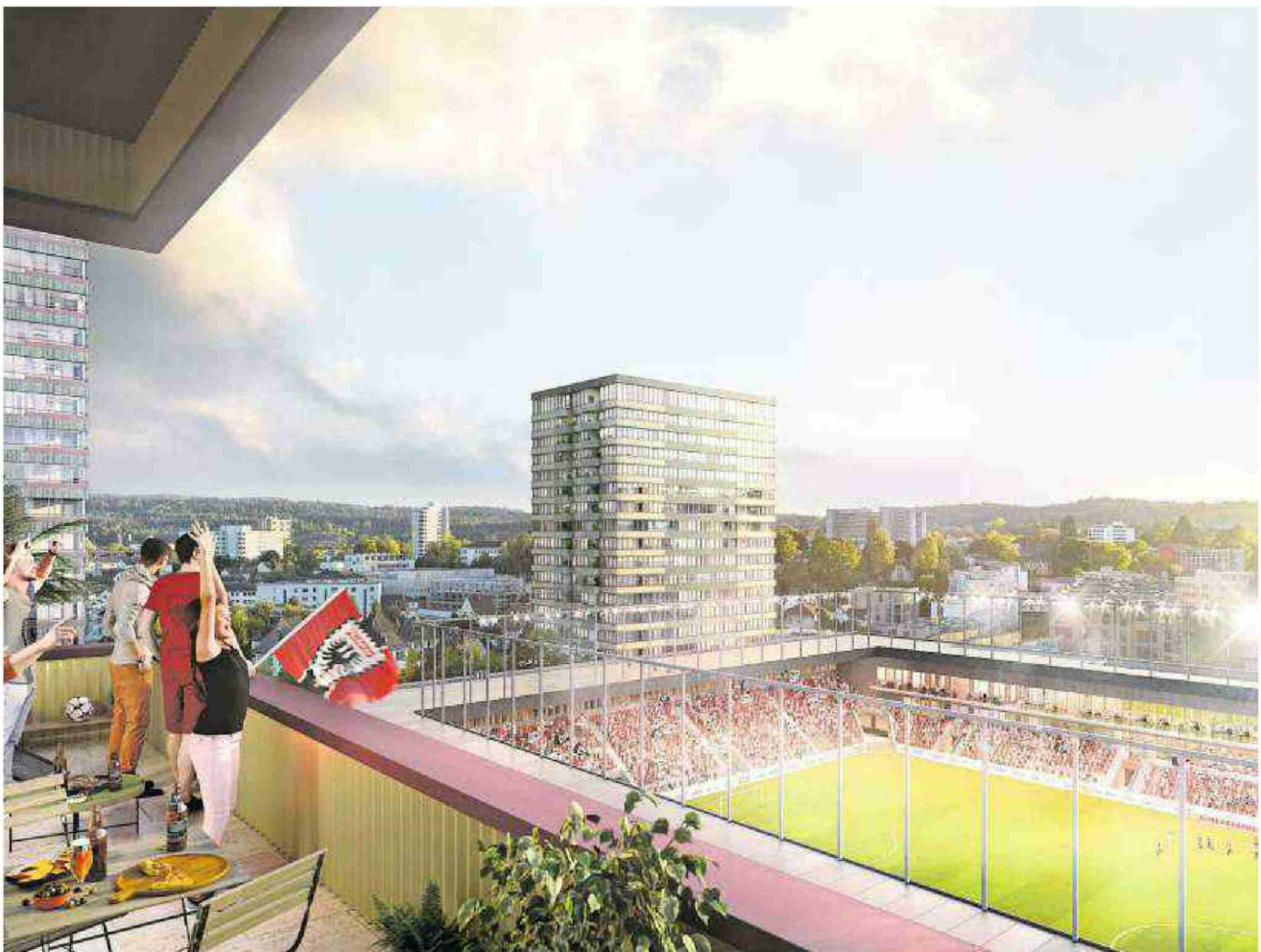


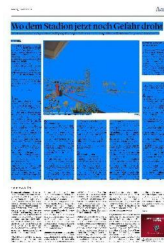
# Wo dem Stadion jetzt noch Gefahr droht

Die Hürden auf dem Weg zur Baubewilligung. Die Gegner haben noch viele Möglichkeiten für Einwendungen und Beschwerden.



So sollen das Stadion und die Hochhäuser dereinst aussehen.

Bild:zvg



## Urs Helbling

«Wir gehen davon aus, dass wir das Projekt mit Sicherheit juristisch bodigen werden.» Spätestens seit der Vorzeige-Einsprecher Albert Rüetschi der Stadt und der deutlichen Mehrheit der Stimmbürger den Tarif durchgeben hat, fragen sich in Aarau viele, wo es überhaupt noch Möglichkeiten gibt, Sand ins Stadion-Getriebe zu streuen.

Das Projekt muss noch mindestens vier grosse juristische Hürden nehmen. Bei allen besteht die Gefahr, dass sie mehrteilig werden – was das Verfahren verkompliziert und zeitintensiv macht. Mit vorbehaltenen Entscheiden wird versucht, parallel zu arbeiten und so Zeit zu gewinnen. Das Restrisiko eines grossen Rückschlags bleibt dabei aber bestehen.

Die vier Haupthürden:

## 1 BNO

Die Gesamtrevision der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau ist vom Regierungsrat zwar als «genehmigungsfähig» erklärt worden, aber noch nicht genehmigt. Dafür müssen noch Urteile des Bundesgerichtes abgewartet werden. Diese sind eigentlich überfällig. Es geht um Stimmrechtsbeschwerden, die kritisieren, das Entscheidungsverfahren bezüglich der BNO sei nicht korrekt gelaufen.

Weil die «Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017» auf der neuen BNO aufgepfropft ist, kann sie erst in Kraft treten, wenn die BNO genehmigt und rechtskräftig ist.

Hat der Regierungsrat die neue BNO einmal genehmigt, gibt es eine Beschwerdemöglichkeit: allerdings nur für die bisherigen neun Beschwerdeführer und nur in Teilbereichen. Instanzen sind das Verwaltungs- und das Bundesgericht. Allfällige Beschwerden haben

nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit sie die Gerichte gewähren. Die neue BNO könnte trotz Beschwerden in Kraft gesetzt werden – einfach ohne die umstrittenen Bereiche.

**Fazit:** Hat der Regierungsrat die neue BNO einmal genehmigt, droht dem Stadion hier keine Gefahr mehr. Sollte das Bundesgericht die Stimmrechtsbeschwerden gutheissen, ist jedoch mit einer – bisher nicht eingerechneten – Verzögerung von Grössenordnung einem Jahr zu rechnen.

## 2 Teiländerung

Die Stimmbürger haben die «Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017» am letzten Wochenende mit 60,9 Prozent Ja gutgeheissen. Sie kann vom Regierungsrat genehmigt werden, sobald das Fundament gesichert ist, das BNO-Problem gelöst ist.

Während der öffentlichen Auflage sind gegen die «Teiländerung Stadion 2017» insgesamt neun Einwendungen eingegangen. Darunter eine des von Albert Rüetschi präsierten Vereins **Torfeld Süd** mit 52 Unterschriften von Anwohnern.

Die Einwender haben jetzt erstens die Möglichkeit, gegen den rechtsgültigen Beschluss von Einwohnerrat und Volk beim Regierungsrat Beschwerde zu führen (die 30-tägige Frist läuft seit Donnerstag) – mit Weiterzugsmöglichkeit an die oberen Instanzen. Und sie können dann zweitens gegen den Genehmigungsentscheid des Regierungsrates eine Beschwerde einreichen. Zuerst bei Verwaltung-, dann beim Bundesgericht. Allfällige Beschwerden haben nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit sie die Gerichte gewähren.

**Fazit:** Rüetschi hat angekündigt, alle juristischen Möglichkeiten auszuschöpfen (was für seine Gruppe ins Geld gehen kann). Auf den Stadion-Fahrplan dürfte das kaum Auswirkungen haben – auch wenn eine Baube-

willigung natürlich erst erteilt werden kann, wenn die «Teiländerung Stadion 2017» und der Gestaltungsplan rechtsgültig genehmigt sind.

## 3 Gestaltungsplan

In ihm wird das Gesamtvorhaben schon recht detailliert definiert. Unter anderem wird festgelegt, wie viele Parkplätze geschaffen werden dürfen. Der Stadtrat hat deren Zahl für die öffentliche Auflage mit einem Faktor 0,6 beim Wohnen auf 650 bis 700 reduziert. Damit ist die Bauherrin **HRS** nicht einverstanden. Sie hat – damit über diesen Punkt nochmals diskutiert werden kann – eine Einwendung gemacht. Es gab insgesamt drei Einsprachen, darunter eine des von Albert Rüetschi präsierten Vereins **Torfeld Süd** mit 157 Unterschriften.

Der Stadtrat wird anfangs Jahr die Verhandlungen mit den Einwendern führen (auch mit der **HRS**). Er wird dann den Gestaltungsplan beschliessen und ihn dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt zur Genehmigung vorlegen.

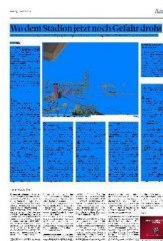
Gegen den Genehmigungsentscheid des Departements kann Beschwerde geführt werden. Zuerst bei Verwaltung-, dann beim Bundesgericht. Allfällige Beschwerden haben nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit sie die Gerichte gewähren.

**Fazit:** Die Initianten des Stadions/Hochhausprojektes wissen, dass es auch hier Widerstand geben wird. Das ist eingerechnet. Wichtig ist, dass das Baugesuch aufgelegt werden kann, auch wenn der Gestaltungsplan noch nicht rechtskräftig ist. Also: Die Einwender können eine Baugesuchsaufgabe voraussichtlich im ersten Halbjahr 2020 nicht verzögern. Aber: Die Baubewilligung kann selbstverständlich nach der Rechtskraft des Gestaltungsplans, das heisst nach Abschluss aller Verfahren, erteilt werden.

Aarau

Schweiz am Wochenende/Aarau  
5001 Aarau  
058/ 200 58 58  
<https://www.schweizamwochenende.ch/>

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 25'391  
Erscheinungsweise: wöchentlich



Seite: 7  
Fläche: 84'237 mm²

## 4 Baugesuch

Die **HRS** hat die Unterlagen bereit. Sie wird die Baugesuche für das Stadion und die vier Hochhäuser voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 einreichen. Die Gebäude werden im Gelände profiliert. Es gibt die übliche Auflagefrist. Einwendungen machen kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat (primär die Anwohner) oder wer über das Verbandsbeschwerderecht verfügt (in Frage kommt primär der VCS Aargau, der allerdings diese Woche gegenüber der AZ sein Desinteresse signalisiert hat). Der Stadtrat erteilt die Baubewilligung. Diese kann bis hinauf zum Bundesgericht angefochten werden. Das war beim Plan A mit dem Einkaufszentrum der Fall. Es dauerte damals nach erteilter Baubewilligung 2 Jahre, bis am 18. Mai 2016 eine rechtsgültige Baubewilligung vorlag.

**Fazit:** Es wäre eine riesige Überraschung, wenn letztendlich nicht das Bundesgericht über die Baugesuche für das Stadion und die Hochhäuser befinden müsste (schliesslich hat Rüetschi angekündigt, alle Möglichkeiten auszuschöpfen). Das ist von den Bau-Initianten eingerechnet, man erwartet aber, dass es nicht sieben, sondern – im besten Fall – nur drei Jahre dauern wird.

Fest steht: Bevor nicht alle Einwendungen rechtsgültig abgearbeitet sind, gibt es keine Baubewilligung. Und die grösste Gefahr besteht von irgendwelchen Beschwerden, die man jetzt gar nicht auf dem Radar hat.

## Abstimmungsbeschwerde ist noch hängig

Kurz vor den Abstimmungen vom letzten Wochenende haben einige Stadiongegner bei der kantonalen Gemeindeabteilung eine Beschwerde eingereicht, weil sie mit dem Inhalt des stadträtlichen Abstimmungsbüchleins nicht einverstanden waren (AZ vom 19. 11.). Über die Beschwerde ist noch nicht entschieden worden. «Der Schriftenwechsel ist noch nicht abgeschlossen», erklärte gestern Martin Süess, Leiter Rechtsdienst bei der Gemeindeabteilung. (uhg)