



Aarau, 14. August 2017
GV 2014 - 2017 / 382

Beantwortung einer Anfrage

Dringliche Anfrage Daniel Siegenthaler; SP Fraktion; Stadion und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 20. Juni 2017 unterbreitet Einwohnerrat Daniel Siegenthaler für die SP-Fraktion eine Dringliche Anfrage zum Thema "Stadion und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung".

Zur Begründung wird angeführt:

Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung im Ostbereich des Pflichtgestaltungsperimeters Torfeld Süd hat zum Zweck, den Bau des Fussballstadions zu ermöglichen. Damit werden Stadtentwicklung und Sportpolitik direkt miteinander verknüpft. Die Öffentlichkeit hat ein Interesse daran, die Planungsgrundlagen und -bedingungen umfassend zu kennen. Wenn Private von der Öffentlichkeit Sonderleistungen erwarten, darf die Öffentlichkeit Transparenz erwarten. Nur unter dieser Bedingung ist eine seriöse Mitwirkung möglich. In den vorliegenden Unterlagen fehlen wichtige Informationen, insbesondere zum Planungsablauf und zur Finanzierung.

Der Stadtrat nimmt zu den gestellten Fragen wie folgt Stellung:

Frage 1: *Warum wird das Richtprojekt nicht erst nach der Würdigung der Vernehmlassungsantworten, sondern parallel zum Vernehmlassungsverfahren erarbeitet? Wie können damit Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens ins Richtprojekt einfließen?*

Der Start zum Testplanungsverfahren erfolgte erst nach Abschluss der Mitwirkung (3. Juli 2017). Die Eingaben aus der Mitwirkung wurden am 6. Juli 2017 dem Investor und den beteiligten Planungsteams im Rahmen der Startsitzen bekannt gegeben. Natürlich können im Rahmen der Testplanung nur die Mitwirkungseingaben gewürdigt werden, welche auch direkt das Projekt betreffen. Im Mitwirkungsbericht wird auf sämtliche Eingaben eingegangen. Dieser Bericht wird im Anschluss Gegenstand der öffentlichen Auflage sein.



Frage 2: *Wie wird gewährleistet, dass die Öffentlichkeit Zugang zu den Planungsunterlagen erhält (z.B. zum Richtprojekt)?*

Nach Abschluss des Testplanungsverfahrens erfolgt eine öffentliche Ausstellung und Präsentation der Resultate.

Frage 3: *Wie hoch ist der Betrag, den die Bauherrin und Eigentümerin zur "Querfinanzierung" des Stadions aus der Bebauung der Baufelder 6, 7 und 8 erwartet?*

Die in der Öffentlichkeit bekannten 36 Millionen Franken als Kaufpreis des Stadions waren immer nur eine Teilfinanzierung des neuen Fussballstadions. Ein solches kostet erfahrungsgemäss wesentlich mehr. Für den Restbetrag war in der Projektierung aus dem Jahre 2007 seitens HRS Real Estate AG eine notwendige "Querfinanzierung" über die geplante Mantelnutzung mit Einkaufszentrum vorgesehen. Wegen des boomenden Online-Handels, sinkender Margen und geänderter Expansionspläne der Detailhändler kann die HRS Real Estate AG diese aktuell am Markt nicht erzielen. Somit fehlt der HRS Real Estate AG für das Aarauer Stadionprojekt – nebst der Deckung der Zusatz- und Mehrkosten – derzeit auch die vorgesehene «Restfinanzierung» über das Einkaufszentrum. Gemäss einer Eigendeklaration der Grundeigentümerin und Investorin HRS Real Estate AG im Rahmen der Medienkonferenz vom 1. Mai 2017 handelt es sich dabei um einen Betrag in der Grössenordnung von ca. 20 Mio. Franken.

Frage 4: *Welche Auswirkungen hat die "Querfinanzierung" auf die Mieten und Preise der geplanten Wohnungen?*

Die Finanzierung einer Grossüberbauung wie auf den Baufeldern 5 bis 8 im Torfeld Süd beruht immer auf einer Mischrechnung der einzelnen Bestandteile und des Marktes und unterliegt auch Veränderungen während der Realisierung. Es ist denkbar, dass aus den Baufeldern mit Wohnungen Erträge in andere Baufelder umgelagert werden, wie auch umgekehrt.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech
Stadtpräsidentin

Stefan Berner
Vize-Stadtschreiber

Die Beantwortung dieser Anfrage verursachte Kosten im Umfang von 320 Franken.