



Aarau, 27. Februar 2023
GV 2022 – 2025 / 89

Botschaft an den Einwohnerrat

Obermatte Buchs, Projekt Multifunktionale Sportanlage, Zusatzkredit Beitrag Planungskosten

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Botschaft vom 8. März 2021 "Tennisclub Aarau, AKA Basketball; Antrag Erweiterung Baurechtsperimeter Obermatte Buchs, Beteiligung an den Planungskosten" (Aktenauflage 1) hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 29. März 2021 die Bedingungen zur unentgeltlichen Abgabe von Bauland an die Trägervereine gutgeheissen. Weiter hat der Einwohnerrat den Betrag von 100'000 Franken für die Trägervereine zur Beteiligung an den Planungskosten der Sportanlage bewilligt.

Die Aktualisierung des Gemeindesportanlagenkonzepts (GESAK) im Juni 2022 hat aufgezeigt, dass der Bedarf für eine städtische Dreifachturnhalle auf dem Land der Obermatte in Buchs nicht vorhanden ist, da keine städtische Schule die Dreifachturnhalle für den Schulsportunterricht nutzen würde. Zudem wurde ersichtlich, dass mit der Realisierung des Oberstufenzentrums (OSZ) Telli für den Vereinssport genügend Grosshallen zur Verfügung stehen werden. In der Zwischenzeit wurde von Seiten BTV Aarau Volleyball das Bedürfnis nach einer volleyballspezifischen Dreifachturnhalle geäussert. Nach eingehender Prüfung des Bedarfs wurde mit dem BTV Aarau Volleyball ein dritter Verein für die weiteren Planungsschritte einbezogen.

Mit Schreiben vom 27. Dezember 2022 beantragen die drei Trägervereine (BC Alte Kanti Aarau, BTV Aarau Volleyball und Tennis Club Aarau) bei der Stadt Aarau einen zusätzlichen Unterstützungskredit bzw. einen Zusatzkredit von 390'000 Franken (Aktenauflage 2).

1. Ziel der Vorlage

- Der Einwohnerrat wird über den aktuellen Stand zum Projekt multifunktionale Basket-, Tennis- und Volleyballhalle Obermatte informiert.
- Der Einwohnerrat entscheidet über die weitere finanzielle Unterstützung der Projektierungs- und Planungsphase und nimmt die finanziellen Rahmenbedingungen zur Kenntnis.



2. Erwägungen

2.1. Projekt-Arbeitsgruppe

Für die weitere Projektbearbeitung wurde eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Verwaltung (Stadtbauamt, Betrieb Infrastruktur und Sport [BIS] und der Ressortleitung Kultur & Sport) sowie Vertretern aus den drei Trägervereinen BC AKA, BTV Aarau Volleyball und TCA lanciert.

Die auf Seiten der Trägervereine genannten Vertreter bilden ihrerseits den "Projektausschuss BC AKA, BTV Aarau Volleyball und Tennisclub Aarau", welcher die zur Verfügung gestellten Finanzen verwaltet.

2.2. Stand der Arbeiten

Die Leistungen zur Vorbereitung des Wettbewerbs- und Gestaltungsplanverfahrens wurden ausgeschrieben. Die Arbeitsgruppe hat die eingegangenen Offerten der Raumplanungsbüros geprüft und an ihrer Sitzung vom 25. Juni 2021 entschieden, den Zuschlag der Buchhofer AG, Beratende Architekten und Ingenieure AG, Zürich, zu erteilen. Die vom Einwohnerrat gesprochenen 100'000 Franken reichen aus für das Honorar des Raumplanungsbüros in dieser Phase.

Die erste Grobkostenschätzung (Aktenaufgabe 3) der Tennishalle (4 Spielfelder), Basketball- und Volleyballhalle mit einem gemeinsamen Verbindungstrakt beläuft sich auf rund 25.4 Millionen Franken. Dabei handelt es sich um eine Kostengenauigkeit von +/- 25 %.

Für die Ausführung des Wettbewerbs werden nach neuester Schätzung der Firma Buchhofer AG weitere rund 300'000 Franken benötigt (inkl. Preisgelder) und zur Umsetzung des Gestaltungsplanverfahrens ist nochmals mit Kosten von ca. 100'000 Franken zu rechnen. Insgesamt werden rund 400'000 Franken bis und mit Durchführung der Gestaltungsplanphase benötigt. Diese Kosten werden in den Jahren 2023 bis 2024 anfallen.

2.2.1. BTV Aarau Volleyball

Der BTV Aarau Volleyball ist mit rund 450 Vereinsmitgliedern einer der grössten Sportvereine der Stadt Aarau. Er bietet mit den drei Bereichen: Breitensport, ambitionierter Sport und Leistungssport ein vielfältiges Angebot an. Im Bereich Leistungssport ist der BTV Aarau Volleyball seit 2020 in Zusammenarbeit mit dem Verband Swiss Volley ein nationaler Stützpunkt (Nationaler Nachwuchsverein, NNV). Somit ist der BTV Aarau Volleyball aktuell der einzige städtische Sportverein, welcher einen nationalen Stützpunkt führt. Die Nachwuchsathletinnen, welche über eine Swiss Olympic Talent Card National verfügen, erhalten die Chance, in einem professionellen Umfeld zu trainieren, mit dem Ziel, den Sprung in die Nationalliga A (NLA) zu schaffen oder gar im Ausland zu spielen. Dabei bietet der BTV Aarau Volleyball pro Woche 8-9 Trainingseinheiten an. Der Kader setzt sich aus rund 20 Spielerinnen aus der ganzen Schweiz zusammen, da der BTV Aarau Volleyball neben der Volleyball Academy Zürich der einzige Verein ist, welcher als NNV geführt wird. Im kommenden Jahr wird in der Westschweiz ein dritter NNV aufgebaut. Die Spielerinnen, welche nicht im Einzugsgebiet wohnhaft sind, leben während dieser Zeit bei Gastfamilien in der Umgebung und besuchen die Sportabteilung der Kantonsschule Aarau oder absolvieren eine Sportlehre.



Des Weiteren führt der BTV Aarau Volleyball neben der Breitensportabteilung eine Regionale Trainingsgruppe (RTG) für Spielerinnen mit einer Swiss Olympic Talent Card Regional, diese trainieren 6 Mal pro Woche.

Der BTV Aarau Volleyball als einer der grössten Sportvereine in Aarau belegt im Sommersemester in den städtischen Sporthallen 46 Trainingseinheiten und im Wintersemester 38 Trainingseinheiten. Diese Trainingseinheiten verteilen sich aktuell auf fünf Standorte. Mit einer volleyballspezifischen Dreifachturnhalle könnte der BTV Aarau Volleyball in den städtischen Sporthallen voraussichtlich im Sommer- und Wintersemester je 33 Trainingseinheiten freigeben, welche somit anderen städtischen Sportvereinen zur Verfügung gestellt werden könnten. Zudem könnte auch die Anzahl Standorte neben der Obermatte auf einen verringert werden. Des Weiteren belegt der BTV Aarau Volleyball im Wintersemester 16 Trainingseinheiten in kantonalen Turnhallen und 4 Trainingseinheiten in Suhr sowie im Sommersemester 17 Trainingseinheiten in kantonalen Turnhallen. Somit würden auch in den kantonalen Turnhallen weitere Kapazitäten für andere Vereine frei. Dies wären im Wintersemester 5 und im Sommersemester 6 Trainingseinheiten. Auch muss der BTV Aarau Volleyball seit dem Sommersemester 2022 für die wöchentlichen Trainingseinheiten im Nachwuchsbereich jeweils am Montagnachmittag von 16:00-18:00 Uhr in die Betoncoupe Arena nach Schönenwerd ausweichen, weil die Berufsschule Aarau die Turnhallen durch den Schulsport belegt. Diese Mehrkosten in der Höhe von rund 6'100 Franken wurden für die Saison 2022/2023 durch die Stadt Aarau mittels Sportförderbeitrag getragen.

Aufgrund des grossen Bedarfs und Potenzial von Seiten BTV Aarau Volleyball, soll in den weiteren Projekt- und Planungsschritten der BTV Aarau Volleyball als dritter Trägerverein involviert werden. Da wie bereits erwähnt der Perimeter für eine städtische Dreifachturnhalle von Seiten Stadt Aarau nicht als Reserve benötigt wird, kann dieser Perimeter in der weiteren Planung als möglicher Ort für eine volleyballspezifische Dreifachturnhalle zur Verfügung gestellt werden.

2.2.2. Gemeinsame Nutzung Dreifachturnhalle BC Alte Kanti & BTV Aarau Volleyball

Eine gemeinsame Nutzung der Dreifachturnhalle durch den BC Alte Kanti und den BTV Aarau Volleyball kann aufgrund der Trainingseinheiten in der Praxis nicht umgesetzt werden. Die Belegungspläne der Vereine zeigen deutlich auf, dass die Trainingseinheiten der beiden Vereine nicht kombiniert werden können, da diese zur gleichen Zeit und an den gleichen Tagen stattfinden. Dementsprechend können die Dreifachturnhallen zu Trainingszwecken auch nicht durch weitere städtische Sportvereine genutzt werden. Des Weiteren finden die Meisterschafts- und Cupspiele der beiden Vereine zur gleichen Saison statt, weshalb auch hier keine Synergien möglich sind.

2.3. Finanzierung Investitionskosten

Die Finanzierung des Investitionsvorhabens ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht gesichert, befindet sich jedoch noch in einer sehr frühen Projektphase mit vielen unbekanntenen Faktoren und einer Kostenungenauigkeit von +/- 25 %. Dementsprechend handelt es sich bei den Angaben um grobe Annahmen.



Position	Kosten Total
Eigenmittel Vereine	CHF 1'200'000
Eigenmittel - Hauptsponsor / Namen-Sponsor	CHF 1'500'000
Bankfinanzierung Hypothek	CHF 8'400'000
Stadt Aarau	CHF 6'000'000
Kanton Aargau Swisslos Sportfonds	CHF 1'400'000
Kanton Aargau Zusatzfinanzierung Regierungsrat	CHF 1'750'000
Bund - NASAK Gelder	CHF 750'000
Nationale Sportverbände Basketball, Tennis, Volleyball	CHF 700'000
Gemeinnützige Stiftungen - Lebensraum Aargau	CHF 210'000
Total Finanzierung	CHF 21'910'000
Total Investitionsbedarf	CHF 25'400'000
Differenz offene Finanzierung	CHF 3'490'000

2.3.1. Eigenmittel der Vereine

Die Finanzierung der Investitionskosten sieht vor, dass die Vereine aus den Eigenmitteln je 400'000 Franken finanzieren. Des Weiteren wird jeder Verein mittels Sponsoringbeiträgen rund 500'000 Franken beisteuern. Diese Beiträge sind noch nicht sichergestellt und die Vereine antizipieren, dass sie die Eigenmittel mittels Erhöhung der Mitgliederbeiträge sowie einem Crowdfunding beschaffen können.

2.3.2. Banken

Die Trägervereine haben bei diversen Banken für eine Kredit-Sprechung zur Finanzierung der Planungsphase angefragt. Die Rückmeldung war durchgehend, dass eine definitive Zusage für eine Finanzierung erst nach Vorliegen eines konkreten Projekts erfolgen kann. Bei der Auflistung der Finanzierung der Investitionskosten wird pro Verein mit einer Hypothek von 2.8 Millionen Franken gerechnet, was einem Fremdkapitalanteil von rund 30 % entspricht. Dieser Anteil ist eher zurückhaltend budgetiert, hat aber – sollte der Anteil höher sein – negative Folgen auf die Betriebskosten (Zinsaufwand und Amortisation der Hypothek).

2.3.3. Anteil Stadt Aarau

Die Stadt Aarau soll sich beim Projekt Obermatte mit einem Beitrag von 6 Millionen Franken beteiligen. Dieser Beitrag rechtfertigt sich aufgrund dessen, weil mit dem Bau der Basket- und Volleyballturnhalle in den städtischen Turnhallen rund 40 Trainingseinheiten frei werden würden. In einer Einfachhalle können pro Woche jeweils von Montag – Freitag (17:30-19:00 Uhr / 19:00-20:30 Uhr / 20:30-22:00 Uhr) 15 Trainingseinheiten stattfinden. Somit entsprechen diese 40 Trainingseinheiten rund 2.7 Einfachturnhallen. Diese frei werdenden Kapazitäten reduzieren den Druck auf die Erstellung neuer Turnhallen für die Vereinsnutzung durch die Stadt, was einen massgebenden städtischen Beitrag rechtfertigt.



Die Tennishalle mit 4 Tennisfeldern deckt ein grosses Bedürfnis der städtischen Bevölkerung nach einer Ganzjahresnutzung ab. Gemäss Studie Sport Schweiz vom Bundesamt für Sport aus dem Jahr 2020 ist Tennis in der Wohnbevölkerung der Schweiz eine beliebte Sportart. Mit der Schliessung des Tenniscenters Aarau-West in Oberentfelden endete die letzte Möglichkeit, in der unmittelbaren Umgebung in Aarau Indoor-Tennis zu spielen.

Der definitive Anteil der Stadt Aarau wird erst nach dem Wettbewerb festgelegt, wenn die genauere Kostenschätzung vorliegt (siehe auch Kapitel 2.3.8 Differenz offene Finanzierung).

Voraussichtlich wird für den Anteil der Stadt Aarau an den Investitionskosten, vorbehaltlich der vorgängigen Zustimmung durch den Einwohnerrat, eine Volksabstimmung benötigt, denn gemäss § 4 Abs. 1 d der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau müssen einmalige Ausgaben von mehr als 6 Millionen Franken zum Entscheid den Stimmberechtigten an der Urne vorgelegt werden (obligatorisches Referendum).

2.3.4. Kanton Aargau (Swisslos Sportfonds)

Am 15.12.2021 haben die Vereine BC Alte Kanti Aarau und TC Aarau beim Kanton betreffend Mitbeteiligung zur Finanzierung der Projektierungs- und Planungsphase angefragt, worauf der Kanton eine Absichtserklärung formuliert hat und sich gegen eine Mitfinanzierung in dieser frühen Projektphase ausgesprochen hat. Der Kanton Aargau bezieht sich in seinem Schreiben auf die Vorgaben für die Vergabe von Swisslos-Sportfonds-Geldern. Der maximale Beitrag aus dem Swisslos-Sportfonds entspricht 25 % der Erstellungskosten, wobei von anrechenbaren Kosten gesprochen wird. Als nicht anrechenbare Kosten gelten die Anlageteile, welche nicht zur direkten Sportausübung benötigt werden. Konkret handelt es sich im vorliegenden Projekt z.B. um das Gastroangebot. Des Weiteren entrichtet der Kanton Aargau keine Beiträge für die Baunebenkosten (Honorare, Versicherungen, Bewilligungen etc.) aus und auch die Umgebung und Erschliessung der Anlage werden bei der Berechnung der Beitragshöhe nicht berücksichtigt. Aufgrund dessen gehen die Vereine davon aus, dass die Beiträge aus dem Swisslos-Sportfonds im Verhältnis zu den Investitionskosten eher tief ausfallen werden. Der Kanton Aargau unterscheidet ausserdem nach dem Charakter der Sportanlage. Dabei erhalten Sportanlagen mit Leuchtturmcharakter (nationale Ausstrahlung) einen höheren Betrag als Sportanlagen mit überregionalem Charakter. Auf der jetzigen Basis würden die Volleyball- und Basketballhalle einen Leuchtturmcharakter und die Tennishalle einen überregionalen Charakter anstreben. Damit die Tennishalle einen überregionalen Charakter erfüllen kann, werden u.a. 4 Tennisfelder benötigt. Die Trägervereine erhoffen sich eine Zusatzfinanzierung von Seiten Regierungsrat des Kantons Aargau in der Höhe von total 1'750'000 Franken.

2.3.5. Bund – NASAK Gelder

Gemäss Beschluss¹ des Bundes sind im Rahmen der "Finanzhilfen an Sportanlagen von nationaler Bedeutung" (NASAK) 500'000 Franken für das Projekt Sportanlage Obermatte (Anteil BC Alte Kanti Aarau) reserviert. Dieser Kredit ist jedoch für die Erstellung vorgesehen und somit nicht für die Planungsphase abrufbar. Des Weiteren rechnet der BTV Aarau Volleyball mit einem NASAK-Beitrag in der Höhe von 250'000 Franken.

¹ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20210030>



Dieser Beitrag ist jedoch noch nicht gesichert und bezieht sich auf den Reserveanteil, welcher der Bund noch vergeben kann.

2.3.6. Nationale Sportverbände

Mit den Nationalen Sportverbänden Swiss Basket, Swiss Volley und Swiss Tennis haben die Trägervereine Gespräche geführt. Es liegen keine definitiven Zusagen für die Mitfinanzierung vor. Die Auskünfte der Nationalen Sportverbände waren positiv, jedoch konnte über die Beitragshöhe noch keine Aussage getätigt werden.

2.3.7. Stiftung Lebensraum Aargau

Mit der Stiftung Lebensraum Aargau wurden Gespräche geführt und sobald ein konkretes Projekt vorliegt, wird die Stiftung eine verbindliche Aussage über eine allfällige Unterstützung tätigen können. Da der Anteil der Stiftung im Verhältnis zur Gesamtinvestition gering ist, ist dieser zu vernachlässigen.

2.3.8. Differenz offene Finanzierung

Aufgrund der aktuellen Berechnungen besteht bei den Investitionskosten ein Delta von rund 3'490'000 Franken. Dies entspricht einem Anteil von rund 14 % der Investitionssumme. Ziel muss also sein, im Rahmen der Projektierung eine deutliche Kostensenkung zu erzielen sowie höhere Drittmittel zu generieren. Der Stadtrat weist auf das Risiko hin, dass das Projekt scheitern könnte, sollten die Kosten nicht reduziert oder keine entsprechende Finanzierung sichergestellt werden können.

2.4. Finanzierung jährliche Betriebskosten

Um sicherzustellen, dass die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten gedeckt werden können, wurde unter groben Annahmen eine entsprechende Berechnung aufgestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten rund 1'192'000 Franken betragen, dies entspricht rund 5.5 % der Anlagekosten, was aus Sicht des Stadtrats im Vergleich mit anderen Sportanlagen als realistisch erachtet wird.

Position	Kosten Total
Personalaufwand inkl. Verwaltungskosten Betrieb	CHF 270'000
Gebäudeunterhalt inkl. Reinigungsmaterial	CHF 261'000
Energiekosten inkl. Wasser / Strom	CHF 189'000
Versicherungsaufwand	CHF 13'000
Zwischentotal Betriebskosten	CHF 733'000
Kapitalkosten	CHF 252'000
Amortisation	CHF 168'000
Abschreibungen	CHF 39'000
Baurechtszinsen	CHF 0
Zwischentotal Finanzierungskosten	CHF 459'000



Total jährlich wiederkehrende Kosten	CHF 1'192'000
Sponsoring	CHF 195'000
Vermietung intern & extern	CHF 755'000
Gastronomie	CHF 60'000
Gönnerinnen und Gönner	CHF 60'000
Jährlich wiederkehrender Sportförderbeitrag der Stadt Aarau	CHF 90'000
Diverses	CHF 30'000
Total jährliche wiederkehrende Einnahmen	CHF 1'190'000
Total jährliche Mindereinnahmen	CHF 2'000

Da es sich bei der vorliegenden Berechnung um grobe Annahmen handelt, können die Mindereinnahmen in der Höhe von rund 2'000 Franken vernachlässigt werden. Die Trägervereine müssen sicherstellen, dass die Sportanlage Obermatte selbsttragend ist und nicht einen jährlichen Verlust verzeichnen wird.

2.4.1. Betriebskosten

Rund 37 % der Betriebskosten fallen zulasten des Personalaufwands inkl. Verwaltungskosten an, 36 % betreffen den Gebäudeunterhalt inkl. Reinigungsmaterial und die Energiekosten inkl. Wasser/Strom betragen rund 26 %. Ebenfalls beinhalten die Betriebskosten den Versicherungsaufwand.

2.4.2. Finanzierungskosten

Die Kapitalkosten entsprechen rund 55 % der Finanzierungskosten. Dabei gehen die Vereine davon aus, dass sie für ihre Hypotheken jährlich 3 % Zinsen aufwenden müssen. Des Weiteren fallen Amortisationskosten für die Hypotheken (volle Amortisation in 50 Jahren) von rund 37 % an. Die restlichen 8 % entsprechen den Abschreibungen, welche die Vereine auf ihren Eigenmitteln tätigen. Bei der Berechnung der Finanzierungskosten wurde das bestehende Delta von 3.49 Mio Franken nicht als Fremdkapital berücksichtigt.

2.4.3. Jährlich wiederkehrende Einnahmen

Damit die jährlichen Betriebskosten gedeckt werden können, müssen die Vereine zusätzliche Sponsoringeinnahmen sicherstellen. Diese decken rund 16 % der Erträge ab. Als grosses Potenzial erachten die Trägervereine die Vermietung an externe und interne Nutzerinnen und Nutzer, was rund 63 % der Einnahmen entspricht. Die Vereine haben bereits mit verschiedenen Veranstaltern Gespräche geführt. Diese haben bereits ihr Interesse bekundet, in der Obermatte allfällige Veranstaltungen, Kurse oder Weiterbildungen durchzuführen. Weiter wurden Einnahmen aus der Gastronomie, sowie von zusätzlichen Gönnerinnen und Gönnern aufgelistet. Die Berechnung hat jedoch deutlich aufgezeigt, dass ohne jährlich wiederkehrenden Sportförderbeitrag von Seiten Stadt Aarau in der Höhe von total 90'000 Franken die Finanzierung des Betriebs nicht sichergestellt werden kann.



2.5. Finanzierung Projektierungskosten

Seitens des Stadtrats wird es als angemessen erachtet, dass die Stadt Aarau in dieser frühen Projektphase weitere finanzielle Unterstützung bietet.

Die drei Trägervereine BC Alte Kanti Aarau, BTV Aarau Volleyball und TC Aarau beteiligen sich in der Projektierungs- und Planungsphase gemeinsam mit einem symbolischen Beitrag von 10'000 Franken.

3. Strategischer Meilenstein für die Sportstadt Aarau

In der Legislatur 2018-2021 wurde für die Stadt Aarau für die Jahre 2019-2022 u.a. folgendes Legislaturziel definiert: *Die Sportinfrastruktur wird entsprechend den Bedürfnissen der Schulen, der Vereine und der Bevölkerung sowie in Zusammenarbeit mit der Region weiterentwickelt.* In der laufenden Legislatur wurden die Legislaturziele überarbeitet und für die nächsten vier Jahre 2023-2026 wurde erneut ein Legislaturziel dem Sport gewidmet: *Aarau positioniert sich als Kultur- und Sportstadt mit lokaler Wirkung und nationaler Ausstrahlung.*

Mit der Unterstützung des vorliegenden Projekts wird die Stadt Aarau dem Legislaturziel gerecht. Die beiden Ballsportvereine, BTV Aarau Volleyball und BC Alte Kanti Aarau, spielen aktuell in der zweithöchsten Liga mit dem Ziel, den Aufstieg in die Nationalliga A zu erreichen. Die beiden Vereine sind durch ihre Ligazugehörigkeit bereits in der Schweiz bekannt und werden mit dem Bau der sportartenspezifischen Infrastruktur die Stadt Aarau national weiterhin auf positive Art repräsentieren. Weiter plant der TC Aarau eine Tennishalle mit 4 Spielfeldern, welche somit einen überregionalen Charakter erhalten soll. Gemäss geografischer Analyse des TC Aarau befindet sich die nächste Tennishalle mit mindestens 4 Tennisfeldern in Trimbach, was rund 18 km Luftlinie entfernt ist von Aarau.

Mit der Multifunktionshalle Obermatte entsteht zudem eine Infrastruktur, welche äusserst attraktiv ist für Grossveranstaltungen. Aufgrund der hohen Auslastung der Sporthalle Schachen, müssen viele kommerzielle Veranstaltungen auf andere Gemeinden / Städte ausweichen, weil in Aarau die nötige Infrastruktur nicht vorhanden ist. Dies ist auch äusserst attraktiv für den Wirtschaftsstandort Aarau, da die geografische Lage von Aarau für nationale Anlässe sehr anziehend ist.

Mit der finanziellen Unterstützung des Projekts profitieren gleichzeitig drei Sportvereine, welche entsprechende Synergien nutzen und ihr Wissen teilen können. Bei den Sportarten Basketball, Tennis und Volleyball, handelt es sich um Sportarten, welche über eine beschränkte mediale Präsenz verfügen. Dementsprechend ist es für diese drei Vereine unmöglich, den Bau einer eigenen Sportinfrastruktur exklusiv mittels Eigenmitteln und Sponsorengeldern zu finanzieren. Der Betrag des wiederkehrenden Sportförderbeitrags für die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten von total 90'000 Franken (30'000 Franken pro Verein) befindet sich im Vergleich zu den anderen wiederkehrenden Sportförderbeiträgen, welche infrastrukturintensive Sportarten erhalten (wie z.B. Platzgenossenschaft Brügglifeld 157'000 Franken oder Curling Club Aarau 48'000 Franken), in einer adäquaten Höhe.



Der Stadtrat sieht im vorliegenden Projekt einen strategischen Meilenstein für die Weiterentwicklung der Sportinfrastruktur in Aarau. In vielen Fällen sind die Vereine mit fehlender oder in die Jahre gekommener Infrastruktur konfrontiert. Mit dem vorliegenden Projekt kann Aarau ein Zeichen setzen und dem Namen Sportstadt gerecht werden.

4. Fazit

Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Realisierung der Anlage nur dann finanzierbar ist, wenn die Stadt Aarau 6 Millionen Franken mitfinanziert und die aktuelle Finanzierungslücke von 3.49 Millionen durch Projektoptimierungen und/oder durch eine Erhöhung der Drittmittel gedeckt werden kann. Des Weiteren benötigt der Betrieb der Anlage einen jährlich wiederkehrenden Sportförderbeitrag in der Höhe von 90'000 Franken, welcher dem Globalbudget der PG 26 Sport belastet würde.

Um die Interessen von Seiten Stadt Aarau bei der Projektierung und dann auch im Betrieb sicherzustellen, ist eine städtische Vertretung in einer zukünftigen Betriebsgesellschaft der Trägervereine aus Sicht des Stadtrats unabdingbar. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Betreiber kostendeckend wirtschaften und keinen gewinnorientierten Betrieb führen.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind in der Ausgestaltung des Projekts noch viele Unklarheiten vorhanden. In einem nächsten Schritt müssen diese mittels Wettbewerb geklärt werden. Die hierfür notwendigen finanziellen Mittel von Seiten Stadt Aarau in der Höhe von 390'000 Franken sollen den Trägervereinen zur Verfügung gestellt werden.

5. Unentgeltliches Baurecht

Mit den Erkenntnissen aus der Zusammenstellung der Betriebskosten und des GESAK 2.0 zeigt sich, dass die durch den Einwohnerrat am 29. März 2021 beschlossenen Bedingungen zur unentgeltlichen Abgabe des Baulands in zwei Punkten angepasst werden müssen:

- A *Die Baurechtsnehmer (Tennis- und Basketballclub) werden nicht als kommerzielle Betriebe geführt.*
- 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.*

Die Bedingungen müssen wie folgt umformuliert werden:

- A *Die Baurechtsnehmer (~~Tennis- und Basketballclub~~) werden nicht als kommerzielle Betriebe geführt. Es ist ihnen jedoch gestattet, Erträge zur Deckung der Betriebskosten zu generieren, beispielsweise mittels Betreiben eines Restaurants auf dem Sportareal oder durch die Vermietung der Hallen für weitere, auch nicht sportliche Veranstaltungen.*



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.~~ und den Fussabdruck der Baute(n) zur Deckung des Raumbedarfs möglichst klein zu halten.

Mit dem neuen Projekt zeichnet sich ab, dass die auf dem Gelände der Obermatte südlich liegenden Parzellen (1026 und 1024), welche je hälftig im Miteigentum der Ortsbürgergemeinde (OBG) und Einwohnergemeinde (EWG) stehen, tangiert sind. Damit muss die OBG für die Festlegung der Bedingungen zur Abgabe von Bauland an die Trägervereine miteinbezogen werden. Die Verhandlungen dazu sind sinnvollerweise erst nach erfolgtem Wettbewerb aufzunehmen, nachdem der genaue Fussabdruck des Siegerprojekts bekannt ist.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

1. Der Einwohnerrat bewilligt einen Zusatzkredit von 390'000 Franken zu dem am 29. März 2021 bewilligten Beitrag an die Planungskosten von 100'000 Franken.
2. Der Einwohnerrat präzisiert die Bedingungen A und C zur unentgeltlichen Abgabe von Land im Baurecht aufgrund der veränderten Ausgangslage im Projekt. Die Bedingungen lauten neu wie folgt:
 - A Die Baurechtsnehmer werden nicht als kommerzielle Betriebe geführt. Es ist ihnen jedoch gestattet, Erträge zur Deckung der Betriebskosten zu generieren, beispielsweise mittels Betreiben eines Restaurants auf dem Sportareal oder durch die Vermietung der Hallen für weitere, auch nicht sportliche Veranstaltungen.
 - 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 bieten Feriensportlager oder ein Ferienpass-Programm an.
 - C Die Baurechtsnehmer werden verpflichtet, sparsam mit dem Boden umzugehen und den Fussabdruck der Baute(n) zur Deckung des Raumbedarfs möglichst klein zu halten.
 - 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.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Stefan Berner
Vize-Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Botschaft an den Einwohnerrat GV 2018 - 2021 / 200 vom 29.03.2021; Obermatte Buchs, Multifunktionale Sportanlage Tennisclub Aarau, BC Alte Kanti, Baurecht
- Brief Trägervereine Antrag Unterstützungskredit Sporthalle Obermatte vom 27.12.2022
- Kostengrobschätzung Sporthallen Obermatte 21.10.2022