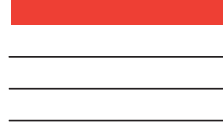


ORTSBÜRGER
GEMEINDE AARAU



EINLADUNG ZUR ORTSBÜRGERGEMEINDE- VERSAMMLUNG

**Montag, 13. November 2023,
19 Uhr**

**Kultur- und Kongresshaus,
Saal 1**





Traktanden

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 12. Juni 2023
2. Bürgeraufnahmegesuche
3. Budget 2024
4. Tauschobjekt Telli-Zelgli-OSA, Vereinbarung Ortsbürgergemeinde – Einwohnergemeinde und Kanton – Stadt
5. Baukredit für die Sanierung des Restaurants Wildpark Roggenhausen
6. Verschiedenes und Umfrage

Nach der Versammlung wird ein Apéro offeriert. Zudem erhalten alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer ein Exemplar der Aarauer Neujahrsblätter 2024.

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme an der Ortsbürgergemeindeversammlung.

Aarau, im September 2023

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

Besondere Hinweise

- **Das Zustellcouvert der Verhandlungsunterlagen gilt als Zutritts- und Stimmrechtsausweis.**
- Die Akten zu den einzelnen Gemeindeversammlungsgeschäften können beim Stadtbüro im städtischen Rathaus vom **26. Oktober bis 13. November 2023** während der üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag, 08.00–11.30 Uhr und 13.30–17.00 Uhr) eingesehen werden.
- Anträge müssen mündlich vorgebracht werden. Sie erleichtern die Versammlungsleitung, wenn Sie umfangreiche Begehren und Abänderungsanträge vor der Versammlung schriftlich dem Versammlungsleiter übergeben. Dies ist aber nicht zwingend.
- Die Abstimmungen werden offen durchgeführt, wenn nicht ein Viertel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Abstimmung verlangen.
- Ausstandsbestimmungen gemäss § 25 des Gemeindegesetzes: Hat bei einem Verhandlungsgegenstand ein Stimmberechtigter ein unmittelbares und persönliches Interesse, weil er für ihn direkte und genau bestimmte, insbesondere finanzielle Folgen bewirkt, so haben er und sein Ehegatte beziehungsweise eingetragener Partner, seine Eltern sowie seine Kinder mit ihren Ehegatten beziehungsweise eingetragenen Partnern vor der Abstimmung das Versammlungslokal zu verlassen. Für die Mitglieder der Verwaltung und die Direktoren von Gesellschaften mit juristischer Persönlichkeit sowie für Mitglieder von Personengesellschaften gilt die gleiche Ausstandspflicht, wenn ein Verhandlungsgegenstand die Interessen der von ihnen vertretenen Gesellschaft unmittelbar berührt.
- Positive und negative Beschlüsse der Ortsbürgergemeindeversammlung unterliegen dem fakultativen Referendum, wenn nicht mindestens 1/5 der Stimmberechtigten einem Antrag die Zustimmung erteilt oder diesen ablehnt. Das Referendum kann an der Versammlung selber nicht ergriffen werden. Die Urnenabstimmung kann innerhalb von 30 Tagen nach Publikation der Beschlüsse von 1/10 der Stimmberechtigten verlangt werden. Die Stadtkanzlei erteilt zum Verfahren die notwendigen Auskünfte. Dort können auch die erforderlichen Unterschriftenbögen bezogen werden. Nicht dem Referendum unterstellt sind die formellen Beschlüsse (z.B. Rückweisungsanträge) sowie die Bürgeraufnahmegesuche und die Wahlen.

Traktandum 1

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 12. Juni 2023

Das Protokoll der letzten Ortsbürgergemeindeversammlung kann auf der Homepage der Stadt Aarau (www.aarau.ch) unter Politik & Verwaltung / Ortsbürgergemeinde / Gemeindeversammlung heruntergeladen werden. Auf Wunsch wird es in Papierform zugestellt. Bestellung unter T 062 836 05 13 oder E kanzlei@aarau.ch.

Antrag

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 12. Juni 2023 wird genehmigt.

Traktandum 2

Bürgeraufnahme-gesuche

Die Ortsbürgergemeindeversammlung kann Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger auf Begehren entgeltlich oder unentgeltlich in das Ortsbürgerrecht aufnehmen (§ 6 des Gesetzes über das Ortsbürgerrecht). In das Ortsbürgerrecht können nur Personen aufgenommen werden, die bereits im Besitze des Einwohnerbürgerrechtes von Aarau sind und insgesamt seit mindestens zehn Jahren, davon die letzten drei Jahre ununterbrochen, in Aarau Wohnsitz haben.

Folgende Personen erfüllen die obgenannten Voraussetzungen und stellen gestützt auf das Reglement über das Ortsbürgerrecht von Aarau vom 2. Juni 2003 das Gesuch um Aufnahme in das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Aarau:

- 1 **Britschgi, Manuela**, geb. 1980, von Aarau AG und Sarnen OW, wohnhaft in 5000 Aarau, Frey-Herosé-Strasse 25. Unentgeltliche Aufnahme.
- 2 **Bruder, Michael**, geb. 1982, von Aarau AG und Teufenthal AG, wohnhaft in 5000 Aarau, Hammer 27. Gebühr 200 Franken.
- 3 **Gutiérrez Hoffmann, Lucienne Anita**, geb. 1964, mit **Hoffmann, Tahina** Eleonore, geb. 2006, von Aarau AG und Wohlen bei Bern BE, wohnhaft in 5000 Aarau, Sengelbachweg 2. Gebühr 200 Franken.
- 4 **Hirzel, Patrick** Pierre-Aloys, geb. 1978, von Aarau AG und Dietikon ZH, und **Zihlmann Hirzel geb. Zihlmann, Anita** Maria, geb. 1974, von Aarau AG, Sursee LU, Willisau LU und Dietikon ZH, mit **Hirzel, Zoé** Josefina, geb. 2007, und **Hirzel, Frédéric** Pierre, geb. 2011, von Aarau AG und Dietikon ZH, wohnhaft in 5000 Aarau, Ahornweg 16. Gebühr 140 Franken.
- 5 **Janutin, Natascha**, geb. 1984, von Aarau AG, Luzern LU und Surses GR, wohnhaft in 5000 Aarau, Pelzgasse 11. Gebühr 200 Franken.
- 6 **Kaufmann, Roman**, geb. 1977, von Aarau AG und Gränichen AG, wohnhaft in 5000 Aarau, Frey-Herosé-Strasse 25. Unentgeltliche Aufnahme.
- 7 **Lehner, Thomas**, geb. 1959, von Aarau AG und Gränichen AG, wohnhaft in 5000 Aarau, Lerchenweg 5. Unentgeltliche Aufnahme.
- 8 **Sach, Anke**, geb. 1964, von Aarau AG, wohnhaft in 5000 Aarau, Sonnmattweg 8e. Gebühr 200 Franken.
- 9 **Schenk, Markus**, geb. 1970, von Aarau AG und Uerkheim AG, wohnhaft in 5000 Aarau, Adelbändli 12. Gebühr 100 Franken.
- 10 **Staff geb. Theis, Marie-Josée**, geb. 1955, von Aarau AG und Suhr AG, wohnhaft in 5000 Aarau, Erlinsbacherstrasse 52. Gebühr 100 Franken.
- 11 **Waldmeier geb. Fäs, Elisabeth**, geb. 1962, von Aarau AG und Möhlin AG, wohnhaft in 5000 Aarau, Johann-Rudolf-Meyer-Weg 4. Unentgeltliche Aufnahme.
- 12 **Waldmeier, Thomas**, geb. 1988, von Aarau AG und Möhlin AG, wohnhaft in 5000 Aarau, Johann-Rudolf-Meyer-Weg 4. Unentgeltliche Aufnahme.

Antrag

Die unter Ziffer 1 bis 12 aufgeführten Einbürgerungsgesuche werden genehmigt.

Traktandum 3

Budget 2024

1. Einleitung

Im vorliegenden Budget 2024 werden im Zahlenteil die Summen der Dienststellen abgebildet. Detailinformationen zum Budget 2024 sowie entsprechende Budgetunterlagen können in der Aktenauflage eingesehen werden.

Ein Budgetauszug mit den Einzelkonten kann telefonisch oder per Mail beim Sekretariat der Ortsbürgergemeinde (T 062 836 05 79, E ortsbuergergemeinde@aarau.ch) bestellt werden.

Das vorliegende Budget wurde nach den Vorschriften von HRM2 (Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell 2) erstellt. Es wird in den tabellarischen Darstellungen dem Budget 2023 sowie der Rechnung 2022 gegenübergestellt.

2. Dreistufiger Erfolgsausweis

2.1 Dreistufiger Erfolgsausweis der Ortsbürgergemeinde

in Franken

ERFOLGSRECHNUNG		Budget 2024	Budget 2023	Rechnung 2022
Betrieblicher Aufwand				
30	Personalaufwand	-27'200	-38'000	-18'979.85
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-772'900	-634'600	-573'175.56
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-321'700	-298'100	-333'310.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-800'000	-800'000	-800'000.00
36	Transferaufwand (inkl. Lohnkosten/Sozialleistungen)	-2'024'700	-1'907'700	-1'682'356.50
37	Durchlaufende Beiträge	0	0	0.00
Total Betrieblicher Aufwand		-3'946'500	-3'678'400	-3'407'821.91
Betrieblicher Ertrag				
40	Fiskalertrag	0	0	0.00
41	Regalien und Konzessionen	0	0	0.00
42	Entgelte	149'500	154'800	115'703.86
43	Verschiedene Erträge	0	0	0.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0	0	0.00
46	Transferertrag	55'300	82'300	74'462.35
47	Durchlaufende Beiträge	0	0	0.00
Total Betrieblicher Ertrag		204'800	237'100	190'166.21
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		-3'741'700	-3'441'300	-3'217'655.70
34	Finanzaufwand	-1'076'700	-964'400	-837'747.88
44	Finanzertrag	5'319'100	4'926'000	23'594'705.97
Ergebnis aus Finanzierung		4'242'400	3'961'600	22'756'958.09
Operatives Ergebnis		500'700	520'300	19'539'302.39
38	Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0.00
Ausserordentliches Ergebnis		0	0	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung		500'700	520'300	19'539'302.39

(+ = Ertragsüberschuss / - = Aufwandüberschuss)

2.2 Kommentar zum Dreistufigen Erfolgsausweis der Ortsbürgergemeinde

Im Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit wird ein Verlust von 3,74 Mio. Franken budgetiert. Das Ergebnis aus dem Bereich «Finanzierung» sieht demgegenüber einen Gewinn von 4,24 Mio. Franken vor. Somit ergibt sich ein operatives Ergebnis von plus 500'700 Franken. Dies entspricht auch dem Gesamtergebnis. Im Vorjahresbudget belief sich das operative Ergebnis auf 520'300 Franken.

2.3 Kommentar zu einzelnen Kostenarten

In der **betrieblichen Tätigkeit** sind alle ordentlichen Aufwendungen und Erträge der Ortsbürgergemeinde verbucht, welche nicht dem Bereich «Finanzierung» zugeordnet werden.

Seit der Einführung des neuen ERP Abacus werden im vorliegenden Budget bei den vermieteten Immobilien die Heiz- und Betriebskosten sowie die Akontozahlungen der Mieter für die Heiz- und Betriebskosten in der Bilanz verbucht.

Die Lohnkosten inkl. Sozialleistungen des Verwaltungspersonals in der Höhe von 662'100 Franken, die Löhne der Projektleitung im Stadtbauamt in der Höhe von 122'400 Franken, die Verwaltungsentschädigung für die Dienstleistungen der Einwohnergemeinde und die Informatikkosten in der Höhe von 249'200 Franken sind die wesentlichen Aufwandpositionen im Transferaufwand (36). Die Lohnzahlungen erfolgen über die Einwohnergemeinde und werden periodisch der Ortsbürgergemeinde verrechnet, daher sind die Lohnkosten im Transferaufwand enthalten und nicht beim Personalaufwand. Im **Personalaufwand** (30) sind einzig Weiterbildungskosten und der übrige Personalaufwand (Personalausflug, Mitarbeiteressen, Sitzungsgelder Kommissionen etc.) verbucht. Für das Jahr 2024 ist eine Lohnerhöhung von maximal 3,0% vorgesehen.

Der **Sach- und übrige Betriebsaufwand** (31) beansprucht 19,6% (Vorjahr: 17,3%) des betrieblichen Aufwands und beinhaltet unter anderem Dienstleistungen und Honorare, den baulichen und betrieblichen Unterhalt der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens, Material- und Warenaufwand sowie nicht aktivierbare Anlagen wie Maschinen und Geräte.

Der Umsatz ist damit im Vergleich zum Vorjahr rund 138'300 Franken höher. Der wesentliche Grund dafür liegt bei ausserordentlichen Aufwendungen für die Sanierung von Strassenabschnitten im Schachen, ausserordentliche externe Begleitung bei Projekten, Rückkauf von Inventar und Anschaffung von Mobiliar für neue Mitarbeitende.

Die **Abschreibungen im Verwaltungsvermögen** (33) sind mit 321'700 Franken etwas höher als im Vorjahr (298'100). Im Verhältnis zum betrieblichen Aufwand sind es 8,2% des betrieblichen Aufwandes.

Die Einlagen in **Fonds und Spezialfinanzierungen** (35) betreffen die (alljährliche) Einlage von 600'000 Franken in den Erneuerungsfonds der Wohnzeile D, Telli und 200'000 Franken in den Erneuerungsfonds Aarenaustrasse 3–7. Sie sind nominal gleich hoch wie im Vorjahr, im Verhältnis zum betrieblichen Aufwand beanspruchen diese 20,3% (Vorjahr: 21,8%).

Der **Transferaufwand** (36) von 2'024'700 Franken (Vorjahr: 1'907'700) beträgt 51.3 % (Vorjahr: 51,9 %) des betrieblichen Aufwandes. Der Transferaufwand beinhaltet Zahlungen an Bund, Kanton oder andere Gemeinden bzw. Gemeindeverbände oder an Dritte sowie die Lohnkosten für das Verwaltungspersonal (inkl. Projektleitung Bauherr durch das Stadtbauamt), die Mitarbeitenden im Forum Schlossplatz und im Wildpark Roggenhausen, im Rebberg sowie die Haus- und Hüttenwarte. Die Beiträge an den Wildpark Roggenhausen und an das Forum Schlossplatz wurden nach 13 Jahren gleichbleibenden Beiträgen entsprechend der Lohnsteigerung in dieser Periode von 240'000 auf 270'000 Franken angehoben.

Der **Transferertrag** (46) beinhaltet die Entschädigungen und Beiträge von Bund, Kanton, anderen Gemeinden sowie von Dritten. Sie betragen 55'300 Franken resp. 27,0 % (Vorjahr: 34,7 %) des betrieblichen Ertrages. Die Differenz ist im Wesentlichen mit dem entfallenen Bauherrenvertretungsmandat des MEG Projektes Ersatz Heizung MEG an der Neuenburgerstrasse 7–12 zu begründen.

3. Begründungen

3.1 Stellenplan, Personalaufwand

Im Stellenplan ist das Verwaltungspersonal gemäss aktueller Organisationsstruktur für die Administration, Koordination und Führung sowie für die Bewirtschaftung und das Portfoliomanagement des Ortsbürgerguts, die Mitarbeitenden des Forums Schlossplatz und des Wildparks Roggenhausen, des Rebbergs und die Haus- und Hüttenwarte abgebildet.

Im Stellenplan ist das Pensum der Leiterin Portfoliomanagement ab 2024 von 80 % auf 100 % erhöht worden. Dafür entstehen für die Ortsbürgergemeinde jedoch keine Mehrkosten. Der Führungsaufwand des Leiters der Abteilung Ortsbürgergut und Mietliegenschaften für die Sektionen der Einwohnergemeinde ist höher als erwartet. Dieser Mehraufwand wird der Einwohnergemeinde verrechnet, womit die Stellenaufstockung der Leiterin Portfoliomanagement kompensiert werden kann.

Für die Bewirtschaftung der Liegenschaften an der Aarenastrasse 3–7 hat die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 12. Juni 2023 eine Stellenaufstockung von 34 % genehmigt.

3.2 Hinweise zu einzelnen Budgetpositionen

0110 Legislative

3130.73 Gemeindeversammlung

Der Aufwand für die Gemeindeversammlungen wurde das zweite Mal in Folge überschritten, weshalb der Betrag um 3'000 Franken erhöht wird.

0220 Allgemeine Dienste, übrige

3000.00 Löhne, Tag- und Sitzungsgelder

Die Sitzungsgelder der Ortsbürgerkommission und der Liegenschaftsstrategiekommission wurden wiederholt nicht ausgeschöpft, weshalb der Betrag tiefer angesetzt werden kann.

3100.00 Büromaterial

Das Budget wurde wiederholt nicht ausgeschöpft, weshalb das Budget reduziert werden kann.

3110.00 Anschaffung Büromobiliar

Für die neu bewilligte Stelle Bewirtschaftung der Liegenschaften im Baufeld 2 in der Aarenau und für die Projektstelle Erstvermietung Baufeld 6 muss zusätzliches Büromaterial angeschafft werden.

3130.00 Dienstleistungen Dritter

Die einmaligen Kosten für die Zentralisierung der Archive der Ortsbürger an der Heinerich Wirri-Strasse 3 sind entfallen. Die Honorare für die externe Projektleitung der verschiedenen Projekte an der Neuenburgerstrasse 7–12 fallen 2024 tiefer aus.

3132.01 Revision Gemeinderechnung

Die Leistungen von Gruber Partner haben sich verteuert.

3170.01 Ehrengaben, Repräsentationskosten

Die Generalversammlung des VSLI (Vereinigung staatlicher und kommunaler Leiter Liegenschaften) findet nach 15 Jahren wieder in Aarau statt. Die Austragungsorte unterstützen den zweitägigen Anlass in der Regel mit einem Betrag von 5'000 Franken, zum Beispiel für Raummieten, Apéro und Begleitanlässe.

3612.00 Löhne Verwaltungspersonal

Die Lohnsumme steigt um die vom Stadtrat beschlossenen Lohnerhöhung von maximal 3%. Über die effektive Erhöhung und die Aufteilung in generelle und individuelle Lohnerhöhung entscheidet der Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt.

Weiter steigt die Lohnsumme aufgrund der neu bewilligten Stelle für die Bewirtschaftung der Liegenschaften an der Aarenaustrasse 3–7 und strukturellen Lohnanpassungen.

3612.10 Verwaltungsentschädigung

Die Verwaltungsentschädigung wurde von der Einwohnergemeinde basierend auf der aktuellen Situation neu berechnet und steigt mitunter aufgrund der Personalaufstockung bei der Ortsbürgergemeinde leicht.

4612.03 Entschädigung Mandate übrige

Das Honorar der externen Projektleitung für die Sanierung der Wärmeerzeugung in der Liegenschaft Neuenburgerstrasse reduziert sich für die Abschlussarbeiten im 2024 um 25'000 Franken.

0290 Haus zum Schlossgarten

3130.70 Dienstleistungen Dritte

Diverse Abonnemente wurden bisher im Konto 3144.70 (Unterhalt Hochbauten) budgetiert. Damit alle Service- und Wartungsabonnemente im gleichen Konto geführt werden, wurden diese umgebucht.

3132.00 Honorar externe Berater

Für die bestehende 30-jährige Beleuchtung sind Ersatzteile und Leuchtmittel nicht mehr lieferbar. Für die Analyse und Planung der neuen Beleuchtung in dieser denkmalgeschützten Liegenschaft bedarf es externer Beratung durch einen Beleuchtungsplaner.

Die Gartenanlage ist zum Teil defekt und hat in einigen Bereichen Potenzial zur Auffrischung und Instandstellung. Der Handlungsbedarf ist durch einen Landschaftsarchitekten aufzuzeigen.

3144.70 Unterhalt Hochbauten

Im Aufzug muss ein Nottelefon eingebaut werden. Ohne Handy ist die Anforderung von Hilfe aus dem Aufzug ohne Nottelefon ausserhalb der Betriebszeiten des Forums nicht möglich.

Die aktuellen Funkmikrofone entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben. Die Frequenzen haben geändert, und jene der bestehenden Mikrofone sind nicht mehr zulässig, daher sind die Mikrofone zu ersetzen. Sie werden bei Vernissagen und Vorträgen in den Repräsentationsräumen eingesetzt. Das bestehende Mischpult ist alt und muss ebenso ersetzt werden.

Der Wasserwärmer muss ersetzt werden, da Unterhalt und Entkalkung nicht mehr möglich sind.

Die fünf Rollos in den Repräsentationsräumen im ersten Obergeschoss sind verfärbt, haben zum Teil Falten und müssen deshalb ersetzt werden.

Bei den fünf Kronleuchtern in den Repräsentationsräumen im 1. Obergeschoss, welche extra bei der Gesamtanierung 1993/1995 für die Räumlichkeiten designt und angefertigt wurden, müssen die heutigen Leuchtmittel durch LED-Leuchten ersetzt werden. Die aktuellen Leuchtmittel sind nicht mehr erhältlich. Durch den Einsatz von LED-Leuchtmitteln kann der Energieverbrauch der fünf Kronleuchter gesenkt werden. Gleichzeitig ist die gesamte Leuchtsteuerung im 1. Obergeschoss zu ersetzen.

0291 Roggenhausen

3109.00 Übriger Material-/Warenaufwand

Mit Beginn der Pacht im Jahr 2001 hatte die damals neue Pächterin Inventar des Pachtbetriebes von der Ortsbürgergemeinde zu übernehmen. Mit dem Ende der Pachtdauer ist das Inventar durch die Ortsbürgergemeinde zurückzukaufen. Der budgetierte Betrag von 30'000 Franken ist im Bereich der 2001 erfolgten Zahlung festgehalten. Das Inventar wird 2024 durch ein Fachbüro geschätzt.

3130.70 Dienstleistungen Dritter

Diverse Abonnemente wurden bisher im Konto 3144.70 (Unterhalt Hochbauten) budgetiert. Damit alle Service- und Wartungsabonnemente im gleichen Konto geführt werden, wurden diese umbucht.

3144.70 Unterhalt Hochbauten

Aufgrund der anstehenden Sanierung des Restaurants wurden die Beträge für den Unterhalt der Liegenschaft und des Inventars auf ein Minimum reduziert.

4470.70 Pacht- und Mietzinse

Die Einnahmen der Restaurantmiete wurden aufgrund der geplanten Schliessung Ende 3. Quartal anfangs 4. Quartal 2024 um 21'000 Franken gesenkt.

0292 Immobilien Wald

3144.70 Unterhalt Hochbauten

Bei den Immobilien im Wald sind diverse Unterhaltsarbeiten geplant. Beim Häxehüsli sind diverse Auffrischungen notwendig, wie beispielsweise die Entfernung von Moos auf dem Dach, eine Grundreinigung und das Ersetzen der vergilbten Beschriftungen.

Im Waldhaus Gönhard müssen der Geschirrspüler, die Kühlschränke sowie die defekten Deckenleuchten ersetzt werden.

Im Forstwerkhof Distelberg muss die Holzdecke und der Boden nach einem Wasserschaden durch Arbeiten auf dem Flachdach repariert werden. Die damals ausführende Firma der Arbeiten am Dach kann nicht mehr belangt werden.

0293 Immobilien Schachen

3140.70 Unterhalt an Grundstücken

An der Sportplatz- und Schwimmbadstrasse sind Unterhalts-, Anpassungs- und Instandstellungsarbeiten erforderlich.

Auf dem Areal L soll ein Wasseranschluss erstellt werden und der Schlammsammler durch einen Einlaufschacht ersetzt werden, damit das Abwasser von den Wohnwagen direkt in die Kanalisation fließen kann. Das Areal L kann so auch für Circus-Wohnwagen, u.a. um die Chrutwäje zu schützen, vermietet werden.

Die Einwohnergemeinde Aarau plant im 2024 die Sanierung der Wasserleitungen der Schwimmbadstrasse. Die Arbeiten werden ausgeführt, sofern das Baugesuch beim Kanton bewilligt und ein Projektleiter für die Arbeiten gefunden wird. Sollte dies 2024 nicht der Fall sein, würde die Verwaltung sich vorbehalten, die Arbeiten nicht auszuführen, sondern diese im 2025 wieder zu budgetieren, um Synergien mit dem Projekt der Einwohnergemeinde nutzen zu können.

3144.40 Unterhalt Hochbauten

Bei der Schachenscheune muss die Jauchegrube saniert werden.

4470.70 Pacht- und Mietzinse VV

Die Pacht- und Mietzinseinnahmen beim Schäferhundclub und bei den Pferdeboxen Schachenscheune erhöhen sich minimal infolge des gestiegenen Referenzzinssatzes.

4479.70 Übrige Liegenschaftserträge VV

Bei den vier Wohnmobilstandplätzen können neu Standgebühren erhoben werden. Es wird mit zusätzlichen Einnahmen von 8'000 Franken gerechnet.

3290 Kultur, Leistungen an die Öffentlichkeit

3000.00 Löhne, Tag- und Sitzungsgelder

Die Sitzungsgelder des Beirats Forum Schlossplatz wurden wiederholt nicht ausgeschöpft, weshalb der Budgetbetrag reduziert werden kann.

3102.00 Drucksachen, Publikationen

Die Herstellung der Aarauer Neujahrsblätter hat sich verteuert. Für die Bearbeitung von Fotos entstehen ebenfalls höhere Kosten.

3130.23 Bikesharing Aarau

Ab 2024 sollen im gesamten Stadtgebiet mehrere Bikesharing-Stationen, verteilt über das ganze Stadtgebiet, in Betrieb genommen werden. Als Pilot soll das Bikesharing-Netz über 5 Jahre (2024 bis 2028) aufgebaut und getestet werden. Der Aufbau und Betrieb soll, initiiert durch Einwohnergemeinde, gemeinsam mit Aarauer Arbeitgebern sowie Wohnbauträgern erfolgen. Die Ortsbürgergemeinde Aarau kann mit zwei Bikesharing-Stationen ihren Beitrag zum Projekt leisten, um allfällige Angebotslücken auf der ersten und letzten Meile zu schliessen.

3170.01 Ehrengaben, Repräsentationskosten

Da der Budgetbetrag wiederholt nicht ausgeschöpft wurde, kann dieser reduziert werden.

3612.00 Entschädigungen an Gemeinden

Diese Kostenpositionen entsprechen den Lohnkosten des Forums Schlossplatz und Wildpark Roggenhausen mit der Lohnsteigerung und den angepassten Pensen.

3632.02 Bachfischet

Der Beitrag an den Bachfischet muss erhöht werden, da die Verpflegung aufgrund der Mehrwegbecherpflicht und die Bereitstellung der Bachfischetruten teurer wurden.

3632.05 Kajak-Wasserung

Ein einmaliger Beitrag von 2'500 Franken wird für das Jubiläum der 25. Kajak-Wasserung mit separater Ausstellung von allen bisherigen Einladungskarten in der Galerie 6 Aarau budgetiert.

3632.06 OBG-Anlässe

Die Ortsbürgergemeinde Aarau möchte sich am 9. Nationalen Tag der Bürgergemeinden und Korporationen vom Samstag, 14. September 2024, ebenfalls der breiten Öffentlichkeit präsentieren.

3636.02 Beitrag Forum Schlossplatz

Der Stadtrat hat beschlossen, den Lohnkostenbeitrag an das Forum Schlossplatz (und Wildpark Roggenhausen) von jährlich 240'000 Franken auf 270'000 Franken zu erhöhen. Der Beitrag wurde damit entsprechend der Lohnsteigerung seit der letzten generellen Beitragsanpassung erhöht.

3636.06 Einmalige Beiträge und Leistungen

Aarau – Von der Urgeschichte bis zur «Stadtgründung» (Ausgangspunkt Oppidum Eppenberg): Die Geschichte zur Entstehung Aaraus ab der Bronzezeit Hungerberg/Hinterberg, über die Eisenzeit mit keltischer Befestigungsanlage (Oppidum) auf dem Buechholz, der Römerzeit am Fluss und Felssporn nahe der Aare im Spätmittelalter (heutiges Aarau) soll erarbeitet sowie mit Infotafeln in Aarau bzw. Stereobetrachtern auf dem Buechberg (Gemeinde Eppenberg) dargestellt werden.

Schlossmühle Aarau – Mühlengeschichten in Buchform: Seit einiger Zeit ist der Verein daran, die Geschichte der Mühle und des Müllerei-Gewerbes aufzuarbeiten. Das historische Mahlwerk stammt aus der ehemaligen Mühle Bözen, das 1976 wegen des Fricktaler Autobahnbaus abgebaut und in Aarau mit Unterstützung der Ortsbürger originalgetreu wiederaufgebaut wurde. Es handelt sich bei der geplanten Publikation um eine Geschichte, die zwei Orte im Aargau sowie die alte und die neue Nutzung miteinander verbindet.

3636.07 Verschiedene wiederkehrende kleine Beiträge

Aarau chli grünen – 12 Blumenschalen: Lernende aus Aarauer Floristik- und Gartenbaubetrieben erhalten die Möglichkeit, von der Aufgabe, Planung bis zur vollendeten Gestaltung in der Stadt Aarau an diversen Standorten, z.B. Eingang Rathaus, 12 Blumenschalen viermal im Jahr an diversen Standorten saisonal zu planen und zu gestalten. Im Fokus stehen Ideenförderung, Kreativität, Teamfähigkeit und praxisvertieftes Fachwissen. *Das Projekt wurde 2023 unter 3636.06 als einmaliges Projekt aufgenommen und soll ab 2024 jährlich ausgerichtet werden.*

4240.00 Benützungsgebühren / Dienstleistungen

Der Stadtrat hat beschlossen, den Lohnkostenbeitrag an den Wildpark Roggenhausen von jährlich 240'000 Franken auf 270'000 Franken zu erhöhen. Der Beitrag wurde damit entsprechend der Lohnsteigerung seit der letzten generellen Beitragsanpassung erhöht. Da der Lohnkostenbeitrag der Ortsbürgergemeinde tiefer als die Lohnkosten und Informatikkosten ist, wird in dieser Position nur der rückvergütete Betrag von 54'000 Franken des Vereins Wildpark Roggenhausen ausgewiesen.

9610 Zinsen

Die Fremdkapitalzinsen erhöhen sich von 25'000 auf 191'000 Franken aufgrund der fremdfinanzierten Investitionskosten im Bau Feld 6 in der Aarenau.

9630 Blumenhalde

3439.50 Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie Nebengebäude

An den beiden Nebengebäuden (ehem. Garage und Waschhaus) wurden 2016 verschiedene Sanierungsarbeiten (insbesondere Gebäudehülle) durchgeführt, um deren Sicherheit und den Fortbestand der Liegenschaften zu gewährleisten. Die Analyse der Gebäude im Rahmen der Erfassung der Liegenschaften für Stratus (PM-Tool) hat ergeben, dass bei diversen Gebäudeteilen (Fenster, Elektro, Sanitär-Leitungen, Innenwände, Flachdach etc.) in den nächsten Jahren Handlungsbedarf besteht. Um auf einer fundierten Grundlage eine Entscheidung für die weitere Nutzung und die notwendige Eingriffstiefe der Sanierungsarbeiten zu erhalten, soll eine detaillierte Zustandsanalyse erstellt werden. Weiter sind künftige Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude mittels Machbarkeitsstudie zu eruieren.

9632 Landjägerwachthaus

3430.40 Baulicher Unterhalt Gebäude

Eine Vertikalkrankse soll zur Beschattung des Vorbaus seitlich beim Ziegelrain angebracht werden. Zudem müssen die Spots und Leuchtmittel der bestehenden Beleuchtung im Rostigen Hund ersetzt werden, da diese nicht mehr bestellt werden können.

3612.00 Entschädigungen an Gemeinden

Die höheren Lohnkosten für die Hauswarte gemäss Lohn Tabelle Personalwesen und inklusive der vom Stadtrat beschlossenen Lohnerhöhung wurden entsprechend budgetiert.

4430.72 Mietzinse

Die Benützungsgebühren für den Rostigen Hund müssen aufgrund der Vermietungen, Stand Mai 2023, für 2024 tiefer budgetiert werden, als diese im Budget 2023 eingestellt waren. Die Vermietung soll mit geeigneten Massnahmen intensiviert werden.

9633 Neuenburgerstrasse 7-12

3430.40 Baulicher Unterhalt Gebäude

Die 18'800-Liter-Stahl-Container sind defekt und müssen in allen sechs Häusern ersetzt werden.

3439.73 Übriger Liegenschaftsaufwand

Die Kosten für die Heiz-/Nebenkosten zu Lasten Eigentümer aus Leerstände müssen budgetiert werden.

3439.91 MEG-Zahlungen

Basierend auf den Erfahrungen aus dem Budgetjahr 2022 können von den budgetierten MEG-Zahlungen voraussichtlich nur 50'000 Franken nicht an die Mieter weiterverrechnet werden und verbleiben bei der Ortsbürgergemeinde.

4430.72 Mietzinse

Aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes und der entsprechenden Mietzinsanpassung per 1. April 2024 steigt der Mietertrag um rund 100'000 Franken.

4439.00 Übriger Liegenschaftsertrag

Die Weiterverrechnungen werden nicht mehr als Aufwandsminderung im Konto 3430.40 «Baulicher Unterhalt Gebäude» verbucht, sondern im «Übrigen Liegenschaftsertrag».

9635 Aarenau, Schützenhaus

3430.00 Baulicher Unterhalt Gebäude

Nach fünf Betriebsjahren sind diverse Instandstellungen und Revisionsarbeiten erforderlich.

3430.70 Baulicher Unterhalt Grundstücke

Auf der Westseite bei den Fahrradständern muss ein Absperrpfosten gesetzt werden, damit dort keine Autos mehr parkiert werden können.

3431.70 Nicht baulicher Unterhalt

Beim Terrassenboden ist alle zwei Jahre eine Grundreinigung und das Ölen erforderlich, um den Wert und die Sicherheit bei Nässe zu gewährleisten.

3431.71 Unterhalt von Mobilien

Die Stoffe der Sonnenschirme müssen, da sie vermoost sind, gereinigt oder ersetzt werden. Es ist noch zu klären, ob ein neuer imprägnierter Stoff verwendet werden soll.

3431.72 Ehrenaussgaben, Repräsentationskosten

Das Schützenhaus wird 2024 100-jährig. Ein Beitrag für allfällige Feierlichkeiten wurde mit 5'000 Franken budgetiert.

4430.74 Umsatzmietzinse

Der Pächter geht davon aus, dass der Umsatz 2024 gesteigert werden kann. Der Pachtzins wurde gemäss Einschätzung der Verwaltung erhöht.

9636 Aarenaustrasse 3, 5 und 7 (Baufeld 2)

3430.70 Baulicher Unterhalt Grundstücke

Die Umgebung der ganzen Überbauung wird durch einen Gärtner gepflegt. Die Kosten werden zu 50% der Mieterschaft via Heiz-/Nebenkostenabrechnung weiterverrechnet und zu 50% von der Liegenschaftseigentümerin getragen. Zudem wird für die Entfernung des Berufskrautes 700 Franken budgetiert.

3431.70 Nicht baulicher Unterhalt

Diese Position fällt im Budget tiefer aus, da in der Vergangenheit weniger Kosten entstanden sind.

3439.72 Dienstleistungen Dritter

Die Kosten für die Hauswartung werden neu über die Bilanz verbucht, weshalb sich der Budgetbetrag auf 3'000 Franken reduziert.

4430.72 Mietzinse

Der Mietertrag steigt aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes und der entsprechenden Mietzinsanpassung per 1. April 2024 um rund 100'000 Franken.

9637 Aarenaustrasse 41, 43, 45, 47, 49 (Baufeld 6)

Der Bezug der Häuser 43–49 ist für Dezember 2024 geplant. Das Haus 41 soll im Frühling 2025 bezugsbereit sein. Deshalb wurden diverse Budgetpositionen eingestellt. Die detaillierte Budgetierung erfolgt auf das Budget 2025.

9638 Baurechtsareale, offenes Land

3439.50 Honorare ext. Berater, Gutachter

Für Beratungen und laufende Anpassungen der Baurechtsverträge fallen Anwalts- und Notariatskosten in der Höhe von 15'000 Franken an.

Des Weiteren entstehen Kosten in der Höhe von 30'000 Franken, die in Zusammenhang mit der Ausarbeitung und der Abänderung der Verträge zwischen der EWG und OBG bezüglich Landabtausch für das Oberstufenzentrum Telli stehen.

4430.71 Pachtzinse

Die Bündtenpachtzinse werden neu im Konto 9638.4430.75 verbucht.

4430.73 Baurechtszinse

Der Ertrag steigt erheblich aufgrund des laufenden Überprüfens vertraglich vorgesehener Baurechtszinsanpassungen sowie aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes.

9639 Liegenschaften Finanzvermögen, übrige

4430.71 Pachtzinse

Da in den Pandemie Jahren weniger Ertrag generiert werden konnte, wird damit gerechnet, dass ab 2024 seitens APG wieder mit höheren Erträgen gerechnet werden kann.

4439.02 Kiesverkäufe

Sämtliche Einwendungen gegen das Abbaugesuch wurden beseitigt. Der Spatenstich für den Kiesabbau auf der ortsbürgerlichen Parzelle 700 (in Staufen) erfolgte im Mai 2023. Somit kann für 2024 mit vollem Ertrag gerechnet werden.

9990 Abschluss

9000.00 Ertragsüberschuss

Nach Rückstellungen (Erneuerungsfonds Wohnzeile D, Neuenburgerstrasse 7–12) von 600'000 Franken sowie 200'000 Franken (Erneuerungsfonds Aarenaustrasse 3–7) und Abschreibungen von 321'700 Franken, weist das Budget 2024 einen Ertragsüberschuss von 500'700 Franken aus.

4. Investitionsbudget

Für die Darstellung der Investitionen im Verwaltungsvermögen dient das Investitionsbudget. Darin werden die Budgetkredite für Investitionen sowie sämtliche laufenden und an der Ortsbürgergemeindeversammlung neu beschlossenen Verpflichtungskredite erfasst (siehe Kapitel 8, Zusammenzug Investitionsbudget und Kapitel 9, Kreditkontrolle).

Finanzierungsausweis

in Franken

Investitionsrechnung	Budget 2024	Budget 2023	Rechnung 2022
Investitionsausgaben	650'000	414'000	422'869.55
50 Sachanlagen	650'000	414'000	422'869.55
Investitionseinnahmen	0	0	0
60 Übertrag von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0	0	1'781.00
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	0	0	0
Ergebnis Investitionsrechnung	-650'000	-414'000	-421'088.55
Selbstfinanzierung	1'650'500	1'649'600	20'672'612.39
Finanzierungsergebnis	1'000'500	1'235'600	20'251'523.84

5. Beiträge und Leistungen an die Öffentlichkeit (Kultur)

5.1 Alljährlich wiederkehrende Beiträge (Festvergaben)

in Franken

	Budget 2024	Budget 2023
Herausgabe Aarauer Neujahrsblätter	53'000	47'000
Sitzungsgeld Redaktionskommission	3'000	3'000
Wildpark Roggenhausen, Betriebsbeitrag	270'000	240'000
Forum Schlossplatz, Betriebsbeitrag	270'000	240'000
Sitzungsgeld Beirat	1'500	3'200
Bike-Sharing Aarau	30'000	–
Gemeinschaftszentrum Telli	26'000	26'000
Weihnachtsbäume an Altersheime und Schulen	3'500	3'500
Bachfischet	18'200	13'000
Maienzug	5'000	5'000
Gästeatelier Krone, Mietzins	14'400	14'400
KulturLegi Caritas	2'000	2'000
Beitrag an Stadteilverein Rohr	2'000	2'000
Binzenhof; Führung 3. Klasse mit Znüni	500	–
Ehrenaussagen, Repräsentationskosten	1'500	2'500
Ortsbürgeranlässe (Waldumgang/ Liegenschaftsrundgang)	10'000	10'000
9. Nationaler Tag der Bürgergemeinden und Kooperationen	20'000	–
Zusatzleistung Waldpflege	12'100	12'100
Erholungswald und Naturschutz	87'700	87'700
Öffentlichkeitsarbeit Wald	30'300	30'300
Kajakwasserung Landjägerwachthaus	7'500	5'000
Total 5.1	868'200	746'700

5.2 Kompetenzsumme Verwaltung/Stadtpräsident

in Franken

	Budget 2024	Budget 2023
Kompetenzsumme Verwaltung/Stadtpräsident	10'000	10'000
Total 5.2	10'000	10'000

5.3 Einmalige Gesuche resp. Beiträge

in Franken

	Budget 2024	Budget 2023
Planung verschiedener Massnahmen Unicef Aktionsplan «Kinderfreundliche Stadt Aarau 2021–24»	–	2'500
Digitaler Kunstführer (Kunstdenkmäler der Schweiz) App «SwissArtToGo»	–	30'000
Erlebnisparcours (Unicef Aktionsplan Nr. 29); Gesuch Quartierverein Zelgli / Elternverein Aarau	–	8'000
Aarau – Urgeschichte bis «Stadtgründung» (Oppidum)	30'000	–
Schlossmühle – Mühlengeschichten (Buch)	5'000	–
aarau chli grünen: Floristik- und Gartenbau-Lernende gestalten und betreuen 12 Pflanzenschalen in der Stadt Aarau	5'800	5'800
Total 5.3	40'800	46'300

5.4 Gesamtaufwand

in Franken

	Budget 2024	Budget 2023
Total (5.1 + 5.2 + 5.3)	919'000	803'000

5.5 Weitere Leistungen an die Öffentlichkeit

Zu den oben aufgelisteten Beiträgen an die Öffentlichkeit, erbringen die Ortsbürger weitere Leistungen an die Öffentlichkeit. Es sind dies unter anderem die Vergabe von unentgeltlichen Baurechten an die Einwohnergemeinde, kostenloses Überlassen der Liegenschaften an den Wildpark Roggenhausen und das Forum Schlossplatz, Vermietung von Bündten und Waldhäuser unter den Selbstkosten, unentgeltliche Nutzung des Schwimmbadparkplatzes etc.

Antrag

Das Budget 2024 der Ortsbürgergemeinde Aarau wird genehmigt.

Anhänge:

1. Zusammenzug der Erfolgsrechnung
2. Artengliederung der Erfolgsrechnung
3. Zusammenzug Investitionsbudget
4. Kreditkontrolle
5. Finanzplan

Anhang 1

Zusammenzug der Erfolgsrechnung

in Franken

		Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	FUNKTIONALE GLIEDERUNG	5'523'900	5'523'900	5'163'100	5'163'100	23'784'872.18	23'784'872.18
00	ALLGEMEINE VERWALTUNG	2'118'200	496'500	1'964'900	526'400	1'764'317.66	505'430.80
0110	Legislative	43'500		40'800		42'259.85	
0220	Allgemeine Dienste, übrige	1'204'700	56'000	1'163'900	80'000	1'066'335.90	78'698.45
0290	Haus zum Schlossgarten	301'200	44'900	270'000	43'700	253'785.50	43'510.00
0291	Roggenhausen	211'100	158'800	215'700	174'500	128'755.46	138'897.60
0292	Immobilien Wald	244'000	144'200	233'300	144'200	213'990.05	142'360.60
0293	Immobilien Schachen	111'600	92'600	39'100	84'000	59'174.35	101'964.15
0299	Verwaltungsliegenschaften, übriges	2'100		2'100		16.55	
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	958'200	56'000	843'200	63'800	792'776.05	28'491.06
3290	Kultur, übriges	958'200	56'000	843'200	63'800	792'776.05	28'491.06
8	VOLKSWIRTSCHAFT	28'100		31'200		28'100.00	
8200	Forstwirtschaft	28'100		31'200		28'100.00	
9	FINANZEN UND STEUERN	2'419'400	4'971'400	2'323'800	4'572'900	21'199'678.47	23'250'950.32
9610	Zinsen	191'100		25'000			
9630	Blumenhalde	70'700	205'300	91'400	205'300	32'396.60	206'080.00
9631	Pachtgut Binzenhof	32'900	49'100	73'500	49'100	26'095.20	51'223.00
9632	Landjägerwachthaus	45'800	55'600	45'700	60'400	26'571.90	54'521.35
9633	Neuenburgerstrasse 7 - 12	1'085'200	1'962'000	1'115'500	1'834'000	1'209'938.15	1'883'156.71
9634	Scheibenschachen, Aarenau	5'200		5'000			1'689.25
9635	Aarenau Schützenhaus	60'400	64'000	30'200	48'000	20'808.95	48'897.45
9636	Aarenaustrasse 3, 5 und 7	278'000	759'000	305'700	704'000	265'488.90	728'717.65
9637	Aarenaustrasse 41 – 49	8'600	26'300				
9638	Baurechtsareale, offenes Land	70'000	1'359'000	42'000	1'204'000	28'827.40	1'278'648.25
9639	Liegenschaften Finanzvermögen, übrige	70'800	491'100	69'500	468'100	50'248.98	18'998'016.66
9990	Abschluss	500'700		520'300		19'539'302.39	

Anhang 2

Artengliederung der Erfolgsrechnung

in Franken

		Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	Erfolgsrechnung	5'523'900	5'523'900	5'163'100	5'163'100	23'784'872.18	23'784'872.18
3	AUFWAND	5'023'200		4'642'800		4'245'569.79	
30	Personalaufwand	27'200		38'000		18'979.85	
300	Behörden und Kommissionen	10'500		13'000		5'757.60	
3000	Löhne, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	10'500		13'000		5'757.60	
309	Übriger Personalaufwand	16'700		25'000		13'222.25	
3090	Aus- und Weiterbildung des Personals	10'000		13'200		8'980.15	
3099	Übriger Personalaufwand	6'700		11'800		4'242.10	
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	772'900		634'600		573'175.56	
310	Material- und Warenaufwand	106'200		72'000		61'694.00	
3100	Büromaterial	2'000		3'000		1'100.35	
3101	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	7'200		7'000		5'540.75	
3102	Drucksachen, Publikationen	66'500		61'500		54'995.50	
3103	Fachliteratur, Zeitschriften	500		500		57.40	
3109	Übriger Material- und Warenaufwand	30'000					
311	Nicht aktivierbare Anlagen	29'000		9'000			
3110	Büromöbel und -geräte, Schulmobiliar	22'000		2'000			
3111	Maschinen, Geräte und Fahrzeuge	7'000		7'000			
312	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	52'000		57'000		29'266.75	
3120	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	52'000		57'000		29'266.75	
313	Dienstleistungen und Honorare	259'800		206'400		286'016.30	
3130	Dienstleistungen Dritter	180'500		165'300		217'910.70	
3132	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten etc.	59'800		23'500		55'119.40	
3134	Sachversicherungsprämien	18'500		16'600		12'969.65	
3137	Steuern und Abgaben	1'000		1'000		16.55	
314	Baulicher u. betrieblicher Unterhalt	310'500		276'900		188'504.46	
3140	Unterhalt Grundstücke	111'700		82'400		41'874.06	
3143	Unterhalt Tiefbauten	3'800		15'800		502.35	
3144	Unterhalt Hochbauten	195'000		178'700		146'128.05	
317	Spesenentschädigungen	15'400		13'300		4'197.30	
3170	Reisekosten und Spesen	15'400		13'300		4'197.30	
318	Wertberichtigungen auf Forderungen					3'496.75	
3181	Tatsächliche Forderungsverluste					3'496.75	
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	321'700		298'100		333'310.00	
330	Abschreibungen Sachanlagen VV	321'700		298'100		333'310.00	
3300	Planm. Abschreibungen Sachanlagen	321'700		298'100		333'310.00	
34	Finanzaufwand	1'076'700		964'400		837'747.88	
340	Zinsaufwand	191'100		25'000			
3401	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	191'100		25'000			
343	Liegenschaftenaufwand Finanzvermögen	885'600		939'400		837'747.88	
3430	Baulicher Unterhalt Liegenschaften FV	586'000		652'100		589'246.95	
3431	Nicht baul. Unterhalt Liegenschaften FV	37'900		23'000		11'449.15	
3439	Übriger Liegenschaftsaufwand FV	261'700		264'300		237'051.78	

in Franken

		Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
35	Einlagen Fonds u. Spezialfinanzierungen	800'000		800'000		800'000.00	
351	Einlagen in Fonds u. Spez.fin. im EK	800'000		800'000		800'000.00	
3511	Einlagen in Fonds des EK	800'000		800'000		800'000.00	
36	Transferaufwand	2'024'700		1'907'700		1'682'356.50	
361	Entschädigungen an öff. Gemeinwesen	1'671'500		1'574'300		1'390'467.55	
3612	Entsch.an Gemeinden und Gemeindeverbände	1'671'500		1'574'300		1'390'467.55	
363	Beiträge an öff. Gemeinwesen und Dritte	325'100		302'200		291'888.95	
3632	Beiträge an Gemeinden und Gde.verbände	194'300		166'600		161'015.95	
3634	Beiträge an öffentliche Unternehmungen	26'000		26'000		26'000.00	
3636	Beiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck	104'800		109'600		104'873.00	
366	Abschreibungen Investitionsbeiträge	28'100		31'200			
3660	Planm. Abschreibungen Investitions-beitr.	28'100		31'200			
4	Ertrag		5'523'900		5'163'100		23'784'872.18
42	Entgelte		149'500		154'800		115'703.86
424	Benützungsgebühren u. Dienstleistungen		135'200		143'000		100'065.90
4240	Benützungsgebühren und Dienstleistungen		135'200		143'000		100'065.90
425	Erlös aus Verkäufen		2'000		2'000		1'359.36
4250	Verkäufe		2'000		2'000		1'359.36
426	Rückererstattungen		12'300		9'800		14'278.60
4260	Rückerstattungen Dritter		12'300		9'800		14'278.60
44	Finanzertrag		5'319'100		4'926'000		23'594'705.97
441	Realisierte Gewinne FV						1'415.10
4411	Gewinn aus Verkäufen von Sachanlagen FV						1'415.10
443	Liegenschaftenertrag FV		4'963'600		4'567'900		4'327'131.92
4430	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften FV		4'477'400		4'133'900		4'231'740.05
4439	Übriger Liegenschaftsertrag FV		486'200		434'000		95'391.87
444	Wertberichtigungen Anlagen FV						18'917'259.30
4443	Marktwertanpassungen Liegenschaften						18'917'259.30
447	Liegenschaftenertrag VV		355'500		358'100		348'899.65
4470	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften VV		345'500		356'100		328'490.65
4479	Übrige Erträge Liegenschaften VV		10'000		2'000		20'409.00
46	Transferertrag		55'300		82'300		74'462.35
461	Entschädigungen von öff. Gemeinwesen		55'300		82'300		74'462.35
4612	Entschädigungen von Gemeinden und Gde.verb.		55'300		82'300		74'462.35
9	Abschluss	500'700		520'300		19'539'302.39	
90	Abschlusskonten	500'700		520'300		19'539'302.39	
900	Abschluss allgemeiner Haushalt	500'700		520'300		19'539'302.39	
9000	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	500'700		520'300		19'539'302.39	

Anhang 3

Zusammenzug Investitionsbudget

in Franken

		Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	FUNKTIONALE GLIEDERUNG	650'000	650'000	414'000	414'000	424'650.55	424'650.55
00	ALLGEMEINE VERWALTUNG Nettoergebnis	650'000	650'000	414'000	414'000	130'013.85	130'013.85
02	Allgemeine Dienste Nettoergebnis	650'000	650'000	414'000	414'000	130'013.85	130'013.85
029	Verwaltungsliegenschaften, übriges	650'000		414'000		130'013.85	
0291	Roggenhausen	50'000		290'000		22'190.25	
5040.01	Roggenhausen; Gesamtsanierung Projektierung	50'000		290'000		22'190.25	
0292	Immobilien Wald			124'000		107'823.60	
5040.01	Forstwerkhof; Ersatz Wärmegewinnung			124'000		107'823.60	
0299	Verwaltungsliegenschaften, übriges	600'000					
5030.01	Sanierung Infrastruktur Schaustellerplatz Schachen	600'000					
8	VOLKSWIRTSCHAFT					292'855.70	
	Nettoergebnis						292'855.70
82	Forstwirtschaft Nettoergebnis					292'855.70	292'855.70
820	Forstwirtschaft					292'855.70	
8200	Forstwirtschaft					292'855.70	
5040.01	Investitionsbeitrag Ersatzbeschaffung Kranrückeschlepper					292'855.70	
9	Abschluss		650'000		414'000	1'781.00	424'650.55
	Nettoergebnis	650'000		414'000		422'869.55	
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis					1'781.00	1'781.00
963	Liegenschaften des Finanzvermögens						1'781.00
9639	Liegenschaften Finanzvermögen, übrige						1'781.00
6000.01	Landumteilung wegen MWA-Verfügung						1'325.00
6050.01	Waldabtretung Parz. 893 Schönenwerd						456.00
99	Abschluss Nettoergebnis	650'000	650'000	414'000	414'000	1'781.00 421'088.55	422'869.55
999	Abschluss		650'000		414'000	1'781.00	422'869.55
9990	Abschluss		650'000		414'000	1'781.00	422'869.55
5900.00	Passivierte Einnahmen allg. Haushalt					1'781.00	
6900.00	Aktiviert Ausgaben allg. Haushalt		650'000		414'000		422'869.55

Kreditkontrolle

in Franken						
Budget 2024	Kreditbetrag	Kumulierte Ausgaben bis 31.12.2023	Kumulierte Einnahmen bis 31.12.2023	Budget 2024		Verfügbarer Restkredit
				Ausgaben	Einnahmen	
0	Allgemeine Verwaltung					
0291.5040.01	Roggenhausen; Gesamtsanierung, Projektierung GV 02.12.2019; Fr. 375'000.-	375'000		50'000		
0292.5040.01	Forstwerkhof; Ersatz Wärmegewinnung GV 13.06.2022; Fr. 124'000.-	124'000		0		
0293.5030.01	Sanierung Infrastruktur Schautellerplatz Schachen GV 12.06.2023; Fr. 1'000'000.-	400'000		600'000		
Verpflichtungskredite des Finanzvermögens						
10800.xx	Beitrag an Fussballstadion Torfeld-Süd GV 09.06.2008; Fr. 6'000'000.-	6'000'000				6'000'000
10870.14	Aarenau, Baufeld 6; Erstellung MFH; Projektierung GV 03.06.2019; Fr. 1'200'000.-	1'200'000				
10870.15	Aarenau, Baufeld 6; Erstellung MFH; Baukredit GV 14.06.2021; Fr. 18'950'000.-	7'000'000		9'800'000		2'150'000
10870.33	Neuenburgerstrasse 7-12, Sanierung Einstellhalle GV 14.06.2021; Fr. 980'000.-	980'000				
10870.xx	Neuenburgerstrasse 7-12, MEG; Heizungsersatz GV 13.06.2022; Fr. 750'000.-	750'000				
10870.xx	Neuenburgerstrasse 7-12, Projektierung Teilsanierung (Lift, Brandschutz, Erdbbensicherheit und Fensterersatz) GV 14.11.2022; Fr. 660'000.-	460'000		200'000		
10870.41	Blumenhalde; Sanierung Fenster + Jalousieläden GV 16.11.2020; Fr. 380'000.-	380'000				
10870.xx	Pachtgut Binzenhof; div. Sanierungsarbeiten GV 14.11.2022; Fr. 210'000.-	210'000				
TOTAL		11'829'000	0	10'650'000	0	8'150'000

Anhang 5

Finanzplan

Der Finanzplan 2025 – 2030 basiert auf der Prognose für das Jahr 2024 und dem Ergebnis des Budgets 2024. Der Plan startet im Rechnungsjahr 2024 mit dem budgetierten Ertragsüberschuss von 500'700 Franken und rechnet in den weiteren Planjahren mit durchschnittlichen Ertragsüberschüssen von 0,3 Mio. Franken. Daraus ergibt sich ein mutmasslicher Selbstfinanzierungsfehlbetrag von rund 9,0 Mio. Franken.

Von den geplanten Nettoinvestitionen von rund 81 Mio. Franken sind bis heute rund 30,6 Mio. bewilligt. Bei den noch nicht bewilligten Projekten von 50,4 Mio. Franken sind Verschiebungen wahrscheinlich. Würden alle Investitionen so realisiert, verbleibt nach Abzug der Selbstfinanzierung ein Finanzierungsfehlbetrag von rund 63,9 Mio. Franken, welcher mit Fremdkapital finanziert werden müsste.

ERFOLGSRECHNUNG		Totalbetrag	Code	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030ff
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung				-500'700	-1'079'100	-728'100	-686'100	-637'100	130'900	103'900
SELBSTFINANZIERUNG				-1'650'500	-2'439'600	-2'288'600	-2'360'900	-2'311'900	-1'543'900	-1'456'700
INVESTITIONEN UND DESINVESTITIONEN										
Verpflichtungskredite VV										
0291.	Roggenhausen; Gesamtsanierung Projektierung; GV 02.12.2019	375'000		50'000						
0292.	FWD Distelberg, Ersatz Heizung, GV 13.06.2022	124'000								
0293.	Schachen, Sanierung Infrastrukturen Strom, GV 12.06.2023	1'000'000		600'000						
Projekte Verwaltungsvermögen (geplant)										
0291.	Roggenhausen; Gesamtsanierung Baukredit	5'500'000		650'000	4'450'000	400'000	5'100'000			
???	Telli, Kauf LIG Aarau 850 und 851	5'100'000								
Projekte Finanzvermögen (bewilligt)										
10870.33	Neuenburgerstr. 7-12; San. AEH, Betonsan., E-Mob. GV 14.6.21	980'000	AiB							
10870.xx	Neuenburgerstr. 7-12; MEC, Heizungsersatz GV 13.6.22	750'000	AiB							
10870.xx	Neuenburgerstr. 7-12; Projektierung Teilsanierung (Lift, Brandschutz, Erdbebensicherheit und Fenstersatz), GV 14.11.22	660'000	AiB	200'000						
10800.xx	Fussballstadion Torfeld-Süd, Beitrag OBG; GV 02.12.19	6'000'000	GFV					6'000'000		
10870.51	Pachtgut Binzenhof, Sanierung; GV 14.11.22	210'000	LVF							
Aarenau, Scheibenschachen										
Phase 3	Baufeld 5 (standby) 7639 m²									
10870.14	(Szenario 1b) Baufeld 6 (Projektierung) GV 03.06.2019	1'200'000	AiB							
10870.15	Baufeld 6 (Reinvestition) GV 14.06.2021	18'950'000	AiB	9'800'000	2'150'000					
	Baufeld 7 (standby) 6045 m²									
Projekte Finanzvermögen (geplant)										
	Neuenburgerstr. 7-12; Liftersatz/Brandschutzmassn. Erdbebensicherheit	3'600'000	LVF		1'800'000	1'800'000				10'000'000
	Neuenburgerstr. 7-12; Fenstersanierung	5'000'000	LVF		2'500'000	2'500'000				1'400'000
	Neuenburgerstr. 7-12; Küchen, Nasszellen	10'000'000	LVF							
	Neuenburgerstr. 7-12; Wasserleitungen	1'400'000	LVF							
	Hinterfeld, Studienauftrag, Landumlegung	100'000	GFV				50'000	50'000		800'000
	Hinterfeld: Erschliessung	800'000	GFV							
	Brügglifeld / Torfeld-Süd									
	- Brügglifeld; Studienauftrag und Strategiefindung	125'000	GFV		125'000					
	- Wohnturm Torfeld-Süd (mögliche Beteiligung OBG)	40'000'000	GFV					40'000'000		
	- Brügglifeld; Rückbau	1'700'000	GFV							1'700'000
	- Brügglifeld: Erschliessung, Parzellierung	650'000	GFV							650'000
	- Brügglifeld: Gebietsentwicklung, Vermarktung	250'000	GFV							250'000
	- Brügglifeld: Verkauf (ca. 20'000 m²)	-12'000'000	GFV							-12'000'000
	Adelbändli; Verkauf		GFV							
Total Nettoinvestitionen				11'300'000	11'025'000	4'700'000	5'150'000	46'050'000		2'800'000
Selbstfinanzierung (inkl. Fondseinlagen)				-1'650'500	-2'439'600	-2'288'600	-2'360'900	-2'311'900	-1'543'900	-1'456'700
Finanzierungsfehlbetrag oder Finanzierungsüberschuss (-)				9'649'500	8'585'400	2'411'400	2'789'100	43'738'100	-1'543'900	1'343'300

BILANZ		Code	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030ff
Entwicklung der Verschuldung									
Saldo langfristige Schulden und Kontokorrent Einwohnergemeinde (- = Guthaben)			4'712'958	14'362'458	22'947'858	25'359'258	28'148'358	71'886'458	70'342'558
Finanzierungsfehlbetrag oder Finanzierungsüberschuss (-)			9'649'500	8'585'400	2'411'400	2'789'100	43'738'100	-1'543'900	1'343'300
Saldo langfristige Schulden/Guthaben + KK Einwohnergemeinde Ende Jahr			14'362'458	22'947'858	25'359'258	28'148'358	71'886'458	70'342'558	71'685'858
Entwicklung des Finanzvermögens (Aktiven)									
Grundstücke FV		CFV	22'645'930	22'770'930	22'770'930	22'820'930	68'870'930	68'870'930	68'870'930
Baurechtsparzellen FV		BRFV	71'310'022	71'310'022	71'310'022	71'310'022	71'310'022	71'310'022	71'310'022
Gebäude FV		LFV	60'303'568	64'603'568	68'903'568	68'903'568	68'903'568	68'903'568	68'903'568
Anlagen im Bau FV		AiB	19'491'405	21'641'405	21'641'405	21'641'405	21'641'405	21'641'405	21'641'405
Total Sachanlagen Finanzvermögen			1'737'509'925	180'325'925	184'625'925	184'675'925	230'725'925	230'725'925	230'725'925
Entwicklung der Fonds									
Adelbändli 4			-331'604	-331'604	-331'604	-331'604	-331'604	-331'604	-331'604
Wohnzeile D			-11'021'832	-11'621'832	-8'121'832	-4'621'832	-5'421'832	-6'221'832	-7'021'832
Einlage			-600'000	-800'000	-800'000	-800'000	-800'000	-800'000	-800'000
Entnahme				4'300'000	4'300'000				
Aarenau (BF 2)			-600'000	-800'000	-1'000'000	-1'200'000	-1'400'000	-1'600'000	-1'800'000
Einlage			-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000
Aarenau (BF 6)									
Saldo anfangs Jahr									
Einlage					-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000
Total der Fonds Ende Jahr			-12'753'436	-9'453'436	-6'353'436	-7'553'436	-8'753'436	-9'953'436	-11'153'436

Codes: CFV = Grundstücke Finanzvermögen, AiB = Anlagen im Bau, LFV = Gebäude Finanzvermögen, BRFV = Baurechtsparzellen Finanzvermögen

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)

Eigentumsverhältnis IST	Eigentumsverhältnis SOLL
Grundstücksinformation Parz. Nr. 1403 Fläche: 16581 m2 Einwohnergemeinde Aarau Grundstücksinformation Parz. Nr. 973 Fläche: 10580 m2 Einwohnergemeinde Aarau Grundstücksinformation Parz. Nr. 2950 Fläche: 6706 m2 Einwohnergemeinde Aarau Baurecht (Ablauf per 31.12.2064)	Abgabe im Baurecht 16581 m2 Abgabe (Tausch) 10580 m2 Abgabe (Tausch) 6706 m2
- Auf den Parzellen Nr. 2950 und Nr. 973 im Eigentum der Einwohnergemeinde, bestehen Baurechtsverträge mit dem Kanton, genutzt für die Neue Kantonsschule Aarau (NKSA). - Der Baurechtszins bleibt bis zum Übergang von Nutzen und Schaden zu den bestehenden Konditionen geschuldet und wird danach hinfällig.	- Die Parzelle Nr. 2950 und die Parzelle Nr. 973 gehen ins Eigentum des Kantons über. Bestehende Baurechtsverhältnisse werden aufgelöst. - Die Parzelle Nr. 1403, für den Teil des Bezirksschulhauses, wird dem Kanton im Baurecht abgegeben.

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
Grundstücksinformation Parzelle 850 Fläche: 3526 m² Staat Aargau Grundstücksinformation Parzelle 851 Fläche: 4196 m² Staat Aargau Grundstücksinformation Parzelle 849 Fläche: 23400 m² Ortsbürgergemeinde Aarau	Tauschobjekt Sportanlage Telli 3'520 m² + 4'200 m² + 7'720 m² + 23'400 m² = 31'120 m² Übertragung Eigentum Rückgabe Baurecht an OBG
- 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.	- 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
	Tauschobjekt Sportanlage Telli 3'520 m² + 4'200 m² + 23'400 m² = 31'120 m² Übergabe im Baurecht an EWG 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
	
– 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.	– 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 Tellli

- 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 SchätzerTEAM 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 Pachteinnahmen 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 Telli-Zelgli-OSA sind inhaltlich eng verwoben. Das Gesamtprojekt Tauschobjekte Telli-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 Telli-Zelgli-OSA dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt. Im Falle einer Gutheissung wird der Beschluss des Einwohnerrates einer Volksabstimmung unterzogen.

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

Antrag

Das Gesamtprojekt Tauschobjekte Telli-Zelgli-OSA wird genehmigt und der Stadtrat zur allfällig 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 Telli/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

Traktandum 5

Baukredit für die Sanierung des Restaurants Wildpark Roggenhausen

1. Einleitung

Der letzte grosse Umbau des Restaurantgebäudes im Wildpark Roggenhausen fand 1978 statt. Zwischenzeitlich wurden immer wieder kleinere bauliche Massnahmen umgesetzt. Die Situation für den unternehmerisch zu führenden Restaurantbetrieb hat sich seither deutlich verändert. Der Gastronomiebereich ist grösstenteils aus dem Jahr 1978 und entspricht nicht mehr den heutigen Abläufen und Standards. Neben den betrieblichen Einrichtungen ist auch das Gebäude in die Jahre gekommen und viele Gebäudeteile haben ihre durchschnittliche Lebensdauer erreicht oder überschritten (Fenster, Werkleitungen etc.).



An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 20. November 2017 wurde ein Verpflichtungskredit von 94'000 Franken für eine Machbarkeitsstudie genehmigt. Diese beinhaltet eine Zustandsaufnahme für das Gebäude und eine Machbarkeitsstudie, die aufzeigt, welche Instandstellungsarbeiten in den nächsten Jahren am Gebäude fällig werden und wie der Restaurantbetrieb baulich optimiert werden kann. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde auch untersucht, wie ein zeitgemässes und zukunftsfähiges Gastrokonzept für das Restaurant Roggenhausen umgesetzt werden kann.

Mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde das Architekturbüro Andreas Marti und Partner Architekten AG, Aarau, mit den entsprechenden Fachplanenden beauftragt. Das Gastrokonzept wurde von dem erfahrenen Gastrokonzept-Entwickler Büro Volkart und Richard AG, Solothurn, erarbeitet. Begleitet wurde die Machbarkeitsstudie von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung, der Ortsbürgerkommissionen, des Wildparks Roggenhausen und des Restaurants.

Die Machbarkeitsstudie wurde der Ortsbürgergemeindeversammlung am 3. Juni 2019 vorgelegt und darauf basierend für die Projektierung einer Sanierung des Restaurants im Wildpark Roggenhausen ein Kredit von 374'000 Franken gutgeheissen. Die Planungshonorare für die Projektierung basierten auf einer Grobkostenschätzung für die Baukosten von rund 4,5 Mio. Franken (inkl. MWST).

Die Projektierung umfasst jeweils die Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligung. Die Projektierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

in Franken

RESTAURANT	
▪ Vorbereitungskosten (Untersuchungen u. dgl.)	11'000
▪ Architekturleistungen inkl. Nebenkosten (Plankopien, Druckarbeiten etc.)	174'400
▪ Fachplanerleistungen	111'000
Total exkl. MWST	297'000
▪ MWST 7,7 %	23'000
Total Projektierungskosten Restaurant	320'000

WIRTEWOHNUNG	
▪ Vorbereitungskosten (Untersuchungen u. dgl.)	1'800
▪ Architekturleistungen inkl. Nebenkosten (Plankopien, Druckarbeiten etc.)	41'900
▪ Fachplanerleistungen	6'500
Total exkl. MWST	50'200
▪ MWST 7,7 %	3'800
Total Projektierungskosten Wohnung	54'000

Nach einer Zwischenphase mit den Veränderungen in der Verwaltung (neue Abteilungsleitung Ortsbürgergut, Schaffung Portfoliomanagement Ortsbürgergut sowie Übertragung der Projektleitung Bauherrschaft an die Sektion Hochbau des Stadtbauamtes) wurden die Planungsleistungen für die Architektur in einem offenen Verfahren am 12. Mai 2022 gemäss IVöB ausgeschrieben. Das vorteilhafteste Angebot der Buser und Partner AG, Aarau bekam am 19. September 2022 den Zuschlag. Im Anschluss wurden die Fachplanungsleistungen vergeben.

Das Vorprojekt mit Kostenschätzung wurde von Oktober 2022 bis Januar 2023 entwickelt und durch die Projektdelegation bewilligt. Der Stadtrat hat am 27. März 2023 das Vorprojekt mit Kostenschätzung bewilligt. Der Stadtrat legt nun das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vor, welches von der Projektdelegation am 22. Juni 2023 bewilligt wurde.

2. Aufgabenstellung / Projektbegleitung

Die Gesamtsituation mit Restaurant, Selbstbedienung im Aussenbereich sowie das 1. Obergeschoss soll auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie so gestaltet werden, dass der Betrieb wirtschaftlich, nachhaltig und flexibel geführt werden kann. Dabei ist darauf zu achten, dass mit grosser Flexibilität der Infrastruktur auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagiert werden kann. Auf die Wiederverwendung sowie die Ertüchtigung von Bauteilen und Einrichtungen ist im Rahmen der Nachhaltigkeit ein besonderes Augenmerk zu legen.

Die Projektierungsphase wurde durch die nachstehende Projektdelegation, bestehend aus Personen aus der Politik, der Verwaltung, dem Gastrobereich sowie der bisherigen Pächterin des Restaurants Roggenhausen, begleitet:

- Dr. Hanspeter Hilfiker, Stadtpräsident (Vorsitz)
- Susanne Vögeli, Ortsbürgerkommission
- Brigitte Anderegg, Ortsbürgerfinanzkommission
- Anja Bischoff, Leiterin Portfoliomanagement OBM
- Simone Sager, Immobilienbewirtschafterin OBM
- Bernhard Gaul, Projektleiter Bauherrschaft SBA
- Hanspeter Leibundgut, Architekt (ohne Stimmrecht)
- Urs Meyer, Architekt (ohne Stimmrecht)
- Marisa Richner, Pächterin Restaurant Roggenhausen (ohne Stimmrecht)
- Andreas Richard, Gastroexperte (ohne Stimmrecht)

Alle Mitglieder der Projektdelegation sollen nach der Bewilligung des Baukredits auch in der Baudelegation weiterarbeiten.

3. Weiterentwicklung der Machbarkeitsstudie zum Bauprojekt

Vor dem Start der Projektierung wurde das Konzept der Machbarkeitsstudie auf den Prüfstand gestellt und in Zusammenarbeit mit dem Gastroexperten vertieft hinterfragt. Geprüft wurde, ob mit der Entkernung des bisherigen Gastraumes und der Verlegung der Küche in den bisherigen Gasträum nicht der Charakter des Restaurants zu sehr verändert werden würde. Danach wurde für die Projektierungsphase die Machbarkeitsstudie weiterhin als Grundlage definiert, man zeigte sich aber offen für alternative Lösungen.

In der Vorprojektphase legten die Architekten, in Abstimmung mit dem Gastroexperten, ein schlüssiges Konzept vor, bei dem Gasträum und Küche am bisherigen Ort verbleiben. Die Erschliessung und die Ausrichtung des Restaurants wenden sich deutlich mehr zum Wildpark und den Freiflächen westlich und südwestlich des Gebäudes zu. Dadurch wird eine gute Verbindung mit dem Aussenbereich mit dem Spielplatz und dem Kaninchenstall auf der Südwest-Seite erreicht. Der Projektperimeter wurde mit der Erweiterung der Terrassen und der Einbeziehung der Umgebung, der Ertüchtigung des Spielplatzes sowie dem Versetzen des Kaninchenstalls ausgedehnt. Im bisherigen Tennenbereich sind Kühl- und Nebenräume platziert. In der Mitte des Gebäudes entsteht ein neues Treppenhaus sowie ein Lift vom Untergeschoss bis ins 1. Obergeschoss. Im Untergeschoss sind im Vorprojekt die Toilettenanlage, getrennt nach Restaurant innen und Wildpark aussen sowie Nebenräume vorgesehen. Die bisher in den beiden Obergeschossen vorgesehenen Wohnungen können aus baurechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Es hat sich herausgestellt, dass frei vermietbare Wohnungen nicht zonenkonform sind und eine Vermietung an künftige Pächterinnen oder Pächter oder Mitarbeitende des Wildparks wenig realistisch sind. Stattdessen bleibt das 1. Obergeschoss als Reserve vorerst ungenutzt und wird bis auf Anpassungen für die Erschliessung des Treppenhauses stillgelegt. Im 2. Obergeschoss findet die Lüftungsanlage Platz, welche grösser als in der Machbarkeitsstudie angenommen ist.

4. Bauprojekt

4.1 Baubeschrieb Architekt

Adressierung

Ein Treppenaufgang und ein von weitem sichtbares, zeichenhaft gestaltetes Vordach markieren den neuen Eingang zum Restaurant Roggenhausen.

Zugang Restaurant / Terrasse

Zwei neue Treppenanlagen erschliessen die bestehende und gegen Süden vergrösserte Terrasse. Die beiden gerade geführten Treppen erschliessen nordseitig den neuen Restaurantzugang und südseitig die grosszügig gestaltete Selbstbedienungstheke. Die Terrasse und das Restaurant werden zusätzlich mit einer rollstuhlgängigen Rampe von der nördlichen Hauptzufahrtsseite erschlossen.

Restaurant / Gastrobetrieb

Der Restaurant-Hauptzugang führt über einen textil gestalteten Windfang in den Bistrobereich mit Empfangstheke. Die Gaststube bleibt im Kernbau erhalten. Die Fenstervergrösserung auf der Nordfassade stärkt den räumlichen Bezug zum umliegenden Tierpark und den Wald. Über eine neue zweiläufige Treppe und einen rollstuhlgängigen Lift werden Sockel- und Obergeschoss erschlossen. Der grosse Gewölbekeller wird neu als Gastraum zugänglich gemacht. Die neuen WC-Anlagen sind getrennt für Restaurant- und Wildparkbesucher organisiert.

Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird zurückgebaut. Die freiwerdenden Räume werden stillgelegt und können später dem Gastrobetrieb z.B. für Büros und Nebenräume im 1.OG zur Verfügung gestellt werden.

Die am bestehenden Standort zeitgemäss modernisierte Küche wird mit einer Ausgabetheke auf die westseitige Sonnenterrasse erweitert.

Die dem ursprünglichen Kernbau entsprechende Raumstruktur und die gleichzeitig gesteigerte Durchlässigkeit zu Terrasse und Küche garantieren eine optimierte Betriebsflexibilität für den stark variierenden Personenandrang (Sommer-Winter). Die weitere Detailplanung der Gastronomiebereiche mit der Innenarchitektur erfolgt in der anstehenden Ausführungsplanung.

Umgebungsgestaltung

Mit dem Umplatzieren des am Hauptgebäude angebauten Kaninchengeheges bekommt die Restaurant-Terrasse mehr Raum für weitere Aussensitzplätze und die neue Selbstbedienungstheke. Damit kann auch erreicht werden, dass der vom Pony-Gehege kommende Rundweg direkt an der Terrasse anschliessen kann. Die Umplatzierung bietet weiter die Gelegenheit, das Gehege der Kaninchen naturnaher und artengerechter auszubilden. Das Gelände vor der vergrösserten Terrasse wird zur naturnahen Spiellandschaft mit Einzeltischen für Familien mit Kleinkindern. Es soll bewusst mit Pioniergehölzen (z.B. Zitterpappel) ein grosszügiges Terrassen-Schattendach aufgezogen werden. Innerhalb des Projektperimeters werden die bestehende Chaussierung und die Spielgeräte aufgefrischt.

Nachhaltigkeit

Der Umbau des Restaurants Roggenhausen beinhaltet grösstenteils Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten innerhalb des bestehenden Gebäudes. Da die Sanierung der Gebäudehülle nicht Bestandteil des Auftrages ist, wurde darauf verzichtet im Bestand (Fassade, Dach) zusätzliche Wärmedämm-Massnahmen zu projektieren. Die von der PV-Anlage überdeckten Dachflächen werden vorgängig saniert. Zu einer Reduktion der Wärmeverluste führt der Einbau neuer Fenster mit 3-fach Isolierverglasung im EG sowie Dämm-Massnahmen im UG, welche aufgrund der geringfügigen Vergrösserung des Gebäudevolumens und Änderungen bei der Raumanordnung/-nutzung notwendig sind.

Im ganzen Umbauperimeter wird auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen generell grossen Wert gelegt. Mit der teilweisen Wiederverwendung bestehender Bauteile und des vorhandenen Inventars (Möbel, Apparate, Haustechnik) kann der Aufwand an grauer Energie verringert oder vermieden werden.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise wird das Projekt gemäss den Minergie-ECO-Vorgaben geplant, welche trotz geringer Eingriffstiefe und nicht veränderbaren Gegebenheiten des Bestandes, grösstenteils erfüllt werden können. Da keine Gesamtsanierung gemäss Minergie-Vorgaben vorliegt, ist eine ECO-Zertifizierung jedoch nicht möglich.

Die Wärmeerzeugung wurde mit dem Einbau einer Pelletheizung bereits zu einem früheren Zeitpunkt auf erneuerbare Energie umgestellt. Die im Zuge des Umbauprojekts geplante PV-Anlage verbessert die Gesamt-Ökobilanz des Gebäudes nochmals erheblich. Der auf dem Dach produzierte Strom kann aufgrund des hohen Stromverbrauchs im Restaurant (Lüftung, Kälte, Küchengeräte) zu einem grossen Teil auch selbst genutzt werden, was nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich ist.

4.2 Baubeschrieb Fachplanungen

Statik

Aufgrund des guten Zustands der bestehenden Bausubstanz können die statischen Eingriffe voraussichtlich mit lokalen Verstärkungsmassnahmen gelöst werden. Für den Bau des neuen Treppenhauses und des Liftschachts müssen Wandbereiche lokal unterfangen werden.

Elektroanlagen

Es werden sämtliche Elektroinstallationen neu erstellt. Durch den Umbau der Gastronomie wird die komplette Energieverteilung ersetzt und eine parallele Energieverteilung für den Wildparkbetrieb aufgebaut. Die Brandmeldeinstallation wird für die Gastronomie komplett neu aufgebaut. Bedingt durch den Restaurantumbau müssen im Wildpark-Verwaltungsbereich Anpassungen vorgenommen werden.

Photovoltaik

Auf den Schrägdachflächen (Süd und West) ist eine Photovoltaikanlage geplant. Die Anlageleistung ist bei 35 kWp mit ca. 81 PVA-Panels auf eine Fläche von 158 m² ausgelegt.

Heizungsanlage

Das Gebäude verfügt über eine intakte Wärmeerzeugung mittels Holzpellets. Die Wärmeerzeugung sowie die Gruppenteilung mit dem Teil Wildpark bleiben bestehen.

Das bestehende Wärmeverteilnetz wird ergänzt und neue Heizkörper im Umbauperimeter erschlossen.

Lüftungsanlagen

Die Lüftungsanlage wird komplett erneuert. Die Luftaufbereitungsanlage für die Bereiche Küche und Gastro werden im Dachgeschoss (2. OG) angeordnet. Die Luftaufbereitung der WC-Anlagen ist separat im Sockelgeschoss organisiert.

Sanitäranlagen

Die Sanitäranlagen werden komplett erneuert. Es entstehen neue WC-Anlagen jeweils separat für das Restaurant und den Wildpark im Untergeschoss. Weiterhin wird es jeweils ein separat zugängliches und rollstuhlgerechtes WC im Untergeschoss geben.

Während der Bauzeit soll eine provisorische Gastroverpflegung angeboten werden.

Die detaillierten Baubeschriebe sind im Bauprojektdossier dokumentiert.

5. Baukosten

5.1 Baukredit

Der Kostenvoranschlag in der Höhe von 5'500'000 Franken inklusive 8,1 % MWST und zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung		
1	Vorbereitungsarbeiten		373'000
2	Gebäude		2'935'500
3	Betriebseinrichtungen		808'000
4	Umgebung		459'500
5	Baunebenkosten		376'000
	Allgemeine Nebenkosten	210'000	
	Verpflegungsprovisorium	100'000	
	Ausfall Pachtzins während der Bauzeit	66'000	
6	Reserve für Unvorhersehbares (10 % auf BKP 2)		321'000
7	Optionen		90'000
	Stuhlersatz innen	23'500	
	Ersatz Aussenmöblierung	44'500	
	Textilien	13'000	
	Pflanzen und Dekorationen	9'000	
8	Erhöhung MWST auf 8,1 % ab 01.01.2024		22'000
9	Ausstattung		115'000
	Total Baukosten		5'500'000

*Tabelle 1: Kostenvoranschlag Baukredit inkl. 8,1% MWST, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten. Kostengenauigkeit $\pm 10\%$, Kostenstand September 2023, Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand April 2023 = 117.1 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100.0 Punkte)
Hinweis: am 1. Januar 2024 wird die MWST auf 8,1% erhöht.*

Gegenüber der Kostenschätzung (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$) zum Vorprojekt über 4'420'000 Franken inkl. MWST ist der Kostenvoranschlag um 1'080'000 Franken teurer. Neben der Kostenpräzisierung aufgrund des höheren Projektdetailgrades sind die Hauptgründe hierfür die folgenden zusätzlichen Massnahmen:

BKP	Zusätzliche Massnahmen		
23	Erstellung einer PV-Anlage inkl. Dachsanierung		265'000
29	Honorar Innenarchitekt/-in (Beratung)		25'000
4	Sanierung Spielplatz: Perimetererweiterung		58'000
5	Verpflegungsprovisorium		100'000
5	Ausfall Pachtzins während der Bauzeit		66'000
7	Optionen Innenausbau Restaurant		90'000
	Kostenpräzisierung im detaillierten Kostenvoranschlag		
24/25	Heizung, Lüftung, gewerbl. Kälte, Sanitäranlage inkl. Honoraren		289'000
	Diverses		187'000
	Total		1'080'000

Tabelle 2: Tabelle Zusatzkosten

6. Finanzierung / Finanzplanung

Die Baukosten sind mit 4'000'000 Franken im Finanzplan 2023–2029 der Ortsbürgergemeinde vom 14. November 2022 eingestellt. Entsprechend dem Kostenvoranschlag ist der Finanzplan der OBG auf 5'500'000 Franken anzupassen.

Nach HRM2 müssen die Investitionen innert 35 Jahren abgeschrieben werden, was im vorliegenden Fall pro Jahr 157'200 Franken bedeuten würde. Dazu kommen jährliche Unterhalts- und Betriebskosten von 1–1.5% pro Jahr (ca. 55'000–82'500 Franken) der Investitionskosten. Es ist offensichtlich und klar, dass das Investment über die Nutzungsdauer von 35 Jahre durch die Erträge der Verpachtung des Restaurants nicht refinanziert werden kann, da der Pachtzins unter dem Amortisationsbetrag liegen wird.

Die Sanierung des Restaurants ist als Beitrag der Ortsbürgergemeinde an die Öffentlichkeit zu sehen. Das heute gut funktionierende Zusammenspiel zwischen Restaurant und Wildpark kann dank der Investition auch in Zukunft sichergestellt und verbessert werden.

Der Grossteil der Baukosten fällt voraussichtlich in den Jahren 2024 und 2025 an: Baubeginn 3. Quartal 2024, Wiedereröffnung 3. Quartal 2025.

7. Ausstellung der Pläne im Rathaus

Während der Aktenauflagefrist vom 23. Oktober bis 13. November 2023 wird das Bauprojekt im Rathaus öffentlich ausgestellt.

8. Termine

Ausstellung Bauprojekt im Rathaus	23. Oktober – 13. November 2023
Baukredit Ortsbürgergemeindeversammlung	13. November 2023
Baugesuch	Januar 2024
Baubewilligung	2./3. Quartal 2024
Ausschreibung / Ausführungsplanung	2.–4. Quartal 2024
Baubeginn	4. Quartal 2024
Fertigstellung	3. Quartal 2025

Zum genauen Wiedereröffnungstermin kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage gemacht werden, da die Nachfolge für die Pacht noch offen ist.

9. Gesamtfazit

Insgesamt gesehen ist die Investition ein deutliches Zeichen für die Zukunft des Standortes Roggenhausen. Betrachtet man die bisherigen Abstände der Sanierungen und die Bedeutung des Ortes – die letzte grundlegende Sanierung aus dem Jahr 1978 ist bereits über 40 Jahre her – wird die Investition als sinnvoll und angemessen eingestuft. Durch die Umstrukturierung des Gastrokonzeptes werden nicht nur die Weichen in Richtung Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit gestellt, sondern es wird auch in den Erhalt der Baustruktur investiert. Ausserdem muss die Bedeutung des Standortes Roggenhausen als wichtige Naherholungsmöglichkeit vor allem für Familien mit Kindern hervorgehoben werden. Wildpark und Restaurant Roggenhausen sind für die Naherholung sehr gefragt. Die Attraktivität sowie Beliebtheit soll mit dem vorgelegten Bauprojekt erhalten und gesteigert werden.

Antrag

Für die Sanierung des Restaurants im Wildpark Roggenhausen, basierend auf dem Bauprojekt des Architekturbüros Buser und Partner AG, Aarau, wird ein Kredit von 5'500'000 Franken inkl. 8,1% MWST, zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten (Stand April 2023) bewilligt und der Stadtrat zur allenfalls nötigen Darlehensaufnahme ermächtigt.

Veranstaltungen

Ortsbürgergemeinde Aarau 2023/2024

Vernissage Aarauer Neujahrsblätter – Ausgabe 2024

Donnerstag, 9. November 2023, 18.00 Uhr, Rockwell, Industriestrasse 20, Aarau

Weihnachtsbaumverkäufe 2023

Weihnachtsbaumaussuchen im Wald* **findet dieses Jahr nicht statt**

Freitag, 8. Dezember 2023, 14.00 – 18.00 Uhr, Forstwerkhof Distelberg (Zufahrt gestattet)

Freitag, 15. Dezember 2023, 11.00 – 14.00 Uhr, Brügglifeld

Freitag, 15. Dezember 2023, 14.30 – 18.00 Uhr, Forstwerkhof Distelberg (Zufahrt gestattet)

Samstag, 16. Dezember 2023, 08.00 – 12.00 Uhr, Schlossplatz

Samstag, 16. Dezember 2023, 12.00 – 14.00 Uhr, Vorplatz Auenhalle, Hauptstrasse 60, 5032 Aarau Rohr*

* in Zusammenarbeit mit dem Stadtteilverein Rohr

Ortsbürgergemeindeversammlungen

Montag, 17. Juni 2024, 19.00 Uhr, Wildpark Roggenhausen

Montag, 11. November 2024, 19.00 Uhr, Kultur- und Kongresshaus

Waldarbeitsnachmittag

Freitag, 29. März 2024, 13.15 Uhr, Forstbetrieb Region Aarau, Forstwerkhof Distelberg

25. Wasserung Kajak von Roman Signer / Jubiläumsanlass

Donnerstag, 30. Mai 2024, 18.00 Uhr, Landjägerwachthaus (Roschtige Hund), Ziegelrain 2 mit anschliessender Jubiläumsausstellung in der Galerie 6

Weinverkauf

Donnerstag, 20. Juni 2024, 17.00 – 18.00 Uhr, Forstwerkhof Distelberg (Zufahrt gestattet)

Ab Donnerstag, 27. Juni 2024 im Stadtbüro, Rathaus (während den Öffnungszeiten)

Ortsbürgerlicher Rundgang

Samstag, 14. September 2024, 13.15 Uhr (Liegenschaftsrundgang)

Nationaler Tag der Bürgergemeinden und Korporationen «Tag der offenen Tür»

Samstag, 14. September 2024

Forum Schlossplatz

«Let's fêtes galantes!
Wer feiert mit?»

Ausstellung bis 7. Januar 2024

«Residenz Residenz»

diverse Veranstaltungen von 7. März bis 5. Mai 2024

«Werkschau Artist in Residence
Gästeatelier Krone Aarau»

Vernissage: Freitag, 7. Juni 2024, 18.30 Uhr
Ausstellung vom 8. bis 23. Juni 2024

«Unter den Linden»

Vernissage: Donnerstag, 5. September 2024, 18.30 Uhr
Ausstellung vom 6. September 2024 bis 5. Januar 2025

Ortsbürgergemeinde Aarau
Rathausgasse 1 . 5000 Aarau
T 062 836 05 79
E ortsbuergergemeinde@aarau.ch
www.aarau.ch
www.forst-aarau.ch
www.roggenhausen.ch
www.forumschlossplatz.ch

