



Aarau, 25. November 2019
GV 2018 – 2021 / 115

Botschaft an den Einwohnerrat

Heinerich Wirri-Strasse 3, Immobilien- und Objektstrategie mit Verschiebung von Verwaltungseinheiten; Zusatzkredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. Juni 2019 hat der Einwohnerrat zum beantragten Zusatzkredit in der Höhe von 2'705'000 Franken für die Massnahmen zur Anpassung des Gebäudes an die Mehrmieterfähigkeit, den Grund- und Mieterausbau und die notwendigen Sanierungen an der Liegenschaft Heinerich-Wirri-Strasse 3 (HWS3), folgenden Beschluss gefasst:

Der Einwohnerrat bewilligt einen Zusatzkredit von 800'000 Franken für Heizung und Lüftung des Gebäudes. Bis November 2019 ist die Immobilien- und Objektstrategie Heinerich Wirri-Strasse 3, inkl. eingehender Prüfung als Verwaltungsstandort, dem Einwohnerrat vorzulegen.

1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit dem zu beantragenden Zusatzkredit für die weitere Sanierung der Liegenschaft HWS3 ist zu prüfen, welche der heute in zugemieteten Liegenschaften untergebrachten Verwaltungseinheiten in welchem Zeitpunkt an die HWS3 verschoben werden können.

Aktuell sind die Abteilungen Sicherheit, Soziale Dienste, Steuern und das Regionale Zivilstandsamt und Bestattungsamt in Drittliegenschaften eingemietet.

2. Immobilienstrategie der Stadt Aarau

Mit Einführung der Immobilienstrategie der Stadt Aarau (Stand 15. Mai 2017) wurde die Basis für ein professionalisiertes Immobilienmanagement geschaffen.

Die Immobilienstrategie regelt innerhalb der Einwohnergemeinde Aarau den Umgang mit den städtischen Immobilien und die Interaktion unter den einzelnen Rollenträgern. Weiter werden die Immobilien nach verschiedenen Kriterien gesteuert und gemessen. Die Leitsätze zur Immobilienstrategie sind im Strategiepapier unter der Ziffer 5 (Anhang 1) beschrieben.



2.1. Immobilien- und Objektstrategie zur Liegenschaft HWS3

2.1.1. Immobilienstrategie bisher

Die Liegenschaft HWS3 ist gemäss der Immobilienstrategie innerhalb des Portfolios "Liegenschaften Verwaltungsvermögen" dem Teilportfoliocluster "Vermietete Verwaltungsgebäude" zugeordnet. Dieses Teilportfolio sieht unter anderem vor, die Liegenschaft zu Marktkonditionen an Dritte zu vermieten.

2.1.2. Objektstrategie bisher

Die Objektstrategie zur Liegenschaft HWS3 sah vor, die Liegenschaft zu "HALTEN" und mit möglichst geringen Investitionskosten zu vermieten. Vorgesehen war eine Nutzungsdauer von 10 bis 15 Jahren und die Vermietung an einen Nutzer. Nach dieser Nutzungsdauer wäre zu entscheiden gewesen, ob die Liegenschaft von Grund auf saniert oder ob unter Einbezug der östlich gelegenen Parzelle mit den Bündten eine Gesamtplanung für einen Neubau vorgenommen werden soll.

Vorgesehen war, das Gebäude an einen Einzelmietler zu vermieten. Dafür wurden 1.21 Mio. Franken im Investitionsbudget für die wesentlichen Sanierungs- und Mieterausbauarbeiten eingestellt. Darin enthalten ist der Betrag von 550-650'000 Franken für die nötigsten Sanierungsarbeiten, welcher bereits in der Botschaft zum Erwerb der Liegenschaft im Jahre 2011 ausgewiesen wurde.

2.1.3. Wechsel der Objektstrategie

Mit dem Entscheid, die GönHort GmbH und die Informatik-Zusammenarbeit Aarau-Baden (IZAB) im Gebäude unterzubringen, musste die Objektstrategie geändert und das Gebäude mehrmieterfähig gemacht werden. Die Objektstrategie änderte sich somit von "HALTEN" auf "SANIEREN UND HALTEN".

In der Folge hat der Stadtrat dem Einwohnerrat einen Zusatzkredit in der Höhe von 2'705'000 Franken für Massnahmen zur Anpassung des Gebäudes an die Mehrmieterfähigkeit, den Grund- und Mieterausbau und die notwendigen Sanierungen beantragt, damit das Gebäude in dieser Form vermietbar wird. Mit den daraus resultierenden höheren Investitionskosten ist vorgesehen, die Liegenschaft zwischen 15 bis 20 Jahre zu nutzen. Über weitere Massnahmen, wie eine energetische Sanierung, müsste zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. So auch die Frage, ob die Liegenschaft von Grund auf saniert oder ob auf dem Areal eine Gesamtplanung für ein Neubauprojekt umgesetzt werden soll. Damit bewahrt sich die Stadt Aarau die Entwicklungsmöglichkeiten an einem zentralen Standort.

2.1.4. Wechsel der Immobilienstrategie

Der Prüfungsauftrag des Einwohnerrats vom 17. Juni 2019 zur Nutzung der Liegenschaft HWS3 als Verwaltungsstandort hat einen Strategiewechsel zur Folge. Damit wird das Objekt vom Teilportfoliocluster "Vermietete Verwaltungsgebäude" neu dem Teilportfoliocluster "Selbstgenutzte Verwaltungsgebäude" zugeordnet. Dieses sieht gemäss der städtischen



Immobilienstrategie eine langfristige Bedarfsdeckung zur Erfüllung der städtischen Aufträge wie auch die Sicherstellung des Werterhalts der Immobilie vor. Diese neue Zuordnung soll das bestehende Mietverhältnis mit der GönHort GmbH als Drittmietlerin jedoch nicht tangieren, solange kein definitiver Standort für das Hortangebot im Gönhardquartier definiert und gebaut ist.

3. Zukunftsraum

Im Rahmen des Projekts Zukunftsraum Aarau (ZRA) werden die neuen Standorte der Verwaltungseinheiten in Umsetzung des vorgesehenen Departementsmodells bereits heute geplant. Die Verwaltungsverchiebung in die Liegenschaft HWS3 gemäss der vorliegenden Botschaft ist mit der Planung im möglichen Zukunftsraum abgestimmt. Die Liegenschaft HWS3 soll im ZRA als Verwaltungsgebäude ohne repräsentativen Charakter genutzt werden. Somit macht es – adaptiert auf die aktuelle Prüfung - Sinn, ebenfalls Verwaltungseinheiten ohne oder mit wenig repräsentativer Funktionen an die HWS3 zu verschieben und dafür jene Verwaltungseinheiten prioritär vorzusehen, die auch gemäss aktueller ZRA-Planung in der HWS3 beheimatet werden könnten.

4. Prüfung Verschiebung von Verwaltungseinheiten an die HWS3

4.1. IST Situation der Belegung

Zurzeit stehen die zwei oberen Geschosse (2. OG und 3.OG) leer. Diese Flächen können erst nach erfolgter baulicher Anpassung bezogen werden. Ebenfalls sind zwei Halbggeschosse mit Lagerflächen in den Untergeschossen disponibel. In der nachstehenden Grafik wird die aktuelle Belegungssituation schematisch, im Querschnitt des Gebäudes, dargestellt.

HWS 3, IST

leer	leer	3. OG
leer	leer	2. OG
IZAB	GönHort	1. OG
IZAB	Stadtarchivar, Eingang	EG
IZAB, leer	leer	1. UG
Stadtarchiv	leer	2. UG

Das Stadtarchiv nutzt ein Büro im Erdgeschoss und ein halbes Geschoss im 2. Untergeschoss. Die restlichen Büroflächen im Erdgeschoss nutzt die Informatik-Zusammenarbeit Aarau-Baden (IZAB). Zusätzlich wird ein halbes Geschoss im 1. Obergeschoss durch IZAB belegt. Ein Lagerraum im 1. Untergeschoss wird ebenfalls durch IZAB belegt. Die GönHort GmbH ist externe Mieterin eines halben Geschosses im 1. Obergeschoss.

4.2. Mögliche Belegungsvarianten

Der Stadtrat hat zur verwaltungsinternen Nutzung der HWS3 verschiedene Varianten geprüft.



4.2.1. Verwaltungseinheiten in externen Mietflächen

Zur Erfüllung des Prüfungsauftrags wurden sämtliche in Drittliegenschaften eingemieteten Abteilungen und Sektionen in Betracht gezogen. Es bestehen dabei Mietverträge mit unterschiedlich langen Laufzeiten. In der nachstehenden Tabelle 1 sind diese zusammengefasst:

Verwaltungseinheiten	Standort heute	Mindestlaufzeit Mietvertrag	Externe Mietkosten pro Jahr
Abteilung Soziale Dienste	Poststrasse 17	30.04.2022	268'800
Abteilung Sicherheit (Stadtpolizei)	Bahnhofstr. 67	30.04.2022	135'100
Abteilung Steuern	Bahnhofstr. 67	30.04.2022	105'900
Sektion Reg. Zivilstandsamt/ Bestattungsamt	Laurenzenvorstadt 1	31.03.2025	57'000

Tabelle 1; Verwaltungseinheiten in Fremdfächen

Die Verschiebung der Sektion Regionales Zivilstandsamt/Bestattungsamt wurde aufgrund der noch langen Vertragslaufzeit (2025) und der fehlenden repräsentativen Räumlichkeiten an der HWS3 nicht weiterverfolgt. Die übrigen Varianten mit Verschiebungen der drei anderen Abteilungen wurden mittels Belegungsstudien und deren Kostenfolgen vertieft geprüft. Dazu wurde der SOLL-Flächenbedarf bei jeder Abteilung evaluiert. Daraus resultieren die nachstehend aufgeführten drei Belegungsvarianten.

4.2.2. Variante 1, Abteilung Soziale Dienste

Mit der Verschiebung der Sozialen Dienste an die HWS3 würden die gesamten noch leerstehenden Büroflächen im 2. und 3. Obergeschoss ausgelastet. Diese Variante würde jedoch Nutzerausbaukosten von rund 1,3 Mio. Franken verursachen, dies infolge spezieller Anforderungen an den Nutzerausbau aufgrund des regelmässigen Kundenkontakts, für den ein Sicherheitskonzept umgesetzt werden muss.

Die Variante 1 eignet sich aus Sicht des Stadtrates nicht zur Umsetzung. Dies aufgrund der hohen Nutzerausbaukosten in Verbindung mit dem Risiko, dass im Rahmen des Projekts Zukunftsraum Aarau eine erneute Verschiebung dieser Abteilung bevorstehen dürfte.

4.2.3. Variante 2, Abteilung Sicherheit (Stadtpolizei) und Abteilung Steuern

Die zweite Variante sieht vor, die Abteilung Sicherheit (Stadtpolizei) und die Abteilung Steuern in der HWS3 unterzubringen. Damit würden, bis auf eine kleine Restfläche, die noch leerstehenden Büroflächen belegt. Die Ausbaukosten belaufen sich hier jedoch auf rund 1,8 Millionen Franken. Die hohen Kosten sind auf die erforderlichen speziellen Nutzerausbauten für die Polizei zurückzuführen.

Auch hier besteht das Risiko, dass eine erneute Verschiebung vorab der Abteilung Sicherheit unabhängig vom Zukunftsraum bevorsteht – zumal voraussichtlich Mitte 2027 der Auszug der Kantonspolizei aus dem Amtshaus, Laurenzenvorstadt 12, erwartet wird und



die Abteilung Sicherheit dort eine für das Polizeiwesen ideale Infrastruktur vorfindet. Daher sieht der Stadtrat von der Umsetzung dieser Variante ab.

4.2.4. Variante 3, Abteilung Steuern und Geschäftsstelle KSAB

Mit der Variante 3 soll stadtintern die Abteilung Steuern an die HWS3 verschoben werden. Damit entfällt ein externer Mietaufwand im Umfang von 105'900 Franken. Diese würde das 2. Obergeschoss komplett belegen. Das Raumprogramm, gemäss den vom Stadtrat bewilligten Flächenstandards für die Stadtverwaltung Aarau, wurde für die neue Büroflächenberechnung der Abteilung Steuern berücksichtigt. Sodann soll die Geschäftsstelle der Kreisschule Aarau-Buchs (KSAB) im 3. Obergeschoss einquartiert werden. Damit wird für die KSAB das Problem der mittlerweile zu engen Platzverhältnisse am heutigen Sitz in der Liegenschaft Hammer 18 gelöst und die Liegenschaft Hammer 18 kann als Wohnliegenschaft vermietet werden. Eine Belegung der HWS3 durch weitere Verwaltungseinheiten soll erst umgesetzt werden, wenn klar ist, wie sich die Verwaltung neu organisieren wird (Motion "Departementsmodell – jetzt!" und "Zukunftsraum Aarau"). Die Kosten zur Umsetzung dieser Variante betragen rund 600'000 Franken. Mit der Verschiebung der Geschäftsstelle KSAB werden der HWS3 zudem rund CHF 55'140.- gutgeschrieben. Die Räumlichkeiten im Hammer können zu Wohnungen umgenutzt und neu vermietet werden.

Aufgrund der geringsten Nutzerausbaukosten und der grössten Flexibilität hinsichtlich der absehbaren Veränderungen in der Verwaltungsorganisation, zieht der Stadtrat diese Variante zur Umsetzung vor.

5. Gesamtkostenübersicht Investitionsbedarf

Für die bereits getätigten Sanierungsmassnahmen, die Anpassung an die Mehrmieterfähigkeit, den Grund- und Mieterausbau im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (GönHort, Stadtarchiv und IZAB) sind Kosten in der Höhe von rund 1'980'000 Franken angefallen. Als Konsequenz aus dem Beschluss des Einwohnerrats vom 17. Juni 2019 wurden die weiteren Arbeiten zur Sanierung, zur Anpassung an die Mehrmieterfähigkeit und zum Grundausbau im 2. und 3. Obergeschoss gestoppt. Einzig die Arbeiten für die Inbetriebnahme der neuen Lüftung und Fernwärmeheizung wurden mit dem vom Einwohnerrat bewilligten Kredit von 800'000 Franken weitergeführt.

Nachstehend wird in der Tabelle 2 der Gesamtinvestitionsbedarf, inklusive der Nutzerausbaukosten für die Büroflächen im 2. und 3. Obergeschoss, aufgezeigt. Abzüglich der in Tabelle 3 aufgeführten bewilligten Kredite wird ein Zusatzkredit von 2'505'000 Franken benötigt (Tabelle 4).

Die Nutzerausbaukosten von insgesamt 600'000 Franken (Tabelle 2) beinhalten im Wesentlichen Arbeiten für die Anpassung der Elektroinstallationen und Beleuchtung, Feinverteilung Lüftung, Kücheneinrichtung, Innenausbauten, Wand- und Bodenbeläge, Malerarbeiten, Baumeisterarbeiten, Honorare und Reserven.



Investitionsbedarf	in CHF
Gesamtkosten für Sanierung, Grundausbau und Mehrmieterfähigkeit	4'185'000
Nutzer Ausbau für Verwaltung im 2. und 3. OG	600'000
Baumeisterarbeiten	10'000
Elektroinstallationen / Beleuchtung	241'000
Feinverteilung Lüftung	20'000
Innenausbauten	117'000
Wand- und Bodenbeläge, Malerarbeiten	62'000
Honorare / Reserven	150'000
Total	4'785'000

Tabelle 2; Gesamtinvestitionsbedarf

Bewilligte Kredite	in CHF
Investitionsbudget 2018	1'210'000
Transferkredit Mieterausbau IZAB	150'000
Nachtragskredit SR vom 18. März 2019	120'000
Zusatzkredit ERB vom 17. Juni 2019	800'000
Total bewilligte Kredite	2'280'000

Tabelle 3; Bewilligte Kredite

Zusatzkredit	in CHF
Gesamtkosten Investitionsbedarf inkl. Ausbau Verwaltung	4'785'000
Abzüglich bewilligte Kredite	- 2'280'000
Zu beantragender Zusatzkredit	2'505'000

Tabelle 4; Benötigter Zusatzkredit

6. Fazit

Gestützt auf die Immobilienstrategie und den Prüfungsauftrag des Einwohnerrats wird die Immobilien- und Objektstrategie für die HWS3 angepasst. Die Liegenschaft HWS3 wird zukünftig dem Teilportfoliocluster "Selbstgenutzte Verwaltungsgebäude" zugeordnet und folgt der Strategie "SANIEREN UND HALTEN" für die nächsten 15 bis 20 Jahre.

Die Prüfung zur Verschiebung einzelner Verwaltungseinheiten hat gezeigt, dass stadtintern kurzfristig die Verschiebung der Abteilung Steuern als definitive Lösung umgesetzt werden soll. Zudem wird die Geschäftsstelle KSAB, mindestens bis zum definitiven Standortbezug im Zukunftsraum, in die Liegenschaft verschoben.

Im Vergleich zu den anderen geprüften Verschiebungen von Verwaltungseinheiten erzeugt diese zudem die geringsten Kosten, da dafür keine umfangreichen Spezialausbauten erforderlich sind, wie das für die Stadtpolizei oder die Sozialen Dienste erforderlich wäre.

Das Gebäude wird aus Verwaltungssicht durch das Stadtarchiv, IZAB und neu die Abteilung Steuern sowie die Geschäftsstelle KSAB genutzt. Die wenigen Restflächen werden für weitere Verschiebungen von Verwaltungseinheiten, welche sich vorab im Rahmen des Projekts Zukunftsraum Aarau ab 2022 zeigen werden, vorläufig offengehalten. Das Mietverhältnis mit der GönHort GmbH an der HWS3 bleibt bis auf weiteres bestehen.



Damit die Arbeiten bezüglich Sanierung, Mehrmieterfähigkeit und Grundausbau für das ganze Gebäude abgeschlossen und der Nutzerausbau realisiert werden kann, wird ein Zusatzkredit von 2'505'000 Franken benötigt.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat genehmigt den Zusatzkredit in der Höhe von brutto 2'505'000 Franken zur Vollendung der Sanierung, der Mehrmieterfähigkeit, des Grundaubaus, sowie des Nutzeraubaus der Liegenschaft Heinerich Wirri-Strasse 3.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Anhang:

1. Immobilienstrategie der Stadt Aarau
2. Pläne Variante 1, Abteilung Soziale Dienste
3. Pläne Variante 2, Abteilungen Sicherheit und Steuern
4. Pläne Variante 3, Abteilung Steuern und Zwischennutzung Geschäftsstelle KSAB

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Immobilienstrategie der Stadt Aarau
- Pläne Variante 1, Abteilung Soziale Dienste
- Pläne Variante 2, Abteilungen Sicherheit und Steuern
- Pläne Variante 3, Abteilung Steuern
- Botschaft an den Einwohnerrat vom 17. Juni 2019