



**Botschaft zur Urnenabstimmung
vom 25. September 2005**

Gewährung eines Darlehens von 25 Millionen Franken für ein neues Fussballstadion («MittellandArena»)

Beschluss des Einwohnerrates
vom 20. Juni 2005



Das Wichtigste in Kürze

Für die Erstellung eines neuen Fussballstadions im bahnhofsnahe, ehemaligen Industriegebiet «Torfeld Süd» beantragt Ihnen der Stadtrat die Gewährung eines zinslosen Darlehens an die Errichtung der so genannten «MittellandArena» in der Höhe von 25 Millionen Franken. Die Planung für die Entwicklung des Stadtteils «Torfeld Süd» mit der Vision «MittellandPark» ist so weit fortgeschritten, dass zum heutigen Zeitpunkt die Frage der Finanzierung eines neuen Stadions zu entscheiden ist. Mit dem von den Stimmberechtigten zu treffenden Entscheid werden die Weichen für die Weiterentwicklung des Gebiets mit neuen, vielfältigen Nutzungen – Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Einkaufen und Sport – zu einem frühen Zeitpunkt gestellt. Der «MittellandPark» mit dem Stadion «MittellandArena» im Zentrum ist ein Impulsgeber für die Stadt, der sich an der Nachfrage des Marktes ebenso orientiert wie an den öffentlichen Interessen.

Die Stadt Aarau ist in der glücklichen Lage, zur Finanzierung eines neuen Fussballstadions den aus der Verselbstständigung der Industriellen Betriebe geäußerten Anlagefonds beiziehen zu können. Dieser umfasst derzeit ein Vermögen von rund 70 Millionen Franken und ist für so genannte «Generationenprojekte», wie die «MittellandArena» eines darstellt, reserviert.

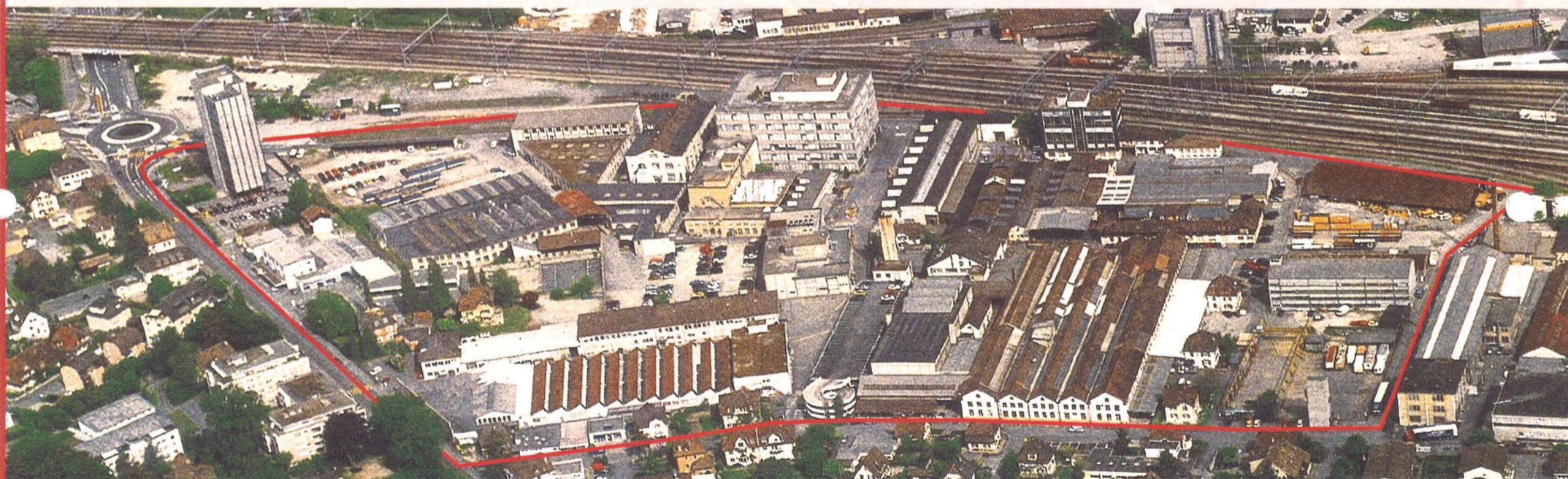
Ausgangslage

Am 1. September 2003 hatte der Einwohnerrat einen städtischen Beitrag von 900'000 Franken an die Planungskosten von 2,84 Millionen Franken für die Gebietsplanung Torfeld Süd mit 42 Ja- zu 4 Nein-Stimmen bewilligt. Die Bewilligung erfolgte in Anerkennung eines erheblichen öffentlichen Interesses an der Konkretisierung der privaterseits geförderten Vision «MittellandPark – Wohn-, Industrie- und Gewerbepark mit Stadion». Der Einwohnerrat würdigte damit die strategische Bedeutung dieses Stadtentwicklungsprojektes mit einem erheblichen Nutzungspotenzial.

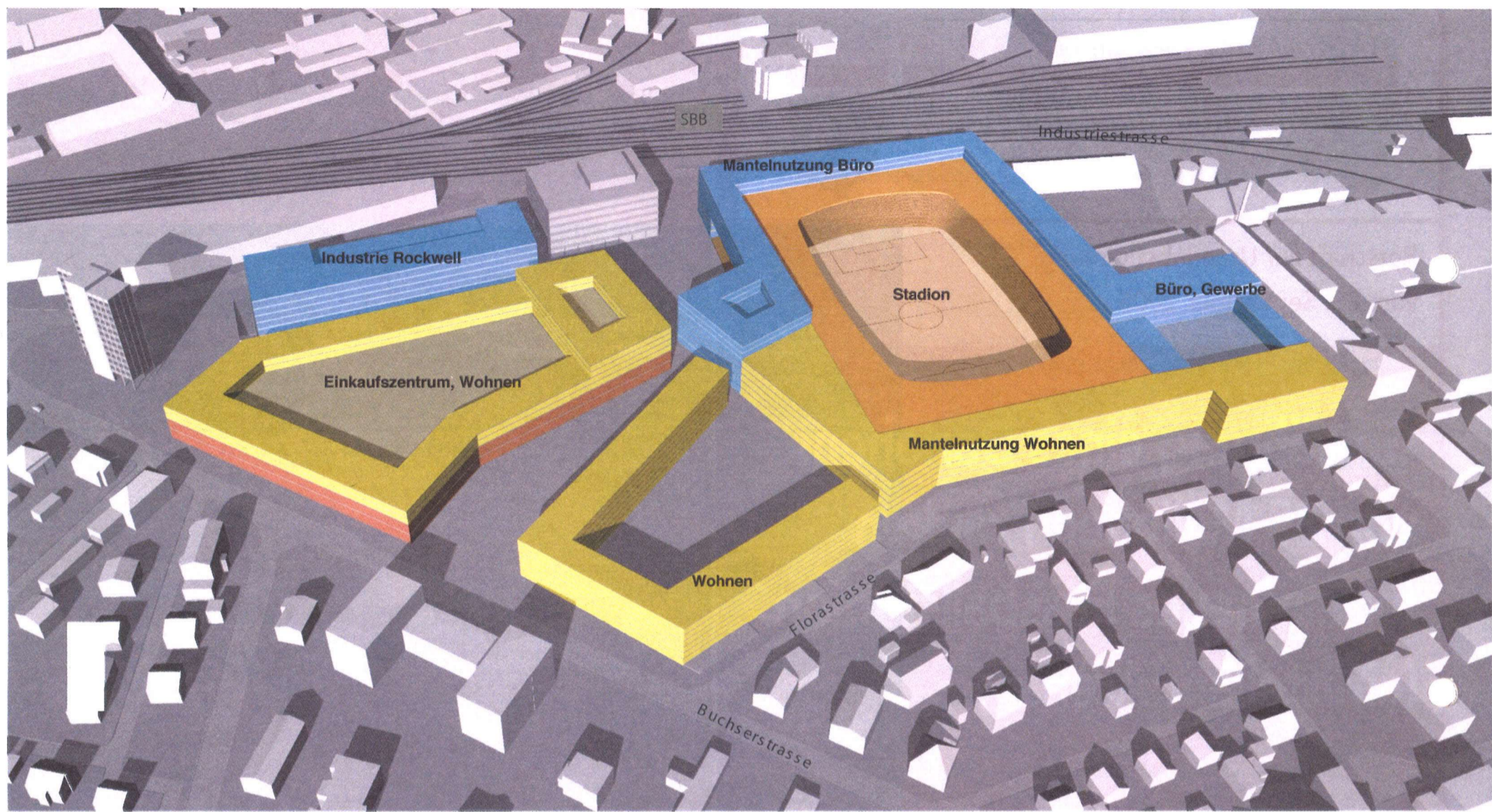
Seit der Beschlussfassung des Einwohnerrates wurde die Planung zügig vorangetrieben. Weil die Projektentwicklung heute weit fortgeschritten ist, weil die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen vorliegen und weil die kommunale Planung geklärt und vereinfacht sowie die Rechts- und Investitionssicherheit wesentlich erhöht werden können, wird das Begehren um Gewährung eines zinslosen Darlehens an die Erstellung eines neuen Fussballstadions zum jetzigen Zeitpunkt zuhanden der obligatorischen Volksabstimmung unterbreitet. Im Anschluss daran soll die Planung mit klarem Auftrag abgeschlossen werden, um hernach der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat zugeführt zu werden.

Zusätzliche Informationsgelegenheit

Eine kleine Ausstellung im Foyer des Rathauses bringt Ihnen die Planung und das Vorhaben näher. Sie ist von **Montag bis Freitag, vom 29. August bis zum 23. September 2005, von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 18.00 Uhr**, geöffnet. **Eine öffentliche Orientierung** findet am **Dienstag, 6. September 2005, 19.30 Uhr**, im Saal 3 des Kultur & Kongresshauses statt. **Anlässlich von Sprechstunden** haben Sie am **Dienstag, 13. September 2005, zwischen 17.30 und 19.30 Uhr**, Gelegenheit, in der Ausstellung im Foyer des Rathauses Fragen an Vertreter des Stadtrates zu stellen.



Luftaufnahme Planungsgebiet «Torfeld Süd» (rot = Perimeter der Planung «MittellandPark»)



Nutzungsschema «MittellandPark» (3D-Vision MittellandPark AG)

Industrie, Gewerbe, Büro
(rund 1300 Arbeitsplätze)

Einkaufszentrum
(max. 16'000 m² Nettoladenfläche)

Wohnen
(350–400 Wohnungen)

Stadion
(rund 12'000 Plätze)

Das bauliche Konzept

Das bauliche Konzept berücksichtigt die zentrumsnahe Lage und die Besonderheiten der Umgebung: Bahn- und Industriestrasse im Norden, Wohngebiete im Süden. Die Parkierung von Stadionbesucherinnen und Stadionbesuchern erfolgt dezentral in Fusswegdistanz (z.B. auf Freiverladeplätzen in der Umgebung, im Parkhaus des Kantonsspitals oder in der Parkgarage des Einkaufszentrums). Das Stadion wird mit Ausnahme von bestimmten berechtigten Personen ausschliesslich von der Industriestrasse und von einer neuen Fusswegachse vom Knoten Gais her zugänglich sein. Von den auf der Nordseite gelegenen Zugängen folgt die Verteilung auf die Eingänge der einzelnen Sektoren des Stadions. Korridore bilden die Schnittstelle zwischen dem Stadion und den anschliessenden Mantelnutzungen. Diese schirmen die Emissionen des Stadionbetriebes nach aussen ab. Weil die Nordseite selber lärmexponiert ist, sind die Wohnnutzungen des Mantels im südlichen und westlichen Bereich angeordnet. Das Stadion selber bildet innerhalb des Mantels eine eigenständige Parzelle. Diese ist (wie die übrigen, für die Realisierung des gesamten Konzepts «MittellandPark» nötigen Grundstücke auch) mit Vorverträgen und Kaufrechtsverträgen gesichert. Das Stadion wird realisiert, wenn alle rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen erfüllt sind.

Breit abgestützte Finanzierung des Stadions

Die Anlagekosten für das Stadion und die Bauten der Mantelnutzungen belaufen sich nach vorliegenden Schätzungen auf rund 127 Millionen Franken.

Das Finanzierungskonzept rechnet mit einem unverzinslichen Darlehen der Stadt von 25 Millionen Franken als grösstem Investitionsbeitrag aller Beteiligten. Hinzu sollen max. 8 Millionen Franken der Ortsbürgergemeinde in noch festzulegender Form aus dem Erlös der heutigen Stadionparzelle im Brügglifeld sowie ein noch nicht bestimmter Beitrag des Kantons kommen. Weiter tragen die Promotoren und Investoren 11,4 Millionen Franken aus dem durch die Umzonung des Gebietes «Torfeld Süd» erzielten Bodenmehrwert an die Investitionskosten bei. Dieser Betrag ist insbesondere von den mit max. 16'000 m² Verkaufsfläche realisierbaren Einkaufsnutzungen abhängig.

Unterlagen sind plausibilisiert

Zur Überprüfung des Finanzierungsmodells hat der Stadtrat bei renommierten Experten neutrale Plausibilitätskontrollen in Auftrag gegeben. Die Wüest & Partner AG bestätigt die Richtigkeit der Strategie und der vom Stadtrat gesetzten Vorgaben. Im Fazit zeigt sich, dass ein neues Stadion rund 12'000 Plätze umfassen sollte und ein solches – ein städtischer Beitrag von 25 Millionen Franken vorausgesetzt – nur bei Einkaufsnutzungen mit 16'000 m² Verkaufsfläche gebaut werden kann. Kleinere Verkaufsflächen würden zu einer Finanzierungslücke führen und wären kaum marktgerecht.

Varianten eingehend geprüft

Parallel zur Plausibilitätsprüfung durch die Wüest & Partner AG hat der Stadtrat die Firma «Berater des service public ag» um unabhängige Prüfung von Varianten zu Finanzierungsmodell und Businessplan sowie um eine Beurteilung hinsichtlich Risiken betreffend Wirtschaftlichkeit, Finanzierung und Betrieb ersucht.

Die Varianten definierte der Stadtrat aufgrund mehrfach geäusselter Mitwirkungsanliegen. Es ging insbesondere um die Prüfung der Auswirkungen einer allfälligen Reduktion der maximalen Nettoladenflächen für Einkaufsnutzungen und der Stadiongrösse, bei gleichzeitiger Erhöhung des Wohnanteils, sowie um die Prüfung von Möglichkeiten zur Integration von Zwischennutzungen und von wertschöpfungsintensiven Betrieben. Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

Einkaufsnutzung im ganzen Gebiet maximal 16'000 m²

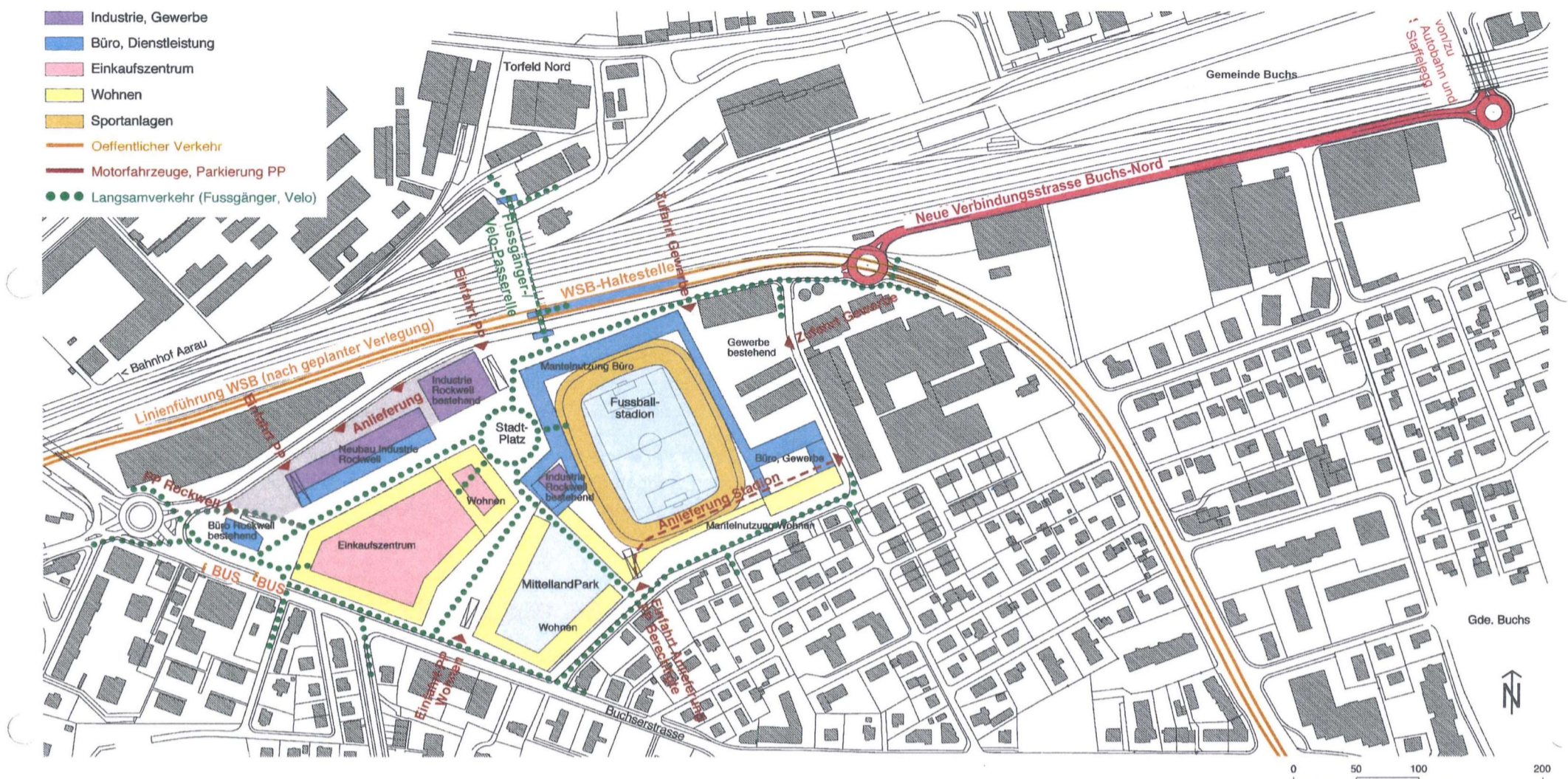
Weil die Einkaufsnutzung insgesamt massgeblich an die Finanzierung eines Stadions beiträgt und weil gut funktionierende Einkaufszentren minimale Grössenordnungen von Verkaufsflächen voraussetzen, ist eine für das ganze Gebiet ausgelegte und planungsrechtlich zu fixierende Nettoladenfläche von 16'000 m² objektiv gut begründet. Die Variantenberechnungen haben gezeigt, in welchem Verhältnis sich Finanzierungslücken oder höherer öffentlicher Mittelbedarf für das Stadion ergeben, wenn die Verkaufsflächen reduziert würden.

Wohnanteil von minimal 33%

Im Planungsareal sind neben Sport-, Gewerbe- und Einkaufsnutzungen auch Wohnnutzungen vorgesehen. Der minimale Wohnanteil ist auf 33% der realisierten Bruttogeschossfläche festgelegt worden. Ein höherer Wohnanteil ginge zulasten anderer Nutzungen (Arbeitsplätze Rockwell, Dienstleistungen, Einkaufs- oder wertschöpfungsintensive Nutzungen wie Kultur, Vereins- und Freizeitnutzungen sowie KMU und Nischenbetriebe).

Lebendiges und urbanes Quartier

Im Interesse eines lebendigen, urbanen Quartiers sollen mindestens 4000 m² Bruttogeschossflächen für wertschöpfungsintensive Betriebe zu Bedingungen, die für jene tragbar sind, dauernd zur Verfügung stehen. Damit soll der heutigen lebhaften Nutzungsvielfalt die Zukunft gewährleistet werden.



Arealerschliessung durch öffentlichen Verkehr, motorisierten Individualverkehr und Langsamverkehr

Gute Erschliessung

Eine attraktive Erschliessung ist sowohl für die beabsichtigte Neu- und Umnutzung des Areals, wie auch für das neue Stadion an sich, von grösster Wichtigkeit. Es sind eine Fussgänger- und Velopasserelle über die SBB-Gelände und neue Haltestellen des öffentlichen Verkehrs geplant. Im Rahmen einer parallelen Erschliessungsplanung von Kanton Aargau, Gemeinde Buchs und Stadt Aarau steht im Weiteren die rasche Realisierung einer neuen Verbindungsstrasse zwischen der Neubuchsstrasse und der Industriestrasse, des SBB-Trassees entlang, im Vordergrund. Die Verbindungsstrasse soll einen namhaften Beitrag zur Verminderung der Überlastungsgefahr des Strassennetzes in Spitzenzeiten leisten.

Die Gemeinden Aarau und Buchs, die MittellandPark AG und der Kanton Aargau beabsichtigen, die erforderliche Erschliessungsplanung baldmöglichst öffentlich aufzulegen und rechtskräftig werden zu lassen. Zur Abgeltung des mit der neuen Erschliessungsstrasse verbundenen Sondervorteils sind die MittellandPark AG bzw. die nachmaligen Investoren bereit, an die Erstellung einen Beitrag von max. 3 Millionen Franken zu leisten.

Darlehensvertrag liegt im Entwurf vor

Anders als in anderen Schweizer Städten kann die Stadt Aarau kein geeignetes Land für einen Stadionbau samt Mantelnutzungen gratis oder zu symbolischen Konditionen zur Verfügung stellen. Aarau kann eine entsprechende Infrastruktur deshalb nur mit dem vorgesehenen Darlehen unterstützen oder die gesamte Anlage gleich selber erstellen (und allenfalls auch betreiben). Letzteres kommt für den Stadtrat aus ordnungs- und finanzpolitischen Gründen allerdings nicht in Frage.

Im Entwurf des Darlehensvertrages ist vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde Aarau einer zu gründenden Stadion AG ein Darlehen von 25 Millionen Franken zum Zweck der Finanzierung der schlüsselfertigen Erstellung eines Stadions mit allen Nebenräumen gewährt. Das Darlehen ist grundsätzlich zinslos, amortisationsfrei und wird durch einen Namensschuldbrief im 1. Rang per 25 Millionen Franken gesichert. Es ist vorgesehen, dass das Darlehen ordentlich nicht kündbar ist. Hingegen ist ein Katalog von ausserordentlichen Kündigungsgründen vorgesehen. Die Darlehensnehmerin hat zahlreiche positive und negative Verpflichtungen sowie Informationsverpflichtungen kumulativ zu erfüllen, bevor das Darlehen phasenweise nach dem Realisierungsfortschritt ausbezahlt wird. Im Weiteren sind die Sicherheiten (Kosten- und Fertigstellungsgarantie, etc.) der Verrechnungszwischen, das anwendbare Recht sowie weitere Einzelheiten geregelt.

Finanziell tragbares «Generationenprojekt»

Im Investitionsprogramm der Stadt Aarau figuriert das Darlehen für den Neubau eines Fussballstadions unter der Rubrik «Generationenprojekte». Unter dieser Rubrik sind Vorhaben vorgesehen, welche «von herausragender und ausserordentlicher Bedeutung» sind und welche deshalb aus dem anlässlich der Verselbstständigung der Industriellen Betriebe geäuften Anlagefonds finanziert werden können. Dieser Fonds umfasst ein Vermögen von rund 70 Millionen Franken, welches – ausser für «Generationenprojekte» – nicht angetastet werden, sondern als «Zinsgenerator» zu gunsten der Laufenden Rechnung dienen soll.

Starke Stellung der Stadt – Abgesicherte Zukunft

Durch die Tatsache, dass die Stadt Aarau als Darlehensgeberin die Darlehensfreigabe an die Bedingung knüpft, dass eine nach ihrem Ermessen zweckmässige sachenrechtliche Ordnung rechtlich vollzogen werden muss, hat sich die Stadt einerseits eine starke Stellung gesichert und andererseits auch genügend Flexibilität ausgehandelt. Die gleichen Bemerkungen gelten für die Frage der zweckmässigen Trägerschaft. Für die Phase des Baus soll die künftige Stadion AG gemäss Übereinstimmung zwischen der Stadt und den Investoren ganz oder mehrheitlich durch die Investoren, für die Phase des Betriebes nachher jedoch mehrheitlich durch das Publikum beherrscht werden. Dabei sollen Beteiligungen von mehr als 10% nicht zulässig sein. Die Trägerschaft muss spätestens zum Zeitpunkt des Baubeginns konstituiert sein. Weil das Darlehen – im Gegensatz zu einem à fonds perdu-Beitrag – mit einem vorrangigen Schuldbrief grundpfandrechtlich sichergestellt werden wird, hätte die Stadt im Falle eines Rückbaus, einer Zweckänderungsabsicht oder einer Zwangsverwertung die Möglichkeit, auf die von ihr zur Verfügung gestellten Gelder oder allenfalls auf das Objekt zu greifen und anstelle des Stadions eine Neuüberbauung zu realisieren.

Das Darlehen von 25 Millionen Franken mindert das verzinsliche Nettovermögen der Stadt und führt durch den Zinsverlust zu Einnahmefällen aus dem Anlagefonds. Bei einem Zinssatz von 2% entspricht der Zinsverlust rund 500'000 Franken (= ca. 1 Steuerprozent). Auf der anderen Seite wird ein Investitionsvolumen ausgelöst, das seinerseits ein erhöhtes Steueraufkommen zur Folge haben wird.

Eine gute Anlage trotz gewisser Risiken

Der Darlehensvertrag gewährleistet die Einhaltung aller Anforderungen und Randbedingungen, die im öffentlichen Interesse liegen, und er sichert das Darlehen an das Stadion als gute Anlage. Dies, obschon nicht sichergestellt werden kann, dass die Betriebskosten des Stadions mittel- bis langfristig durch die Betriebserträge gedeckt werden können. Würde der FC Aarau beispielsweise über längere Zeit in einer tieferen Liga spielen, könnte er wohl den Mietzins für die Stadionmiete (1 Million Franken) nicht mehr tragen. Die Stadt Aarau wäre in dieser Situation kaum in der Lage, ihre Betriebskostenbeiträge an das Stadion auf dem heutigen, für das «Brügglifeld» bestehenden Niveau (ca. 175'000 Franken jährlich) zu halten. Es wäre mit wesentlich höheren Beiträgen zu rechnen. Der Stadtrat hat die Chancen und Risiken des Projektes sorgfältig abgewogen und ist dabei zur Überzeugung gelangt, dass die Chancen die Risiken übersteigen.



Das Fussballstadion (3D-Vision MittellandPark AG)

Attraktiver Stadtteil mit neuer Identität

Mit seinem Nutzungsmix und dem Stadion wird der «MittellandPark» ein neues Stück Stadt: Abwechslungsreich, lebensfreundlich und nachhaltig, mit kommunikativen Nachbarschaften und kompakten Bauten. Innerhalb des Stadtgefüges soll eine Weiterentwicklung möglich sein und ein neues Profil mit zeitgemäßem Ausdruck geschaffen werden.

Der «MittellandPark» ist noch kein fertiges Projekt, sondern ein gut durchdachtes städtebauliches Konzept.

Die Entwicklung soll nachhaltig, sorgfältig und qualitativ hochstehend erfolgen. Das kommt den privaten Investoren, vor allem aber auch den heutigen Nutzern (Firma Rockwell Automation mit rund 600 Arbeitsplätzen, kleinen und mittleren Unternehmungen, Zwischennutzungen, usw.) zugute.

Schliesslich soll ein neuer, lebendiger Stadtteil entstehen. Dazu braucht es den aufgezeigten vernünftigen Nutzungsmix. Und dazu braucht es Einkaufs- und Begegnungsmöglichkeiten in angemessener und marktgerechter Grösse.

Weit mehr als nur Ersatz des alten «Brügglifeldes»

Das heutige «Brügglifeld-Stadion» entspricht den Anforderungen des Fussballverbandes an Stadien der obersten Liga (Super League) in vielerlei Hinsicht nicht mehr. Eine Herrichtung und Sanierung würde grosse Investitionen bedingen (über 12 Millionen Franken ohne Umschwung und Parkplätze), ohne die Nachteile der Lage des Stadions «Brügglifeld» inmitten von Wohnquartieren zu beseitigen.

Die «MittellandArena» ist aber weit mehr als nur ein Ersatz des alten, ungünstig gelegenen «Brügglifeldes». Die Stadt hat die einmalige Chance, mit der Darlehensgewährung an die «MittellandArena» die Sicherung von Arbeitsplätzen im ehemaligen Industriegebiet «Torfeld Süd» zu unterstützen und den Neubau von Wohnraum zu beflügeln. Areale werden öffentlich, die heute unzugänglich sind; neue Freiräume entstehen und Brachen werden verhindert. Es ist überaus sinnvoll, an diesem verkehrsmässig privilegierten Standort die Stadt zu verdichten und «nach Innen» zu entwickeln.

JA zu einem Stadtteil mit neuer Identität: abwechslungsreich, vielseitig, nachhaltig

JA zu einem zeitgemässen Stadion an bester Lage

JA zur Stadtentwicklung nach «Innen»

JA zu einem neuen attraktiven und lebendigen Stadtteil

JA zur Sicherung von Sportinfrastruktur, Arbeitsplätzen und Wohnungen

Antrag an die Stimmberechtigten:

Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten den folgenden Beschluss des Einwohnerrates vom 20. Juni 2005 zur Annahme durch ein **JA** auf dem Stimmzettel:

«Einer noch zu gründenden Stadion AG ist an die Erstellung eines Fussballstadions im «Torfeld Süd» ein unverzinsliches, mit vorrangigen Schuldbriefen grundpfandrechtlich sichergestelltes Darlehen von 25 Millionen Franken gemäss Entwurf vom 11. Mai 2005 des Darlehensvertrages zu gewähren.»

Aarau, 8. August 2005

Der Stadtammann:



Dr. Marcel Guignard

Der Stadtschreiber:



Dr. Martin Gossweiler