



Aarau, 14. September 2020
GV 2018 - 2021 / 165

Botschaft an den Einwohnerrat

Erneuerung Sportanlage Winkel; Baukredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt verfügt über die drei Fussballsportanlagen Brügglifeld, Schachen und Winkel. Bereits bei der Gemeindefusion Aarau-Rohr war eine Erneuerung der Naturrasenfelder angedacht, da diese bereits damals die Anforderungen an ein Fussballfeld nicht mehr erfüllten. Zudem haben sich in den letzten Jahren die Bedürfnisse der städtischen Fussballvereine und die Vorgaben der Fussballverbände verändert.

Der Einwohnerrat entschied am 20. Januar 2020 zunächst die Projektierung mit dem damals gesprochenen Kredit von 210'000 Franken auszulösen und nach der Projektierung über den Baukredit zu befinden.

Mit dieser Botschaft beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat den Baukredit für die Erneuerung der Sportanlage Winkel, Aarau Rohr.

1. Ausgangslage

1.1. Aktuelle Situation Fussball

Die aktuelle Situation bezüglich des Fussballs in Aarau sowie der Bezug zum Gemeindefussballkonzept GESAK wurde dem Einwohnerrat mit der Botschaft vom 9. Dezember 2019 bereits ausführlich dargelegt (Aktenaufgabe 1). Zusammengefasst stossen die Fussballanlagen Schachen und Winkel seit 2016 an ihre Kapazitätsgrenzen und es muss dringend Abhilfe geschaffen werden. Vor allem die mangelnden Trainings- und Spielmöglichkeiten in der Wintersaison stehen hier im Fokus, auch in Hinblick auf die angespannte Auslastung der städtischen Turnhallen, die im Winter zum Teil von den Fussballteams belegt sind. Die Fussballteams können zudem die erforderlichen Trainingseinheiten gar nicht durchführen. Auch können seit 2016 keine neuen Mannschaften aus neu gegründeten oder bestehenden Vereinen angemeldet werden.

1.2. Legislaturziel

Die Realisierung des Projekts "Erneuerung Sportanlage Winkel" ist ein Schritt, um das Legislaturziel 3 "Die Sportinfrastruktur wird entsprechend den Bedürfnissen der Schulen, der Vereine und der Bevölkerung sowie in Zusammenarbeit mit der Region weiterentwickelt" zu erreichen.



1.3. Notwendigkeit von Kunstrasenplätzen

Die genannten Kapazitätsengpässe können nur durch einen Belag, der auch im Winter entsprechend intensiv genutzt werden kann, behoben werden. Dies ist wiederum nur durch Kunstrasenfelder zu erreichen. Gemäss der aktuellen Analyse durch die Sektion Sport geht der Bedarf in den nächsten fünf Jahren deutlich über ein Kunstrasenspielfeld hinaus. Es ist daher notwendig, zwei Kunstrasenplätze auf der Anlage zu errichten (Aktenauflage 2).

Dem wachsenden Bedarf der städtischen Fussballvereine hat der Stadtrat Rechnung getragen und im Dezember 2017 beschlossen, die Erneuerung der Sportanlage Winkel in den Jahren 2019 und 2020 zu realisieren. Dafür wurden im Investitionsplan 2019ff 5.2 Millionen Franken eingestellt. Vorgesehen war hier eine Erweiterung der Garderoben innerhalb des bestehenden Garderobengebäudes. In der aktuellen Projektierungsphase hat sich jedoch gezeigt, dass eine Integration ins bestehende Garderobengebäude nicht zu befriedigenden Ergebnissen führt. Der Eingriff in die Raumstruktur sowie die Kosten für die Anpassung der Gebäudetechnik stehen in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen (siehe nachfolgend Ziffer 2.3 Garderobengebäude und Aktenauflage 7).

Im Verlauf der Projektierung seit Februar 2020 wurden die Punkte des Einwohnerratsbeschlusses vom 20. Januar 2020 geprüft und wo möglich aufgenommen. Das Bauprojekt mit Kostenvorschlag für die gesamte Sportanlage Winkel liegt nun vor.

2. Projektdelegation

Die Projektdelegation besteht aus den folgenden Mitgliedern. Die beiden Einwohnerräte Peter Roschi und Jürg Schmid sind nach der ER-Sitzung vom 20. Januar 2020 zur Projektdelegation dazugekommen.

Organisation	Name, Funktion
Stadtrat	Daniel Siegenthaler, Ressortleiter, Vorsitz
Einwohnerrat	Peter Roschi
Einwohnerrat	Jürg Schmid
SBA, Sektion Hochbau	Bernhard Gaul, Projektleitung Bauherrschaft
LB, Sektion Sport	Marylène Bellmann
LB, Sektion Werkhof	Regina Wenk, Betrieb Spielfelder
LB, Sektion Unterhalt und Betrieb	Pascal Müller, Betrieb Garderobengebäude
Landschaftsarchitektin	Cornelia Kohler-Graber (ohne Stimmrecht)
Architekt Garderobengebäude	Dieter Lämmlli (ohne Stimmrecht)
Architekt Garderobengebäude	Dominic Studer Projektleitung Architekt (o.S.)
FC Rohr	Benjamin Löffel, Vertretung Nutzerschaft (o.S.)
FC Aarau Frauen	Andreas Zürcher, Vertretung Nutzerschaft (o.S., bis Ende Juni 2020)

Tabelle 1: Projektdelegation



3. Projektbeschreibung

Das vorliegende Bauprojekt sieht vor, die bestehende Sportanlage Winkel mit zwei grossen 11er Kunstrasen-Fussballfeldern und einem 9er Naturrasen-Junioren Fussballfeld sowie Trainingsflächen zu erneuern. Die Ermittlung des Bedarfs für die nächsten fünf Jahre hat gezeigt, dass zur Behebung des Engpasses zwei Kunstrasenfelder notwendig sind. Mit den beiden Kunstrasenfeldern wird eine deutlich höhere Auslastung möglich (Aktenauflage 1).

Für den Betrieb der Sportanlage und nach den Vorschriften des Schweizerischen Fussballverbands SFV sind zwei zusätzliche Garderoben notwendig, die in einem neuen Gebäude westlich des bestehenden Garderobengebäudes untergebracht werden. Hier ist auch Platz für die Gerätschaften zur Pflege der Anlage eingeplant. Weiter sind ein neuer Sanitätsraum sowie Technik- und Unterhaltsräume vorgesehen. Das Konzept für das neue Gebäude beschränkt sich auf das absolute Minimum der Anforderungen für Nutzungen und Flächen. So gibt es zum Beispiel keinerlei Verkehrsflächen. Zusammen mit dem bestehenden Garderobengebäude werden Räume neu zugeordnet und neu organisiert. Das Garderobengebäude ist so konzipiert, dass es künftig erweitert werden kann, um allenfalls die Anforderungen des SFV als Leistungszentrum Frauenfussball zu erfüllen.

Nachfolgend werden die einzelnen Teile der geplanten Erneuerung beschrieben.

3.1. Gesamtanlage

Das neue Garderobengebäude wird nördlich des Spielfelds im Westen positioniert. Städtebaulich wertet das jetzt vorgelegte Bauprojekt den Zugangsbereich zur Sportanlage auf. Die Zone zwischen den beiden Gebäuden markiert den Zugang zur Anlage. Der Material- und Geräteraum für die Gerätschaften zur Rasenpflege, mittig zwischen beiden Kunstrasenspielfeldern, liegt somit an einem aus betrieblicher Sicht optimalen Ort.

Die Abbildung 1 zeigt die geplante Anordnung des Garderobengebäudes und der Fussballfelder in der Sportanlage Winkel (Aktenauflage 2)

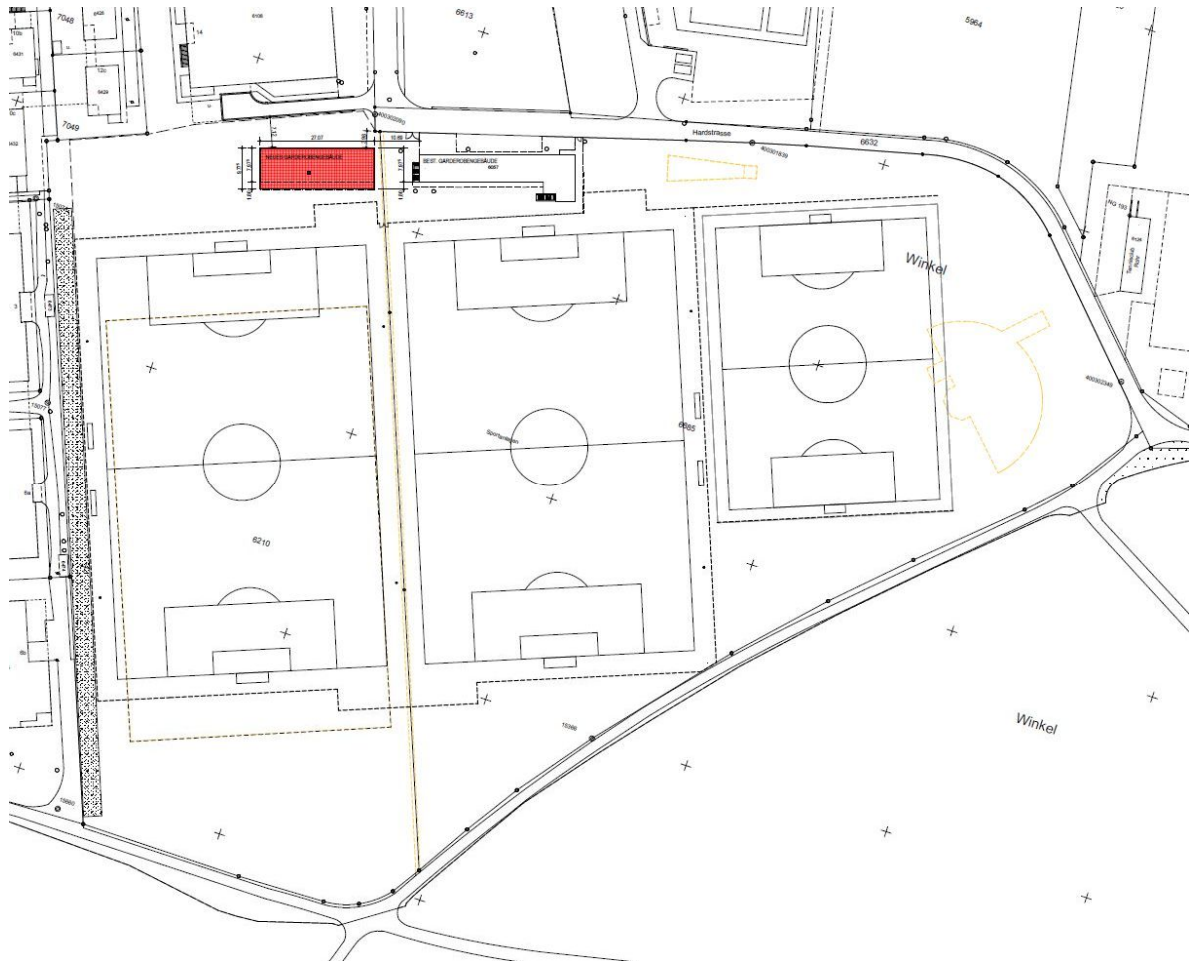


Abbildung 1: Situation

3.2. Spielfelder

Durch die Erneuerung soll die vorhandene Parzelle besser ausgenutzt und eine höhere Kapazität v.a. im Winterhalbjahr ermöglicht werden. Daher werden die zwei bestehenden, grossen Naturrasenfelder durch zwei 11er Kunstrasenfelder mit den Massen 100 x 64 m plus allseitig 3 m Sicherheitsabstand ersetzt. Die Kunstrasen verfügen über einen speziellen Unterbau und entsprechen den aktuellen Anforderungen von FIFA QUALITY. Sie halten die Normen folgender Verbände und Institutionen ein: SIA, VSS, SUVA, FIFA, UEFA, SFV, BASPO.

3.2.1. Kunstrasen

Dem Auftrag des Einwohnerrates vom 20. Januar 2020 entsprechend, keine Verfüllung aus Gummigranulat zu verwenden standen zwei Varianten für den Belag zur Auswahl: Zum einen ein unverfüllter Kunstrasenbelag, zum anderen die verfüllte Variante mit einer alternativen, ökologischeren Verfüllung. Im Rahmen der Projektierung wurde aufgrund von ersten Erfahrungen anderer Sportplatzbetreiber die Verfüllung mit Kork erwogen. Schlussendlich wird jedoch ein unverfüllter Kunstrasen vorgeschlagen. Dieser Belag hat gegenüber dem verfüllten Belag folgende Vorteile:



- Geringerer Aufwand und geringere Kosten im jährlichen Unterhalt
- Kein Austrag von Granulat oder Kork in die Umgebung
- Einfachere Entsorgung nach der Nutzungsdauer des KR-Belags (Sortenreinheit)
- Gesamtkostenbilanz über die Lebensdauer des KR-Feldes gegenüber verfülltem KR deutlich günstiger, trotz höherer Anfangsinvestition (Aktenauflage 5).

3.2.2. Naturrasenfeld

Im Nordosten der Parzelle wird ein Naturrasenspielfeld mit den Massen 67 x 50m plus 3m Sicherheitsabstand gebaut. Um die Qualität eines Sportrasens gewährleisten zu können und den Unterhalt zu erleichtern, wird das Naturrasenspielfeld mit einer Drainage versehen.

3.2.3. Trainingsflächen

Die Rasenflächen nördlich und südlich der Kunstrasenfelder sowie neben dem Naturrasenfeld können z.B. für gewisse technische Übungen oder Laufschule während des Trainingsbetriebes genutzt werden. Somit wird die Parzelle optimal ausgenutzt.

3.2.4. Beleuchtung

Alle Fussballfelder werden mit einer Beleuchtung ausgestattet. Insgesamt sind 8 Lichtmasten, jeweils an den Längsseiten der drei neuen Fussballfelder, geplant. Die Beleuchtung mit LED-Scheinwerfern kann je nach Nutzungsart (Training oder Spiel) mit der Beleuchtungsstärke an die verschiedenen Anforderungen angepasst werden. Die elektronische Steuerung und die Ausrichtung der Flutlichter minimiert die Lichtemissionen in die Umgebung. Die Auswahl der Lichtfarbe wird, sofern die Funktionalität nicht beeinträchtigt wird, insektenfreundlich erfolgen.

3.2.5. Beschallung

Die Anlage wird mit einer Beschallungsanlage ausgestattet, so dass die Anforderungen der National- und Regionalverbände im Fussball erfüllt werden. Die Auswahl und Positionierung der Lautsprecher orientieren sich am Lärmgutachten (Aktenauflage 6). Es wird nur das Hauptspielfeld (mittleres Spielfeld) mit einer Anlage bestückt.

3.2.6. Umgebung

Im Südwesten der Anlage wird parallel zum Kunstrasen und gegen die Überbauung Fuchswinkel ein ca. 1.00 m hoher begrünter Erdwall erstellt. Der Erdwall grenzt optisch die Fussballanlage ab. Die Begrünung erfolgt gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 20. Januar 2020 nach den städtischen Vorgaben zur Biodiversität.



3.2.7. Ballfänger und Zäune

Die gesamte Anlage – beide Kunstrasenspielfelder sowie die beiden Garderobengebäude – wird umzäunt, der Zugang ist während der Betriebszeiten täglich von 8:00 bis 22:00 Uhr gewährleistet. In der Nacht von 22:00 bis 08:00 Uhr ist die Anlage aus Rücksicht auf die Nachbarschaft und zum Schutz der Kunstrasenfelder und der Gebäude geschlossen. Die Spielfelder erhalten hinter den Toren Ballfänger gemäss den Vorgaben des SFV. Auf der Westseite zur Bebauung Fuchswinkel wird auf Anregung der Anwohnerschaft der Ballfang von 4.00 m auf 5.00 m erhöht. Alle Ballfänge werden gemäss Lärmschutzgutachten geräuschreduziert ausgeführt (Stahlgitter, Gummipufferung).

3.3. Garderobengebäude

In der Projektierungsphase wurde zunächst untersucht, ob das bestehende Garderobengebäude so umgestaltet werden kann, dass das Bistro attraktiver und der Theorieraum vergrössert und auch zu anderen Zwecken vermietet werden kann (Aktenauflage 7). Auch wurde untersucht, ob eine Integration oder ein Anbau der notwendigen neuen Räume in das bestehende Garderobengebäude umgesetzt werden kann. Die gefundenen Lösungen konnten allerdings nicht überzeugen. Kritisch ist vor allem, dass aufgrund des Alters des Gebäudes und des vor 10 Jahren erfolgten Umbaus und der Aufstockung weitere Umbaumaassnahmen mit nicht absehbaren Folgekosten verbunden sind. Die Eingriffe in die bestehende Gebäudetechnik (Lüftung und Entwässerung) würden erheblich sein. Im Ergebnis würde ein Umbau keinen Mehrwert bringen.

Mit der vorgelegten Lösung eines neuen, separaten Garderobengebäudes werden die Anforderungen des SFV bezüglich Garderobenzahl der Anlage erfüllt. Für eine Sportanlage mit drei Fussballfeldern werden mindestens acht Garderoben benötigt. Dazu ist ein Neubau mit 2 zusätzlichen Garderoben (also total 8 Garderoben) und den notwendigen Nebenräumen sowie Material- und Geräteraum für den Unterhalt der Anlage geplant. Durch die Lage westlich des bestehenden Garderobengebäudes ist auch gewährleistet, dass ein künftiger Ausbau der Sportanlage Winkel zu einem Leistungszentrum möglich ist.

3.3.1. Gebäudestandard 2015 Energiestadt

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 12. Dezember 2016 sind Neubauten und damit das Garderobengebäude nach Minergie-A-Eco oder Minergie-P-Eco auszuführen und zu zertifizieren. Für das Garderobengebäude ist die Minergie-ECO-Zertifizierung nach dem Anschluss an das Fernwärmenetz 2025/26 geplant. Aus Kostengründen und da das Gebäude nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt ist, ist hier lediglich der Minergie-ECO Standard avisiert. Dem effizienten Einsatz von Elektrizität der Gesamtanlage wird Rechnung getragen.

3.3.2. Standort Garderobengebäude

Der Standort des neu zu erstellenden Garderobengebäudes wurde im Rahmen der Projektierung definiert. Aus städtebaulichen und betrieblichen Gründen und auch im Hinblick auf eine allfällige Erweiterung Richtung Westen hat sich die Projektdelegation für den Standort westlich des bestehenden Garderobengebäudes entschieden. Durch diese Position wird



eine zentrale Zugangssituation geschaffen und die Nutzer/-innen können direkt zu den bestehenden oder neuen Garderoben gelangen.

3.3.3. Konstruktion

Auf einer Betonbodenplatte mit Streifenfundamenten wird das Garderobengebäude als Holzelementbau erstellt. Aussen ist das Gebäude mit hinterlüfteten, senkrechten Brettern verschalt, innen bildet eine OSB-Platte den Raumabschluss. Die Decken bestehen aus Hohlkasten-Elementen und haben die gleichen inneren Oberflächen. Fenster sind für die Räume nicht notwendig, lediglich für den Sanitätsraum ist Tageslicht vorgeschrieben, deshalb gibt es hier ein Oblicht. Der Material- und Geräteraum wird nicht beheizt und ist daher nicht wärme gedämmt. Die Konstruktionen von Wänden und Decken sind hier jedoch bei Bedarf im gleichen System auszubauen wie die übrigen Räume. Aufgrund der für den Betrieb nötigen Raumhöhe von 2.80 m wird hier auf die Bodenplatte verzichtet, als Bodenbelag dient eine Beton-Pflasterung.

3.3.4. Gebäudetechnik

Die Räume sind gemäss Minergie-Standard mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet. Die Heizung und die Warmwasserversorgung des neuen Garderobengebäudes werden zunächst über den Anschluss an das bestehende Garderobengebäude gewährleistet. Spätestens 2026 werden beide Gebäude an das Wärme-/Kältenetz der eniwa AG angeschlossen. Das jetzt eingebaute System kann so weiter genutzt werden. Dann kann auch die vorbereitete Minergie-Eco-Zertifizierung des neuen Garderobengebäudes durchgeführt werden. Der Zugang zum Gebäude wird mit einem Badge-System geregelt

3.3.5. Photovoltaik- und Solaranlage

Die Dachfläche des Neubaus eignet sich aufgrund der guten Ausrichtung grundsätzlich für die Erstellung einer Photovoltaik- und Solaranlage. Die Dachfläche ist jedoch zu klein und eignet sich nicht für die wirtschaftliche Nutzung als Contracting-Anlage durch die eniwa AG. Unter Berücksichtigung des Aktionsplans Energie (Stadt als Vorbild für die Nutzung erneuerbarer Energien) und der Vorgabe des ER soll eine eigene Anlage beschafft und betrieben werden. Die PV-Anlage wird im Rahmen des Baukredites realisiert. Bei einer Investitionssumme von 40'000 Franken kann mit Zuschüssen in Höhe von 17'500 Franken und einem jährlichen Ertrag von 2'000 Franken gerechnet werden.

Das bestehende Garderobengebäude verfügt bereits über eine Solarthermie-Anlage zur Warmwassererzeugung, welche in den Sommermonaten einen Energieüberschuss produziert. Der Überschuss an Warmwasser wird in die Wärmebilanz des neuen Garderobengebäudes übernommen. Die Differenz des Energiebedarfs wird in der Übergangsphase bis 2025/26 über die Warmwasserversorgung des bestehenden Garderobengebäudes gedeckt.

3.3.6. Ausbau

Die Böden der Garderoben sowie der Duschen werden mit einem unterhaltsfreundlichen, fugenlosen Belag ausgeführt, ebenso die Wandbeläge der Duschen. Alle weiteren Räume



sind mit einem Zement-Unterlagsboden ausgestattet. Die Wände von Sanitätsraum und den WCs erhalten einen Lasuranstrich.

3.3.7. Ausstattung

Die Garderoben erhalten jeweils einen Spiegel, einen Föhn, ein WC sowie die erforderlichen Bänke und Ablagen. Der Sanitätsraum ist mit Liege, Waschtisch und Arzneischrank ausgestattet.

4. Anwohnerbedürfnisse

Bei den beiden am 18. Dezember 2019 und 25. Juni 2020 durchgeführten Anwohnerinformationen haben sich mehrere Kriterien für die Akzeptanz der Erneuerung der Sportanlage Winkel herauskristallisiert. Die Bedürfnisse sind zum Grossteil in das Projekt eingeflossen.

4.1. Verkehrsberuhigung

Für die neue Sportanlage werden die Trainings- und Spielkapazitäten ganzjährig erhöht. Dies hat zur Folge, dass mit deutlich mehr Verkehrsbewegungen zu rechnen ist. Im Fokus der Anwohner steht hier vor allem der Verkehr mit dem PW und teilweise mit dem Motorrad. Die zu erwartende Mehrbelastung kann mit den nachfolgend aufgeführten Massnahmen reguliert und abgefedert werden. Diese Massnahmen können jedoch nicht mit dem Projekt selbst umgesetzt werden, sondern bedürfen der gesonderten Regelung durch die zuständigen Stellen der Stadt.

- Parkierungsreglement für den Parkplatz
- Genaue Analyse des Istzustandes durch Messungen des Verkehrs
- Sensibilisierung der Verkehrsteilnehmenden

Für die Umwandlung des Rodungswegs in eine Begegnungszone liegt aktuell ein Antrag der Anwohnerschaft bei der Stadt vor. Dieser wird geprüft und die Umwandlung mit den Anwohnern ausgearbeitet.

4.2. Umsetzung des Lärmschutzes

Trotz Mehrauslastung und Mehrverkehr werden alle Grenzwerte eingehalten (siehe Erwägung 2.2.3).

4.3. Regelung der Beleuchtung

Die Anlage mit insgesamt 8 Lichtmasten mit LED-Scheinwerfern kann je nach Nutzungsart (Training oder Spiel) mit der Beleuchtungsstärke an die verschiedenen Anforderungen angepasst werden. Die elektronische Steuerung und die Ausrichtung der Flutlichter minimiert die Lichtemissionen in die Umgebung.



5. Kosten

5.1. Baukredit

Der Baukredit für die Erneuerung der Sportanlage Winkel beträgt 5'406'000 Franken und gliedert sich wie folgt.

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten, Bereich Gebäude	6'000
2	Gebäude	778'000
4	Umgebung Bereich Gebäude	20'000
	Umgebung Bereich Spielfelder	4'139'000
5	Baunebenkosten total	141'000
6	Offene Reserve für Unvorhersehbares, Bereich Gebäude 5 %	43'000
	Offene Reserve für Unvorhersehbares, Bereich Spielfelder 5 %	216'000
9	Ausstattung Bereich Gebäude	15'000
	Ausstattung Bereich Spielfelder	48'000
	Total Baukredit inkl. 7.7 % MwSt.	5'406'000

Tabelle 2: Kostenvoranschlag Baukredit, Kostengenauigkeit +/- 10 %, Kostenstand 21. August 2020, Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand April 2020 = 98.9 Punkte (Basis Oktober 2015 = 100.0 Punkte)

In der folgenden Aufstellung sind die Abweichungen zur Botschaft vom 9. Dezember 2019 (total 5'616'000 Franken) für die Summe aus Projektierungs- und Baukredit aufgeführt.

BKP	Beschreibung	Bauprojekt, KV Projektierung u. Realisierung 21.08.2020	Differenzen zu ER- Botschaft 09.12.2019
1	Vorbereitungsarbeiten Bereich Gebäude	6'000	1'000
2	Gebäude	895'000	445'000
4	Umgebung Bereich Gebäude	20'000	-87'000
	Umgebung Bereich Spielfelder	4'199'000	36'000
5	Baunebenkosten	169'000	77'000
6	Offene Reserve für Unvorhergesehenes: Gebäude 5%	47'000	-80'000
	Offene Reserve für Unvorhergesehenes: Umgebung 5%	217'000	-208'000
9	Ausstattung Bereich Gebäude	15'000	-
	Ausstattung Bereich Spielfelder	48'000	1'000
	Total Projektierungs- und Baukredit inkl. MwSt.	5'616'000	185'000

Tabelle 3: Kostenvoranschlag Projektierungs- und Baukredit, Vergleich mit ER-Botschaft vom 9. Dezember 2019



BKP 2 Gebäude

Die bisherige Kostengrobschätzung für das Gebäude, BKP 2 von 450'000 Franken konnte nicht eingehalten werden und hat sich im Zuge der detaillierten Ausarbeitung des Bauprojektes auf 895'000 Franken erhöht. Es hat sich gezeigt, dass das erforderliche Raumprogramm und die Anforderungen an die technische Ausrüstung sich nicht zu den vorgegebenen Kosten der Grobkostenschätzung realisieren lassen.

BKP 4 Umgebung Bereich Spielfelder

Trotz der in der Investition teureren Lösung für die unverfüllten Kunstrasenfelder konnten bei den Spielfeldern aufgrund von Einsparungen die Kosten annähernd gehalten werden. In der Projektdelegation wurde ausführlich und kontrovers über gebundene und ungebundene Tragschichten diskutiert. Für die gebundene Tragschicht (drainagefähige Asphalt-schicht) sprechen betriebliche Gründe, zu erwartende geringere Kosten beim Ersatz des Kunstrasens sowie Erfahrungen aus anderen Städten und Gemeinden. Für die ungebundene Tragschicht sprechen Aussagen aus dem BASPO, die Erfahrungen des Landschaftsarchitekten und nicht zuletzt die geringeren Investitionskosten. Die Projektdelegation hat sich in erster Linie aufgrund der Kostensituation für die ungebundene Tragschicht entschieden. Es wird daher auf eine gebundene Tragschicht (Kostenpunkt 205'000 Franken) sowie auf die Drainage der Trainingswiese (84'000 Franken) und den Rollrasen für das Kleinspielfeld (86'000 Franken) verzichtet.

Die offene Reserve für Unvorhersehbares unter BKP 6 ist mit gesamthaft 264'000 Franken (Projektierungs- und Baukredit) eingestellt. Die Teilbeträge sind für den Neubau Garderobengebäude und die Spielfelder mit 5 % ausgewiesen. Die offene Reserve für Unvorhersehbares entspricht somit den stadträtlichen Vorgaben für die Kostensicherheit.

5.2. Erwartete betriebliche Folgekosten

Die Folgekosten der neuen Sportanlage Winkel werden pro Jahr auf 523'100 Franken geschätzt und setzen sich wie folgt zusammen:



Art	Berechnung	Basis	Ansatz	Betrag/Jahr
Betriebliche Folgekosten: Hochbau	2 % der Bruttoinvestitionen (standartisierte Annahme)	898'000	2%	18'000
Betriebliche Folgekosten Tiefbau	1 % der Bruttoinvestitionen (standartisierte Annahme)	4'508'000	1%	45'100
Personalaufwand	Aufstockung Anlagenwart, Reinigungs- & Unterhaltsleistungen			100'000
Abschreibungen Hochbau	Hochbauten: 35 Jahre (Lebensdauer von gewissen Bauteilen effektiv kürzer, inklusive Projektierungskosten)	898'000	35 Jahre	25'700
Abschreibungen Fussballfelder	Fussballfelder: Schätzung 15 Jahre	4'508'000	15 Jahre	300'500
Zinsen (kalkulatorisch)	Zinssatz neu: Referenzzinssatz Mieten (derzeit 1.25 %) auf halber Investition (ohne Projektierungsk.)	2'703'000	1.25%	33'800
Total Folgekosten pro Jahr				523'100

Tabelle 4: Erwartete betriebliche Folgekosten

5.3. Beitrag aus Swisslos Sportfonds

Aus dem Swisslos Sportfonds kann mit 200'000 Franken Fördergeldern an die Investitionskosten gerechnet werden. Aufgrund der aktuellen Corona-Situation wurde der Beitrag um 50'000 Franken reduziert.

5.4. Zu beantragender Investitionskredit

Basierend auf der Kostenschätzung vom 17. April 2018 der Firma Wolf Hunziker Landschaftsarchitekten wurden die Gesamtinvestitionskosten auf rund 5.2 Mio. Franken inkl. 7.7 % MwSt. geschätzt und im Politikplan 2019 - 2024 ff. eingestellt.

2600	Sport	Gesamtkredit
170.5.015	Sportinfrastruktur Winkel, Rohr, Sanierung	5'200'00
170.6.015	Sportinfrastruktur Winkel Rohr, Beitrag Swisslos Sportfond	-250'000

Tabelle 5: Auszug Politikplan 2019ff

Für die Projektierung bewilligte der Einwohnerrat am 20. Januar 2020 einen Kredit von 210'000 Franken. Die Kostenvoranschläge des Architekten und des Landschaftsarchitekten bilden die Grundlage der beantragten Summe des Baukredits für Fussballfelder und Garderobengebäude und betragen gesamthaft 5.406 Millionen Franken. Gegenüber den im Investitionsbudget 2019 eingestellten 5.2 Millionen Franken für die Realisierung ist der jetzt vorgelegte Kostenvoranschlag um 206'000 Franken höher. Diese Erhöhung basiert insbesondere auf grösserer Kostengenauigkeit bei den Fussballfeldern (+/- 10 %) und dem Garderobengebäude (+/- 10 %).

Es wird der Baukredit von 5.406 Millionen Franken beantragt.



6. Termine

Nach einer positiven Entscheidung des Einwohnerrates soll umgehend das Baugesuch gestellt und nach der Baubewilligung mit der Realisierung begonnen werden. Ohne Einwendungen wird eine Baubewilligung voraussichtlich im 1. Quartal 2021 erwartet. Der Baubeginn ist im 4. Quartal 2021 geplant, so dass im 2. Quartal 2022 die neue Anlage in Betrieb genommen werden kann.

Jahr	2020			2021				2022			
Quartal	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
· Bauprojekt & KV											
· Anwohnerinformation											
· SR-Beschluss Bauprojekt mit KV											
· ER-Beschluss Baukredit											
· Baugesuch - Baubewilligung											
· Ausführungsplanung /Submissionen											
· Ausführung Fussballfelder / Umgebung											
· Ausführung Garderobengebäude											
· Fertigstellung/Übergabe											

Tabelle 6: Terminprogramm

7. Schlussbemerkung

Die Erneuerung der Sportanlage Winkel ist dringend notwendig, um den städtischen Vereinen eine bedürfnisgerechte Sportinfrastruktur und mehr Trainingskapazität, vor allem im Winter, zur Verfügung zu stellen. Auch wird die sehr angespannte Situation in den Sporthallen entlastet. Der Stadtrat erachtet das vorgelegte Projekt als die richtige und zweckmässige Lösung.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Baukredit für die Erneuerung der Sportanlage Winkel von 5'406'000 Franken inkl. 7.7 % MwSt., zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten seit April 2020.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber



Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Aktenauflage 01: Auslastung und Bedarf Sportplätze Aarau vom 30.März 2020
- Aktenauflage 02: Situationsplan Erneuerung Sportanlage Winkel vom 21. März 2019
- Aktenauflage 03: Bauprojektossier vom 21. August 2020
- Aktenauflage 04: Kostenvoranschlag vom 21. August 2020
- Aktenauflage 05: Kostenvergleich Kunstrasenbelag Investition und Unterhalt/Betrieb
- Aktenauflage 06: Lärmgutachten
- Aktenauflage 07: Studie zu bestehendem Garderobengebäude