



Philippe Kühni
Barbaraweg 1
5000 Aarau
philippe.kuehni@grunliberale.ch
079 540 28 88

Einwohnerrat Aarau, Postulat Argoviarena

Aarau, 3. Oktober 2024

Antrag

Der Stadtrat überprüft das Projekt Argoviarena bereits in sehr früher Projektphase kritisch in Bezug auf folgende Kriterien: Transparenz, städtebauliche Qualität und Notwendigkeit. Sollte das Projekt in Bezug auf eines dieser Kriterien in der vorliegenden Form unvorteilhaft sein, so ist es zur Schonung der städtischen Ressourcen sofort abubrechen.

Begründung

Der Erneuerungsbedarf der Schachenhalle ist unbestritten und muss dringend angepackt werden. Diese Tatsache ist allgemein bekannt und akzeptiert.

In den Medien¹ wurde ein von der Halter AG initiiertes Projekt für einen Ersatzneubau der Schachen-Halle mit einer "dezentralen Mantelnutzung" präsentiert. Gemäss Mitteilung der Halter AG hat der Stadtrat mit der Halter AG eine entsprechende Absichtserklärung unterzeichnet. So wie in den Medien skizziert erscheint das Projekt die folgenden Kriterien nicht vollumfänglich zu erfüllen:

A Transparenz

¹ Unter anderem hier: <https://www.aargauerzeitung.ch/aargau/aarau/projekt-argoviarena-statt-schachen-aarau-soll-bis-2030-eine-moderne-halle-erhalten-die-ohne-steuergelder-realisiert-wird-ld.2506379>

Und hier: <https://www.aargauerzeitung.ch/aargau/aarau/aarau-der-stadtrat-hat-einen-entscheid-gefaellt-wie-steht-es-um-die-plaene-fuer-die-argoviarena-ld.2656017>



Der Prozess für die Projektentwicklung, die Ausschreibung, aber auch die Finanzierung und die Finanzströme zwischen den einzelnen Akteuren und zur Querfinanzierung müssen transparent aufgezeigt werden.

B Städtebauliche Qualität

Das Projekt muss bezüglich Qualität der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Freiraumgestaltung und der öffentlichen Räume höchsten Ansprüchen genügen.

C Notwendigkeit

Im Projekt muss dargelegt werden, dass die Notwendigkeit für die vorgeschlagene Halle in der vorgesehenen Grösse, Funktionalität und mit dem vorgeschlagenen Ausbaustandard gegeben ist und ein öffentliches Interesse daran besteht.

D Nutzung

Die Nutzung der Halle durch die Öffentlichkeit wie andere (Sport-)Vereine und vor allem durch die Schulen der Stadt Aarau muss auf hohem Niveau und langfristig sichergestellt sein.

Aus Sicht der Postulant:innen sind insbesondere folgende Punkte potenziell heikel und zu überprüfen:

Zu A:

Verknüpfung von sachfremden Geschäften

Beim «Geschäft» handelt es sich faktisch um zwei Geschäfte:

- Ersatzneubau für die Schachen-Halle (Sportinfrastruktur)
- Quartierentwicklung für überwiegend Wohnnutzung.

Die geografische Einheit ist nicht gegeben. Der Zusammenhang der Geschäfte besteht lediglich in der Querfinanzierung; der Wohnungsbau subventioniert die Sportinfrastruktur. Der Stadtrat schreibt entsprechend kreativ von der "dezentralen Mantelnutzung". Die Einheit der Materie ist somit nicht gegeben.



Mit dem ganzen Projekt suggeriert der Stadtrat zudem, dass so für die Stadt keine Kosten entstehen. Aber auch hier gilt: "there is no free lunch"². Die Halter AG als Projektentwicklerin hat nicht vor, der Stadt eine Arena zu schenken, sondern verfolgt bei diesem Projekt völlig legitime finanzielle Interessen, die durch jemanden zu bezahlen sind - die Stadt oder die Ortsbürgergemeinde.

Ausschreibung müsste separat erfolgen

Für ein optimales Ausschreibungsergebnis ist die Ausschreibung des Ersatzneubaus der Schachenhalle von der Ausschreibung (bzw. Investorenwettbewerb) der Quartierentwicklung zu trennen. Die Rahmenbedingungen für die Teilprojekte sind sehr unterschiedlich und brauchen andere planerische Fähigkeiten.

- Für die Halle soll das beste Partnerunternehmen gefunden werden, welches die geforderte Halle zu den vorteilhaftesten Bedingungen realisiert.
- Für die Quartierentwicklung soll das beste Partnerunternehmen gefunden werden, welches das beste Wohnquartier entwickelt.

Teilnahme des Projektentwicklers bzw. Initianten an der Ausschreibung

Gerade in einem solch komplexen Geschäft und unter Berücksichtigung der vorgängig aufgeführten Argumente könnte der Eindruck einer massgeschneiderten Ausschreibung entstehen. Es soll deshalb submissionsrechtlich geklärt werden, welchen Einfluss die Vorbefassung bzw. sogar Initiierung des Projekts durch die Halter AG auf die Ausschreibung hat, sollte diese an der Ausschreibung teilnehmen.

Zu B:

Sachzwänge anstatt hochwertige Quartierqualität

Durch die Verknüpfung der beiden Geschäfte, können Sachzwänge entstehen, welche dem Ziel einer hochwertigen Quartierqualität entgegenstehen (überspitzt formuliert: man opfert ein ganzes Quartier für eine Halle). Das Ziel der Stadt Aarau, eine qualitativ hochstehende und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu betreiben, soll auch im Falle einer *public-private Partnership* uneingeschränkt eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere auch die Ausnutzungsziffern der Flächen, die für die "Mantelnutzung" in Frage kommen.

² Der Vorschlag des Stadtrates lautet: Städtisches Land abgeben und eine deutlich erhöhte Nutzung zulassen. Durch den dabei erzielten Gewinn der Halter AG wird der Hallenbau quersubventioniert.



Zu C:

Bedarfsabklärung Halle

Es ist klar, dass die Schachenhalle von Grund auf saniert oder gar neu gebaut werden muss. Ein Neubau wird abhängig von der Bauart und der Ausstattung mutmasslich bis zu etwas mehr als 40 Millionen Franken kosten. Es wäre aber auch möglich, dass die Stadt lediglich eine Halle in der Qualität und Funktion einer Betoncoupe Arena in Schönenwerd (Baukosten knapp 4.5 Mio. CHF³) oder gar lediglich eine simple Doppelturnhalle für den Turnunterricht benötigt. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der angespannten Finanzlage der Stadt und des Projektes neuer Oberstufenschulraum kritisch zu beleuchten. Desweiteren ist denkbar, dass eine Kombination des Projekts Sporthalle Obermatte oder der Sporthallen des neuen Oberstufenschulraumes mit einem Neubau der Schachenhalle die Bedürfnisse besser abdecken könnte und/oder insgesamt vorteilhafter wäre (Kosten, Landverbrauch, gemeinsame Infrastruktur, Bauzeit, etc.).

Philippe Kühni

Petra Ohnsorg

Irene Stutz

³ <https://www.solothurnerzeitung.ch/solothurn/niederamt/neues-jahr-neue-halle-volley-schonenwerd-bekommt-dank-der-betoncoupe-arena-ein-zuhause-ld.1471491>