

Aarau, 24. Februar 2025

## Anfrage an den Stadtrat von Aarau

### Hallenbad Aarau

Gemäss Botschaft GV 2022-2025/289 «Oberstufenstandorte Aarau » vom 20. Januar 2025 will der Stadtrat **vom Kanton Aargau das marode Hallenbad Telli übernehmen**. Es kann vorläufig offen bleiben, ob man den Bewertungen dieser Schwimmanlage (Baujahr 1973), die der Stadtrat dem Einwohnerrat nur unwillig zur Verfügung gestellt hat, glauben will oder nicht. Bevor eine bestehende Baute wie das Hallenbad Telli seriös und korrekt bewertet werden kann, sind nämlich ein paar grundsätzliche Fragen zu klären:

- **Restbetriebsdauer:** Über welchen Zeithorizont soll (= Absicht) resp. kann (technisch und ökonomisch sinnvoll) das Hallenbad realistischerweise noch weiterbetrieben werden und mit welchen Kosten und Erträgen ist für diesen Restbetrieb zu rechnen?
- **Was geschieht am Ende dieser Restbetriebsdauer** (Renovation, Rückbau, Ersatzbau, ...) und was sind die Kosten für die jeweiligen Szenarien?

Die Antworten auf die obigen Fragen haben einen massgeblichen Einfluss auf den heutigen Wert des Hallenbads Telli (inkl. Turnhallen im gleichen Gebäude). Leider legt der Stadtrat seine Karten einmal mehr nicht offen auf den Tisch. Oder weiss er evtl. selber nicht, wie es weitergehen soll? Einwohnerrat und Bevölkerung haben aber ein Recht darauf, dass alle Fakten offengelegt werden. Weiter wird der Stadtrat dazu eingeladen, seine **Strategie und Absichten im Bereich Wasserflächen** konkret darzulegen und aufzeigen, wie und mit welchem Erfolg er die Oberstufenschulraumplanung mit der Sportinfrastrukturplanung koordiniert und abgleicht.

Der Stadtrat wird also gebeten, die folgenden Fragen zu beantworten. Es versteht sich von selbst, dass eine Beantwortung vor der nächsten FGPK-Sitzung vom 11. März 2025 sehr sinnvoll wäre:

- 1) Über welchen Zeitraum (also bis in welches Jahr) kann das bestehende Hallenbad Telli technisch und ökonomisch sinnvoll noch weiterbetrieben werden?
- 2) Sollte die Einwohnergemeinde Aarau – wie das vom Stadtrat vorgeschlagen wird – das Hallenbad Telli dem Kanton Aargau tatsächlich abkaufen, über welchen Zeitraum (also bis in welches Jahr) beabsichtigt der Stadtrat, das bestehende Hallenbad Telli weiterzubetreiben?
- 3) Es ist davon auszugehen, dass die Baute (inkl. integrierte Turnhallen) nach Ablauf der Restbetriebsdauer des Hallenbads (siehe Fragen 1 und 2) abzureissen resp. rückzubauen ist. Ist es korrekt, dass ein vollständiger Rückbau (inkl. vorschriftsgemässer Entsorgung aller Reststoffe und allfälliger Sanierung, falls der Standort als «belastet»<sup>1</sup> eingestuft wird) Kosten im Bereich von CHF 4 Mio. bis CHF 7 Mio. (Preisbasis 1. Januar 2025) verursachen wird? Falls diese Kostenbandbreite nicht korrekt ist, kann der Stadtrat konkret darlegen, mit welchen tatsächlichen Rückbau- und Sanierungskosten die Einwohnergemeinde Aarau als zukünftige Besitzerin des Hallenbads Telli zu rechnen hätte?

---

1 Informationen zum Thema «Belasteter Standort»

<https://www.ag.ch/de/verwaltung/bvu/umwelt-natur-landschaft/umwelt/belastete-standorte-altlasten/belasteter-standort-was-ist-das>

- 4) Ist es korrekt, dass die Vollkosten für den Betrieb des Hallenbads Telli Jahr für Jahr die Bruttoerträge aus dem Betrieb des Hallenbads Telli übersteigen resp. übersteigen werden, die Nettoerträge also Jahr für Jahr negativ sind resp. negativ sein werden?
- 5) Ist es korrekt, dass Restbetriebsdauer (Fragen 1 und 2), Rückbau- und Sanierungskosten (Frage 3) und die Nettoerträge (Frage 4) sinnvollerweise in die Festlegung des Kaufpreises für ein Objekt wie das Hallenbad Telli einfließen sollten?
- 6) Wie rechtfertigt der Stadtrat einen Kaufpreis für das Hallenbad, der über dem mit gesundem Menschenverstand berechneten Preis<sup>2</sup> von CHF 0 liegt? Ein Verweis auf die vom Kanton AG und der Stadt Aarau in Auftrag gegebenen Bewertungen/Schätzungsberichte (BDO, Neue Immo AG) beantwortet diese Frage nicht, da die in den Berichten aufgeführten Bewertungen mit gesundem Menschenverstand leider nicht nachvollziehbar sind.
- 7) Kann der Stadtrat bestätigen, dass – unabhängig davon, ob schlussendlich das Oberstufen-schulraum-Szenario C oder B2y realisiert wird – am bestehenden Standort gar kein wettkampftaugliches Hallenbad mit Beckenlänge 50m realisiert werden kann? Falls der Stadtrat diesbezüglich anderer Meinung ist, so bitte ich um die Publikation aller relevanten Unterlagen (Studien, Berichte, Analysen, Standortbewertungen, Pläne, Absichtserklärungen, usw.).

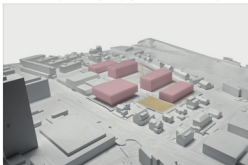
### Szenario C

#### Standort Leichtathletikareal Telli

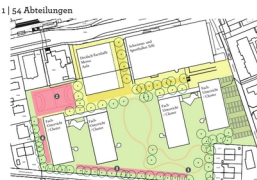
3. Variante T3-54 > Szenario C

TKO1

Standort Telli | Neubau gross | Sporthalle oberirdisch | Variante 1 | 54 Abteilungen

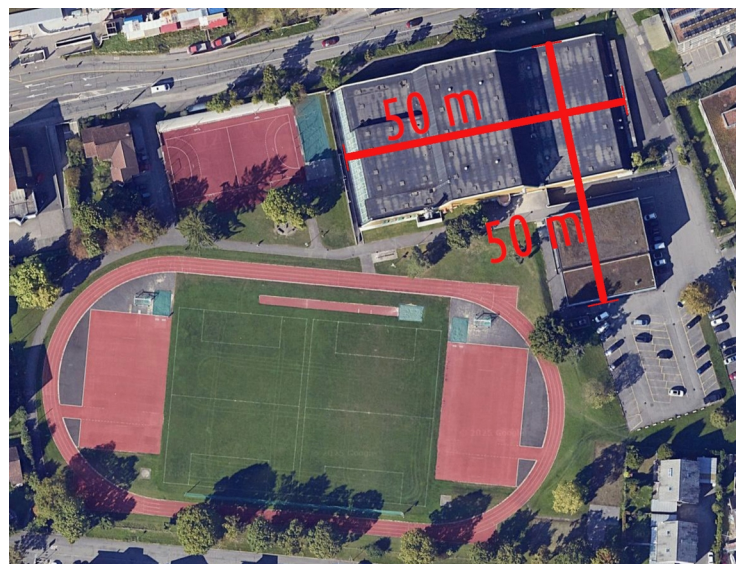


Modellbild T3-54



Dachaufsicht mit Hauptnutzungen und Geschossigkeiten

### Situation heute



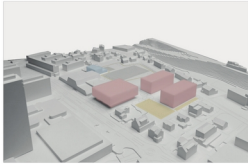
### Szenario B2y

#### Standort Leichtathletikareal Telli

3. Variante T5-36 > Szenario A2 B2x B2y

TKO3

Standort Telli | Neubau klein | Sporthalle oberirdisch | Variante 3 | 36 Abteilungen



Modellbild T5-36



Dachaufsicht mit Hauptnutzungen und Geschossigkeiten

- 2 Festlegung eines Kaufpreises für das Hallenbad Telli mit der Methode «gesunder Menschenverstand»:
  - am Ende der Betriebszeit fallen **Rückbaukosten im Bereich von CHF 4 Mio. bis CHF 7 Mio.** an
  - die beiden Parzellen 850 (3'526 m<sup>2</sup>) und 851 (4'196 m<sup>2</sup>) haben zusammen eine Fläche von 7'722 m<sup>2</sup>; bei einem Landpreis von CHF 650/m<sup>2</sup> — kein Marktpreis, sondern vom Stadtrat per Beschluss «verordnet» — beträgt der **Wert für die beiden Parzellen ca. CHF 5 Mio.** (exakt: CHF 5'019'300)
  - **Nettoerträge sind für alle Ewigkeit negativ**, weil die jährlichen Vollkosten für den Betrieb grösser sind als die jährlichen Ertäge aus dem Betrieb
 Auch wenn der Landwert schlussendlich die Rückbaukosten übertreffen sollte, so ist trotzdem davon auszugehen, dass ein allfälliger Überschuss durch die jedes Jahr negativen Nettoerträge eliminiert wird...

- 8) Nachdem eine Erweiterung der Wasserfläche beim Hallenbad Telli eher unwahrscheinlich ist, wie will der Stadtrat die Einzelmassnahme W3.1, der gemäss **GESAK**<sup>3</sup> hohe Priorität zugewiesen wurde, konkret umsetzen? Bitte in der folgenden Tabelle Wahrscheinlichkeiten für die div. Varianten so zuordnen, dass die Summe der Einzelwahrscheinlichkeiten 100% ergibt:

Variante (Beckenlänge)	Wahrscheinlichkeit
- Sanierung Hallenbad Telli und Weiterbetrieb bis mind. 2050 (25m)	
- Ersatz Hallenbad Telli mit Neubau am gleichen Ort (25m)	
- Ersatz Hallenbad Telli mit Neubau am gleichen Ort (50m*)	
- Ersatz Hallenbad Telli mit Neubau an anderer Stelle in Aarau, z.B. Schachen (25m)	
- Ersatz Hallenbad Telli mit Neubau an anderer Stelle in Aarau, z.B. Schachen (50m*)	
- Ersatz Hallenbad Telli in anderer regio-Gemeinde, z.B. Oberentfelden (25m)	
- Ersatz Hallenbad Telli in anderer regio-Gemeinde, z.B. Oberentfelden (50m*)	
- andere	
* Hinweis: 50m als Proxy für "wettkampftauglich"	100%

Falls der Variante "andere" eine Wahrscheinlichkeit von mehr als 0% zugewiesen wird, so bitte ich um die Auflistung aller Möglichkeiten, die der Stadtrat unter "andere" in Betracht zieht.

- 9) Gemäss Bericht<sup>4</sup> «Regionales Konzept Schwimmbäder» und **RESAK**<sup>5</sup> besteht in der Region Aarau dringender Bedarf für ein **wettkampftaugliches Hallenbad** mit Beckenlänge 50m. Für Wettkämpfe in der Schweiz sind die Anforderungen gemäss den «Fina General Standard Pools»<sup>6</sup> massgebend. Das bestehende Hallenbad Telli erfüllt die Anforderungen nicht, ein Neubau mit Beckenlänge 50m am bestehenden Standort ist eher unwahrscheinlich, wenn nicht sogar unmöglich. Damit bleibt von den im RESAK bevorzugten Standorten nur die Badi Entfelden übrig für ein wettkampftaugliches Hallenbad mit Beckenlänge 50m. Schliesst sich der Stadtrat dieser Erkenntnis an, oder zieht er noch andere Standorte in Betracht?
- 10) Bei der Analyse der anstehenden Schaulraum- und Sportinfrastrukturprojekte entsteht der Eindruck, dass der Stadtrat die Themen Schulraumplanung und Sportinfrastrukturplanung wenig bis überhaupt nicht koordiniert. Die Tatsache, dass mit dem geplanten Oberstufenstandort Telli die im GESAK, RESAK und im Bericht «Regionales Konzept Schwimmbäder» definierten Ziele für Wasserflächen in Aarau torpediert werden, bestätigt diesen Eindruck. Wie beurteilt der Stadtrat seine diesbezügliche Planungskompetenz?

Namens SVP-Fraktion

Christoph Müller, Einwohnerrat SVP

3 GESAK – Gemeindefreizeitanlagenkonzept Stadt Aarau 2022, Management Summary, Juni 2022  
[https://www.aarau.ch/public/upload/assets/18052/Management\\_Summary\\_GESAK\\_2022.pdf?fp=1](https://www.aarau.ch/public/upload/assets/18052/Management_Summary_GESAK_2022.pdf?fp=1)

W3.1 (Seite 4): «Sanierung/Ersatz Hallenbad Telli sicherstellen, Erweiterung Wasserfläche»

4 Bericht «Regionales Konzept Schwimmbäder» vom 5. November 2018:  
[https://www.aarau-regio.ch/fileadmin/user\\_upload/Konzept\\_Schwimmbaeder\\_Region\\_Aarau.pdf](https://www.aarau-regio.ch/fileadmin/user_upload/Konzept_Schwimmbaeder_Region_Aarau.pdf)

5 RESAK – Regionales Sportanlagenkonzept aarau regio, 9. Dezember 2024  
[https://www.aarau-regio.ch/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/RESAK/2024-10-12\\_aarau\\_regio\\_RESAK\\_Konzept\\_final.pdf](https://www.aarau-regio.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/RESAK/2024-10-12_aarau_regio_RESAK_Konzept_final.pdf)

6 Die Fina-Regeln für Wettkampfanlagen, vom SSCHV in die deutsche Sprache übersetzt und mit Präzisierungen und Kommentaren ergänzt:  
[https://www.swiss-aquatics.ch/wp-content/uploads/2021/08/722\\_Fina-Wettkampfanlagen\\_2020-01\\_30.pdf](https://www.swiss-aquatics.ch/wp-content/uploads/2021/08/722_Fina-Wettkampfanlagen_2020-01_30.pdf)