STADT AARAU

# Urnenabstimmung vom 24. November 2019

## 1
## TEILÄNDERUNG NUTZUNGSPLANUNG TORFELD SÜD, STADION 2017

## 2
## TORFELD SÜD, FUSSBALLSTADION; KREDITERTEILUNG

## 3
## BUDGET 2020

Weitere Informationen finden Sie unter
**www.aarau.ch**

# 1

# TEILÄNDERUNG NUTZUNGSPLANUNG TORFELD SÜD, STADION 2017

## Das Wichtigste in Kürze

Neue planungsrechtliche Vorgaben für das Torfeld Süd

Am 24. Februar 2008 haben die Aarauer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Realisierung eines Super League-Stadions mit max. 10'000 Besucherinnen und Besuchern mit einer Kostenbeteiligung der Stadt von 17 Mio. Franken zugestimmt. Das Realisierungsmodell basierte auf einer Querfinanzierung durch ein Einkaufszentrum. Dieses Modell funktioniert infolge der langen Rechtsmittelverfahren und aktuellen Marktlage gemäss den Aussagen und Berechnungen der Projektentwicklerin heute nicht mehr. Der Detailhandel ist von einem massiven Umsatzrückgang betroffen, die Ausgangslage hat sich bezüglich der Querfinanzierung daher deutlich verändert.

Querfinanzierung via Wohnnutzungsfläche

Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurde aufgrund dieser neuen Situation geprüft, ob sich die Konzeptidee mit einer Querfinanzierung der fehlenden Mittel für das Fussballstadion via Wohnnutzungsfläche umsetzen lässt. Es ist vorgesehen, diese Wohnnutzung in vier Hochhäusern unterzubringen.

Soziale Durchmischung

Mit der Wohnnutzung und der dadurch angestrebten sozialen Durchmischung im Areal soll aus dem Transformationsgebiet Torfeld Süd ein neues Aarauer Stadtquartier geschaffen werden. Die Stadt unterstützt aus diesen Gründen und im Gesamtkontext der Aarauer Stadtentwicklung die Suche nach einer neuen Lösung für die Finanzierung des Stadions.

Anpassungsbedarf

Die beantragte Konzeptänderung bedingt eine Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung, des Gestaltungsplanes (inkl. Umweltverträglichkeitsprüfung) und eine erneute Baubewilligung.

# 1

Inhalt des neuen Konzepts

Im Wesentlichen beinhaltet die angestrebte Teiländerung der Nutzungsplanung Torfeld Süd eine höhere Ausnutzung der Liegenschaften und eine deutliche Erhöhung des Wohnflächenanteiles. Gleichzeitig wird die Verkaufsnutzung reduziert und den neuen Bedürfnissen angepasst. Angestrebt wird ein sozial gut durchmischtes und mit dem täglichen Bedarf ausgestattetes Quartier mit Kindergarten, Kita und Gemeinschaftszentrum, das auch die erhöhten ökologischen Anforderungen erfüllt (Autoreduktion, Ziele 2000-Watt-Gesellschaft, nachhaltige Energieversorgung).

Separate Abstimmung über die Teiländerung

Die Teiländerung basiert auf der Gesamtrevision der städtischen Bau- und Nutzungsordnung (BNO), die am 27. August 2018 vom Einwohnerrat beschlossen wurde. Gegen diesen Beschluss des Einwohnerrates sind beim Bundesgericht noch Stimmrechtsbeschwerden hängig, weshalb der Beschluss des Regierungsrates über die Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses vom 27. August 2018 noch aussteht. Auf die vorliegende Teiländerung hat der Entscheid des Bundesgerichts jedoch keinen direkten Einfluss. Das Bundesgericht hat den Beschwerden zudem – soweit überhaupt beantragt – keine aufschiebende Wirkung gewährt. Die Krediterteilung für das Stadion und die Teiländerung der Nutzungsplanung Torfeld Süd müssen unabhängig von der BNO dem Volk vorgelegt werden. Bei einer Gutheissung der Beschwerden müsste die BNO (ohne die vorliegende Teiländerung) erneut publiziert und eine neue Referendumsfrist angesetzt werden. Je nach Entscheid müsste die BNO vorgängig auch nochmals dem Einwohnerrat vorgelegt werden. Das bedeutet, dass eine vom Volk beschlossene Teiländerung der Nutzungsplanung Torfeld Süd und die Krediterteilung für das Stadion erst mit der Inkraftsetzung der BNO wirksam werden.

# 1

Das Vorgehen aus planungsrechtlicher Sicht

Im April 2018 hiess der Stadtrat das Dossier «Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017», bestehend aus Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Synopse BNO, Planungsbericht, Mitwirkungsbericht und Vorprüfungsbericht zuhanden der öffentlichen Auflage gut. Die öffentliche Auflage fand vom 27. April bis zum 28. Mai 2018 statt.

Beratung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hiess die Teiländerung von § 43 (Verkaufsnutzungen) und Anhang 2 (Torfeld Süd) der Bau- und Nutzungsordnung mit 36 Ja gegen 8 Nein und 3 Enthaltungen gut. Er unterstellte diesen Beschluss auf Antrag des Stadtrats einstimmig dem Referendum.

# 1

## Ausgangslage

Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung ist das Resultat eines intensiven Prozesses. Er erfolgte unter dem Aspekt der städtebaulichen und gesellschaftlichen Entwicklung. Die Überprüfung im Workshopverfahren hat aufgezeigt, dass die Nutzungsänderung im Torfeld Süd insgesamt positive Auswirkungen auf die gesamte Stadtentwicklung von Aarau hat. Die neue Nutzung führt zu weniger Fahrten des motorisierten Individualverkehrs und beeinträchtigt die Einkaufsnutzung in der Innenstadt nicht. Mit der neuen Wohnnutzung wird ausserdem ein zusätzliches Angebot an Wohnraum zur Verfügung gestellt. Durch die Wohnnutzung und die dadurch angestrebte soziale Durchmischung im Areal wird aus dem Transformationsgebiet Torfeld Süd ein neues Stadtquartier von Aarau.

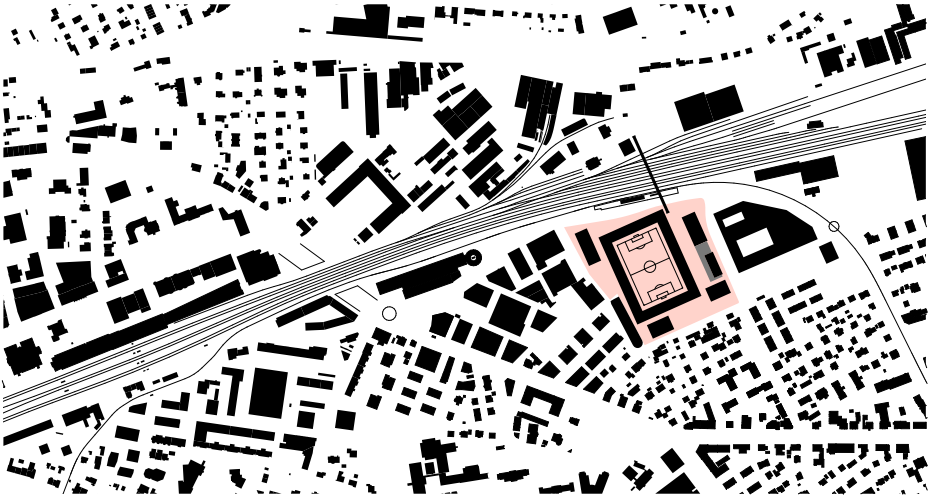
## Inhalte der Teiländerung

Im Wesentlichen beinhaltet die angestrebte Teiländerung eine höhere Ausnutzung des Areals und eine deutliche Erhöhung des Wohnflächenanteils in diesem Gebiet. Nach Rechtskraft der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (§ 43 und Anhang 2) ist es im Ostteil des Gebietes möglich, anstatt 65’560 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) neu 88’500 m² aGF (+35 %) zu realisieren. Im Perimeter des gesamten Gestaltungsplanes Torfeld Süd bedeutet dies einen Flächenzuwachs von 16 %. Eine Verdichtung ist aus städtischer Sicht an diesem Standort, aufgrund der hohen Standortgunst, nachvollziehbar und erwünscht.

Die Wohnfläche wird insgesamt von ursprünglich 43’120 m² aGF (30 % der gesamten rechtskräftigen aGF) auf 106’745 m² aGF (63 % der gesamten neuen aGF) zunehmen, sofern der rechtliche Spielraum in dieser Hinsicht vollständig ausgenutzt wird.

Gleichzeitig soll die Verkaufsnutzung in § 43 so angepasst werden, dass im Ostbereich Torfeld Süd max. 2’000 m² Nettoladenfläche und im Westbereich des Pflichtgestaltungsperimeters Torfeld Süd 600 m² pro Betrieb zulässig sind.

# 1



Die Realisierung des Wohnanteils an diesem Ort ist an Voraussetzungen gebunden, welche im Rahmen der Projektentwicklung besonders beachtet werden müssen (Wirtschaftlichkeit, Etappierbarkeit, Lärmschutz, Freiraumangebot, Vielfalt im Wohnraumangebot, Infrastruktur wie z. B. Einkauf).
Die Qualitätsanforderungen sind in den Zielen im Anhang 2 der Bau- und Nutzungsordnung festgehalten und müssen im Gestaltungsplan und Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. Die neu angestrebte Reservefläche für Wohnflächen, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, bleibt innerhalb der Zielvorstellung des Raumentwicklungs-Leitbildes (REL).

Der Bedarf an Schulraum und an Räumen für die Tagesstrukturen wurde im Rahmen der Planung ermittelt und mit den zuständigen Behörden abgesprochen. Flächen für Kindergarten, Kindertagesstätten und Gemeinschaftszentrum usw. sind auf dem Areal vorgesehen.

Als zusätzliche positive Aspekte aus den planerischen Vorgaben resultieren auch die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs infolge des Wegfalls des Einkaufszentrums und ein Beitrag zur Umsetzung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft.

1

## Stadion und Querfinanzierung mit Hochhäusern

Eine Querfinanzierung mit einer Wohnnutzung ist an diesem Standort möglich, da das Stadion von grossem öffentlichem Interesse ist und dessen Finanzierung die angestrebte Wohnnutzung erfordert. Dies hält auch die Abteilung Raumentwicklung im Vorprüfungsbericht fest. Es handelt sich beim Torfeld Süd um einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung, wo ansonsten mehrheitlich Arbeitsnutzungen vorgesehen sind. Daher ist in der Teiländerung der BNO festgehalten, dass die neu angestrebte Geschossfläche und die Wohnnutzung nur unter der Bedingung möglich sind, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.

# 1

## Workshopverfahren und regionale Abstimmung

Zur Überprüfung, ob das wirtschaftlich begründete Bauvolumen vor Ort möglich ist, wurde auf Kosten der Grundeigentümerin HRS ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen von vier Workshops wurde überprüft, ob die Rahmenbedingungen (Städtebau, Freiraum, Nutzungsmix, Lärm, Verkehr, Beschattung, Störfall) an diesem Standort das erforderliche Bauvolumen für die Querfinanzierung des Stadions zulassen. Das aus diesem Prozess resultierende Richtprojekt bildet die Grundlage für die Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd und den folgenden Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Gemeinde Buchs war im Beurteilungsgremium am Workshopverfahren beteiligt. Zudem hat sich die Gemeinde Buchs im Rahmen der Mitwirkung wie auch der öffentlichen Auflage positiv zum Vorhaben geäussert. Die Auswirkungen auf den Verkehr in der Gemeinde Buchs sind mittels der vorgesehenen Massnahmen minimiert.

Der Planungsverband aarau regio unterstützt das Vorhaben ebenfalls.
Im regionalen Hochhauskonzept ist das Torfeld Süd als potentielles Gebiet für Hochhäuser aufgeführt.

# 1

## Planungsrechtliches Vorgehen

Das planungsrechtliche Vorgehen beinhaltete im Jahr 2017 in einem ersten Schritt die Durchführung einer öffentlichen Mitwirkung und die Vorprüfung durch den Kanton. Im Frühjahr 2018 erfolgte die öffentliche Auflage der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, der Synopse BNO, des Planungsberichts, des Mitwirkungsberichts und des Vorprüfungsberichts des Kantons. Während der Auflagefrist gingen beim Stadtrat 7 Einzeleinwendungen, 2 Sammeleinwendungen und eine nicht als Einwendung titulierte Eingabe des Gemeinderates Buchs ein. Die Einwendungsverhandlungen fanden im August/September 2018 statt. Die Einwendenden verlangten vor allem Punkte, welche in den nachgelagerten Verfahren (Gestaltungplanverfahren und Baubewilligungsverfahren) behandelt werden müssen. Die Einwendungen hatten daher keine Änderungen im Dossier zur Folge und wurden vom Stadtrat Entscheid vom 23. September 2019 abgelehnt.

Stadtrat und Einwohnerrat halten es für zweckmässig, die Vorlage der Urnenabstimmung zu unterstellen, da sich die Bedingungen (Änderung der Quersubventionierung durch Hochhäuser) im Torfeld Süd wesentlich verändert haben und das Gebiet unter grossem öffentlichen Interesse steht.

1

## Anpassung Gestaltungsplan

Um im Zeitpunkt der Abstimmung eine konkrete Aussage zur Ausgestaltung des Quartiers machen zu können, wurde die Anpassung des Gestaltungsplans vorgezogen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vor den Sommerferien 2019. Innert dieser Frist gingen 2 Einzeleinwendungen, eine Sammeleinwendung mit 157 Unterzeichnenden und eine nicht als Einwendung bezeichnete Eingabe ein. Die Einwendungsverhandlungen werden erst nach der Volksabstimmung durchgeführt.

1

## Beratung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 26. August 2019 die Teiländerung von § 43 (Verkaufsnutzungen) und Anhang 2 (Torfeld Süd) der Bau- und Nutzungsordnung vom 27. August 2018 mit 36 Ja gegen 8 Nein und 3 Enthaltungen gutgeheissen. Er unterstellte diesen Beschluss auf Antrag des Stadtrats einstimmig dem Referendum.

Die von Seiten eines Einwohnerrats eingebrachten Teilrückweisungsanträge wurden alle abgewiesen. Es ging ihm dabei um die Reduktion der Parkplatzzahl, die Begrünung der Fassaden von der zweiten bis zur vierten Etage, die Schaffung einer hochstehenderen Begrünung statt Tiefgaragen, die Verwendung der Dachflächen für die Produktion von Solar- und Windenergie sowie den Bau einer fahrradfreundlichen Passerelle mit Rampen.

Weitere kritische Stimmen richteten sich gegen die städtebauliche Qualität.

Schliesslich war man sich einig, dass ein aus Mitteln der öffentlichen Hand finanziertes Stadion auf öffentlichem Grund ohne Querfinanzierung weit teurer zu stehen käme. Der Stadtrat geht davon aus, dass die Aarauer Bevölkerung für das Stadion nicht mehr als 17 Mio. CHF zu zahlen bereit ist. Ein Stadion ohne Querfinanzierung ist daher kaum realisierbar. Zudem wurde darauf verwiesen, dass die Nutzungsplanungsanpassung nur mit einem gebauten Stadion zum Tragen kommt. Die Investorin steht daher gegenüber der Stadt in Pflicht.

# 1

## Antrag

Stadtrat und Einwohnerrat beantragen den Stimmberechtigten, die Teiländerung von § 43 (Verkaufsnutzungen) und Anhang 2 (Torfeld Süd) der Bau- und Nutzungsordnung vom 27. August 2018 gutzuheissen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

*Wollen Sie die Teiländerung von § 43 (Verkaufsnutzungen) und Anhang 2 (Torfeld Süd) der Bau- und Nutzungsordnung vom 27. August 2018 gutheissen?*

# Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Einwohnerratsbeschluss vom 26. August 2019

## § 43 Verkaufsnutzungen

[1] Die Nettoladenfläche wird nach einzelnen Betrieben oder nach Gebieten gemäss Abs. 2 – 4 beschränkt. Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Gastronomie) gelten nicht als Verkaufsbetriebe.

[2] Die Nettoladenfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche (einschliesslich Flächen für Gestelle, Auslagen, ladeninterne Zirkulationsfläche usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume o.ä.). Nicht einzelnen Betrieben zugeordnete gebäudeinterne Erschliessungsflächen, die gleichzeitig anderen Nutzungen dienen, sind nur zur Hälfte als Nettoladenfläche anrechenbar.

[3] Die Nettoladenfläche pro Betrieb bezieht sich auf den Einzelbetrieb, welcher für die Kunden über keine gemeinsame Feinerschliessung und Parkierung mit anderen Verkaufsbetrieben verfügt. Soweit die Nettoladenfläche nicht gemäss Abs. 4 pro Betrieb oder gebietsweise abweichend beschränkt ist, gilt eine Beschränkung auf 500 $m^2$ pro Betrieb. Der Stadtrat kann zusätzliche Ausstellungsflächen (innen und aussen) bewilligen.

[4] In folgenden Gebieten sind insgesamt höchstens folgende Nettoladenflächen zulässig:

a) Gebiet, begrenzt durch Graben – Vordere Vorstadt – Obere Vorstadt – SBB-Geleise – Buchserstrasse – Bahnhofstrasse – Poststrasse – Laurenzenvorstadt: unbeschränkt;

b) Gebiet, begrenzt durch Girixweg – Tellistrasse – Zone ÖN (Telli): 10’000 $m^2$ (Einkaufszentrum), davon 7’500 $m^2$ für Fachmärkte;

c) Pflichtgestaltungsplanperimeter Bahnhof Süd: 1’400 $m^2$;

d) Pflichtgestaltungsplanperimeter Freiverlad: 10’000 $m^2$, davon 3000 $m^2$ für Fachmärkte;

e) Pflichtgestaltungsplanperimeter Telli Ost: 1’500 $m^2$ pro Betrieb;

f) Pflichtgestaltungsplanperimeter Torfeld Nord: 1’500 $m^2$ pro Betrieb;

g) Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: max. 2’000 $m^2$ Nettoladenfläche;

h) Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: 600 $m^2$ pro Betrieb.

## Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss §5 Abs. 1 und 2 BNO

| Pflicht-gestaltungs-plan | Ziele | Abweichungen von den Regelbaumassen |
|---|---|---|
| Torfeld Süd | Verdichteter Stadtteil<br>Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums<br>Ausscheidung angemessener Freiflächen<br>Hochhäuser als Akzente oder in einem eigenständigen Cluster in der Höhe differenziert<br>Mit strukturierten und möglichst zusammenhängenden Freiräumen Aufenthaltsqualität, Durchwegung und Übergang respektive Anbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren schaffen<br>Vielfältiges Wohnraumangebot<br>Sportlärm:<br>Zielvorgabe: Die Grundrisse der Wohnungen sind mit dem Ziel zu optimieren, dass bei jeder Wohneinheit die Hälfte der lärmempfindlichen Räume nicht von Sportlärmbelastungen über den Immissionsrichtwerten betroffen sind.<br>Mindestanforderung: Sämtliche Wohneinheiten verfügen über mindestens einen lärmempfindlichen Wohnraum, an dem die Immissionsrichtwerte des Sportlärms an mindestens einem Lüftungsfenster eingehalten werden.<br>Eisenbahnlärm:<br>Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu optimieren, dass jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden kann, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.<br>Sicherheitsmassnahmen zur Störfallvorsorge | **Generell im ganzen Gebiet**<br>Geschosszahl frei.<br>Bereichsweise Festlegung der Nutzungsdichte mit Ausnützungs- oder Baumassenziffern oder mit Mantellinien sowie mit Gesamthöhen.<br>**Abweichungen für den Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters:**<br>Reservation für ein Super League taugliches Stadion für höchstens 10'000 Besucher.<br>Gastronomie mit rund 1'000 m² anrechenbare Geschossfläche unter der Bedingung der Realisierung des Stadions.<br>Definition der mit der Festsetzung des Stadions im kantonalen Richtplan verbundenen Auflagen, z.B. Anbindung an das städtische Busnetz, lenkungswirksame Parkierungsbewirtschaftung, Möglichkeit der Ausfahrdosierung, Verpflichtung der Grundeigentümer zur Überlassung von stadionfremden, nicht der Wohnnutzung gewidmeten Parkfeldern zur Doppelnutzung für Stadionveranstaltungen.<br>Max. anrechenbare Geschossfläche von 88'500 m² (inkl. Stadion und Gastronomie) unter der Bedingung, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.<br>Gewerbenutzung mit einem Anteil von mind. 20% der anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Stadion und Gastronomie).<br>Die Wohnnutzung ist autoreduziert zu realisieren.<br>Hochhäuser mit einer max. Gesamthöhe First- und Flachdach von 75 m.<br>Bei Bauten über 30 m Gesamthöhe und dazu gehörenden Sockelbauten ist das Erdgeschoss so auszubilden, dass es publikumsorientierte Nutzung und öffentliche Infrastruktur zulässt, Wohnen ist erst ab dem 1. Obergeschoss möglich.<br>Es ist eine optimale Anbindung inklusive Durchgängigkeit des Quartiers zu Fuss und mit dem Velo zu gewährleisten und es sind genügend grosse Freiräume für die Wohnnutzung vorzusehen.<br>Soweit mit der beabsichtigten Nutzung möglich, sind die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erfüllen.<br>**Abweichungen für den Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters:**<br>Hochhäuser mit einer Gesamthöhe First- und Flachdach von 50 m innerhalb eines 100 m breiten Streifens entlang der Industriestrasse.<br>Max. anrechenbare Geschossfläche von 80'245 m².<br>Ausscheidung eines öffentlichen Grün- und Freiraums. |

# TORFELD SÜD, FUSSBALLSTADION; KREDITERTEILUNG

## Das Wichtigste in Kürze

Bestätigung des Kredits von 17 Mio. Franken für das Fussballstadion

In seinem Urteil vom 21. Mai 2019 kam das Bundesgericht im Zusammenhang mit der Beurteilung einer Stimmrechtsbeschwerde eines Aarauer Stimmbürgers 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. Aufgrund dieser neuen Ausgangslage unterbreiten Stadtrat und Einwohnerrat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, parallel zur Vorlage über die Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, noch einmal die Frage der finanziellen Beteiligung der Einwohnergemeinde Aarau am Kauf eines Fussballstadions im Torfeld Süd. Der beantragte Kredit beläuft sich unverändert auf 17 Mio. Franken.

Das geänderte Bebauungskonzept und dessen Finanzierung

Die Stadt Aarau strebt nach wie vor den Erwerb eines Super League-tauglichen Stadions für 10'000 Besucherinnen und Besucher an, das durch die heutige Grundeigentümerin HRS Real Estate AG erstellt wird. Die von der Bauherrschaft HRS Real Estate AG für das Fussballstadion mit der Landbeanspruchung im Torfeld Süd errechneten und verifizierten Kosten belaufen sich aufgrund von neuen Vorgaben der «Swiss Football League» und mit den Erfahrungen aus dem Neubau des Fussballstadions in Thun auf rund 60 Mio. Franken. Durch die öffentliche Hand und Private sollen 31 Mio. Franken finanziert werden. Der Kostenanteil der Einwohnergemeinde Aarau beträgt nach wie vor 17 Mio. Franken. Die Kostendifferenz von rund 29 Mio. Franken muss durch die Bauherrschaft mittels Querfinanzierung aus den im Perimeter Torfeld Süd (Ost) befindlichen Grundstücken erfolgen. Anstelle der ursprünglichen Mantelnutzung für das Gesamtareal wurde daher ein neues Bebauungskonzept mit vier Hochhäusern erarbeitet.

Abgestimmte räumliche Entwicklung

Das neue Konzept im östlichen Teil des Torfeld Süd entspricht der mit dem Raumentwicklungskonzept (REL) und dem regionalen Hochhauskonzept von aarau regio abgestimmten Gesamtstrategie für die künftige räumliche Entwicklung der Stadt Aarau.

Beratung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 26. August 2019 den Kredit von 17 Mio. Franken für die direkte oder indirekte Beteiligung der Einwohnergemeinde Aarau am Kauf eines Fussballstadions im Torfeld Süd mit 38 Ja gegen 6 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen gutgeheissen. Der Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.

2

# Ausgangslage

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 zum 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 beschlossen die Stimmberechtigten die für die Realisierung des Stadions mit Mantelnutzung erforderliche Zonenplanänderung «Spezialzone Torfeld Süd» mit § 30$^{ter}$BNO.

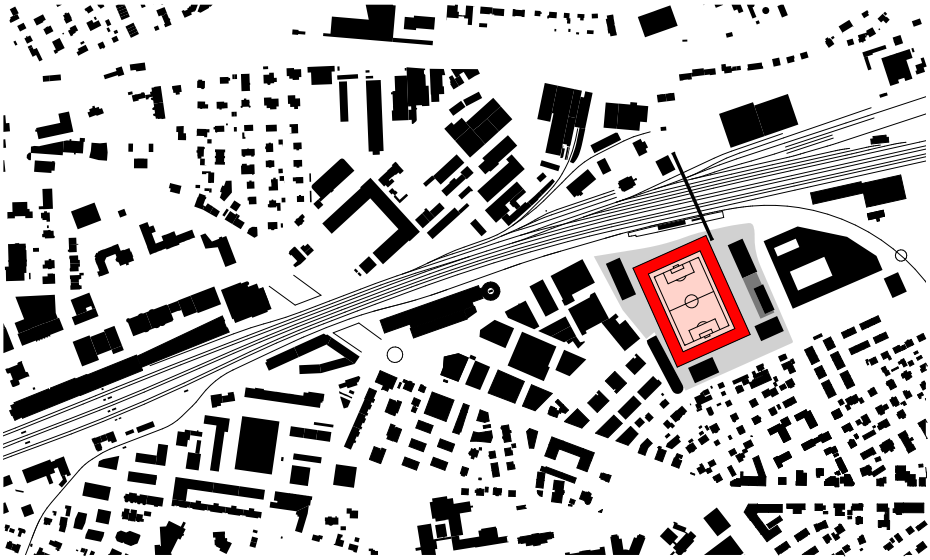
In der Folge wurde das Stadionprojekt weiter vorangetrieben. Die Stadt gründete am 7. Juli 2008 die sich zu 100 % im Eigentum der Stadt befindenden Stadion Aarau AG als Stadionträgerschaft. Aus wirtschaftlichen Gründen beschloss der Einwohnerrat im Frühjahr 2011, auf die Realisierung der polysportiven Mantelnutzung im Torfeld Süd zu verzichten.

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.

Im Zusammenhang mit der Abklärung der Finanzierung und des Nutzerinteresses an den Mantelnutzungen in den Jahren 2015 und 2016 kam die Bauherrschaft zum Schluss, dass aufgrund 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 einer Querfinanzierung mittels vier Hochhäusern mit Wohnen und Dienstleistungsnutzungen vorsieht.

Mit Urteil vom 21. Mai 2019 hat das Bundesgericht eine Stimmrechtsbeschwerde eines Aarauer Stimmbürgers vom 8. November 2017 gutgeheissen. Es kam 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, wes-

halb der Stadtrat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, parallel zur Vorlage für die Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, die Frage der finanziellen Beteiligung der Einwohnergemeinde Aarau am Kauf eines Fussballstadions im Torfeld Süd erneut zum Entscheid unterbreitet.



## Das geänderte Bebauungskonzept

Die Stadt Aarau strebt nach wie vor den Erwerb eines Super League-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 Mio. Franken verursachen würde. Aufgrund von neuen Vorgaben der «Swiss Football League» und den Erfahrungen insbesondere aus dem Neubau des Fussballstadions in Thun hat die private Bauherrschaft HRS Real Estate AG die Baukosten für ein Fussballstadion im Torfeld Süd neu berechnet.

Diese belaufen sich insgesamt auf rund 60 Mio. Franken. Durch die öffentliche Hand und Private sollen wie bisher 31 Mio. Franken finanziert werden. Die geschätzten Baukosten von insgesamt 60 Mio. Franken sind durch ein unabhängiges Baumanagementbüro auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden.

Die Kostendifferenz von rund 29 Mio. Franken muss durch die Bauherrschaft mittels Querfinanzierung aus den im Perimeter Torfeld Süd (Ost) befindlichen Grundstücken getragen werden. 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 lagen öffentlich auf und waren der Öffentlichkeit zugänglich.

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

## Finanzierung

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

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

## Vertragliche Abmachungen

Die Ortsbürgergemeinde Aarau kauft von der HRS Real Estate AG die Stadionparzelle mit 17'672 $m^2$ und 137/1000 Anteil am Untergeschoss (100 Parkplätze), belastet mit einem unentgeltlichen Baurecht für das Stadion bis 31. Dezember 2098. Die Ortsbürgergemeinde Aarau bezahlt der HRS Real Estate AG dafür einen Kaufpreis von 6 Mio. Franken. Der Kaufvertrag wird der Ortsbürgerversammlung nach der Volksabstimmung vorgelegt.

Es ist beabsichtigt, dass die Einwohnergemeinde (17 Mio. Franken), der Kanton (6 Mio. Franken) und die Mein Stadion GmbH (2 Mio. Franken) ihre Finanzierungsanteile an die Stadion Aarau AG (SAAG) überweisen und die SAAG das Stadion von der HRS Real Estate AG für 25 Mio. Franken erwirbt (indirekte Beteiligung der Einwohnergemeinde am Kauf).

## 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 von den Stimmberechtigten 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.

## Beratung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 26. August 2019 den Kredit von 17 Mio. Franken für die direkte oder indirekte Beteiligung der Einwohnergemeinde Aarau am Kauf eines Fussballstadions im Torfeld Süd mit 38 Ja gegen 6 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen gutgeheissen. Eine Minderheit lehnt das Finanzierungskonzept mittels Querfinanzierung durch Wohnhäuser ab oder ist der Meinung, dass es kein Fussballstadion in dieser Grössenordnung oder an diesem Standort braucht. Die grosse Mehrheit erachtet es jedoch weiterhin als zielführend und notwendig, dass die Stadt mit dem beantragten Kredit ein Fussballstadion am geplanten Standort im Torfeld Süd erwirbt.

2

## Antrag an die Stimmberechtigten

Stadtrat und Einwohnerrat beantragen den Stimmberechtigten, den Kredit von 17 Mio. Franken für die direkte oder indirekte Beteiligung der Einwohnergemeinde Aarau am Kauf eines Fussballstadions im Torfeld Süd gutzuheissen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

*Wollen Sie den Kredit von 17 Mio. Franken für die direkte oder indirekte Beteiligung der Einwohnergemeinde Aarau am Kauf eines Fussballstadions im Torfeld Süd bewilligen?*

# BUDGET 2020
# DER EINWOHNERGEMEINDE AARAU

## Das Wichtigste in Kürze

Ausgeglichenes Budget

Der Stadtrat und der Einwohnerrat präsentieren den Stimmberechtigten ein Budget mit einem operativen Ergebnis von minus 0,2 Mio. Franken. Das Budget des Vorjahres wies ein Plus von 0,2 Mio. Franken aus. Das Ziel eines ausgeglichenen Budgets ist somit wie im Vorjahr grundsätzlich erfüllt.

Steuerfuss

Das Budget 2020 rechnet mit einem unveränderten Steuerfuss von 97 %.

Investitionen und deren Finanzierung

Die Einwohnergemeinde plant im Jahr 2020, ohne Spezialfinanzierungen, Nettoinvestitionen von 38,7 Mio. Franken. Die vier grössten Investitionsvorhaben betreffen die Realisierung der Alten Reithalle, die Totalerneuerung der Kettenbrücke, die Sanierung der Sportinfrastruktur Winkel im Stadtteil Rohr sowie die Erweiterung der Schulanlage Schachen (Primarschulhaus). Bei einem Realisierungsgrad von 70 % (Erfahrungswert) werden rund 26,5 Mio. Franken investiert. Die Selbstfinanzierung der Einwohnergemeinde von 14,1 Mio. Franken deckt gut 50 % ihrer mutmasslichen Nettoinvestitionen ab. Der Restbetrag von 13 Mio. Franken muss fremdfinanziert werden.

Haltung Stadtrat und Einwohnerrat

Stadtrat und Einwohnerrat beantragen den Stimmberechtigten, das Budget 2020 gutzuheissen.

Beratung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat genehmigte das Budget 2020 an seiner Sitzung vom 23. September 2019 mit einem Verhältnis von 36 Ja- zu 14 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung.

# Dreistufiger Erfolgsausweis Einwohnergemeinde mit Spezialfinanzierungen

In Mio. Franken

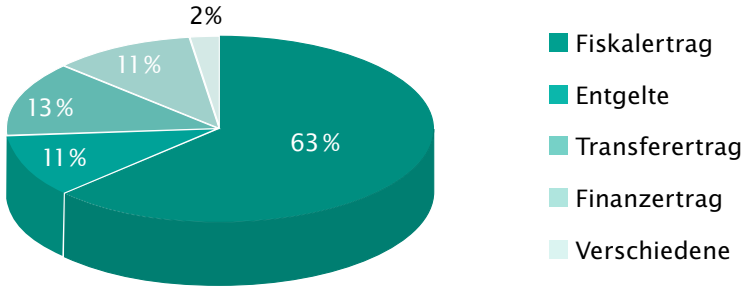
| Dreistufiger Erfolgsausweis | Total | Einwohnergemeinde | Pflegeheime Altersiedlung | Abfall | Abwasser | Krematorium |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Betrieblicher Aufwand | **–158,3** | **–131,6** | –17,6 | –3,1 | –4,3 | –1,7 |
| Betrieblicher Ertrag | **144,7** | **118,4** | 17,4 | 2,9 | 4,2 | 1,8 |
| Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit (– = Verlust) | **–13,6** | **–13,2** | –0,2 | –0,2 | –0,1 | 0,1 |
| Ergebnis aus Finanzierung | **13,2** | **13,0** | 0,2 | 0 | 0 | 0 |
| **Operatives Ergebnis =** | **–0,4** | **–0,2** | 0 | –0,2 | –0,1 | 0,1 |
| **Ausserordentliches Ergebnis** | **0** | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Gesamtergebnis (– = Verlust)** | **–0,4** | **–0,2** | 0 | –0,2 | –0,1 | 0,1 |
| | | | | | | |
| **Nettoinvestitionen (100%)** | **–48,4** | **–38,7** | –4,5 | –0,1 | –2,5 | –2,6 |
| **Selbstfinanzierung** | **15,9** | **14,1** | 0,7 | –0,1 | 1,0 | 0,2 |
| **Finanzierungsergebnis (Fehlbetrag)** | **–32,5** | **–24,6** | **–3,8** | **–0,2** | **–1,5** | **–2,4** |
| **Finanzierungsergebnis (Fehlbetrag bei Realisierungsgrad 70%)** | **–18,0** | **–13,0** | **–2,5** | **–0,2** | **–0,7** | **–1,6** |

Die Einwohnergemeinde erzielt zusammen mit allen Spezialfinanzierungen ein operatives Ergebnis von minus 0,4 Mio. Franken.

Die Einwohnergemeinde und die Spezialfinanzierungen planen im Jahr 2020 Nettoinvestitionen von 48,4 Mio. Franken. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass rund 70% der geplanten Investitionen realisiert werden können. Es wird entsprechend mit Nettoinvestitionen von 33,9 Mio. Franken gerechnet, davon 27,1 Mio. Franken bei der Einwohnergemeinde. Der Selbstfinanzierungsgrad beträgt total 47%; der Finanzierungsfehlbetrag erreicht 2020 insgesamt 18 Mio. Franken, bei der Einwohnergemeinde 13 Mio. Franken.

## Woher stammen die Einnahmen der Stadt?

### Erträge ohne Spezialfinanzierungen, total 132,7 Mio. Franken




Der Fiskal- bzw. Steuerertrag (63%) beträgt 84 Mio. Franken und macht fast zwei Drittel der Erträge aus. Der Hauptanteil davon (68,3 Mio. Franken) entfällt auf die Steuern der natürlichen Personen. Die Erträge von juristischen Personen werden auf 14,2 Mio. Franken veranschlagt. Dazu kommen Grundstückgewinnsteuern, Erbschafts- und Schenkungssteuern etc. von 1,6 Mio. Franken. Die budgetierten Steuererträge richten sich nach den Prognosen des Kantons.

Die Entgelte (11%) umfassen alle Gebühren für Amtshandlungen (z.B. für Baubewilligungen, Einbürgerungen etc.), Erträge aus der Benutzung öffentlicher Einrichtungen (z.B. Stadtbibliothek), Verkaufserlöse, Parkierungsgebühren und auch Bussen.

Im Transferertrag (13%) sind Beiträge von Bund, Kanton, anderen Gemeinden sowie von Dritten verbucht.

Der Finanzertrag ist eine weitere wichtige Ertragsquelle. Der Erfolg des Anlagefonds, die Dividenden aus Beteiligungen, aber auch die Mieterträge tragen 14,2 Mio. Franken bzw. 11% zum städtischen Haushalt bei.

## Wofür verwendet die Stadt ihre Steuereinnahmen und Kapitalerträge (netto)?

In Mio. Franken

| Kategorie | Nettoaufwand | in % |
|---|---|---|
| Gesetzlicher Aufwand und Abschreibungen | 60,7 | 65,8 % |
| Behörden, zentrale Verwaltung | 11,6 | 12,6 % |
| Infrastruktur und technische Betriebe | 9,4 | 10,1 % |
| Öffentliche Sicherheit | 0,6 | 0,7 % |
| Freiwillige Sozialarbeit | 4,7 | 5,1 % |
| Kultur und Sport | 5,3 | 5,7 % |
| **Total** | **92,3** | **100,0 %** |

Die budgetierten Steuererträge sowie die Kapitalerträge (Zinsen, Dividenden, Konzessionserträge) belaufen sich netto auf rund 92,3 Mio. Franken.
Die Darstellung zeigt, wofür die Stadt diese Einnahmen einsetzt. Die Beträge verstehen sich netto. Die Beiträge von Dritten, Gebühreneinnahmen, Mieterträge etc. sind vom Aufwand abgezogen.

Es benötigt rund 61 Mio. Franken oder rund 66 %, um den gesetzlichen Aufwand (Finanzausgleich, Beiträge an die Kreisschule Aarau – Buchs, Pflegefinanzierung, gesetzliche Sozialhilfe etc.) sowie die vorgeschriebenen Abschreibungen zu decken. Der Stadt- und Einwohnerrat mit der zentralen Verwaltung beanspruchen einen Anteil von 12,6 % der Ausgaben. Die Infrastruktur (Gebäude der Stadt, Strassen, Werkhof, Grünanlagen, Friedhof) beansprucht deren 10,1 %. Die Stadt gibt für die öffentliche Sicherheit netto 0,7 % bzw. 0,6 Mio. Franken aus.

Für die freiwillige Sozialarbeit, Kultur und Sport verbleiben insgesamt 10,9 % bzw. 10 Mio. Franken.

# Investitionen

| Investitionen Einwohnergemeinde ohne Spezialfinanzierungen | Betrag |
|---|---|
| Ausgaben | 42,8 Mio. |
| Einnahmen | 4,1 Mio. |
| Geplante Nettoinvestitionen 100 % | 38,7 Mio. |
| Mutmassliche Nettoinvestitionen bei Realisierungsgrad 70 % (Erfahrungswert) | 27,1 Mio. |

Die Stadt plant im Jahr 2020 Investitionsausgaben von fast 43 Mio. Franken sowie Investitionseinnahmen von rund 4,1 Mio. Franken.

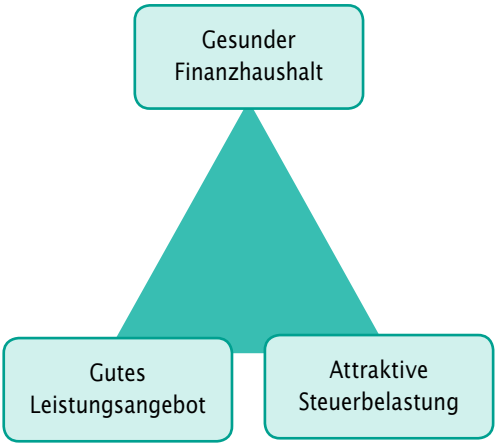
Die Realisierung der Alten Reithalle, die Totalerneuerung der Kettenbrücke, die Sanierung der Sportinfrastruktur Winkel im Stadtteil Rohr sowie die Erweiterung der Schulanlage Schachen (Primarschulhaus) sind die vier grössten Einzelvorhaben. Für Kantonsstrassen (ohne Erneuerung der Kettenbrücke) sind Projekte im Umfang von rund 2,4 Mio. Franken und für die Gemeindestrassen rund 4,3 Mio. Franken eingeplant.

Mit dem Budget werden Investitionen von 10,1 Mio. Franken neu beantragt. Die Vorhaben für Kantons- und Gemeindestrassen betragen zusammen rund 4,7 Mio. Franken für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens und der Schulanlagen fallen je etwa 1,7 Mio. Franken an. Dazu kommen Ersatzbeschaffungen von Fahrzeugen im Werkhof, Projektierungskosten für das KiFF 2.0, der Ersatz von Mobiliar beim Kultur- und Kongresshaus (KUK) sowie Kosten für den Entwicklungsplan in der Telli Ost.

## Ausblick Jahre 2021 bis 2024 und Strategie des Stadtrats

Das Budget 2020 ist eingebettet in das laufende Rechnungsjahr 2019 sowie in die mittelfristige Planung für die Jahre ab 2021. Die Mittelfristplanung zeigt, dass die Selbstfinanzierung in den Jahren bis und mit 2022 voraussichtlich nicht ausreichen wird, um die Nettoinvestitionen zu finanzieren. Ab dem Jahr 2023 wird wieder mit einer höheren Gewinnausschüttung der Aargauischen Kantonalbank gerechnet. Dadurch wird die Selbstfinanzierung verbessert. Je nach Realisierungszeitpunkt der Investitionen (z.B. Beitrag an das Fussballstadion, Schulanlage Oberstufe, Umgestaltung Tellistrasse) sind ab diesem Zeitpunkt wieder Finanzierungsüberschüsse möglich. Die Finanzplanung rechnet über die ganze Dauer mit einem Steuerfuss von 97 %.

Der Stadtrat setzt auf eine nachhaltige Finanzpolitik. Er versteht unter Nachhaltigkeit im Kontext eines öffentlichen Finanzhaushalts, dass die Stadt heute nicht auf Kosten künftiger Generationen leben soll. Er hat drei Grundregeln als Finanzstrategie für die Stadt definiert:




**Grundregeln Finanzstrategien**

- ✔ Das Eigenkapital soll nicht sinken.
- ✔ Die Schuldenquote soll nicht ansteigen.
- ✔ Die Steuerbelastung soll relativ moderat sein.

## Beratung im Einwohnerrat

Der Stadtrat beantragte dem Einwohnerrat ein Budget mit einem Gesamtergebnis von minus 167'000 Franken. An der Budgetsitzung des Einwohnerrats wurden zwei Anträge für eine Aufstockung in den Bereichen Zentrale Dienstleistungen und Kultur im Betrag von zusammen 49'000 Franken gestellt. Diese beiden Anträge wurden abgelehnt. Ein weiterer Antrag sah vor, den Steuerfuss auf 94 % zu reduzieren und im ungefähr gleichen Umfang Budgetkürzungen in den Bereichen Kultur, Stadtmuseum, Kultur & Kongresshaus, Stadtbibliothek und Sport sowie bei der Lohnerhöhung vorzunehmen.
Der Einwohnerrat hat schliesslich alle Kürzungsanträge und mit einem Stimmenverhältnis von 29 Nein- zu 21 Ja-Stimmen auch die Reduktion des Steuerfusses abgelehnt.

Der Einwohnerrat genehmigte das Budget 2020 an seiner Sitzung vom 23. September 2019 in der Schlussabstimmung mit einem Verhältnis von 36 Ja- zu 14 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung.

## Schlussbemerkungen

Die finanziellen Perspektiven der Stadt präsentieren sich gegenwärtig positiv. Der Stadtrat hat mit den Sparmassnahmen der letzten Jahre und den beiden Steuererhöhungen den Finanzhaushalt erheblich entlastet. Der Steuerertrag hat sich erfreulich entwickelt. Im Jahr 2019 und den kommenden Jahren müssen im Vergleich zu den Jahren 2017 und 2018 Einbussen bei den Steuern, auf der Gewinnausschüttung der Aarg. Kantonalbank sowie bei den Dividendenerträgen verkraftet werden. Diese Einbussen gefährden die grundsätzlich positive Entwicklung der Stadt nicht. Der Stadtrat will die hohe Lebensqualität in Aarau erhalten und beantragt deshalb, das Budget 2020 mit einem gleichbleibenden Steuerfuss von 97 % zu genehmigen.

# 3

## Antrag an die Stimmberechtigten

Stadtrat und Einwohnerrat beantragen den Stimmberechtigten den Beschluss des Einwohnerrats vom 23. September 2019 gutzuheissen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

*Wollen Sie das Budget 2020 der Einwohnergemeinde Aarau mit einem Steuerfuss von 97 % gutheissen?*

## Empfehlung an die Stimmberechtigten

**Stadtrat** und **Einwohnerrat** empfehlen den Stimmberechtigten am 24. November 2019 wie folgt abzustimmen:

- **JA zur Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017**
- **JA zum Kredit von 17 Mio. Franken für die direkte oder indirekte Beteiligung der Einwohnergemeinde Aarau am Kauf eines Fussballstadions im Torfeld Süd**
- **JA zum Budget 2020 der Einwohnergemeinde Aarau mit einem Steuerfuss von 97 %**

Stadt Aarau
Rathausgasse 1
5000 Aarau
T 062 836 05 13
E kanzlei@aarau.ch
www.aarau.ch