

Fragen und Antworten (FAQ)

Frage: Die Geschäftsführer René Herzog, Michael Hunziker und Stéphane Meyer von meinstadion.ch unterstützen den Plan B. Wie sieht dieser Plan B aus?

Antwort: Beim Plan B ist die HRS Real Estate AG (HRS) bereit, der Stadt Aarau ein Fussballstadion für 10'000 Zuschauer (mit Landanteil und Tiefgarageparkplätzen) zum Fix-Preis von 36 Millionen Franken zu bauen und zu verkaufen. Mit dem Bau wird beim Plan B aber erst begonnen, wenn für die um das Stadion geplanten vier Hochhäuser rechtskräftige Baubewilligungen vorliegen.

Frage: Was wäre der von meinstadion.ch vorgeschlagene Plan C gewesen?

Antwort: Damit die Hochhäuser gebaut werden können, braucht es eine Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO-Teilrevision) der Stadt Aarau im Perimeter Torfeld Süd. Zudem ist für diesen Perimeter ein neuer Gestaltungsplan notwendig. Erst wenn die BNO-Teilrevision und der neue Gestaltungsplan rechtskräftig sind, kann die Stadt Aarau für die Hochhäuser eine Baubewilligung erteilen. Die Idee des Plans C war es, HRS zu verpflichten, mit dem Bau des Stadions bereits dann zu beginnen, wenn die BNO-Teilrevision und der neue Gestaltungsplan rechtskräftig sind. Damit wären der Stadionbau und die Baubewilligung der Hochhäuser voneinander entkoppelt gewesen.

Frage: Welchen Vorteil hätte der Plan C gegenüber dem Plan B gehabt?

Antwort: Der Plan C hätte in zeitlicher Hinsicht zu einer Beschleunigung geführt. Denn beim Plan B müssen neben einer rechtskräftigen BNO-Teilrevision und einem rechtskräftigen Gestaltungsplan für die Hochhäuser zusätzlich rechtskräftige Baubewilligungen vorliegen. Werden die Baubewilligungen bis vor Bundesgericht angefochten, kann dies nach Erteilung der Baubewilligung zu einer Verzögerung von bis zwei Jahren führen.

Frage: Wieso ist der Plan C nun nicht umsetzbar?

Antwort: Ein Fussballstadion (mit Landanteil und Parkplätzen) kostet mehr als der mit HRS vereinbarte Fix-Preis von Franken 36 Millionen. Dieser Mehr- bzw. Fehlbetrag wird durch die Hochhäuser querfinanziert. Wenn mit dem Stadionbau (wie beim Plan C gefordert) begonnen werden muss, bevor rechtskräftige Baubewilligungen für die Hochhäuser vorliegen, bedarf es einer Zwischenfinanzierung, damit die HRS das Risiko nicht alleine tragen muss. Der Fehlbetrag ist aber zu hoch, als dass für die am Projekt beteiligten Parteien eine Zwischenfinanzierung möglich wäre.

Frage: Wie hoch ist der Fehlbetrag? Welche zusätzlichen Gelder wären beim Plan C für die Zwischenfinanzierung des Fehlbetrags benötigt worden?

Antwort: Das geplante Stadion (nur Gebäude bzw. ohne Landanteil) für 10'000 Zuschauer kostet gemäss HRS über 50 Millionen Franken (Erfahrungswert aus dem Bau anderer Fussballstadion). Hinzu kommen die Landkosten, die Kosten für die Tiefgarageparkplätze und die Infrastrukturkosten (u.a. für Umgebung, Altlastenentsorgung und der Stadt Aarau zugesicherte anteilige Kostenbeiträge für Kinderhort, Passerelle, etc.). Die

Kosten für die Parkplätze und der Infrastrukturkostenanteil belaufen sich insgesamt auf über 15 Millionen Franken. Rechnet man den Landanteil von mindestens 15 Millionen Franken hinzu (ca. 25'000 Quadratmeter zu einem durchschnittlichen Erwerbspreis von 600 Franken/m²), ergibt dies einen Stadionpreis von mindestens 80 Millionen Franken. Beim Plan C wären für die Zwischenfinanzierung des Fehlbetrags somit Gelder im Betrag von mindestens 44 Millionen Franken benötigt worden.

Frage: Stimmen die von HRS präsentierten Zahlen?

Antwort: Wir haben uns die von HRS am 8. März 2018 schriftlich präsentierten Zahlen einen Tag später von Martin Kull, CEO der HRS, an einer gemeinsamen Sitzung mit Vertretern der FC Aarau AG erklären lassen. Wir haben diese in der Folge plausibilisiert (u.a. Vergleich mit Gebäudekosten anderer Fussballstadien, jeweils exkl. Land und Infrastrukturkostenanteil). Fazit: Die von HRS präsentierten Zahlen sind plausibel.

Fragen: Braucht es beim Plan B keine zusätzlichen Gelder?

Antwort: Nein. Die Finanzierung des Stadions zum Fixpreis von 36 Millionen Franken ist bereits seit vielen Jahren sichergestellt. Da mit dem Bau des Stadions erst begonnen werden muss, wenn der Bau der Hochhäuser in rechtlicher Hinsicht sichergestellt ist, bedarf es keiner Zwischenfinanzierung. Die Hochhäuser würden den Mehr- bzw. Fehlbetrag querfinanzieren.

Frage: Wieso ist meinstadion.ch nun doch mit dem Plan B einverstanden, nachdem dieser über Monate abgelehnt worden ist?

Antwort: Wir sind beim Start der Spendenaktion von einem Fehlbetrag von rund 16 Millionen Franken ausgegangen. Dieser Fehlbetrag hätte wie folgt finanziert werden sollen:

- meinstadion.ch-Gelder von 4 Millionen Franken,
- zusätzliche Sport-Toto-Gelder von 4 Millionen Franken,
- und ein Bankenkredit von 8 Millionen Franken.

Meinstadion.ch ist noch heute davon überzeugt, dass ein Fehlbetrag von 16 Millionen Franken finanzierbar gewesen wäre. Ein Fehlbetrag von 44 Millionen Franken ist aber beim besten Willen aller am Projekt beteiligten Parteien nicht finanzierbar.

Frage: Wieso ist meinstadion.ch ursprünglich «nur» von einem Fehlbetrag von 16 Millionen Franken ausgegangen?

Antwort: Beim Start der Spendenaktion im November 2017 stand immer noch zur Diskussion, dass der im Jahr 2008 initiierte Plan A realisiert werden kann. Beim Plan A wäre das Stadion durch die im Erdgeschoss vorgesehene Mantelnutzung (u.a. Einkaufszentrum und weitere Läden) querfinanziert worden (Stadion erst ab dem 1. Geschoss). Die Land- und Infrastrukturkosten wären beim Plan A von der Mantelnutzung getragen worden, was wesentlich tiefere Stadionkosten zur Folge gehabt hätte. Beim Plan B wird das Stadion hingegen ebenerdig gebaut, weshalb neben den Kosten für die Gebäudehülle zusätzliche (hohe) Landanteil- und Infrastrukturkosten anfallen.

Frage: Was bedeutet dies alles für meinstadion.ch?

Antwort: Der FC Aarau braucht dringend ein neues Stadion, ansonsten der Leistungsfussball im Kanton Aargau über kurz oder lang keine Zukunft mehr hat. Die drei Geschäftsführer von meinstadion.ch stehen deshalb geschlossen hinter dem Plan B und rufen die Spenderinnen und Spender dazu auf, den Plan B ebenfalls zu unterstützen. Denn einen anderen Plan gibt es nicht mehr.

Frage: Und wann findet das Eröffnungsspiel im neuen Stadion statt?

Antwort: Dies hängt von sehr vielen verschiedenen Faktoren ab. Einsparungen und Beschwerden können den Ablauf erfahrungsgemäss um Jahre verzögern. HRS hat aber ein starkes Zeichen gesetzt, indem das Unternehmen den FC Aarau in den nächsten fünf Jahren zusätzlich zum bisherigen Engagement mit einem Betrag von je 200'000 Franken pro Saison unterstützt (ab Saison 2018/2019). Dies soll es dem FC Aarau ermöglichen, auch im Falle von Verzögerungen finanziell überleben zu können. Der Grobterminplan «worst case» des Aarauer Stadtrats sieht vor, dass das Stadion bis zur Saison 2022/2023 erstellt werden kann. Die Swiss Football League (SFL) ist bereit, dem FC Aarau die Lizenz für die Saison 2021/2022 auch dann zu erteilen, wenn zu jenem Zeitpunkt noch Rechtsverfahren gegen die Baubewilligungen der Hochhäuser hängig sein sollten.

Frage: Welches sind die nächsten Schritte?

Antwort: Zuerst werden alle 1'847 Spenderinnen und Spender für sich entscheiden müssen, ob Sie den Plan B ebenfalls unterstützen wollen. Alle Spenderinnen und Spender werden ab kommendem Freitag an einer von meinstadion.ch durchgeführten Online-Umfrage teilnehmen können. Sollte die Umfrage negativ ausfallen, wird meinstadion.ch die Sammelaktion einstellen. Bei einer Zustimmung zum Plan B führt meinstadion.ch die Sammelaktion weiter mit dem Ziel, die für die Erreichung des Spendenziels von 2 Millionen Franken fehlenden 400'000 Franken möglichst schnell zu sammeln. Bis am 21. März 2018 sind bereits Spendengelder im Betrag von CHF 1'590'243 gesammelt worden. Der FC Aarau ist gemäss Vorvertrag aus dem Jahr 2007 verpflichtet, einen Betrag von 2 Millionen Franken an den Stadion-Fixpreis von 36 Millionen zu bezahlen. Die Spendenaktion von meinstadion.ch soll diesen Betrag sicherstellen. Aufgrund der unumgänglich gewordenen Querfinanzierung durch die geplanten Hochhäuser erübrigt sich nun aber die Suche nach weiteren Spendengeldern im Betrag von zusätzlichen 2 Millionen Franken.

Frage: Welchen Betrag muss die Stadt Aarau an das Stadion bezahlen?

Antwort: Das Aarauer Stimmvolk hat im Jahr 2008 für das Stadion einen Betrag von 17 Millionen Franken gutgeheissen. Als Gegenleistung erhält die Stadt Aarau ein Stadion mit Landanteil und Parkplätzen in einem Wert von schätzungsweise rund 80 Millionen Franken zu Alleineigentum.

Frage: Braucht es für das Stadion nach Plan B in Aarau eine weitere Volksabstimmung?

Antwort: Die für den Plan B nötige BNO-Teilrevision wird vom Aarauer Einwohnerrat beschlossen. Gegen diesen Beschluss kann das fakultative Referendum ergriffen werden. Der Einwohnerrat kann den Beschluss aber auch dem obligatorischen Referendum unter-

stellen. In diesem Fall hat das Aarauer Stimmvolk das letzte Wort. Die Geschäftsführer von meinstadion.ch sind der Meinung, dass die BNO-Teilrevision zwingend dem obligatorischen Referendum zu unterstellen ist. Denn das letzte Wort in dieser Sache soll in jedem Falle dem Aarauer Stimmvolk gehören.

Frage: Wird meinstadion.ch sein Engagement nach einem erfolgreichen Abschluss der Spendenaktion einstellen?

Antwort: Nein. meinstadion.ch wird solange bestehen bleiben, bis der FC Aarau, die Stadt Aarau, die Region und der ganze Kanton Aargau ein modernes Fussballstadion haben. Die Gesellschaft wird sich weiterhin dafür einsetzen, dass der Plan B so schnell wie möglich realisiert werden kann. Dazu arbeitet sie mit allen Projektbeteiligten (Stadt Aarau, HRS und FC Aarau) partnerschaftlich zusammen.

(Stand: 21. März 2018)