

Aarau, 20. Februar 2023
GV 2022 – 2025 / 77

Botschaft an den Einwohnerrat

Postulat Prüfung des Kaufs der Landfläche Schlittelrain und aktive Einflussnahme zur Sicherstellung einer nachhaltigen Quartierentwicklung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Dezember 2022 haben Leona Klopfenstein (SP), Cornelia Tschopp (GLP) und Peter Jann (GLP) das Postulat zur Prüfung des Kaufs der Landfläche Schlittelrain und aktive Einflussnahme zur Sicherstellung einer nachhaltigen Quartierentwicklung eingereicht.

Mit dem Postulat wird der Stadtrat gebeten, den Kauf der Landfläche Schlittelrain, Parzelle Nr. 559, zu prüfen. Mit einem Kauf durch die Stadt solle eine nachhaltige Quartierentwicklung gewährleistet werden, indem eine Überbauung in angemessener baulicher Qualität, stadtklimaverträglich mit einer guten Umgebungsqualität und ausreichend Grünflächen erstellt wird.

Mit der Investition in diese Anlage soll das Land oder die fertiggestellten Gebäude gemäss den Postulanten entweder im Baurecht abgegeben oder bei Bedarf das Land zu einem späteren Zeitpunkt erneut verkauft werden.

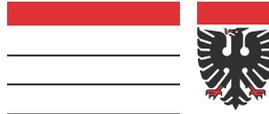
Sollte der Kauf nicht möglich sein, fordern die Postulanten, dass über die aktive Kontaktaufnahme durch die Stadt mit der zukünftigen Käuferschaft die Berücksichtigung der Massnahmen zur Klimaanpassung und zum Schutz der Biodiversität sichergestellt werden.

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

1. Stand im Verkaufsprozess

Gemäss Abklärung bei der Eigentümerschaft, eine Erbengemeinschaft bestehend aus neun Personen, besteht das Ziel, den Verkaufsprozess im Bieterverfahren bis Mitte Februar 2023 abzuschliessen. Es wurde gegen Ende letzten Jahres für eine Woche ein Inserat auf den Online-Plattformen geschaltet, was einen sehr grossen Rücklauf an Interessenten ergab. Schon vor Aufschaltung des Inserats gab es Kaufinteressenten. Daraufhin wurden alle bisher bekannten Kaufinteressenten und diejenigen, welche sich auf das Online-Inserat gemeldet haben, schriftlich kontaktiert und auf Folgendes hingewiesen: Angebote waren bis am **31. Januar 2023** einzureichen. Das Mindestgebot liegt bei **21 Mio. Franken**. Tiefere Angebote werden nicht berücksichtigt.

Das Bieterverfahren soll zweistufig erfolgen, indem in der zweiten Runde die 3-5 Höchstbietenden nochmals nachkorrigieren können.



Sollte sich bereits in der ersten Runde ein Angebot weit von den anderen abheben, behält sich die Eigentümerschaft vor, den Zuschlag ohne zweite Runde zu erteilen.

2. Erwägungen zum Kauf

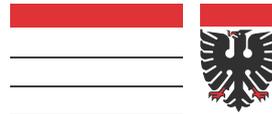
Die Stadt betreibt eine aktive Bodenpolitik und zieht den Kauf von Liegenschaften und Grundstücken – wo strategisch und wirtschaftlich sinnvoll – in Betracht. Im Jahr 2022 wurde beispielsweise die Liegenschaft Mühlematthof erworben, welche für die zukünftige Aareuferentwicklung von grosser Bedeutung für die Stadt ist. Der Stadtrat erachtet es hingegen nicht als verhältnismässig, die Parzelle Schlittelrain zu erwerben. Der Einfluss, welcher die Entwicklung des Grundstücks auf die künftige Entwicklung der Stadt als Ganzes hat, sowie die geringfügigen Möglichkeiten, welche sich in der Entwicklung des Grundstücks zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben für die Stadt bieten, stehen in keiner Relation zum Kaufpreis.

Im vorliegenden Geschäft erübrigt sich zum heutigen Zeitpunkt zudem die Frage zum Kauf des Grundstücks, da der Verkaufsprozess gemäss den Erläuterungen unter Ziffer 1 quasi abgeschlossen ist.

3. Einflussnahme der Stadt bei Bauvorhaben gegenüber der neuen Eigentümerschaft

Die Parzelle Nr. 559 liegt in der Zone WO2 (Zone Wohnen zweigeschossig) mit einer Ausnutzungsziffer 0.5. Gemäss § 16 "Zonen Wohnen zwei- und dreigeschossig (WO2, WO3)" Abs. 3 sind in WO2 nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 22 m zulässig und im Abs. 4 sind weitere Qualitätsanforderungen definiert: "Die Umgebung ist soweit möglich ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen." Diese Anforderungen werden im Baubewilligungsverfahren geprüft. Zudem bietet das Stadtbauamt den Bauherrschaften und den Planenden Beratungen an, um diesen Anforderungen gerecht zu werden. Für die Forderung eines "städtebaulichen Studienauftrags", wie es im Postulat steht, besteht bei einer Überbauung nach Regelbauweise keine rechtliche Grundlage.

Die tiefe Regelausnutzung und der geforderte hohe Landpreis lässt aber erwarten, dass die künftige Bauherrschaft versuchen wird, die Ausnutzung mittels einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans, bei denen von der Regelbauweise abgewichen werden kann, zu erhöhen. Dabei sind erhöhte Qualitätsanforderungen zu erfüllen: vgl. Baugesetz Aargau, § 50: "Arealüberbauungen müssen eine gesamthaft bessere Lösung bieten" und § 21 Abs.1: "Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht..." und Abs. 2: "Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, (...) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.". Die Stadt kann sich dabei aktiv bei der Planung einbringen, zum Beispiel mit der Forderung eines Studienauftrags oder durch weitere Vorgaben an die künftige Überbauung.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Das Postulat wird nicht überwiesen.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Stefan Berner
Vize-Stadtschreiber