



Aarau, 15. Juni 2015
GV 2014 - 2017 / 131

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Postulat Markus Hutmacher; Städtische Strategie zur Realisation des Fussballstadions; Antrag auf Nichtüberweisung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 2. April 2015 unterbreitet Herr Markus Hutmacher, Einwohnerrat Grüne Aarau, ein Postulat mit dem Titel "Städtische Strategie zur Realisation des Fussballstadions". Für den Wortlaut des Begehrens und die Begründungen wird auf die Eingabe GV 2014 – 2017 / 131 verwiesen.

1. Ausgangslage

Der Aarauer Souverän hat am 24. Februar 2008 in der Volksabstimmung dem Erwerb eines Miteigentumsanteils am Stadion Torfeld Süd für 17 Mio. Franken mit einer 2/3 Ja-Mehrheit zugestimmt. Projektentwicklerin und designierte Bauherrin ist die HRS Real Estate AG, Frauenfeld. Am 26. Mai 2014 konnte der Stadtrat endlich die Baubewilligung für das Stadion erteilen, nachdem zuvor von einer Stadionegegnerschaft die Planung Torfeld Süd mit Fussballstadion bekämpft und von einem beschränkten Kreis von Personen Rechtsmittel gegen die Nutzungs- und die Sondernutzungsplanung geführt worden waren.

Die Baubewilligung ist nach wie vor nicht rechtskräftig, weil ein Anwohner Beschwerde gegen die Baubewilligung führt. Das Verfahren liegt vor Verwaltungsgericht, das kürzlich die formellen Begehren in einem Zwischenentscheid abgewiesen hat. Dieser Entscheid ist beim Bundesgericht angefochten worden. In der Hauptsache hat das Verwaltungsgericht über die Beschwerde jedoch noch nicht entschieden.

2. Die „städtische Strategie zur Realisierung des Fussballstadions“

Mit dem Begehren, der Stadtrat solle seine "Stadionstrategie" überarbeiten, zielt das Postulat auf eine Abkehr von folgenden Beschlüssen des Einwohnerrates und der Aarauer Stimmbürgerschaft: Mit Beschluss vom 18. Juni 2007 hatte der Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit von 1,6 Millionen Franken abzüglich Beiträgen Dritter von 600'000 Franken für die Pla-

nung Torfeld Süd mit einem privat erstellten Fussballstadion für 10'000 Zuschauer/-innen und einer Mantelnutzung (8'000 m² Einkaufen [davon 3'000 m² Quartierversorgung], 1'000 m² Gastronomie, 1'000 m² Fitness, 2'000 m² Büro, 5'000 m² Indoorsport [Rolling Rock usw.], 2'000 m² Sportverkauf) sowie für die Projektleitung und den Aufbau der Stadionträgerschaft und der Stadionbetriebsgesellschaft gesprochen.

Am 21. Oktober 2007 haben die Stimmberechtigten in der durch das Referendum notwendig gewordenen Volksabstimmung den Beschluss des Einwohnerrates mit 4'463 Ja- zu 2'185 Nein-Stimmen bestätigt. Daraufhin haben der Einwohnerrat am 10. Dezember 2007 und der Aarauer Souverän am 24. Februar 2008 den finanziellen Beitrag an eine Infrastruktur zugesichert, die von verschiedenen weiteren Bestellern und Mitträgern zu finanzieren ist. Die Stadt hat darüber hinaus die Stadion Aarau AG gegründet. Deren Aufgabe ist es, gemäss Einwohnerratsbotschaft vom 19. November 2007 und gemäss der Volksabstimmung vom 24. Februar 2008, die Trägerschaft des künftigen Stadions aufzubauen und dafür zu sorgen, dass die Bestellung im Rahmen der künftigen Gesamtanlage entsprechend den Abmachungen ausgeführt wird.

Die finanziellen Risiken, die Rahmenbedingungen und verschiedenen Szenarien, wie sie der Postulant dargestellt haben möchte, waren schon in der Einwohnerratsbotschaft vom 19. November 2007 aufgeführt. An dieser Darstellung hat sich grundsätzlich nichts geändert, an der Konkretisierung des Projektes jedoch einiges.

Durch Einwendungen und Beschwerden im Planungsverfahren (die letzte Beschwerde ist seit 25. April 2013 rechtskräftig erledigt) und auch gegen die Baubewilligung des Stadions mit Mantelnutzung (die letzte ist nach wie vor hängig) ist sehr viel Zeit verstrichen und sind hohe Kosten angefallen. Der Stadtrat legt dem Einwohnerrat daher nachfolgend den aktuellen Stand der Bau- und Betriebsvorbereitungen sowie der Chancen und Risiken zur Kenntnisnahme und zur Beurteilung des vorliegenden Begehrens detailliert dar.

2.1 Eigentumsverhältnisse und sachenrechtliches Konstrukt

Die für den Stadionneubau mit Mantelnutzungen erforderlichen Grundstücke im östlichen Bereich des Gebiets Torfeld Süd sind seit 2007 sukzessive alle von der HRS AG im Vertrauen auf die Realisierung des geplanten Vorhabens erworben worden. Die einzelnen Parzellen wurden grundbuchlich vereint und daran wird für das Stadion Miteigentum begründet werden. Die Miteigentümergeinschaft auf dem Baufeld 5 (Stadion mit Mantelnutzung) wird aus den 4 Nutzungseinheiten Stadion, Parking, Verkauf und Dienstleistungen bestehen, wobei die Stadt einzig am Stadion beteiligt sein wird. Dieses befindet sich (vereinfacht dargestellt) auf dem Verkaufs- und Dienstleistungsgeschoss, quasi als „Stadion-Schüssel“. Die Wertquoten der Miteigentumsanteile werden nach den Baukosten bemessen, so dass sich der Miteigentumsanteil des Stadions auf ca. 20-25% belaufen dürfte. Für ihre Kernbereiche sind die einzelnen Miteigentümer/-innen je alleine verantwortlich. Für die gemeinschaftlichen Bereiche werden die Verantwortlichkeiten in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung geregelt, die zwischenzeitlich im Entwurf vorliegt. Diese fortgeschrittene Arbeit kann nach Rechtskraft der Baubewilligung abgeschlossen werden, ebenso der Kaufvertrag.

Das separate Wohn-/ Gewerbegebäude an der Florastrasse (Baufeld 8) wird nicht in die Miteigentümergeinschaft einbezogen, sondern auf eine eigens ausgeschiedene Parzelle ge-

stellt. Die Abhängigkeiten zum Stadion mit Mantelnutzungen (z. B. Parkierung) werden mittels Dienstbarkeiten geregelt.

Die am 2. Juli 2008 gegründete Stadion Aarau AG kauft nach der Fertigstellung den schlüsselfertigen Miteigentumsteil des Fussballstadions von der Erstellerin HRS AG, die das Entwicklungsrisiko trägt. Dieser Immobilienerwerb untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Der Vorvertrag zu eben diesem Kaufvertrag über den Miteigentumsanteil des Fussballstadions bildete den primären Gegenstand der Einwohnerratsbotschaft vom 19. November 2007.

2.2 Die Trägerschaftsstruktur des Fussballstadions

Bereits in der Botschaft vom 21. Mai 2007 und auch in der Abstimmungszeitung für die Abstimmung vom 21. Oktober 2007 wurden die Trägerschaftsstrukturen beschrieben. Diese Aussagen gelten noch immer. Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich auf das Wesentliche, wobei Abbildung 1 eine Übersicht gibt, die in ihrer Struktur nach wie vor verfolgt wird.

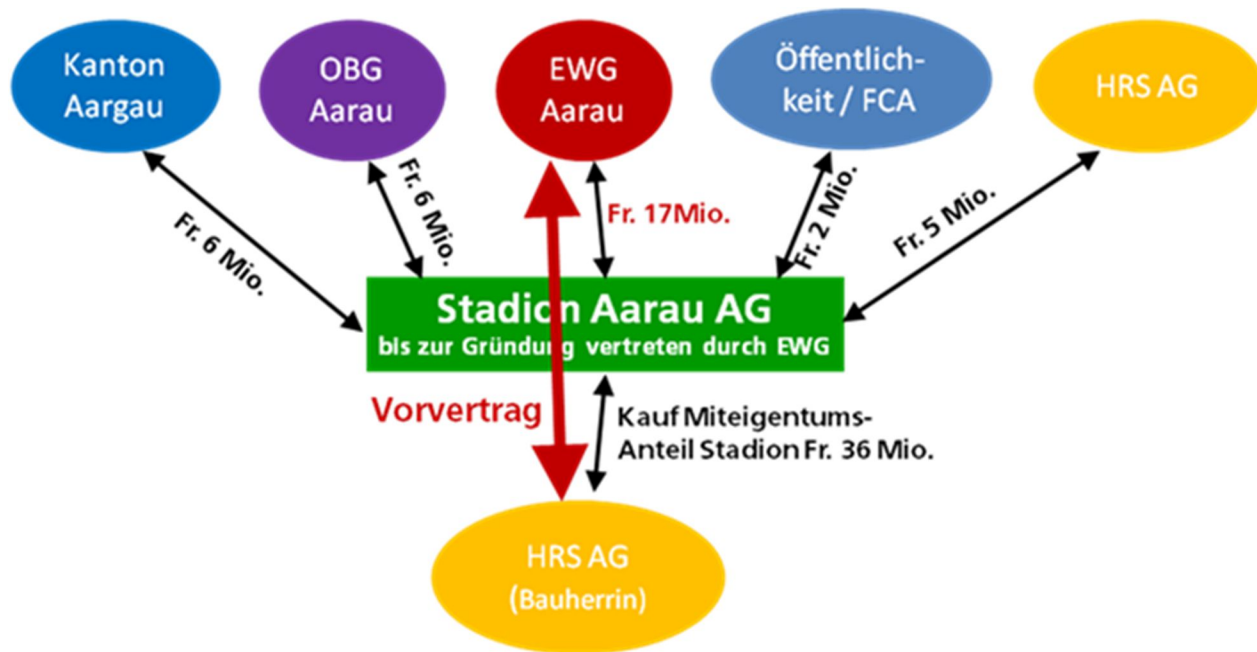


Abbildung 1 Trägerschaftsstruktur Stadion

Der rote Pfeil symbolisiert den Vorvertrag zwischen der Stadt und der HRS AG, der nach der zustimmenden Volksabstimmung vom 24. Februar 2008 rechtskräftig wurde und inzwischen mehrmals verlängert werden musste. Darin wurden auch folgende Eckwerte geregelt:

- Beitrag der Stadt an die Stadionfinanzierung von Fr. 17 Mio.
- Beitrag der HRS AG an die Stadionfinanzierung von Fr. 5 Mio.
- Kaufpreis für den Miteigentumsanteil Stadion von Fr. 36 Mio.

Die schwarzen Pfeile stehen für die weiteren, nach Rechtskraft der Baubewilligung und des Bauentscheides noch abzuschliessenden Verträge:

- den Kaufvertrag über den Miteigentumsanteil Stadion zwischen der Stadion Aarau AG und der HRS AG (wobei der Kaufpreis von Fr. 36 Mio. 2008 fixiert wurde),

- den Vertrag zwischen der Stadion Aarau AG und der Stadt Aarau über die Modalitäten des Finanzierungsbeitrages (wobei dessen Höhe von Fr. 17 Mio. 2008 fixiert wurde),
- die Verträge zwischen der Stadion Aarau AG und den weiteren Geldgebern Kanton Aargau, Ortsbürgergemeinde Aarau und Öffentlichkeit / FC Aarau über die Finanzierungsbeiträge.

Weil die Gestehungskosten für das Fussballstadion durch die beschwerdebedingten Verzögerungen heute einiges höher liegen dürften, werden nach Rechtskraft der Baubewilligung Kosten, Finanzierung und Finanzierungsanteile im definitiven Kaufvertrag neu festzulegen sein.

Das Fussballstadion ist sachenrechtlich ein ausgeschiedener Miteigentumsanteil am Gesamtobjekt Stadion mit Mantelnutzungen. Käuferin und dann Eigentümerin dieses Miteigentumsanteils wird gestützt auf die Volksabstimmung vom 21. Oktober 2007 die Stadion Aarau AG sein. Bis heute ist die Stadion Aarau AG nur minimal kapitalisiert (Fr. 100'000) und allein im Eigentum der Einwohnergemeinde. Nach Baubeginn und bis zur Fertigstellung des Stadions wird das Aktienkapital unter Berücksichtigung von rechtlichen und steuerlichen Aspekten bis auf die Zielgrösse von voraussichtlich mehreren Millionen Franken erhöht werden.

2.3 Risiken für die Stadion Aarau AG

Die finanziellen Beteiligungen von Stadt Aarau, Kanton Aargau, Ortsbürgergemeinde Aarau, der HRS AG und von Dritten fliessen nach Baubeginn entweder in der Form von Aktienkapital oder von zinslosen, nicht rückzahlbaren Darlehen in die Stadion Aarau AG und dienen dem Erwerb des Miteigentumsanteils am Fussballstadion. Mit der vorgeschlagenen klaren Trennung der Stadioneigentümerin (Stadion Aarau AG) von der Betriebsgesellschaft (Stadion Aarau Betriebs AG) und vom FC Aarau (FC Aarau AG) lassen sich die Risiken für die Stadioneigentümerin für den Fall einer längeren sportlichen Durststrecke oder finanzieller Engpässe reduzieren. Auch können diverse Eventnutzungen den Ertrag verbessern und Risiken mildern. Sollte es letztlich (nach unüberwindbaren Schwierigkeiten der Betriebsgesellschaft und des FCA) trotzdem zu einem Konkurs der Stadion Aarau AG kommen, würde das Stadion in die Konkursmasse fallen und dort einen erheblichen Sachwert darstellen. Es würde vom Meistbietenden erworben werden können. Im schlimmsten Fall käme es für sämtliche Eigentümer zu einem Totalverlust ihrer Anteile am Aktienkapital und an den Darlehen. All diese Risiken waren schon in der Einwohnerratsbotschaft vom 19. November 2007 beschrieben und bestehen auch bei jeder anderen Stadionträgerschaft.

2.4 Vertragsrechtliche Situation

Die Essentialia des mehrmals verlängerten Vorvertrages setzen die Inhalte der Stadionstrategie um, wie sie in der Einwohnerratsbotschaft vom 21. Mai 2007 beschrieben ist. Der Vorvertrag kann wie folgt kommentiert werden:

Nach wie vor liegt die Realisierung eines Fussballstadions mit Mantelnutzungen im Interesse der HRS AG, die bis heute selber nicht nur in den Erwerb der Grundstücke, sondern auch in die Projektentwicklung sehr viel vorinvestiert hat.

Das Kaufsobjekt ist definiert als ein Super League-taugliches Fussballstadion mit 10'000 Sitzplätzen gemäss Typus A-plus, entsprechend den Anforderungen des Schweizerischen Fussballverbandes (SFV) gemäss separatem Projektbeschrieb und Projektplänen, sachenrecht-

lich ausgestaltet als Miteigentumsanteil, zusammen mit den Mantelnutzungs-Eigentümern, erstellt auf verschiedenen, noch nicht entsprechend dem Bauvorhaben ausparzellierten Grundstücken.

Der Vorvertrag beinhaltet jedoch auch die Option, statt eines Stadions gemäss Typus A-plus ein für die Aarauer Bedürfnisse spezifisch definiertes Stadion zu erwerben. Dessen Raumprogramm liegt zwischen den Typen A und A-plus gemäss SFV (Stadionkatalog, vgl. Aktenauflage) und schafft optimale kommerzielle und funktionale Voraussetzungen für den Spiel- und zusätzlich auch den Trainingsbetrieb (1. Mannschaft und U21-Mannschaft). Im Gegenzug wird auf die vom FC Aarau nicht benötigten Räume und Einrichtungen verzichtet. Ausgehend vom Stadionkatalog des Schweizerischen Fussballverbandes wurde das Kaufobjekt im Projektbeschrieb funktional definiert. Für das Stadion gemäss Typus A-plus und die Option wurden die erforderlichen Räume bzw. Raumgruppen aufgelistet sowie ihr Ausbaugrad und Ausbaustandard festgelegt. Ergänzend wurden technische Konzepte, Materialisierungen und Qualitäten vereinbart.

Die Projektpläne entsprechen dem aktuellen Projektstand, wurden mehrmals überarbeitet und sind nach wie vor realisierbar. Projektänderungen müssen aufgrund des Bearbeitungsstandes und der langjährigen Rechtsmittelverfahren vorbehalten bleiben.

Die Baubewilligung wurde für ein Stadion gemäss Typus A-plus erteilt.

2.5 Aktueller Stand der Arbeiten

Obschon die Realisierung des Stadions wegen der Beschwerdeführung mit hohen Kostenfolgen leider immer wieder verzögert wird, werden von HRS und der Stadion Aarau AG die Vorbereitungen für den Bau vor dem Hintergrund des demokratisch legitimierten Auftrags so weit wie möglich vorangetrieben. Das sachenrechtliche Konzept (Parzellierungen, Dienstbarkeiten) ist entworfen. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung als wesentliche Unterlage für den Kaufvertrag ist in Ausarbeitung und aktuell in Beratung. Damit soll sichergestellt werden, dass nach (bald erhoffter) Rechtskraft der Baubewilligung innert 2 Jahren mit dem Bau begonnen werden kann.

3. Zu den Begehren des Postulats

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass zahlreiche Hypothesen des Postulanten nicht zutreffen und die durch mehrfache Beschlüsse des Souveräns bestätigte Strategie der Stadt nach wie vor gültig und richtig ist. Weder steht ein „Ausstieg des Investors“ zur Debatte noch fehlt es am Interesse an den Ladenflächen. Der Stadtrat (und die HRS AG) teilt die Darlegungen und Sichtweisen des Postulanten in den Begründungen nicht. Sie treffen in keinem Punkt zu. Aus folgenden Gründen verzichtet der Stadtrat auf die Widerlegung jeder einzelnen Begründung:

- In der Vergangenheit, in den verschiedensten Vorlagen an den Einwohnerrat und mit vorstehender Darstellung des aktuellen Planungsstandes sind die Sachlage und der Stand der Dinge stets ausführlich dargelegt worden.
- Trotz der beschwerdebedingten Verzögerung hat sich an der Sachlage grundsätzlich nichts geändert.

- Es liegen keine neuen Erkenntnisse vor.

Was die Forderung einer Trennung und Wahrnehmung der Funktionen "Baubewilligungsbehörde" und "Bauherrenvertretung" angeht, ist darauf zu verweisen, dass die höchsten Gerichte schon mehrfach festgehalten und immer wieder bestätigt haben, dass es in unserem Staatswesen systemimmanent ist, dass öffentliche Bauherrschaften auf Gemeindeebene sich selber Baubewilligungen erteilen müssen. In der Entscheidvorbereitung und Antragstellung sind die Funktionen nur auf Verwaltungsebene trennbar und werden innerhalb des Stadtbauamts auch getrennt.

4. Schlussbemerkung

Der Stadtrat sieht die Stadion Aarau AG durch die vergangenen Einwohnerrats- und Volksentscheide legitimiert und beauftragt, als Trägerschaft die Interessen der Stadt für das Stadion ganzheitlich zu vertreten.

Aus vorstehenden Erwägungen stellt der Stadtrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge das Postulat Markus Hutmacher gemäss den vorstehenden Darlegungen nicht überweisen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES
Die Stadtpräsidentin Der Vize-Stadtschreiber

Jolanda Urech Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 19. November 2007
- Botschaft zu den Urnenabstimmungen vom 24. Februar 2008