



Aarau, 23. Oktober 2017  
GV 2014 - 2017 / 384

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

### Bürger-Motion "10 Jahre danach" zur Abklärung anderer Möglichkeiten für ein Fussballstadion

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### 1. Ausgangslage

Mit Datum vom 18. Juni 2017 hat Stephan Müller, Aarau eine Bürgermotion (Aktenaufgabe) zur Abklärung anderer Möglichkeiten für ein Fussballstadion eingereicht.

##### 1.1 Motionstext

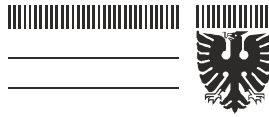
- Der Stadtrat hat ergebnisoffen zu prüfen, wie und wo ein Fussballstadion Aarau realisiert werden kann. Insbesondere sind auch Optionen zu prüfen, die auf keinen privaten Partner angewiesen sind und/oder nicht im Torfeld Süd liegen. Es ist vom günstigsten noch superleaguetauglichen Stadion auszugehen.*
- Im speziellen hat der Stadtrat den Standort Obermatte nochmals zu prüfen, dies im Hinblick auch auf ein „polysportives Zentrum Obermatte Aarau-Buchs“ oder eines „Sport- und Schulzentrums Obermatte Aarau-Buchs“, in welchem als Varianten auch die ausgewiesenen Bedürfnisse des Tennisclubs Aarau wie auch die Bedürfnisse für eine Weiterentwicklung und den Ausbau der Sportschule/Oberstufe Suhrenmatte mitzubersichtigen sind. In Betracht zu ziehen ist dabei auch die Möglichkeit einer neuen ausserordentlichen (idealerweise S-Bahn-) Haltestelle Rohr-Buchs direkt bei der Obermatte.*
- Die Resultate dieser Prüfung sind dem Einwohnerrat als Entscheidvarianten inkl. Kosten-schätzung vorzulegen.*

##### 1.2 Begründung der Motion

Der Motionär begründet seine Motion wie folgt:

"Heute auf den Tag genau vor 10 Jahren, am 18. Juni 2007, hatte der Einwohnerrat beschlossen, eine Projektierung für ein Fussballstadion Torfeld Süd mit Mantelnutzung zu starten; welche folgende Bedingungen zu erfüllen hatte (die damalige Abstimmungsfrage):

*Der Einwohnerrat möge einen Verpflichtungskredit von Fr. 1.6 Mio. brutto, abzüglich Beiträge Dritter von Fr. 600'000.00, für die Planung Torfeld Süd mit einem privat erstellten Fussballstadion für*



*10'000 Zuschauer/-innen und einer Mantelnutzung {8'000 m<sup>2</sup> Einkaufen [davon 3'000 m<sup>2</sup> Quartierversorgung}, 1'000 m<sup>2</sup> Gastronomie, 1'000 m<sup>2</sup> Fitness, 2'000 m<sup>2</sup> Büro, 5'000 m<sup>2</sup> IndoorSport [Rolling Rock usw.], 2'000 m<sup>2</sup> Sportverkauf) sowie für die Projektleitung und den Aufbau der Stadionträgerschaft und der Stadionbetriebsgesellschaft bewilligen.*

Gleichentags beschloss der Einwohnerrat, die Projektierung eines vom Stadtrat als Alternative vorgeschlagenen Stadions auf der Obermatte nicht weiterzuverfolgen. 13 Einwohnerräte (SP, Grüne, JETZT!) oder 26 % des Einwohnerrates waren an der Sitzung der Meinung, eine Projektierung in der Obermatte sei einer solchen im Torfeld Süd vorzuziehen.

Eine vom Unterzeichnenden mitgetragene Bürger-Motion forderte in der zweiten Jahreshälfte 2007 den Stadtrat auf, die Obermatte als Rückfallebene bereitzuhalten, falls der Projektierungskredit für das Torfeld Süd in der Referendumsabstimmung vom Volk abgelehnt werden sollte. Die Motion wurde abgelehnt, der Projektierungskredit für das Torfeld Süd angenommen.

10 Jahre später ist nun das Fazit zu ziehen, dass der damals beschlossene Plan vollumfänglich gescheitert ist. Die sportliche Mantelnutzungen wurden schon 2011 mangels Wirtschaftlichkeit aus dem Projekt entfernt, am 1. Mai 2017 wurde die Öffentlichkeit vom Stadtrat informiert, dass auch alle anderen vorgesehenen Mantelnutzungen aus wirtschaftlichen Gründen („es fehlen 20 Mio. Franken“ gemäss Pressekonferenz vom 1. Mai 2017) aufgegeben werden sollen.

Die nun neu vorgesehene Planung im Torfeld Süd ist nicht gesichert und wurde vom Einwohnerrat noch nicht angenommen. Der Stadtrat ist darum aufgefordert, neben diesem neuen Plan auch Rückfallebenen konkret ins Auge zu fassen. So dass der FC Aarau auch nach dem Scheitern aller Pläne im Torfeld Süd über ein neues in Planung befindlichen Stadion verfügt, was Bedingung ist, dass dieser in die höchste Liga aufsteigen kann.

Eine Nachfrage bei Verantwortlichen ergab, dass der Tennisclub Aarau - welcher heute über Tennisfelder in der Obermatte verfügt - Baupläne für eine Tennishalle in der Obermatte erarbeitet hat, welche momentan schubladisiert sind. Ebenso stösst die Sportschule Aarau-Buchs gemäss Auskunft von Verantwortlichen an Kapazitätsgrenzen und könnte bei einem konkreten räumlichen Ausbau doppelt so viele Schülerinnen und Schüler aufnehmen, wofür auch ein Bedarf bestehe. Beides sei darum mitzubedenken."

### **1.3 Verfahren**

Gemäss § 6 der Gemeindeordnung (GO) kann jede bzw. jeder Stimmberechtigte der Präsidentin bzw. dem Präsidenten des Einwohnerrates über Gegenstände, die in die Zuständigkeit der Gesamtheit der Stimmberechtigten oder des Einwohnerrates fallen, in der Form einer allgemeinen Anregung oder eines ausgearbeiteten Entwurfs eine Motion einreichen. Sie muss innert 6 Monaten seit der Einreichung behandelt werden. Die Motionärin bzw. der Motionär ist berechtigt, die Motion vor dem Einwohnerrat zu begründen und an der Beratung teilzunehmen.



Gemäss § 27 GO nimmt der Stadtrat zur Motion schriftlich zuhanden des Einwohnerrates Stellung. Wird der Motion von der Ratsmehrheit zugestimmt, so hat der Stadtrat dem Einwohnerrat Bericht und Antrag einzubringen, und zwar in der Regel innert 6 Monaten.

## **2. Erwägungen des Stadtrates**

### **2.1 Motionsfähigkeit**

Das Anliegen der Bürgermotion steht im Zusammenhang mit der Finanzierung und Planung eines neuen Fussballstadions. Die Fragestellung fällt in die Kompetenz des Einwohnerrates, weshalb die Bürgermotion motionsfähig ist.

### **2.2 Abstimmung und Bewilligungsprozess**

Der Aarauer Souverän hat am 24. Februar 2008 in der Volksabstimmung (Aktenaufgabe 2) dem Erwerb eines Miteigentumsanteils am Stadion Torfeld Süd für 17 Mio. Franken mit einer 2/3 Ja-Mehrheit zugestimmt. Projektentwicklerin und designierte Bauherrin ist die HRS Real Estate AG, Frauenfeld. Am 26. Mai 2014 konnte der Stadtrat die Baubewilligung für das Stadion erteilen, nachdem Rechtsmittel gegen die Nutzungs- und die Sondernutzungsplanung geführt worden waren. Diese Baubewilligung wurde mit dem Bundesgerichtsentscheid vom 18. Mai 2016 über eine Beschwerde zum Stadionprojekt bestätigt und ist rechtskräftig.

Da die Zielsetzung der Baute, das eigentliche Kaufsobjekt "Miteigentumsanteil Fussballstadion", der Standort und auch der finanzielle Beitrag, unverändert bleiben, ist aus der Sicht des Stadtrates keine neue Volksabstimmung nötig. Gleichwohl hat sich der Stadtrat Aarau entschlossen, hierzu ein vertiefendes rechtliches Gutachten einzuholen, um allfälligen juristischen Argumentationen begegnen zu können. Dieses Gutachten liegt nun mit Datum vom 8. September 2017 vor. Es kommt ebenfalls zum Schluss, dass "Plan B" zu keiner Projektanpassung führt, die erneut dem obligatorischen Referendum zu unterstellen ist. Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Gutachten sind:

Der bewilligte Kredit wird seinem ursprünglichen Zweck nicht entfremdet und es geht (trotz des Verzichts auf ein Einkaufszentrum) für die Stadt Aarau immer noch darum, sich finanziell an einem Fussballstadion für die Stadt Aarau am bisher geplanten Standort im "Torfeld Süd" zu beteiligen. Mit der Annahme der Abstimmungsfragen haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ja dazu gesagt, dass der Einwohnerrat den Vorvertrag vom 8. November 2007 über den Erwerb des Miteigentumsanteils am Fussballstadion im Torfeld Süd für 17 Millionen Franken und damit eine allfällige Beteiligung an der Eigentümergesellschaft des Stadions genehmigt. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben damit über eine Beteiligung am "Fussballstadion" Torfeld Süd (genauer an der Stadion Aarau AG) im Umfang von 17 Millionen Franken abgestimmt und ja gesagt. Dies erfolgte unter dem Eindruck eines mehr oder weniger detaillierten Projektes, das im Botschaftstext (nicht im Antrag) dargestellt wurde. Der Wille der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger fokussierte im Rahmen des gestellten Antrags auf die Beteiligung an einem "Fuss-



ballstadion Torfeld Süd". Mit "Plan B" wird auf das Einkaufszentrum verzichtet. Das "Fussballstadion Torfeld Süd" selbst bleibt wie es ist (Standort, Grösse, Nutzung). Die Finanzierung über (mehr) Wohnliegenschaften anstatt über ein Einkaufszentrum ist keine wesentliche Projektänderung. Denn sie betrifft die Mantelnutzung und damit das Finanzierungskonzept. Zudem liegen aufgrund des langen Verfahrens triftige Gründe für die Anpassung des Projekts vor.

### 2.3 Konsequenzen einer Umsetzung der Motion

Die in der Motion geforderte Parallelprojektierung eines Stadions als Rückfallebene zur Entwicklung des Stadions im Gebiet Torfeld Süd bindet Ressourcen, verzögert den Realisierungszeitpunkt des Stadions auf unbestimmte Zeit und erfordert erhebliche zusätzliche Investitionen. Zudem bedeutete ein Beschluss einer Alternative wohl einen Vertragsbruch gegenüber HRS Real Estate AG in Bezug auf die erfolgte Bestellung. Denn zwischen der Stadt Aarau und der HRS Real Estate AG besteht nach wie vor der Vorvertrag vom 13. Dezember 2007 (mit Nachträgen bezüglich Fristverlängerung). Die für den Stadionneubau erforderlichen Grundstücke im östlichen Bereich des Gebiets Torfeld Süd sind seit 2007 sukzessive von der HRS Real Estate AG im Vertrauen auf die Realisierung des geplanten Vorhabens erworben worden und die HRS Real Estate AG hat bereits jetzt erhebliche finanzielle Mittel in das Projekt investiert. Es ist daher davon auszugehen, dass mit dem in der Motion geforderten Entscheid der Planungsprozess im Torfeld Süd abgebrochen wird und mit einer Rückforderung der Ausgaben für den bisher erfolgten Aufwand zu rechnen ist.

Die Forderung in der Motion, neue Bedürfnisse wie ein polysportives Zentrum, zusätzlichen Sport- und Schulraum und eine S-Bahnhaltestelle in das Projekt an einem neuen Standort wie z. B. die Obermatte zu integrieren, bedeutet einen vollständigen Neubeginn der Planungsarbeiten. Das heisst, dass sämtliche erforderlichen politischen und planerischen Prozesse (Beschluss über Trägerschaft des Projektes und Finanzierung, Definition der Bestellung, Standort- und Machbarkeitsanalysen, Beschluss über Standort, Festlegung im kantonalen Richtplan, Revision der Nutzungsplanung, Ausarbeitung Gestaltungsplan, Projektierung und Baubewilligung) von Beginn weg erarbeitet werden müssten, jeweils mit sämtlichen politischen Beschlüssen und Möglichkeiten der Beschwerdeführung gegen die politischen und die rechtlichen Beschlüsse bis vor Bundesgericht. Diese Aufgaben erfordern im optimalen Fall einen Zeitbedarf von 6 bis 10 Jahren, bevor überhaupt der Spatenstich für das Stadion erfolgen kann. Eine Parallelplanung und die geforderte zeitnahe Fertigstellung sind ausserhalb des Gebietes Torfeld Süd und ohne die bisherigen Partner daher völlig illusorisch. Sollte der Standort Obermatte im Vordergrund stehen, ist zu beachten, dass dieser auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Buchs liegt.

Gemäss einer schriftlichen Rückmeldung von Christian Moroge, Präsident Sportplatzkommission Schweizerischer Fussballverband, wurde im Lizenzentscheid für die Saison 2017/18 festgehalten, dass eine Ausnahmegewilligung nur noch bis 2021 gewährt werden kann. Eine Verlängerung ergäbe sich nur, wenn im Jahr 2021 (vor der Lizenzierung im März/April 2021) mit dem Bau begonnen wurde. Die Nichterfüllung dieser Auflage hätte zur Folge, dass der FC Aarau in die Promotions League absteigen müsste.



Bei einem längeren Zeithorizont müssten auch Unterhaltsinvestitionen in den Standort Brügglifeld erfolgen, damit die Nutzung als Fussballstadion erhalten bleiben kann.

Beim aktuellen Projekt steht die Stadt als Vertragspartnerin auch gegenüber Dritten (Kanton Aargau, Ortsbürgergemeinde Aarau, FC Aarau AG, HRS Real Estate AG) in der Pflicht. Es besteht zudem ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Planungsausgleiche im Gebiet Torfeld Süd vom 8. Juni 2009 mit HRS Real Estate AG und der Mobimo AG. Dieser wäre bei einer Parallelplanung ebenso in Frage gestellt.

#### 2.4 Vergleich Torfeld Süd und Obermatte

Die Motion verlangt eine Neuaufnahme der Standortfrage. Der Stadtrat hat eine solche bereits vor über zehn Jahren vorgenommen. Im Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 21. Mai 2007 (GV 2006 - 2009 /173; Aktenbeilage 2) wurde die Standortevaluation sehr ausführlich erläutert. Sämtliche geprüften Standorte schnitten schlechter ab als der Standort Torfeld Süd. Der Stadtrat hielt daher fest:

*Der Stadtrat hat den Handlungsspielraum ausgelotet und die verschiedenen Varianten geprüft. Gestützt auf die klaren Vorteile (vorstehendes Kapitel 9) befürwortet der Stadtrat eine zügige Überarbeitung der Planung Torfeld Süd mit einem privat erstellten Fussballstadion nach dem der Öffentlichkeit am 3. April 2007 vorgestellten und seither noch weiter entwickelten Konzept am Standort Torfeld Süd.*

*Die Vorteile des Standortes Torfeld Süd sind namentlich:*

- *das Vorhaben ist richtplankonform, die Richtplanfestsetzung ist rechtskräftig;*
- *die Projektierung und Realisierung erfolgen privat durch einen kompetenten Partner und beanspruchen weniger städtische Ressourcen;*
- *die bisherige Planung Torfeld Süd kann relativ einfach überarbeitet werden;*
- *die Stadt kommt (im Gegensatz zur Obermatte) relativ günstig zu einer Super-League-tauglichen Stadionanlage;*
- *im Gegensatz zum Projekt Mittelland Park können Beiträge privater Dritter erwartet werden;*
- *das künftige Stadion ist städtebaulich und nutzungsmässig in das Entwicklungsgebiet Torfeld Süd integriert und gut erschlossen;*
- *die Stadiongrösse orientiert sich am Super-League-tauglichen Minimum, ohne die für die weitere Projektentwicklung notwendigen Spielräume bereits jetzt unumkehrbar aufzugeben;*
- *die zeitlichen Rahmenbedingungen der Swiss Football League sind bei reibungsloser Planung und Projektierung knapp einzuhalten;*
- *die Risiken und Unwägbarkeiten sind wesentlich geringer als in der Obermatte und werden zu einem grossen Teil durch Dritte getragen;*
- *im Gegensatz zur Obermatte liegen die Zustimmungen der Landeigentümer vor (Kaufrechte);*
- *ein neues Stadion auf Stadtgebiet ist ein Image-Träger der Stadt und leistet einen unverkennbaren Beitrag zum Stadtmarketing und zur Konkurrenzfähigkeit Aaraus im Städte-wettbewerb.*



Gestützt auf diese Argumentation hat der Einwohnerrat am 18. Juni 2007 die Motion für ein vollständig öffentlich finanziertes Sportstadion nicht überwiesen und einen Verpflichtungskredit von 1.6 Mio. Franken für die Planung Torfeld Süd sowie für die Projektleitung und den Aufbau der Stadionträgerschaft und der Stadionbetriebsgesellschaft bewilligt.

Das Torfeld Süd wurde in der Zwischenzeit optimal an die übergeordneten Verkehrsträger (Industriestrasse, Verbindungsspanne Buchs-Nord) und den öffentlichen Verkehr angeschlossen: Die Haltestelle Torfeld Süd der WSB nimmt im Dezember 2017 ihren Betrieb auf. Diese Investitionen erfolgten wegen der baulichen Nutzung des Torfeldes Süd mit dem Fussballstadion und haben die Standortqualität im Hinblick auf die Realisierung des Stadions noch weiter verbessert. Auch die rechtskräftig bewilligte Passerelle über die SBB-Geleise steht im Zusammenhang mit der Erschliessung des Torfeldes Süd mit Fussballstadion.

Das neue Projekt weist eine neue Querfinanzierung mit Wohnen anstatt einem Einkaufszentrum auf. Diese Möglichkeit kann im Gebiet Torfeld Süd aufgrund der innerstädtischen Lage plausibel umgesetzt werden. Dazu ist eine Teiländerung der Nutzungsplanung und des Gestaltungsplanes erforderlich. Dieser Prozess wurde eingeleitet. Die Realisierung eines Fussballstadions im Gebiet der Obermatte würde zusätzlich die Anpassung des kantonalen Richtplanes voraussetzen, der überdies in einer Nachbargemeinde liegt. Zudem ist an diesem Standort die "Mantelnutzung" Wohnen und damit die erforderliche Querfinanzierung fraglich und die noch erforderlichen Infrastrukturinvestitionen (Bahn- und Autobahnanschluss, Kanalisation) sind erheblich. Das Gebiet Obermatte ist deutlich schlechter erschlossen als das Gebiet Torfeld Süd.

Der Standort des Stadions im Torfeld Süd ist daher nach wie vor richtig.

## 2.5 Fazit

Der Stadtrat wurde durch die vergangenen Einwohnerrats- und Volksentscheide beauftragt, das Fussballstadion auf dem Areal Torfeld Süd umzusetzen. Aufgrund der bekannten Rahmenbedingungen hält er diesen Standort für die einzige zielführende Variante, dies auch im Hinblick auf den Terminplan und die Investitionsplanung. Er stellt dem Einwohnerrat daher wie folgt

### A n t r a g :

Die Bürgermotion zur Abklärung anderer Möglichkeiten für ein Fussballstadion sei nicht zu überweisen.



Freundliche Grüsse  
Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech  
Stadtpräsidentin

Daniel Roth  
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Bürgermotion "10 Jahre danach" zur Abklärung anderer Möglichkeiten für ein Fussballstadion Aarau
2. Botschaft zu den Urnenabstimmungen vom 24. Februar 2008
3. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 21. Mai 2007 (GV 2006 - 2009 /173)
4. Gutachten betreffend Vereinbarkeit von "Plan B" für das "Fussballstadion Torfeld Süd" mit den politischen Rechten (Stimmrecht) vom 8. September 2017 von Dr. Michael Merker
5. Rückmeldung Christian Morage, Präsident Sportplatzkommission Schweizerischer Fussballverband