

## GK 127

### **Interpellation der Fraktion DYM (CVP, EVP, glp) vom 20. Juni 2016 betreffend „Mittelland-Arena auf Parzelle 3041 – weshalb?“ – Beantwortung**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **I Vorstoss**

Den Mitgliedern des Einwohnerrates wurde der Vorstoss zusammen mit der Traktandenliste für die kommende Einwohnerratssitzung zugestellt.

#### Allgemeiner Planungsstand/grundsätzliche Haltung

Der Stadtrat hat sich in der Vergangenheit verschiedentlich mit der Projektidee der Mittellandarena (MLA) befasst und sich mit den Initianten ausgetauscht. Er unterstützt dieses Vorhaben (Halle und Parkierungsanlage) im Grundsatz. Gerade in der Startphase braucht dieses – wenn es eine Erfolgsgeschichte werden soll – eine starke Unterstützung und politische Rückendeckung. Der Stadtrat hat den Initianten zugesichert, dass sie als möglichen Standort der MLA das Areal südlich des Bildungszentrums Zofingen (BZZ) in ihre Evaluation und in die Erarbeitung weitere Entscheidungsgrundlagen einbeziehen dürfen. Mit diesem Einverständnis werden jedoch keine Entscheide des Stadtrates vorweggenommen. Verbindliche Entscheide des Stadtrates setzen umfassende Unterlagen, wie z. B. Trägerschaft, Finanzierung von Bau und Betrieb, Verkehrs- und Parkierungskonzept, voraus.

Die Mittellandarena soll eine multifunktionale und daher auch zukunftssträchtige Mehrzweckhalle werden. Es sind Veranstaltungen aller Art, wie z. B. Sport, Wirtschaft, Kultur vorgesehen. Sie soll auch für Anlässe mit regionaler Ausstrahlung zur Verfügung gestellt werden. Sie entspricht einem Bedürfnis von verschiedensten regionalen Zielgruppen.

Die Initianten haben mittlerweile ein Vorprojekt für die Mittellandarena mit Kostenschätzungen für die Realisation sowie Aufwand-/Ertragsüberlegungen für den Betrieb erarbeitet. Aktuell finden Gespräche der Initianten mit möglichen Ankermietern aus dem Sportbereich statt. Die Zusage eines solchen Ankermieters ist nach Ansicht der Initianten für einen kostendeckenden Betrieb der Mittellandarena unerlässlich. Der Stadtrat teilt diese Einschätzung vollumfänglich.

#### **II Antwort des Stadtrates**

Aufgrund des Planungsstadiums, in welchem sich das Projekt MLA befindet, können nicht alle gestellten Fragen umfassend und klar beantwortet werden.

Der Stadtrat antwortet auf die Fragen der Interpellation wie folgt:

#### Zur Frage 1

*Welche Erwägungen haben den Stadtrat dazu geführt, der Mittelland Arena AG die besagte Parzelle 3041 als Planungssperimeter anzubieten? Welche Alternativen wurden verworfen?*

Der Stadtrat hat in der Beantwortung des GK 53 (Interpellation SP-Fraktion betreffend Stadt Region Zofingen und Mittellandarena) an der Sitzung des Einwohnerrates vom 20. März 2014 grundsätzlich festgehalten, dass er sich eine MLA auf dem Gemeindegebiet von Zofingen vorstellen kann.

Die Initianten liessen im Jahr 2013 eine Machbarkeitsstudie durch die Hochschule Luzern erstellen (Institut für Tourismuswirtschaft). Sie analysierte die raumplanerischen und wirtschaftlichen Aspekte und insbesondere auch die Standortfrage. Sie wog die Bedürfnisse und Nachfrage ab. Weiter schätzte sie die Konkurrenzsituation ab und beurteilte mögliche Standorte in der Region Zofingen und deren Erreichbarkeit. Sie machte Vorschläge zur inhaltlichen Konzeptionierung und schätzte die Finanzierung ab. Die entscheidenden Kriterien bezüglich Realisierung und Betreuung waren grundsätzlich positiv. Als unabdingbar für einen möglichen Standort beurteilte sie eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr.

Der Stadtrat hat in der Folge die beiden Standorte beim Bildungszentrum Zofingen (BZZ, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [ÖBA]) und in der Arbeitszone näher untersucht. In der Abwägung der Vor- und Nachteile bietet der Standort in der ÖBA mehr Synergien mit der Umfeldnutzung als der Standort in der Arbeitszone.

Eine Mittellandarena am Standort südlich des BZZ in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wäre optimal in einen bestehenden Anlagenkomplex integriert und es gäbe verschiedene Synergien mit den vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen. Die Adressbildung und Vermarktung wäre erfolgversprechend. Die Mittellandarena wäre an diesem Standort auch zonengerecht, es müssten keine Zonenplanänderungen vorgenommen werden. Eine gute Erschliessung durch den MIV auf die Autobahn über die neue Wiggertalstrasse wäre bereits vorhanden. Mit diesem Standort ergäbe sich auch eine optimale ÖV-Anbindung: Die Arena läge in kurzer Fussdistanz zum Bahnhof Zofingen. Ungünstig wäre die Immissionssituation vor allem bezüglich des Verkehrs, auch wenn bereits lärmige Anlagen vorhanden sind.

Grundsätzlich wäre der Standort in der Arbeitszone (auf dem Land der Einwohnergemeinde) bezüglich Immissionen unsensibler als in einer Mischzone oder in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Er weist – je nach Lage – eine kürzere Distanz zum Bahnhof und zur Autobahn auf. Die Parkplätze liessen sich durch Mehrfachnutzung teilweise in der Arbeitszone finden. Ihre disperse Anordnung wäre jedoch nicht besonders attraktiv und würde die Auffindbarkeit erschweren. Das der Einwohnergemeinde gehörende Land stünde nicht mehr für Arbeitsplätze zur Verfügung (u. a. kantonales High-Tech-Areal). Der Stadtrat hat diese Parzellen von der Firma Siegfried AG (GK 122, ER-Sitzung vom 21. Mai 2012) explizit für die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen erworben. Bezüglich Sport, Freizeit und Messen sind keine Synergien auszumachen. Die Standortverträglichkeit wäre zu prüfen (§ 13 BNO). Flächenintensive Sport- und Freizeitanlagen sind in der Arbeitszone ausgeschlossen.

#### Zur Frage 2

*Wie schätzt der Stadtrat die Zonenkonformität ein – handelt es sich doch um ein von privaten Trägern geplantes Projekt in einer ÖBA-Zone.*

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird in der Terminologie der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Zofingen mit ÖBA bezeichnet (§ 14 BNO). Sie ist generell für Bauten und Anlagen, die im öffentlichen Interesse stehen, bestimmt, wie öffentliche Sicherheit, Erschliessung, Versorgung, Entsorgung, Sport und Freizeit, Kultur, Verwaltung usw. Die möglichen Bauten und Anlagen, die öffentlichen Nutzungen dienen, sind entsprechend der offenen Zonenbestimmung sehr unterschiedlich. Sie umfassen sowohl grossflächige Tief- oder flache Bauten, wie Sportanlagen, Schwimmbäder sowie Hochbauten aller Art.

Im Zuge der Auslagerung öffentlicher Aufgaben durch ganze oder teilweise Privatisierung, durch Übertragung von öffentlichen Aufgaben an private Organisationen verwischen sich die Grenzen zwischen Öffentlichkeit und privater Organisation. Dazu kommt, dass die Öffentlichkeit ihre Raumbedürfnisse heute bei weitem nicht mehr nur in öffentlichen Zonen abdeckt, sondern in allen Bauzonen, welche die nachgesuchte Nutzung zulassen. Diese Überlegung gilt heute vor allem für die Büro- bzw. Dienstleistungsnutzungen.

Sportanlagen in der ÖBA, die im öffentlichen Interesse liegen, sind zonenkonform. Dazu gehören auch die entsprechenden Nebenanlagen (wie z. B. Tribünen-, Trainings- und Garderobeeinrichtungen). Freizeitanlagen sind ebenfalls zonenkonform, was jedoch nicht bedeutet, dass dafür nicht auch andere Bauzonen geeignet wären (vgl. Daniel Gsponer, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unter besonderer Berücksichtigung des Luzerner Planungs- und Baurechts, Diss. Zürich, 1999).

#### Zur Frage 3

*Was wäre für die Parzelle ein marktüblicher Baurechtszins? Wurde dieser den Initianten der Mittelland-Arena mitgeteilt zwecks Vollkostenrechnung?*

Das Wiesland der Parzelle 3041 befindet sich im Verzeichnis der Grundstücke des Verwaltungsvermögens (ÖBA-Zone) und ist mit CHF 250.–/m<sup>2</sup> bewertet. Gemäss Rechnungslegungsvorschriften werden die Grundstücke des Verwaltungsvermögens mit dem halben Marktwert bilanziert. Die Parzelle 3041 mit einer Fläche von 17'800 m<sup>2</sup> wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Gemäss den Initianten der Mittellandarena beträgt der Landbedarf rund 19'500 m<sup>2</sup>. Der Baurechtszins und die Modalitäten wurden mit den Initianten noch nicht verhandelt.

#### Zur Frage 4

*Welche von der öffentlichen Hand zu tragenden Erschliessungskosten würden beim Bau der Mittelland-Arena auf dieser Parzelle anfallen?*

Die Erschliessungskosten stehen noch nicht fest. Das Projekt hat noch nicht diesen Stand erreicht. Parallel zur Ausarbeitung des Hochbauprojekts sind auch die Erschliessungsanlagen zu planen. Die

Basis für die Erschliessung bildet die Verlängerung des 4. Astes des Kreisels Strengelbacherstrasse K233. Der Kreisel konnte Ende 2016 fertiggestellt werden. Die Verlängerung des 4. Astes des Kreisels Strengelbacherstrasse K233 wurde im Sommer 2017 als Privatstrasse erstellt.

Für die Verteilung der Erschliessungskosten bildet das Reglement über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen der Stadt Zofingen (vom 2. Dezember 2002, Stand 1. Januar 2011) die rechtliche Grundlage. Zur Anwendung gelangt das Perimeterplanverfahren. Diese Kosten werden mit einem Beitragsplan im Perimeterverfahren auf die Eigentümer derjenigen Grundstücke übertragen, welche eine Wertvermehrung erfahren.

#### Zur Frage 5

*Würde beim Bau der Mittelland Arena auf besagter Parzelle das im Rahmen des Schulhausneubaues gestrichene oberirdische Parkhaus wieder aktuell?*

Der Stadtrat hält fest, dass das im Rahmen des Schulhausneubaues diskutierte und erwogene Parkhaus nie gestrichen wurde. Die Planung wurde nicht weiter konkretisiert, weil verschiedene Randbedingungen, welche Lage und Anzahl der Parkplätze beeinflussen, noch nicht feststehen.

Es ist vorgesehen, dass die Mittellandarena ein Parkhaus in der Grössenordnung von ca. 500 Abstellplätzen erstellt. Es ist denkbar, dass die Stadt einen Teil des Parkhauses für ihre Zwecke mietet oder das Parkhaus in eigener Regie und auf eigene Kosten erstellt und auch betreibt. Wenn die Mittellandarena nicht realisiert wird, dann wird der Stadtrat das Bedürfnis für eine mehrgeschossige Parkierungsanlage weiter abklären. Er hat seine Absicht bereits in den Vorlagen GK 171 Neubau Quartierschulhaus BZZ und GK 177 für ein umsichtiges Mobilitätskonzept BBZ dargelegt.

Unbesehen der Eigentümerschaft eines neuen Parkhauses sind die Parkplätze zu bewirtschaften, und das Parkregime im BZZ ist an die neue Situation anzupassen (veränderte Bewirtschaftungszeiten und -tarife).

#### Zur Frage 6

*Welche indirekten und direkten wiederkehrenden Leistungen der Stadt zugunsten der Mittelland-Arena werden als Optionen im Stadtrat erwogen? In welchem jährlichen Umfang ist der Stadtrat bereit, direkt oder indirekt die Mittelland-Arena zu unterstützen?*

Die Mittellandarena hat noch nicht diesen konkreten Projektierungsstand erreicht, um bereits Leistungen und Mittelflüsse zu diskutieren. Die Rolle der Stadt ist anhand des Bauprojekts und des Raumprogramms zu besprechen. Das Betriebs- und Finanzierungsmodell ist zu jenem Zeitpunkt mit der Trägerschaft zu klären.

Es sind seitens der Stadt keine Zusagen an die Initianten der Mittellandarena erfolgt.

#### Zur Frage 7

*Wie schätzt der Stadtrat das maximale finanzielle Risiko für die Stadt ein, falls sich die Annahmen im Betriebskonzept der Mittelland-Arena nicht erfüllen sollten?*

Es ist nicht geplant, dass sich die Einwohnergemeinde finanziell an der Mittellandarena beteiligt, weder an den Investitionen noch am Betrieb. Zu klären ist jedoch die Frage, ob ein gemeinsames Parkhaus Synergien bringt und so eine Beteiligung an diesem Teilprojekt sinnvoll wäre. Falls sich die Annahmen des Betriebskonzepts nicht erfüllen sollten, wäre der Baurechtszins gefährdet. Die Initianten möchten einen Baurechtsvertrag mit einer sehr langen Laufzeit von 99 Jahren abschliessen. Falls der Baurechtsvertrag zum gegebenen Zeitpunkt nicht verlängert werden soll und die Liegenschaft nicht weiter sinnvoll genutzt werden könnte, würde der Heimfall zum Verkehrswert erfolgen, was ein gewisses finanzielles Risiko darstellt.

#### Zur Frage 8

*Welche Auswirkungen hätte der Bau der Mittelland-Arena auf Parzelle 3041 auf die benachbarten Parzellen 1709 und 3359? Wie würden sich die Nutzungsmöglichkeiten dieser Parzellen verändern?*

Die beiden Parzellen 1709 und 3359 sind heute als Landwirtschaftsland (Kulturland) eingezont. Die Gebiete um das BZZ – mit den beiden Parzellen 1709 und 3359 – bilden den südlichen Abschluss des Zofinger Wohnschwerpunkts Bahnhof Süd. Wohnschwerpunkte sind Bestandteil des aargauischen Richtplans, welcher der Bundesrat am 23. August 2017 beschlossen hat. Insgesamt wird die Mittelland-Arena keine grossen Veränderungen zur Folge haben.

Nutzungsmässige Veränderungen (z. B. Einzonung) der beiden Parzellen 1709 und 3359 haben die üblichen Verfahrensschritte von Nutzungsplänen zu durchlaufen.

#### Zur Frage 9

*Der Bedarf an weiteren Turn- und Sporthallen im Bereich BZZ/Quartierschulhaus ist vorhanden. Gedenkt der Stadtrat, eine schulische Mitnutzung der Arena zu verlangen? Oder wie will er den Hallenbedarf der Schulen sonst decken?*

Der Bedarf an weiteren Turn- und Sporthallen im Bereich BZZ ist bei den Vereinen ausgewiesen, jedoch nicht bei den Schulen. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die Stadt bei der Mittelland-Arena einmietet, um den Zofinger Sportvereinen zusätzliche Infrastrukturen zur Verfügung stellen zu können.

#### Zur Frage 10

*Wie schätzt der Stadtrat die Vereinbarkeit des Mehrverkehrs durch eine Mittelland-Arena auf Parzelle 3041 mit der wegen den Schulen heute schon sensiblen Verkehrssituation an der Strengelbacherstrasse ein?*

Die Erschliessung der Mittellandarena ist über die neu erstellte Verlängerung des 4. Kreisel-Asts vorgesehen. Die Anbindung an das kantonale Netz erfolgt über den Kreisel Strengelbacherstrasse K233. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkungen auf das kommunale und kantonale Netz können dann berechnet werden, wenn für die Mittellandarena konkretisierte Projektangaben vorliegen. Es ist zudem vorgesehen, dass für sämtliche Verkehrsteilnehmende sichere Verkehrswege angeboten werden. Dabei steht die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmenden im Vordergrund.

Es ist zudem möglich, dass bei Grossanlässen zusätzliche Parkflächen ausserhalb der Mittelland-Arena – im Sinne der Mehrfachnutzung – genutzt werden.

#### Zur Frage 11

*Wie schätzt der Stadtrat die Lärmbelastung durch die Mittelland-Arena ein, welche mit dem Planungssperimeter Parzelle 3041 mitten in ein bereits vorbelastetes Wohngebiet (Badi, Trinerplatten, Mehrzweckhalle, Landi) zu stehen käme?*

Im Gebiet Trinerplatten befinden sich heute verschiedene Sportanlagen (wie z. B. Badi, Fussballplätze, Leichtathletikanlagen). Der Betrieb dieser Anlagen verursacht für die Quartierbevölkerung bereits heute Lärmimmissionen. Für den Lärm von Sportanlagen gibt es heute keine verbindlich festgelegten Belastungsgrenzwerte. Dem Stadtrat ist daher bei den heutigen Nutzungen ein angemessener Ausgleich zwischen Sport- und Ruheinteressen wichtig. Bei der Mittellandarena handelt es sich um reine Indoor-Aktivitäten. Daher wird sich die heutige Lärmbelastung nicht wesentlich verändern. Dem Aspekt des Lärms ist im Rahmen des Nutzungs- bzw. Betriebskonzepts Rechnung zu tragen. Die Parkierung der Mittellandarena ist in einem Parkhaus vorgesehen, was sich positiv auf die Lärmimmissionen auswirkt.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen südlich des BZZ ist der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 Abs. 1 lit. C LSV) zugeordnet. In dieser Zone sind mässig störende Nutzungen zugelassen. Verursacht die geplante MLA bei den angrenzenden Grundstücken keine höheren Lärmimmissionen (Planungswerte), ist sie unter dem Aspekt der Zonenkonformität grundsätzlich bewilligungsfähig.

Der Empfindlichkeitsstufe kommt nebst dem Störegrad auch noch eine funktionale Betrachtungsweise betreffend Zonenverträglichkeit zu. Die MLA muss auch von ihrer raumplanerischen Zweckbestimmung in die jeweilige Zone passen. Die MLA ist von ihrer speziellen Charakteristik in der ÖBA zonenkonform.

#### Zur Frage 12

*Inwiefern rechnet der Stadtrat damit, dass der Bau der Mittelland-Arena die Ertragslage des Stadtsaals tangiert?*

Die Ertragslage des Stadtsaals dürfte sich nicht stark verändern resp. stark tangiert werden. Die multifunktionale Mittellandarena soll zentral die Möglichkeiten für die Durchführung von Sport-Events, Veranstaltungen aus der Wirtschaft und Kulturveranstaltungen aller Art bieten. Von der Grösse der

Halle her (ca. 3'000 Sitzplätze, je nach Veranstaltung) soll ein Segment abgedeckt werden, für welches im Mittelland bisher kaum ein Angebot besteht. Insofern steht die Mittellandarena nicht direkt in Konkurrenz zum Stadtsaal, wobei nicht auszuschliessen ist, dass die eine oder andere Veranstaltung neu in der Mittellandarena durchgeführt werden könnte. Der Stadtsaal muss sich unabhängig davon im bestehenden Segment weiter positionieren.

Zofingen, 8. November 2017

Freundliche Grüsse  
STADTRAT ZOFINGEN



Hans-Ruedi Hottiger  
Stadtmann



Catrin Friedli  
Vizestadtschreiberin

**Verteiler per E-Mail**

- Mitglieder des Einwohnerrates
- Mitglieder des Stadtrates
- Bereichs- und Abteilungsleitende der Stadtverwaltung
- Medien