



**Botschaft zur Urnenabstimmung
vom 17. Juni 2007**

Erwerb von Stockwerkeigentum im Neubau Bahnhof

Beschluss des Einwohnerrates
vom 26. März 2007

Das Wichtigste in Kürze

Am 28. November 2004 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger bereits einen Verpflichtungskredit von pauschal 5.37 Mio. Franken als städtischen Beitrag an den «Neubau des Bahnhofs» bewilligt. Damals ging es vor allem um die Mitfinanzierung von Erschliessungsanlagen, die in einem hohen Masse im öffentlichen Interesse liegen, wie Parkplätze, Veloabstellplätze, Vorfahrten usw. Zudem übernahm die Stadt als Eigentümerin des Bahnhofplatzes einen Kostenbeitrag an die Verlegung der bestehenden Abwasserleitung.

In der Zwischenzeit konnten das Bauprojekt Bahnhofneubau konkretisiert und die Baubewilligung erteilt werden. Die Realisierung des Bahnhofneubaus ist somit in greifbare Nähe gerückt. Die SBB Immobilien AG (SBB) als Grundeigentümerin ist baubereit, sobald sie die Büro- und Dienstleistungsflächen im Bahnhofneubau an Drittnutzer verkauft hat. Von Anfang an hat der Stadtrat das Interesse der Stadt Aarau an einem Kauf von Stockwerkeigentum bekundet. Deren Kauf im neuen Bahnhofgebäude stellt nicht nur einen Beitrag zur Förderung des Bau-

vorhabens dar, sondern auch eine Investition in die Attraktivität der Stadt Aarau als Standort für zukunftsweisende und innovative Dienstleistungsnutzungen. Das Risiko für die Investition an diesem Ort ist angesichts der optimalen Lage, der Erschliessung und der Attraktivität des Bauvorhabens insgesamt klein.

Bereits in der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 8. November 2004 wurde darauf hingewiesen, dass die SBB-eigenen Nutzungen im neuen Bahnhof nur einen relativ bescheidenen Flächenbedarf ausmachen werden. Um das Interesse der Öffentlichkeit am Neubau des Aarauer Bahnhofs zu manifestieren, hat der Stadtrat zu Beginn des laufenden Jahres daher dem Einwohnerrat beantragt, den Vorvertrag für den Erwerb von Stockwerkeigentums-einheiten im Bahnhofneubau zum Preis von Fr. 11'785'800.00 zuzugenehmigen. Der Einwohnerrat hat den Antrag des Stadtrates an seiner Sitzung vom 26. März 2007 mit 38:2 Stimmen gutgeheissen. Der Beschluss untersteht gemäss § 4 lit. g der Gemeindeordnung der Stadt Aarau vom 23. Juni 1980 dem obligatorischen Referendum.

Innenansicht der Bahnhofhalle gemäss Neubauprojekt (Ebene Perrons und Bahnhofplatz, Simulation).



Chronologie der Bahnhofplanung

Im Zusammenhang mit der Projektierung des Ausbaus der SBB-Strecke Aarau – Rapperswil auf vier Streckengleise und dem kompletten Umbau der Aarauer Gleis- und Perronanlagen hat sich Ende der 1980er Jahre erstmals die Frage nach der Zukunft des Bahnhofgebäudes gestellt. Damalige Studien haben gezeigt, dass eine zukunftsgerichtete Lösung zum Vorteil aller Bahnhofbenutzerinnen und -benutzer sowie der ganzen Bevölkerung einen Neubau bedingt. Das daraufhin von SBB, Kanton und Stadt initiierte Projekt für den Neubau und die Umgebungsgestaltung des Bahnhofs Aarau stammt vom Architekturbüro Theo Hotz AG, Zürich, und der WEWO Bauingenieure AG, Aarau. Es ist 1991/92 aus einem öffentlichen Projektwettbewerb hervorgegangen. Daraus entwickelte die Stadt in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den SBB, dem Kanton Aargau, der Aargauischen Kantonalbank und Dritten den Gestaltungsplan «Bahnhof Nord», welcher am 4. September 1996 zusammen mit der Einzonung in die «Spezialzone Bahnhof» vom Regierungsrat genehmigt wurde.

Der heutige Zustand

Der desolate Zustand des Bahnhofs Aarau ist bekannt. Der Bahnhof entspricht bei Weitem nicht mehr den Erwartungen, welche an einen hoch frequentierten städtischen Raum mit Repräsentationsfunktion gestellt werden. Er ist vielmehr zum Schandfleck unserer Stadt verkommen. Aber auch der Bahnhofplatz, ehemaliger Kristallisationspunkt der Stadtentwicklung, trägt seinem Namen keine Rechnung mehr und die Unterführungen mit den teilweise ungenutzten Schau- und Ladenflächen sind dunkel, schmutzig und unübersichtlich. Sie wirken zu nächtlicher Stunde auf die Passantinnen und Passanten bedrohlich.

Vorinvestitionen

Die Vorinvestitionen seitens der Stadt in den Neubau sind stattlich. Für die Finanzierung des Wettbewerbs, die Erarbeitung des Gestaltungsplans und dessen Revisionen sind bis heute ca. 900'000 Franken aufgewendet worden:

	Gesamtkosten Fr.		Anteil Stadt Fr.
Wettbewerb und Gestaltungsplan	1'167'000.00	33 %	385'100.00
Vorprojekt	3'150'000.00	15 %	472'500.00
Revision Gestaltungsplan	150'000.00	33 %	50'000.00
Bauprojekt 1. Etappe	3'000'000.00		*) –.–
Total Vorinvestitionen	7'467'000.00		907'600.00

*) Vorprojekt für 2. Verwaltungsstandort, bewilligter Kredit Fr. 200'000.00, bis heute Fr. 105'000.00 aufgewendet, nicht berücksichtigt

Auf eine Rückerstattung eines Betrages von Fr. 378'000.00 für die Projektentwicklung hat der Stadtrat im Rahmen der weiteren Verhandlungen mit den SBB über zusätzliche Interessen-

Das alte Bahnhofgebäude in seinem jetzigen desolaten Zustand.



beiträge der öffentlichen Hand an das neue Bahnhofgebäude ebenso verzichtet, wie die übrigen Partner der seinerzeitigen Planungs- und Promotionsgesellschaft.

Weitere Kreditbeschlüsse des Einwohnerrates

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 26. März 2007 in abschliessender Kompetenz die folgenden weiteren Beschlüsse gefasst:

- Gutheissung eines Interessenbeitrages der Einwohnergemeinde Aarau an die Schweizerischen Bundesbahnen SBB im Hinblick auf die Mitbenutzung der Bahnhofhalle gemäss Vertrag vom 22. Februar 2007 in der Höhe von Fr. 2 Mio. in der Form eines Verpflichtungskredites.
- Gutheissung eines Verpflichtungskredites von Fr. 650'000.00, abzüglich allfälliger Beiträge Dritter, für die Erschliessung eines Präsentationsraumes «Meyer'sche Stollen» im 3. Untergeschoss des Bahnhofneubaus.

Kauf von Stockwerkeigentum im neuen Bahnhof

Investition in den Standort Aarau

Ursprünglich hatte der Stadtrat beabsichtigt, mit dem Erwerb von Büroflächen im neuen Bahnhof das dringende Platzproblem der Stadtverwaltung zu lösen. Die näheren Abklärungen haben jedoch gezeigt, dass der Bahnhofneubau den Bedürfnissen der drei für die Verlegung in Aussicht genommenen Verwaltungsabteilungen (Gemeindesteueramt, Soziale Dienste, Stadtpolizei) aus verschiedenen Gründen nicht optimal entspricht (Gebäudestruktur eher geeignet für Gross- und Mehrpersonenbüros, Betriebsabläufe usw.).

Der Stadtrat ist indessen gewillt, trotz des Verzichts auf eine Verwaltungsnutzung aus anderen Gründen mit einem zusätzlichen finanziellen Engagement die Realisierung des Bahnhofneubaus voranzutreiben: Er erachtet den Kauf von Stockwerkeigentum im neuen Bahnhofgebäude nicht nur als Beitrag zur Förderung des Bauvorhabens, sondern auch als Investition in die Attraktivität der Stadt Aarau als Standort für zukunftsweisende und innovative Dienstleistungsnutzungen.

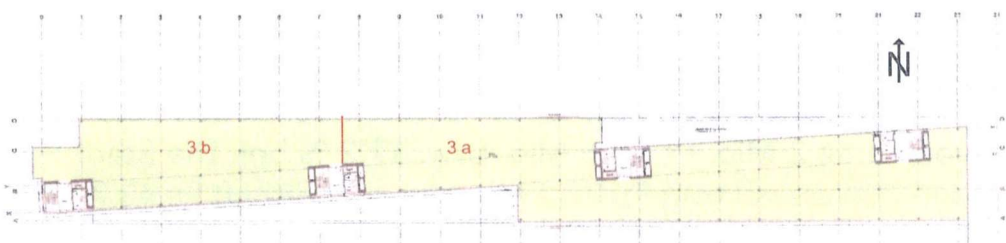
Auch wenn keine Gewähr besteht, dass das von der Stadt Aarau erworbene Stockwerkeigentum auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus weiterverkauft oder vollvermietet werden kann, erachtet der Stadtrat das mit einer solchen Investition verbundene Risiko dennoch als klein.

Die Nachfrage nach Büroflächen auf dem Platz Aarau ist nach wie vor gross. Vor allem sind kurzfristig verfügbare Flächen an attraktiver Lage gefragt. Bei einem Verzicht auf ein städtisches Engagement bestünde nicht nur die Gefahr einer Verschiebung des Bahnhofneubaus auf unbestimmte Zeit oder gar der blossen Sanierung der bestehenden Anlagen; vielmehr würde eine einmalige Chance verpasst, die Stadt Aarau im interkommunalen Standortwettbewerb um hochwertige Dienstleistungen durch rasch verfügbare Büroflächen an erstklassiger Lage in einer optimalen Art und Weise zu positionieren. Diese Überlegungen rechtfertigen den Erwerb der Büroflächen im 1. Obergeschoss des Bahnhofneubaus selbst dann, wenn durch vorübergehende Leerstände während einiger Zeit Zinsausfälle bzw. zusätzliche Zinsaufwendungen in Kauf genommen werden müssten.

Umschreibung der Kaufobjekte

Bei den Kaufobjekten handelt es sich um die beiden Stockwerkeinheiten 3a und 3b mit provisorischen Wertquoten von total 99/1000 (ohne Lagerräume: 97/1000) und einer Nutzfläche von insgesamt rund 3'420 m² in der 1. Bauetappe. Der Kaufpreis beträgt Fr. 3'340.00 pro m² Nutzfläche, total somit Fr. 11'422'800.00. Hinzu kommt der Kaufpreis für rund 220 m² Archiv- und Lagerfläche im 2. und 3. Untergeschoss zum Preis von Fr. 1'650.00 pro m², total somit Fr. 363'000.00, woraus sich ein gesamter Kaufpreis von **Fr. 11'785'800.00** ergibt.

Die Aufteilung des 1. Obergeschosses in die beiden Stockwerkeinheiten 3a und 3b ist auf Wunsch des Stadtrates erfolgt, sodass ein separater Weiterverkauf von zwei Teilflächen möglich ist. Die Art der Unterteilung nimmt auf die Baukonstruktion Rücksicht. Eine separate Erschliessung der beiden Stockwerkeinheiten ist gewährleistet.



Skizze des 1. Obergeschosses mit den Stockwerkeinheiten 3a und 3b in der 1. Bauetappe.

Im Kaufpreis inbegriffen ist die Zuweisung von zehn fest zugeteilten Parkplätzen in der neu zu erstellenden Tiefgarage im 2. Untergeschoss. Die Stadt schuldet hierfür den SBB eine indexierte jährliche Nutzungsentschädigung.

Bezüglich der Lagerräume im 2. und 3. Untergeschoss wird der Einwohnergemeinde Aarau das Recht eingeräumt, bis zum 16. Juli 2007 auf den Erwerb der Lagerräume in Form von Nebenräumen zu den Stockwerkeinheiten 3a und 3b zu verzichten und diese Flächen alternativ zu einem Mietzins von Fr. 100.00 pro m² und Jahr zu mieten. Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, die für die Nutzung der Büroräume erforderlichen Lager- und Archivräume käuflich zu erwerben, weil die Nutzflächen damit interessanter und die Nutzungsflexibilität damit höher wird. Der im Antrag an den Einwohnerrat aufgeführte Kaufpreis umfasst deshalb auch diese zusätzlichen Ausgaben.

Vorvertrag auf Abschluss des Kaufvertrages

Im Hinblick auf den Erwerb von Stockwerkeigentum hat der Stadtrat mit der SBB Immobilien AG einen Vorvertrag abgeschlossen. In diesem Vorvertrag verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Aarau, innert 60 Tagen nach Mitteilung des Bauentscheids durch die SBB einen Kaufvertrag über die beiden Stockwerkeinheiten 3a und 3b inkl. Nebenräume zu den vorgenannten Konditionen zu unterzeichnen, soweit die im Vorvertrag formulierten Bedingungen erfüllt sind.

Der Vorvertrag ist vom Eintritt der folgenden Bedingungen abhängig:

- Unterzeichnung eines öffentlich beurkundeten (Vor-)Vertrages mit einem oder mehreren Investor/en über den Erwerb sämtlicher Dienstleistungsflächen (100 %), wobei die SBB jederzeit auf diese Bedingung verzichten können (im Gang).
- Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung für den Neubau des Bahnhofs Aarau (liegt vor).
- Genehmigung des Vorvertrages durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Aarau.
- Ergebnis der Totalunternehmer-Ausschreibung, welche den Vorgaben der SBB entsprechen muss.
- Abschluss analoger Verträge mit der Aargauischen Kantonalbank und dem Staat Aargau über Dienstleistungsflächen im 2. und 3. Obergeschoss des Bahnhofneubaus (im Gang).
- Verbindliche Einigung mit der Bahnhof-Parking Aarau AG über den Einbezug sämtlicher Parkieranlagen in ein einheitliches Betriebskonzept sowie Einigung mit Dritten über die Begründung der Stammparzelle und zur Umsetzung des Betriebskonzepts für das künftige Parking Neubau Bahnhof (im Gang).
- Positiver Bauentscheid der Geschäftsleitung der SBB.

Sollte eine der vorgenannten Bedingungen nicht bis zum 31. Dezember 2008 erfüllt sein, fällt der Vorvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

Ausbaukosten / Marktvergleich

Der für die Nutzung der Kaufobjekte erforderliche Innenausbau ist Sache der künftigen Eigentümerschaft. Ob die Einwohnergemeinde Aarau im Hinblick auf eine allfällige Vermietung der Kaufobjekte dereinst selbst zusätzliche Aufwendungen für den Innenausbau zu tätigen haben wird, ob derartige Kosten auf künftige Mieterschaften überwältzt werden können oder ob die beiden Stockwerkeigentumseinheiten im Rohbau an Drittkäufern weiterveräußert werden, steht im heutigen Zeitpunkt nicht fest. Der Bahnhof Aarau zählt nach Angaben der SBB zu den 20 bestfrequentierten Bahnhöfen und damit Geschäftsstandorten der Schweiz. Werden die gesamten Erstellungskosten sowie die voraussichtlichen Betriebskosten den marktüblichen Investitionskosten für Büroräumlichkeiten an erstklassiger und vergleichbarer Lage gegenüber gestellt, so ist unverkennbar, dass die zu erwartenden Kosten zwar hoch, aber durchaus verhältnismässig sind. Entscheidet sich die Stadt Aarau für die Beibehaltung des Eigentums am Bürogeschoss, wären je nach Regelung in den Mietverträgen mit Dritten gegebenenfalls noch zusätzliche Eigentümerleistungen für den Ausbau erforderlich. Deren Finanzierung wäre Gegenstand einer separaten Kreditvorlage zuhanden des Einwohnerrates.

Gesamtinvestitionen der Stadt rund um den Bahnhofneubau

Noch nicht abgeschlossen ist die Projektierung der städtisch-kantonalen Anschlussbauwerke «Neugestaltung Bahnhofplatz, Bushof und Anpassungen Bahnhofstrasse samt darunter liegender Unterführungen». Das öffentliche Mitwirkungsverfahren vom Frühling 2006 hat gezeigt, dass das präsentierte Vorprojekt den Vorstellungen und Wünschen der an der Mitwirkung teilgenommenen Personen zu wenig entsprochen hat. Der Stadtrat hat im Januar 2007 von verschiedenen Optimierungsvarianten Kenntnis genommen. Anschliessend hat er verschiedene Zusatzabklärungen verlangt. Im 2. Quartal 2007 dürften zunächst die Anstösserinnen und Anstösser und anschliessend die interessierte Öffentlichkeit über den optimierten Vorprojektstand orientiert und konsultiert werden können. Anschliessend soll das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet werden. Der Stadtrat rechnet mit der Kreditvorlage als Entscheidungsgrundlage für den Einwohnerrat auf Mitte 2008, mit anschliessender Volksabstimmung. Geschätzt werden heute Gesamtkosten von rund Fr. 13 Mio., wovon rund Fr. 8.85 Mio. auf die Stadt entfallen dürften. Die Realisierung soll in Koordination mit der Ausführung des Bahnhofneubaus erfolgen und voraussichtlich Ende 2011 abgeschlossen sein.

Aufgrund des heutigen Bauprojektstandes ergeben sich somit die folgenden Investitionen der Stadt Aarau in den Bahnhofneubau sowie die Neugestaltung des Bahnhofplatzes samt angrenzenden Erschliessungsanlagen (ohne Präsentationsraum Meyer'sche Stollen):

- Bisherige Planungs- und Projektierungsbeiträge	Fr.	0.90 Mio. *)
- Beitrag gemäss Volksentscheid vom 28.11.2004	Fr.	5.37 Mio.
- Interessenbeitrag für Mitbenutzung Bahnhofhalle	Fr.	2.00 Mio.
- Stockwerkeigentum 1. Obergeschoss (Drittnutzung)	Fr.	11.78 Mio.
- Anschlussbauwerke Neugestaltung Bahnhofplatz, Bushof und Anpassungen Bahnhofstrasse gemäss heutiger Kostenschätzung und unter Mitbeteiligung des Kantons ca.	Fr.	8.85 Mio.
Total	Fr.	28.90 Mio.

*) ohne Aufwand für Vorprojekt 2. Verwaltungsstandort

Das öffentliche Interesse am Neubau des Bahnhofs

Nach einer nahezu zwanzigjährigen Planungsphase soll noch in diesem Jahr definitiv über den Bau der 1. Etappe des neuen Bahnhofs Aarau entschieden werden. Entscheidende Voraussetzung für einen positiven Baubescheid der Geschäftsleitung der SBB ist ein angemessenes Engagement der Stadt Aarau an den Gesamtinvestitionen von rund Fr. 150 Mio. Zudem hat die Stadt Aarau ein eminentes Interesse an einer Entwicklung des Bahnhofgebietes im Hinblick auf die Schaffung neuer Arbeitsplätze und die Ansiedlung wertschöpfungsstarker Dienstleistungsbetriebe.

Die Realisierung des aus einem öffentlichen Wettbewerb anfangs der neunziger Jahre hervorgegangenen Bahnhofneubaus wird das Bahnhofgebiet der Stadt Aarau und damit das Gesicht der Kantonshauptstadt gegen aussen nachhaltig aufwerten. Die Stadt Aarau muss alles daran setzen, dass der positive Grundsatzentscheid des Verwaltungsrates der SBB ohne Zeitverzug zu einem positiven Baubeschluss führt und weitere Verzögerungen, bis hin zu einem Verzicht auf das Neubauprojekt vermieden werden können. Das mit dem Investitionsentscheid zum Erwerb von Räumlichkeiten für Dienstleistungen verbundene Risiko ist deshalb in Anbetracht des grossen öffentlichen Interesses am Bahnhofneubau in Kauf zu nehmen.

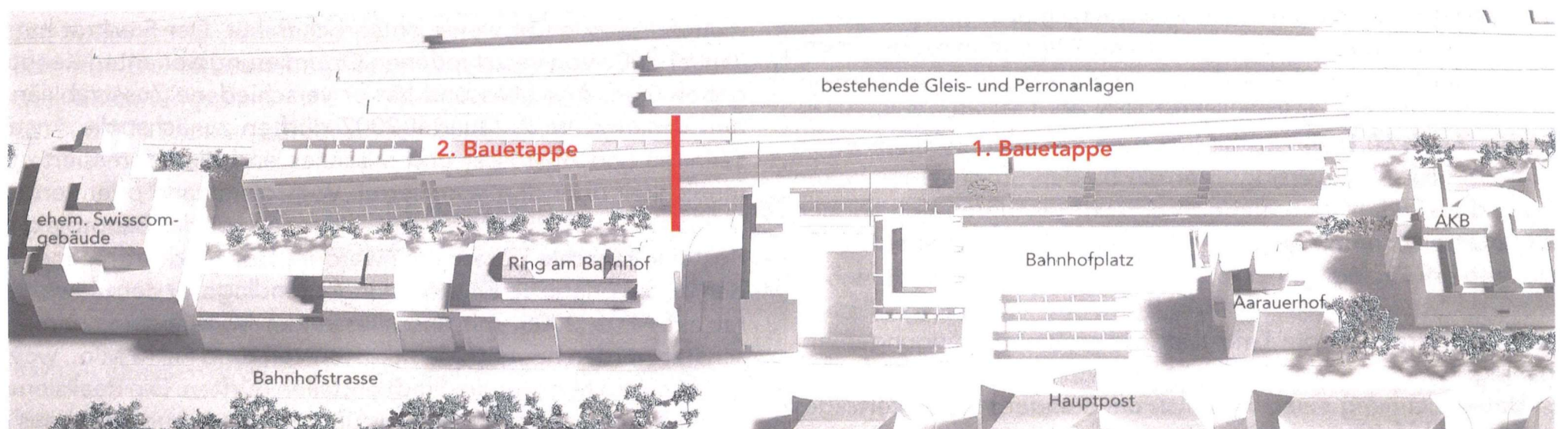
Vergleiche mit anderen Städten

Setzt man den gesamten städtischen Investitionsaufwand für den Bahnhofneubau ohne Stockwerkeigentumserwerb, aber samt Aufwertung des ganzen Umfelds (Bahnhofplatz, Bushof und Unter-

führungen) von rund Fr. 17.13 Mio. in Relation zur Gesamtinvestition von geschätzten rund Fr. 150 Mio., beträgt der städtische Beitrag 11.4%. Selbst unter Berücksichtigung der gesamten Umgebung und insbesondere der Wirkung und Aufwertung ist dieser Anteil im Vergleich mit anderen Städten relativ bescheiden. Er liegt damit erheblich unter dem Engagement vergleichbarer Städte. So beteiligte sich z. B. die Stadt Zug an den Gesamtinvestitionen des Bahnhofneubaus und der damit verbundenen Erschliessungsanlagen von Fr. 71.3 Mio. mit Fr. 12.5 Mio. bzw. 17.5%. Basel trug an die Gesamtkosten der neuen Passerelle von Fr. 84.2 Mio. Fr. 14.5 Mio. bzw. 17.2% bei. Die Stadt Baden schliesslich trug Fr. 27.2 Mio. der gesamthaft Fr. 43.7 Mio. teuren Bahnhof- und Bahnhofplatzsanierung selber (= 62%).



Die 3-geschossige Bahnhofhalle wird ein belebter Platz mit viel Publikumsverkehr (Simulation).



Das Projekt des neuen Bahnhofgebäudes im Modell mit den beiden Bauetappen.

Ja zur Investition in den neuen Bahnhof

Antrag an die Stimmberechtigten

Stadtrat und Einwohnerrat empfehlen den Stimmberechtigten den folgenden Beschluss des Einwohnerrates vom 26. März 2007 zur Annahme durch ein **JA** auf dem Stimmzettel:

«Der Vorvertrag vom 22. Februar 2007 zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und den Schweizerischen Bundesbahnen SBB über den Erwerb von Stockwerkeinheiten im Bahnhofneubau zum Preis von insgesamt Fr. 11'785'800.00 wird genehmigt.»

Aarau, 23. April 2007

Der Stadtammann:

Dr. Marcel Guignard

Der Stadtschreiber:

Dr. Martin Gossweiler

Sind Sie interessiert an zusätzlichen Informationen?

Möchten Sie weitere Einzelheiten erfahren?

Sie erhalten Unterlagen beim Empfangsschalter im Städtischen Rathaus. Weitere Informationen können Sie auch im Internet einsehen oder herunterladen unter www.aarau.ch/Politik.