



Aarau, 4. November 2013
GV 2010 – 2013 / 413

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Rolling Rock Neumattstrasse 26 - Die Sport- und Freizeitstätte in der Telli: Antrag für einen Finanzierungsbeitrag

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 14. November 2011 hat der Einwohnerrat beschlossen, auf die Realisierung der polysportiven Mantelnutzung im Torfeld Süd gemäss der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 zu verzichten [Aktenaufgabe Nr. 1]. In seinem damaligen Antrag an den Einwohnerrat wies der Stadtrat darauf hin, dass er nach wie vor zu den in der seinerzeitigen Abstimmungsbotschaft aufgeführten polysportiven Nutzungen (Rolling Rock, Leichtathletik [Sprint, Hürdensprint, Weit- und Dreisprung] sowie Beachvolleyball) steht.

Am 2. Dezember 2011 reichte die Rolling Rock AG einen Antrag für einen Finanzierungsbeitrag an ein Neubauprojekt im Torfeld Nord ein (als Standortalternative zum Torfeld Süd). Der Stadtrat hiess das Projekt am 3. September 2012 grundsätzlich gut und stellte dem Rolling Rock ein nicht rückzahlbares Darlehen von 2.7 Mio. Franken, geknüpft an verschiedene Auflagen, in Aussicht. Auf eine entsprechende Einwohnerratsbotschaft musste schliesslich verzichtet werden, da auf der vorgesehenen Bauparzelle noch ein Vorkaufsrecht bestand, an welchem festgehalten wurde.

Das von der DB Schenker (im Baurecht) als Lagerhalle genutzte Lagergebäude an der Neumattstrasse 26 ging am 1. Juli 2013 an die Stadt über. Bereits am 17. Juni 2013 beschloss der Stadtrat, die Nutzung der Liegenschaft durch den Verein Rolling Rock, den Verein Beachvolleyball und den BTV Aarau Leichtathletik zu prüfen. Aufgrund der sehr guten Eignung als Sport- und Freizeitstätte erarbeiteten die Rolling Rock AG und der Beachvolleyballverein ein detailliertes Vorprojekt und reichten der Stadt die nötigen Unterlagen für ein Gesuch um finanzielle Unterstützung ein.

Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat nach Prüfung der eingereichten Unterlagen, der Rolling Rock AG ein zinsloses, nicht rückzahlbares Darlehen von max. 1,12 Mio. Franken sowie ein verzinstes, rückzahlbares Darlehen von 1,11 Mio. Franken zu gewähren.

1 Projektkonzept [Aktenaufgabe Nr. 2]

1.1 Entwicklung

Die Rolling Rock AG wurde 1996 von Simon Eichenberger und seinem damaligen Geschäftspartner gegründet. Das Fehlen einer Infrastruktur zur Ausübung von Individualsport führte damals zur Idee für den Bau einer Skate- und Kletterhalle.

In den letzten 16 Jahren konnte dank sehr viel Eigenleistung und Engagement eine bemerkenswerte Anlage aufgebaut werden, die in Aarau nicht nur fest verankert ist, sondern auch wesentlich zur Vielfalt des städtischen Sportangebotes beiträgt. Mit der Gründung des "Skateclubs Rolling Rock" im Jahre 2004 konnten den Mitgliedern bessere Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten geboten und Jugendförderung betrieben werden. Seither bietet der Verein verschiedene Trainings und Kurse im Speed- und Freestyleskating an. Der Verein zählt aktuell 150 Mitglieder und durchschnittlich besuchen 15'000 Personen pro Jahr (davon 300 Schulklassen) das Rolling Rock. Die Anlage stellt somit auch eine abwechslungsreiche Alternative zum Sport in der Schule dar: angemeldete Schulklassen profitieren von reduzierten Eintritts- und Mietpreisen und finden in Kombination mit der Beachhalle ein interessantes, polysportives Angebot vor.

Durch die Planung des Fussballstadions auf dem Areal Torfeld Süd wurden jegliche Entwicklungen und Investitionen der Skateanlage blockiert und die Suche nach einer alternativen Standortlösung wurde nötig. Die Kündigung des Eigentümers an die Rolling Rock AG für die Benützung des Areals ist bereits erfolgt und auf Sommer 2014 terminiert. Ein alternativer Standort der bestehenden Skate- und Freizeitanlage ist deshalb möglichst rasch zu realisieren, zumal die Bausubstanz am jetzigen Standort keineswegs mehr den technischen und energetischen Anforderungen entspricht und die Benützung für ein weiteres Winterhalbjahr deshalb stark in Frage gestellt werden muss.

1.2 Liegenschaft Neumattstrasse 26

Das Lagergebäude an der Neumattstrasse 26 ging am 1. Juli 2013 an die Stadt Aarau über. Die Stadt ist somit Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin. Sie kann die Aufhebung des Baurechts beantragen oder das Baurecht an einen Nutzer übertragen.

Die Liegenschaft wurde in der Vergangenheit als unbeheizte Lagerhalle und als offener Unterstand genutzt. Mit 1'480 m² (Halle) und einer Raumhöhe von 8 Metern ist sie ideal geeignet, um die Anlagenteile Skate und Beachvolley unterzubringen. Dennoch sind erhebliche bauliche Massnahmen nötig, um die Lagerhalle für die gewünschte Sportnutzung tauglich zu machen. Dies betrifft in erster Linie den Einbau der Zwischendecken, die Wärmedämmung, die Energieerzeugung/Lieferung, die sanitären Installationen und technischen Einbauten. Die Pläne und Gesamtkosten für diese baulichen Massnahmen sind der Kostenschätzung/Baubeschrieb vom 26. Juli 2013 zu entnehmen [Aktenaufgabe Nr. 3].

1.3 Geplante Angebote

Das Projekt in der Telli verfolgt das Ziel einer zentralen Sport- und Freizeitstätte in der Grossregion Aargau Mittelland und soll zudem eine Ergänzung zu bestehenden sportlichen und kulturellen Einrichtungen der Stadt Aarau (z.B. Fussballstadion, Kunsteisbahn, Kunsthaus, Schössli) darstellen.

Das bisherige Angebot der bestehenden Skateanlage im Torfeld Süd wird übernommen und durch neue Bewegungsmöglichkeiten ergänzt werden. Dazu gehören Angebote wie Hockeyfeld, Half-Pipe, Mini-Pipe, Steilwandkurven, Kletterwand, Boulderraum, Tischtennis, Töggelikasten, Trampolin und Breakdance. Konkret sind folgende Anlagenteile geplant:

- Hockeyfeld (ca. 15mx22m): Rollhockeyspielfeld für Hockey-Mannschaften, Rollstuhlhockey und zu Kurszwecken (Kinder-, Anfänger-, Sicherheits- und Technikkurse)
- Freestyle-Arena (ca. 25mx20m): Bereich mit verschiedenen Hindernissen für Freestyle-Skater (Inline, Scooter, Skateboard)
- Beachhalle (ca. 320 m²) : 1 Beachvolleyballfeld für Talenttrainings des kant. Verbandes sowie Schul- und Freizeitsport
- Kletterwand (20mx10m): 10 Seilplätze
- Boulderraum (5mx6m): Bereich zum Freiklettern
- Breakdanceraum (ca. 100 m²): Tanzraum für den Verein Breakdance
- Spielbereich (ca. 250m²): Freizeitangebot mit Trampolin, Tischtennis und „Töggelikasten“
- Sportshop und Gastronomie (ca. 100m²): Angebot an Skates, Freestyle Scooter, Skateboards, etc.; Sportgeräte für Miete und Kauf, kompetente Beratung und Reparaturen vor Ort; Administrationsbereich; Kiosk mit Getränken und einfachen Speisen (Snacks)
- Sanitäre Anlagen

Das Angebot wird ergänzt durch Skatingkurse (z.B. für Einsteiger oder Fortgeschrittene) sowie Sportevents, welche innerhalb oder um die Anlage herum stattfinden (z.B. Start/Ziel-Bereich Monday-Night-Skate, Freestyleskating, Breakdance). Das Konzept sieht vor, dass die Skate- und Freizeithalle zum Ausflugsziel für Jugendliche wird, aber auch Familien, Schulen, Vereine und Firmen sollen angesprochen werden. Der Betrieb beruht auf den langjährigen Erfahrungen der bestehenden Anlage im Torfeld Süd, wobei weiterhin auch Lehrplätze zur Ausbildung von Lehrlingen angeboten werden sollen.

Die heutige grosse Nachfrage nach den bestehenden Angeboten und Leistungen des Rolling Rocks bestätigen den sportlichen und gesellschaftlichen Wert einer solchen Sportstätte für die Bevölkerung in Aarau und Umgebung. Die langjährige Erfahrung der Besitzer im Betreiben und Führen der Anlage spricht für eine nachhaltige und erfolgreiche Freizeitstätte dieser Art. Das Interesse der Aargauischen Volleyballverbandes an der Nutzung der Beachvolleyanlage als Nachwuchsstützpunkt im Kanton Aargau [Aktenauflage Nr. 4] zeigt die Bedeutung der gesamten Anlage für die Region und darüber hinaus.

1.4 Baubeschrieb und Baukostenplan

1.4.1 Vorprojekt

Das Vorprojekt sieht vor, eine bestehende Lagerhalle umzubauen. Im Erdgeschoss werden der Eingangsbereich, der Shop, Garderoben, die Skateranlage (rund 580 m²) und das Beachvolleyballfeld (rund 320 m²) eingerichtet. Im Obergeschoss befinden sich ein Zuschauerbereich, ein Landhockeyfeld (rund 300 m²), ein Boulder-Bereich (Klettern), ein Kinder-Spielbereich, Trampolins und eine WC-Anlage. Die Entfluchtung des Obergeschosses wird aussenliegend über Fluchtbalkone gelöst.

1.4.2 Konstruktion

Für die Zwischendecken wird teilweise eine Stahl-Beton-Verbundkonstruktion und teilweise eine Holzkonstruktion auf Stahlstützen gewählt. Die Zwischenwände sind als Leichtbauwände (bepunktete Holzkonstruktion) vorgesehen. Für die Belichtung wurden in den Wänden Holz-Metallfenster und im Dach Oblichtbänder in Kunststoff projiziert. Die Böden sind zum grossen Teil aus Hartbeton vorgesehen. Gesamthaft liegt ein pragmatisches und sparsames Konstruktionskonzept vor. Bisher wurde keine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Da die Halle immer als Lagerhalle benutzt wurde, ist davon auszugehen, dass das Risiko für Altlasten im Boden gering ist.

1.4.3 Baustandard

Um die Kosten tief zu halten, werden lediglich die gesetzlichen energetischen Mindestvorschriften eingehalten. Der Boden und die Hallendecke werden gedämmt und die Fenster ersetzt. Auf die Dämmung der Aussenwände wird zum grossen Teil verzichtet. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das Warmwasser wird mit Unterstützung von Sonnenenergie erwärmt. Es wurde ein genereller Systemnachweis zur Überprüfung der Einhaltung der Energievorschriften erstellt.

1.4.4 Kostenschätzung

Dank der Erfahrung des projektierenden Architekten (Realisierung Kraftreaktor und Hammerpark in Lenzburg) darf eine seriöse Kostenermittlung in vielen Positionen vorausgesetzt werden. Der Architekt gibt den Genauigkeitsgrad mit +/- 10 % an.

1.5 Leistungsumfang

Als Argumente für die Realisierung des Projektes an der Neumattstrasse 26 in der Telli werden **aus Sicht des Rolling Rocks** die folgenden zentralen Leistungen aufgeführt:

- Gute Erreichbarkeit mit dem ÖV (1 Gehminute von der nächsten Bushaltestelle) und dem Individualverkehr (Nähe zum Autobahnzubringer)
- Durchschnittlich ca. 15'000 Besucher pro Jahr, davon ca. 300 Schulklassen
- Sportstätte an 360 Tagen geöffnet im Jahr: wichtiger Treffpunkt für Kinder und Jugendliche, speziell auch bei schlechter Witterung

- Breites Sport- und Bewegungsangebot: Trainings für Anfänger, Fortgeschrittene, Könner sowie Schul- und Ferienkurse
- Lehrstellen für Jugendliche: Lehrabschluss von bisher 10 Lehrlingen in den Sparten Verkauf und Detailhandel
- Monatliche Organisation diverser Sportevents in den Bereichen Freestyleskating, Skateboarding, Freestyle Scooter („Trottinett“) und Breakdance
- Organisation „Monday Night Skating“: 5-6 organisierte Skating-Fahrten pro Jahr in und um Aarau mit durchschnittlich 500 Teilnehmer/-innen
- Skateshop: Skateshop vor Ort mit fachkundiger Beratung und Testfahrmöglichkeiten

1.6 Vorgehen

Für die Umsetzung der baulichen Massnahmen übergibt die Stadt als Inhaberin der Liegenschaft die Verantwortung der Rolling Rock AG. Die Bauherrschaft liegt damit auf Seiten der Rolling Rock AG bzw. des beauftragten Architekten. Die einzelnen Planungs- und Bauphasen werden eng durch die Stadt begleitet. Mit der gewählten Vorgehensweise ist der städtische Ressourcenaufwand gering und das Projekt kann rasch realisiert werden, was dem baldigen Auszugstermin der Vereine am aktuellen Standort im Torfeld Süd entgegenkommt.

Die alternative Vorgehensweise wäre die Studie weiterbearbeiten zu lassen, um aufgrund eines ausgereifteren Projektes und mit Reduktion der Risiken darüber befinden zu können. Sollte das konkrete Bauprojekt bzw. der Finanzierungsbeitrag der Stadt dann abgelehnt werden, wären die aufgewendeten Projektierungskosten in der Höhe von 200'000 Franken verloren. Weil dies die Existenz des Rolling Rocks gefährden würde, müssten die Projektierungskosten wohl durch die Stadt getragen werden (2. Serie Nachtragskredite), falls das Projekt nicht realisiert wird. Je früher der Einwohnerrat deshalb über das Geschäft entscheidet, desto kleiner ist das Risiko, dass vergeblich geplant wird.

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass mit dem gesetzten Kostendach die weitere Planung des Projektes zielgerichtet erfolgt und eine effiziente Projektierung und Ausführung im Interesse des Kreditnehmers liegt.

1.7 Fazit Projektkonzept

Der Stadtrat hat das Projektkonzept aus sportkonzeptioneller, finanzieller und baulicher Sicht geprüft. Die Gesamtbeurteilung des Projektes anhand der Förderrichtlinien des Sportkonzeptes ergibt den Status „förderungswürdig“. Noch fehlende Unterlagen (Altlastenuntersuchung und Pflichtparkplätze) sind vom Antragssteller nachzureichen und werden als Bedingung für eine Finanzierungsbeteiligung der Stadt festgehalten.

2 Konsequenzen aus dem Verzichtentscheid polysportive Mantelnutzung im Torfeld Süd

Im Rahmen der polysportiven Mantelnutzung des Fussballstadions im Torfeld Süd war das Rolling Rock nicht Bestandteil der geplanten *städtischen* Nutzfläche, sondern positionierte sich als unabhängiger Mieter. Jedoch waren Synergien beim Betrieb der Anlage zwischen dem Rolling Rock und den städtischen Nutzergruppen geplant. In der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 waren als Hauptnutzer für die polysportive Mantelnutzung der Bürgerturnverein Aarau (BTV) im Bereich Leichtathletik sowie der Verein Beachhalle Aarau im Bereich Volleyball vorgesehen. Mit dem Verzicht des Einwohnerrates auf die Mantelnutzung im Torfeld Süd konnte der Volksentscheid vom 24. Februar 2008 nicht umgesetzt werden.

Im Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 12. September 2011 [vgl. Aktenaufgabe Nr. 1] hält der Stadtrat jedoch fest, dass er weiterhin zu den in der seinerzeitigen Abstimmungsbotschaft aufgeführten polysportiven Nutzungen (Rolling Rock, Leichtathletik, Beachvolleyball) steht und somit für diese Nutzer alternative Standorte zu suchen sind. Die Ansprüche der Leichtathletiknutzung wurden in die Planungsgrundlagen für den Ersatzneubau der Sporthalle Schachen integriert (60-m-Sprint- und Sprunganlage). Nach Rücksprache mit dem BTV Aarau Leichtathletik verzichtet dieser auf eine Nutzung in der Liegenschaft Neumattstrasse 26. Das Gebäude bietet keine guten Bedingungen für die Erstellung eines Laufkorridors.

Das Rolling Rock prüfte bereits vor dem Verzicht und unabhängig vom Entscheid der Stadt (vor allem aus Kostengründen) Alternativen zum Torfeld Süd. Im nun eingereichten Projekt „Sport- und Freizeitstätte in der Telli“ ist die Realisierung der Beachhalle (1 Spielfeld) integriert. Mit der Verwirklichung des vorliegenden Projektes in der Telli würde somit auch der Anspruch der Nutzergruppe "Beachvolleyball" auf einen alternativen Standort erfüllt.

3 Finanzierungskonzept

3.1 Projektkosten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die budgetierten Projektkosten:

Immobilien	Fr. 2'030'000
Bauten (inkl. Reserven Fr. 30'000)	Fr. 1'502'000
Beachhalle	Fr. 376'000
Reserven und Rundung	Fr. 152'000
Mobilien	Fr. 600'000
Einrichtungen	Fr. 585'000
Reserven	Fr. 15'000
Anlagekosten gesamt	Fr. 2'630'000

Gesamtkosten Sport- und Freizeitstätte Neumattstrasse

Die Kosten für die Immobilien ergeben sich aus der Kostenschätzung/dem Baubeschrieb vom 26. Juli 2013 [vgl. Aktenauflage Nr. 3]. Die Beträge sind inklusive Mehrwertsteuer aufgeführt und beinhalten Reserven von insgesamt rund 180'000 Franken (10%). Die Mobilien beinhalten hauptsächlich die Sportgeräte wie Skaterampen, Trampolins, Kletterwände (Elemente) etc.

3.2 Richtlinien gemäss Sportkonzept

Gemäss den Förderrichtlinien des Sportkonzeptes sind für Investitionsbeiträge und Darlehen folgende Richtlinien zu beachten [Aktenauflage Nr. 5, S. 4/14/15]:

- Als unterstützungswürdig werden Sportvereine und Organisationen anerkannt. In Ausnahmefällen, die einer gesonderten Überprüfung durch die Sportkommission unterliegen, können auch Einzelpersonen, Personengruppen und auswärtige Vereine gefördert werden.
- Nicht rückzahlbare Beiträge der Stadt können sich auf *maximal 1/3 der Bausumme* belaufen.
- Rückzahlbare Darlehen müssen innert *max. 5 Jahren* amortisiert werden.
- Die Beiträge der Stadt sind wenn möglich *grundpfandrechtlich* sicher zu stellen, auch wenn keine Amortisationspflicht vereinbart wird.

Das eingereichte Finanzierungskonzept [Aktenauflage Nr. 6] sieht die Rolling Rock AG als Trägerin der neuen Skate- und Freizeithalle vor und nicht den Verein "Speedclub Rolling Rock". Der Stadtrat ist beim vorliegenden Projekt der Auffassung, dass die Sicherstellung eines Darlehens gegenüber einer Aktiengesellschaft besser gewährleistet ist, als bei einem Verein. Der Stadtrat wird deshalb die Förderrichtlinien entsprechend anpassen.

Darlehen der Stadt sind wenn möglich grundpfandrechtlich sicher zu stellen. Da sich das Objekt jedoch bereits im Eigentum der Stadt befindet, braucht es im vorliegenden Projekt eine solche Sicherstellung nicht. Auf den möglichen Maximalbeitrag sowie die Amortisation wird im folgenden Kapitel näher eingegangen.

3.3 Finanzierung

3.3.1 Eigene Mittel

Die Rolling Rock AG kann für das vorliegende Projekt total 200'000 Franken an Eigenmitteln bereitstellen.

3.3.2 Beachhalle

Mit dem Einbezug der Beachhalle in das neue Projekt in der Telli wird dem Beachverein Aarau ein Ersatz für die heute schon bestehende Halle geboten. Der Stadtrat kommt diesbezüglich zum Schluss, dass die Realisierung der Beachhalle als eigenständiges Projekt zu betrachten ist und damit die budgetierten Kosten von rund 380'000 Franken vollumfänglich durch die Stadt

zu finanzieren sind. Im Torfeld Nord wären hierfür Kosten in der Höhe von 1 Mio. Franken angefallen.

3.3.3 Swisslos-Sportfonds

Abklärungen bei der Sektion Sport des kantonalen Departements für Bildung, Kultur und Sport (BKS) haben ergeben, dass für das Projekt in der Telli ein Beitrag von mindestens 200'000 Franken aus dem Swisslos-Sportfonds in Aussicht gestellt wird [Aktenaufgabe Nr. 7]. Eine zusätzliche Beitragszahlung für das Mobiliar ist derzeit beim Kanton noch in Abklärung. Für die in Aussicht gestellten Beiträge ist beim Kanton ein Subventionsgesuch einzureichen. Eine definitive Entscheidung über die Höhe des Beitrages ist abhängig von der regionalen Bedeutung der Sportanlage und wird vom Regierungsrat gefällt.

3.3.4 Städtisches Darlehen

Abklärungen bezüglich eines Bankkredites zur Finanzierungshilfe des Projektes haben ergeben, dass kein Bankinstitut bereit ist, einen Kredit zu sprechen, wenn das Gebäude im Eigentum der Stadt ist und somit für die Bank keine Sicherheiten im Konkursfall des Rolling Rocks bestehen bzw. das Bankdarlehen würde zu einem derart hohen Prozentsatz verzinst, dass der Zins durch die Rolling Rock AG nicht finanzierbar wäre. Der Stadtrat ist deshalb zum Schluss gekommen, dass für den fehlenden Investitionsbetrag die Stadt als Kreditgeberin auftreten und den fehlenden Betrag **als rückzahlbares und verzinstes Darlehen** gewähren soll.

Somit ergibt sich für die Sport- und Freizeitstätte in der Telli die folgende Finanzierung:

Eigenmittel "Rolling Rock AG"		Fr. 200'000
Zinsloses, nicht rückzahlbares Darlehen: Skatehalle (1/3 der Anlagekosten gemäss Förderrichtlinien)	Fr. 740'000	Fr. 1'120'000
Zinsloses, nicht rückzahlbares Darlehen: Beachhalle (Realersatz)	Fr. 380'000	
Mindestbeitrag Kanton Aargau: Swisslos-Sportfonds		Fr. 200'000
<u>Zwischentotal</u>		<u>Fr. 1'520'000</u>
Rückzahlbares Darlehen Stadt Aarau (verzinslich)		Fr. 1'110'000
<u>Total Projektkosten (Kostendach)</u>		<u>Fr. 2'630'000</u>

Finanzierung Freizeit- und Sportstätte Neumattstrasse

Das **zinslose, nicht rückzahlbare Darlehen** der Stadt beläuft sich somit auf **maximal 1,12 Mio. Franken** und das **rückzahlbare, verzinstes Darlehen** auf **1,11 Mio. Franken**.

Im Politikplan 2013-2017 wurde für die Realisierung des Projektes im Torfeld Nord ein Betrag von 2.7 Mio. Franken eingestellt. Der Vergleich mit dem vorliegenden Projekt in der Telli verdeutlicht, dass das nicht rückzahlbare Darlehen für die Realisierung des Projektes an der

Neumattstrasse 26 rund 1.6 Mio. Franken tiefer ausfällt. Sogar inklusive dem rückzahlbaren Darlehen liegen die Beträge 0.5 Mio. Franken unter dem Politikplan.

3.3.5 Erfolgsrechnung

Der Businessplan wurde für einen Zeitraum von 2014 – 2019 (6 Jahre) erstellt. Anhand der aktuellen Kennzahlen von 2012/13 [vgl. Aktenauflage Nr. 8] kann die Plausibilität der aufgeführten Werte sichergestellt werden. Nachfolgend werden einzelne Positionen kurz erläutert:

Ertrag	
Eintrittszahlen und -preise	Die Zahlen sind mit 19'000 Eintritten realistisch kalkuliert. Die Preise für eine derartige Anlage sind angemessen.
Rolling Rock Shop	Die Erträge aus dem Shop vor Ort sind eher zu tief aufgeführt. Die Erträge aus Miete und Verkauf tragen erheblich zur Finanzierung der Anlage bei und sind deshalb als zwingenden Bestandteil zu sehen.
Beitrag Stadt	Der jährliche Förderbeitrag der Stadt an das Rolling Rock (bisher 50'000 Franken) wird um 20'000 Franken erhöht. Die Begründung liegt im zusätzlichen Aufwand für den Unterhalt der neuen Beachhalle. Die Förderbeitragserhöhung wurde (unter der Bedingung des Neubaus) von der Sportkommission am 7. Juni 2012 beschlossen.
Einnahmen Beachvolley	Für die Platzierung des Beachfeldes innerhalb der gesamten Anlage ist vom Beachverein/Aarg. Volleyballverband eine Miete an den Betreiber der Anlage (Rolling Rock AG) zu bezahlen. Die Höhe des Mietzinses von 24'000 Franken ist realistisch.
Aufwand	
Miete Halle und Mobilien	Der jährliche Mietzins für die Anlage ergibt sich aus dem Gebäudeversicherungswert und ist vom Rolling Rock an die Stadt zu leisten
Finanzaufwand an Stadt	Verzinsung: 1.1 Mio. à 2 % Fr. 22'000

3.3.6 Bilanz

Darlehen	Amortisation innert 10 Jahren (10%) Fr. 110'000
----------	--

Gemäss den Förderrichtlinien des Stadtrates müssen rückzahlbare Darlehen innerhalb von maximal 5 Jahren amortisiert werden. Eine Amortisation in dieser Zeit ist für die Rolling Rock AG nicht realistisch und das vorliegende Projekt wäre nicht finanzierbar. Der Stadtrat beabsichtigt deshalb im Sinne einer sicheren Finanzierung eine Erhöhung der Amortisationsdauer auf 10 Jahre. Aufgrund des positiven Jahresberichtes der Rolling Rock AG [Aktenauflage Nr. 8] darf davon ausgegangen werden, dass die Rückzahlungsforderungen über diese Dauer von der Rolling Rock AG geleistet werden können.

3.4 Fazit Finanzierungskonzept

Das eingereichte Projekt "Rolling Rock und Beachhalle" kann dank der bestehenden städtischen Liegenschaft an der Neumattstrasse um rund 3.5 Mio. Franken günstiger realisiert werden, als das vorgängige Projekt im Torfeld Nord. Gleichzeitig ergeben sich dadurch aber auch Finanzierungsprobleme bei privaten Geldgebern (Banken), da diesen die nötigen Sicherheiten

fehlen. Hier soll die Stadt die Finanzierungslücke schliessen und die nötigen Mittel als rückzahlbares Darlehen zur Verfügung stellen. Weil die Rolling Rock AG in ein Gebäude investiert, das der Stadt gehört, profitiert die Stadt von den Investitionen, z.B. Wärmedämmung, Zusatzflächen, etc.. Das Darlehen muss auch nicht grundpfandrechtlich sichergestellt werden.

4 Schlussbemerkungen

Das Projekt "Sport- und Freizeitstätte in der Telli" ist im Rahmen der Förderrichtlinien des Sportkonzeptes unterstützungswürdig. Das 17-jährige Bestehen der Institution Rolling Rock hat diese zu einem festen Bestandteil der Aarauer Sportlandschaft gemacht und ist speziell für den informellen (nicht organisierten) Sport von grösster Bedeutung. Der Wert einer derartigen Sportanlage ist sowohl für die Stadt Aarau, wie auch für die ganze Region gross, beherbergt sie doch gleichzeitig mehrere Sportvereine bzw. Freizeitsportarten wie Freestyle- und Speedskating, Klettern/Bouldern, Breakdance und Beachvolleyball (geplanter kantonaler Talentstützpunkt). Mit dem Besuch von über 300 Schulklassen pro Jahr ist die Anlage auch für den Schulsport bedeutend. Darüber hinaus ist den aus dem Verzicht der polysportiven Mantelnutzung im Torfeld Süd entstandenen Bedürfnissen der Vereine "Rolling Rock" und "Beachvolleyballverein" nach alternativen Standorten Rechnung zu tragen.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass das vorliegende Projekt weniger ausgereift ist, als dies ein entsprechendes Bauprojekt wäre. Das Bauvorhaben erfolgt zwar in einer städtischen Liegenschaft, jedoch fungiert die Rolling Rock AG als Bauherrin und nicht die Stadt. Mit dem geplanten Innenausbau kann das Projekt Rolling Rock und Beachhalle wesentlich günstiger realisiert werden als noch im Torfeld Süd oder Nord und die städtische Liegenschaft an der Neumattstrasse gewinnt darüber hinaus an Wert.

Der Stadtrat hat ein grosses Interesse daran, dass das vorliegende Projekt rechtzeitig realisiert werden kann. Für das Rolling Rock und den Beachvolleyballverein ist ein rascher Entscheid wegweisend, ist doch die Benützung der Liegenschaft im Torfeld Süd aufgrund des bevorstehenden Stadionbaus und der schlechten Bausubstanz für ein weiteres Jahr nicht mehr realistisch.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt**Antrag:**

Der Einwohnerrat möge für das Projekt "Sport- und Freizeitstätte in der Telli" einen Finanzierungsbeitrag von total 2.23 Mio. Franken, davon 1.12 Mio. Franken als zinsloses, nicht rückzahlbares Darlehen und 1.11 Mio. Franken als rückzahlbares, verzinstes Darlehen, genehmigen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtpräsident Der Vize-Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Torfeld Süd: Polysportive Mantelnutzung; Nutzungs- und Betriebskonzept; Variantenentscheid (Botschaft vom 12. September 2011)
2. Eingereichtes Projektkonzept: "Rolling Rock Neumattstrasse 2014 – Die Sport- und Freizeitstätte in der Telli"
3. Kostenschätzung (Baukostenplan) vom 26. Juli 2013
4. Absichtserklärung Swiss Volley Region Aargau vom 21. September 2013
5. Sportkonzept 3. Teil: Förderrichtlinien des Stadtrates
6. Rolling Rock AG: Finanzierungskonzept Sport- und Freizeitstätte Telli
7. Absichtsschreiben Beitrag Swisslos Sportfonds
8. Bilanz und Erfolgsrechnung Rolling Rock AG 2012/2013