

Aarau, 11. Dezember 2015



Einwohnerrat der Stadt Aarau

Sanierung Zurlindenvilla STV: Rückweisungsantrag

Die SVP-Fraktion stellt Ihnen folgenden Antrag:

Die Vorlage "Sanierung Zurlindenvilla STV (GV 2014-2017/160)" sei an den Stadtrat zurückzuweisen, verbunden mit folgenden Aufträgen:

a) Mit dem Schweizerischen Turnverband sei eine verbindliche Übereinkunft betreffend das Ende der Nutzniessung zu treffen, wobei der Umfang der Sanierungen adäquat anzupassen sei.

b) Für den Fall, dass sich keine Einigung erzielen lässt, seien die Sanierungsarbeiten auf das absolut Notwendigste zu beschränken und die Rechtslage im Jahr 2028 gerichtlich zu klären.

Das rubrizierte Geschäft war bereits für die Einwohnerratssitzung vom 21. September 2015 traktandiert. Diverse Fraktionen hatte bereits damals grosse Bedenken. Auch wir erachteten das Projekt als überdimensioniert und die Investitionen angesichts der angespannten Finanzlage und dem geringen Nutzen für die Aarauer Bevölkerung als nicht opportun, weshalb wir eine Redimensionierung beantragten. Nachdem sich im Einwohnerrat heftiger Widerstand abzeichnete, zog der Stadtrat das Geschäft zurück und legt es nun erneut vor. Neue Aspekte lassen die Vorlage aber in einem neuen Licht erscheinen:

Die Aarauer Bevölkerung hat das Budget 2016 deutlich verworfen und sowohl dem Stadtrat als auch dem Einwohnerrat einen klaren Sparauftrag erteilt. Unnötige Ausgaben und Investitionen sollen unterbleiben und das "Wünschbare" ist vom "Notwendigen" zu unterscheiden. Mit dem vorliegenden Geschäft soll die Zurlindenvilla umfassend saniert werden. Zweifelsohne stellt das Bauwerk nach der Fertigstellung ein besonderes Schmuckstück dar, doch ist der Nutzen für die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Aarau gering. Der Schweizerische Turnverband geniesst die Nutzniessung und aufgrund der Bauzone "öffentliche Bauten und Anlagen" ist absehbar, dass diese Liegenschaft nie einen kostendeckenden Ertrag abwerfen wird. Die SVP-Fraktion kann aber auch nachvollziehen, dass die Stadt die eigentlich schöne Liegenschaft nicht aufgeben will. Die Investitionen sollen aber massvoll sein und der Finanzlage Rechnung tragen.

Die Zurlindenvilla ist aber auch mit einer nicht unerheblichen Rechtsunsicherheit behaftet. Im Jahr 1928 ging die Liegenschaft mit der Auflage, diese während 100 Jahren dem Schweizerischen Turnverband zur Verfügung zu stellen, auf die Stadt über. 1988 wurde ein grosser Teil des üppigen Gartens abparzelliert um eine Turnhalle zu errichten. Im Zuge der

Abparzellierung wurde 1992 ein neuer Dienstbarkeitsvertrag geschlossen. Darin räumte die Stadt Aarau dem Turnverband eine Nutzniessung für die Dauer von 100 Jahren sowie das Recht, diese um weitere 100 Jahre zu verlängern, ein. Der Stadtrat stellt sich nun auf den Standpunkt, die Nutzniessung habe im Jahr 1928 begonnen und ende im Jahr 2028. Die Option auf Verlängerung um weitere 100 Jahre sei ungültig. Der Turnverband stützt sich demgegenüber auf den klaren Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags, wonach im Jahr 1992 eine 100jährige Nutzniessung geschaffen wurde. Nach dieser Leseart endet die Nutzniessung im Jahr 2092, wobei eine Option um Verlängerung um weitere 100 Jahre, also bis ins Jahr 2192, besteht. Die Stadt Aarau stützt ihre Auffassung auf eine Einschätzung eines Aarauer Rechtsanwalts. Bekanntlich handelt es sich aber bei der Juristerei um keine exakte Wissenschaft und die vorliegende Rechtsfrage könnte jahrelange und teure juristische Streitigkeiten nach sich ziehen. Der Zeitpunkt des Ablaufs der Nutzniessung ist aber für die politische Beurteilung des Geschäfts entscheidend. Endet die Nutzniessung wie vom Stadtrat angenommen im Jahr 2028 und folgt dann ein Heimfall der Liegenschaft, bzw. können dann die Modalitäten der Nutzung neu geregelt werden, lohnen sich umfassende Investitionen eher, als wenn die Nutzniessung erst in rund 180 Jahren, also im Jahr 2192 (2092 plus Option für weitere 100 Jahre) endet.

Nach Auffassung der SVP Fraktion ist die Stadt zum jetzigen Zeitpunkt in der Lage, die Rechtslage einvernehmlich zu klären. Keine Partei dürfte ein Interesse an einer Eskalation haben. Der Schweizerische Turnverband hat ein Interesse an der Sanierung der Liegenschaft und die Stadt Aarau will berechtigterweise wissen, wann die Nutzniessung endet. Der Stadtrat wird dementsprechend gebeten, nochmalige Verhandlungen mit dem Turnverband zu führen und den Zeitpunkt des Untergangs der Nutzniessung vertraglich zu regeln. Zudem ist das Projekt gegebenenfalls auf ein sinnvolles Mass zu redimensionieren. Lässt sich bezüglich des Ablaufs der Nutzniessung keine Einigung erzielen, so soll das Projekt auf das absolute Minimum reduziert werden. So sollen diesfalls nur diejenigen Investitionen getätigt werden, die bis zum Jahr 2028 für den Erhalt der Liegenschaft unabdingbar sind. Im Jahr 2028 müsste die Rechtslage dann gerichtlich geklärt werden.

Für die Fraktion der SVP
Simon Burger