

Aarau, 1. Juli 2019
GV 2018 – 2021 / 98

Botschaft an den Einwohnerrat

Torfeld Süd, Fussballstadion; Krediterteilung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Mit Urteil vom 21. Mai 2019 hat das Bundesgericht eine Stimmrechtsbeschwerde eines Aarauer Bürgers gutgeheissen und das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 14. Juni 2018 aufgehoben. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass die Volksabstimmung vom 24. Februar 2008 über einen Kredit von 17 Millionen Franken zur finanziellen Beteiligung der Stadt Aarau am Bau eines Fussballstadions im Torfeld Süd das heutige Projekt nicht abdeckt.

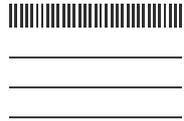
Auf Grund der neuen Ausgangslage unterbreitet der Stadtrat hiermit dem Einwohnerrat, parallel zur Vorlage für die Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, die Frage der finanziellen Beteiligung der Einwohnergemeinde Aarau am Kauf eines Fussballstadions im Torfeld Süd.

2. Chronologie der Beschlüsse

Am 24. Februar 2008 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Aarau den Beschluss des Einwohnerrates vom 10. Dezember 2007 über den Vorvertrag vom 8. November 2007 über den Erwerb des Miteigentumsanteils Fussballstadion im Torfeld Süd für 17 Mio. Franken genehmigt. Sie bewilligten damit auch eine allfällige Beteiligung an der Eigentümergesellschaft des Stadions.

Gleichzeitig wurde für polysportive Mantelnutzungen im Fussballstadion Torfeld Süd ein Rahmenkredit für jährlich wiederkehrende Mieten von 450'000 Franken (indexiert, inkl. Mehrwertsteuer), zuzüglich Nebenkosten bewilligt.

Am 13. Juni 2010 wurde durch die Stimmberechtigten die für die Realisierung des Stadions mit Mantelnutzung erforderliche Zonenplanänderung "Spezialzone Torfeld Süd" mit § 30^{ter}BNO beschlossen.



Am 14. November 2011 beschloss der Einwohnerrat, auf die Realisierung der polysportiven Mantelnutzung im Torfeld Süd aus wirtschaftlichen Gründen zu verzichten. Dieser Beschluss erwuchs in Rechtskraft. Eine Stimmrechtsbeschwerde hat das Bundesgericht am 7. März 2014 abgewiesen.

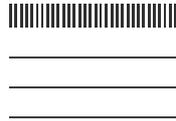
In der Folge wurde das Stadionprojekt weiter vorangetrieben. Die Stadt gründete am 7. Juli 2008 die sich zu 100 Prozent im Eigentum der Stadt befindliche Stadion Aarau AG als Stadionträgerschaft. Am 26. Mai/30. Juni 2014 erteilte der Stadtrat der privaten Bauherrschaft HRS Real Estate AG die Baubewilligung für den Neubau eines Fussballstadions mit kommerzieller Mantelnutzung sowie Nebengebäuden. Diese Baubewilligung wurde am 18. Mai 2016 rechtskräftig. Noch vor Ablauf der zweijährigen Frist wurde mit ersten Bauvorbereitungsmassnahmen und Abbrüchen begonnen. Das Bauprojekt befindet sich daher bereits im Bau und könnte in der bewilligten Form fertig gestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Abklärung der Finanzierung und des Nutzerinteresses an den Mantelnutzungen in den Jahren 2015 bis 2016 kam die Bauherrschaft zum Schluss, dass auf Grund der langen Verzögerungen des Baus durch Rechtsstreitigkeiten und des veränderten Marktes für Retail-Flächen das ursprünglich vorgesehene Projekt in der beabsichtigten Form nicht umsetzbar ist. In Verhandlungen mit der Stadt wurde ein "Plan B" erarbeitet, der ein Stadion komplett ohne Mantelnutzung, dafür mit Querfinanzierung durch vier Hochhäuser mit Wohnen und Dienstleistungsnutzungen vorsieht.

Der Stadtrat kommunizierte diese neue Ausgangslage am 1. Mai 2017.

Am 21. Mai 2017 reichte die Präsidentin des Einwohnerrates dem Stadtrat eine Anfrage ein, worin sie um Beantwortung ersuchte, weshalb der Stadtrat davon ausgehe, dass für den "Plan B" keine erneute Volksabstimmung über den Kredit erforderlich sei. Der Stadtrat holte in der Folge ein Rechtsgutachten ein, das die Notwendigkeit einer neuen Abstimmung verneinte. Gestützt darauf teilte der Stadtrat dem Einwohnerrat mit, der "Plan B" unterstehe keinem obligatorischen Referendum, was dieser am 11. Dezember 2017 zur Kenntnis nahm.

Bereits am 9. November 2017 wurde von einem Aarauer Stimmbürger eine Beschwerde beim Departement Volkswirtschaft und Inneres eingereicht, mit der er unter anderem geltend machte, dass der 2008 durch die Stimmberechtigten gesprochenen Kredit von 17 Millionen Franken nicht für das Projekt gemäss "Plan B" verwendet werden dürfe. Die Beschwerde wurde am 3. April 2018 erstinstanzlich abgewiesen. Dagegen führte der Beschwerdeführer Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde ebenfalls ab. Schliesslich gelangte der Beschwerdeführer an das Bundesgericht. Das Bundesgericht kam nun zum Schluss, dass die Volksabstimmung vom 24. Februar 2008 über einen Kredit von 17 Mio. Franken zur finanziellen Beteiligung der Stadt Aarau am Bau eines Fussballstadions im Torfeld Süd das heutige Projekt nicht abdeckt, da die Art der Querfinanzierung von Mantelnutzungen zu nachbarschaftlichen Wohn- und Gewerbebauten gänzlich geändert werde.



3. Das geänderte Bebauungskonzept

Die Stadt Aarau strebt nach wie vor den Erwerb eines SuperLeague-tauglichen Stadions für 10'000 Besucherinnen und Besucher an, das durch die Grundeigentümerin HRS Real Estate AG erstellt wird. Bei der Urnenabstimmung am 24. Februar 2008 ging man noch davon aus, dass das Stadion Kosten von insgesamt 36 Millionen Franken verursachen würde. Auf Grund von neuen Vorgaben der "Swiss Football League" und mit den Erfahrungen aus dem Neubau des Fussballstadions in Thun hat die private Bauherrschaft HRS Real Estate AG die Kosten für ein Fussballstadion (Land und Stadionneubau) im Torfeld Süd neu berechnet. Diese belaufen sich gemäss Berechnung der HRS Real Estate AG nun auf rund 60 Millionen Franken. Durch die öffentliche Hand und Private sollen 31 Millionen Franken finanziert werden.

Die Kostendifferenz von rund 29 Millionen Franken muss durch die Bauherrschaft mittels Querfinanzierung aus den im Perimeter Torfeld Süd (Ost) befindlichen Grundstücken erfolgen. Diese Grundstücke stehen im Eigentum der HRS Real Estate AG. In der Vorlage für die Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017, sind das geänderte Bebauungskonzept mit Hochhäusern und das entsprechend nötige planungsrechtliche Vorgehen aufgezeigt. Sowohl die Teiländerung der Nutzungsplanung Torfeld Süd wie auch die Änderung des Gestaltungsplans sind öffentlich aufgelegt und waren in diesem Zusammenhang der Öffentlichkeit zugänglich.

Das neue Konzept im östlichen Teil des Torfeld Süd entspricht der mit dem Raumentwicklungskonzept (REL) und dem regionalen Hochhauskonzept abgestimmten Gesamtstrategie für die künftige räumliche Entwicklung des Stadtrats Aarau. Dabei wird der zukünftige Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen in der Stadt Aarau in den sogenannten Transformationsgebieten Telli, Torfeld Süd und Torfeld Nord weitgehend abgedeckt.

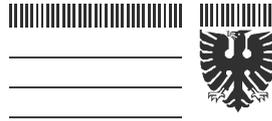
4. Finanzierung

Die Finanzierung des Fussballstadions mit der Landbeanspruchung im Torfeld Süd soll neu wie folgt sichergestellt werden:

Einwohnergemeinde Aarau	17 Millionen Franken (wie bisher)
Ortsbürgergemeinde Aarau	6 Millionen Franken (wie bisher)
Kanton Aargau	6 Millionen Franken (wie bisher)
Mein Stadion GmbH	2 Millionen Franken (wie bisher private Dritte)
Grundeigentümerin und Bauherrin	29 Millionen Franken (bisher 5 Mio. Franken)
Totalkosten	60 Millionen Franken

5. Vertragliche Abmachungen und Besitzverhältnisse

Die private Bauherrschaft HRS Real Estate AG hat am 25. September 2018 unter der Voraussetzung der Realisierbarkeit des neuen Konzepts mit der Einwohnergemeinde Aarau,



der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Stadion Aarau AG folgende Verträge abgeschlossen:

- Parzellierungsbegehren mit Abtretungen, Bereinigung von Anmerkungen und Dienstbarkeiten und Pfandrechtsregulierung.
- Baurechtsvertrag (selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31. Dezember 2098).
- Kaufvertrag mit Ortsbürgergemeinde Aarau (Stadionparzelle)
- Kaufvertrag mit Stadion Aarau AG (für im Baurecht erstelltes Stadion)
- Dienstbarkeitsvertrag Überbaurecht, Bauveränderungsverbot, Aufteilung Miteigentum (Autoabstellplätze) und weitere Dienstbarkeiten.

Die Ortsbürgergemeinde erhält von HRS Real Estate AG die Stadionparzelle mit 17'672 m² und 137/1000 Anteil am Untergeschoss (100 Parkplätze), belastet mit einem Baurecht für das Stadion bis 31. Dezember 2098. Die Ortsbürgergemeinde bezahlt der HRS Real Estate AG dafür einen Kaufpreis von 6 Millionen Franken. Die Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung zum Kaufvertrag ist noch offen, sie ist vorgesehen nach der Volksabstimmung.

Es ist beabsichtigt, dass die Einwohnergemeinde, der Kanton und die Mein Stadion GmbH ihre Finanzierungsanteile an die Stadion Aarau AG (SAAG) überwiesen und die SAAG das Stadion von der HRS Real Estate AG für 25 Mio. Franken erwirbt (indirekte Beteiligung der Einwohnergemeinde am Kauf). Denkbar wäre auch, dass der Kanton und die Mein Stadion GmbH ihre Anteile an die Einwohnergemeinde überweisen und diese das Stadion direkt von der HRS Real Estate AG kauft.

6. Zusammenhänge

Die geplante Teiländerung der Nutzungsplanung regelt, dass die hohe Nutzungsdichte auf dem östlichen Teil des Torfeld Süd nur realisiert werden kann, wenn das Fussballstadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird. Für die Erstellung des Stadions ist die private Bauherrschaft darauf angewiesen, dass die aufgezeigte Querfinanzierung aus dem Erlös der umliegenden Bauten planungsrechtlich sichergestellt ist.

Als Voraussetzung für die Realisierung des Stadions muss daher zwingend die Teiländerung der Nutzungsplanung Torfeld Süd vom Einwohnerrat gutgeheissen werden.

Sollte nur der Stadionkredit, nicht aber die Nutzungsplanung gutgeheissen werden, wäre das Stadionprojekt an diesem Ort nicht realisierbar und es müsste ein neues Projekt an einem neuen Standort, mit Anpassung des kantonalen Richtplanes, angegangen werden, bei welchem auch die Finanzierung wieder neu zu regeln wäre. Im Falle einer Zustimmung zur Nutzungsplanung und einer Ablehnung der städtischen Kostenbeteiligung am Stadion müsste eine neue Finanzierung gefunden werden.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g

Der Einwohnerrat heisst einen Kredit von 17 Mio. Franken für die direkte oder indirekte Beteiligung der Einwohnergemeinde Aarau am Kauf eines Fussballstadions im Torfeld Süd gut.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Bundesgerichtsurteil 1C_419/2018 vom 21. Mai 2019
- Einwohnerratsbotschaft vom 27. Mai 2019; Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017
- Einwohnerratsbotschaft vom 12. September 2011; Torfeld Süd: Polysportive Mantel-nutzung; Verzicht
- Volksabstimmungsbotschaft 13. Juni 2010; Zonenplanänderung "Spezialzone Torfeld Süd
- Einwohnerratsbotschaft vom 9. November 2009, Zonenplanänderung "Spezialzone Torfeld Süd
- Volksabstimmungsbotschaft 24. Februar 2008; Erwerb Miteigentumsanteil am Stadion und Sicherung von sportlichen Mantelnutzungen
- Einwohnerratsbotschaft vom 19. November 2007, Fussballstadion Torfeld Süd, Erwerb Miteigentumsanteil am Stadion und Sicherung von sportlichen Mantelnutzungen
- Parzellierungsbegehren mit Abtretungen, Bereinigung von Anmerkungen und Dienstbarkeiten und Pfandrechtsregulierung.
- Baurechtsvertrag (selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31. Dezember 2098).
- Kaufvertrag mit Ortsbürgergemeinde Aarau (Stadionparzelle)
- Kaufvertrag mit Stadion Aarau AG (für im Baurecht erstelltes Stadion)
- Dienstbarkeitsvertrag Überbaurecht, Bauveränderungsverbot, Aufteilung Miteigentum (Autoabstellplätze) und weitere Dienstbarkeiten.