

Traktandum 4

Tauschobjekt Telli-Zelgli-OSA, Vereinbarung Ortsbürgergemeinde – Einwohnergemeinde und Kanton – Stadt

1. Einleitung

Der Regierungsrat des Kantons Aargau und der Stadtrat Aarau haben im März 2022 eine Absichtserklärung für Verhandlungen über einen Landabtausch der Sportanlage Telli unterzeichnet. Die Stadt Aarau hat das Areal der Sportanlage Telli als möglichen Standort für die Realisierung eines stufendurchmischten Oberstufenzentrums evaluiert. Dieses befindet sich im Besitz des Kantons, teils als Eigentümer, teils als Baurechtnehmer. Im Grundsatz haben sich die Exekutiven der Stadt Aarau und des Kantons Aargau darauf verständigt, dass der Kanton Aargau die Sportanlage Telli an die Stadt Aarau abgibt und die Stadt Aarau im Gegenzug die Schulanlage Zelgli an den Kanton abgibt. Mit einem Landabtausch eröffnet sich dem Kanton Aargau die Möglichkeit, die Areale für die kantonalen Schulen zu optimieren. Die für den Landabtausch im Interesse des Kantons und der Stadt stehenden Grundstücke in der Telli und im Zelgli weisen je eine Fläche von rund 30'000 Quadratmeter auf. Auf der Grundlage eines Letter of Intent zwischen Kanton und Stadt, sowie eines Letter of Intent zur Regelung des Innenverhältnisses zwischen Ortsbürgergemeinde und Einwohnergemeinde, wurde nun das Vorvertragspaket vorbereitet. Es wurden die vom Tausch betroffenen Immobilien bewertet und daraufhin partnerschaftlich geregelt.

2. Ausgangslage

Es wurden zwei Vereinbarungen ausgearbeitet: Der Vorvertrag im Aussenverhältnis zwischen Kanton (Staat) Aargau und dem Stadtrat Aarau, handelnd für die Ortsbürgergemeinde Aarau und für die Einwohnergemeinde Aarau (fortan Vereinbarung 1 im Aussenverhältnis, Anhang 1) und der Vorvertrag zum Innenverhältnis zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde (fortan Vereinbarung 2 im Innenverhältnis, Anhang 2). Beide Vorverträge bilden im Sinne von Artikel 22 OR die rechtsverbindliche Basis für die Verhandlung der nachfolgenden Hauptverträge je Rechtsgeschäft zwischen den Parteien. In den Vorverträgen wurden Eckpunkte insbesondere finanzieller Natur festgelegt. Diese Eckpunkte sind für den Abschluss der Hauptverträge, die öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden, rechtsverbindlich. Der Abschluss der Hauptverträge erfolgt nur, wenn beide Vereinbarungen von allen zuständigen Instanzen rechtskräftig genehmigt worden sind. Sollte die Vereinbarung im Innenverhältnis der Stadt Aarau nicht zustande kommen, ist auch die Vereinbarung zwischen Kanton und Stadt nichtig. Die beiden Vereinbarungen bedingen sich gegenseitig und nur, wenn sie beide zustandekommen, kann das Gesamtprojekt Tauschobjekte Telli-Zelgli-OSA umgesetzt werden.

Mit dieser Botschaft werden der Ortsbürgergemeindeversammlung die Vereinbarungen 1 und 2 zur Beschlussfassung unterbreitet. Parallel dazu wird dasselbe Geschäft dem Einwohnerrat am 20. November 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt. Anschliessend sollen im ersten Quartal 2024 die Verträge dem Grossen Rat zum Beschluss vorgelegt und am 9. Juni 2024 dem Volk zur Abstimmung unterbreitet werden.

3. Mechanismus der Vereinbarungen

Vom Abtausch betroffen sind insgesamt die Liegenschaften

Parz. Nr. 849, Leichtathletikanlage Telli

Parz. Nr. 850, Turnhalle und Hallenbad (östlicher Teil)

Parz. Nr. 851, Turnhalle und Hallenbad (westlicher Teil)

Parz. Nr. 1403, Bezirksschulhaus

Parz. Nr. 973, Turnhalle / Schulhaus Zelgli und Sportplatz

Parz. Nr. 2950, Neue Kantonsschule (Neubau) und Turnhalle

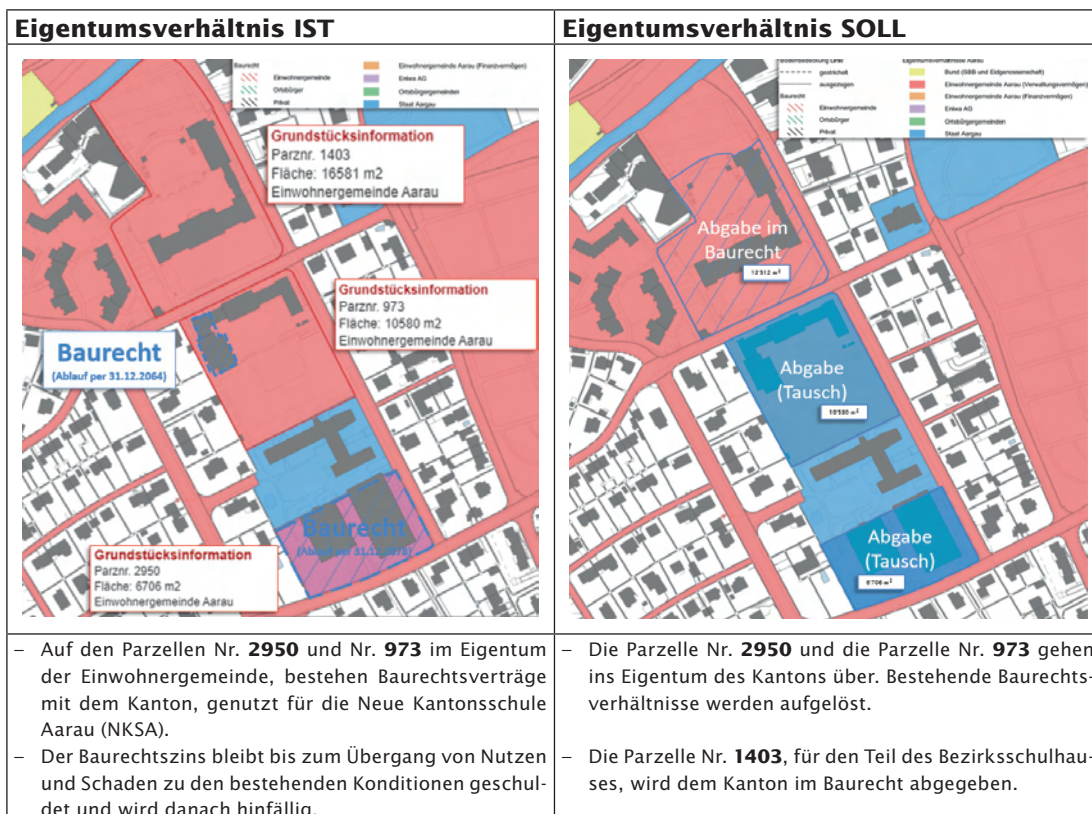
Parz. Nr. 195, Velounterstand OSA Schachen

Parz. Nr. 3045, Areal Oberstufenschulhaus OSA Schachen (Teilfläche)

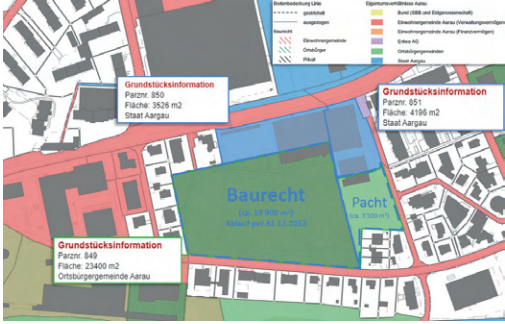

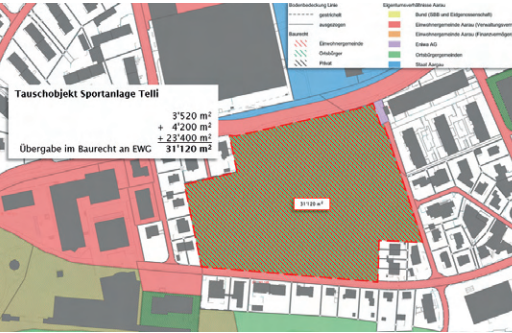
Diese Liegenschaften gehören teilweise dem Staat Aargau, der Ortsbürgergemeinde Aarau, der Einwohnergemeinde Aarau oder es bestehen Baurechte zwischen diesen genannten Parteien. Diese Verhältnisse sollen neu geregelt werden. Je nach Ausgangslage bedeutet dies einen Tausch, einen Kauf / Verkauf, die Auflösung oder die Erstellung eines Baurechts.

In den nachfolgenden Unterkapiteln wird der Mechanismus des Landabtauschs, die einzelnen Standorte betreffend, näher erläutert.

3.1.1 Standort Bezirksschule Zelgli (betrifft nur Vereinbarung 1 zw. Kanton und Stadt)





3.1.2 Standort Sportanlage Telli (betrifft Vereinbarung 1 zw. Kanton und Stadt, sowie Vereinbarung 2 zw. OBG u. EWG)

Eigentumsverhältnis IST	Eigentumsverhältnis SOLL – Schritt 1
 <p>Grundstücksinformation Parzelle: 850 Fläche: 3528 m² Staat Aargau</p> <p>Grundstücksinformation Parzelle: 851 Fläche: 4195 m² Staat Aargau</p> <p>Grundstücksinformation Parzelle: 849 Fläche: 23400 m² Ortsbürgergemeinde Aarau</p>	 <p>Tauschobjekt Sportanlage Telli</p> <p>3'520 m² + 4'200 m² = 7'720 m² + 23'400 m² = 31'120 m²</p> <p>Übertragung Eigentum Rückgabe Baurecht an OBG</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Die Parzelle Nr. 849 steht im Eigentum der Ortsbürgergemeinde und ist grösstenteils im Baurecht an den Kanton abgegeben. Eine Teilfläche von 3'500 m² ist an den Kanton verpachtet. Der Baurechtszins und der Pachtzins bleiben bis zum Übergang von Nutzen und Schaden zu den bestehenden Konditionen geschuldet und werden danach hinfällig. – Die Grundstücke Parzelle Nr. 850 und 851 stehen im Eigentum des Kantons. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die gesamte Parzelle Nr. 849 geht im Heimfall an die OBG zurück. – Die beiden Parzellen 850 und 851 werden vom Kanton an die OBG überschrieben. Somit steht neu eine zusammenhängende Fläche von total 31'120 m² im Eigentum der Ortsbürgergemeinde.
Eigentumsverhältnis SOLL – Schritt 2	 <p>Tauschobjekt Sportanlage Telli</p> <p>3'520 m² + 4'200 m² + 23'400 m² = 31'120 m²</p> <p>Übergabe im Baurecht an EWG</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – In einem zweiten Schritt soll das gesamte Areal von der OBG in einem unentgeltlichen Baurecht an die EWG abgegeben werden. Dieser Schritt ist nicht Bestandteil der Vereinbarung 1 zwischen Kanton und Stadt, sondern wird in der Vereinbarung 2 zwischen OBG und EWG definiert.

3.1.3 Standort OSA Schachen (betrifft nur Vereinbarung 2 zw. OBG und EWG)

Das Schulareal des Oberstufenschulhauses OSA Schachen hat durch das neue Oberstufenzentrum in der Telli keinen Verwendungszweck mehr für die Volksschule. Der OBG entsteht durch die vorzeitige Auflösung des entgeltlichen Baurechtsverhältnisses mit dem Kanton in der Telli und der anschliessenden unentgeltlichen Abgabe im Baurecht an die Einwohnergemeinde ein Ertragsausfall. Damit dieser kompensiert werden kann, soll das Areal des OSA Schachen zukünftig ertragsbringend im Baurecht an Dritte abgegeben werden können.

Eigentumsverhältnis IST	Eigentumsverhältnis SOLL
	
<ul style="list-style-type: none"> – Die Parzelle Nr. 195 steht im Eigentum der EWG Aarau. – Die Parzelle Nr. 3045 steht im Eigentum der OBG Aarau und ist an die EWG im Baurecht abgegeben. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die gesamte Parzelle Nr. 195 geht inkl. Bauten ins Eigentum der OBG über. – Die das Schulareal des OSA Schachen betreffende Teilfläche der Parzelle 3045 wird abparzelliert.

4. Vereinbarung 1, Staat Aargau mit «Stadt Aarau» im Aussenverhältnis

Wie eingangs erwähnt, regelt dieser Vertrag den Landabtausch und die Tauschobjekte im Aussenverhältnis.

Auf Basis des Letter of Intent vom 14.02.2022 (*Aktenauflage 1*) zwischen Kanton und Stadt Aarau wurden die definierten Schritte partnerschaftlich ausgeführt. Die Liegenschaften wurden durch ein beigezogenes Immobilien-Bewerter-Team¹ bewertet und die Modalitäten für die geplanten Übertragungen verhandelt. Dabei wurden folgende Grundparameter in der Vereinbarung festgelegt:

- Für sämtliche Grundstücke gilt derselbe Bodenwert von 650.00 Franken pro m², was dem Wert entspricht, der vom Stadtrat Aarau am 24.02.2020 als massgeblich für ihre Grundstücke, die sich in der Zone öffentliche Nutzung befinden, festgelegt worden ist.
- Sämtliche Baurechte, die auf von dieser Vereinbarung betroffenen Grundstücken lasten, sollen entschädigungslos aufgelöst werden.
- Soweit Bauten übertragen werden, erfolgt die Übertragung zu den Werten, welche durch ein von den Parteien beigezogenes Immobilien-Bewerter-Team partnerschaftlich ermittelt worden sind.
- Soweit Baurechte beendet werden, ist einzig der aktuelle Wert der heimfallenden Gebäude und Anlagen zu entschädigen.

¹ SchätzerTEAM 1 – Tauschobjekte zwischen Kanton und Stadt: BDO AG, Niederlassung Aarau; Neue Immo AG, Aarau; Obmann: lic. iur. Thomas Käser, Rechtsanwalt und Notar in Aarau

Im Weiteren wird auf die einzelnen Punkte des Letter of Intent (*Aktenauflage 1*) und der Vereinbarung 1 zwischen Kanton und Stadt (*Anhang 1*) verwiesen.

5. Vereinbarung 2, Einwohnergemeinde Aarau mit Ortsbürgergemeinde Aarau im Innenverhältnis

Dieser Vertrag regelt den Landabtausch und die Tauschobjekte im Innenverhältnis, zwischen der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde Aarau. Technisch gesehen ist in der Vereinbarung 1 mit dem Kanton die Ortsbürgergemeinde als neue Eigentümerin der Tauschobjekte (Liegenschaften, Gebäude und Anlagen) genannt. Praktisch sollen jedoch alle Gebäude und Anlagen ins Eigentum der Einwohnergemeinde gehen, da diese Nutzerin und Betreiberin von bestehenden und zu erstellenden Gebäuden und Anlagen sein soll. Der Ortsbürgergemeinde verbleiben die Ländereien.

Die Einwohnergemeinde Aarau hat die Aufgabe, eine zeitgemässe Schulinfrastruktur, im Sinne der Bestellung der Kreisschule Aarau-Buchs, zu erstellen. Der Ortsbürgergemeinde Aarau obliegt in erster Linie die Aufgabe der Erhaltung und der guten Verwaltung ihres Vermögens; sofern ihre Mittel (vor allem der Ertrag ihres Vermögens) ausreichen, obliegt ihr unter anderem auch die Mithilfe bei der Erfüllung von Aufgaben der Einwohnergemeinden (vgl. § 2 des aargauischen Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden vom 19.12.1978).

Die vorliegende Vereinbarung 2 wurde partnerschaftlich erarbeitet, um die Interessen der Parteien bestmöglich zu vereinen und das Ziel, eine zeitgemässe und zukunftsfähige Schulinfrastruktur zu erstellen, erfüllen zu können. In diesem Sinne stellt die Ortsbürgergemeinde das benötigte Land zur Verfügung und die Einwohnergemeinde die Gebäude und Anlagen.

Auf Basis des Letter of Intent zwischen der EWG und OBG vom 27.03.2023 (*Aktenauflage 2*), wurden für die Vereinbarung 2 die in den nachfolgenden Ziffern beschriebenen Parameter festgelegt. Die Liegenschaften wurden durch ein beigezogenes Immobilien-Bewerter-Team² bewertet und die Modalitäten für die geplanten Übertragungen verhandelt. Nachstehend werden die wichtigsten Parameter aufgezeigt.

5.1 Betreffend Standort Telli

- Die OBG räumt der EWG an der gesamten Fläche ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein.
- Dieses Baurecht wird für eine Dauer von 100 Jahren (ab Eintragung im Grundbuch) errichtet.
- Die EWG hat keinen Baurechtszins zu bezahlen.

² Schätzersteam 2 – Tauschobjekte zwischen Ortsbürger- und Einwohnergemeinde: Neue Immo AG, Aarau; Bolliger Neukom Treuhand, Aarau; Obmann: lic. iur. Thomas Käser, Rechtsanwalt und Notar in Aarau

- Die EWG übernimmt alle sich auf LIG Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Gebäude und Anlagen und bezahlt dafür 19'915'700 Franken an die OBG (Werte gem. Vereinbarung 1 mit dem Staat Aargau).
- Die EWG betreibt, unterhält, saniert resp. erstellt alle sich bereits auf LIG Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Gebäude und Anlagen und alle künftig durch die EWG erstellten Gebäude und Anlagen auf eigene Kosten und die EWG baut diese Gebäude und Anlagen spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer auf eigene Kosten vollständig zurück (inkl. Sanierung von allfälligen Altlasten / belasteten Standorten).
- Die mit dem Abschluss der Hauptverträge anfallenden Vertragskosten (Grundbuchamt, Geometer, Notar etc.) betr. Kaufvertrag / Beendigung Baurecht (Hauptverträge zwischen OBG und Staat Aargau, soweit die Kosten nicht durch den Staat Aargau zu tragen sind) und betr. Vereinigungsbegehren / Begründung Baurecht (Hauptverträge zwischen OBG und EWG) werden der EWG zu 2/3 und der OBG zu 1/3 belastet.

5.2 Betreffend Standort OSA Schachen, Parzelle 195 (mit Velounterstand)

- Die EWG tritt diese Parzelle im heutigen Zustand an die OBG ab, damit sie diese Fläche ertragsbringend an Dritte im Baurecht abgeben kann.
- Nutzen und Schaden gehen per Bezug des Oberstufenzentrums Telli auf die OBG über. Ein Nutzungsrecht z.G. der EWG wird nicht begründet.
- Die OBG entschädigt der EWG die Parzelle 195. Der Kaufpreis wird mit 520 Franken pro m² (Bodenwert von 650 Franken abzüglich 20%, was dem aktuellen Basiswert für die Baurechtsverzinsung in der Zone öffentliche Nutzung entspricht) festgelegt. Das Grundstück hat bei einer Grösse von 2'841 m² somit einen Verkaufswert von 1'477'320 Franken. Auf diesem Grundstück kann die OBG gemäss den aktuellen Richtlinien Baurechtszins generieren. Für den Kaufpreis fallen für die Ortsbürgergemeinde Kapitalkosten an.
- Grundstücke müssen grundsätzlich nicht abgeschrieben werden. Der OBG entstehen damit in der Erfolgsrechnung keine Abschreibungen und der Kauf der Parzelle stellt in der Bilanz der OBG einen Gegenwert dar. Das Gebäude bzw. der Velounterstand wurde von unabhängiger Seite geschätzt. Es entstand ein Mittelwert von rund 447'000 Franken. Für die OBG stellt der Unterstand keinen Mehrwert dar. In der Buchhaltung der EWG ist diese Hochbaute abgeschrieben. Das Gebäude soll zu einem symbolischen Preis von 1 Franken an die OBG übergehen. Mit diesem Wert entsteht der OBG in der Erfolgsrechnung eine Abschreibung von einmalig 1 Franken.

Der Preis der Parzelle 195 (Grundstück und Velounterstand), den die OBG an die EWG zu bezahlen hat, beträgt 1'477'321 Franken. Mit der Erweiterung des Baurechtsperimeters hat die OBG die Möglichkeit, den Zinsausfall in der Telli teilweise zu kompensieren.

5.3 Betreffend Standort OSA Schachen, Parzelle 3045 (OSA)

- Die Fläche des z.G. der EWG bestehenden Baurechts wird um 6'718 m² verkleinert, sodass der nordwestliche Teil (mit dem OSA-Gebäude Nr. 546) künftig nicht mehr Teil des Baurechts ist.

- Nutzen und Schaden am OSA-Gebäude gehen per Bezug des Oberstufenzentrums Telli auf die OBG über (wobei die EWG die OBG – um ihr eine zeitlich angemessene Planung zu ermöglichen – informiert, sobald die Baubewilligung für das Oberstufenzentrum Telli rechtskräftig erteilt worden ist); ein Nutzungsrecht z.G. der EWG wird nicht begründet.
- Falls das Gebäude abgerissen wird, entstehen der EWG die Rückbaukosten sowie Einmalabschreibungen auf noch nicht abgeschriebenen Investitionsvorhaben. Falls nicht, erfolgt die Übertragung des Gebäudes OSA entschädigungslos. Ob das bestehende Oberstufenschulhaus OSA im Hinblick auf den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages der OBG zurückzubauen ist, ist durch den Stadtrat (je nach Höhe der Rückbaukosten auch durch den Einwohnerrat) – gestützt auf die noch vorzunehmende Planung – zu gegebener Zeit zu entscheiden. Beim Entscheid, ob ein Rückbau zu erfolgen hat, ist das Interesse der OBG an einer ertragsbringenden Nutzung dieses Areals massgebend zu berücksichtigen.
- Die im Zusammenhang mit dem Abschluss der Hauptverträge anfallenden Vertragskosten (Grundbuchamt, Geometer, Notar etc.) betr. Kaufvertrag und betr. Beendigung des Baurechts sind zu 2/3 durch die EWG und zu 1/3 durch die OBG zu tragen.

5.4 Betreffend Baurechtszinse (Wegfall und Potential)

- Die OBG verrechnet der EWG für das Baurecht im Schachen (gesamte Liegenschaft Aarau / 3045) aktuell einen Baurechtszins von 7'250 Franken p.a..
- Dieser Baurechtszins reduziert sich nach der Reduktion der Baurechtsfläche proportional zur Fläche auf 5'755 Franken pro Jahr.
- Die EWG entschädigt der OBG den Baurechtszinsausfall in der Telli, ab dem Zeitpunkt der nicht mehr möglichen Baurechtszinsanpassung an die aktuellen Bodenwerte (gemäss Vereinbarung Landabtausch Kanton – Stadt) und aus dem bestehenden Baurechtsvertrag mit dem Kanton. Es wird der Zeitraum ab 2019 bis 2052 (Ende Baurechtsdauer gemäss bestehendem Baurechtsvertrag mit dem Kanton) berücksichtigt. Vom Gesamtbetrag des Baurechtszinsausfalls werden die zukünftig möglichen Erträge im Schachen abgezogen. Die Einwohnergemeinde leistet somit der Ortsbürgergemeinde eine Ertragsausfallsentschädigung in der Höhe von pauschal 1'626'810 Franken. Die Herleitung dieser Ausgleichszahlung wird nachstehend unter Ziffer 6 erläutert.

Im Weiteren wird auf die einzelnen Punkte des Letter of Intent (*Aktenauflage 2*) und der Vereinbarung zwischen Ortsbürger- und Einwohnergemeinde (*Anhang 2*) verwiesen.

6. Finanzielle Auswirkungen durch den Abtausch

Die beiden Vereinbarungen (Aussenverhältnis Staat Aargau / Stadtrat Aarau und Innenverhältnis EWG / OBG) haben finanzielle Auswirkungen für alle beteiligte Parteien. Dabei gilt es zwischen den Auswirkungen des Geldflusses (bei der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde), der hauptsächlich in der Investitionsrechnung abgebildet wird und den buchhalterischen Auswirkungen in der Erfolgsrechnung zu unterscheiden.

6.1 Auswirkungen auf den Geldfluss

Geldfluss aus Sicht Staat Aargau

Erwerb von Land LIG Aarau / 973:	CHF	– 6'877'000
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 973:	CHF	– 7'560'500
Erwerb von Land LIG Aarau / 2950:	CHF	– 4'358'900
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 1403:	CHF	– 30'399'700
Veräusserung von Land LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	+ 5'019'300
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	+ 17'593'200
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 849:	CHF	+ 2'322'500
Geldabfluss netto:	CHF	– 24'261'100

Der Staat Aargau bezahlt aus dem Vertragsverhältnis mit der Stadt Aarau ein Ausgleichsbetrag von 24'261'100 Franken.

Geldfluss aus Sicht Einwohnergemeinde Aarau

Erwerb von Bauten LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	– 17'593'200
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 849:	CHF	– 2'322'500
Veräusserung von Land LIG Aarau / 973:	CHF	+ 6'877'000
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 973:	CHF	+ 7'560'500
Veräusserung von Land LIG Aarau / 2950:	CHF	+ 4'358'900
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 1403:	CHF	+ 30'399'700
Veräusserung von Land und Bauten LIG Aarau / 195:	CHF	+ 1'477'321
Ausgleichszahlung Minderertrag Baurechtszinsen an OBG:	CHF	– 1'626'810
Geldzufluss netto:	CHF	+ 29'130'911

Die Einwohnergemeinde erhält aus der Einräumung des Baurechts am Schulhaus Zelgli zugunsten des Staates Aargau einen Geldzufluss von 29'130'911 Franken. Der Mittelzufluss stammt hauptsächlich aus der Veräusserung des Schulhauses Zelgli.

Geldfluss aus Sicht Ortsbürgergemeinde Aarau

Erwerb von Land LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	– 5'019'300
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	– 17'593'200
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	+ 17'593'200
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 849:	CHF	– 2'322'500
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 849:	CHF	+ 2'322'500
Erwerb von Land und Bauten LIG Aarau / 195:	CHF	– 1'477'321
Ausgleichszahlung Minderertrag Baurechtszinsen	CHF	+1'626'810
Geldabfluss netto:	CHF	– 4'869'811

Der Geldabfluss der Ortsbürgergemeinde beträgt netto 4'869'811 Franken. Der Mittelabfluss entsteht wegen des Erwerbs der Parzellen 850 und 851 in der Telli. Der Landerwerb im Schachen sowie die Ausgleichszahlung für den entfallenen Baurechtszins der Einwohnergemeinde an die Ortsbürgergemeinde fallen ungefähr gleich hoch aus.

Alle sich auf den Parzellen 849, 850 und 851 befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen werden von der Ortsbürgergemeinde bei der Begründung des Baurechtes – zu den gleichen Preisen – an die Einwohnergemeinde Aarau weiterverkauft.

6.2 Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung

Die beiden Vereinbarungen (Aussenverhältnis Staat Aargau / Stadt Aarau und Innenverhältnis EWG / OBG) haben Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde. Es geht um Veränderungen bei den Betriebs- und Unterhaltskosten der gekauften oder verkauften Gebäude. Dazu führen die Transaktionen zu Buchgewinnen oder -verlusten bzw. zu einmaligen Abschreibungen. Diese werden der Erfolgsrechnung gutgeschrieben oder belastet.

Einwohnergemeinde

Aus der Vereinbarung mit dem Staat Aargau und den damit verbundenen Verkäufen (Grundstücke 973, 2950 und Schulanlage Zelgli) resultiert bei der Einwohnergemeinde ein Buchgewinn im Umfang von rund 46,6 Mio. Franken. Bei der Schulanlage Zelgli bestehen per 31.12.2022 Restbuchwerte von Investitionsvorhaben aus früheren Jahren von rund 3,6 Mio. Franken. Diese Restwerte reduzieren sich jährlich aufgrund der gesetzlichen Abschreibungspflicht. Die Restbuchwerte bei Übergang der Schulanlage an den Staat Aargau werden einmalig abgeschrieben.

Das Grundstück 1403 (Schulanlage Zelgli) wird dem Staat Aargau im Baurecht abgegeben. Dieser bezahlt der Einwohnergemeinde einen Baurechtszins von 112'039.20 Franken pro Jahr. Dafür fällt der Baurechtszins des Grundstücks 2950 (neu Eigentum des Staats Aargau) im Betrag von 50'623.40 Franken pro Jahr weg.

Der Kaufpreis für die Gebäude in der Telli (Hallenbad, Turnhallen und LA-Anlage), welche die Einwohnergemeinde vom Kanton via Ortsbürgergemeinde erwirbt, beläuft sich auf total 19'915'700 Franken. Diese Werte werden beim Übergang an die Einwohnergemeinde bilanziert und zugleich einmalig abgeschrieben.

Aus dem Buchgewinn, den Restbuchwertabschreibungen sowie der Einmalabschreibung der Gebäude in der Telli resultiert per Saldo ein Überschuss von rund 23 Mio. Franken (Stand 31.12.2022). Dieser soll in den Folgejahren zur Abdeckung der Betriebs- und Unterhaltskosten sowie von Investitionen der neu erworbenen Gebäude und Einrichtungen in der Telli verwendet werden.

Mit dem Verkauf der Schulanlage Zelgli entfallen die Betriebs- und Unterhaltskosten. Dafür ist die Einwohnergemeinde neu für die Betriebs- und Unterhaltskosten der Gebäude in der Telli zuständig.

Aus der Vereinbarung mit der Ortsbürgergemeinde verkauft die Einwohnergemeinde das Grundstück 195 im Schachen im Betrag von 1'477'320 Franken an die Ortsbürgergemeinde. Der Wert des Grundstücks in der Bilanz der Einwohnergemeinde beträgt 426'150 Franken. Daraus resultiert ein Buchgewinn von 1'051'170 Franken. Aus dem Verkauf des Gebäudes (Velo-unterstand) von 1 Franken, resultiert ein Buchgewinn von 1 Franken.

Auf dem Grundstück 3045 im Schachen besteht ein Baurecht (Schulanlagen Schachen) zu Gunsten der Einwohnergemeinde. Der Baurechtsperimeter der Einwohnergemeinde wird zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde verkleinert (siehe Ziffer 2.1.3). Der bestehende Baurechtszins an die Ortsbürgergemeinde von 7'250 Franken reduziert sich proportional zur verkleinerten Baurechtsfläche.

Die allfälligen Rückbaukosten für die Schulanlage OSA werden durch die Einwohnergemeinde finanziert und über die Erfolgsrechnung verbucht. Die Finanzierung der Rückbaukosten durch die Einwohnergemeinde entspricht der Regelung beim ordentlichen Heimfall am Ende des Baurechtsvertrags.

Per 31.12.2022 bestehen bei der Schulanlage OSA Restbuchwerte von Investitionsvorhaben aus früheren Jahren im Betrag von rund 0,9 Mio. Franken. Diese Restwerte reduzieren sich jährlich aufgrund der gesetzlichen Abschreibungspflicht. Die Restbuchwerte zum Zeitpunkt des Rückbaus der Schulanlage werden einmalig abgeschrieben. Die Betriebs- und Unterhaltskosten der Schulanlage OSA entfallen.

Durch die vorzeitige Auflösung des Baurechtsverhältnisses mit dem Staat Aargau in der Telli, entstehen der Ortsbürgergemeinde bis im Jahr 2052 Ertragsausfälle. Diese können mit den Baurechtszinsen, welche neu im Schachen generiert werden können, nicht kompensiert werden. Der Zinsausfall im Betrag von 1'626'810 Franken wird von der Einwohnergemeinde an die Ortsbürgergemeinde abgegolten und in der Erfolgsrechnung verbucht.

Ortsbürgergemeinde

Mit dem Kauf der Grundstücke 850 und 851 in der Telli und dem Grundstück 195 im Schachen erhält die Ortsbürgergemeinde neues Anlagevermögen mit entsprechendem Gegenwert in der Bilanz. Zur Finanzierung der Grundstücke fallen Kapitalzinsen an. Es fallen keine Abschreibungen auf den Grundstücken an. Durch den symbolischen Kauf des Velounterstands zu 1 Franken, entsteht der Ortsbürgergemeinde eine einmalige Abschreibung von 1 Franken.

Durch die vorzeitige Auflösung des Baurechts- und Pachtvertrags mit dem Staat Aargau, entfallen die Zins- und Pachteinahmen in der Telli. Mit dem Kauf des Grundstücks und der vorzeitigen Auflösung des Baurechtsvertrags mit der Einwohnergemeinde im Schachen, kann die Ortsbürgergemeinde neue und höhere Zinserträge generieren. Mit der vorzeitigen Auflösung der beiden Verträge entsteht der Ortsbürgergemeinde bis ins Jahr 2052 ein Zinsausfall von netto 1'626'810 Franken. Dieser Zinsausfall wird durch die Einwohnergemeinden an die Ortsbürgergemeinde entschädigt.

Die allfälligen Rückbaukosten der Schulanlage OSA werden durch die Einwohnergemeinde finanziert. Diese Regelung entspricht dem ordentlichen Heimfall am Ende des Baurechtsvertrags.

Die Ortsbürgergemeinde stellt der Einwohnergemeinde das Baurecht in der Telli für das Oberstufenzentrum unentgeltlich zur Verfügung.

7. Fazit

Der Landabtausch bildet ein komplexes vertragliches Konstrukt, welches durch die beiden vorliegenden Vorverträge (Vereinbarungen 1 und 2) entflechtet und die rechtsverbindliche Basis für die folgenden Hauptverträge bilden. Diese wurden partnerschaftlich zwischen dem Staat Aargau, der Ortsbürger- und der Einwohnergemeinde Aarau erarbeitet und die Interessen der Parteien bestmöglich vereint.

Der Austausch und die Zusammenarbeit zur Lösungsfindung über die Schulraumthematik in Aarau, zwischen den Behörden des Kantons und der Stadt Aarau, erzeugt eine einmalige Win-Win-Situation für alle Beteiligten, um eine zeitgemässe und zukunftsfähige Schulinfrastruktur zu erstellen. Die Schulanlage Zelgli wird zu einem bedeutenden Bildungsort für die kantonalen Schulen. Mit der Abgabe im Baurecht ist gewährleistet, dass das geschichtsträchtige Zelgli-Gebäude nicht komplett aus der Hand der Stadt Aarau gegeben wird. Für die Volksschule hingegen wird in der Telli der Weg für eine der Schulraumstrategie der Kreisschule Aarau-Buchs gerecht werdende Schulinfrastruktur bereitet:



Die KSAB ist eine integrative Schule.

Die drei Leistungstypen Real-, Sekundar- und Bezirksschule werden räumlich zusammengeführt.



Die Oberstufe verfügt über eine moderne Schulinfrastruktur.

Der Unterricht findet gemäss dem Betriebskonzept für das Oberstufenzentrum Telli künftig in Lernlandschaften mit einem hohen Anteil an selbstorganisiertem Lernen (SOL) statt. Allen Schülerinnen und Schülern stehen attraktive Aufenthaltsräume und Verpflegungsmöglichkeiten zu Verfügung.



Aarau und Buchs denken grenzübergreifend.

Prioritär bei der Zuteilung der Schülerinnen und Schüler zu einem Standort ist die Frage der Erreichbarkeit. Gemeinsame Einzugsgebiete gewährleisten kurze Wege und eine hohe Flexibilität in der Abteilungsbildung.



Die KSAB pflegt einen sorgsamen und nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen.

Das Betriebskonzept des Oberstufenzentrums Telli bereitet mit den grossflächigen Unterrichtsclustern die Basis für eine künftige Weiterentwicklung der Unterrichtsformen inklusive Anpassung der räumlichen Unterteilungen.

8. Termine und weiteres Vorgehen

Die vorliegenden Vereinbarungen 1 und 2 über das Gesamtprojekt Tauschobjekte Tellli-Zelgli-OSA sind inhaltlich eng verwoben. Das Gesamtprojekt Tauschobjekte Tellli-Zelgli-OSA kann nur umgesetzt werden, wenn beide Vereinbarungen Zustandekommen. Wesentlicher Bestandteil dieser Vereinbarungen ist der Kauf der LIG 849, 850, 851 (Turnhalle, Hallenbad, Leichtathletikanlage, Bushäuschen) durch die Ortsbürgergemeinde Aarau und das anschliessende Einräumen eines Baurechts an diesen Liegenschaften an die Einwohnergemeinde Aarau. Für die Gebäude auf diesen Liegenschaften bezahlt die Einwohnergemeinde einen Kaufpreis von 19'915'700 Franken. Dieses Geschäft unterliegt dem obligatorischen Referendum. Weil dieses Geschäft wesentlicher Teil der sich gegenseitig bedingenden Vereinbarungen 1 und 2 ist, wird das Gesamtprojekt Tauschobjekte Tellli-Zelgli-OSA dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt. Im Falle einer Gutheissung wird der Beschluss des Einwohnerrates einer Volksabstimmung unterzogen.

Abtausch Areale Tellli – Zelgli – OSA	
– Information in Quartieren	April – August 2023
– Beschluss Vereinbarung OBGV/ER	13. / 20. Nov. 2023
– Volksabstimmung	9. Juni 2024

Antrag

Das Gesamtprojekt Tauschobjekte Tellli-Zelgli-OSA wird genehmigt und der Stadtrat zur allfälligen notwendigen Darlehensaufnahme ermächtigt.

Aktenauflage

Letter of Intent vom 14. Februar 2022 (Kanton – Stadt)

Letter of Intent vom 27. März 2023 (Einwohnergemeinde – Ortsbürgergemeinde)

- **Anhang 01**; Vorvertrag (Vereinbarung 1) betreffend Abtausch Sportanlage Tellli/Schulanlage Zelgli, Staat Aargau und Stadt Aarau, Stand 22. Januar 2023
 - Vereinbarung 1, Anhang 01; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-973
 - Vereinbarung 1, Anhang 02; Bericht betreffend Verkehrswertschätzungen Konsolidierung der Verkehrswertschätzungen
 - Vereinbarung 1, Anhang 03; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-2950
 - Vereinbarung 1, Anhang 04; Grundbuchauszug SDR-Baurecht-Aarau-4001-5316
 - Vereinbarung 1, Anhang 05; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-850
 - Vereinbarung 1, Anhang 06; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-851
 - Vereinbarung 1, Anhang 07; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-849
 - Vereinbarung 1, Anhang 08; Grundbuchauszug SDR-Baurecht-Aarau-4001-5254
 - Vereinbarung 1, Anhang 09; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-1403
 - Vereinbarung 1, Anhang 10; Situationsplan Baurecht Schulhaus Zelgli_20221026

- **Anhang 02;** Vorvertrag (Vereinbarung 2) betreffend Abtausch Sportanlage Telli/Schulanlage OSA Schachen Aarau, Einwohnergemeinde Aarau und Ortsbürgergemeinde Aarau, Stand 13. August 2023
 - Vereinbarung 2, Anhang 01; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-849
 - Vereinbarung 2, Anhang 02; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-850
 - Vereinbarung 2, Anhang 03; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-851
 - Vereinbarung 2, Anhang 04; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-195
 - Vereinbarung 2, Anhang 05; Grundbuchauszug LIG-Aarau-4001-3045
 - Vereinbarung 2, Anhang 06; Grundbuchauszug SDR-Baurecht-Aarau-4001-5257
 - Vereinbarung 2, Anhang 07; Situationsplan Baurecht mit verkleinerter Baurechtsfläche OSA Schachen