

**Aarau: Bahnhofüberbauung; Erwerb von Stockwerkeigentum;
Genehmigung Grosskredit**



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung.....	3
2.	Ausgangslage/Ziel.....	3
2.1	Ausgangslage/Chronologie der Bahnhofspanung	3
2.2	Ziel	5
3.	Eigentumsverhältnisse	5
3.1	Eigentumsverhältnisse vor und nach dem Landabtausch	5
3.2	Begründung von Stockwerkeigentum	5
3.3	Vorkaufsrecht	6
3.4	Parkierung.....	6
3.5	Verteilung der Nebenkosten	7
3.6	Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	7
3.7	Nutzungen.....	7
4.	Stand Neubauprojekt Bahnhof Aarau	8
4.1	Projektbeschreibung und Projektstand	8
4.2	Heutiger Projektstand.....	9
4.3	Termine Bauablauf	9
5.	Angebot SBB	10
5.1	Umschreibung des Kaufobjekts	10
5.2	Vorvertrag auf Abschluss eines Kaufvertrags	10
6.	Nutzungskonzept und Investitionen Kanton Aargau	11
6.1	Raumkonzept Migrationsamt.....	12
6.1.1	Beschrieb und Raumprogramm.....	12
6.2	Drittnutzung.....	13
7.	Kosten und Kennzahlen.....	13
7.1	Investitionskosten Kauf und Ausbau.....	13
7.2	Jährlich wiederkehrende Kosten	14
7.2.1	Kalkulatorischer Mietzins Migrationsamt	14
7.2.2	Jährlich wiederkehrende Kosten Migrationsamt (und Drittnutzung)	15
7.2.3	Miet- und Nebenkosten bisherige Standorte Migrationsamt	15
7.2.4	Kostenvergleich Miet- und Nebenkosten Migrationsamt bisherige Standorte/Bahnhof Aarau neu	16
7.3	Kosten- und Flächenkennzahlen	16
8.	Wirtschaftlichkeit	17
9.	Globalkredit	17
9.1	Grosskredit.....	17
9.2	Fakultatives Referendum; Behördenreferendum	18
9.3	Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2008 - 2011	18
10.	Anhörung gemäss § 66 Abs. 2 der Kantonsverfassung (KV).....	18
A n t r a g :		19

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Erwerb von Stockwerkeigentum im Neubau Bahnhof Aarau zur Beschlussfassung.

1. Zusammenfassung

Schon seit langem ist der Neubau Bahnhof Aarau ein Thema, das verschiedentlich im Regierungsrat behandelt worden ist. Im Jahr 2002 schliesslich wurde das vormalige Baudepartement ermächtigt, bei der Promotionsgesellschaft des Bahnhofneubaus das Interesse des Kantons Aargau an Mietflächen zu signalisieren. Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) haben daraufhin dem Kanton Aargau ein detailliertes Angebot für die Stockwerkeinheit Nr. 4 im 2. Obergeschoss vorgelegt. Nach intensiven Verhandlungen mit den SBB konnte der Vorvertragsentwurf ausgearbeitet werden, welcher unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Rats zum Erwerb des Stockwerkeigentums unterzeichnet wurde.

Nachdem die Aargauische Kantonalkasse (AKB) und die Stadt Aarau (in der Volksabstimmung vom 17. Juni 2007) dem Kauf von Stockwerkeigentum im Bahnhof Aarau zugestimmt haben, fehlt noch die Entscheidung des Kantons Aargau zum Kauf der Stockwerkeinheit Nr. 4, damit die SBB das Bauvorhaben realisieren können. Der Kauf des 2. Obergeschosses kann daher als strategisches Engagement des Kantons Aargau angesehen werden, das positive wirtschaftliche und städtebauliche Impulse auslösen wird.

Das Nutzungskonzept sieht vor, das Migrationsamt des Kantons Aargau im Bahnhofsneubau unterzubringen.

Der Regierungsrat unterbreitet dem Grossen Rat ein Begehren für einen Grosskredit mit einem Nettoaufwand von 21.1 Mio. Franken.

2. Ausgangslage/Ziel

2.1 Ausgangslage/Chronologie der Bahnplanungsplanung

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 Bahnhofsgebäudes Aarau gestellt.

Das daraufhin von den SBB, dem Kanton Aargau und der Stadt Aarau initiierte Projekt für den Neubau und die Umgestaltung des Bahnhofs Aarau stammt vom renommierten Architekturbüro Theo Hotz AG, Zürich, und der WEWO Bauingenieure AG, Aarau. Es ist das Ergeb-

nis eines 1991 öffentlich durchgeführten Projektwettbewerbs. Daraus entwickelte die Stadt in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den SBB und dem Kanton Aargau den Gestaltungsplan „Bahnhof Nord“, welcher am 4. September 1996 zusammen mit der Einzonung in die „Spezialzone Bahnhof“ vom Regierungsrat genehmigt wurde. Das Vorprojekt wurde 1998 abgeschlossen. Im Jahr 2001 entschieden Regierungsrat und Grosser Rat, keinen Teil der Fachhochschule Nordwestschweiz in Aarau einzurichten. In der Folge mussten für den Neubau neue Nutzungen gesucht werden.

Am 10. Juli 2002 wurde das Baudepartement (heute: Departement Bau, Verkehr und Umwelt) durch den Regierungsrat ermächtigt, bei der Promotionsgesellschaft des Bahnhofneubaus das Interesse des Kantons Aargau an Mietflächen zu signalisieren. Die SBB unterbreiteten daraufhin dem Kanton Aargau ein detailliertes Angebot für das Stockwerkeigentum des 2. Obergeschosses und einen Vorvertragsentwurf.

Nach einer längeren Planungspause und Überarbeitungsphase wurde das Projekt durch die SBB so weiterentwickelt, dass die SBB am 1. Juli 2004 das Baugesuch einreichte. Das Bewilligungsverfahren für den gesamten Neubau konnte zwischenzeitlich zum Abschluss gebracht werden.

Am 19. Oktober 2005 beschloss der Regierungsrat, grundsätzlich die angebotene Stockwerkeinheit Nr. 4 (2. Obergeschoss) unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Rats erworben und für Eigennutzung zu verwenden, dies aber unter der Bedingung, dass die Preissituation verbessert werden kann. Das vormalige Baudepartement (Abteilung Hochbauten) wurde beauftragt, mit den SBB auf Basis des Vorvertragsentwurfs weitere Verhandlungen zu führen. Zudem erteilte die Abteilung Hochbauten dem Architekturbüro Zimmermann Architekten AG, Aarau, den Auftrag, anhand einer Projektstudie zu überprüfen, wie Büroräumlichkeiten mit „Open-Space“-Charakter (Grossraum-/ Mehrpersonenbüros) in der zu erwerbenden Stockwerkeinheit untergebracht werden können. Parallel dazu wurden auch die Ausbaukosten ermittelt. Es entwickelte sich eine intensive Zusammenarbeit mit der Stadt Aarau und der AKB als weitere Investoren.

Anfang 2007 starteten die SBB die Totalunternehmer-Submission für die 1. Etappe. Der definitive Bauentscheid soll im Spätherbst 2007 durch die Geschäftsleitung der SBB gefällt werden. Entscheidend wird dabei nebst den Baukosten sein, dass bis zu diesem Zeitpunkt für die Obergeschosse der 1. Etappe des neuen Bahnhofsgebäudes die Drittinvestoren gefunden worden sind.

Am 19. Juli 2007 konnte schliesslich der bereinigte Vorvertrag durch den Regierungsrat unterzeichnet werden, dies unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Rats zum Erwerb der Stockwerkeinheit Nr. 4.

Unabhängig vom Erwerb des Stockwerkeigentums beteiligt sich der Kanton Aargau gestützt auf das Gesetz über den öffentlichen Verkehr mit 4.7 Mio. Franken an den Kosten für die Erneuerung der dem Regionalverkehr dienenden Bahnanlagen wie Perronerhöhung und treppenfrie Zugänge. Der Grosse Rat hat mit den Zusatzfinanzierungen 2007, I. Teil, am 26. Juni 2007 den entsprechenden Kleinkredit bewilligt. Nicht Gegenstand des Bauvorha-

bens der SBB (Bahnhofgebäude plus Perron) ist die Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes mit einem neuen Busbahnhof.

2.2 Ziel

Der desolate Zustand des Bahnhofs Aarau ist bekannt. Er entspricht bei weitem nicht mehr den Erwartungen, welche an einen hoch frequentierten städtischen Raum und an eine Kantonshauptstadt mit Repräsentationsfunktion gestellt werden. Ziel ist es, wieder einen attraktiven Bahnhof zu erhalten, der einem Empfangsort einer Hauptstadt städtebaulich, architektonisch und betrieblich würdig ist.

Mit vorliegender Botschaft wird dem Grossen Rat der Kauf der Stockwerkeinheit Nr. 4 im Bahnhofneubau beantragt.

3. Eigentumsverhältnisse

3.1 Eigentumsverhältnisse vor und nach dem Landabtausch

Grundeigentümerinnen im Perimeter des Baugesuchs „Bahnhof Nord“ sind heute die SBB, die AKB und die Stadt Aarau.

Im Zusammenhang mit dem Erlass des Gestaltungsplans „Bahnhof Nord“ haben die Grundeigentümerinnen am 19. September 1995 einen Landabtausch mit Landumlegung, die Löschung und Abänderung bestehender Grunddienstbarkeiten sowie die Begründung von neuen Dienstbarkeiten vertraglich vereinbart. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass anstelle der ursprünglich vorgesehenen parzellenmässigen Aufteilung des Stammgrundstücks für den Bahnhofneubau zwischen den SBB und der AKB eine einheitliche Zuweisung der gesamten Stammparzelle an die SBB sinnvoll ist. Die SBB erwerben hiezu käuflich beziehungsweise im Rahmen eines Tauschvertrags rund 1'500 m² von der AKB, wobei rund 570 m² zur Arrondierung der Grundstücksverhältnisse im Platzbereich von der AKB direkt an die Einwohnergemeinde Aarau abgetreten werden. Eine weitere Arrondierung erfolgt zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und den SBB.

3.2 Begründung von Stockwerkeigentum

Nachdem die SBB zunächst auf der Begründung eines Baurechts und dessen Aufteilung zu Stockwerkeigentum bestanden hatten, willigten sie schliesslich im Rahmen der Verhandlungen mit der Stadt, dem Kanton Aargau und der AKB in einen Verkauf der einzelnen Obergeschosse zu Stockwerkeigentum ein. Der aus drei Untergeschossen, dem Erdgeschoss und fünf Obergeschossen bestehende Bahnhofneubau soll wie folgt in neun Stockwerkeinheiten unterteilt werden:

1. Tiefgarage im 2. Untergeschoss mit Rampen; provisorische Wertquote*: 88/1000; Eigentümerin: SBB
2. Bahnhofhalle im 2. und 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss; provisorische Wertquote*: 448/1000; Eigentümerin: SBB

- 3a. Dienstleistungsflächen Ost im 1. Obergeschoss; provisorische Wertquote*: 70/1000;
Eigentümerin: Einwohnergemeinde Aarau**
- 3b. Dienstleistungsfläche West im 1. Obergeschoss; provisorische Wertquote*: 27/1000;
Eigentümerin: Einwohnergemeinde Aarau**
4. Dienstleistungsfläche im 2. Obergeschoss; provisorische Wertquote*: 108/1000;
Eigentümer: Kanton Aargau**
5. Dienstleistungsfläche im 3. Obergeschoss; provisorische Wertquote*: 105/1000;
Eigentümerin: AKB**
6. Dienstleistungsflächen im 4. Obergeschoss; provisorische Wertquote*: 112/1000;
Eigentümer: noch offen**
7. Dienstleistungsflächen Nord im 5. Obergeschoss; provisorische Wertquote*: 22/1000;
Eigentümer: noch offen**
8. Dienstleistungsflächen Süd im 5. Obergeschoss; provisorische Wertquote*: 20/1000;
Eigentümer: noch offen**

* Die definitive Festlegung der Wertquoten hängt noch von der Zuteilung der Nebenräume in den Untergeschossen ab.

** Die zuständigen Organe der AKB und der Stadtrat von Aarau haben dem Erwerb der Dienstleistungsflächen im 1. und 3. Obergeschoss zugestimmt. Einwohnerrat und Volk von Aarau haben am 26. März 2007 beziehungsweise am 17. Juni 2007 über den Kauvertrag Beschluss gefasst. Mit Interessenten für das 4. und 5. Obergeschoss stehen die SBB in Verhandlungen.

Obwohl das Stockwerkeigentum erst nach dem definitiven Baubeschluss begründet werden soll, liegen die Urkunde auf Begründung von Stockwerkeigentum sowie das Reglement der Stockwerkeigentümer im Entwurf bereits vor. Sie bilden die Basis für die Vorverträge auf Erwerb einzelner Stockwerkeinheiten und wurden im vergangenen Jahr zwischen den SBB und den Kaufinteressenten ausgehandelt.

Der Inhalt der Stockwerkbegründung sowie das Reglement der Stockwerkeigentümer entsprechen den üblichen Gepflogenheiten. In einzelnen Punkten wurde allerdings den Besonderheiten der Bahnhofnutzung sowie dem Umstand Rechnung getragen, dass die SBB mit ihren beiden Stockwerkeinheiten (Tiefgarage und Bahnhofhalle) eine Wertquote von mehr als 50 % auf sich vereinigen. Im Einzelnen ist auf die folgenden Punkte hinzuweisen:

3.3 Vorkaufsrecht

Die SBB wünschen beim Verkauf der Stockwerkeinheiten ein Vorkaufsrecht gemäss Art. 712c Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB). Danach steht sämtlichen Stockwerkeigentümer untereinander für den Verkauf einzelner Stockwerkeinheiten ein Vorkaufsrecht zu, wobei bezüglich der Berechtigung eine Rangfolge SBB - AKB - Stadt Aarau/Kanton Aargau - weitere Stockwerkeigentümer vereinbart wurde.

3.4 Parkierung

Die geplante neue Parkieranlage im 2. Untergeschoss des Bahnhofgebäudes soll im Verbund mit dem bestehenden Bahnhof-Parking erstellt werden. In Anbetracht der beschränkten Anzahl der neu erstellten Parkplätze wird es nicht möglich sein, allen Stockwerkeigentümern die von ihnen gewünschte Anzahl Parkplätze zur ausschliesslichen und alleini-

gen Nutzung zuzuweisen. Im Reglement der Stockwerkeigentümer ist deshalb vorgesehen, dass vier Stockwerkeinheiten bloss Parkberechtigungen zugeteilt werden. Für die Stockwerkeinheit Nr. 4 des Kantons Aargau sind 9 Parkberechtigungen vorgesehen, die den Anspruch auf ein zeitlich unbeschränktes Parkieren auf einem nicht fest zugeteilten Parkplatz enthalten. Die Inhaber der Parkberechtigungen schulden den SBB eine indexierte jährliche Nutzungsentschädigung in noch festzulegender Höhe.

Im Einzelnen umfasst die als Stockwerkeinheit Nr. 1 ausgeschiedene Tiefgarage 126 Abstellplätze für Personenwagen, die wie folgt genutzt werden sollen:

Kurzparkingbereich	45
Mobility	10
Abgeschlossener Parkingteil	19
Anteil „Parking Neubau Bahnhof“	49
Ersatz für Bahnhof-Parking Aarau AG	3

3.5 Verteilung der Nebenkosten

Die Verteilung der Betriebs- und Unterhaltskosten erfolgt soweit als möglich verbrauchsabhängig (Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Lüftung und Klimaanlage). Ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht möglich, werden die Gemeinschaftskosten nach Massgabe der Wertquoten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt. Als Basis für die Nebenkostenverteilung wird gegenwärtig ein Messstellenkonzept erstellt, welches die Kosten einzelnen Messstellen zuordnet und die Ebene festlegt, auf welcher die Verteilung auf die einzelnen Verursacher oder Verursacherguppen erfolgt. Das Messstellenkonzept sowie der definitive Nebenkostenverteiler haben bis zur Unterzeichnung des Hauptvertrags vorzuliegen. Das Reglement der Stockwerkeigentümer ist dannzumal entsprechend anzupassen.

3.6 Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft

Da die SBB mit einer Wertquote von über 50 % bei einer Beschlussfassung mittels einfacher Mehrheit die übrigen Stockwerkeigentümersammlung stets überstimmen könnten, ist in Ziffer 37 des Reglements der Stockwerkeigentümer für alle wichtigeren Beschlüsse eine qualifizierte Mehrheit vorgesehen, wonach nebst den vertretenen Wertquoten zugleich mindestens die Hälfte der Stockwerkeigentümer nach Köpfen erforderlich ist. Die Abänderung des Reglements der Stockwerkeigentümer ist nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer möglich.

3.7 Nutzungen

Das Projekt für den Bahnhofneubau basiert heute auf einer ausschliesslichen Nutzung der bahnfremden Flächen in den Obergeschossen durch Büros beziehungsweise Dienstleistungsbetriebe. Auf die Realisierung von Wohnungen soll verzichtet werden. Die Abklärungen der SBB haben ergeben, dass der in Erwägung gezogene Einbau von Mietwohnungen im 4. und 5. Obergeschoss unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar ist. Die aufgrund der Baukosten notwendigen Mietzinsen würden das für die Stadt Aarau auch an besserer Wohnlage marktübliche Mietzinsniveau bei weitem übersteigen. Es wird deshalb von den

SBB aufgrund ihrer Erfahrungen am Markt als nicht realistisch betrachtet, für die Erstellung von Mietwohnungen einen Investor zu finden. Auf die eher denkbare Realisierung von (teurer) Eigentumswohnungen an diesem Standort wollen die SBB verzichten, da sie nicht gewillt sind, das Stammgrundstück mit dem Bahnhofgebäude in eine grössere Anzahl Stockwerkeinheiten aufzuteilen. Unzulänglichkeiten beim Betrieb und bei der Verwaltung des Gebäudes durch den Einbezug einer grossen Anzahl von Stockwerkeigentümern sollen vermieden werden.

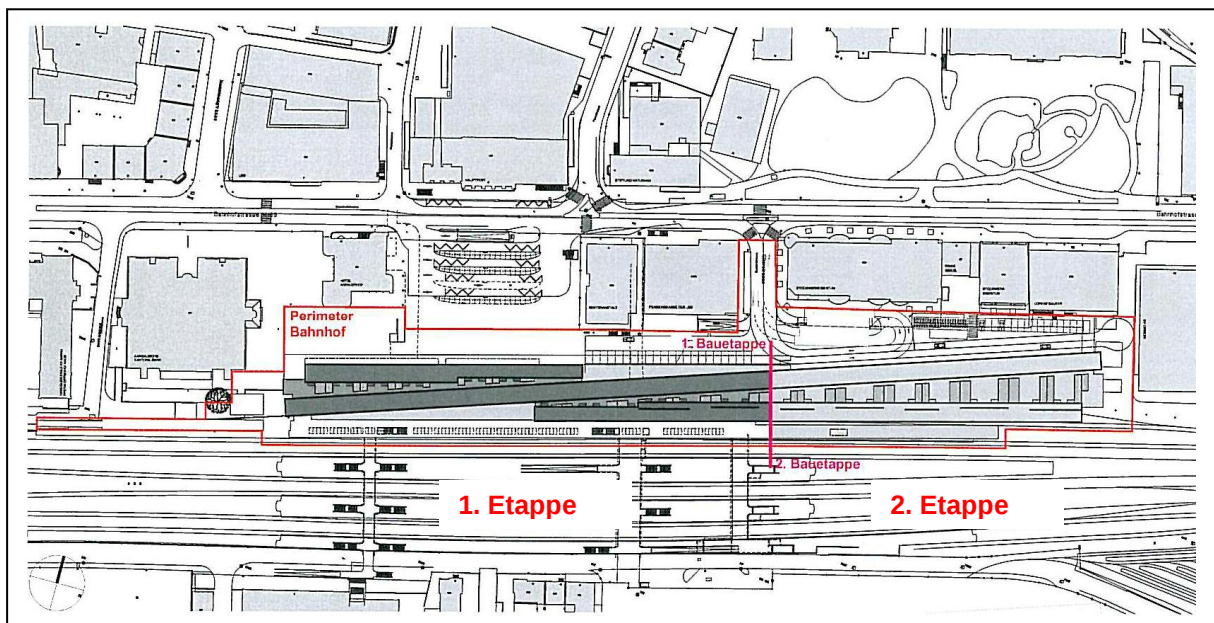
4. Stand Neubauprojekt Bahnhof Aarau

4.1 Projektbeschreibung und Projektstand

Das gesamte Neubauprojekt ist in zwei Etappen gegliedert. Für die 1. Etappe treten die SBB alleine als Bauträgerin auf. Für die 2. Etappe behalten sie sich als Grundeigentümerin derzeit noch verschiedene Optionen hinsichtlich Nutzung und Trägerschaft offen. Darüber soll erst nach dem Bauentscheid für die 1. Etappe entschieden werden.

Der Neubau des Bahnhofs hat fünf Obergeschosse und drei Untergeschosse. Das gesamte Bauvolumen erreicht rund 247'000 m³, die nutzbare Fläche umfasst total 29'000 m². Das gesamte Investitionsvolumen des Bauvorhabens erreicht rund 135 Mio. Franken (ohne Bahnhofplatz, Busbahnhof etc.)

Der lange Baukörper stellt sich durch seine eindeutige Gliederung in eine enge und spannungsreiche Beziehung zur angrenzenden Stadt. Die schräg gestellte Spange, aus dem Bild der Gleisgeometrie abgeleitet, wird zum Rückgrat des Projekts. Der vorgelagerte Bahnhofplatz mit dem neuen Busbahnhof ist neuer Verkehrsknotenpunkt im Zentrum von Aarau.



Das Herz des neuen, rund 300 Meter langen Bahnhofgebäudes bildet die helle und grosszügige Halle. Sie erstreckt sich über drei Geschosse und bietet neben dem Bahnreisezentrum

und der Gepäckaufgabe eine breite Palette an Gastronomiebetrieben und Geschäften. In den oberen Geschossen werden Büro- und Geschäftsflächen im Stockwerkeigentum angeboten.

4.2 Heutiger Projektstand

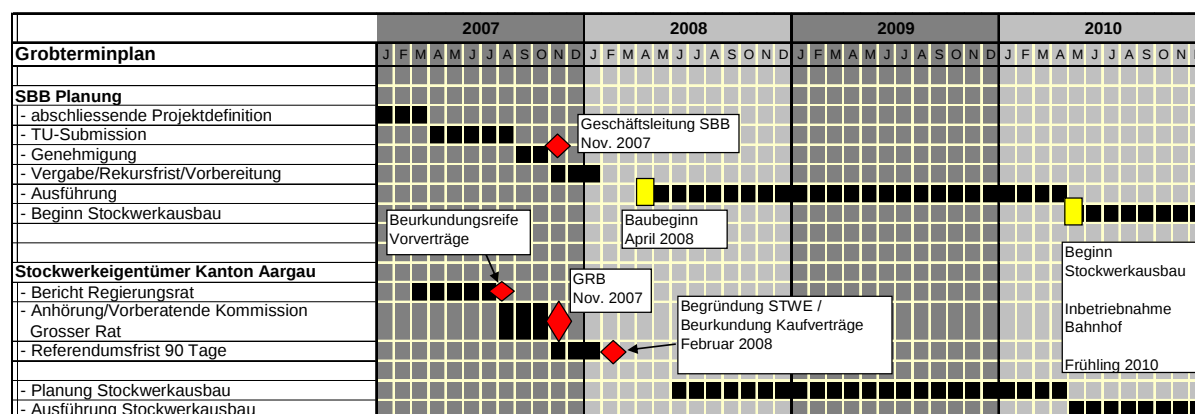
Im Verlauf des Jahrs 2006 wurden die Planung für die Ausschreibung der 1. Etappe des Bahnhofneubaus vorangetrieben und parallel dazu die rechtlichen Grundlagen für die Aufteilung der 1. Etappe des Bahnhofsgebäudes zu Stockwerkeigentum erarbeitet. Die Stadt Aarau, der Kanton Aargau und die AKB als mögliche und grundsätzlich interessierte Käuferinnen der ersten bis dritten Obergeschosse waren in den Planungsprozess einbezogen.

Anfang 2007 waren die rechtlichen Grundlagen weitgehend bereinigt. Parallel dazu haben die SBB die Bauarbeiten für den Bahnhofneubau im Rahmen einer Totalunternehmer-Submission ausgeschrieben mit dem Ziel, bis Mitte 2007 verbindliche Angebote zu erhalten.

Am 22. Februar 2007 wurden seitens der Stadt Aarau und der AKB die Vorverträge für den Erwerb von Stockwerkeigentum im Neubau unterzeichnet, bezüglich der Stadt Aarau unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Einwohnerrat und das Volk, welche am 17. Juni 2007 erfolgte. Der Kanton Aargau unterzeichnete seinerseits am 19. Juli 2007 den Vorvertrag, vorbehaltlich der Zustimmung des Grossen Rats.

4.3 Termine Bauablauf

Unter der Voraussetzung des definitiven Baubeschlusses durch die Geschäftsleitung der SBB im Spätherbst 2007 soll mit den Bauarbeiten für den Bahnhofneubau gemäss derzeitiger Planung frühestens im Februar 2008 begonnen werden. Die Bauvollendung mit der Inbetriebnahme der Bahnhofshalle ist auf Frühling 2010 möglich. Daraufhin kann mit den Stockwerkausbauten in den Obergeschossen begonnen werden. Es wird vom Vorliegen eines rechtskräftigen Beschlusses des Grossen Rats im Februar 2008 nach Ablauf der Referendumsfrist ausgegangen.



Grobterminplan unter Berücksichtigung der Anhörungs- und Referendumsfrist

5. Angebot SBB

5.1 Umschreibung des Kaufobjekts

Beim Kaufobjekt des Kantons Aargau handelt es sich um die Stockwerkeinheit Nr. 4 mit einer provisorischen Wertquote von total 108/1000 und einer Nutzfläche von insgesamt rund 3'446 m². Der Kaufpreis beträgt Fr. 3'340.–/m² Nutzfläche, total somit Fr. 11'509'640.–. Darin begriffen ist die erwähnte Zuteilung von 9 Parkberechtigungen, für die jedoch zusätzlich eine jährliche Entschädigung zu entrichten ist.

Der Kanton Aargau hat die Möglichkeit, Archivräume zu einem Mietzins von Fr. 100.–/m² und Jahr zu mieten und verzichtet daher auf den Erwerb von Stockwerkeigentum in den Untergeschossen.

5.2 Vorvertrag auf Abschluss eines Kaufvertrags

Im Verlauf des vergangenen Jahrs wurde gemeinsam mit der AKB und der Stadt Aarau der Vorvertrag für den Erwerb von Stockwerkeigentum ausgehandelt. Die Kaufinteressenten liessen sich dabei durch Dr. iur. Urs Hofmann, Rechtsanwalt und Notar, Aarau, beraten, der in dieser Sache bereits vorher für den Stadtrat von Aarau beratend tätig war.

Der Inhalt der grundsätzlich gleich lautenden Vorverträge lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Abschluss des Hauptvertrags

Im Vorvertrag verpflichtet sich der Kanton Aargau, innert 60 Tagen nach Mitteilung des Bauentscheids durch die SBB einen Kaufvertrag über die Stockwerkeinheit Nr. 4 inklusive 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-)Vertrags mit einem oder mehreren Investor/en über den Erwerb sämtlicher Dienstleistungsflächen (100 %), wobei die SBB jederzeit auf diese Bedingungen verzichten können.
- Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung für den Neubau des Bahnhofs Aarau.
- Zustimmung des Grossen Rats.
- Ergebnis der Totalunternehmer-Ausschreibung, welches den Vorgaben der SBB entsprechen muss.
- Abschluss analoger Verträge mit der AKB und der Stadt Aarau über Dienstleistungsflächen im 1. und 3. Obergeschoss des Bahnhofneubaus.

- Verbindliche Einigung mit der Bahnhof-Parking Aarau AG über den Einbezug sämtlicher Parkieranlagen in ein einheitliches Betriebskonzept sowie Einigung mit der Dritteigentümerin über die Begründung der Stammparzelle und zur Umsetzung des Betriebskonzepts für das künftige „Parking Neubau Bahnhof“.
- Positiver Bauentscheid der Geschäftsleitung der SBB.

Sollten einige oder mehrere der vorgenannten Bedingungen nicht bis zum 31. Dezember 2008 erfüllt sein, fällt der Vorvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

Immissionsrecht zugunsten der SBB

Der Kanton Aargau als Eigentümer einer Stockwerkeinheit hat gegenüber den SBB alle gemäss der zwingenden Umweltschutzgesetzgebung zulässigen Einwirkungen irgendwelcher Art (zum Beispiel Lärm, Erschütterungen, Körperschall, elektromagnetische Auswirkungen aller Art, Rauch und Abgase etc.) aus dem Bestand, Betrieb und Unterhalt der Bahnanlagen zu dulden. Diese Duldungspflicht soll im Rahmen einer Grunddienstbarkeit umschrieben und im Grundbuch eingetragen werden.

Die Abklärungen des Stadtbauamts Aarau, welches ein Gutachten bei der Elektrosuisse eingeholt hat, haben ergeben, dass mit keinen Einwirkungen durch elektromagnetische Strahlung aus dem Bahnbetrieb gerechnet werden muss, welche die geplante Büronutzung beeinträchtigt.

Gewährleistung

Die SBB treten dem Kanton Aargau alle für das Vertragsobjekt vorhandenen Garantien der am Bau beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten ab. Sie verpflichtet sich gleichzeitig, die dem Kanton Aargau abgetretenen Mängelrechte auf eigene Kosten (inklusive Gerichtskosten) durchzusetzen.

Fälligkeit des Kaufpreises

Der Kaufpreis wird nach Baufortschritt in drei Raten und in Abstimmung mit dem zwischen den SBB und einem Dritten abzuschliessenden Totalunternehmer-Vertrag zur Zahlung fällig. Die definitiven Zahlungstermine sind im Kaufvertrag zu vereinbaren.

Vertragskosten

Die Kosten des Vorvertrags und des Kaufvertrags (Grundbuchamt und Notar) tragen die SBB und der Kanton Aargau je zur Hälfte. Die Kosten für die Begründung des Stockwerkeigentums gehen zulasten der SBB.

6. Nutzungskonzept und Investitionen Kanton Aargau

In den Erwägungen zum Regierungsratsbeschluss vom 19. Oktober 2005 hat der Regierungsrat das Migrationsamt für die Unterbringung in der vorgesehenen Stockwerkeinheit des Bahnhofneubaus vorgesehen.

6.1 Raumkonzept Migrationsamt

6.1.1 Beschrieb und Raumprogramm

Im Hinblick auf eine Nutzung des Stockwerkeigentums durch das Migrationsamt fand eine intensive Auseinandersetzung mit den Nutzern hinsichtlich deren Bedürfnisse und spezifischen Anforderungen statt.

Im Wesentlichen ist das Migrationsamt in zwei funktionale Bereiche aufgeteilt: Kundenbereich und Mitarbeitendenbereich. Während sich der Mitarbeitendenbereich weitgehend als klassischer Bürobetrieb darstellt, charakterisiert sich der Kundenbereich durch hohe Sicherheitsanforderungen, die sich in einer strikten Abtrennung zum Mitarbeitendenbereich und in den besonderen Anforderungen an die Konstruktion und Materialien ausdrückt.

Nachdem im Raumprogramm und damit im Grundrisslayout eine Optimierungsrunde durchgeführt wurde, welche eine Verringerung der Anzahl Einzelbüros und stattdessen die Einführung von Gruppenbüros und grösseren „Open-Space“-Bereichen (Grossraum/Mehrpersonenbüros) zur Folge hatte, konnte für das 2. Obergeschoss das nachstehende Raumprogramm definiert werden, welches einerseits dem Migrationsamt die benötigten Räumlichkeiten zur Verfügung stellt, andererseits aber eine zusätzliche Drittnutzung (Fremd- oder Eigennutzung) ermöglichen würde.

Raumprogramm/Bereiche	Fläche m ²	Anzahl AP	m ² /AP
MIGRATIONSAMT:			
Amtsleitung	128.38	6	
Zentrale Dienste	128.70	10	
Rechtsdienst	97.30	5	
Meldestelle/Inspektorat/Schwarzarbeit	207.56	15	
Einreise und Arbeit	274.15	21	
Verlängerungen und Massnahmen	263.81	22	
Asyl	206.30	17	
Logistik	316.97	33	
Kundenbereich	390.00		
Total Hauptnutzfläche	2'013.17	122	16.5
Nebenräume, Sanitäräume	212.00		
Total Nebennutzfläche	212.00		
Total Nutzfläche	2'225.17		
Verkehrsfläche	592.36		
Funktionsfläche	18.88		
Nettogeschossfläche	2'836.41		
Konstruktionsfläche	108.69		
Total Geschossfläche	2'945.10		
DRITTNUTZUNG			
Total Nutzfläche	401.65	28	14.0
Verkehrsfläche	78.92		
Funktionsfläche	6.00		
Nettogeschossfläche	486.57		
Konstruktionsfläche	14.33		
Total Geschossfläche Drittnutzung	500.90		
Gesamttotal Geschossfläche	3'446.00	150	
Mietfläche Archiv UG	60.00		

Die betrieblichen Abläufe des Migrationsamts würden sich durch einen Umzug in das Bahnhofsgebäude erheblich verbessern, da es sich im Vergleich zu heute, wo es auf mehrere Geschosse und zwei Standorte aufgeteilt ist, im neuen Bahnhofsgebäude auf einem einzigen Geschoss befinden würde und alle Sektionen und Bereiche zusammengefasst wären.

6.2 Drittnutzung

Die vom Migrationsamt nicht beanspruchte Restfläche von 500 m² kann durch noch zu bestimmende Verwaltungseinheiten belegt oder an Dritte vermietet werden.

Sollten beim Bezug im Jahr 2011 bezüglich der Anzahl Arbeitsplätze des Migrationsamts gegenüber heute mehr oder weniger Arbeitsplätze benötigt werden, könnten diese der für die Fremdvermietung beziehungsweise Drittnutzung vorgesehenen Fläche zugeschlagen beziehungsweise entnommen werden.

7. Kosten und Kennzahlen

7.1 Investitionskosten Kauf und Ausbau

Die durch den Kanton Aargau notwendige Investition setzt sich zusammen aus dem Erwerb der Stockwerkeinheit Nr. 4 sowie den Kosten für den Ausbau und die Ausstattung. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Rohbau STWE pro m ²	Fr. 3'100.–		
<u>Einmalzahlung Baurecht (99 J) pro m²</u>	<u>Fr. 240.–</u>		
Kaufpreis pro m²	Fr. 3'340.–	x 3'446 m² =	Fr. 11'509'640.–
Notariat-/Grundbuchgebühren ca.			Fr. 83'000.–
Kosten Ausbau			Fr. 5'723'266.–
Kosten Ausstattung/Umzug			Fr. 1'440'248.–
TOTAL			Fr. 18'756'154.–

Detaillierte Kostengliederung

Die Kosten für den Ausbau gemäss den Anforderungen des Migrationsamts unter Einschluss der noch nicht belegten Drittnutzungsfläche setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Migrationsamt Fr.	Drittnutzung Fr.	Total Fr.
0 Rohbau - Erwerbs- und Grundstückskosten	9'839'105.60	1'670'534.40	11'509'640.00
Notariatskosten, Grundbuchgebühren	71'150.00	11'850.00	83'000.00
2 Gebäude (Stockwerkausbau)	3'132'534.00	516'611.27	3'649'145.27
3 Betriebseinrichtungen	1'224'925.00	66'328.64	1'291'253.64
5 Nebenkosten	682'000.00	100'867.56	782'867.56
9 Ausstattung inkl. Umzugskosten	1'207'600.00	232'647.84	1'440'247.84
Anlagekosten AK (0-9)	16'157'314.60	2'598'839.71	18'756'154.31
Erstellungskosten EK (2-5)	5'039'459.00	683'807.47	5'723'266.47

Wie aus den oben aufgeführten Zahlen ersichtlich wird, sind die Kosten für die Betriebseinrichtungen (BKP 3) des Migrationsamts aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen im Kundenbereich höher als bei einer „klassischen“ Büronutzung, wie sie bei der Restfläche für Drittnutzer angeboten wird. Bei der Ausstattung wird von einer komplett neuen Möblierung ausgegangen, so dass auch in den offenen Bürobereichen die notwendige Arbeitsplatzqualität erzielt werden kann.

7.2 Jährlich wiederkehrende Kosten

7.2.1 Kalkulatorischer Mietzins Migrationsamt

Um einen Vergleich zu ermöglichen, werden die einmaligen Investitions- und Ausbaurkosten mit einer kantonsüblichen Verzinsung von 5.5 % (Bruttorendite BR, davon 3.5 % Refinanzierung und 2 % Werterhalt) kalkuliert und auf einen jährlichen Mietzins umgerechnet:

Kalkulatorischer Mietzins Migrationsamt (2'945 m ²) Fr./m ² Jahr	Kanton à 5.5 %
Erwerb STWE Rohbau	170.50
Einmalzahlung Baurecht	13.20
Total Mietzins Erwerb	183.70
Investitionskosten Stockwerkausbau Migrationsamt (BKP 2-5)	94.10
kalk. Nettomiete Migrationsamt	277.80
Nettomiete Migrationsamt pro Jahr	818'121.00

Zum Vergleich:

Die ortsüblichen Nettomietkosten für Büroflächen in Neubauten im Zentrum von Aarau für Grund- und Mieterausbau betragen zurzeit für Büroflächen ca. Fr. 280.– bis 320.– pro m² und Jahr.

7.2.2 Jährlich wiederkehrende Kosten Migrationsamt (und Drittnutzung)

Die jährlich wiederkehrenden Kosten im Neubau Bahnhof für das Migrationsamt und die Drittnutzung werden nachfolgend aufgezeigt:

Migrationsamt, Nebenkosten:

Nebenkosten*	Fr./m ² J	45.00	132'525.00
Anteil Gemeinschaftskosten STWE	Fr./m ² J	15.00	44'175.00
Total Nebenkosten	Fr./Jahr		176'700.00

*Schätzung MIBAG

Migrationsamt, Mietkosten Nebenräume, Parkplatz

Miete Archiv 60 m ² , inkl. NK	Fr./m ² J	118.00	7'080.00
Parkberechtigung 9 Parkplätze*	Fr./PP J	1'800.00	16'200.00
Total Mietkosten Nebenräume, PP	Fr./Jahr		23'280.00

*Schätzung, da Nutzungsentschädigung noch nicht definitiv festgelegt ist

Drittnutzung, Nebenkosten:

Nebenkosten*	Fr./m ² J	45.00	22'545.00
Anteil Gemeinschaftskosten STWE	Fr./m ² J	15.00	7'515.00
Total Nebenkosten Drittnutzung	Fr./Jahr		30'060.00

*Schätzung MIBAG

Mit der Belegung der gesamten Geschossfläche ergeben die jährlich wiederkehrenden Kosten einen Gesamtbetrag von Fr. 230'040.–.

7.2.3 Miet- und Nebenkosten bisherige Standorte Migrationsamt

Objekte Migrationsamt	Fläche m ²	Mietkosten Fr./Jahr	Nebenkosten* Fr./Jahr
Bahnhofstrasse 86 (1./2./4. OG)	2084	505'979.00	102'522.25
Bleichemattstrasse 7 (1./2. OG)	491	112'133.00	15'024.60
Archive		13'524.00	1'608.45
Parkplätze (9)		14'400.00	0.00
TOTAL	2575	646'036.00	119'155.30

*gemäss Abrechnung 2006

7.2.4 Kostenvergleich Miet- und Nebenkosten Migrationsamt bisherige Standorte/ Bahnhof Aarau neu

Für die Berechnung der Differenz der jährlichen Miet- und Nebenkosten werden die Einsparungen der aufzulösenden Mietverhältnisse von den kalkulatorischen Kosten (die Investitions- und Ausbauskosten werden mit einer kostendeckenden Verzinsung von 5.5 % berechnet, vergleiche Kapitel 7.2.1) im Neubau Bahnhof abgezogen.

Mehrkosten Nettomiete/Jahr Fr.		Fläche m ²
kalk. Nettomiete/Jahr Neubau Bahnhof Aarau (BR 5.5%)	818'121.00	2'945
zuzgl. Miete Archiv, Parkplätze Migrationsamt (Bahnhof Aarau)	23'280.00	
abzgl. bestehende Mietverhältnisse Migrationsamt	646'036.00	2'575
TOTAL Mehrkosten Nettomiete	195'365.00	370

Insgesamt ergeben sich für das Migrationsamt im Bahnhofsneubau jährliche Mehrkosten für die Miete von rund Fr. 195'000.– bei einer Mehrfläche von 370 m² und einer Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze von 102 (Anzahl bei Planungsbeginn 2005) auf im Jahr 2011 vorgesehenen 122 Arbeitsplätze.

Mehraufwand Nebenkosten/Jahr Fr.	
Nebenkosten Migrationsamt Neubau Bahnhof Aarau	176'700.00
abzgl. Nebenkosten bestehende Mietverhältnisse Migrationsamt	119'155.30
TOTAL Mehraufwand Nebenkosten	57'544.70

Insgesamt ergibt sich für das Migrationsamt im Bahnhofsneubau ein jährlicher Mehraufwand für die Nebenkosten von rund Fr. 57'500.–.

7.3 Kosten- und Flächenkennzahlen

Kosten- Kennzahlen	Bahnhof Aarau Migrationsamt (122 AP)
Anlagekosten/Arbeitsplatz (Fr./AP)	132'436
BKP 2/m ² Geschossfläche (Fr./m ²)	1'063
BKP 2+3/m ² Geschossfläche (Fr./m ²)	1'479

Es ist festzustellen, dass die Kosten pro Arbeitsplatz etwas über der Grenze des üblichen Benchmarks von Fr. 120'000.–/Arbeitsplatz zu stehen kommen. Dies liegt an dem kostenintensiven Ausbau des Kundenbereichs für das Migrationsamt, welcher Sicherheitseinbauten wie Vereinzelungsanlagen, Spezialverglasungen, Videoüberwachung etc. sowie weitere Betriebseinrichtungen beinhaltet. Diese erhöhten Kosten spiegeln sich auch in den m²-Preisen von BKP 2+3 wieder. Diese Kosten sind jedoch standortunabhängig, da es sich um spezifische Bedürfnisse des Migrationsamts handelt.

Der IMAG-Standard definiert eine Hauptnutzfläche von 14 m²/Arbeitsplatz. Beim Migrationsamt wird dieser Wert klar unterschritten, sofern der Kundenbereich nicht eingerechnet wird. Mit 122 Arbeitsplätzen und 13.3 m² (netto)/Arbeitsplatz ist die Belegungsdichte sehr hoch. Über die gesamte Hauptnutzfläche inklusive dem Kundenbereich, in welchem sich keine festen Arbeitsplätze befinden, ergeben sich 16.5 m²/Arbeitsplatz.

8. Wirtschaftlichkeit

Der mit den SBB vereinbarte Preis von Fr. 3'340.–/m² Nutzfläche umfasst die Bereitstellung des Kaufobjekts im Rohbau gemäss dem Vorvertrag beigelegten Baubeschrieb. Der für die Nutzung der Kaufobjekte erforderliche Innenausbau ist Sache der künftigen Eigentümer. Mit der Wahl der Nutzung durch das Migrationsamt und der dadurch möglichen Belegungsdichte (IMAG-Standards) wird das Kosten-/Nutzen-Verhältnis günstig beeinflusst.

Werden die gesamten Erstellungskosten sowie die voraussichtlichen Betriebskosten den marktüblichen Investitionskosten für Büroräumlichkeiten an erstklassiger und vergleichbarer Lage gegenübergestellt, so ist ersichtlich, dass die zu erwartenden Kosten zwar hoch, aber durchaus verhältnismässig sind.

Kurzfristig betrachtet ergeben sich aus dem Kauf der Stockwerkeinheit für den Kanton Aargau keine finanziellen Vorteile. Mittel- bis langfristig gesehen ist die Kauflösung jedoch wirtschaftlich, da die Immobilie aufgrund der anfallenden Teuerung eine Wertsteigerung erfahren wird, die sich bei einer allfälligen späteren Weitervermietung beziehungsweise einem Verkauf realisieren lässt. Der Bahnhof Aarau zählt nach Angaben der SBB zu den 20 best frequentierten Bahnhöfen und damit Geschäftsstandorten der Schweiz.

Der Kauf des 2. Obergeschosses kann als strategisches Engagement des Kantons Aargau angesehen werden, welches die Attraktivität des Standorts Aarau als Hauptstadt des Kantons Aargau städtebaulich und wirtschaftlich stärkt. Zudem lösen solche Vorhaben verschiedene wirtschaftliche Impulse aus, die sich positiv auf die Stadtentwicklung und das angestrebte wirtschaftliche Wachstum auswirken.

9. Globalkredit

9.1 Grosskredit

Gemäss § 18 Abs. 1 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (GAF) ist für Investitionen, Programme und Projekte, wenn sich die zu finanzierenden Leistungen über mehrere Jahre erstrecken, ein Globalkredit anzufordern. Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Projekt. Weiter bestimmt § 20 Abs. 1 GAF, dass über Geschäfte mit einem einmaligen Nettoaufwand ab 5 Mio. Franken der Grosse Rat aufgrund einer besonderen Vorlage entscheidet.

Gemäss § 20 Abs. 2 GAF ist darauf hinzuweisen, wenn es sich um eine neue Ausgabe im Sinne von § 63 Abs. 1 lit. d GAF handelt. Eine Ausgabe gilt als neu, wenn in Bezug auf den

mit ihr verfolgten Zweck, ihren Umfang, den Zeitpunkt ihrer Vornahme oder andere wesentliche Modalitäten eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit besteht (§ 20 Abs. 3 GAF). Beim vorstehenden Geschäft handelt es sich um eine neue Ausgabe im Sinne der vorstehenden, gesetzlichen Bestimmungen.

Die einmaligen Aufwändungen betragen gemäss Kostenvoranschlag 18.8 Mio. Franken. Der jährlich wiederkehrende Aufwand für Betrieb/Unterhalt, Eigentümerkosten, Archiv und Parkplätze beträgt gerundet Fr. 230'040.– (Migrationsamt, Drittnutzung). Für die Berechnung des zu bewilligenden Grosskredits sind die unbefristeten jährlich wiederkehrenden Aufwändungen mit dem Faktor 10 zu multiplizieren und ergeben somit den Betrag 2.3 Mio. Franken. Dieser Betrag addiert mit den einmaligen Aufwändungen von 18.8 Mio. Franken ergibt den dem Grossen Rat zu beantragenden Grosskredit von 21.1 Mio. Franken.

9.2 Fakultatives Referendum; Behördenreferendum

Betragen die neuen einmaligen Kosten mehr als 5 Mio. Franken unterstehen diese gemäss § 63 Abs. 1 lit. d der Kantonsverfassung (KV) dem fakultativen Referendum. Dieses kann von 3'000 Stimmberechtigten ergriffen werden. Weiter kann gemäss § 62 Abs. 1 lit. e KV von einem Viertel aller Mitglieder des Grossen Rats das Behördenreferendum ergriffen werden.

9.3 Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2008 - 2011

Bedingt durch die ursprünglich geplante Abwicklung über die vom Grossen Rat nicht genehmigte Errichtung einer allgemeinen Finanzierungsgesellschaft ([06.203] Botschaft „Kantonale Finanzierungsgesellschaft für Immobilien; Strategie und Umsetzung“) sind die erforderlichen Jahrestanchen im bewilligten Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2007 - 2010 noch nicht enthalten. Die dem Grossen Rat zugeleitete, überarbeitete (07.76) Botschaft „Budget 2007 des Aufgabenbereichs 430 Hochbauten; Neubudgetierung“ beinhaltet die Jahrestanche 2007. Die erforderlichen Jahrestanchen 2008 bis 2011 werden Gegenstand des AFP 2008 - 2011 sein.

	BU 2007	BU 2008	P 2009	P 2010	P 2011	Total
erforderliche Jahrestanchen	4'000'000	4'100'000	4'650'000	4'950'000	1'100'000	18'800'000
jährlich wiederkehrende Kosten	0	0	0	0		230'040

10. Anhörung gemäss § 66 Abs. 2 der Kantonsverfassung (KV)

Wie unter dem vorstehenden Kapitel 9.2 ausgeführt, untersteht der Kreditbeschluss zu dieser Vorlage dem fakultativen Referendum. Gemäss § 66 Abs. 2 KV darf in jenen Fällen auf eine Anhörung nicht verzichtet werden, wenn Vorlagen der obligatorischen oder fakultativen Volksabstimmung unterstehen.

Aus Zeitgründen war es nicht möglich, das Geschäft vor Ausarbeitung und Versand der Botschaft einer Anhörung zu unterziehen. Dies wird nun parallel zur Zustellung an den Grossen Rat nachgeholt. Der Grosse Rat wird nach der Auswertung der Eingaben über das Anhörungsergebnis in Kenntnis gesetzt.

Zum Antrag:

Der nachstehende Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 63 Abs. 1 lit. d der Kantonsverfassung, sofern ihm die absolute Mehrheit der Mitglieder des Grossen Rats zustimmt.

Erreicht die Abstimmung nicht 71 befürwortende Stimmen, ist die Vorlage abgelehnt (§ 20 Abs. 4 GAF).

Wird das Behördenreferendum gemäss § 62 Abs. 1 lit. e der Kantonsverfassung ergriffen, findet eine Volksabstimmung statt.

A n t r a g :

Für den Erwerb der Stockwerkeinheit Nr. 4 (2. Obergeschoss) im Neubau Bahnhof Aarau und die Erstellungs- sowie Ausstattungskosten wird ein Grosskredit für einen Nettoaufwand von 21.1 Mio. Franken beschlossen. Der Betrag besteht aus einem einmaligen Nettoaufwand von 18.8 Mio. Franken (Indexstand 1. April 2006; ZBK-Index 101.6 Punkte) und dem Zehnfachen des jährlichen Nettoaufwands von 2.3 Mio. Franken (Total 21.1 Mio. Franken). Der einmalige Nettoaufwand verändert sich um die indexbedingten Mehr- oder Minderkosten.

Aarau, 8. August 2007

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATS

Landammann:

Ernst Hasler

Staatsschreiber:

Dr. Peter Grünenfelder

Beilagen:

Beilage 1: Kostenschätzung BKP Positionen

Beilage 2: Grundriss 2. Obergeschoss