

# BERICHT ÜBER DIE VERKEHRSWERTSCHÄTZUNGEN

## BETR.

### ABTAUSCH SPORTANLAGE TELLI / SCHULANLAGE ZELGLI

#### Umschreibung des Auftrags

Mit Absichtserklärung (Letter of Intent) vom 14.02.2022 / 08.03.2022 haben sich die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Staat Aargau darauf verständigt, Verhandlungen über den Abtausch von Grundstücken in den Arealen «Sportanlage Telli» und «Schulanlage Zelgli», Aarau, zu führen.

Zur Bereitstellung der dafür erforderlichen Grundlagen haben die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Staat Aargau beschlossen, sämtliche Gebäude, die Gegenstand des Abtauschs sind, durch ein Immobilien-Bewerter-Team bewerten zu lassen. Dafür haben die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Staat Aargau gemeinsam die Neue Immo AG und die BDO AG als Schätzer mandatiert.

Als massgebende Parameter haben die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Staat Aargau festgelegt:

- Soweit Eigentum an Grundstücken übertragen wird, ist für sämtliche Grundstücke von einem Landwert von CHF 650.00 / m<sup>2</sup> auszugehen.
- Soweit Baurechte beendet werden, ist einzig der aktuelle Wert der heimfallenden Gebäude und Anlagen zu entschädigen. Im Übrigen ist im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung des jeweiligen Baurechtes keine Entschädigung zu leisten.
- Zu ermitteln war der Verkehrswert der folgenden Gebäude:
  - Gebäude auf Parz. 1403 (ohne "Maienzugsküche")
  - Gebäude auf Parz. 973 (soweit daran kein Baurecht zu Gunsten des Staats Aargau besteht)
  - Gebäude auf Parz. 849, 850 und 851

## Bericht

Die mandatierten Schätzer, die Neue Immo AG und die BDO AG, erstatten hiermit gemeinsam den folgenden Bericht:

### 1. Zelgli-Schulhaus mit Turnhalle (Bezirksschule)

Liegenschaft Aarau / 1403 (ohne Parkplatz Schanz und ohne Maienzugsküche)

Die Neue Immo AG und die BDO AG bewerteten das Objekt je anhand des Ertragswerts. Die BDO AG beziffert den Wert des Objektes mit CHF 29'002'200.00, die Neue Immo AG mit CHF 31'797'200.00. Die Differenz der ermittelten Werte ist nach Auffassung der Unterzeichneten darauf zurückzuführen, dass die Schätzer jeweils leicht voneinander abweichende Annahmen getroffen haben (Ermessensspielraum der Schätzer). Beide Schätzer erachten die andere Schätzung bezüglich Methodik, Annahmen und auch im Ergebnis als korrekt und ohne Einschränkungen als vertretbar.

Die Schätzer empfehlen den Parteien, den Mittelwert der beiden Schätzungen – nämlich CHF 30'399'700.00 – als massgebenden Verkehrswert zu betrachten.

### 2. Turnhalle, Schulhaus und Sportanlage Zelgli

Liegenschaft Aarau / 973 (ohne Gebäude Nr. 4125)

Die Neue Immo AG und die BDO AG bewerteten den überbauten, nordwestlichen Teil dieser Parzelle je anhand des Ertragswerts, den südöstlichen Teil der Parzelle (mit Sportplatz) anhand des Realwerts. Die BDO AG beziffert den Wert des Objektes mit gesamthaft CHF 7'098'000.00, die Neue Immo AG mit gesamthaft CHF 8'023'000.00. Die Differenz der ermittelten Werte ist nach Auffassung der Unterzeichneten darauf zurückzuführen, dass die Schätzer jeweils leicht voneinander abweichende Annahmen getroffen haben (Ermessensspielraum der Schätzer). Beide Schätzer erachten die andere Schätzung bezüglich Methodik, Annahmen und auch im Ergebnis als korrekt und ohne Einschränkungen als vertretbar.

Die Schätzer empfehlen den Parteien, den Mittelwert der beiden Schätzungen – nämlich CHF 7'560'500.00 – als massgebenden Verkehrswert zu betrachten.

### 3. Schwimmbad und Turnhallen Telli

Liegenschaften Aarau / 850 und 851 (ohne Sporthallenprovisorium)

Die Neue Immo AG und die BDO AG nahmen beide sowohl eine Bewertung anhand des Ertragswerts als auch anhand des Realwerts vor. Die BDO AG stützt im Ergebnis auf den Realwert ab und beziffert den Wert des Objektes mit CHF 18'205'700.00, die Neue Immo AG stützt sich im Ergebnis auf den Ertragswert und beziffert den Wert des Objektes mit CHF 16'980'700.00. Die Differenz der ermittelten Werte ist nach Auffassung der Unterzeichneten darauf zurückzuführen, dass die Schätzer jeweils leicht voneinander abweichende Annahmen getroffen haben (Ermessensspielraum der Schätzer). Beide Schätzer erachten die andere Schätzung bezüglich Methodik, Annahmen und auch im Ergebnis als korrekt und ohne Einschränkungen als vertretbar.

Die Schätzer empfehlen den Parteien, den Mittelwert der beiden Schätzungen – nämlich CHF 17'593'200.00 – als massgebenden Verkehrswert zu betrachten.

#### 4. Sportanlage Telli

Liegenschaft Aarau / 849

Die Neue Immo AG und die BDO AG bewerteten das Objekt je anhand des Realwerts. Die BDO AG beziffert den Wert des Objektes mit CHF 2'145'000.00, die Neue Immo AG mit CHF 2'500'000.00. Die Differenz der ermittelten Werte ist nach Auffassung der Unterzeichneten darauf zurückzuführen, dass die Schätzer jeweils leicht voneinander abweichende Annahmen getroffen haben (Ermessensspielraum der Schätzer). Beide Schätzer erachten die andere Schätzung bezüglich Methodik, Annahmen und auch im Ergebnis als korrekt und ohne Einschränkungen als vertretbar.

Die Schätzer empfehlen den Parteien, den Mittelwert der beiden Schätzungen – nämlich CHF 2'322'500.00 – als massgebenden Verkehrswert zu betrachten.

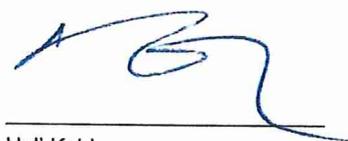
#### **Zusammenfassung**

Die Neue Immo AG und die BDO AG empfehlen den Parteien gemeinsam, ihrer Vereinbarung betreffend den Abtausch von Grundstücken in den Arealen «Sportanlage Telli» und «Schulanlage Zelgli», Aarau, die folgenden Verkehrswerte zu Grunde zu legen:

- |   |     |               |
|---|-----|---------------|
| – Verkehrswert der Gebäude auf Parz. 1403:        | CHF | 30'399'700.00 |
| – Verkehrswert der Gebäude auf Parz. 973:         | CHF | 7'560'500.00  |
| – Verkehrswert der Gebäude auf Parz. 850 und 851: | CHF | 17'593'200.00 |
| – Verkehrswert der Gebäude auf Parz. 849:         | CHF | 2'322'500.00  |

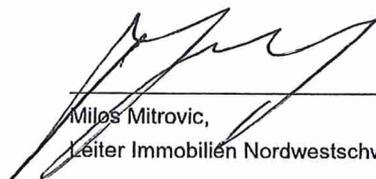
Aarau, den 11.08.2023

Für Neue Immo AG:



Ueli Kehl,  
Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Für BDO AG:



Milos Mitrovic,  
Leiter Immobilien Nordwestschweiz

Beilagen:

Die von Neue Immo AG und von BDO AG erstellten Verkehrswertschätzungen