



**DEPARTEMENT
FINANZEN UND RESSOURCEN**

5. Mai 2021

ANHÖRUNGSBERICHT

Landerwerb im Rahmen der Gebietsplanung Entwicklungsschwerpunkt
Sisslerfeld

Zusammenfassung

Das Sisslerfeld im Fricktal ist gemäss kantonalem Richtplan ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung. Die Arbeitszone umfasst eine Fläche von rund 200 ha. Ungefähr 80 ha sind noch nicht überbaut und die bereits bebauten Flächen weisen teilweise grosse innere Reserven auf. Dieses Arbeitsplatzgebiet ist mit Abstand das Grösste im Kanton Aargau und soll dementsprechend sorgfältig und zum Nutzen aller Beteiligten nachhaltig entwickelt werden – Gemeinden, Region, Kanton, für die Bevölkerung, die heutigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, für die bereits ansässigen und künftigen Unternehmen mit ihren Arbeitnehmenden sowie im Hinblick auf gute Bedingungen für Natur, Klima und Umwelt.

Das auf dem Gemeindegebiet der vier Gemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein liegende Areal weist ein einzigartiges Potenzial auf. Es liegt vor den Toren Basels, auf der Achse zwischen den Metropolen Zürich und Basel, den zwei stärksten Räumen bezüglich High-Tech-Industrie der Schweiz, hervorragend erreichbar mit dem öffentlichen Verkehr und dem motorisierten Individualverkehr. Die Forschungs- und Bildungsinstitutionen der Universitäten Basel und Zürich, der ETH Zürich, der Fachhochschule Nordwestschweiz, das Paul-Scherrer-Institut (PSI) und der Innovationspark INNOVAARE liegen in kurzer Distanz.

Bereits viele Jahre sind international tätige Unternehmen aus der Life-Science-Industrie und verwandten Branchen mit wichtigen Werken im Sisslerfeld tätig: DSM Nutritional Products, Novartis, Syngenta, seit kurzem auch Lonza. Zudem sind zahlreiche erfolgreiche KMU aus verschiedenen Branchen im Sisslerfeld ansässig, die oft als Zulieferbetriebe für die Grossfirmen aktiv sind. Diese Unternehmen bieten bereits rund 5'000 Arbeitsplätze für ein grosses Einzugsgebiet an. Zahlreiche Arbeitnehmende pendeln von Süddeutschland und teilweise aus Frankreich ins Gebiet. Verschiedene Betriebe auf der nördlichen Seite des Rheins profitieren von den Firmen im Sisslerfeld. Der grenzüberschreitende Verkehr und Austausch gehört zur besonderen Identität dieses Gebiets. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Säckingen und dem Regionalverband Hochrhein-Bodensee ist deshalb intensiv.

Die unbebauten Flächen sind heute nur teilweise bau- und marktreif. Die Parzellierung ist teilweise zersplittert, so dass keine attraktiven, flexiblen Baufelder angeboten werden können. Die im Jahr 2019 gemeinsam von den vier Gemeinden, dem Planungsverband Fricktalregio und dem Kanton gestartete Entwicklung bietet die einzigartige Chance, weitere wertschöpfungs- und gewinnstarke Firmen anzusiedeln und den ansässigen Unternehmen eine Entwicklung zu ermöglichen.

Verfügt der Kanton in diesem Prozess über eigenes Land, kann er auch als Grundeigentümer auftreten, die Entwicklung befördern und im Sinne der Ziele gemäss Richtplan noch viel aktiver gestalten. Es ist deshalb zweckmässig, dass der Kanton ihm angebotene Grundstücke erwirbt, entwickelt und marktreif macht, um sie anschliessend rasch und unkompliziert wieder dem Markt und der Wirtschaft zuzuführen, was für erfolgreiche Ansiedlungen unumgänglich ist.

Zu diesem Zweck beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat die Zustimmung zu diesem strategischen Landerwerb. Da das Vorhaben Pilotcharakter aufweist und der Kanton in der jüngeren Vergangenheit keine Landkäufe getätigt hat mit dem Ziel, den Wirtschaftsstandort Aargau zu fördern, hat sich der Regierungsrat für einen vollständigen Einbezug des Grossen Rats entschieden. Damit kann eine parlamentarische Beratung stattfinden und ein entsprechend fundierter politischer Entscheid erwirkt werden. Der Regierungsrat soll bis zu einer Höhe von 21,5 Millionen Franken geeignete Grundstücke auf dem Areal Sisslerfeld erwerben können.

Mit einer gezielten, aktiven Entwicklung von strategisch bedeutenden Gebieten kann der Kanton auf wichtige volkswirtschaftliche Grössen positiven Einfluss nehmen. Dabei steht eine hohe Wertschöpfung pro Kopf und Bodenfläche (hohe Arbeitsplatzdichte) im Vordergrund. Mit dem anschliessenden Verkauf der Grundstücke an wertschöpfungs- und gewinnstarke Unternehmen sollen qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen, das Steuersubstrat gestärkt sowie die Attraktivität des Kantons Aargau als Wirtschaftsstandort und seine Wettbewerbsfähigkeit insgesamt gestärkt werden.

1. Ausgangslage

Das Sisslerfeld ist gemäss kantonalem Richtplan ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonalen Bedeutung (Kapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.3, Nr. 12). Eine optimale Nutzung mit wertschöpfungsstarken Betrieben und einer hohen Arbeitsplatzdichte soll die Attraktivität als Wirtschaftsstandort fördern und die Wettbewerbsfähigkeit des Kantons Aargau insgesamt stärken. Das Sisslerfeld ist gemäss kantonalem Richtplan vorgesehen als Vorzugsgebiet Spitzentechnologie. Wertschöpfung und Innovation sind Schlüsselfaktoren einer solchen Wirtschaftsentwicklung. Bildung und Weiterentwicklung von volkswirtschaftlich wichtigen Branchenschwerpunkten und -netzwerken sollen soweit möglich unterstützt werden (im Sisslerfeld vorab Chemie und Pharma gemäss Planungsanweisung 2.1). Wie weit neben dem bestehenden Schwerpunkt Chemie und Pharma weitere Branchen zu einem attraktiven, breit abgestützten Mix von Unternehmungen beitragen können, soll in der laufenden Gebietsentwicklung zusammen mit den Gemeinden und dem Regionalplanungsverband geprüft werden. Gemäss Richtplan unterstützt der Kanton die Gemeinden bei ihren Gebietsentwicklungen. Gebiete von kantonalem Interesse – wie das Sisslerfeld – werden gemeinsam und mit qualitätssichernden Verfahren entwickelt (Richtplankapitel S 1.4, Planungsanweisung 1.3).

Am 12. Dezember 2018 haben die vier Gemeinden im Sisslerfeld – Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein – sowie der Regionalplanungsverband Fricktal Regio und der Kanton eine Absichtserklärung unterzeichnet, die Planung zur Entwicklung des Gebiets gemeinsam vorwärts zu bringen. Dabei werden auch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Öffentlichkeit (Bevölkerung, Verbände usw.) systematisch einbezogen. Es wurde vereinbart, dass der Kanton für die Phase von 2019–2021 eine koordinierende Funktion übernimmt. Gemeinsam wurde auch das Ziel festgelegt, die Baureife der Arbeitszonen herzustellen und marktreife Baufelder zu schaffen. Mit den grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten (Bau- und Nutzungsordnung, Sondernutzungsplanungen) soll ab 2022 Planungs- und Rechtssicherheit erreicht werden, so dass Investoren beziehungsweise Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für ihre Vorhaben innert nützlicher Frist Baubewilligungen erwarten können. Diese Voraussetzung muss erfüllt sein, damit das Sisslerfeld auch im internationalen Wettbewerb der Arbeitsplatzgebiete um attraktive Nutzungen bestehen kann.

2. Handlungsbedarf

2.1 Entwicklung des Ressourcenpotentials des Kanton Aargau

Trotz der von Seiten der Grossbanken UBS und CS attestierten guten Standortqualitäten fällt der Kanton Aargau seit 2015 im Ressourcenindex des Nationalen Finanzausgleichs (NFA) gegenüber den anderen Kantonen zurück. Um Möglichkeiten zu eruieren, diesem negativen Trend entgegenzuwirken, hat der Regierungsrat deshalb strategische Vorhaben zur Stärkung des Ressourcenpotentials lanciert.

Eine der Stossrichtungen, die auch im Entwicklungsleitbild 2021–2030 abgebildet ist, befasst sich mit Arealentwicklungen und Ansiedlungen, um Wertschöpfung zu ermöglichen. Dabei soll der Kanton unter anderem mit strategischem Landerwerb Arealentwicklungen in ausgewählten Entwicklungsgebieten unterstützen, um den Prozess vom Erschliessen bis zur Baureife von Industrie- und Gewerbe-land zu fördern und das Land später an ansiedlungs- und expansionswillige Unternehmen zu verkaufen.

Investoren mit konkreten Bauvorhaben erwarten Baubewilligungen innert Monaten. Areale, die nicht genügend erschlossen und verfügbar sind, Planungen von mehreren Jahren benötigen oder eine ungeeignete Parzellenstruktur mit mehreren Grundeigentümern aufweisen, fallen aus dem Wettbewerb. Durch die Schaffung der Baureife und die Ausscheidung attraktiver Baufelder erhalten die Unternehmen eine hohe Planungs- und Rechtssicherheit. Diese steigert die Erfolgchancen für Erweiterungen und für Neuansiedlungen im internationalen Wettbewerb, beschleunigt den Entscheidungsprozess deutlich und senkt die Planungskosten eines Bauvorhabens erheblich.

2.2 Arealentwicklung und Landerwerb durch den Kanton Aargau

Eine gezielte Arealentwicklung fördert die Entwicklung starker Regionen und Zentren, um ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum zu ermöglichen und um an gut erreichbaren Standorten ansiedlungs- und expansionswilligen Unternehmen die rasche Umsetzung ihrer Bauprojekte zu ermöglichen. In enger Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden, den Regionalplanungsverbänden und den Grundeigentümern sollen grundeigentümerverbindliche Pläne erarbeitet werden, welche die Realisierung von Bauprojekten innert weniger Jahre ermöglichen. Im Fokus soll dabei die Entwicklung bedeutsamer Schlüsselareale stehen, sowie auch die Aufwertung und Umwandlung von Industriebrachen mit Potenzial für neue Unternehmen und für die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Erwirbt der Kanton Land, kann in ausgewählten Fällen die Arealentwicklung unterstützt beziehungsweise vorangetrieben werden. Der Landerwerb hätte hierbei verschiedene Vorteile. Eigenes Land ermöglicht, nicht nur als Planungskoordinator aufzutreten, sondern auch als Grundeigentümer, was bei der Arrondierung zur Herstellung marktfähiger und baureifer Baufelder entscheidend helfen kann. Zudem wird die Anzahl Grundeigentümer reduziert, was für die Verhandlungen von Vorteil sein kann. Als Grundeigentümer kann der Kanton Aargau die Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Arbeitsplätze steuern sowie wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung stärken.

2.3 Arealentwicklung und strategischer Landerwerb im Sisslerfeld

Das Sisslerfeld weist eine stark zersplitterte Parzellierungsstruktur auf. Die rund 200 ha grosse Arbeitszone, wovon rund 80 ha noch nicht überbaut sind, ist in etwa 130 Parzellen aufgeteilt, die unterschiedlich gross sind und sich teilweise insbesondere von ihrer Form und Grösse her für die angestrebte attraktive bauliche Nutzung nicht eignen. Dies ist ein Grund dafür, dass noch grosse Flächen unbebaut sind. Deshalb ist eine Arrondierung der Parzellenstruktur neben weiteren Planungs- und Erschliessungsmassnahmen eine Hauptaufgabe der laufenden Gebietsentwicklung.

Dem Kanton beziehungsweise den Gemeinden bietet sich nun die Gelegenheit, an zentraler Lage im Sisslerfeld mehrere Grundstücke zu kaufen. Dies ergab sich aufgrund verschiedener Kontakte und Gespräche mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Sisslerfeld. Sie haben keinen eigenen Bedarf an einer baulichen Nutzung ihrer Grundstücke und sind daher interessiert, diese zu verkaufen. Ausschlaggebend für einen Kauf von Grundstücken durch den Kanton im Zusammenhang mit der laufenden Gebietsentwicklung sind folgende drei Gründe:

- Es besteht ein starkes öffentliches Interesse daran, bei der weiteren Entwicklung des Gebiets in Teilbereichen mitzubestimmen, was für Nutzungen künftig realisiert werden, damit die für den Entwicklungsschwerpunkt Sisslerfeld im Richtplan festgelegten Ziele erreicht werden können. Insbesondere sollen auch Synergien mit den heute bereits im Sisslerfeld tätigen Unternehmungen ermöglicht und so die Potenziale des zukunftssträchtigen Umfelds optimal genutzt werden.
- Im Hinblick auf die erwähnte Arrondierung der Parzellenstruktur und auf die Schaffung attraktiver, marktfähiger und baureifer Baufelder besteht ein hohes kantonales Interesse daran, dass die öffentliche Hand in diesem Gebiet über eigenes Land verfügt, das in die kommende Arrondierung eingebracht werden kann.

- Es erleichtert und beschleunigt den gesamten Planungsprozess, wenn die Anzahl Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer reduziert werden kann.

2.4 Zum Kauf der angebotenen Grundstücke

Die zurzeit zum Verkauf stehenden Grundstücke (vgl. Abb. 1) umfassen eine Fläche von rund 67'500 m². Sie werden für gesamthaft rund 21,4 Millionen Franken beziehungsweise durchschnittlich Fr. 317.–/m² angeboten. Der Regierungsrat hat die angebotenen Preise aufgrund von realen Angeboten und mittels mehrerer Schätzungen plausibilisiert und kommt zum Schluss, dass diese marktgerecht sind.

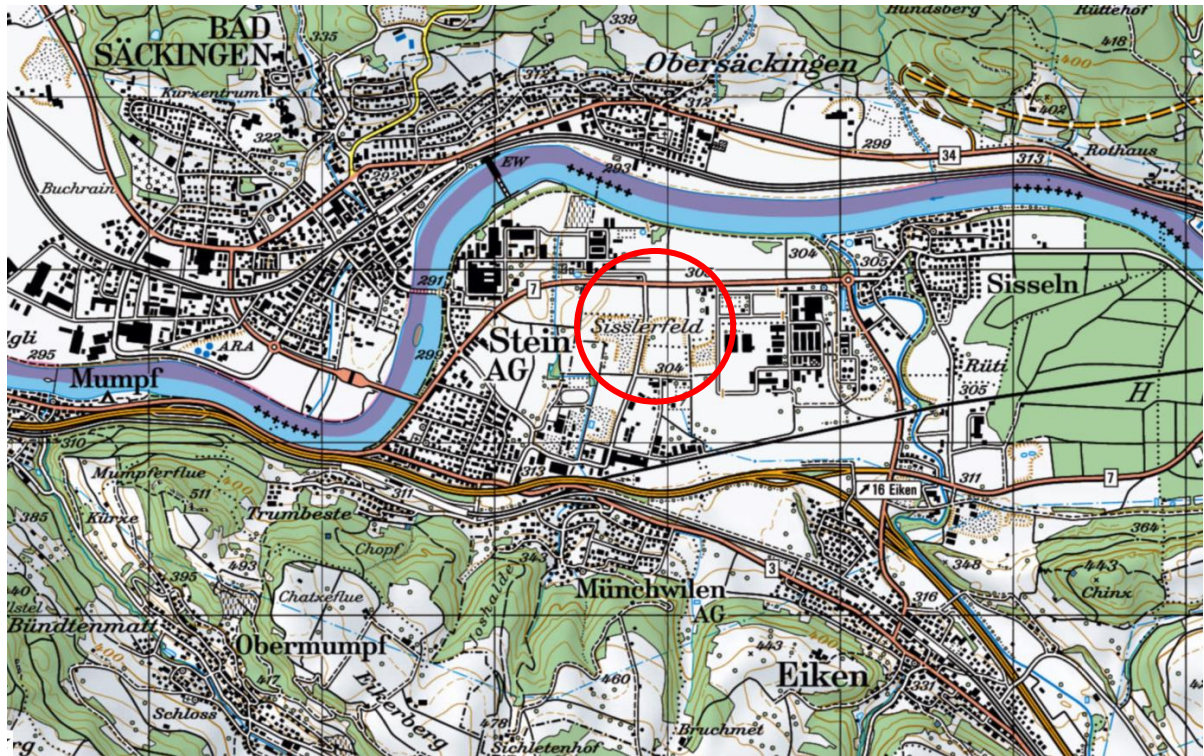


Abbildung 1: Makrolage

Es wird darauf verzichtet, vorliegend nähere Ausführungen zu den Anbietern und zum Wert der einzelnen Grundstücke zu machen. Detailliertere Angaben könnten gegen Datenschutzinteressen verstossen und würden den Markt für alle Grundstücke in vergleichbaren Lagen stark beeinflussen und den Verhandlungsspielraum des Regierungsrats mit den einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erheblich einengen.

2.5 Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden

Im Hinblick auf den Kauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand, haben die vier Gemeinden ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, einzelne kleinere Grundstücke in der Arbeitszone im Sinne der dargelegten Zielsetzung der Gebietsentwicklung zu erwerben. Im Sinne einer adäquaten Aufgabenteilung und partnerschaftlichen Zusammenarbeit ist es im Gegenzug sinnvoll, dass der Kanton prüft, die grösseren zum Verkauf stehenden Grundstücke zu erwerben.

3. Rechtsgrundlagen für den Landerwerb

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Begründung für den nachfolgend beantragten Kauf von Grundstücken im Sisslerfeld durch den Kanton stützt sich im Wesentlichen auf den kantonalen Richtplan ab. Er ist das zentrale Führungs- und Steuerungsinstrument der räumlichen Entwicklung des Kantons Aargau und wird vom Grossen Rat beschlossen. Gleichzeitig ist er das Planungs- und Koordinationsinstrument zur Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden.

Die zum vorliegenden Geschäft massgebenden Hauptausrichtungen, Strategien und Planungsanweisungen des Richtplans Kanton Aargau lauten wie folgt:

- Der Kanton Aargau steigert die Wohn-, Lebens- und die Attraktivität als Wirtschaftsstandort und fördert regionale Entwicklungsschwerpunkte an besonders gut geeigneten Lagen (Richtplan, Kapitel H 3, Hauptausrichtung).
- Der Flächenverbrauch wird durch die Nutzung der inneren Reserven optimiert. Die Umnutzung von Industrie- und Gewerbearealen wird erleichtert und die Verfügbarkeit des Baulands erhöht (Richtplan, Kapitel H 1, Strategie H 1.3).
- An geeigneten Standorten werden die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige regionale Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkte mit guter Arbeitsplatzstruktur und guter Erreichbarkeit geschaffen. Diese werden auf die optimale Nutzung der verschiedenen Mobilitätsangebote abgestimmt (Richtplan, Kapitel H 3, Strategie H 3.1). Nicht in jeder Gemeinde werden solche Schwerpunkte geschaffen, sondern nur dort, wo die Rahmenbedingungen gut sind.
- Das Sisslerfeld ist gemäss kantonalem Richtplan ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonalen Bedeutung (Kapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.3, Nr. 12). Verbunden mit einer optimalen Nutzung durch wertschöpfungsstarke Betriebe und mit einer hohen Arbeitsplatzdichte wird damit insbesondere die Förderung der Attraktivität als Wirtschaftsstandort, der Innovation und der Wettbewerbsfähigkeit des Kantons verfolgt.
- Der ESP Sisslerfeld ist im Richtplan vorgesehen als Vorzugsgebiet Spitzentechnologie (Planungsanweisung 2.1). Wertschöpfung und Innovation sind Schlüsselfaktoren einer solchen Wirtschaftsentwicklung. Die Bildung und die Weiterentwicklung von volkswirtschaftlich wichtigen Branchenschwerpunkten und -netzwerken sollen soweit möglich unterstützt werden.
- Für Grossprojekte (Flächenbedarf über 5 ha) sind Flächen im Sisslerfeld durch die Standortgemeinden baureif und verfügbar zu machen (Planungsanweisung 2.2). Dies erwies sich bisher als sehr schwierige Aufgabe. Gemäss Richtplankapitel S 1.4, Planungsanweisung 1.3, unterstützt der Kanton die Gemeinden bei ihren Gebietsentwicklungen.

Mit der Unterstützung der Gemeinden bei der Entwicklung des Sisslerfelds kommt der Kanton den Planungsausweisungen aus dem Richtplan nach.

3.2 Finanzrechtliche Grundlagen

Finanzvermögen

Gemäss § 38 Abs. 1 GAF umfasst das Finanzvermögen "jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können." Demgegenüber umfasst das Verwaltungsvermögen "jene Vermögenswerte, die der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen." Kurz: Finanzvermögen kann frei verkauft werden, Verwaltungsvermögen ist im Gegensatz dazu nicht ohne Weiteres veräusserbar.

Das Bauland im Sisslerfeld soll durch den Kanton erworben werden, damit es zu einem späteren Zeitpunkt einer möglichst optimalen Nutzung zugeführt werden kann. Ziel ist es, mit dem Verkauf der

Grundstücke an wertschöpfungsstarke Betriebe, qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen, eine hohe Arbeitsplatzdichte zu erreichen sowie die Attraktivität als Wirtschaftsstandort und die Wettbewerbsfähigkeit des Kantons Aargau insgesamt zu stärken.

Die Grundstücke können nach dem Erwerb vom Kanton jederzeit auch wiederverkauft werden; der eigentliche Zweck des Kaufs ist der spätere Wiederverkauf. Für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben sind diese Parzellen nicht vorgesehen. Entsprechend hat der Landkauf im Finanzvermögen zu erfolgen.

Anlage – keine Ausgabe

Die Unterscheidung von Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen hängt eng mit dem Begriffspaar Ausgabe und Anlage zusammen. Der § 30 Abs. 1 GAF definiert die Ausgabe als "Verwendung von Finanzvermögen zur Erfüllung öffentlicher Zwecke". Mit der Beantwortung der Frage, ob im Einzelfall eine Ausgabe oder eine Anlage vorliegt, wird gleichzeitig die Frage beantwortet, ob die entsprechenden Mittel des Finanzvermögens für die Erfüllung einer (öffentlichen) Aufgabe verwendet und somit (an die entsprechende öffentliche Aufgabe) gebunden werden oder nicht, beziehungsweise ob mit der Aufwendung Verwaltungsvermögen (Ausgabe) oder Finanzvermögen (Anlage) beschafft werden soll.

Es handelt sich dann um eine Anlage, wenn einem Aufwand des Kantons ein frei verkäuflicher Wert gegenübersteht, der ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden kann. Zudem darf das gekaufte Objekt – im vorliegenden Fall die gekauften Grundstücke – nicht von Rechts wegen für eine Verwendung bestimmt sein, welche seine wirtschaftliche Veräusserung ausschliesst (beispielsweise wenn das Grundstück für öffentliche Aufgaben eingesetzt werden muss). Mit einer Anlage (zum Beispiel Wertschriften, Liegenschaften) wird mit anderen Worten zum Zweck der Werterhaltung und zur Sicherung eines angemessenen Ertrags über allgemeine Staatsmittel verfügt.

Das Bauland im Sisslerfeld dient nicht der Erfüllung öffentlicher Zwecke gemäss § 30 Abs. 1 GAF und kann jederzeit frei verkauft werden. Somit handelt es sich um eine Anlage und nicht um eine Ausgabe.

Zuständigkeit für die Tätigkeit einer Finanzanlage im Finanzvermögen

In § 6 der Verordnung über die Liegenschaften des Kantons (Liegenschaftsverordnung) ist festgehalten, dass die Zuständigkeit für den Kauf und Verkauf von Finanzvermögen über 1 Million Franken beim Regierungsrat liegt.

Kein Ausgaben- und Höherverschuldungsreferendum

Zu den Finanzreferenden im Kanton Aargau zählen das Ausgabenreferendum gemäss § 63 Abs. 1 lit. d der Kantonsverfassung (KV) und § 31 GAF sowie das Höherverschuldungsreferendum gemäss § 63 Abs. 1 lit. e KV und § 33 GAF. In § 33 Abs. 1 GAF wird präzisiert, dass Beschlüsse des Grossen Rats zum Budget (Budgetdefizit) und über Darlehensgewährungen dem Höherverschuldungsreferendum unterstehen; weitere Anwendungsfälle sind den Rechtsgrundlagen nicht zu entnehmen.

Da wie oben hergeleitet ein Grundstückkauf im Sisslerfeld keine Ausgabe, sondern eine Anlage darstellt, kommt das Ausgabenreferendum nicht zur Anwendung.

Der Kauf einer Anlage entspricht einer Veränderung innerhalb des Finanzvermögens. Das bedeutet, dass zur Werterhaltung und/oder Sicherung eines angemessenen Ertrags vorhandenes Vermögen in eine andere wirtschaftliche Form gebracht wird. Angewendet auf den Baulandkauf: Anstelle von liquiden Mitteln (Kaufpreis) wird der Wert der Grundstücke im Finanzvermögen bilanziert. Eine Investition mit Mitteln aus dem Finanzvermögen in Werte, die wiederum zum Finanzvermögen gehören, verringert somit das Finanzvermögen nicht. Die Realisierbarkeit bleibt – indem dass die Grundstücke jederzeit veräussert werden können – erhalten.

Der geplante Landerwerb im Sisslerfeld hat eine Umwandlung von liquiden Mitteln im Finanzvermögen in eine Sachanlage im Finanzvermögen zur Folge. Das Vermögen respektive die Schulden des Kantons verändern sich damit nicht. Der Landerwerb kann damit ohne eine Höherverschuldung des Kantons abgewickelt werden. Somit kommt auch das Höherverschuldungsreferendum nicht zur Anwendung.

Einbezug Grosser Rat

Das Vorhaben weist Pilotcharakter auf. So hat der Kanton in der jüngeren Vergangenheit keine Landkäufe getätigt mit dem Ziel, den Wirtschaftsstandort Aargau zu fördern. Mit einem prognostizierten Gesamtaufwand von 21,5 Millionen Franken handelt es sich zudem um ein finanziell sehr grosses Vorhaben.

Angesichts dieser Dimension, der Tatsache, dass es sich nicht um ein reines Finanzgeschäft handelt sowie aufgrund der Wichtigkeit des Vorhabens für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons hat sich der Regierungsrat für einen vollständigen Einbezug des Grossen Rats entschieden. Mit der vorliegenden Vorlage kann eine parlamentarische Beratung stattfinden und ein entsprechend fundierter politischer Entscheid erwirkt werden.

4. Überlegungen zu Chancen und Risiken sowie Kosten und Nutzen

4.1 Chancen für die wirtschaftliche Entwicklung

Im Sisslerfeld befindet sich die letzte grossflächige, zusammenhängende Arbeitszonenreserve im Kanton. Der Entwicklungsschwerpunkt verfügt aus Sicht des übergeordneten Verkehrsnetzes bereits heute über eine ausgezeichnete Lage. Es kann durchaus von einem Gebiet von nationaler Bedeutung gesprochen werden. Mit einer gezielten, aktiven Entwicklung von strategisch bedeutenden Gebieten kann der Kanton auf wichtige volkswirtschaftliche Grössen positiv und fördernd Einfluss nehmen. Dabei steht ein qualitatives Wachstum mit hoher Wertschöpfung pro Kopf und Bodenfläche (hohe Arbeitsplatzdichte) im Vordergrund. Aus wirtschaftlicher Sicht stehen folgende Ziele im Mittelpunkt:

- Ansiedlung neuer wertschöpfungsintensiver Betriebe mit hochwertigen und vielfältigen Arbeitsplätzen
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe
- Stärkung der Innovationskraft des Kantons über innovative Produkt- und Prozesstechnologien
- Ansiedlung hochqualifizierter Fachkräfte in der Region über innovative Technologien und attraktive Arbeitsplätze
- Stärkung des Steuersubstrats bei den juristischen und natürlichen Personen mit positiven Wirkungen für die Gemeinden und den Kanton
- Stärkung des ansässigen, lokalen Gewerbes über zusätzliche Aufträge

Die Ansiedlungsanfragen der letzten Jahre für das Sisslerfeld erfolgten oft von wertschöpfungs-schwächeren Unternehmen mit einer geringen Arbeitsplatzdichte. Diese haben weniger hohe Anforderungen an die Arealerschliessung und das Umfeld. Solche Entwicklungen können kaum oder erst sehr langfristig korrigiert werden.

Hingegen liegen bei einer aktiven Gebietsentwicklung in einem bereits bestehenden wertschöpfungsintensiven Cluster die Chancen für weitere hochwertige Ansiedlungen erfahrungsgemäss gut. Gerade die langfristige Entwicklung eines Life Sciences Clusters Nordwestschweiz mit zahlreichen Life Sciences Firmen zeugt von der Anziehungskraft des Gebiets auf ähnlich ausgerichtete Firmen und auf Unternehmen in derselben Wertschöpfungskette.

Neue Geschäftsmöglichkeiten oder Zusammenarbeitsformen sowie der Zugriff auf einen gemeinsamen Fachkräftepool erhöhen die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen wie auch des Arbeitsplatzstandorts insgesamt. Im Rahmen der laufenden Gebietsplanung soll zudem überprüft werden, wie auch andere Branchen zu einem gesamthaft zukunftssträchtigen Wirtschaftsstandort beitragen können. Unternehmen aus verschiedenen Branchen können die Stärke eines solchen Gebiets erhöhen und Abhängigkeiten durch eine Verbreiterung der Branchenpalette reduzieren. Insofern können neue Synergien und innovative Zusammenarbeitsprojekte entstehen, was einen bestehenden Cluster stärkt und gleichzeitig die Attraktivität eines Arbeitsplatzgebiets durch Vielseitigkeit erhöht.

Mit einem Landerwerb im Sisslerfeld engagiert sich der Kanton punktuell und strategisch gezielt an jenem Standort, wo er volkswirtschaftlich einen hohen Nutzen bewirken kann. Dabei unterstreicht er die hohe Bedeutung des Sisslerfelds und stärkt die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den vier Gemeinden und dem Regionalplanungsverband.

Der Kauf befördert den laufenden Planungsprozess, der die Voraussetzung für die Realisierung von Bauprojekten schafft. Das Engagement des Kantons bei den anstehenden Planungsschritten bestärkt und beschleunigt den Planungsprozess spürbar und sendet das deutliche Signal, dass sich der Kanton für die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Fricktal bekennt.

4.2 Strategische Bedeutung Sisslerfeld

Die strategische Bedeutung des Sisslerfelds leitet sich aus den folgenden Faktoren ab:

Die einzigartige Lage des Sisslerfelds in unmittelbarer Nähe zu Weltmarktführern der Life Sciences Branche ist ein Alleinstellungsmerkmal, das der Kanton Aargau für sich nutzen sollte, um weitere wertschöpfungsintensive Unternehmen mit hoher Innovationskraft anzusiedeln.

Das verfügbare Angebot an zusammenhängenden Industrieflächen ab einer Grösse von 2 ha ist generell begrenzt und wird immer knapper. Die noch nicht überbaute, zusammenhängende Fläche gehört aufgrund ihrer Grösse von rund 80 ha zu den grössten unbebauten Industrieflächen in der Schweiz. Die Arbeitszone in den vier Gemeinden misst insgesamt rund 200 ha. Auch innerhalb des teilweise überbauten Gebiets bestehen noch grosse Potenziale für Neubauten oder intensivere Nutzungen, was die Bedeutung des gesamten Arbeitsplatzstandorts aufzeigt und grosse Chancen für Erweiterungen bestehender Betriebe und für Neuansiedlungen bietet.

Die Lage des Sisslerfelds im Besonderen und des Fricktals im Allgemeinen als Teil des Einzugsgebiets der Life Sciences Region Basel ist einzigartig und strategisch besonders wertvoll. Die hochwertige Erschliessung und Entwicklung des Sisslerfelds erlaubt es dem Kanton Aargau, am Wachstum sowie an der hohen Produktivität und Innovationskraft der Life Sciences Industrie weiterhin längerfristig zu partizipieren und mit einer Verbreiterung des Branchenmix das Risiko zu reduzieren und die Resilienz zu erhöhen.

Bereits heute beschäftigen die Fricktaler Life Sciences Unternehmen rund 8'000 Mitarbeitende und bilden zahlreiche Lernende in unterschiedlichsten Berufsbildern aus. In den letzten rund zehn Jahren investierten sie rund 3 Milliarden Franken in die Vergrösserung und Erweiterung wichtiger Unternehmensfunktionen wie zum Beispiel Forschung und Entwicklung, Ausbildung und IT. Dies darf als klares und längerfristiges Bekenntnis zum Standort Aargau gewertet werden. Aufgrund der demografischen Entwicklung und den gesellschaftlichen Trends ist damit zu rechnen, dass das Wachstum der Life Sciences Branche langfristig anhalten wird und der Aufwand für Forschung und Entwicklung stets zunimmt. Dabei ist aber auch in dieser Branche mit zum Teil starken Veränderungen zu rechnen, was sich auf den Flächenbedarf auswirken und zu neuen Entwicklungen bei Bauten und Anlagen führen kann.

4.3 Kosten

Der Aufwand für den Kauf aller bisher angebotenen Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 67'500 m² beträgt ohne Verschreibungskosten gemäss den Angeboten rund 21,4 Millionen Franken. Die Verschreibungskosten von 4‰ belaufen sich auf rund Fr. 100'000.–. Es ist somit für den Landerwerb mit Kosten von rund 21,5 Millionen Franken zu rechnen.

Während der laufenden Gebietsentwicklung, die gemeinsam von den Gemeinden, dem Regionalplanungsverband und vom Kanton geführt wird, sollen die erworbenen Parzellen im Finanzvermögen des Kantons verbleiben. Ziel der Gebietsentwicklung ist die Herstellung baureifer, attraktiver, marktfähiger Baufelder. Anschliessend an diesen Prozess können die Parzellen veräussert und dem Markt zugeführt werden. Das Ziel ist eine aus der Sicht des Finanzvermögens marktkonforme Veräusserung.

Werden bis zur Baureife der Parzellen neben dem Erwerb der angebotenen Parzellen auch die Kosten für die Arealentwicklung und Erschliessung berücksichtigt, dann ist mit zusätzlichen Kosten von insgesamt rund 5 bis 7 Millionen Franken zu rechnen. Die durch die jeweiligen Grundeigentümer zu leistenden Erschliessungskosten stützen sich auf die kommunalen Reglemente der Erschliessungsfinanzierung. Diese Abgaben sind damit gesetzlich bestimmt (siehe auch § 28 Abs. 4 GAF). Die genaue Höhe dieser Abgaben ist zum heutigen Zeitpunkt aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Entwicklungsplanung nicht möglich. Aufgrund von Erfahrungswerten bewegt sich der Perimeterbeitrag im Rahmen von Fr. 60.– bis 100.–/m² Grundstücksfläche und kann bei einer Veräusserung als wertvermehrende Massnahme dem damaligen Landerwerbspreis zugeschlagen werden.

4.4 Nutzen

Mit einem Landkauf durch den Kanton und die gezielte Entwicklung des Sisslerfelds ist ein qualitatives, nachhaltiges Wachstum möglich. Das heisst, es sollen wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze erhalten bleiben und neue entstehen bei zugleich geringem Ressourcenverbrauch insbesondere bezogen auf die Bodenfläche. Es resultiert eine hohe Arbeitsplatzdichte für gut qualifizierte Fachkräfte. Das Steuersubstrat sowohl der juristischen als auch der natürlichen Personen wird gestärkt.

Im Raumkonzept Aargau respektive Richtplan gehört das Sisslerfeld zu einem der 16 Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung des Kantons Aargau. Das Gebiet ist für produzierende und verarbeitende Nutzungen geeignet. Die zum Kauf angebotenen Flächen sind umgeben von grösseren Chemie- und Pharmaunternehmen wie Novartis, Syngenta und DSM. Für die Ansiedlung von weiteren Chemie- und Pharmaunternehmen sowie der Biotech-Branche scheint das Gebiet prädestiniert.

4.5 Risiken

Die zum Kauf stehenden Grundstücke gehören zum adressbildenden Schlüsselgebiet im Sisslerfeld. Wenn der Staat Aargau das Land nicht kauft, besteht das Risiko, dass sich wertschöpfungsschwächere Unternehmen mit geringeren Anforderungen an Erschliessungsstand und Umfeld das Land sichern. Dadurch könnte eine Fehlentwicklung in Gang gesetzt werden, die negative Auswirkungen auf die Entwicklung eines Life Sciences Cluster gemäss kantonaler Strategie Hightech Aargau übers gesamte Sisslerfeld haben könnte und die Erreichung der Ziele gemäss Richtplan erheblich erschweren oder verunmöglichen würde.

Es kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass der Kanton das Bauland aus irgendwelchen Gründen zu einem deutlich tieferen Preis verkaufen muss. Solche Verkaufsverluste belasten die Rechnung, und es müssen auf dem Restbestand Bewertungskorrekturen vorgenommen werden. Dies kann zu unvorhergesehenen Defiziten in der Rechnung führen. Aufgrund der guten Lage, dürfte das Verlustrisiko bei Wiederverkauf allerdings sehr gering sein, zumal die laufende Gebietsentwicklung zu einer Bodenpreisaufwertung führen sollte.

5. Auswirkungen

5.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Das Vorhaben führt zu keinen personellen Auswirkungen.

Durch den Kauf des Baulands im Finanzvermögen bleibt die Bilanzsumme unverändert. Falls der Kanton das Bauland zu einem höheren oder tieferen Preis verkauft, wird eine entsprechende Wertberichtigung in der Erfolgsrechnung verbucht mit Auswirkungen auf die Finanzierungsrechnung.

Grundstücke werden unter den Sachanlagen im Finanzvermögen bilanziert und alle fünf Jahre neu bewertet. Bei dauerhaften Wertminderungen ist der Buchwert sofort zu berichtigen (§ 38 Abs. 3 GAF). Sämtliche Wertveränderungen werden über die Erfolgsrechnung gebucht.

Falls der Kanton das Bauland zu einem deutlich tieferen Preis verkauft, belastet dies durch die notwendigen Wertberichtigungen in der Erfolgsrechnung die Finanzierungsrechnung.

Bei einem Landkauf über das Finanzvermögen ist auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Das zusätzliche Finanzvermögen sollte grundsätzlich eine marktübliche Rendite erwirtschaften, mit welcher zumindest der Zinsaufwand für die Geldaufnahme finanziert werden kann. Ziel des Kantons ist es, dass die Parzellen im Sisslerfeld zu einem Preis verkauft werden können, der den in der ordentlichen Rechnung für die Gebietsentwicklung Sisslerfeld entstandenen Aufwand sowie den künftig erforderlichen Aufwand vollständig deckt (Verpflichtungs- respektive Zusatzkredit im Rahmen der Sammelvorlage 2021, I. Teil, sowie der Aufwand innerhalb der kantonalen Verwaltung). Es darf davon ausgegangen werden, dass dieses Ziel erreicht wird.

5.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Durch neue Ansiedlungen soll das im Richtplan festgesetzte Zielbild eines national ausgeprägten Spitzentechnologie-Standorts vorab für Chemie und Pharma zur Spezialisierung und Vernetzung im Sisslerfeld weiterentwickelt werden. Kommt es auch zur Wohnsitznahme von natürlichen Personen im Fricktal, die die neuen Arbeitsplätze besetzen, wird sich dies auf den Steuerertrag der juristischen und natürlichen Personen bei den Gemeinden und beim Kanton positiv auswirken.

5.3 Auswirkungen auf die Gesellschaft

Der Kauf durch den Kanton ist ein starkes Zeichen für den Wirtschaftsstandort Aargau und Entwicklungsschwerpunkt Sisslerfeld. Dies bestätigen die bisherigen Rückmeldungen aus den Gemeinden und von Fricktal Regio sowie von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Sollten neue Ansiedlungen gelingen, so besteht auch die Chance, dass ein Teil der neuen Arbeitnehmenden in den umliegenden Gemeinden Wohnsitz nimmt und so zur Entwicklung der gesamten Region beiträgt.

5.4 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Eine geordnete und flächensparende Erschliessung und Bebauung, eine geordnete Abwicklung des Schwerverkehrs, zukunftsgerichtete Mobilität, die Ansiedlung möglichst emissionsarmer und ressourcenschonender Betriebe mit hoher Wertschöpfung und Innovationskraft sind am ehesten möglich, wenn gesamthaft und vorausschauend geplant wird und klare, verbindliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, die gleichzeitig möglichst auf die einzelnen Interessen der bereits ansässigen und neu sich ansiedelnden Unternehmen Rücksicht nehmen. Angestrebt werden auch gemeinsame Infrastrukturen, die insgesamt weniger Ressourcen benötigen. Auf diese Weise lassen sich auch die Umweltauswirkungen minimieren. Während des gesamten Entwicklungsprozesses wird auch darauf geachtet, dass Massnahmen zugunsten von Klimaschutz und Klimaanpassung ergriffen werden. So

ist insbesondere zu vermeiden, dass sich neue Hitzeinseln bilden, indem die Durchlüftung des Siedlungskörpers gefördert wird. Die öffentlichen Räume sollen stark durchgrünt werden, beschattete Orte anbieten und zur Befeuchtung und Kühlung beitragen. Die künftigen Bauten und Infrastrukturanlagen sollen auch energetisch und klimamässig den neusten Anforderungen genügen.

5.5 Auswirkungen auf die Gemeinden und den Kanton

Mit baureifen Arealen stehen der kantonalen und regionalen Standortförderung sowie den Gemeinden im Sisslerfeld Bauflächen an einer höchst attraktiven Lage zur Verfügung. Diese können bereits ansässigen wertschöpfungsintensiven Unternehmen für die Expansion des Betriebs oder für die Ansiedlung von neuen Unternehmen angeboten werden. Um im intensiven Standortwettbewerb erfolgreich zu sein, braucht es baureife und verfügbare, attraktive Baufelder, die den Bezug neuer Gebäude innert zwei bis drei Jahren nach einem Standortentscheid zulassen.

5.6 Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen

Im internationalen Standortwettbewerb um wertschöpfungsintensive Unternehmen wie auch in der Standortpflege von ansässigen Unternehmen ist die schnelle Verfügbarkeit von Immobilien und Land ein wichtiges Kriterium. Andere Kantone betreiben seit längerer Zeit eine aktivere Bodenpolitik.

Beispielsweise kaufte der Kanton Solothurn im Dezember 2010 für 18,8 Millionen Franken 23,6 ha Industrieland auf dem Borregaard-Areal in Riedholz und Luterbach. Die gute Lage und die klare Eigentümerstruktur (Kanton als Eigentümer) waren die entscheidenden Faktoren für die Ansiedlung von Biogen im Jahr 2016 mit vorläufig 600 Arbeitsplätzen und einer Investitionssumme von rund 1,5 Milliarden Franken.

Im Kanton Freiburg existiert seit Mai 2017 ein Fonds, den der Grosse Rat eingerichtet und mit 100 Millionen Franken ausgestattet hat. Mit diesem Fonds kann der Kanton schnell Grundstücke für industrielle oder gewerbliche Aktivitäten kaufen, wenn sich die Gelegenheit bietet. Dies war in jüngster Vergangenheit beim Wegzug von Elanco aus Saint-Aubin und Marly sowie von Tetra Pak aus Romont der Fall. Der Kanton will diese Parzellen für eine neue Nutzung zur Verfügung stellen.

5.7 Landsicherung

Die Verhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern für den Landerwerb sind abgeschlossen. Für alle Grundstücke werden rechtlich bindende Vereinbarungen zum Preis und zu den Modalitäten des Eigentumsübertrags abgeschlossen, vorbehältlich des noch ausstehenden Beschlusses des Grossen Rats. Diese Kaufrechtsverträge werden zurzeit ausgefertigt.

Zur Sicherstellung der übergeordneten Erschliessung hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) im Rahmen des vorsorglichen Landerwerbs für künftige Kantonsstrassenvorhaben ein weiteres Grundstück angrenzend an die Kantonsstrasse erworben. Der vorsorgliche Landerwerb erfolgt im Hinblick auf den möglichen Realersatz und Landabtausch, wenn für ein Kantonsstrassenprojekt Land beansprucht wird. Einem entsprechenden Antrag des BVU zum Kauf über die Spezialfinanzierung Strassenrechnung hat der Regierungsrat kürzlich zugestimmt. Dieser Kauf ist nicht Teil des vorliegenden Geschäfts.

6. Zeitplan

Umschreibung	Termin
Anhörung	Mitte Mai 2021 – Mitte August 2021
Freigabe Botschaft durch Regierungsrat	4. Quartal 2021
Beratung Grosser Rat	4. Quartal 2021 / 1. Quartal 2022

Vorgesehener Antrag an den Grossen Rat

Dem strategischen Landerwerb in der Höhe von 21,5 Millionen Franken im Rahmen der Gebietsplanung Entwicklungsschwerpunkt Sisslerfeld sowie dem erwarteten Aufwand von rund 7 Millionen Franken für die Erschliessung und Weiterentwicklung der erworbenen Grundstücke bis zur Baureife wird zugestimmt.