

Anfrage: Bewertung Sportanlage Telli

Aus Sicht der FDP-Fraktion ist es besorgniserregend, dass in der ganzen Diskussion um die Oberstufenplanung ein Thema faktisch ausgeschlossen wird: Die Bewertung der Sportanlage Telli, welche die Stadt Aarau dem Kanton abkaufen soll. Der Kaufpreis wurde nämlich bereits zwischen der Stadt und dem Kanton vereinbart, der Einwohnerrat kann diese Vereinbarung nur noch so wie vorliegend akzeptieren oder ablehnen. Das Vorgehen ist somit nicht vergleichbar mit anderen Objekten, beispielsweise dem damaligen Kauf der Alterssiedlung «Walthersburg». Der Kaufpreis wurde ebenfalls vorverhandelt, jedoch wurde dem Einwohnerrat für den Kauf ein Kredit beantragt, welcher theoretisch auch hätte reduziert werden können. Mit dem gesprochenen Kredit hätte der Stadtrat dann nochmal Verhandlungen über den Kauf führen müssen.

Weiteres Unbehagen löst die Tatsache aus, dass die Bewertungen, welche zum vereinbarten Kaufpreis geführt haben, nicht offengelegt wurden. Bereits Ende 2023, als das Geschäft ein erstes Mal traktandiert war, mussten die Bewertungen explizit angefordert werden. Als das Geschäft dann aufgrund des Entscheids der Ortsbürgergemeindeversammlung nicht behandelt wurde, wurden die Dokumente aus der Aktenaufgabe entfernt. Jetzt, über ein Jahr später, wurden dem Einwohnerrat die Bewertungen wieder vorenthalten und erst auf explizite Aufforderung der FGPK in die Aktenaufgabe gestellt.

Nach Studium der Bewertungen fallen uns mehrere Punkte auf, welche wir als fragwürdig und nachteilig für die Stadt Aarau beurteilen. Der Fokus liegt auf der Bewertung der Firma Neue Immo AG, welche von der Stadt mandatiert wurde - betroffen sind aber beide Bewertungen.

Um einen Ertragswert des Objekts zu berechnen, wurde ein hypothetisches Vermietungs-Szenario hinterlegt. Dieses Vorgehen ist aus mehreren Gründen fragwürdig. Einerseits handelt es sich nicht um eine Renditeliegenschaft, welche nach dem Kauf durch die Stadt vollständig extern vermietet wird. Der Ertragswert der Sportanlage Telli ergibt sich aus unserer Sicht aus der Betriebsrechnung des Hallenbads und der Turnhallen, welche bekanntlich stark defizitär ist. Die öffentliche Hand muss jährlich ein Defizit von rund CHF 0.5 Mio. ausgleichen.

Andererseits müssten selbst im Falle einer Fremdvermietung die verwendeten Ansätze/m² in Frage gestellt werden. Für die Turnhallen und das Hallenbad wurden beispielsweise CHF 300/m² eingesetzt. Wie die Ansätze/m² genau hergeleitet wurden, ist in beiden Bewertungen nicht nachvollziehbar. Als Vergleich: Zum Zeitpunkt dieser Anfrage sind in Aarau (Aeschbachquartier) neuwertige Gewerbeflächen im Vollausbau für CHF 230/m² ausgeschrieben. Es erscheint unlogisch, warum für die Sportanlage ein höherer Ansatz/m² verwendet wird, insbesondere hinsichtlich des Alters und Zustands des Gebäudes sowie der Nutzungsart als öffentliches Hallenbad und Turnhalle für Schulen. Auch die Tatsache, dass anscheinend von einer hypothetischen Vollvermietung an einen Ankermieter ausgegangen wird, müsste nach Theoriebuch zu einem tieferen Ansatz/m² führen.

Bei der Bewertung der Neue Immo AG kommt noch hinzu, dass, trotz einer hypothetischen Vollvermietung, auch noch Einnahmen aus dem Ticketverkauf und von Schulen dazugerechnet werden. Es wird also davon ausgegangen, die gesamte Anlage wird vollständig vermietet, die Ticketeinnahmen landen dann aber auch noch bei der Stadt Aarau. Und eine Subvention zur Kostendeckung von CHF 250'000 von der öffentlichen Hand, notabene von der Stadt als neue Eigentümerin selbst, wird ebenfalls noch in den Nettomietwert pro Jahr eingerechnet. Für die FDP-Fraktion ist diese Berechnung unerklärlich und, schlicht und einfach, falsch.

Der aufgrund des unrealistischen Vermietungsszenarios deutlich zu hohe betriebliche Cash Flow wird dann auch noch mit einem zu tiefen Diskontierungssatz diskontiert. Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze sind aus unserer Sicht zu tief, da sie nicht die realen Risiken und Gegebenheiten der Sportanlage widerspiegeln. Während IMBAS Fahrländer Partner für *normale* Gewerbeobjekte an dieser Lage einen

Diskontierungssatz von 4.4% empfiehlt, setzen die Bewertungen deutlich niedrigere Werte an (Neue Immo AG z.B. 3.7% respektive 3.9% für den Residualwert). Dies ist problematisch, da die Sportanlage Telli kein marktgängiges Renditeobjekt ist, sondern mit jährlichen Defiziten betrieben wird, was ein höheres Risiko und somit einen höheren Diskontierungssatz im Vergleich zu normalen Gewerbeobjekten erfordert. Zudem haben öffentliche Infrastrukturen spezifische Nutzungseinschränkungen, und es fehlt eine echte Drittverwendungsmöglichkeit, was eine höhere Risikoprämie rechtfertigen würde. Ein zu niedriger Diskontierungssatz führt dazu, dass der Ertragswert künstlich hochgerechnet wird, wodurch die Liegenschaft überbewertet wird. Würde man die (falschen) betrieblichen Cash Flows in der Bewertung der Neue Immo AG zum Beispiel mit 4.4% diskontieren, wäre der Wert gemäss DCF-Berechnung bereits CHF 3.2 Mio. tiefer.

Auch die Realwertmethode ist aus unserer Sicht für die Bewertung der Sportanlage Telli problematisch, da sie auf der Annahme basiert, dass der Wert der Immobilie primär aus den Baukosten resultiert. Da die Sportanlage Telli jedoch dauerhaft defizitär betrieben wird, bildet der reine Substanzwert nicht die wirtschaftliche Realität ab. Zudem berücksichtigt die Realwertmethode keine Ertragskraft oder laufende finanzielle Belastungen, was bei einer Liegenschaft mit hohen Betriebskosten und jährlichem Defizit von CHF 0.5 Mio. zu einer Fehlbewertung führt. Da es für die Sportanlage keine marktgängige Alternative zur wirtschaftlichen Nutzung gibt, kann sich der Substanzwert nicht wie bei einem regulären Gewerbeobjekt in einem freien Markt durchsetzen. Ein realistischer Wert müsste die fehlende Drittverwendbarkeit und die negativen Betriebsergebnisse mit einbeziehen, was die vorliegenden Realwertmethoden nicht tun. Zudem ist es nicht unwahrscheinlich, dass die in der Bewertung hinterlegte Lebenserwartung von 75 Jahren gar nicht erreicht wird, da in der Region dringend ein (neues) Hallenbad mit einem 50-Meter-Becken benötigt wird.

Aus Sicht der FDP-Fraktion sind die vorliegenden Bewertungen zweifelhaft. Wir erwarten, dass der Stadtrat zusammen mit der professionell aufgestellten Immobilienabteilung der Stadt Aarau solche Bewertungen kritisch hinterfragt. Aufgrund der erläuterten Unstimmigkeiten beschleicht uns das Gefühl, dass eine kritische Prüfung nicht stattgefunden hat oder nicht gewünscht war. Beides wäre äusserts beunruhigend. In Verbindung mit der Tatsache, dass der Einwohnerrat auf den mit dem Kanton vereinbarten Kaufpreis keinen direkten Einfluss mehr nehmen kann, schauen wir dem im März traktandierten Geschäft besorgt entgegen.

Wir möchten den Stadtrat um Beantwortung der nachstehenden Fragen bitten:

- 1) Wie beurteilt der Stadtrat das für die Herleitung des Ertragswertes hinterlegte Szenario und die Ansätze/m²?
- 2) Sind dem Stadtrat ähnliche Objekte bekannt, welche mit den in den Bewertungen angewandten Ansätze/m² vermietet werden?
- 3) Wie beurteilt der Stadtrat die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze?
- 4) Wurde die Bewertung der Neue Immo AG seitens Stadtrat und Verwaltung im ersten Entwurf wie vorliegend akzeptiert oder gab es noch Anpassungen? Falls noch Anpassungen vorgenommen wurden: Was wurde seitens Stadt Aarau in Frage gestellt und wie haben sich diese Punkte auf die Bewertung ausgewirkt?
- 5) Wie hat die Betriebsrechnung der Sportanlage Telli in den letzten zwei Geschäftsjahren abgeschlossen (Hinweis zu erzieltm Umsatz, Betriebskosten, getätigte Ersatzinvestitionen, Subventionen/öffentliche Beiträge zur Defizitdeckung)?
- 6) Zu welchem Ansatz/m² werden der KSAB die genutzten Flächen (Turnhallen, Geräteraum, Sportraum, Garderoben, Sanitärraum, WC, etc.) vermietet? Falls diese Ansätze noch nicht bestimmt wurden, wie sind die Ansätze bei bestehenden Schulanlagen?
- 7) Falls die Ansätze/m² gemäss 6) von den Ansätzen in den Bewertungen abweichen, wie erklärt sich der Stadtrat diese Differenz?

- 8) Wurden für die Bewertungen und Analyse der Bausubstanz eine Schadstoffanalyse (insbesondere ein Asbestscreening) durchgeführt? Falls nicht: Was führt den Stadtrat dazu, bei einem potenziellen Kauf eines Objekts mit Baujahr 1973 auf eine solche zu verzichten? Die Vereinbarung mit dem Kanton Aargau enthält sogar einen Haftungsausschluss für Bauherrenaltlasten und Gebäudekontaminationen wie Asbest (Ziff. 3. lit. d) der Vereinbarung).
- 9) Welche Option für die Realisierung eines Hallenbads mit 50-Meter-Becken schätzt der Stadtrat als realistischer ein: Umbau und Erweiterung des bestehenden Hallenbads oder Abriss und Neubau?

Hinsichtlich der im März anstehenden Behandlung des Geschäfts und der Tatsache, dass der Verwaltung sämtliche Informationen seit über einem Jahr bereits vorliegen sollten, erwarten wir vom Stadtrat, dass diese Anfrage bis spätestens vor der nächsten FGPK-Sitzung am 11. März 2025 beantwortet wird.

Herzlichen Dank für die Beantwortung dieser Anfrage.

Für die Fraktion der FDP.Die Liberalen Aarau
Stefan Zubler