

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



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Zusatzbotschaft zur (07.181) Botschaft über den Erwerb von Stockwerkeigentum im Neubau Bahnhof Aarau zur Kenntnisnahme.

1. Ausgangslage

Der Kreditbeschluss zur (07.181) Botschaft Bahnhofüberbauung; Erwerb von Stockwerkeigentum, unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 66 Abs. 2 Kantonsverfassung (KV). Auf eine Anhörung darf 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 dieser Anhörung zu unterziehen.

Das Anhörungsverfahren wurde vom Departement Finanzen und Ressourcen per 16. August 2007 eröffnet, im Amtsblatt publiziert sowie sämtlichen Parteien und der Stadt Aarau zur Vernehmlassung unterbreitet. Die Stellungnahmen der angeschriebenen Parteien und der Stadt Aarau sind rechtzeitig bis zum 10. September 2007 eingegangen. Weitere Personen und Organisationen haben im Anhörungsverfahren nicht Stellung genommen.

Der Grosse Rat wird mit dieser Zusatzbotschaft über die Ergebnisse der Anhörung in Kenntnis gesetzt.

2. Stellungnahmen der Parteien

Mit Ausnahme der SVP haben sich alle Parteien zustimmend zum Bericht geäussert. Mehrheitlich wird anerkannt, dass durch den Erwerb von Stockwerkeigentum im Neubau Bahnhof Aarau ein wichtiger Beitrag für die Entwicklung des Bahnhofgebiets geleistet wird. Die Realisierung des Bahnhofs wird als bedeutende strategische Investition für die Kantonshauptstadt und die Region gewertet, welche sich positiv auf die Stadtentwicklung und das angestrebte wirtschaftliche Wachstum auswirken werden.

Einzig die vorgeschlagene Nutzung wurde in Frage gestellt. Begründet wurde dies mit der strategisch sehr guten Lage. Der Regierungsrat wird aufgefordert, statt des Migrationsamts eine alternative Nutzung zu prüfen. Gleichbedeutend soll die zusätzlich geplante Drittnutzung mit Blick auf eine finanzielle Aufwandminderung bei den jährlich wiederkehrenden finanziellen Mehrbelastungen realisiert und – wenn möglich – vergrössert werden.

Die Einschätzung wird mehrheitlich geteilt, dass die Investitionen anfänglich wohl kostenintensiv sind, sich aber mittel- bis langfristig rechnen. Bei einer möglichen späteren Weitervermietung darf ein höherer Ertrag erwartet oder bei einer Veräusserung ein besserer Verkaufspreis erzielt werden.

Die flexible Einteilung der Grundrisse wird hinsichtlich einer ökonomisch nachhaltigen Bewirtschaftung begrüsst. In diesem Zusammenhang wird der Regierungsrat ersucht, den „IMAG-Standard“ (Immobilien Standard für den Kanton Aargau) für die Beratung des Geschäfts im Grossen Rat offen zu legen.

Von Seiten der Grünen wird gefordert, dass der Passivhausstandard oder Standard von Minergie P für den Kantonsteil zum Bahnhofsgebäude zwingend anzustreben sei. Der Neubau des Bahnhofs entspricht bezüglich Gebäudehülle bereits, wie von der Partei gefordert, den Minergie-Anforderungen. Aufgrund des Expertenberichts der Firma Roschi + Partner AG muss darauf hingewiesen werden, dass es relativ schwierig ist, für ein Bahnhofgebäude mit Dienstleistungs- und Kommerzflächen und insbesondere einer Bahnhofshalle, den Minergiestandard für alle Gebäudeteile zu erreichen. Sollte sich zeigen, dass darüber hinaus Minergie P machbar und sinnvoll ist, soll zu gegebener Zeit mit einer separaten Zusatzbotschaft an den Grossen Rat ein Zusatzkredit beantragt werden.

3. Stellungnahme der SVP im Speziellen

Die SVP moniert folgende Punkte der Vorlage:

2.1 „Die Kosten für den Erwerb mit 3'340 Franken pro Quadratmeter seien viel zu hoch.“

Hier gilt es festzuhalten, dass in diesem Preis die Einmalzahlung des Baurechts enthalten ist. Der Kaufpreis der Liegenschaft für den Edelrohbau inklusive der Abgeltung für das Land beträgt 11.5 Mio. Franken. Der Quadratmeterpreis setzt sich daher 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 m ²	Fr. 3'340.–

Werden die gesamten Erstellungskosten den marktüblichen Investitionskosten für Büroräumlichkeiten an erstklassiger und vergleichbarer Lage gegenübergestellt, so ist ersichtlich, dass die zu erwartenden hohen Kosten durchaus verhältnismässig sind.

2.2 „Die Kosten für Ausbau und Ausstattung/Umzug für über 7 Mio. sind unverhältnismässig hoch.“

Die Kosten für die Betriebseinrichtungen (BKP 3) des Migrationsamts sind – wie im Bericht beschrieben – aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen im Kundenbereich höher als bei einer „klassischen“ Büronutzung. Damit begründen sich auch die vergleichsweise hohen Kosten für Ausbau und Ausstattung/Umzug von rund 7 Mio. Franken. Diese Kosten sind standortunabhängig, da es sich um spezifische Bedürfnisse des Migrationsamts handelt. Bei einer „klassischen“ Büronutzung liegen diese Kosten bei rund 6.4 Mio. Franken.

BKP 2, 3, 5, 9

Migrationsamt	ca. 7.0 Mio. Franken	3'446 m ²	ca. Fr. 2'030/m ²
Alternative Nutzung	ca. 6.4 Mio. Franken	3'446 m ²	ca. Fr. 1'860/m ²

2.3 „Die Berechnung für die Mietkosten kann nicht nachvollzogen werden. Es scheinen die Abschreibungen zu fehlen.“

Die Investitions- und Ausbaukosten werden mit einer kostendeckenden Verzinsung von 5.5 % (3.5 % Refinanzierung, 2 % Werterhalt) berechnet. Die aus Sicht des Kantons rund 1.0 % tiefere Verzinsung bei der Berechnung der kalkulatorischen Miete entsteht aufgrund der guten Bonität des Kantons. Die Abschreibungen wurden mit 2 % Werterhalt berücksichtigt. Dies entspricht den Ersatzkosten für die technische und altersmässige Entwertung des Gebäudes.

2.4 „Bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung scheinen die Umzugs- und Ausstattungskosten kein Thema zu sein.“

In der Zusammenstellung der Investitionskosten sind die Umzugs- und Ausstattungskosten mit rund 1.4 Mio. Franken enthalten und ausgewiesen. Bei der kalkulatorischen Mietzinsberechnung des Migrationsamts wurde die Nettomiete berechnet und mit anderen Verwaltungsgebäuden des Kantons verglichen. In der Nettomiete sind die Umzugs- und Ausstattungskosten generell nicht enthalten.

Ergänzend zu den Zahlen ist zu erwähnen, dass im Fall des Migrationsamts zwingender Handlungsbedarf für eine Verlegung besteht, da der Vermieter am heutigen Standort Eigenbedarf geltend macht. Ein Umzug des Migrationsamts muss deshalb unabhängig vom Bahnhofneubau stattfinden. Gleichzeitig mit dem Umzug werden, wie in allen anderen Verwaltungseinheiten angestrebt, die heute betrieblich ungünstigen, da gesplitteten Räumlichkeiten an einem neuen Standort nach IMAG-Standard optimiert. Eine Anpassung der Betriebseinrichtungen wirkt sich ebenso positiv wie nachhaltig auf die Arbeitsplatzqualität aus und steht dabei ausser Diskussion.

2.5 „Weshalb soll der Stellenbestand des einziehenden Migrationsamtes um 20 % ausgeweitet werden Der Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz ist etwa doppelt so hoch wie in der Privatwirtschaft!“

Der IMAG-Standard definiert eine Hauptnutzfläche von 14 m² pro Arbeitsplatz. Mit 122 Arbeitsplätzen und 13.3 m² (netto) pro Arbeitsplatz ist die Belegungsdichte beim Migrationsamt sehr hoch. Sie unterschreitet die Limite des IMAG-Standards leicht. Der Grund dafür liegt beim Kundenbereich, der nicht eingerechnet werden kann, da sich darin keine festen Arbeitsplätze befinden. Über die gesamte Hauptnutzfläche inklusive dem Kundenbereich ergeben sich 16.5 m² pro Arbeitsplatz.

Beim Flächen- oder Raumbedarf handelt es sich um Planungsannahmen, da derzeit noch keine abschliessende Aussage darüber gemacht werden kann, welcher Raum für wie viele Stellen im Jahr 2011/2012 benötigt werden. Diesem Umstand wird insofern Rechnung getragen, als dass die vom Migrationsamt nicht beanspruchte Restfläche von 500 m² durch noch zu bestimmende Verwaltungseinheiten belegt oder an Dritte vermietet werden kann. Sollte beim Bezug im Jahr 2011 bezüglich der Anzahl Arbeitsplätze des Migrationsamts gegenüber heute respektive den Planungsannahmen mehr oder weniger Fläche benötigt werden, wird

diese der für die Fremdvermietung beziehungsweise Drittnutzung vorgesehenen Fläche zugeschlagen beziehungsweise entnommen werden.

4. Stellungnahme Stadt Aarau

Die Stadt Aarau weist auf die grosse Bedeutung dieses Vorhabens hin und bedankt sich für die im Bericht enthaltene Empfehlung.

5. Schlussfolgerung

Der Kauf des 2. Obergeschosses als strategisches Engagement des Kantons Aargau hinsichtlich einer städtebaulichen und wirtschaftlichen Stärkung des Bahnhofsareals findet breite Unterstützung. Aufgrund der überwiegend positiven Stellungnahmen in der Vernehmlassung hält der Regierungsrat an Botschaft und Anträgen zuhanden des Grossen Rats fest.

Aarau, 26. September 2007

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATS

Landammann:

Ernst Hasler

Staatsschreiber:

Dr. Peter Grünenfelder