



Aarau, 10. März 2025  
GV 2022 – 2025 / 298

## Beantwortung einer Anfrage

### Stefan Zubler (FDP), Bewertung Sportanlage Telli

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. Februar 2025 hat Einwohnerrat Stefan Zubler (FDP) eine Anfrage betreffend Bewertung Sportanlage Telli eingereicht (Beilage 1).

Die Anfrage kann wie folgt beantwortet werden:

#### *Allgemeines*

Die Bewertungen der zum Tausch vorgesehenen Liegenschaften stammen aus dem Jahr 2022 und haben nach wie vor Gültigkeit. Die Bewertungen wurden im Hinblick auf die erste Beratung des Geschäftes als Aktenauflage zu Verfügung gestellt und konnten eingesehen werden. Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat den Landabtausch am 13. November 2023 abgelehnt. Infolgedessen wurde das Geschäft nicht für die Sitzung des Einwohnerrats traktandiert. Die Botschaft inkl. Anhänge und Aktenauflagen wurden zurückgezogen.

#### *Frage 1: Wie beurteilt der Stadtrat das für die Herleitung des Ertragswertes hinterlegte Szenario und die Ansätze/m<sup>2</sup>?*

Die Bewertung wurde aus fachlich neutraler Sicht und auf Basis der Fortführung des Betriebs erstellt. Öffentliche Bauten, welche nicht direkt zur Vermietung stehen oder durch die öffentliche Hand genutzt werden, können aufgrund ihrer Nutzungsart mit einer Ertragswertberechnung bewertet werden (gemäss einschlägiger Literatur). Für eine neutrale Bewertung muss bei der Ermittlung des Ertragswerts ein Mietzins angenommen werden, welcher die Vollkosten (Kapitalkosten und Betriebskosten) abbildet. Da die heutige Nutzung als Sportanlage nur einen Teil der Vollkosten decken kann, muss der heute über Subventionen gedeckte Anteil bei der Ertragswertberechnung ebenfalls als Mieteinnahme berücksichtigt werden.

Die Liegenschaft wird als ertragsrelevant eingestuft, somit ist der jährlich mögliche erzielbare Ertrag die massgebende Grösse für den Wert. Der Bewerter ermittelt den Wert mit einer Ertragswert- sowie einer DCF-Methode. Die Realwert- bzw. Sachwertmethode wird im Bericht der Neue Immo AG nur als Vergleichswert aufgeführt und hat aber keinen Einfluss auf das Resultat.



Die künftigen Investitionen, die mittelfristig und kurzfristig umgesetzt werden müssen, sind in der Bewertung mit einem Abzug berücksichtigt. Für die definitive Bestimmung des Verkehrswertes wird die dynamische Bewertung der DCF-Methode angewandt.

Der Mietwert wurde in der Bewertung auf der Basis eines tragbaren Ertrages festgelegt und mit den Marktdaten abgestimmt. Die Bewertung muss sich auf Mietwerte (potenziell am Markt erzielbare Mieten) beziehen, nicht auf Vertragsmieten, um einen Marktwert zu ermitteln. Die eingesetzten Mietzinse sind im erneuerten Zustand zu verstehen und werden vom Bewerter als erzielbar eingestuft. Über alle erfassten respektive vermietbaren Flächen liegt der Durchschnitt des Mietwertes der bewerteten Objekte bei CHF 221.--/m<sup>2</sup>.

Obwohl zwei unterschiedliche Bewertungsansätze angewendet worden sind, liegen die beiden Ergebnisse nahe zueinander: mit der Ertragswertmethode (Neue Immo AG) werden CHF 22'000'000.00 und mit der Realwertmethode (BDO AG) CHF 23'225'000.00 ermittelt. In diesem Sinne beurteilt der Stadtrat die Herleitung des dem Ertragswert hinterlegten Szenario und dessen Ansätze als korrekt.

*Frage 2: Sind dem Stadtrat ähnliche Objekte bekannt, welche mit den in den Bewertungen angewandten Ansätze/m<sup>2</sup> vermietet werden?*

Die Ansätze/m<sup>2</sup> sind auf die Marktdaten per Stichtag der Bewertung im Jahr 2022 abgestimmt. Bewertungen ähnlicher Objekte aus dieser Zeit sind dem Stadtrat nicht bekannt.

*Frage 3: Wie beurteilt der Stadtrat die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze?*

Grundsätzlich gilt es festzuhalten, dass sich seit dem Bewertungsjahr 2022 der Immobilienmarkt stark verändert hat. Die Diskontierungssätze verändern sich ebenfalls laufend und orientieren sich an der Entwicklung der Zinssätze.

Die Bewertung wurde mit Stichdatum 22. Juni 2022 (Besichtigung und Aufnahme) erstellt. Der Diskontierungssatz wurde anhand den damaligen Marktdaten von Fahrländer Partner, Ausgabe 2. Quartal 2022, mit 3.8 % und in der Bewertung mit 3.7 % und 3.9 % angewandt.

Zusammensetzung Diskontierungssatz aus Bewertung (Stand 2022):

Basiszinssatz	2.20 %
Liquiditäts-Immobilienrisiko	0.40 %
Liegenschaftsspezifisches Risiko	0.40 %
Standortfaktor	0.30 %
Nutzungsfaktor	0.60 %
Diskontierungssatz	<u>3.90 %</u>



*Frage 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?*

Der erste Entwurf der Schätzung nach DCF-Bewertung durch die Neue Immo AG ergab einen Wert von CHF 25'500'000. Diese erste Einschätzung zeigte sich in der Diskussion als zu optimistisch, in Bezugnahme auf die Unterlagen des baulichen Zustands gemäss Stratus. Somit hat das Schätzerteam nach erneuter Beratung die Bewertung auf CHF 22'000'000 angepasst. Die Vergleichsschätzung nach der Realwertmethode der Neue Immo AG lag ursprünglich bei CHF 27'700'000 und wurde aus denselben Gründen durch das Schätzerteam auf CHF 24'000'000 angepasst. Diese Preise verstehen sich jeweils inklusive dem eingesetzten Landwert von CHF 650/m<sup>2</sup>, welcher jeweils noch in Abzug zu bringen ist.

*Frage 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)?*

	Rechnung 2022	Rechnung 2023	Budget 2024
Allgemeine Betriebskosten	665'635.93 CHF	659'175.80 CHF	726'000.00 CHF
Unterhaltskosten Instandhaltung	32'976.70 CHF	38'175.40 CHF	91'000.00 CHF
Unterhaltskosten Instandsetzung	42'300.30 CHF	164'192.55 CHF	145'000.00 CHF
Total Betriebskosten	740'912.93 CHF	861'543.75 CHF	962'000.00 CHF
Einnahmen Benutzungsgebühren / Verpflegung	-246'491.90 CHF	-276'716.10 CHF	-265'000.00 CHF
Betriebsdefizit Hallenbad Telli	494'421.03 CHF	584'827.65 CHF	695'500.00 CHF
<b>Anteil Stadt Aarau am Betriebsdefizit (40 %)</b>	<b>197'768.41 CHF</b>	<b>233'931.06 CHF</b>	<b>278'200.00 CHF</b>

Für das Jahr 2024 wurde noch keine definitive Abschlussrechnung erstellt. Diese erfolgt in den kommenden Wochen. Deshalb wird für das Geschäftsjahr 2024 auf die Zahlen aus dem Budget 2024 verwiesen.

Es wird darauf geachtet, dass die Betriebstauglichkeit für die nächsten 20 bis 25 Jahre aufrechterhalten wird. Dies zeigt sich in der Betriebsrechnung unter anderem in Form von steigenden Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten.

*Frage 6: Zu welchem Ansatz/m<sup>2</sup> 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?*



Die Berechnungsgrundlage für die Mietzinsen zur Nutzung der heutigen Oberstufenstandorte in Aarau und Buchs stützt sich auf die Miet- und Nutzungsvereinbarung zwischen den Standortgemeinden Aarau und Buchs und der Kreisschule Aarau-Buchs, vom 4. März 2019. Die Miete ist eine Mischrechnung pro Schulstandort. Sie wird u.a. aus den effektiv durch die Schule beanspruchten Geschoss- und Aussenflächen in Relation zu den Betriebs- und Nutzungszeiten der Schule, dem Gebäudeversicherungswert etc. ermittelt.

Da für die bestehenden Turnhallen in der Telli der genaue Kostenteiler und die Betriebs- und Belegungszeiten noch nicht geklärt sind, kann kein konkreter Ansatz/m<sup>2</sup> angegeben werden.

*Frage 7: Falls die Ansätze/m<sup>2</sup> gemäss 6) von den Ansätzen in den Bewertungen abweichen, wie erklärt sich der Stadtrat diese Differenz?*

Es kann zum aktuellen Zeitpunkt keine Abweichung beziffert werden.

*Frage 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).*

Von Seiten Kanton wurde im Jahr 2009 eine Schadstoffanalyse erstellt. Der Bericht liegt der Stadt vor (Beilage 2). Es wurden punkto Asbest Mängel mit der Dringlichkeitsstufe I und III festgestellt. Diese sind gemäss Empfehlung aus dem Bericht behoben (Dringlichkeitsstufe I) oder werden im Zuge der laufenden Sanierungs- und Unterhaltsmassnahmen behoben (Dringlichkeitsstufe III).

*Frage 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?*

Mit der Realisierung der Traglufthalle beim Freibad Suhr-Buchs-Gränichen und der damit verbundenen Überdachung des 50m-Schwimmbeckens ab Oktober 2023 während der Wintermonate verfügt die Region über eine Zwischenlösung, welche die Winterschwimmflächen für die nächsten 15 Jahre sicherstellt. Unabhängig von der Realisierung eines 50 m Beckens in der Region, ist in Aarau der Bedarf an Wasserflächen ausgewiesen. Deshalb soll das Hallenbad Telli weiterbetrieben werden.

Bis 2016 wurden verschiedene Optionen für Hallenbadsanierungen, -erweiterungen und -neubauten evaluiert. Der Neubau eines Hallenbads mit 50m-Becken in der Telli wurde aus Platzgründen verworfen; angedacht war ein Neubau andernorts, mit Kostenfolgen von rund CHF 50 Mio. Im Rahmen des Regionalen Konzepts Schwimmbäder von aarau regio



wurde 2019 beispielhaft der Bau eines regionalen Hallenbads mit einem 50m-Schwimmbecken im Schwimmbad Entfelden aufgeführt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini  
Stadtschreiber

Die Beantwortung dieser Anfrage verursachte Kosten von 3'000 Franken.

## 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/m<sup>2</sup> in Frage gestellt werden. Für die Turnhallen und das Hallenbad wurden beispielsweise CHF 300/m<sup>2</sup> eingesetzt. Wie die Ansätze/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> ausgeschrieben. Es erscheint unlogisch, warum für die Sportanlage ein höherer Ansatz/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>?
- 2) Sind dem Stadtrat ähnliche Objekte bekannt, welche mit den in den Bewertungen angewandten Ansätze/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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