

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

vom 6. August 2024

Kredit Erwerb Hauptstrasse 1 und Stapferstrasse 10

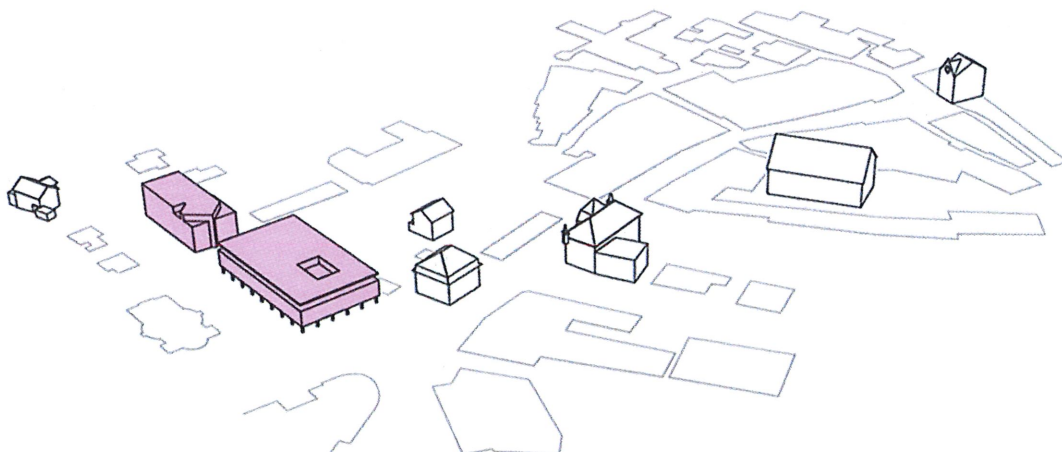
7.7.2

1. Ausgangslage

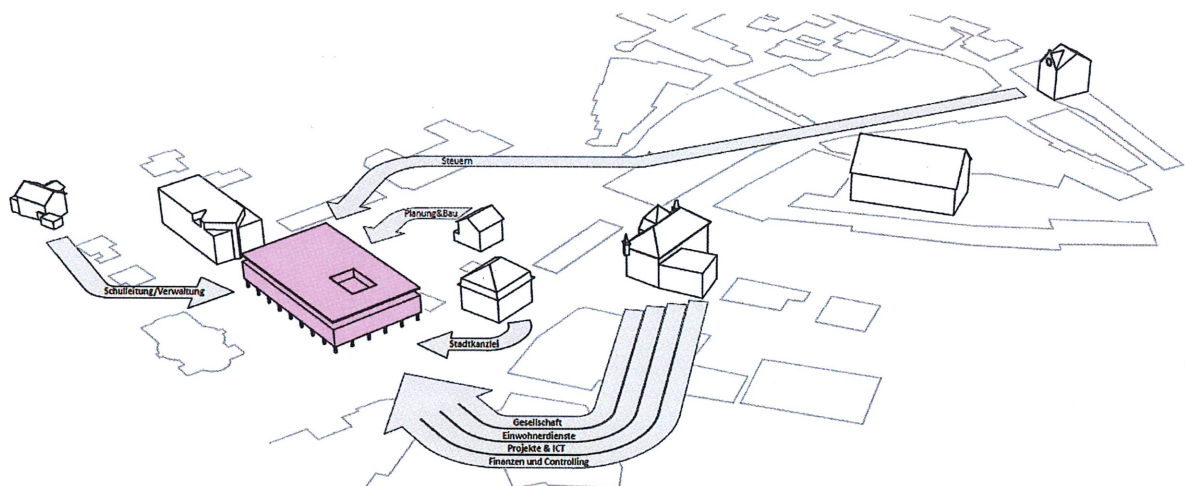
Der Stadtrat hält in seiner Immobilienstrategie fest, dass Verwaltungsliegenschaften der bedarfsgerechten und terminierten Bereitstellung von Raum für städtische oder regionale Funktionen dienen, für die Stadt Brugg imagebildend sind und vorausschauend entwickelt werden. Dabei unterstützt die Infrastruktur die Nutzerinnen und Nutzer bei der Erfüllung ihrer Aufgaben hinsichtlich Effizienz, Effektivität, Innovationsfähigkeit und Motivation (vgl. Strategie 3).

Des Weiteren definiert der Stadtrat im Legislaturprogramm 2022 – 2025 das Ziel, den Einwohnerinnen und Einwohnern einen hindernisfreien Zugang zur Verwaltung zu gewährleisten und für die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung zeitgemässe Arbeitsplätze bereitzustellen (vgl. Legislaturziel 15).

Im Rahmen des Projekts «Raumbedarf Stadtverwaltung Brugg» liess der Stadtrat die räumlichen und funktionalen Anforderungen der Schalter- und Büroräumlichkeiten an die heutigen Bedürfnisse abklären und definieren. Gestützt darauf ermittelte der Stadtrat unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung den mittel- bis langfristigen Flächenbedarf für die Stadtverwaltung. Auszugehen ist mittelfristig von einem Büroflächenbedarf von rund 2'000 m² für 85 Arbeitsplätze. Die Realisierung der bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Schalter- und Büroräumlichkeiten ist in den bestehenden Verwaltungsliegenschaften nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich. Aus diesem Grund dehnte der Stadtrat die Suche nach geeigneten Räumlichkeiten auf Drittliegenschaften aus. Der Stadtrat wurde fündig und erachtet die Liegenschaften an der Hauptstrasse 1 und der Stapferstrasse 10 als geeignet.



Das Gebäude an der Hauptstrasse 1 wurde zuvor von der Credit Suisse, heute von UBS und dem Cafe Livi's genutzt, das Gebäude an der Stapferstrasse 10 steht leer. Der Stadtrat beabsichtigt, die Liegenschaften zu erwerben und das Gebäude an der Hauptstrasse 1 künftig als zentralen Verwaltungsstandort zu nutzen.



Die Liegenschaft an der Hauptstrasse 1 bietet dazu dank ihrer zentralen Lage, der Möglichkeit der Errichtung einer Schalterhalle und ausreichenden Büroräumlichkeiten für den Zusammenzug aller Verwaltungsabteilungen ideale Voraussetzungen.

In der Hauptstrasse 1 sollen künftig folgende Abteilungen und Bereiche der städtischen Verwaltung zusammengezogen werden:

- Stadtkanzlei
- Planung & Bau
- Finanzen & Controlling
- Einwohnerdienste
- Schulverwaltung
- Steuern
- Gesellschaft
- Projekte & ICT

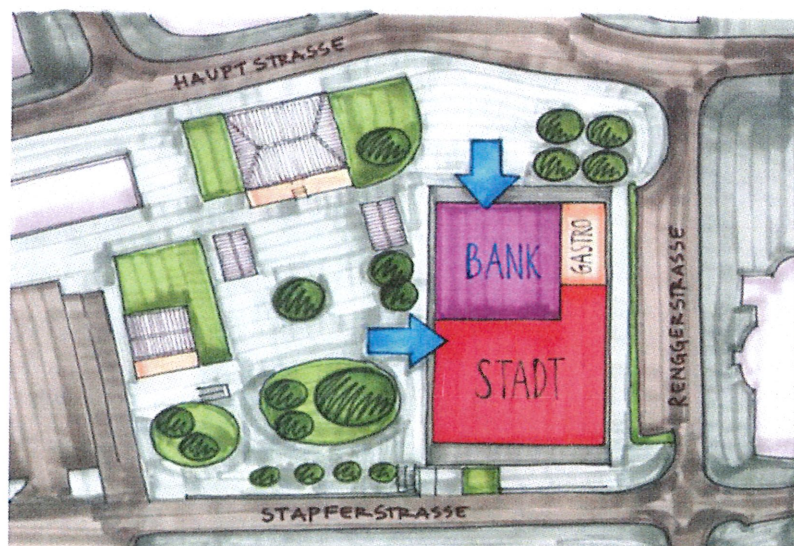
2. Liegenschaften an der Hauptstrasse 1 und Stapferstrasse 10

Die Liegenschaften an der Hauptstrasse 1 und Stapferstrasse 10 sind im Eigentum der Anlagengestiftung Swiss Life mit Sitz in Zürich.

- Die 4-geschossige Liegenschaft an der Hauptstrasse 1 wird heute von UBS und dem Cafe Livi's genutzt. Das Grundstück umfasst 2'914 m² und liegt in der Zentrumszone. Das Raumprogramm umfasst eine Büronutzfläche von 3'617 m² und eine Lagernutzung in den beiden Untergeschossen von 1'282 m². Die Liegenschaft wurde 1964 erstellt und 2001 einer Gesamtrenovation unterzogen.
- Die 4-geschossige Liegenschaft an der Stapferstrasse 10 wird heute nicht genutzt. Das Grundstück umfasst 1'483 m² und liegt in der Zentrumszone. Das Raumprogramm umfasst eine Büronutzfläche von 1'658 m² und eine Lagernutzung in den beiden Untergeschossen von 374 m². Die Liegenschaft wurde 1985 erstellt.

3. Nutzung Hauptstrasse 1

Das Gebäude an der Hauptstrasse 1 bietet Raum für rund 200 Arbeitsplätze. Die Stadtverwaltung benötigt für sich selber neben einer zeitgemässen barrierefreien Schalterhalle Platz für 85 Arbeitsplätze. Der Stadtrat hat mehrere Szenarien der künftigen Nutzung des gesamten Gebäudes an der Hauptstrasse 1 prüfen lassen. Das anvisierte und favorisierte Szenario ist eine gemeinsame Nutzung mit den heutigen Mieterinnen UBS und dem Cafe Livi's. Der Gastrobetrieb im Erdgeschoss soll auch künftig bestehen bleiben. UBS ist an einer weiteren Nutzung der Hauptstrasse 1 interessiert und strebt eine gemeinsame Nutzung der Liegenschaft mit der Stadtverwaltung an. Angedacht ist die Weiternutzung der Schalterhalle der Bank und die Erschliessung einer neu einzurichtenden Schalterhalle für die Stadtverwaltung auf der Seite des Stadtparks. Das Stadtbüro soll die Laufkundschaft bedienen. Gespräche mit den Fachabteilungen finden nach Terminvereinbarung in den oberen Stockwerken statt.



Die Nutzung der Liegenschaft an der Stapferstrasse 10 ist noch nicht festgelegt. Aufgrund der zentralen Lage ist eine Zwischennutzung als Schulraum denkbar und prüfenswert. Entsprechende Überlegungen fliessen in die Schulraumplanung der Stadt Brugg ein.

4. Umgang mit den freiwerdenden städtischen Liegenschaften

Aufgrund der Zentralisierung der Stadtverwaltung sind mehrere Liegenschaften, die sich heute im Verwaltungsvermögen befinden, einer anderweitigen Nutzung zuzuführen:

- Die «Alte Post», Liegenschaft an der Hauptstrasse 12, soll nach dem Umzug der Verwaltungsabteilungen in die Hauptstrasse 1 dem Finanzvermögen zugewiesen werden. Diese Liegenschaft wird derzeit von den Einwohnerdiensten und den Abteilungen Gesellschaft, Finanzen & Controlling sowie Projekte & ICT genutzt. Angedacht ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen.
- Das «Amtshaus», Liegenschaft an der Hauptstrasse 60, wird derzeit von der Abteilung Steuern genutzt und soll ebenfalls dem Finanzvermögen respektive einer Drittnutzung (Gewerbe oder Wohnnutzung) zugewiesen werden.
- Das Stadthaus, Liegenschaft an der Hauptstrasse 3, verbleibt im Verwaltungsvermögen.
- Die «Villa Keller» steht der Schule Brugg weiterhin zur Verfügung. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sollen weiterhin der Kindergartennutzung zur Verfügung stehen. Die beiden Obergeschosse, die heute die Büros von Schulleitung und -verwaltung beherbergen, sollen als ergänzender Unterrichtsraum der Musikschule Brugg dienen.
- Die künftige Nutzung des Raubergüetli, Hauptstrasse 5, in dem sich heute die Räumlichkeiten der Abteilung Planung & Bau befinden, ist zu klären.

5. Kaufvertrag

Die Stadt Brugg trat im Frühsommer 2023 mit der Swiss Life Asset Management AG (nachfolgend Swiss Life) in Kontakt. Nach ersten Abklärungen unterzeichneten die Parteien eine gemeinsame Absichtserklärung und setzten das Vorgehen für die notwendigen Abklärungen und die Kommunikation gegenüber den betroffenen Mietparteien und der Öffentlichkeit fest.

In der Folge liess der Stadtrat in Bezug auf die Hauptstrasse 1 eine umfassende Gebäudeanalyse durchführen sowie unter Beizug von Spezialisten die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der kommenden 15 Jahre schätzen. Die bis zum Jahr 2041 zu erwartenden Instandsetzungskosten betragen rund CHF 4.4 Millionen und sind aufgrund der Nutzungsdauer durch die Hauptmieterin sowie der sich kontinuierlich verändernden Anforderungen an eine Immobilie begründet und nachvollziehbar.

Nach Durchführung der Kaufverhandlungen der Stadt Brugg mit der Swiss Life einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von CHF 25 Millionen, wobei 20 Millionen für die Liegenschaft an der Hauptstrasse 1 und 5 Millionen für die Liegenschaft an der Stapferstrasse 10 zu bezahlen sind. Der Kauf erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats und des Volks und soll bis Ende 2024 abgeschlossen sein. Die bestehenden Verträge mit den Mietparteien sind zu übernehmen, wobei der Vertrag mit UBS bis Januar 2027 läuft und die

Möglichkeit besteht, die Miete um weitere 5 Jahre zu verlängern. Die Stadt Brugg ist diesbezüglich mit UBS in Kontakt.

6. Investitionen Hauptstrasse 1

Nach dem Erwerb der Hauptstrasse 1 ist beim Einwohnerrat ein Projektierungskredit für die Planung der Instandsetzung und des Innenausbaus der Hauptstrasse 1 abzuholen. Diesbezüglich sind im Investitions- und Finanzplan in den Jahren 2025 und 2026 CHF 750'000 eingestellt.

Für die Instandsetzung, den Umbau, den Umzug und die Einrichtung sind in den Jahren 2027 und 2028 CHF 12 Millionen im Investitions- und Finanzplan berücksichtigt. Dieser Baukredit ist ebenfalls dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorzulegen und unterliegt aufgrund der Kredithöhe dem obligatorischen Referendum. Darin enthalten sind die Instandsetzung, der Umbau für das Szenario der gemeinsamen Nutzung mit einem Gastrobetrieb und einer Bankfiliale sowie ein Pauschalbetrag für die Umzugs- und Einrichtungskosten. Eine allfällige finanzielle Beteiligung der Mietparteien an den Umbaukosten ist dabei noch nicht berücksichtigt. Die genauen Kosten werden 2025 und 2026 im Projektierungsprojekt eruiert.

7. Finanzierung

Der Kaufpreis der Liegenschaften Hauptstrasse 1 und Stapferstrasse 10 beträgt zusammen CHF 25 Millionen. Die beiden Liegenschaften sind nach dem Erwerb Teil des Finanzvermögens (buchhalterisch gesehen findet eine Umschichtung innerhalb des Finanzvermögens von flüssigen Mitteln respektive kurzfristigen Verbindlichkeiten zu den Sachanlagen statt). Erst nach der Instandsetzung und dem Innenausbau der Liegenschaft Hauptstrasse 1 wird der Gebäudeanteil, der von der Stadtverwaltung genutzt wird, zur Hälfte ins Verwaltungsvermögen umgegliedert.

In Abwägung zwischen dem bestehenden Kursrisiko bei den Finanzanlagen und der attraktiven Zinssituation am Kreditmarkt soll aus heutiger Sicht der Kaufpreis vollständig fremdfinanziert werden. Das Kursrisiko bei den Anlagen wird aufgrund der mittel- bis langfristig angedachten Finanzierung als gering eingeschätzt. Bei einem angenommenen Zinssatz von 1.5 % für eine Festhypothek von 10 Jahren beträgt die jährliche Zinsbelastung CHF 375'000. Abschreibungen auf dem Finanzvermögen fallen keine an. Tritt jedoch bei einer Position des Finanzvermögens eine dauerhafte Wertveränderung ein, ist deren bilanzierter Wert erfolgswirksam zu berichtigen.

Die Einnahmen aus den Mieterträgen der beiden Mietparteien sind im Finanz- und Investitionsplan in den Jahren 2025 und 2026 mit CHF 1 Million veranschlagt. Nach dem Umbau reduzieren sich die Mieteinnahmen aufgrund der Eigennutzung durch die Stadtverwaltung um die Hälfte auf CHF 0.5 Millionen.

8. Zeitplan

Im Rahmen des Projekts Erwerb Hauptstrasse 1 und Stapferstrasse 10 wurde folgender Zeitplan festgelegt:

Kauf Hauptstrasse 1 und Stapferstrasse 10	
Eiwohnerat	12. September 2024
Urnenabstimmung	24. November 2024
Projektierungskredit Planung Instandsetzung und Umbau Hauptstrasse 1	
Eiwohnerat	Sommer 2025
Baukredit für die Instandsetzung und den Umbau der Hauptstrasse 1	
Eiwohnerat	Herbst 2026
Urnenabstimmung	Herbst 2026
Umsetzung Instandsetzung und Umbau Hauptstrasse 1	
Baubeginn	2. Hälfte 2027
Bezug Verwaltungsgebäude	2. Hälfte 2028

9. Antrag

Sie wollen für den Erwerb der Hauptstrasse 1 und der Stapferstrasse 10 einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 25 Millionen inkl. MWST bewilligen.

STADTRAT BRUGG



Barbara Horlacher
Frau Stadtammann



Matthias Guggisberg
Stadtschreiber