



STADT AARAU

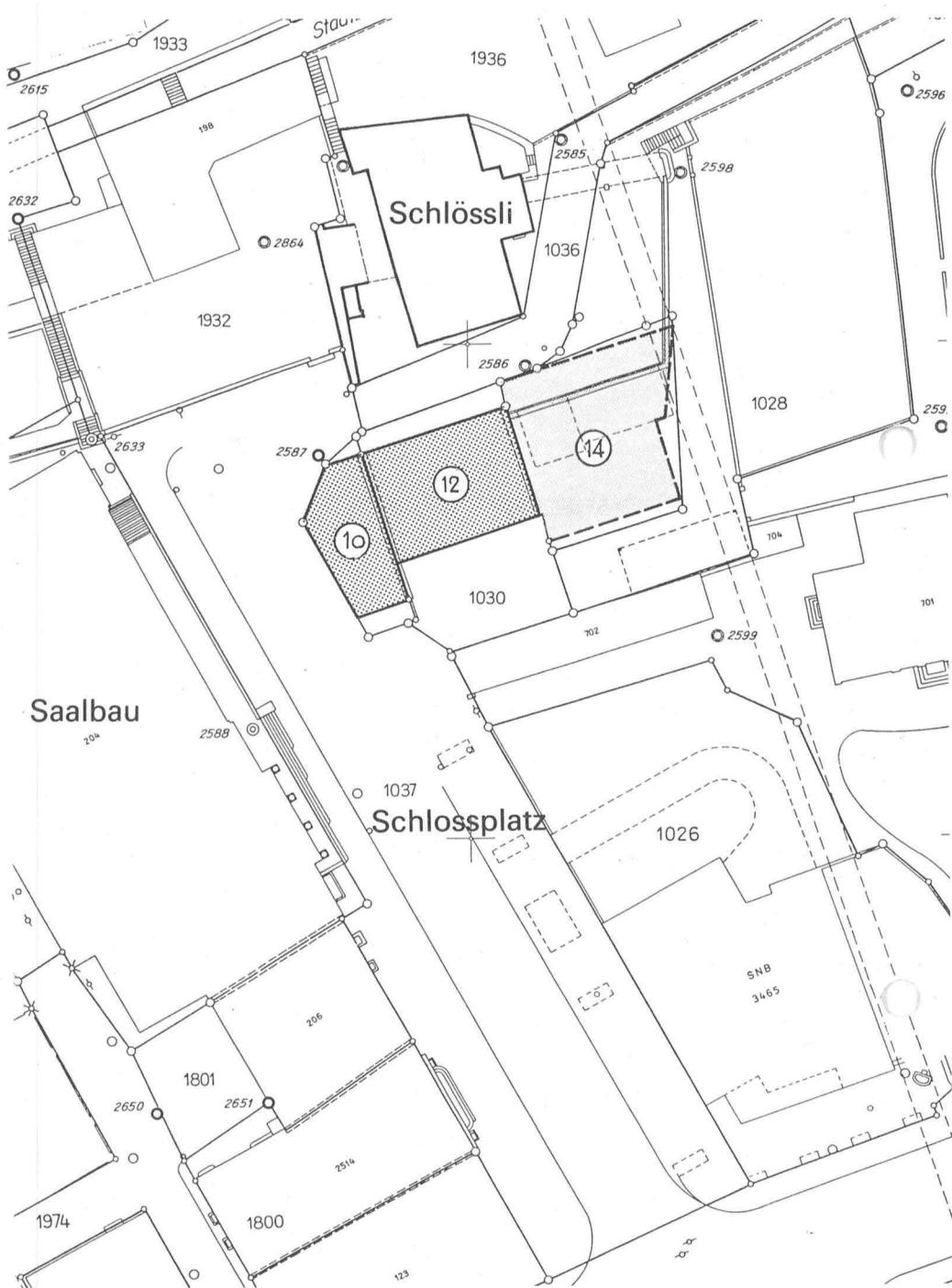
Aarau, 29. Januar 1985

Der Stadtrat an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

**Urnenabstimmung vom 10. März 1985
über den**

**Abbruch der Liegenschaften
Schlossplatz 10 und 12
und Gestaltung
des Abbruchplatzes**

Beschluss des Einwohnerrates vom 3. Dezember 1984,
gegen welchen innerhalb der gesetzlichen Frist das Referendum
zustande gekommen ist.



Situationsplan «Schlossplatz»

- 10 Haus Schlossplatz 10
- 12 Haus Schlossplatz 12
- 14 früheres, im Jahre 1968 abgebrochenes Haus Schlossplatz 14, sog. «Blumehaus»

Das Wesentliche in Kürze

Seit mehreren Jahren wurden in den auf der Südseite des «Schlössli» gelegenen Häusern Schlossplatz 10 und 12 praktisch keine Investitionen mehr gemacht, weil seit längerer Zeit die Absicht besteht, diese Gebäude abzurechen.

Heute befinden sich die fraglichen Häuser in einem derart schlechten Zustand, dass eine Sanierung sehr teuer zu stehen käme und deshalb wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Zudem entsprechen diese Gebäude nicht der in diesem Gebiet gültigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

In seiner Sitzung vom 3. Dezember 1984 hat der Einwohnerrat dem Abbruch der Häuser Schlossplatz 10 und 12 sowie der Gestaltung des Abbruchplatzes zugestimmt.

Gegen den Beschluss des Einwohnerrates vom 3. Dezember 1984 ist das Referendum ergriffen worden, das mit 1501 gültigen Unterschriften zustande gekommen ist. Der Einwohnerratsbeschluss ist daher der Urnenabstimmung zu unterstellen.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Am 3. Dezember 1984 stimmte der Einwohnerrat dem Abbruch der Gebäude Schlossplatz 10 und 12 sowie der Gestaltung des Abbruchplatzes zu. Gegen diesen Beschluss ist das Referendum ergriffen worden. Der Beschluss des Einwohnerrates vom 3. Dezember 1984 ist Ihnen deshalb zur Abstimmung zu unterbreiten.

1. Ausgangslage

Im Jahre 1928 wurde die Liegenschaft Schlossplatz 12 (ursprünglich erbaut etwa Mitte des letzten Jahrhunderts) von der Stadt Aarau zum Betrag von Fr. 75 000.– erworben. Im Jahre 1961 kaufte die Stadt Aarau die Liegenschaft Schlossplatz 10 (erbaut kurz vor 1900) zum Preis von Fr. 240 000.–. Die auf den beiden Grundstücken stehenden Gebäude sind aneinandergelagert.

Seit mehr als 20 Jahren besteht die Absicht, die bauhistorisch unbedeutenden Häuser Schlossplatz 10 und 12 abzureissen, um dadurch das wertvolle, das Stadtbild von Aarau prägende «Schlössli» freizulegen. Im Jahre 1968 wurde begonnen, diese Absicht, welche übrigens im neuen Zonenplan ihren Niederschlag gefunden hat (vgl. Ziff. 3 hinten), in die Tat umzusetzen. Damals wurde nämlich das Gebäude Schlossplatz 14, das sogenannte «Blumehaus», welches an das Haus Schlossplatz 12 angebaut war, abgerissen und der entstandene Platz so gestaltet, dass die kleine Anlage zum nahen «Schlössli» in guter Beziehung steht. «Damit wird der Anfang zur Verschönerung und Verbesserung der Umgebung dieser historischen Baute gemacht» (Rechenschaftsbericht 1968 der Stadt Aarau, S. 59).

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des Schlossplatzparkings wäre auch der Schlossplatz und das Gelände südlich des «Schlösslis» neu gestaltet worden. Dabei wären die Häuser Schlossplatz 10 und 12 abgebrochen worden. In der Urnenabstimmung vom 26. September 1982 verwarfen die Stimmberechtigten der Stadt Aarau jedoch den Verpflichtungskredit für den Bau der Autoeinstellhalle und die Oberflächengestaltung am Schlossplatz.

Im Budget 1984 war für den Abbruch der Gebäude Schlossplatz 10 und 12 ein Kredit von Fr. 160 000.– enthalten. In seiner Sitzung vom 31. Oktober 1983 strich der Einwohnerrat anlässlich der Budgetberatung indes diesen Kredit und schob damit den Entscheid über den Häuserabbruch hinaus.

Am 2. Juli 1984 reichten Einwohnerrat Urs Hofmann und 16 Mitunterzeichner eine Motion ein, welche eine Umgestaltung des Schlossplatzes unter Beibehaltung der Häuser Schlossplatz 10 und 12 verlangte. Für diese wurde eine «sanfte Renovation» gefordert. In seiner Sitzung vom 17. September 1984 lehnte der Einwohnerrat diese Motion ab.

Am 3. Dezember 1984 bewilligte der Einwohnerrat den Kredit für den Abbruch der Häuser Schlossplatz 10 und 12 sowie für die Gestaltung des Abbruchplatzes.

Gegen den Beschluss des Einwohnerrates vom 3. Dezember 1984, mit welchem dem Abbruch der fraglichen Gebäude und der Platzgestaltung zugestimmt worden war, wurde das Referendum ergriffen. In seiner Sitzung vom 21. Januar 1985 stellte der Einwohnerrat fest, dass das Referendum innerhalb der gesetzlichen Frist mit 1501 gültigen Unterschriften zustande gekommen sei.

2. Zustand der Häuser

Da seit den frühen sechziger Jahren vorgesehen ist, die beiden Häuser Schlossplatz 10 und 12 abzureissen, wurden seit Jahren in den beiden Gebäuden praktisch keine Investitionen mehr gemacht. Nur nebenbei sei erwähnt, dass die jeweiligen Mieter seit mehr als 10 Jahren in den Mietverträgen auf diese Tatsachen aufmerksam gemacht wurden.

Heute befinden sich die Häuser Schlossplatz 10 und 12 in einem schlechten Zustand, vor allem im Gebäudeinnern. Die eine der beiden 3-Zimmer-Wohnungen im Gebäude Schlossplatz 12 musste schon vor einiger Zeit aus Sicherheits- und Hygienegründen geräumt werden. Die Dächer der Häuser rinnen. Eine Dachisolation ist nicht vorhanden. Insbesondere das Dach des Hauses Schlossplatz 10 ist in einem derart desolaten Zustand, dass bei einer Sanierung der ganze Dachstuhl neu aufgebaut werden müsste. Die elektrischen Installationen sind erneuerungsbedürftig. Das Elektrizitätswerk (EW) Aarau verlangte deshalb als Aufsichtsbehörde von der Stadt Aarau deren Instandstellung innert bestimmter Frist. Die Kosten allein für diese Arbeiten würden sich gemäss Berechnung des EW Aarau auf rund Fr. 35 000.– belaufen. Die sanitären Anlagen sind nicht nur veraltet, sondern mangelhaft und müssten vollständig saniert werden. Eine richtige Heizung fehlt. Die einfachverglasten Fenster müssten ohne Zweifel vollständig ersetzt werden. Teilweise sind sie äusserst behelfsmässig (z. B. mit Klebband) geflickt worden. Die Kellerräume sind feucht, und das Fassadenmauerwerk weist nebst vielen Schäden eine schlechte Wärme- und Schalldämmung auf. Die Holzbalkendecken sind noch nicht genauer untersucht worden. Aufgrund von Erfahrungen muss damit gerechnet werden, dass die Holzbalkenkonstruktionen ersetzt werden müssten. In der seit einiger Zeit nicht mehr bewohnten 3-Zimmer-Wohnung im Haus Schlossplatz 12 ereignete sich vor noch nicht ganz einem Jahr ein Zimmerbrand. Ein Mann, der sich unbefugterweise in diesem Zimmer aufhielt, wäre dabei beinahe ums Leben gekommen, hätte nicht die Feuerwehr ihn aus den Flammen gerettet. Im fraglichen Zimmer sind seither keine Instandstellungsarbeiten gemacht worden.

3. Baurechtliche Situation

Gemäss neuem Zonenplan (durch die Stimmberechtigten der Stadt Aarau gutgeheissen am 8. November 1981) liegt das Gebiet südlich des «Schlössli» – mit den Häusern Schlossplatz 10 und 12 – in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Bei der Wahl der Zone ging man von der Idee aus, dass diesem Gebiet in bezug auf das kulturelle städtische Leben, hinsichtlich der Pflege des historischen Stadtbildes sowie als öffentlich zugänglichem Ruhe- und Erholungsraum Bedeutung zukommen müsse. Insbesondere wollte man auch die Grundlage schaffen, damit dem städtebaulich und historisch für Aarau sehr bedeutungsvollen «Schlössli» wieder die ihm gebührende Geltung verschafft werden kann. Mit der heute gültigen Zoneneinteilung ist eine Voraussetzung zur Freilegung des «Schlössli» gegeben.

Gemäss kantonalem Baugesetz sind Bauten, die der zutreffenden Zone nicht entsprechen, zonen- bzw. baurechtswidrig. Sie dürfen deshalb nur noch unterhalten und zeitgemäss erneuert werden; es dürfen an ihnen keine substantiellen Änderungen bzw. neubauähnlichen Umgestaltungen vorgenommen werden. Hat zudem ein Gebäude den Grad der Abbruchreife erreicht, dann sind sogar Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung nicht mehr zulässig.

Ausser zwei Marktmagazinen des Werkhofes sind heute von den Häusern Schlossplatz 10 und 12 ein Ladenlokal, drei 3-Zimmer-Wohnungen, drei Dachzimmer sowie Kellerräume an einige jüngere, ledige Personen vermietet. Die Gebäude werden also grösstenteils privat und somit zonenwidrig genutzt. Sie müssen folglich als baurechtswidrig bezeichnet werden.

Nach Ansicht des Stadtrates befinden sich die Häuser Schlossplatz 10 und 12 heute in einem derart schlechten Zustand, dass der Grad der Abbruchreife erreicht ist. Das bedeutet, dass Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen an den Gebäuden nicht mehr zulässig sind. Die Tatsache, dass für die Sanierung der beiden Häuser mit Kosten von 1,1 bis 1,3 Millionen Franken gerechnet werden müsste, macht deutlich, dass es sich dabei auch nicht um blosse Unterhaltsarbeiten im landläufigen Sinn, sondern vielmehr um gewichtigere, die Substanz der Häuser betreffende Sanierungsarbeiten handeln würde.

4. Gründe für den Abbruch der Häuser

Anlässlich eines Augenscheines im Spätsommer 1984 überzeugte sich der Stadtrat davon, dass die Häuser Schlossplatz 10 und 12 heute in einem bedenklichen, abbruchreifen Zustand sind. Seiner Ansicht nach ist der Punkt erreicht, wo man feststellen muss, dass das Bewohnen der Häuser aus Sicherheitsgründen nicht mehr verantwortet werden kann. Die Art und Weise, wie heute geheizt wird, und die ungenügenden elektrischen Installationen stellen einen beträchtlichen Gefahrenherd dar. Die Stadt Aarau als Gebäudeeigentümerin wäre für eintretende Schäden haftbar und würde gegebenenfalls auch zur Verantwor-

tung gezogen werden. Aus Wohlwollen hat die Stadt Aarau bis jetzt Räumlichkeiten in den beiden Gebäuden am Schlossplatz – zu sehr niedrigen Mietzinsen – vermietet. Die Mietverträge enthalten ausdrücklich den Hinweis, dass es sich bei den Häusern um Abbruchobjekte handle und dass mit dem Abbruch jederzeit gerechnet werden müsse.

Für den Stadtrat und auch für die Mehrheit des Einwohnerrates steht fest, dass mit einer blossen «sanften Sanierung» die Häuser Schlossplatz 10 und 12 nicht wieder bewohnbar gemacht werden können. Eine vollständige Sanierung der Gebäude würde Kosten zwischen 1,1 und 1,3 Millionen Franken verursachen. Diese Beträge wurden von einem privaten Architekten (1,1 Millionen) und vom Stadtbauamt (1,3 Millionen) in approximativen Kostenzusammenstellungen ermittelt. Investitionen in dieser Grössenordnung sind nach Ansicht des Stadtrates wirtschaftlich nicht tragbar (vgl. die im Anhang wiedergegebenen Kostenschätzungen eines privaten Architekten für die Sanierung der Häuser Schlossplatz 10 und 12).

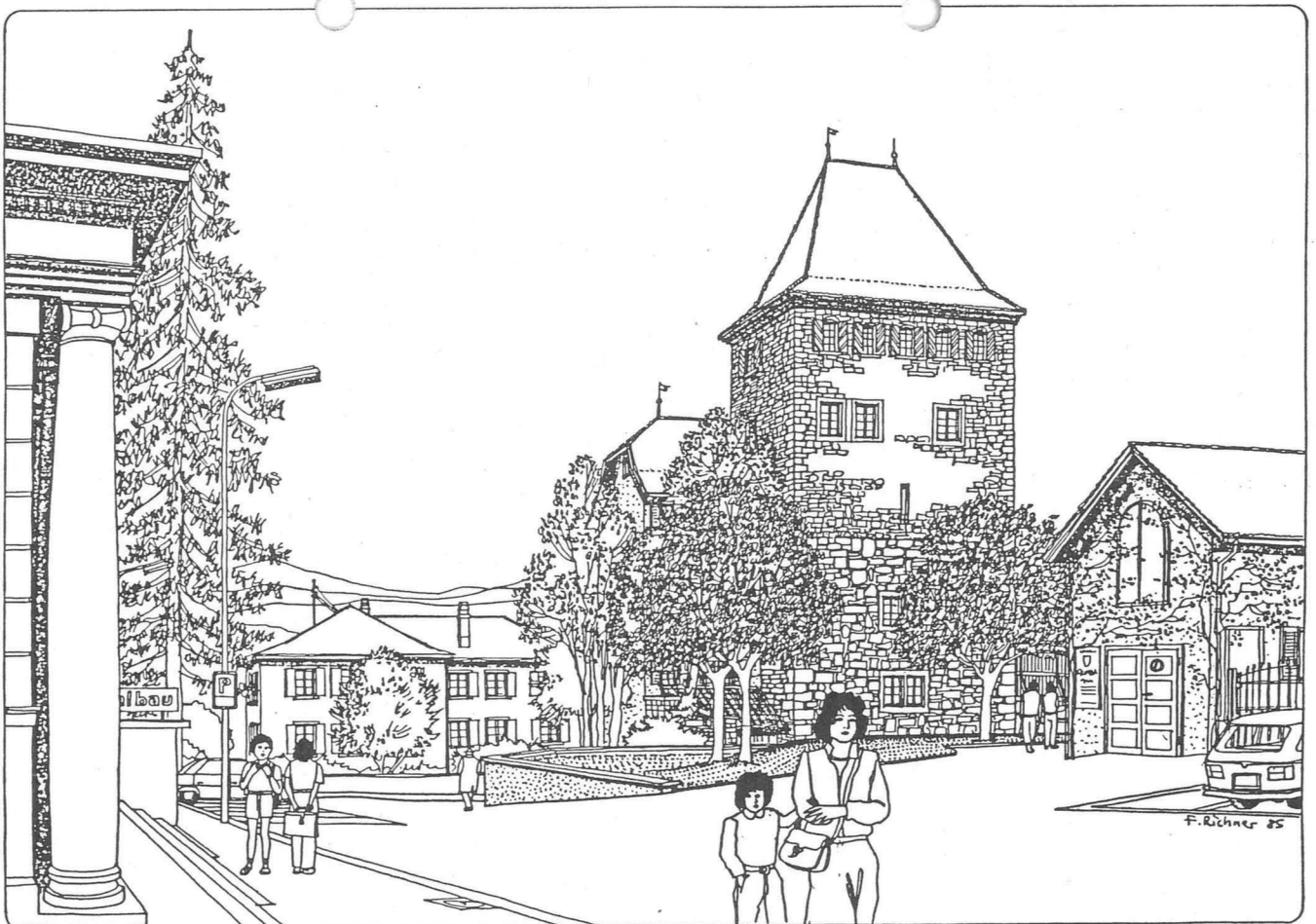
Der Stadtrat ist an den Zonenplan gebunden; er hat diesen stets durchzusetzen. Unabhängig von der Frage nach der baurechtlichen Zulässigkeit der vollständigen Instandstellung der fraglichen Gebäude gilt es doch festzuhalten, dass durch Investitionen in der obgenannten Grössenordnung die Baurechts- bzw. Zonenwidrigkeit der Häuser Schlossplatz 10 und 12 für eine längere Zeit zementiert würde. Gerade das aber will der Stadtrat nicht. Der Abbruch der Liegenschaften in nächster Zeit wäre aus finanziellen Gründen dann nämlich nicht vertretbar. Vielmehr ist der Stadtrat dazu entschlossen, die dem Zonenplan zugrundeliegenden Vorstellungen in die Wirklichkeit umzusetzen. Im Jahre 1968 war damit begonnen worden, indem das östlich an das Haus Schlossplatz 12 angebaute «Blumehaus» abgebrochen wurde. Dass der Entscheid über den Abbruchkredit jetzt getroffen werden muss, liegt darin begründet, dass ein weiteres Bewohnen der fraglichen Häuser nicht mehr verantwortet werden kann. Den Mietern ist deshalb – unabhängig vom Ausgang der Urnenabstimmung vom 10. März 1985 – bereits Ende des letzten Jahres auf den 31. März 1985 gekündigt worden.

Mit dem zu bewilligenden Kredit soll – neben dem Abbruch der Häuser Schlossplatz 10 und 12 – auch der Abbruchplatz gestaltet werden. Es ist vorgesehen, die Abbruchfläche zu begrünen und an die Höhe des gepflasterten Gebäudevorplatzes anzupassen. Auf der Nord- und auf der Westseite des Abbruchplatzes würde eine Stützmauer als Ersatz der heutigen Kellerumfassungswände, die statisch nicht zu genügen vermöchten, erstellt werden.

Die gesamten Aufwendungen für die Abbruch- und Platzgestaltungsarbeiten belaufen sich auf Fr. 167 200.–. Dieser Betrag ist im Budget 1985 enthalten.



Heutige Situation am Schlossplatz mit den Häusern 10 und 12



Situation am Schlossplatz nach dem Abbruch der Häuser 10 und 12

5. Meinung der Befürworter des Referendums

Die Unterschriftenbogen enthalten keine Begründung, weshalb gegen den Beschluss des Einwohnerrates vom 3. Dezember 1984 das Referendum ergriffen worden ist. Aufgrund der Debatte in der Einwohnerratssitzung lassen sich die Argumente der Befürworter des Referendums indes kurz ungefähr wie folgt zusammenfassen:

- Es gehe nicht an, dass durch den Abbruch der Häuser Schlossplatz 10 und 12 rarer, billiger Wohnraum zerstört werde, bevor man wisse, wie der Schlossplatz definitiv gestaltet werden solle.
- Es sei finanziell zu verantworten, die Gebäude mit einer minimalen Renovation wieder brauchbar zu machen.
- Die Kosten für eine minimale Renovation würden sich nicht in der Grössenordnung bewegen, wie sie vom Stadtrat angegeben werde.
- Falls eine derartige Renovation aus rechtlichen Gründen nicht tunlich wäre, so könnte eine diesbezügliche Zonenplanänderung vorgenommen werden.

6. Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, sehr verehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger, den Beschluss des Einwohnerrates vom 3. Dezember 1984 gutzuheissen, der folgenden Wortlaut hat:

«Der Einwohnerrat stimmt dem Abbruch der Gebäude Schlossplatz 10 und 12 sowie der Gestaltung des Abbruchplatzes zu.»

Wer diesen Beschluss in der Urnenabstimmung gutheissen will, schreibe «Ja», wer ihn ablehnen will, schreibe «Nein».

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtammann:
Dr. Markus Meyer

Der Stadtschreiber:
Dr. Martin Gossweiler

Anhang zur Botschaft:

Kostenschätzungen eines privaten Architekten für die Sanierung der Häuser Schlossplatz 10 und 12

Anhang

Kostenschätzung eines privaten Architekten für die Sanierung der Häuser Schlossplatz 10 und 12

Haus Schlossplatz 10

Baumeisterarbeiten

Ausbruch- und Aufräumungsarbeiten	15 000.-	
Maurer- und Betonarbeiten, Fassadenreparaturen	30 000.-	45 000.-

Zimmerarbeiten

Ausbrucharbeiten	2 000.-	
Holzauswechslungen	3 800.-	
Lukarnen	6 000.-	
Dachisolation	4 800.-	
Wände	8 500.-	
Täferverkleidungen	17 400.-	42 500.-

Glaserarbeiten

IV-Verglasung	38 500.-	
Aussentüren	10 000.-	48 500.-

Spenglerarbeiten

Abbrucharbeiten	1 500.-	
Lukarnenverkleidungen usw.	6 800.-	
Rinnen und Abläufe	4 700.-	13 000.-

Dachdeckerarbeiten

Abbrucharbeiten	2 500.-	
Unterdach und Lattung	6 100.-	
Eindeckung	6 900.-	15 500.-

Fugendichtungen

		1 000.-
--	--	---------

Elektroinstallation

Abbruch und Provisorium	1 500.-	
Installation	24 500.-	26 000.-

<i>Heizung</i>		
Bohrungen	3 500.-	
Radiatoren und Leitungen	26 500.-	
Kaminanlage	6 000.-	36 000.-
<i>Lüftung</i>		
		2 500.-
<i>Sanitär</i>		
Badezimmer, Leitungen, Apparate	24 500.-	
Küchenanschlüsse	4 500.-	29 000.-
<i>Küchen (ohne GS)</i>		
		33 000.-
<i>Gipserarbeiten</i>		
Ausbruch- und Zuputzarbeiten	12 000.-	
Verputz und Weissputz	16 000.-	28 000.-
<i>Schlosser</i>		
		2 000.-
<i>Schreiner</i>		
Türen, Futter, Deckleisten usw.		25 000.-
<i>Rolladen und Jalousien</i>		
		20 500.-
<i>Bodenbeläge</i>		
Pavatexabdeckung, Parkettversiegelung, Teppich		15 500.-
<i>Plattenbeläge</i>		
Küchen	3 750.-	
Bäder	9 250.-	13 000.-
<i>Malerarbeiten</i>		
Innen: Waschen, spachteln, tapezieren, streichen	50 000.-	
Aussen: Gerüst	4 500.-	
Fassade waschen und streichen	28 000.-	82 500.-
<i>Baureinigung</i>		
		4 500.-
<i>Ingenieure</i>		
Heizung	2 000.-	
Sanitär	2 000.-	
Baustatik	1 000.-	5 000.-

<i>Architekt</i>		
Aufnahmen	4 000.-	
503 000.- / 13,97 %	70 270.-	
Umbauzuschlag 10 %	7 030.-	
Nebenkosten	2 000.-	83 300.-
<i>Umgebung</i>		
		5 000.-
<i>Gebühren und Anschlüsse</i>		
		10 000.-
<i>Total Umbau- und Renovationskosten</i>		
Haus Schlossplatz 10		<u>586 300.-</u>

Haus Schlossplatz 12

<i>Baumeisterarbeiten</i>		
Ausbruch- und Aufräumungsarbeiten	7 000.-	
Maurer- und Betonarbeiten, Fassadenreparaturen	25 000.-	32 000.-
<i>Zimmerarbeiten</i>		
Ausbrucharbeiten	3 000.-	
Holzauswechslungen	4 000.-	
Lukarnen	6 000.-	
Dachisolation	6 800.-	
Wände (Holz und Isolation)	10 000.-	
Täferverkleidungen	24 000.-	53 800.-
<i>Glaserarbeiten</i>		
IV-Verglasung	24 000.-	
Aussentüren	6 500.-	30 500.-
<i>Spenglerarbeiten</i>		
Abbrucharbeiten	1 500.-	
Lukarnenverkleidungen usw.	6 800.-	
Rinnen und Abläufe	5 200.-	13 500.-
<i>Dachdecker</i>		
Abbrucharbeiten	2 800.-	
Unterdach und Lattung	8 400.-	
Eindeckung	13 300.-	24 500.-

<i>Fugendichtungen</i>		1 500.-	
Elektroinstallation			
Abbruch und Provisorium	1 500.-		
Installation	22 500.-	24 000.-	
<i>Heizung</i>			
Bohrungen	3 500.-		
Radiatoren und Leitungen	24 000.-	27 500.-	
<i>Lüftung</i>		1 500.-	
Sanitär			
Badezimmer, Leitungen, Apparate	21 000.-		
Küchenanschlüsse	3 000.-	24 000.-	
<i>Küchen (ohne GS)</i>		24 000.-	
<i>Gipserarbeiten</i>			
Ausbruch- und Zuputzarbeiten	8 500.-		
Verputz und Weissputz	9 500.-	18 000.-	
<i>Schlosserarbeiten</i>		8 000.-	
<i>Schreinerarbeiten</i>			
Türen, Futter, Deckleisten usw.		18 000.-	
<i>Rolladen und Jalousien</i>		14 500.-	
Bodenbeläge			
Pavatexabdeckung, Parkettversiegelung, Teppich		13 000.-	
<i>Plattenbeläge</i>			
Küchen	2 500.-		
Bäder	7 500.-	10 000.-	
<i>Malerarbeiten</i>			
Innen: Waschen, spachteln, tapezieren, streichen	35 000.-		
Aussen: Gerüst	5 000.-		
Fassade waschen und streichen	30 000.-	70 000.-	
<i>Baureinigung</i>		4 000.-	

<i>Ingenieure</i>			
Heizung		2 000.-	
Sanitär		2 000.-	
Baustatik		1 000.-	5 000.-
<i>Architekt</i>			
Aufnahmen		4 000.-	
435 000.- / 14,37%		62 500.-	
Umbauzuschlag 10%		6 250.-	
Nebenkosten		2 000.-	74 750.-
<i>Umgebung</i>			5 000.-
Gebühren und Anschlüsse			10 000.-
Total Umbau- und Renovationskosten			<u>507 050.-</u>
Haus Schlossplatz 12			
Zusammenzug:			
Haus Schlossplatz 10			586 300.-
Haus Schlossplatz 12			<u>507 050.-</u>
Total Umbau und Renovationskosten			<u>1 093 350.-</u>
für beide Häuser			