



Aarau, 8. März 2021
GV 2018 – 2021 / 200

Botschaft an den Einwohnerrat

Tennisclub Aarau, AKA Basketball; Antrag Erweiterung Baurechtsperimeter Obermatte Buchs, Beteiligung an den Planungskosten

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 7. August 2020 (Aktenaufgabe 1) stellten die Vereine Tennisclub Aarau (TCA) und AKA Basketball (BC AKA) an die Einwohnergemeinde den Antrag auf ein unentgeltliches Baurecht für die Errichtung einer multifunktionalen Sportanlage auf der Obermatte Buchs. Zudem informierten die beiden Vereine die Stadt Aarau mittels einem Auszug aus den Projektunterlagen über den aktuellen Stand des Projekts (Aktenaufgabe 2).

Nach vorgängiger Abklärung durch die Vereine konnte bereits die Zusicherung der Gemeinde Buchs abgeholt werden, dass das Bauvorhaben zonenkonform ist (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Dies wird im Protokoll des Gemeinderates vom 9. Juni 2020 bestätigt (Aktenaufgabe 3).

Seitens Stadt Aarau sind als Beitrag an die Erstellung der multifunktionalen Sportanlage im Investitionsplan 2.5 Mio. Franken eingestellt (aktuell 2026ff). Der Kredit bedarf der Zustimmung des Einwohnerrats.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2020 (Aktenaufgabe 4) ersuchen die Trägervereine TCA und BC AKA die Stadt Aarau, einen Unterstützungsbeitrag an die Planungskosten in der Höhe von 100'000 Franken zu sprechen.

2. Ziel der Vorlage

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat den Antrag:

- Beschlussfassung über die Bedingungen einer unentgeltlichen Abgabe von Land im Baurecht an die Trägervereine;
- Gutheissung einer Beteiligung von 100'000 Franken an die Planungskosten der Trägervereine, sodass mit der Ausarbeitung des Projekts bereits im 2021 gestartet werden kann.



3. Erwägungen

3.1. Bedarf für eine neue Multifunktionale Sportanlage

Der **BC AKA** spielt seit vielen Jahren Basketball auf hohem nationalem Niveau, mit einem Frauenteam in der höchsten Spielklasse (NLA); er zählt heute rund 300 Mitglieder und 13 Teams. Die Vision des Vereins und das Ziel mit der neuen Sportanlage ist es, Leuchtturm des Basketballs in der Deutschschweiz zu werden. Dazu braucht es eine adäquate Infrastruktur, was mit der multifunktionalen Sportanlage erfüllt wäre.

Der **TCA** ist mit seinen 400 Mitgliedern und 14 Interclubmannschaften ein Verein mit beachtlicher Grösse. Der Club bietet zudem, mit seiner öffentlichen Tennisschule Keepcool, ganzjährigen Tennisunterricht an.

Da die Tennishalle Aarau-West in Oberentfelden als Leistungsstützpunkt geschlossen wird, steht der TCA bereits in Kontakt mit der Tennisschule Aarau-West zur Klärung, ob diese ebenfalls in die neue Sportanlage integriert werden soll. Mit der multifunktionalen Sportanlage soll Tennis als Ganzjahressport angeboten werden können.

Der Bau einer neuen multifunktionalen Sportanlage ist für die Sportstadt Aarau aus Sicht des Stadtrates attraktiv und könnte die überlastete Hallensituation etwas entspannen. Aktuell trainiert der Basketballclub vorwiegend in den kantonalen Turnhallen. Durch den Bau der multifunktionalen Sportanlage können die Trainingseinheiten, welche aktuell durch den BC AKA genutzt werden, durch andere städtische Vereine, z.B. Handball, Unihockey und Volleyball, genutzt werden. Zudem bietet die multifunktionale Sportanlage für die Vereine am Wochenende eine zusätzliche Alternative für die Durchführung des Meisterschaftsbetriebs.

Folgende Zielgruppen würden von der multifunktionalen Sportanlage profitieren:

- Tennishalle: Vereinstraining, Interclub, öffentliche Tennisschule, Schulsportkurse
- Basketball: überregionales Leistungssportzentrum
- Unihockey: Spielhalle
- Handball: Trainingshalle tagsüber

Es wird eine breite Zielgruppe angesprochen:

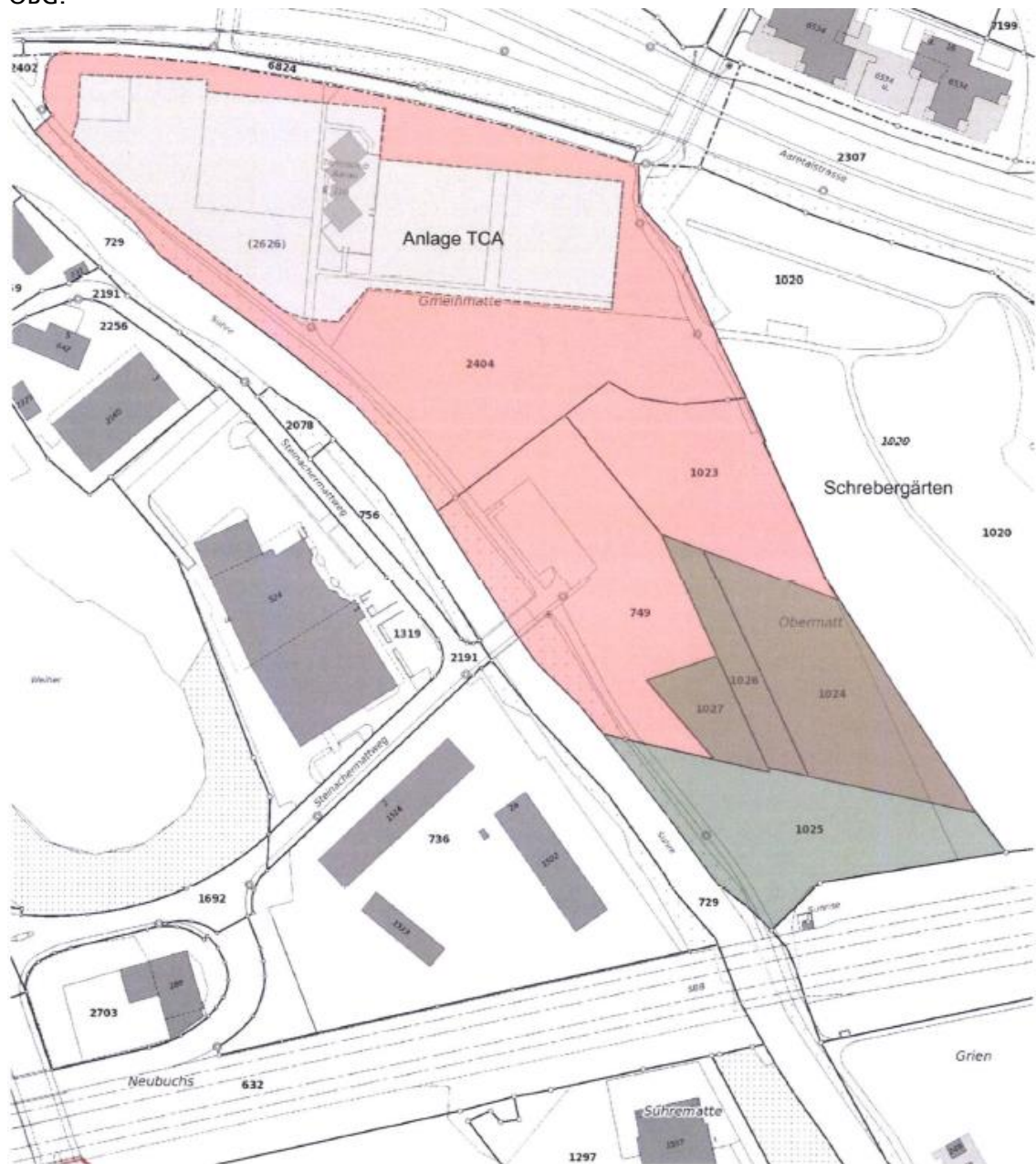
- Basketball 13 Teams, ca. 300 Sportler/-innen pro Jahr
- Tennisclub 14 Mannschaften, ca. 400 Sportler/-innen pro Jahr
- Team Aarau Unihockey (17 Mannschaften, ca. 300 Sportler/innen)
- HSC Suhr Aarau (19 Mannschaften, ca. 450 Mitglieder)
- Volleyball (24 Mannschaften, 240 Sportler/innen)

Dennoch kann damit alleine der Bedarf an weiterer Sporthallenfläche, vor allem für Sportarten, welche die Fläche einer Dreifachsporthalle benötigen, für die Stadt Aarau nicht gedeckt werden, da die Hauptbeanspruchung der Hallen beim BC AKA und TCA sein wird. Nebst der multifunktionalen Sportanlage wird seitens der Stadt Aarau eine zusätzliche, eigene Dreifachsporthalle benötigt. In der weiteren Planung sollen die Trägervereine deshalb durch die Stadt aktiv begleitet werden, damit der stadteigene Bedarf an Hallenfläche berücksichtigt werden kann.



3.2. Eigentumsverhältnisse Obermatte/Gmeinmatten Buchs

Die Einwohnergemeinde ist Alleineigentümerin der Grundstücke LIG 2404, LIG 1023 und LIG 749 der Obermatte Buchs. Die Parzellen LIG 1025 ist im Eigentum der Ortsbürgergemeinde und die Parzellen LIG 1024, 1026 und 1027 im gemeinsamen Eigentum EWG / OBG.



Katasterplan 1:200

- | | | | |
|---|--------------------|---|--|
|  | Einwohnergemeinde |  | Einwohnergemeinde / Ortsbürgergemeinde |
|  | Ortsbürgergemeinde |  | Fläche in Baurecht an TCA |



Im nördlichen Teil des Areals betreibt der TCA auf einem Teil der Parzelle 2404 seine Tennisplätze inklusive Clubhaus. Dazu besteht mit der Einwohnergemeinde Aarau ein Baurechtsvertrag (SDR 2626), mit Datum vom 19. Dezember 1989, auf Parzelle 2404 (Buchs), Gmeinmatten Buchs, von 8'103 m² (Aktenauflage 5).

Das selbständige und dauernde Baurecht ist unentgeltlich, solange der Verein die zwei im Baurechtsvertrag festgehaltenen Bedingungen einhält:

- Art. 4: Der Tennis-Club wird nicht als kommerzieller Betrieb geführt;
- Art. 27: Der Tennis-Club führt die Nachwuchsförderung wie bis anhin fort.

Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2088.

Das Gebiet befindet sich gemäss aktueller Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Buchs in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oedB); es stellt damit von Gesetzes wegen Verwaltungsvermögen dar (§ 3 Abs. 2 lit. b der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten [Finanzverordnung, FiV] vom 19. September 2012).

Da Grundstücke im Verwaltungsvermögen betroffen sind, obliegt die Entscheidungskompetenz zur Vergabe eines Baurechts dem Einwohnerrat (§ 32 Abs. 2 lit. k der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau).

3.3. Bedingungen für die Abgabe von Land im Baurecht

Der Stadtrat hat am 30. November 2020 die unentgeltliche Vergabe von Land im Baurecht an die Trägervereine Tennisclub Aarau (TCA) und AKA Basketball (BC AKA) im Grundsatz gutgeheissen und an nachfolgende Bedingungen geknüpft, welche abschliessend und formell durch den Einwohnerrat zu beschliessen sind:

- A Die Baurechtsnehmer (Tennis- und Basketballclub) werden nicht als kommerzielle Betriebe geführt.
- B Die Baurechtsnehmer engagieren sich in der Nachwuchsförderung in Form von Jugend- oder Schulsportkursen für Jugendliche im Alter zwischen 14 und 18 Jahren und/oder bietet Feriensportlager oder ein Ferienpass-Programm an.
- C Die Baurechtsnehmer werden verpflichtet, sparsam mit dem Boden umzugehen, was mit dem Projekt für die Erstellung der Hallen und dem Platz für eine allfällige städtische Dreifachsporthalle nachzuweisen ist.
- D Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, erhöhte energetische Anforderungen an die zu erstellenden Gebäude wie auch die Mobilität einzuhalten. Dabei sind die Vorgaben gemäss dem 'Aktionsplan 2016-2022, Konzept zur Umsetzung der städtischen Energie- und Klimapolitik' sowie die Ziele der städtischen Klimastrategie einzuhalten. Ebenso werden hohe Anforderungen an die Biodiversität in Erstellung und Pflege gestellt.



- E Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, das Projekt unter Mitwirkung der Stadt zu entwickeln. Allfällige bauliche Anpassungen und Ergänzungen im Betrieb sind in Rücksprache mit der Stadt Aarau zu tätigen.
- F Die Baurechtgeberin ist berechtigt, die Sportanlage oder einzelne Räume davon zu einem vergünstigten Tarif (Deckung der Selbstkosten) nutzen zu können.

Die beiden Trägervereine haben bereits erklärt, diese Bedingungen zu akzeptieren.

3.4. Beteiligung Stadt an den Planungskosten

Gemäss dem aktuellen Terminprogramm (Aktenauflage 8) soll der Neubau gegen Ende 2024 fertiggestellt werden. Dies bedeutet, dass bereits anfangs 2021 mit der Planung und Konkretisierung des Projekts gestartet werden muss. Es soll u.a. der Flächenbedarf eruiert werden, sodass danach die Baurechtsverträge inkl. des effektiv für das Bauvorhaben benötigten Perimeters ausgearbeitet werden können. Da den Vereinen entsprechende Mittel fehlen, empfiehlt der Stadtrat dem Einwohnerrat, sich an den Planungskosten für die Errichtung einer multifunktionalen Sportanlage im Baurecht mit 100'000 Franken zu beteiligen. Dieser Vorschuss soll am gesamthaft in Aussicht zu stellenden Betrag von 2.5 Mio. (gemäss Investitionsplan) in Abzug gebracht werden.

Das Finanzierungskonzept der Projektverfasser (noch auf Basis der Gesamtkostenschätzung von CHF 10 Mio.) stützt sich auf folgenden Kostenteiler (vgl. Aktenauflage 2, S. 9):

| Anteil Vereine / Sponsoringbeiträge (Eigenmittel) | Fremdkapital (Hypothek) | Anteil Kanton AG/ Swisslos Sportfonds | Anteil Stadt Aarau | Total |
|---|-------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------|
| 10 - 15 % | 35 - 40 % | 10 - 25 % (neu*) | 25 % | 80 - 105 % |
| CHF 1 - 1.5 Mio. | CHF 3.5 - 4 Mio. | CHF 1 - 2.5 Mio. | CHF 2.5 Mio. | CHF 8 - 10.5 Mio. |

*gemäss nachträglicher Abklärung zwischen Vereinen und Kanton

Die im Projektbericht (Aktenauflage 2) erwähnte Unterstützung seitens Kanton mit 2 Mio. Franken scheint nach heutiger Beurteilung nicht realistisch. Dafür wird gemäss dem Schreiben vom 28.10.2020 (Aktenauflage 4), eine finanzielle Unterstützung durch nationale Gelder des NASAK (Sportanlagen von nationaler Bedeutung) erwartet.

3.5. Weiteres Vorgehen

Nachdem der Einwohnerrat die unentgeltliche Abgabe von Bauland im Baurecht, geknüpft an die unter der Ziffer 3.3 beschriebenen Bedingungen, im Grundsatz gutgeheissen hat und die Trägervereine mit der Planung starten konnten, wird der Baurechtsvertrag ausgearbeitet und dem Einwohnerrat mit separater Botschaft zur Beschlussfassung unterbreitet.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

1. Der Einwohnerrat heisst die unentgeltliche Abgabe von Land der Obermatte in Buchs im Baurecht an die Trägervereine gemäss nachfolgenden Bedingungen gut:
 - A Die Baurechtsnehmer (Tennis- und Basketballclub) werden nicht als kommerzielle Betriebe geführt.
 - B Die Baurechtsnehmer engagieren sich in der Nachwuchsförderung in Form von Jugend- oder Schulsportkursen für Jugendliche im Alter zwischen 14 und 18 Jahren und/oder bietet Feriensportlager oder ein Ferienpass-Programm an.
 - C Die Baurechtsnehmer werden verpflichtet, sparsam mit dem Boden umzugehen, was mit dem Projekt für die Erstellung der Hallen und dem Platz für eine allfällige städtische Dreifachsporthalle nachzuweisen ist.
 - D Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, erhöhte energetische Anforderungen an die zu erstellenden Gebäude wie auch die Mobilität einzuhalten. Dabei sind die Vorgaben gemäss dem 'Aktionsplan 2016-2022, Konzept zur Umsetzung der städtischen Energie- und Klimapolitik' sowie die Ziele der städtischen Klimastrategie einzuhalten. Ebenso werden hohe Anforderungen an die Biodiversität in Erstellung und Pflege gestellt.
 - E Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, das Projekt unter Mitwirkung der Stadt zu entwickeln. Allfällige bauliche Anpassungen und Ergänzungen im Betrieb sind in Rücksprache mit der Stadt Aarau zu tätigen.
 - F Die Baurechtgeberin ist berechtigt, die Sportanlage oder einzelne Räume davon zu einem vergünstigten Tarif (Deckung der Selbstkosten) nutzen zu können.
2. Der Einwohnerrat bewilligt den Betrag von 100'000 Franken zur Beteiligung an den Planungskosten für die Trägervereine.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber



Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Tennisclub Aarau, AKA Basketball; Brief vom 07.08.2020; Erteilung Baurecht für die Errichtung einer multifunktionalen Sportanlage auf der Obermatte Buchs
2. Tennisclub Aarau, AKA Basketball; Auszug aus den Projektunterlagen
3. Tennisclub Aarau, AKA Basketball; Protokoll des Gemeinderates Buchs
4. Brief an Stadt Aarau, Antrag Unterstützungskredit Sporthalle Obermatte, vom 28.10.2020
5. Baurechtsvertrag, Gmeinmatten Buchs, Tennisclub Aarau, Parzelle 2626 (Buchs) BR 2404, 19.12.1989 (796)
6. Tennisclub Aarau; Baurecht für die Errichtung einer multifunktionalen Sportanlage auf der Obermatte Buchs - Antwort Tennisclub Aarau (TCA) vom 30.12.2020 auf das Schreiben des Stadtrates vom 30.11.2020
7. BC AKA; Baurecht für die Errichtung einer multifunktionalen Sportanlage auf der Obermatte Buchs - Antwort BC AKA auf das Schreiben des Stadtrates vom 30.11.2020, eingegangen am 22.02.2021
8. Terminprogramm Halle Obermatte Buchs, Stand 11.10.2020