszugehen.





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 dazumal anfallenden Kosten sind bei der Kaufpreisfestlegung mit berücksichtigt worden.

Der vorliegende Kaufvertrag beinhaltet 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 des 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 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.

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.

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

Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 22. August 2011 den Kaufvertrag über den Erwerb der Liegenschaft Heinerich-Wirri-Strasse einstimmig (46 zu 0 Stimmen) genehmigt. Er sieht den Kauf als sinnvolle Kapitalanlage. Der Kaufpreis wurde als realistisch eingestuft und die Arrondierung des Areals der Gönhard-



güter als sinnvoll erachtet. Den Voten konnte weiter entnommen werden, dass der Landerwerb für die künftige Entwicklung der Stadt von strategischer Bedeutung sei, weil damit die Entwicklung dieses Gebietes massgeblich mitbestimmt werden könne. Bei überschaubarem Risiko könne zudem durch die Vermietung der Büroräume eine attraktive Rendite erzielt werden.

Schlussbemerkungen

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Heinerich-Wirri-Strasse 3 verfolgt die Stadt eine zukunftsgerichtete Immobilienstrategie mit guter 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.

Ja zu einem strategischen Liegenschaftserwerb.

Ja zu einer zukunftsgerichteten und rentablen Immobilienanlage.

Ja zu einer Immobilienstrategie zu Gunsten unserer Nachkommen.

Antrag an die Stimmberechtigten:

Stadtrat und Einwohnerrat empfehlen den Stimmberechtigten den folgenden Beschluss des Einwohnerrates vom 22. August 2011 zur Annahme durch ein **JA** auf dem Stimmzettel:

Der Einwohnerrat genehmigt 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.

Aarau, 12. September 2011

Der Stadtammann:

Dr. Marcel Guignard

Der Stadtschreiber:

Dr. Martin Gossweiler

Sind Sie interessiert an zusätzlichen Informationen?

Informationen können Sie im Internet einsehen oder herunterladen unter www.aarau.ch/ aktuelle Projekte