



STADT AARAU

Aarau, 16. April 1984

Der Stadtrat an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Urnenabstimmung vom 20. Mai 1984 über die

**Bewilligung eines Verpflichtungs-  
kredites für die Sanierung der  
Liegenschaften Hammer 16 und 21  
sowie Schlossplatz 15 und 17**

Beschluss des Einwohnerrates vom 26. März 1984

## I. Zusammenfassung

Seit 1965 hat die Stadt sukzessive eine Reihe von Liegenschaften im Hammerquartier erworben im Blick auf die dannzumal aktuelle Hammerrampe als kleine Altstadtumfahrung. Die Liegenschaften wurden als Abbruchobjekte gekauft und auch als solche behandelt. Investitionen wurden keine getätigt; der Unterhalt beschränkte sich auf das allernotwendigste.

Nachdem auf die Hammerrampe zugunsten grossräumiger Lösungen verzichtet wurde, muss entschieden werden, was mit diesen Liegenschaften zu geschehen hat.

Die Gebäude befinden sich zum Teil in einem schlechten, sanierungsbedürftigen Zustand. Sie müssen in den nächsten Jahren sukzessive saniert werden. Grundsätzlich handelt es sich darum, unter Wahrung der städtebaulichen und nutzungsmässigen Vielfalt die wohn- und arbeitshygienischen Verhältnisse zu verbessern und die erhaltenswerte Bausubstanz vor dem Verfall zu retten.

Unter diesen Gesichtspunkten sollen nun die Liegenschaften Hammer 16 und 21 sowie Schlossplatz 15 und 17 saniert werden.

Der Einwohnerrat der Stadt Aarau hat an seiner Sitzung vom 26. März 1984 mit 37 : 10 Stimmen den nachstehenden Beschluss gefasst:

«Der Einwohnerrat bewilligt für die Sanierung der Liegenschaften Hammer 16 und 21 sowie Schlossplatz 15 und 17 einen Verpflichtungskredit von Fr. 5 375 000.–, zuzüglich Teuerung ab 30. April 1983 (Preisstand KV), davon Fr. 4 770 000.– zu Lasten des Finanzvermögens und Fr. 605 000.– zu Lasten des Verwaltungsvermögens (Investitionsrechnung).»

## II. Die Situation des Hammerquartiers

Das Gebiet Hammer liegt auf einer Geländeterrasse zwischen dem Plateau der eigentlichen Altstadt und dem ursprünglichen Aareufer. Die ersten Mühlegebäude aus der Mitte des 14. Jahrhunderts, welche die Wasserkraft des hier steil abfallenden Stadtbaches nutzten, sind quellenmässig belegt. Mit der Zeit entstand hier eine kleinteilige, dicht bebaute Gewerbesiedlung, welche im 16. Jahrhundert weitgehend um- oder neu gebaut wurde. Dieser westliche Bereich des Hammers ist seitdem fast unverändert geblieben.

Im östlichen Teil siedelten sich im 19. Jahrhundert im Zuge der frühindustriellen Entwicklung grosse Fabrikgebäude an, welche die nordöstliche Stadtseite massgebend mitprägen, nicht zuletzt wegen ihrer in den Aareraum vorgreifenden Senkrechthstellung zum Hang. Das Hammerquartier ist eines der in seiner Gesamtsub-

stanz besterhaltenen Gewerbegebiete des Spätmittelalters und der beginnenden Neuzeit. Das Nebeneinander verschiedenster Bauformen und Bautypen bildet einen reizvollen Kontrast vor dem geschlossenen Körper der Altstadt.

Eingehende Untersuchungen des vorhandenen Baubestandes im westlichen Bereich zeigen eine ausgeprägte Nutzungsdurchmischung mit Wohnungen unterschiedlicher Grösse und Kleingewerbebetrieben.

Der Zustand der Gebäude ist unterschiedlich. Bei einigen sind die Fassaden und Dächer sowie die Installationen sanierungsbedürftig, bei anderen sind einfache Innenrenovierungen möglich; zum Teil sind Grundrissanpassungen notwendig und architektonische Verbesserungen erwünscht, und wieder andere befinden sich in einem sehr schlechten Allgemeinzustand und haben eine völlig unzuweckmässige Grundrissgestaltung.

### III. Der Zustand der Sanierungsobjekte

Die Gebäude Hammer 16 und 21 sowie Schlossplatz 15 und 17 befinden sich in einem Zustand, der den gesundheitspolizeilichen Anforderungen in keiner Weise zu genügen vermag. Auf Grund der Beurteilung durch Fachleute wurde erkannt, dass der Zustand der Gebäude Schlossplatz 15 sowie Hammer 16 und 21 derart schlecht ist, dass nur ein Abbruch der Gebäude und ein Neubau in Frage kommt. Beim Gebäude Schlossplatz 17 haben genaue Untersuchungen durch den Bauingenieur ergeben, dass bereits die Decke über Erdgeschoss für eine Nutzungsverbesserung nicht tragfähig genug und dass nur eine völlige Aushöhlung unter Beibehaltung der Fassadenmauern zu verantworten ist.

Die Liegenschaften wurden im Jahre 1969 zum Preise von Fr. 789 000.– erworben. Der Mietzins ertrag war seit jeher völlig ungenügend. Auf Grund des schlechten Bauzustandes konnte lediglich eine Rendite von etwa 3% erreicht werden. Der Ertrag ist somit ständig rückläufig und der Verlust erhöht sich jährlich um rund Fr. 60 000.–. Buchmässig sind die Liegenschaften seit 1. Januar 1983 zum aktuellen Ertragswert von Fr. 605 000.– bewertet und bilanziert, wobei der Verkehrswert dieser Liegenschaften wesentlich höher liegt. Damit nun in Zukunft keine weiteren Verluste mehr hingenommen werden müssen, ist eine umfassende Sanierung der Gebäude unumgänglich.

### IV. Ziele der Sanierung

Ziele Raum: Erhaltung der kleinmassstäblichen Baustrukturen und der differenzierten Freiräume in ihrer städtebaulichen und architektonischen Vielfalt.

Ziele Verkehr: Verkehrsarmes, fussgängerfreundliches Quartier mit Beschränkung auf die Anlieferung. Verzicht auf Garagen und Parkplätze auf dem oberen Hammerniveau, aber Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten am Quartiertrand.

Ziele Nutzung: Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsdurchmischung mit Kleingewerbebetrieben und Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Aufwertung des Quartiers auch für Familien mit Kindern.

Ziele Bautechnik: Langfristig werterhaltende Sanierung der vorhandenen Baubsubstanz. Angemessene, wenn möglich mit einfachen Mitteln durchzuführende Verbesserung der wohn- und arbeitshygienischen Verhältnisse.

Ziele Finanzen: Erzielung tragbarer Mietzinse, basierend auf dem realen Wert der Liegenschaften. Die Kosten für die Sanierung der Gassen und Plätze sind von der Stadt zu tragen.

### V. Bauprojekt

Das Sanierungsprojekt umfasst die von Süden nach Norden zusammengebaute Liegenschaft Schlossplatz 15, Hammer 16 und 21 sowie das im Osten daran angrenzende und mitverbundene Gebäude Schlossplatz 17. Das erstgenannte Gebäude hat eine ideale Ost-West-Orientierung, wohingegen die Liegenschaft Schlossplatz 17 heute einen zu grossen Anteil an nordorientierten Zimmern aufweist.

Das Neubauprojekt für die Gebäude Schlossplatz 15 sowie Hammer 16 und 21 nimmt Rücksicht auf die städtebauliche Situation und die heutige bauliche Struktur. Das Gebäude umfasst 12 Wohnungen, nämlich:

- zwei 3½-Zimmer-Wohnungen
- acht 4½-Zimmer-Wohnungen
- zwei 5½-Zimmer-Wohnungen,

welche alle den Anforderungen des Bundesamtes für Wohnungswesen entsprechen. Die Erdgeschoss-Wohnung sowie die beiden südlichen Wohnungen im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind als Invalidenwohnungen konzipiert und mit dem Rollstuhl direkt erreichbar. Das Gebäude ist mit einem Lift über alle Stockwerke erschlossen.

Das Umbauprojekt für das Gebäude Schlossplatz 17 zeigt eine Lösung mit zwei Geschossen als Gewerberäume und darüber zwei Maisonette-Wohnungen, die in der Hauptorientierung nach Süden liegen und über einen schönen Eingangshof und Gartensitzplatz verfügen.

Der Stadtrat ist überzeugt davon, dass mit dem hier vorliegenden Bauprojekt die ersten vier Ziele, wie sie in Ziffer IV. vorne aufgeführt sind, erreicht werden.

## VI. Wohngemeinschaft für Körperbehinderte

### 1. Ausgangslage

Im Bereich der Behindertenfürsorge besteht eine Angebotslücke, welche bisher zu wenig beachtet wurde. Die Pflege eines körperlich behinderten, aber geistig völlig normalen und intelligenten Jugendlichen übersteigt die Belastbarkeit der Eltern unter Umständen bei weitem. Die Verlegung eines geistig gesunden jungen Menschen in ein Alterspflegeheim als heute einzige Möglichkeit kann aus naheliegenden Gründen nicht erwogen werden.

### 2. Zweck

Wohngemeinschaften für Behinderte existieren als Modellversuche bereits und zwar für geistig Behinderte, als Aussenstation von psychiatrischen Kliniken und auch für Körperbehinderte. Sie bezwecken die Entlastung überforderter Angehöriger, die Betreuung Behinderter ohne einsatzbereiten Anhang, die Umgehung des Pflegeheimes, die Bildung familienähnlicher Kleingruppen mit möglichst hoher Selbständigkeit und gegenseitiger Hilfe auf körperlicher und geistiger Ebene, eine optimale Privatisierung sowie eine berufliche Betätigung in oder ausserhalb des Wohnbereiches.

### 3. Bereitstellung geeigneter Wohnungen

Der Stadtrat ist bereit, die Bildung einer Wohngemeinschaft von Körperbehinderten zu fördern und die beiden südlichen Wohnungen, die 5½-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss sowie die 4½-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss im Gebäude 16 und 21 hierfür einzusetzen. Diese Wohnungen sind vom Niveau des Saalbaues her erschlossen.

## VII. Kostenberechnung

Der detaillierte Kostenvoranschlag basiert auf genauen Erhebungen bei den Unternehmern und Angaben der Fachingenieure. Die Gesamtbaukosten widerspiegeln die erschwerte Situation des Bauens im innerstädtischen Bereich.

Die Baukosten belaufen sich auf total Fr. 4 269 590.– (Preisstand: 30. April 1983) und setzen sich wie folgt zusammen:

1. Vorbereitungsarbeiten	Fr. 360 400.–
2. Gebäude	Fr. 3 290 084.–
3. Umgebung	Fr. 172 566.–
4. Baunebenkosten	Fr. 116 540.–
5. Reservezuschlag 10%	Fr. 330 000.–
Total Baukosten	Fr. 4 269 590.–

In dieser Kostenberechnung nicht enthalten ist der Betrag von total Fr. 500 000.– für die Erfüllung der Parkplatzstellungspflicht bzw. Übernahme von 20 Parkplätzen in einer öffentlichen Parkieranlage.

Auch ist der Buchwert der beiden Liegenschaften im Gesamtbetrag von Fr. 605 000.– in der vorstehenden Kostenzusammenstellung nicht enthalten.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Kostenbeträge belaufen sich die Anlagekosten auf total Fr. 5 374 590.–.

## VIII. Theoretische Mietzinsberechnung

Wenn auch nur die neuen Baukosten als Kalkulationsgrundlage angenommen werden, ergäben sich im Monat folgende Mietzinse:

- 3½-Zimmer-Wohnungen durchschnittlich Fr. 1 399.–
- 4½-Zimmer-Wohnungen durchschnittlich Fr. 1 742.–
- 5½-Zimmer-Wohnungen durchschnittlich Fr. 2 070.–

Da so hohe Mietzinse als untragbar erachtet werden, war es naheliegend, nach angemessenen Verbilligungslösungen zu suchen.

## IX. Mietzinsverbilligung des Bundes

Der Bund ermöglicht eine Mietzinsverbilligung gestützt auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974. Sie besteht einerseits aus der Grundverbilligung und andererseits aus den Zusatzverbilligungen I + II.

Die Grundverbilligung gestattet die Senkung der Anfangsmieten im ersten Jahr um fast 25% durch die Gewährung rückzahlbarer Vorschüsse. Diese sind durch jährliche Erhöhungen der Anfangsmieten innert 25 Jahren mit Zins und Zinseszins zurückzuzahlen.

Das Bundesmodell hat zur Folge, dass ab 11. Jahr der Prozentsatz der Mietzinserhöhung automatisch neu festgesetzt wird. Die nun in der Folge aufgeführten Anfangsmietzinse basieren auf der Berechnung einer normalen Rendite. Dies ermöglicht der Stadt, dazumalige Mietzinserhöhungen in relativ bescheidenem Rahmen zu halten.

Die Zusatzverbilligung I wird während zehn Jahren an Personen mit niedrigem Einkommen gewährt. Durch jährliche, nicht rückzahlbare Beiträge wird eine weitere Verbilligung der Anfangsmieten um 10% erzielt.

Mit der Zusatzverbilligung II werden die Wohnungsmieten für Betagte, Invalide, Pflegebedürftige und Personen in Ausbildung während 25 Jahren verbilligt. Durch jährliche, nicht rückzahlbare Beiträge werden die Anfangsmieten um weitere rund 20% gesenkt.

## X. Mietzinsgestaltung

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Massnahmen resultieren für die Hammer-Schlossplatz-Liegenschaften bei Baukosten von Fr. 4 270 000.– schlussendlich folgende, je nach Fläche der einzelnen Wohnungen noch abgestufte **Netto-Anfangsmietzinse**:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| – 3½-Zimmer-Wohnungen ( 79 bis 114 m <sup>2</sup> ) | Fr. 766.– bis Fr. 1 106.–   |
| – 4½-Zimmer-Wohnungen (112 bis 124 m <sup>2</sup> ) | Fr. 1 086.– bis Fr. 1 203.– |
| – 5½-Zimmer-Wohnungen (132 bis 146 m <sup>2</sup> ) | Fr. 1 280.– und Fr. 1 416.– |

## XI. Finanzierung

Für die Finanzierung dieses Sanierungsvorhabens sind drei verschiedene Komponenten zu berücksichtigen:

### 1. Die effektiven Baukosten von Fr. 4 270 000.–

Da es sich um eine ertragsabwerfende Investition handelt, gehören die zu sanierenden Gebäude weiterhin zum Finanzvermögen und müssen nicht über die Investitionsrechnung abgeschrieben werden. Sie belasten in diesem Sinne den Finanzhaushalt nicht, führen aber natürlich zu einem Anstieg der nominellen Schulden.

### 2. Der bisherige Buchwert von Fr. 605 000.–

Damit der Bilanzwert der Liegenschaft auf die heutigen Baukosten reduziert werden kann, soll der Bilanzwert von Fr. 605 000.– unter dem Titel «sozialer Wohnungsbau» in der Investitionsrechnung ausgewiesen und in den nächsten Jahren über die ordentliche Rechnung abgeschrieben werden.

### 3. Parkplatz-Sicherstellung von Fr. 500 000.–

Hierbei handelt es sich um eine Eventual-Verpflichtung. Muss die Ablösung vor Abschluss der Bauabrechnung tatsächlich erfolgen, so gilt die gleiche Regelung wie für die Baukosten. Trifft dies nicht zu, so ist die Verpflichtung bis zu deren Ablauf nach 20 Jahren unter «pro memoria» in der Gemeindebilanz als Eventualverpflichtung aufzuführen.

## XII. Notwendige Kreditbereitstellung

Gestützt auf diese Ausführungen resultiert folgender Kreditantrag:

Baukosten gemäss Kostenvoranschlag (gerundet)	Fr. 4 270 000.–
Eventual-Verpflichtung von 20 Parkplätzen in einer öffentlichen Parkierungsanlage (Sicherstellung auf 20 Jahre)	Fr. 500 000.–
Buchwert bzw. vorhandene Bausubstanz	Fr. 605 000.–
Formell erforderlicher Bruttokredit (Verpflichtungskredit)	<u>Fr. 5 375 000.–</u>

## XIII. Antrag

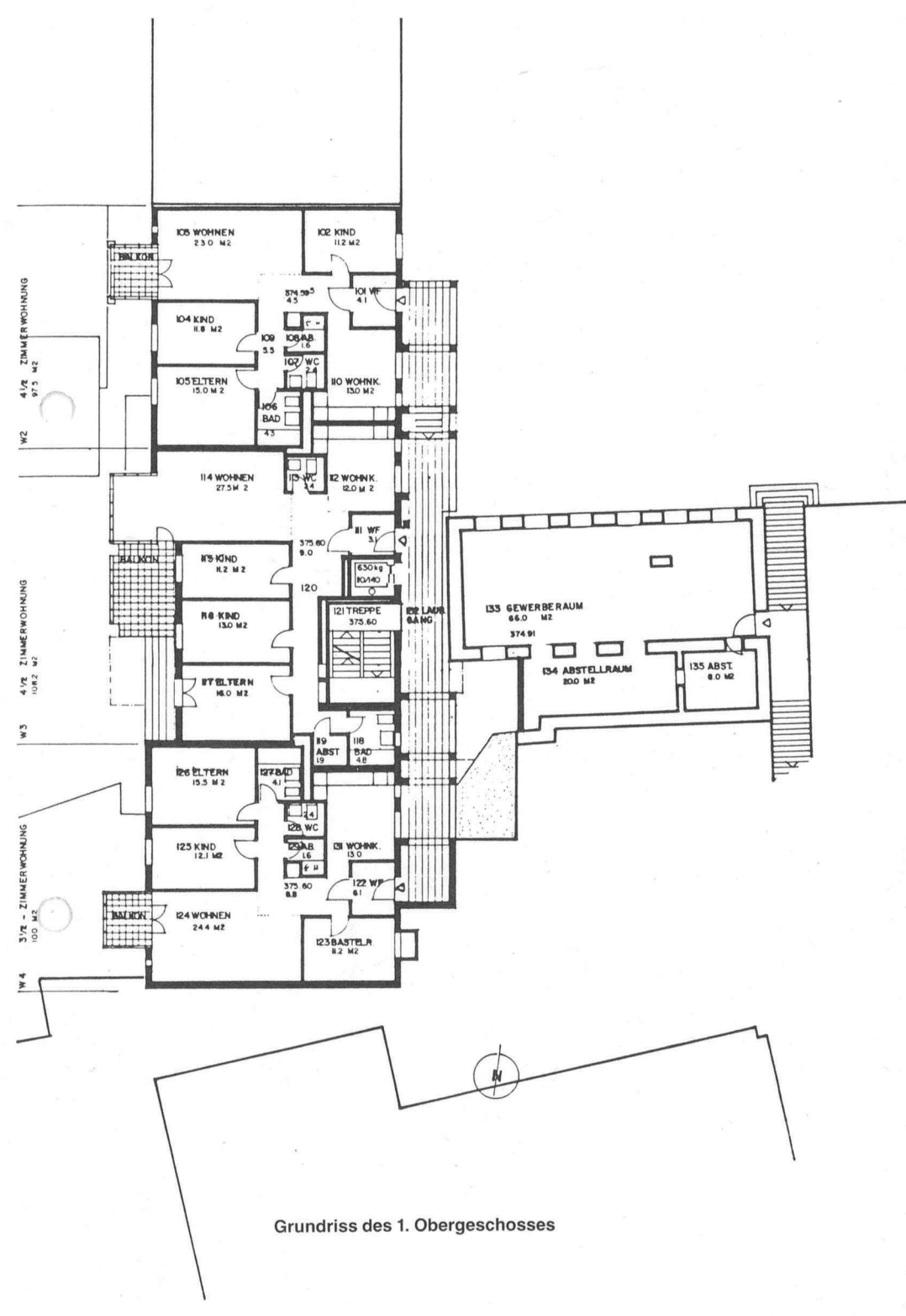
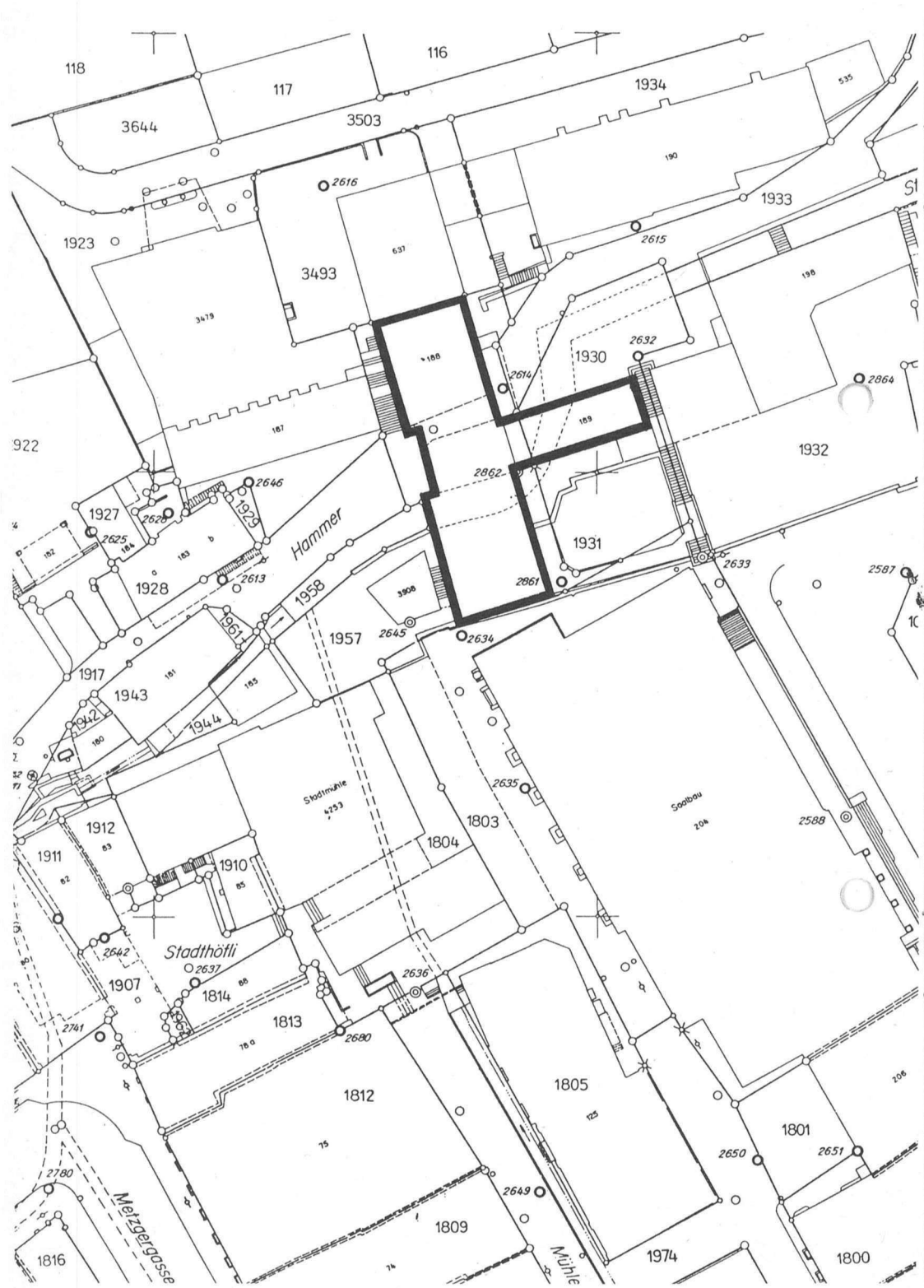
Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Verwirklichung des vorliegenden Projektes ein wesentlicher Schritt zur gestalterischen Verbesserung dieses eher vernachlässigten Stadtbereiches und zur Anhebung seines Wohnwertes getan wird.

Demzufolge beantragt der Stadtrat den Mitbürgerinnen und Mitbürgern, dem eingangs aufgeführten Beschluss des Einwohnerrates vom 26. März 1984 betreffend die Gewährung eines Verpflichtungskredites von Fr. 5 375 000.– für die Sanierung der Liegenschaften Hammer 16 und 21 sowie Schlossplatz 15 und 17 beizupflichten.

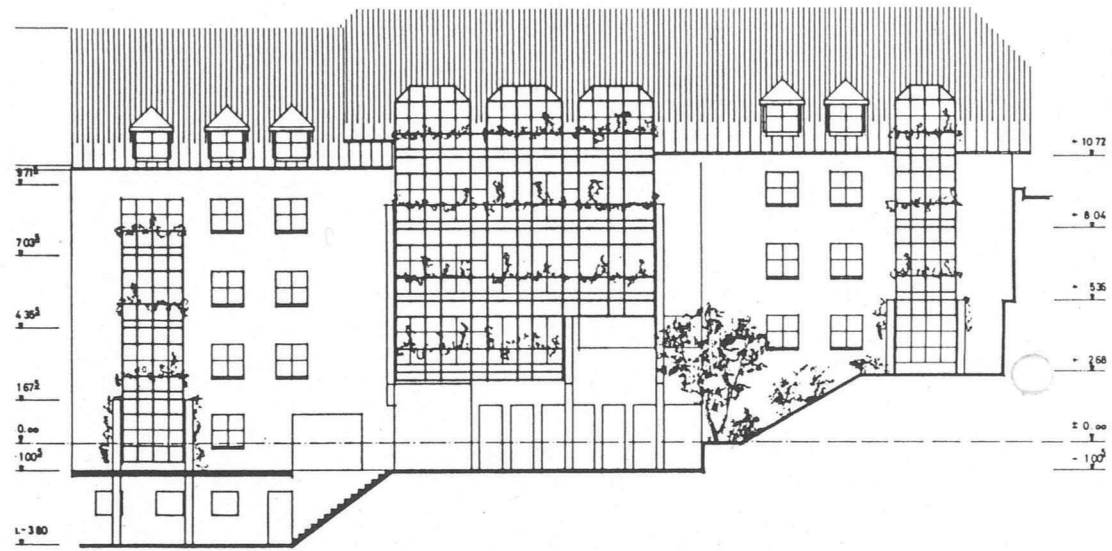
Wer diesen Beschluss in der Urnenabstimmung gutheissen will, schreibe «ja», wer ihn ablehnen will, schreibe «nein».

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtammann:  
Dr. M. Meyer  
Der Stadtschreiber:  
Dr. M. Gossweiler

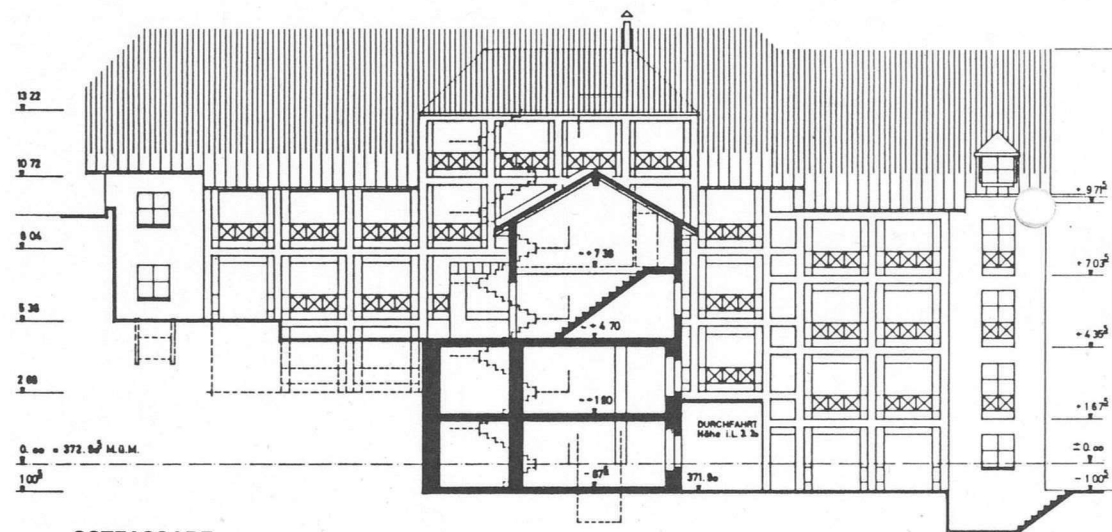
Anhang:  
Projektpläne



Grundriss des 1. Obergeschosses



WESTFASSADE



OSTFASSADE