



Aarau, 23. November 2015
GV 2014 - 2017/186

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Sanierung Zurlindenvilla STV; Ergänzung zur Botschaft vom 24. August 2015 (GV 2014-2017 / 160)

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäft Sanierung Zurlindenvilla STV war für die Einwohnerratssitzung vom 21. September 2015 traktandiert. Im Vorfeld der Sitzung gingen drei Anträge aus den Fraktionen ein: 'Verzicht auf die Module 3-5' (SVP-Fraktion), 'Schenkung' (FDP-Fraktion) und 'Neuverhandlung der Nutzniessung' (SP-Fraktion). Der Stadtrat entnahm daraus verschiedene grundlegende Fragen. Der Stadtrat zog das Geschäft daher zurück, um Raum zu schaffen für eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem vielschichtigen Thema.

Als Ergänzung zur Einwohnerratsbotschaft vom 24. August 2015 (GV 2014-2017 / 160) erläutert der Stadtrat die Fakten und Überlegungen zu den Anträgen zuhanden des Einwohnerrats, gegliedert nach den Themen:

- Schenkung
- Neuverhandlung Nutzniessung
- Verzicht auf die Module 3-5
- Standpunkt STV
- Auswirkungen der Investition auf die Rechnung der Stadt (Nettoinvestition und daraus folgende Abschreibungen, jährlich wiederkehrender Zinsertrag und Zinsaufwand, dreistufige Erfolgsrechnung, Selbstfinanzierung)

Der Bericht an den Einwohnerrat vom 24. August 2015 bleibt im Grundsatz unverändert. Einzig die Termine verschieben sich um 3 Monate.

1. Schenkung

Die Zurlindenvilla ging im Jahr 1929, gestützt auf die Stiftungsurkunde von Rudolf Zurlinden, an die Einwohnergemeinde Aarau über. Die Liegenschaft war belastet mit der Nutzniessung zu Gunsten des Eidg. Turnvereines (ETV). Die Stadt hat diese Schenkung damals vermutlich wegen der grossen Landreserve, des künftigen Bauplatzes für eine Turnhalle, angenommen.

Ende der 1980er Jahre reduzierte der Stadtrat die Vielzahl an Stiftungen. In diesem Zusammenhang entschied er, auch die Zurlinden-Stiftung aufzuheben. Zur Neuregelung der Verhältnisse wurde zuerst eine Vereinbarung (1988) und dann im Jahr 1992 ein öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag über die Nutzniessung abgeschlossen. Vertragspartner war der Schweizerische Turnverband (STV, ehemals ETV).

Die Regelungen über die Nutzniessung, v. a. aber über deren Dauer, in der ursprünglichen Stiftungsurkunde, in der Vereinbarung und im Dienstbarkeitsvertrag sind bedauerlicherweise nicht klar formuliert.

Zivilrechtlich ist es ausgeschlossen, dass ein Nutzungsrecht ewig besteht (Art. 749 Zivilgesetzbuch, ZGB). Die Stadt stellt sich auf den Standpunkt, dass für die Berechnung des Ablaufes der 100jährigen Frist der erstmalige Eintrag der Nutzniessung (1929) massgebend ist. Damit würde **das 100jährige Nutzungsrecht des STV im Jahr 2028 ablaufen**. Der Stadtrat stützt seine Haltung auch auf einen Kurzbericht von lic. iur. Rudolf Zinniker vom 1. Oktober 2015 (Anhang 2). Der STV stellt diesen Endtermin in Frage.

Der Stadtrat will, dass der STV weiterhin in Aarau bleibt. Auf das Jahr 2028 hin sollen jedoch die Nutzungsmodalitäten mit dem STV neu definiert werden.

Die Zurlindenvilla liegt **an einer strategisch wichtigen und zentralen Lage**. Der Standort an der Bahnhofstrasse in der Zone für öffentliche Bauten, die Arrondierung mit dem gesamten Pestalozzi-Schulareal und eine langfristige Landsicherstellungspolitik mit Handlungsoptionen an strategischer Lage sind Faktoren, die gegen eine Schenkung sprechen.

Der Stadtrat will deshalb und wegen der **Aussicht auf eine vorteilhaftere Nutzungsregelung für die Stadt** die Zurlindenvilla keinesfalls verschenken.

2. Neuverhandlung Nutzniessung

Die Rechte und Pflichten des STV im Rahmen der Nutzniessung sind im Dienstbarkeitsvertrag von 1992 umschrieben. Dazu gelten die Art. 776 ff. des ZGB.

Die Modalitäten der Nutzniessung können erst nach Ablauf des 100jährigen Nutzniessungsrechts (nach Haltung des Stadtrates im Jahr 2028) neu verhandelt werden.

Der Eigentümer ist gegenüber dem Nutzniesser grundsätzlich in der Pflicht, das Gebäude zu unterhalten. Der STV hat jedoch bisher den Unterhalt selbst bezahlt, auch grössere Posten (z.B. Heizung 1995), die eigentlich z. L. Eigentümer gegangen wären.

Der STV wartet bereits seit 6 Jahren auf die Sanierung der Liegenschaft. Der STV hat sich bisher immer kooperativ und handlungsbereit gezeigt. Die Stadt hat seit 2009 - und intensiver seit 2013 - Gespräche mit dem STV geführt, welche 2015 in der für die Stadt sehr vorteilhaften Vereinbarung mündeten. Unter anderem wird die Liegenschaft künftig auch der Öffentlichkeit zugänglich sein (Führungen und Vermietung der Sitzungszimmer).

Durch die Lage der Zurlindenvilla in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist der STV ein idealer Nutzer.

3. Verzicht auf Module 3-5

Seit der Zustandsanalyse sind bereits 6 Jahre vergangen. Seit der Schadstoffanalyse sind 2 Jahre vergangen. Viele Massnahmen sind nun nicht mehr aufschiebbar. Folgende Tabelle zeigt die Dringlichkeit (Dringlichkeitsstufe 10 = umgehend auszuführen).

Modul	Bauteil	Zustand	Dringlichkeit [1-10]
2b	Kanalisation	Teilweise eingestürzt	10
4a	Dach	Ersatz der asbesthaltigen Dacheindeckung nötig - teilweise bereits lose Chrysotil-Faserbüschel	10
4a	Fenster	Asbesthaltige Fugen; Auf Westseite undicht - bei Regen dringt Wasser ein; Folgeschäden drohen;	10
2a	Haustechnik	Über Jahrzehnte aufgestauter Sanierungsbedarf bei Sanitär-, Heizungs- und Elektroleitungen und -apparaten.	9
2a	Ausbau	Asbesthaltige Elektrotableaus und Schrankelemente	9
5a	Umgebung Villa + Dach UG	Mangelnde Transparenz an zentralster Lage ist sicherheitsrelevant: Hotspot für Polizei (Drogenhandel etc.); UG-Dach ist neu abzudichten und zu dämmen, Absenkungen im Belag darüber deuten auf 'zerquetschte' Dämmung;	9
5b	Umgebung Lichthof + Tunnelweg	Hotspot für Polizei; auch Lichthof wird für Drogenumschlag benutzt; der Tunnelweg ist eine wichtige Fuss- und Radverbindung zum Bahnhof.	9
1	Nutzerwünsche	Diese Massnahmen sind die Bedingung für eine verbesserte Nutzung der Villa für die Zukunft des STVs. Der STV sieht sich sonst gezwungen auszuziehen, (es sind bereits 3 Jahre seit der Möblierungsstudie vergangen)	9
4b	Fassade UG	28 jährig; STV leistet zusätzlichen Beitrag von 250'000.- unter der Bedingung, dass das Modul 4b ausgeführt wird. Modul 4b kostet inkl. Honorare und NK rund 180'000.-;	8
3	Restaurationen	Die Restaurationen sind dort vorgesehen, wo die Schäden besonders gross sind und ohnehin Massnahmen getroffen werden müssen; die Restaurationen werden subventioniert, andere Massnahmen nicht; Die 3 Schwerpunkt-Räume werden später der Öffentlichkeit zugänglich sein.	7

Der STV hat das Modul 1 ursprünglich erst aufgrund anderer Sanierungsabsichten seitens Stadt in Betracht gezogen (siehe Botschaft vom 24. August 2015). Es ist fraglich, ob der STV in das Gebäude investiert, ohne dass die Stadt ihrerseits entsprechende Sanierungsmassnahmen trifft. Das Modul 1 ist abhängig von den Modulen 3 ('es wird nur dort restauriert, wo ohnehin Massnahmen notwendig sind') und 4a.

Einige Beispiele:

- Das neue Bürolayout bedingt eine neue Verkabelung (z. L. Modul 1), die nur so einfach möglich ist, da die Parkettböden für die Restauration und die Kontrolle der Statik darunter

ausgebaut werden. Wenn dies nicht geschieht, wird die neue Verkabelung zu Lasten STV viel teurer bzw. nur noch unbefriedigend lösbar.

- Durch das Zusammenlegen einiger kleiner Räume zu Grossraumbüros (1) werden Bodenbeläge aus jüngerer Zeit entfernt (1), der Parkett darunter restauriert (3), bei Verzicht auf Modul 3 müsste der STV auch diese Kosten übernehmen, etc. - dies alles könnte das Modul 1 aus Sicht STV zusätzlich in Frage stellen.
- Die undichten Fenster (4a) waren von Anfang an eines der wichtigsten Anliegen des STV.

Wenn auf Restaurationen verzichtet wird, müssen teilweise Ersatzmassnahmen getroffen werden, die zu Lasten Modul 1 oder 2a gehen würden.

Die Fertigstellung der Sanierung ist gemäss aktuellem Terminplan 2017 geplant. Um am Eidgenössischen Turnfest 2019 bereit zu sein, wäre theoretisch ein Aufschub der nicht dringenden Massnahmen um 2 Jahre möglich; eine Etappierung in dieser kleinen Zeitspanne ist jedoch sehr unwirtschaftlich, mit Mehraufwand verbunden und es besteht die Gefahr eines Substanzverlusts. Der Stadtrat hat deshalb eine Etappierung auch verworfen.

4. Standpunkt STV

Mit Brief vom 6. November 2015 an den Stadtrat hält der STV seine Position folgendermassen fest (Anhang 3):

- Die Sanierung der Zurlindenvilla ist für den weiteren Betrieb der Geschäftsstelle des STV von grosser Wichtigkeit und prioritär zu behandeln.
- Der STV möchte weiterhin am Standort Aarau festhalten und unterstützt das Bauvorhaben daher auch finanziell massgeblich.
- Der STV begrüsst die Sanierung der Villa durch die Stadt Aarau als Gebäudeeigentümerin. Eine Schenkung käme erst in Frage, wenn das Vorhaben politisch nicht umsetzbar sein sollte.
- Dem STV ist bewusst, dass die Dauer des Dienstbarkeitsvertrages dereinst neu zu diskutieren ist.

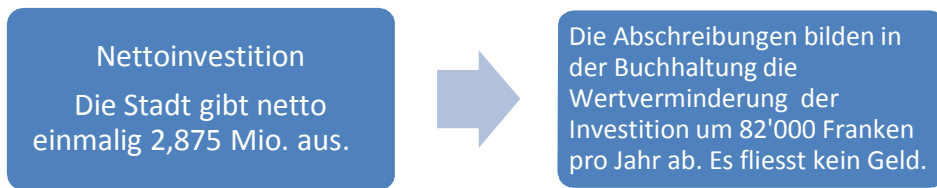
5. Einfluss auf die Rechnung der Stadt

5.1. Investition und daraus folgende Abschreibungen

Die Nettoinvestition von 2,875 Mio. Franken wird der Investitionsrechnung belastet. Die Investition verbessert die Substanz der Zurlindenvilla und wird deshalb in der Bilanz aktiviert.

Seit dem 1. Januar 2014 (Einführung neue Rechnungslegungsvorschriften HRM2) wird die jährliche Wertverminderung in der Buchhaltung der Stadt abgebildet. Bei Hochbauten wurde die Nutzungsdauer auf 35 Jahre festgelegt. Das heisst, dass der Produktgruppe 15 jedes Jahr rund 82'000 Franken an Abschreibungen belastet werden. Der Bilanzwert der Investition reduziert sich um den gleichen Betrag.

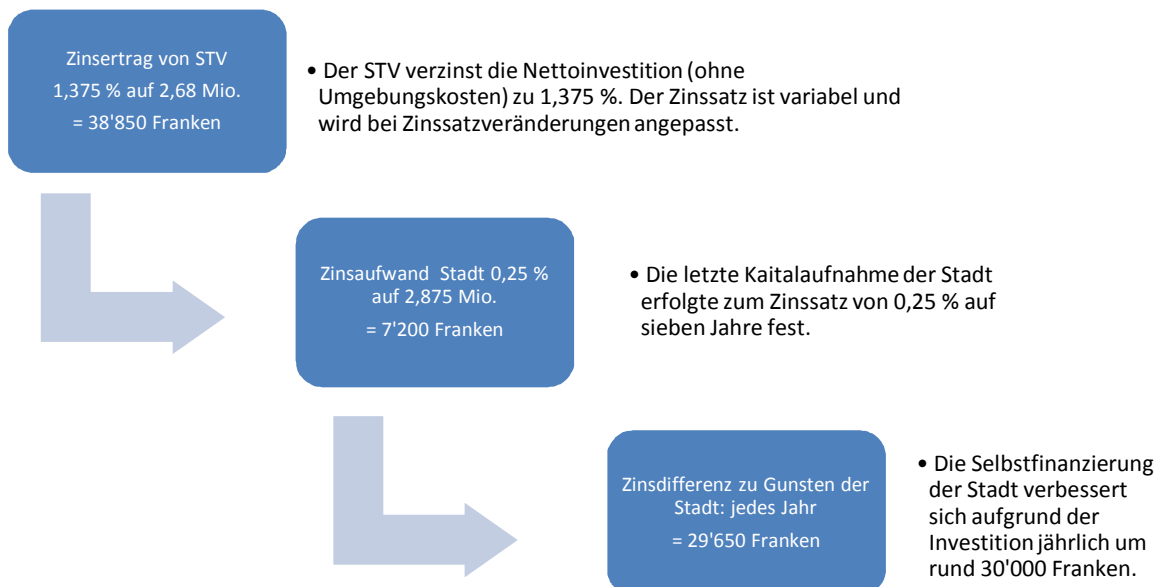
Bei den Abschreibungen fliesst kein Geld, Geld fliesst nur einmal beim Bau. Es geht bei den Abschreibungen nur darum, die Wertverminderung in der Buchhaltung darzustellen.



5.2. Jährlich wiederkehrender Zinsertrag und Zinsaufwand

Der STV bezahlt aufgrund von Art. 765 ZGB die Zinsen für die Kapitalschulden, die auf dem Nutzniessungsobjekt haften. Obwohl die Stadt keine Hypothek auf das Objekt aufnehmen kann, hat sich der STV verpflichtet, die volle Nettoinvestition ohne Umgebungskosten zu verzinsen.

Weil der vereinbarte Zinssatz über den Refinanzierungskosten der Stadt liegt, nimmt die Stadt jährlich rund 30'000 Franken mehr Zinsen ein, als dass sie selber für das aufgenommene Geld bezahlt.



5.3. Auswirkungen auf die Dreistufige Erfolgsrechnung

Es werden nur die jährlich wiederkehrenden Auswirkungen der Nettoinvestition in die Zurlindenvilla dargestellt.

Dreistufige Erfolgsrechnung	Delta Investition [Fr.]	Bemerkungen
Betrieblicher Aufwand	- 82'000	Abschreibungen. Abbildung Wertverlust in der Buchhaltung, es fliesst kein Geld
Betrieblicher Ertrag	0	
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	- 82'000	
Finanzaufwand	- 7'200	Zinsaufwand Stadt
Finanzertrag	38'850	Zinsertrag, Zahlung STV
Ergebnis aus Finanzierung	29'650	
Operatives Ergebnis	- 52'350	
Ausserordentliches Ergebnis	0	
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-52'350	

Das Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit verschlechtert sich um den Abschreibungsbetrag von 82'000 Franken. Das Ergebnis aus Finanzierung verbessert sich um die Zinsdifferenz von 29'650 Franken. Das operative Ergebnis (und analog das Gesamtergebnis) verschlechtert sich um 52'350 Franken.

5.4. Auswirkungen auf die Selbstfinanzierung

	Delta Investition [Fr.]	Bemerkungen
Abschreibungen	82'000	Abschreibungen
Operatives Ergebnis	-52'350	Berechnung siehe Dreistufige Erfolgsrechnung
Selbstfinanzierung	29'650	

Die Abschreibungen werden in die Selbstfinanzierung eingerechnet. Diese hat die Funktion eines "Sparkontos", aus dem künftige Investitionen bezahlt werden können. Die jährliche Selbstfinanzierung der Stadt ist mit der Investition rund 30'000 Franken höher als ohne Investition. Diese 30'000 Franken fliessen jährlich in die Kasse der Stadt.

5.5. Fazit

- Die Nettoinvestition ist unbedingt nötig, damit die Bausubstanz der Zurlindenvilla erhalten werden kann und das Gebäudeinnere keinen Schaden nimmt.
- Es geht hier nicht um eine Investition in ein Renditeobjekt. Die Investition ist aber für die Stadt gut tragbar, weil sie vom STV verzinst wird und aus der Zinsdifferenz sogar ein kleiner Überschuss resultiert.
- Der Unterhalt des Objektes trägt nach wie vor der STV. Es entstehen keine Folgekosten zu Lasten der Stadt.
- Die Stadt investiert in die Substanz eines Gebäudes an einer strategisch wichtigen und zentralen Lage. Die energetische Bilanz des Gebäudes wird deutlich verbessert.
- Auch wegen der Aussicht auf Neuverhandlungen der Nutzungsmodalitäten in etwas mehr als zehn Jahren will der Stadtrat die Zurlindenvilla keinesfalls verschenken.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Baukredit von 4,28 Mio. Franken, inkl. 8 % MwSt., zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit 1. April 2015, für die Realisierung der Sanierung der Zurlindenvilla STV bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES
Die Stadtpräsidentin Der Vize-Stadtschreiber

Jolanda Urech

Stefan Berner

Anhang:

1. Botschaft an den Einwohnerrat vom 24. August 2015 (GV 2014-2017 / 160)
2. Kurzgutachten zur Nutzniessung vom 1. Oktober 2015, lic. iur. Rudolf Zinniker
3. Brief vom 06. November 2015, Schweizerischer Turnverband

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Bauprojekt Sanierung Zurlindenvilla STV, Villa Nova Architekten AG, A3-Dossier
2. Kostenvoranschlag, Villa Nova Architekten AG
3. Schnitt Turnhalle – Anbau Villa, 1987
4. Vereinbarung über die Kostenübernahme zwischen dem Schweizerischen Turnverband STV und der Einwohnergemeinde
5. Provisorische Bestätigung der Beiträge durch die Kantonale Denkmalpflege
6. Politikplan 2014 – 2019 (Auszug)
7. Vergleichsobjekt, St. Alban-Anlage 68, Basel, Villa Nova Architekten AG
8. Dienstbarkeitsvertrag (Nutzniessung), 1992
9. Restauratorischer Untersuchungsbericht, 2011, H. Schwarz & G. Fehringer
10. Entwicklungsplan, 2009, SKK Landschaftsarchitekten
11. Raumentwicklungsleitbild (REL)