



Aarau, 14. September 2015
GV 2014 - 2017 / 164

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Fussballtrainingsfelder Brügglifeld; Vertrag betreffend vorzeitige Aufhebung und Löschung eines selbständigen und dauernden Baurechts und weitere Nutzung der Bau-rechtsfläche; Dienstbarkeitsvertrag (Baurecht)

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Bauarbeiten für die Fussballtrainingsfelder und das Garderobengebäude bei der KEBA haben 2014 begonnen. Die Fussballfelder wurden diesen Frühling in Betrieb genommen, das Garderobengebäude befindet sich noch in der Ausführungsplanung. Der ganze Bereich Fussballfelder inkl. Garderobengebäude wird im Herbst 2016 fertiggestellt sein.



1. Ausgangslage

Im Hinblick auf die Realisierung des Fussballstadions im Torfeld Süd wurde im August 2008 ein Vertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Platzgenossenschaft Brügglifeld, in Aarau, abgeschlossen, in welchem die bestehenden Baurechte auf den Zeitpunkt der Spielbetriebsaufnahme im Torfeld Süd aufgehoben werden sollen. Die Platzgenossenschaft Brügglifeld erhält für die vorzeitige Aufhebung der Baurechte keine Entschädigung, aber die Zusage, dass die Ortsbürgergemeinde Aarau einerseits einen Beitrag an das neue Stadion Torfeld Süd leisten wird und andererseits bereit ist, für die Parzelle 168 in Suhr mit einer noch zu bestimmenden Trägerschaft einen neuen Baurechts-, Pacht- oder Mietvertrag abzuschliessen, damit die Trainingsfelder wie bisher weiter benutzt werden können. Im Gegenzug erhält die Ortsbürgergemeinde im Torfeld Süd ca. 47 Aren Land. Auf den Zeitpunkt der effektiven Übergabe des Brügglifelds an die Ortsbürgergemeinde muss eine ergänzende Vereinbarung getroffen werden, an welcher auch die Einwohnergemeinde beteiligt ist.

Durch die Verlegung der Trainingsfelder und den Bau der KEBA sind neue Verträge nötig, in welchen die neuen Verhältnisse geregelt werden.

2. Vertragliche Anpassungen

2.1 Vertrag betreffend vorzeitige Aufhebung und Löschung eines selbständigen und dauernden Baurechts und weitere Nutzung der Baurechtsfläche

Zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau als Baurechtsgeberin, der Platzgenossenschaft Brügglifeld als Baurechtsnehmerin und der Einwohnergemeinde Aarau als Nutzungsberechtigte soll ein Vertrag betreffend vorzeitige Aufhebung und Löschung eines selbständigen und dauernden Baurechts und weitere Nutzung der Baurechtsfläche abgeschlossen werden. Durch die Sanierung und Erweiterung der KEBA auf der Nachbarparzelle Suhr 2187 (Eigent: EWG Aarau) müssen die auf Parzelle Suhr 168 bestehenden Fussballfelder umgelegt und teilweise neu gebaut werden, weil das neu zu erstellende gedeckte Ausseneisfeld in der Südwestecke der Parzelle 168 zu liegen kommt. Dafür wird im nachgenannten Dienstbarkeitsvertrag ein Überbaurecht eingeräumt. Die übrige Fläche der Parzelle 168 soll weiterhin für Fussballplätze genutzt werden.

Bisher bestand zu Lasten der gesamten Parzelle 168 ein selbständiges und dauerndes Baurecht der Platzgenossenschaft Brügglifeld, welche sich gemäss Vertrag vom 19. August 2008 verpflichtete, dieses Baurecht auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme eines neuen Fussballstadions zusammen mit dem Baurecht für das Brügglifeldstadion zu löschen, sodass die darauf bestehenden Bauten der Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümerin heimfallen.

Während sich der Ersatzbau für das Fussballstadion verzögert, wird die Sanierung der KEBA nun vollzogen. Die dazu erforderliche Neuorganisation der Fussballplätze hat die Einwohnergemeinde Aarau im Hinblick auf das vorliegende Baurecht mit erheblichen baulichen Investitionen bereits erstellt.

Im vorliegenden Vertrag einigen sich die Platzgenossenschaft Brügglifeld und die Ortsbürgergemeinde Aarau über die vorzeitige Löschung des Baurechts für Trainingsfelder und alle drei Vertragsparteien über die gültige Regelung betreffend Unterhalt und Nutzung der Anlagen und Einrichtungen als Übergangslösung, bis das Baurecht für die Trainingsplätze mit Bauten und Anlagen zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau errichtet ist und der Ersatzbau für das Stadion Brügglifeld bezugsbereit ist, sodass auch die Löschung des Baurechts erfolgen kann und die Platzgenossenschaft ihren Zweck erfüllt hat.

2.1.1 Aufhebung des Baurechts

Die Vertragsparteien vereinbaren die Aufhebung und Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts. Eine Heimfallentschädigung ist keine geschuldet. Die Gebäude Nr. 381 und 630 sind auf Parzelle Suhr 168 zu übertragen. Die Vormerkungen betreffend Vorkaufsrecht und Heimfall sind zu löschen. Nutzen und Schaden am Vertragsobjekt gingen im internen Verhältnis am 1. April 2015 auf die Einwohnergemeinde Aarau über. Im Baurechtsvertrag 1981 mit späteren Anpassungen ist für das im vorliegenden Vertrag zu löschende Baurecht für die Trainingsfelder sowie für das Baurecht für das Fussballstadion Brügglifeld ein sehr bescheidener Baurechtszins als Gesamtbetrag festgelegt. Durch die Löschung des Baurechts für die Trainingsfelder wird der zurzeit gültige Vorzugsbaurechtszins (2014: Fr. 2'727.–) nicht reduziert und bleibt geschuldet für das verbleibende Baurecht (Stadion Brügglifeld). Die bisherige Platzgenossenschaft Brügglifeld weist die Ortsbürgergemeinde Aarau auf die öffentlich-rechtlichen Nutzungsvorschriften für das Vertragsobjekt (z.B. Nutzungszeiten etc.) hin. Mit dieser Vereinbarung zur Aufhebung des selbständigen und dauernden Baurechts und dessen Löschung im Grundbuch wird ein Teil der Aufhebungsvereinbarung vom 19. August 2008 zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Platzgenossenschaft Brügglifeld erfüllt. Im Übrigen bleibt diese Vereinbarung vom 19. August 2008, namentlich für das Stadion Brügglifeld, bestehen, wobei die darin vereinbarte Befristung von 10 Jahren ab Abschluss jenes Vertrages hiermit bis 31.12.2020 verlängert wird.

2.1.2 Künftige Nutzung der Trainingsfelder

Die Ortsbürgergemeinde Aarau sieht vor, der Einwohnergemeinde Aarau ein Baurecht für die Bauten und Anlagen (Fussballtrainingsfelder) zu gewähren. Die Einwohnergemeinde Aarau ist danach für den Betrieb und Unterhalt dieser Gebäude und Anlagen besorgt. Als Übergangslösung überträgt die Ortsbürgergemeinde Aarau diese Gebäude und Anlagen der Einwohnergemeinde Aarau und diese übernimmt das Nutzungsrecht und ist für deren Betrieb und Unterhalt ab 1. April 2015 verantwortlich. In Nachachtung der Auflösungsvereinbarung 2008 zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Platzgenossenschaft Brügglifeld ist die Platzgenossenschaft Brügglifeld zu beauftragen, für den Betrieb und Unterhalt der Gebäude, Anlagen und Spielfelder auf Parzelle 168 so lange besorgt zu sein, als die Platzgenossenschaft Brügglifeld auch noch für das Stadion Brügglifeld verantwortlich ist und über die entsprechenden Geräte und Maschinen verfügt. Die Einwohnergemeinde Aarau bezahlt der Platzgenossenschaft Brügglifeld ab 1. April 2015 weiterhin an den Unterhalt dieser Anlagen (Stadion und Trainings-/spielplätze) einen angemessenen Beitrag von zurzeit Fr. 175'000.– pro Jahr. Nach der Schliessung des Stadions Brügglifeld wird die Platzgenossenschaft Brügglifeld aufgelöst werden. Die Einwohnergemeinde Aarau wird rechtzeitig für eine neue Unterhaltsregelung der Trainingsfelder besorgt sein. Die Ortsbürgergemeinde Aarau verpflichtet sich, die

Fläche der Parzelle 168, soweit sie nicht für die KEBA benötigt wird, weiterhin dem FC Aarau für Spitz Fussball zur Verfügung zu stellen. Diese Verpflichtung dauert bis Ende 2052 und wird mit der Nutzungsberechtigung hiermit auch auf die Einwohnergemeinde Aarau übertragen.

Zusammenfassend vereinbaren die Vertragsparteien,

- dass die Einwohnergemeinde Aarau seit 1. April 2015 für Betrieb und Unterhalt von Gebäuden und Anlagen verantwortlich ist, wie im nachstehenden Dienstbarkeitsvertrag vorgesehen;
- dass die Einwohnergemeinde Aarau die Platzgenossenschaft Brügglifeld beauftragt, wie bisher für den Unterhalt und Betrieb der Gebäude und Anlagen besorgt zu sein. Die Entschädigung und Umfang dieses Unterhalts sprechen die Parteien periodisch ab; zudem bleiben die Budgetbeschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane vorbehalten. Dieser Unterhaltsauftrag ist befristet bis zur Schliessung des Stadions Brügglifeld.

2.2 Dienstbarkeitsvertrag

Zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau, als Baurechtsgeberin, und der Einwohnergemeinde Aarau, als Baurechtsnehmerin, soll folgender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden: Der jeweilige Eigentümer von Parzelle Suhr 168, zurzeit die Ortsbürgergemeinde Aarau, räumt der Einwohnergemeinde Aarau das Baurecht gemäss Art. 675 ZGB zur Erstellung, Beibehaltung und gegebenenfalls Erneuerung von Bauten und Anlagen (z.B. Garderoben, Materiallager, Zäune etc.), welche dem Spitz Fussball des FC Aarau und dem Sport allgemein dienen, ein. Die baurechtsbelastete Grundstücksfläche der Parzelle 168 ist im Situationsplan rot umrandet eingezeichnet. Die Gebäulichkeiten können innerhalb der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche in beliebiger Grösse erstellt und für die Baurechtsdauer beibehalten werden. Sollte im Verlaufe der Baurechtsdauer ein Teil des baurechtsbelasteten Grundstückes für den Aus- oder Neubau öffentlicher Anlagen (z.B. Strassen, Kanalisation etc.) beansprucht werden, hat die Baurechtsnehmerin das benötigte Areal entschädigungslos zur Verfügung zu stellen und das Baurecht auf dem betreffenden Terrainabschnitt nötigenfalls unentgeltlich löschen zu lassen oder gegenüber erforderlichen Durchleitungsrechten den Nachgang zu erklären. Allfällige Entschädigungen gehen zu Gunsten der Baurechtsgeberin. Vorbehalten bleibt der Anspruch der Baurechtsnehmerin auf Vergütung allfälliger Schäden an ihren Anlagen und Einrichtungen. Die auf der Baurechtsfläche bestehenden Gebäude Nr. 381 und 630 sowie Anlagen und Bauten (z.B. Stützmauer, Zäune etc.) gehen rückwirkend per 1. April 2015 unentgeltlich und mietfrei auf die Baurechtsnehmerin über. Seitens der Baurechtsgeberin wird jegliche Gewährleistung wegbedungen. Die Rechtseinräumung erfolgt befristet bis 31.12.2052. Die Einwohnergemeinde Aarau verpflichtet sich zur Löschung der Dienstbarkeit, wenn die Baurechtsfläche und deren Gebäude und Anlagen nicht mehr zweckentsprechend für Sport der Allgemeinheit und insbesondere für Fussballsport genutzt werden. Eine Überprüfung wird sich insbesondere dann aufdrängen, wenn die Nutzung der Nachbarparzelle 2187 als Kunsteisbahn überprüft bzw. wesentlich geändert wird. Die Dienstbarkeit ist seitens der Berechtigten nicht übertragbar. Die Rechtseinräumung und Rechtsausübung des Baurechts erfolgen unentgeltlich. Wesentliche Einkünfte aus Parkgebühren, der Abgabe von Werbeflächen usw. sollen hingegen zu einem dereinst noch festzulegenden Anteil der Baurechtsgeberin zufließen. Bei einer Nutzungsänderung, soweit diese im Rahmen der vorstehenden

Zwecksetzung überhaupt zulässig ist, oder Aufnahme eines kommerziellen Betriebes der Sportanlagen wird ein Baurechtszins fällig. Bei Beendigung des Baurechts gehen sämtliche auf der Dienstbarkeitsfläche bestehenden Bauten und Anlagen unentgeltlich auf die Grundeigentümerin über. Soweit diese die Übernahme zu Eigentum ablehnt, hat die Baurechtsberechtigte diese auf eigene Kosten zurückzubauen und fachgerecht zu entsorgen. Eine Entschädigung für heimfallende Gebäude und Anlagen ist ausgeschlossen.

Im Grundbuch sind auf Parzelle Suhr 168 einzutragen:

- a) das Baurecht als Personaldienstbarkeit: Last: Baurecht z.G. Einwohnergemeinde Aarau
- b) die Vereinbarung der Heimfallsentschädigung als Vormerkung: Vereinbarung betreffend Heimfall

3. Zusammenhang mit Projekt KEBA

Die Verträge der Fussballtrainingsfelder haben einen direkten Zusammenhang mit denjenigen der KEBA. Da niemand weiss, wann im neu zu erstellenden Stadion Fussball gespielt werden kann, muss eine Zwischenlösung gefunden werden. Daher wurde beschlossen, den Bereich der Fussballtrainingsfelder vorzeitig aus dem bestehenden Baurechtsvertrag herauszulösen und zu löschen bzw. diesbezüglich den Heimfall an die Grundeigentümerin Ortsbürgergemeinde vorzunehmen. Damit wird der Weg frei für einen neuen Baurechtsvertrag zu Gunsten der Einwohnergemeinde, welche die Fussballtrainingsfelder bereits neu erstellt, finanziert und der Platzgenossenschaft Brügglifeld zum Betrieb übergeben hat.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g:

1. Der Einwohnerrat möge den Vertrag betreffend vorzeitige Aufhebung und Löschung eines selbständigen und dauernden Baurechts und weitere Nutzung der Baurechtsfläche zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau, der Platzgenossenschaft Brügglifeld und der Einwohnergemeinde Aarau genehmigen.
2. Der Einwohnerrat möge den Dienstbarkeitsvertrag (Baurecht für Fussballplätze mit Garderoben-/Materialgebäude, Gönhard Suhr/Aarau) zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau genehmigen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES
 Die Stadtpräsidentin Der Vize-Stadtschreiber

Jolanda Urech

Stefan Berner

Anhang: Situationsplan

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Vertrag betreffend vorzeitige Aufhebung und Löschung eines selbständigen und dauernden Baurechts
- Dienstbarkeitsvertrag auf Begründung eines Überbaurechtes