



Aarau, 13. November 2023

GV 2022 – 2025 / 150

## Botschaft an den Einwohnerrat

### Erneuerung Sport- und Freizeitanlage Winkel; Baukredit



Abbildung 1: Vogelperspektive von Nordwest

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die vorhandenen Sportplätze der Sportanlage Winkel im Stadtteil Aarau Rohr sind sanierungsbedürftig und müssen grundlegend erneuert werden. Am 23. November 2020 hat der Einwohnerrat das Geschäft zur Erneuerung der Sportanlage Winkel mit der Genehmigung des Baukredites beraten und das Geschäft zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Bereits im Vorfeld dieser Einwohnerratssitzung hatte sich die Interessensgemeinschaft IG Winkel mit einer Petition gegen dieses Projekt beim Stadtrat stark gemacht und forderte den Einbezug der Paritätischen Kommission Aarau-Rohr (PAKO). Der Stadtrat stimmte dieser Forderung nach der Rückweisung des Geschäftes durch den Einwohnerrat zu und beauftragte die PAKO, sich mit den Bedürfnissen und Anliegen der Einwendenden zu befassen und eine Empfehlung an den Stadtrat zu erarbeiten.

Daraufhin trat die PAKO zusammen und hat im Rahmen einer Veranstaltung, runder Tisch genannt, mit verschiedenen ausgewählten Interessenvertretungen von Anliegenden und Nutzenden die Bedürfnisse und Anliegen ausgearbeitet und in eine entsprechende Emp-



fehlung an den Stadtrat formuliert. Der Stadtrat hat am 20. September 2021 beschlossen, die Empfehlungen der PAKO umzusetzen.

Voraussetzung für die nächsten Schritte in Sachen Sportplatz Winkel war die Aktualisierung des Gemeindeporthanlagenkonzepts (GESAK), um die Bedürfnisse des Sports und die daraus folgenden Handlungsfelder zu kennen. Die Aktualisierung erfolgte am 22. Juni 2022. Damit war die Grundlage für die Wiederaufnahme der Projektierung gegeben, mit der umgehend begonnen wurde.

Der Einwohnerrat hat am 23. Januar 2023 einen Zusatzkredit in der Höhe von 133'000 Franken für die Aufstockung des am 20. Januar 2020 beschlossenen Projektierungskredits von 210'000 Franken genehmigt.

Mit dieser Botschaft beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat den Baukredit für die Erneuerung der Sportanlage Winkel, Aarau Rohr, in der Höhe von 5,415 Mio. Franken zu genehmigen.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1. Aktuelle Situation Fussball**

Die aktuelle Situation bezüglich des Fussballs in Aarau sowie der Bezug zum Gemeindeporthanlagenkonzept GESAK wurde dem Einwohnerrat mit den Botschaften vom 9. Dezember 2019 und 14. September 2020 bereits ausführlich dargelegt (Aktenauflagen 1+2). Zusammengefasst stossen die Sportanlage Schachen und die Sportanlage Winkel seit 2016 an ihre Kapazitätsgrenzen und es muss dringend Abhilfe geschaffen werden. Im GESAK wurde aufgezeigt, dass den Fussballvereinen bereits heute pro Woche 77 Nutzungsstunden (Trainings und Spiele) fehlen. Vor allem die mangelnden Trainings- und Spielmöglichkeiten in der Wintersaison aber auch in den Monaten März, April, September und Oktober stehen hier im Fokus, da auf der Sportanlage Schachen lediglich das Kunstrasenspielfeld und auf der Sportanlage Winkel zwei Spielfelder über eine Beleuchtungsanlage verfügen. Weiter stehen die Naturrasenspielfelder an beiden Standorten nur eingeschränkt zur Verfügung, weil diese nur über einen bodennahen Aufbau verfügen und somit nicht intensiv genutzt werden können. Mit dem Kunstrasenspielfeld auf der Sportanlage Schachen besitzt die Stadt Aarau ein einziges Fussballfeld, welches ganzjährig genutzt werden kann. Im Hinblick auf die angespannte Auslastung der städtischen Turnhallen im Wintersemester (100 %), die im Winter zum Teil von den Fussballteams belegt sind, wird unter anderem deutlich, dass auf den städtischen Sportanlagen Schachen und Winkel je ein zusätzliches Kunstrasenspielfeld erstellt werden muss. Die Fussballteams können aktuell die vom Verband erforderlichen Trainingseinheiten gar nicht durchführen. Auch können seit 2016 keine neuen Mannschaften aus neu gegründeten oder bestehenden Vereinen angemeldet werden ("Teamstopp").



## 1.2. Legislaturziel und Strategie 2034

Die Realisierung des Projekts "Erneuerung Sportanlage Winkel" ist ein Schritt, um das Legislaturziel 2 zu erreichen: *"Aarau positioniert sich als Kultur- und Sportstadt mit lokaler Wirkung und nationaler Ausstrahlung und setzt mit der angepassten Erneuerung der Sport- und Freizeitanlage Winkel eine massvolle, standortgerechte Sanierung der Sportanlage um."*

Auch wird die Erneuerung der Sportanlage Winkel der Strategie 2034 gerecht, welche unter dem Themengebiet *"Aarau ist fit"* verschiedene Investitionen in die Sportinfrastruktur vorsieht.

## 1.3. Ziel-Szenario Rasensport GESAK

Die genannten Kapazitätsengpässe können nachhaltig u.a. nur durch Spielfelder mit Kunstrasenbelag behoben werden, die auch im Winter entsprechend intensiv genutzt werden können. Gemäss GESAK besteht in den nächsten fünf Jahren der Bedarf für zwei neue Kunstrasenspielfelder. Nach der Einwohnerratsitzung vom 23. November 2020 wurde ersichtlich, dass die Erstellung von zwei 11-er Kunstrasenfelder auf der Sportanlage Winkel, wie bisher angedacht, nicht mehrheitsfähig ist. Dementsprechend wurde dies bei der Erarbeitung der Ziel-Szenarien im GESAK (Aktenuaufgabe 2) berücksichtigt. Das Ziel-Szenario im GESAK sah die Umwandlung des Bolzplatzes in ein 9-er Spielfeld vor. Bei der weiteren Projektentwicklung hat sich herausgestellt, dass für eine mehrheitsfähige Umsetzung der Erneuerung Sportanlage Winkel auf das 9-er Spielfeld verzichtet werden muss. Mit dem Verzicht des 9-er Spielfeldes auf der Sportanlage Winkel können die voraussichtlichen Nutzungsstunden im Jahr 2035 nicht gedeckt werden. Ein 11-er-Kunstrasen- und ein 11-er-Naturrasenplatz sind somit das Minimum für die Sport- und Freizeitanlage Winkel.

In der Folge wurde eine technische Machbarkeitsstudie für die Erneuerung der Sportanlage Schachen in Auftrag gegeben. Auf dieser Basis wurde mittels Investitionsprogramm ein Projektierungskredit für die Erneuerung der Sportanlage Schachen eingestellt. Im Jahr 2024 findet ein öffentlicher Mitwirkungsprozess statt, wobei die Anspruchsgruppen ihre Bedürfnisse einbringen können. Bei der weiteren Bearbeitung wird somit überprüft, ob das 9-er Spielfeld, auf welches auf der Sportanlage Winkel verzichtet wird, in das Projekt der Erneuerung Sportanlage Schachen integriert werden kann.

## 2. Projektdelegation

Die Projektedelegation besteht aus den folgenden Mitgliedern. Sie wurde nach dem Entscheid des Stadtrates über das aktualisierte Projekthandbuch am 19. Dezember 2022 neu besetzt.

Organisation	Name, Funktion
Stadträtin	Suzanne Marclay-Merz, Ressortleiterin, Vorsitz
Einwohnerrat	Thomas Richner
Einwohnerrat	Mathias Zinniker



Einwohnerrat	Aaron Bürki
SBA, Sektion Hochbau	Bernhard Gaul, Projektleitung Bauherrschaft
BIS, Sektion Sport	Lisa Diggelmann, Leiterin
BIS, Sektion Werkhof	Regina Wenk, Leiterin
BIS, Sektion Unterhalt und Betrieb	Pascal Müller, Leiter
Landschaftsarchitektin	Cornelia Kohler-Graber (ohne Stimmrecht)
Architekt Material- und Gerätegebäude	Dominic Studer (o.S.)
FC Rohr	Thomas Gude, Präsident (o.S.)
HNK Adria Aarau	Boris Soldo, Präsident (o.S.)

*Tabelle 1: Projektdelegation*

Die Mitglieder der Projektdelegation haben sich bereit erklärt, auch für die nachfolgende Baudelegation zur Verfügung zu stehen.

### 3. Projektbeschreibung

Das vorliegende Bauprojekt sieht vor, die bestehende Sport- und Freizeitanlage Winkel mit einem 11er-Kunstrasen- und einem 11er-Naturrasen-Fussballfeld zu erneuern.

Für den Betrieb der Sportanlage sind neue Räume für die Gerätschaften zur Pflege der Anlage und für das Spielmaterial eingeplant. Das neue Gebäude beschränkt sich auf das absolute Minimum der Anforderungen für Nutzungen und Flächen. Im bestehenden Garderobengebäude werden die Materialräume neu organisiert.

Nachfolgend werden die einzelnen Teile der geplanten Erneuerung beschrieben.

#### 3.1. Gesamtanlage

Die Anordnung der Sportplätze entspricht dem Stadtratsentscheid über das Grobkonzept vom 19. Juni 2023. Dadurch, dass der Bolzplatz nicht durch ein 9-er Spielfeld ersetzt wird, sind keine neuen Garderoben notwendig. Stattdessen wird ein Gebäude mit Material- und Geräteräumen für die Gerätschaften zur Rasenpflege erstellt und östlich des bestehenden Garderobengebäudes positioniert.



Die Abbildung 2 zeigt das Gesamtprojekt mit den neuen Fussballfeldern, das neue Material- und Gerätegebäude sowie die ökologischen Massnahmen auf der Sportanlage Winkel (Aktenauflage 1: Bauprojekttdossier)

## 3.2. Spielfelder

Durch die Erneuerung sollen auch der Unterhalt und die Bewirtschaftung der Parzelle optimiert und eine höhere Kapazität v.a. im Winterhalbjahr ermöglicht werden. Daher werden die zwei bestehenden, grossen Naturrasenfelder neu angeordnet und eines durch ein 11er-Kunstrasenfeld ersetzt. Beide Spielfelder mit den Massen von 100 x 64 m plus allseitig 3 m Sicherheitsabstand 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. Der Bolzplatz wird entgegen dem ursprünglich geplanten Bauprojekt nicht durch ein 9-er Spielfeld ersetzt, sondern wird zur Multifunktionsfläche umgewandelt.

### 3.2.1. Kunstrasenfeld

Direkt südlich des bestehenden Garderobengebäudes wird das Kunstrasenspielfeld in Nord-Süd-Ausrichtung positioniert. Der Stadtrat sieht erhebliche Vorteile in dieser Anordnung, da das ganzjährig nutzbare Feld einen Abstand von über 70 Metern von der Überbauung Fuchswinkel aufweist. Gemäss dem Auftrag des Einwohnerrates vom 20. Januar 2020, keine Verfüllung aus Gummigranulat zu verwenden, standen zwei Varianten für den





Belag zur Auswahl: ein unverfüllter Kunstrasenbelag und die verfüllte Variante mit umweltverträglicher Verfüllung. Im Rahmen der Projektierung wurde aufgrund von Erfahrungen anderer Sportplatzbetreiber die Verwendung von Kork als Verfüllung erwogen. Schlussendlich wird jedoch ein unverfüllter Kunstrasen vorgeschlagen. Dieser Belag weist im Vergleich zum verfüllten Belag folgende Vorteile auf:

- 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 1).

Gemäss dem Vergleich der Stadt Zürich von Natur-, Kunststoff- und Hybridrasen der Stadt Zürich von 2021 ergibt sich zusammengefasst folgende Ökobilanzierung von Kunstrasen:

- Ein Naturrasen (bodennah oder mit Dränschichtbauweise) hat bei derselben Anzahl Nutzungsstunden eine tiefere Gesamtumweltbelastung als ein Kunststoffrasen.
- Muss ein Rasensportfeld sowohl eine hohe Qualität haben als auch mehr genutzt werden als die theoretischen 800 h für Naturrasen mit Dränschicht oder 1000 h für Hybridrasen, so wird unverfüllter Kunststoffrasen empfohlen.
- Bei Kunststoffrasen ist aus Umweltsicht in jedem Fall ein unverfüllter Kunststoffrasen zu bevorzugen.

Für das Kunstrasenspielfeld der Sport- und Freizeitanlage Winkel ist mit 750 Nutzungsstunden für Trainings zu rechnen.

### 3.2.2. Naturrasenfeld

Im Westen der Parzelle entlang der Grenze zur Überbauung Im Fuchswinkel wird ein Naturrasenspielfeld erstellt. Um die Qualität eines Sportrasens gewährleisten zu können und den Unterhalt zu erleichtern, wird auch dieses Spielfeld mit einer Drainage versehen. Für das Naturrasenspielfeld der Sport- und Freizeitanlage Winkel ist mit über 1'300 Nutzungsstunden für Trainings zu rechnen.

### 3.2.3. Freizeit- und Trainingsflächen

Grundsätzlich sind alle Flächen, auch die der Spielfelder, ausserhalb des Trainingsbetriebs zur allgemeinen Nutzung freigegeben. Um eine gute Nutzbarkeit auch während regenreicher Perioden zu gewährleisten, werden die Flächen nördlich und östlich auch mit einem strapazierfähigen Naturrasen und mit einer Drainage gebaut.

### 3.2.4. Beleuchtung

Die beiden Fussballfelder werden mit einer Beleuchtung ausgestattet. Insgesamt sind 6 Lichtmasten, jeweils an den Längsseiten der beiden neuen Fussballfelder, geplant. Durch die parallele Anordnung der Spielfelder kann auf 2 Lichtmasten verzichtet werden. 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**

Um die Anwohnenden keinen zusätzlichen Schallimmissionen auszusetzen, wird die Anlage nicht mit einer Beschallungsanlage ausgestattet.

### **3.2.6. Umgebung**

Im Westen der Anlage wird parallel zum Naturrasenfeld gegen die Überbauung Fuchswinkel eine Hecke angelegt, die –sobald sie ausreichend aufgewachsen ist– Sportanlage und Überbauung optisch abgrenzen. Die Begrünung erfolgt gemäss Beschluss des Einwohnerates vom 20. Januar 2020 nach den städtischen Vorgaben zur Biodiversität.

### **3.2.7. Ballfänger und Zäune**

Der Zugang zur Sport- und Freizeitanlage ist jederzeit gewährleistet. Die beiden 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 ca. 2.50 m auf 5.00 m erhöht. Alle Ballfänge werden gemäss Lärmschutzgutachten geräuschreduziert ausgeführt (Stahlgitter, Gummipufferung).

## **3.3. Material- und Gerätegebäude**

### **Standort Material- und Gerätegebäude**

Der Standort des neu zu erstellenden Geräte- und Materialgebäude wurde im Rahmen der Projektierung definiert. Aus städtebaulichen und betrieblichen Gründen hat sich die Projektdelegation für den Standort östlich des bestehenden Garderobengebäudes entschieden. Durch diese Position bleibt die Freifläche westlich des bestehenden Garderobengebäudes (Multifunktionsfläche) erhalten und das kleinere Material- und Gerätegebäude kann mit dem bestehenden Gebäude durch einen gedeckten Durchgang verbunden werden. Dadurch fügt sich der Neubau zurückhaltend in die bestehende Struktur ein. Die Hochbauten (Garderoben- und Gerätegebäude) werden somit vor dem Kunstrasenfeld zusammengefasst und zentriert.

### **Konstruktion**

Auf einer Betonbodenplatte mit Streifenfundamenten wird das Material- und Gerätegebäude als Holzelementbau erstellt. Aussen ist das Gebäude mit hinterlüfteten, senkrechten Holzbrettern verschalt, innen bildet eine Grobspanplatte (OSB) den Raumabschluss. Die Decken bestehen aus Holzrippen mit einem Holzbalken als Unterzug und einer Trägerplatte aus OSB. Das Material- und Gerätegebäude wird nicht beheizt, die Dämmung dient der Frostsicherheit und Vermeidung von Kondensatbildung. Das Dach wird mit einer extensiven Begrünung ausgeführt und ist für einen späteren Ausbau mit einer PV-Anlage vorbereitet.



#### 4. Bedürfnisse der Anwohnenden

Die Bedürfnisse der Anwohnenden sowie der Interessenvertretungen von Kirche, Jägerschaft und Grundbesitzenden wurden zuerst im Rahmen der Arbeit der Paritätischen Kommission (PAKO) und danach in der Phase der Erarbeitung des Grobkonzeptes an zwei 'runden Tischen' gespiegelt und diskutiert. Die Anliegen, die Sport- und Freizeitanlage massvoll zu erneuern und den Allmendcharakter zu erhalten sowie die ökologische Situation zu verbessern, wurden zuerst in das Grobkonzept und nun in das Bauprojekt integriert.

##### 4.1. Allmendcharakter und Ökologiekonzept

Nach der Aufnahme der örtlichen Begebenheiten (Standortanalyse) wurde ein Konzept zur Aufgabenstellung mit den wichtigsten Einflüssen auf die Umwelt und die direkte Umgebung entwickelt. Das Konzept (siehe Aktenaufgabe 01, Seite 32 ff.) umfasst folgende Punkte:

- Abstimmung der Neugestaltung Fussballplätze auf die Bedürfnisse im Quartier
- Integrale Betrachtung der Themen, Klimaanpassung, Biodiversitätsförderung und Aufenthaltsqualität / Nutzen für das Quartier
- Gewährleistung des Kaltluftstromes Richtung Norden
- Freiraumplanerische und städtebauliche Belange
- Gestaltung des Sportareals als multifunktionaler Raum für Sport, Freizeit und Erholung
- Stärkung des Allmendcharakters und Abstimmung mit benachbarten Nutzungen und Erholungsfunktionen
- Schattenspendende Bepflanzung
- Insektenfreundliche Flutlichtanlage
- Fassaden- und Dachbegrünung Material- und Gerätegebäude
- Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
- Schwammwirkung der Flächen unterstützen (Regenwasser Rückhaltung, Versickerung)

Zielsetzung ist es – neben den ökonomischen – die ökologischen Belange bei der Erneuerung der Sportanlage Winkel zu würdigen. Im Fokus stehen hier der Allmendcharakter und die Aufenthaltsqualität der Anlage, die Analyse und Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation in Hinblick auf Flora und Fauna sowie der Einfluss der neuen Anlage auf die direkt angrenzenden Nutzungen wie Kirche, Friedhof und Friedwald. Die ökologische Situation soll nach der Erneuerung deutlich verbessert sein.

##### 4.2. Verkehrskonzept

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 Anwohnenden steht hier vor allem der Verkehr mit dem PW und teilweise mit dem Motorrad.





Als Grundlage für die Verkehrsbelastung des Quartiers dient das aktuelle Lärmgutachten mit der Annahme einer maximalen Auslastung der Sport- und Freizeitanlage. Es ist mit 580 Fahrzeugen pro Tag im Jahresdurchschnitt, verursacht durch die Sport- und Freizeitanlage Winkel gerechnet worden. Heute sind es im Jahresdurchschnitt ca. 200 Fahrzeuge auf dem Rodungsweg, die durch die Sport- und Freizeitanlage Winkel verursacht werden. Um diesen Mehrverkehr aufnehmen zu können, ist kein Ausbau der bestehenden Strassen notwendig: auch der Rodungsweg im jetzigen Zustand kann diesen Verkehr aufnehmen. Aufgrund der negativen verkehrlichen Auswirkungen insbesondere auf den Rodungsweg wurden andere Erschliessungsmöglichkeiten geprüft, insgesamt wurden sechs verschiedene Grundvarianten entwickelt. Daraus sind drei Varianten mit je drei Untervarianten vertieft untersucht worden:

- Einbahnstrassenregelung Rodungsweg-Kirchweg
- Erschliessung südlich Furorastrasse-Waldrandweg
- Rodungsweg wie bisher

Die Varianten wurden mit folgendem Bewertungsraster ausgewertet:

- Direktheit Zufahrt (ab Kantonsstrasse)
- Konflikt mit Fussverkehr
- Konflikt mit Veloverkehr
- Tangierung Schulweg
- Anschlussmöglichkeiten bestehender/neuer Parkplatz
- Beeinträchtigung Siedlungsgebiet / Verkehrsbelastung Wohnquartiere
- Umwelt / Versiegelung
- Projektrisiken (Umsetzbarkeit / Politik / Widerstand Bevölkerung etc.)
- Bau- und Unterhaltskosten, Landerwerb und sonstigem

Im Ergebnis hat sich die bestehende Erschliessung der Sport- und Freizeitanlage Winkel allein über den Rodungsweg als die praktikabelste herausgestellt (siehe Aktenaufgabe 01, Verkehrskonzept Seite 60).

Die Einbahnstrassenregelung Rodungsweg-Kirchweg führt zu mehr Konflikten mit dem Verkehr von Schülerinnen und Schülern auf dem Kirchweg und der geplanten Komfortrou-te Veloverkehr auf dem Kirchweg. Zudem führen Einbahnlösungen insgesamt zu längeren Wegen und mehr Verkehr.

Die Erschliessung dem Waldrand entlang würde den Waldperimeter tangieren und negativ beeinflussen. Dies ist nur bewilligungsfähig, wenn keine Alternativen möglich sind (was im vorliegenden Fall aber nicht gegeben ist).

Als zusätzliche Massnahmen werden die Bewirtschaftung des bestehenden Parkplatzes und der Ausbau der Stellmöglichkeiten und Absicherung für Velos und Trotinetts vorgeschlagen.

Im Jahr 2022 ist der Rodungsweg in eine Begegnungszone umgewandelt worden.



### 4.3. Umsetzung des Lärmschutzes

Trotz Mehrauslastung und Mehrverkehr werden alle Grenzwerte eingehalten. Dementsprechend sind keine spezifischen Lärmschutz-Massnahmen notwendig.

### 4.4. Regelung der Beleuchtung

Siehe Punkt 3.2.4.

## 5. Kosten

### 5.1. Baukredit

Der Baukredit für die Erneuerung der Sportanlage Winkel beträgt 5'415'000 Franken inklusive Mehrwertsteuer, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten und gliedert sich wie folgt.

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten, Bereich Gebäude	6'000
2	Gebäude	387'500
4	Umgebung Bereich Spielfelder	3'886'500
	Umgebung Massnahmen Gebäude	20'000
	Ökologische Massnahmen	664'000
5	Baunebenkosten	145'500
6	Offene Reserve für Unvorhersehbares	
	Spielfelder 5 % und ökologische Massnahmen 10 %	260'500
	Gebäude 5 %	23'000
9	Ausstattung Bereich Spielfelder	12'000
	Ausstattung Bereich Gebäude	10'000
1-9	Total Baukredit inkl. 8.1 % MwSt.	<b>5'415'000</b>

*Tabelle 2: Kostenvoranschlag Baukredit inkl. 8.1 % MwSt., zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten. Kostengenauigkeit +/- 10 %, Kostenstand September 2023, Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau für den Gebäudeteil, Stand April 2023 = 116.7 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100.0 Punkte)*

Die projektierten Kosten für das vorgelegte Bauprojekt sind fast gleich hoch wie beim Bauprojekt von 2020. Zur besseren Einordnung wurde der Kostenvoranschlag des Bauprojektes von 2020 ebenfalls teuerungsbedingt bereinigt. Neben der deutlichen Teuerung sowie der Mehrwertsteuererhöhung von 0.4 % ab Januar 2024 wirken sich vor allem die folgenden Positionen auf die höheren Kosten aus:

- Rollrasen: 150'000 Franken  
Damit die Anlage unverzüglich nach Abschluss der Bauarbeiten genutzt werden kann, ist es erforderlich das Naturrasenfeld mit Rollrasen auszuführen. Je nach Witterung



könnte ein angesätes Naturrasenspielfeld erst im Herbst 2025, also 6-8 Monate nach dem Bau, beispielbar sein.

- Ökologische Massnahmen: 664'000 Franken  
Die umfangreichen Massnahmen für Klimaanpassung, Ökologie und Aufenthaltsqualität sind eine Investition in die Zukunft (Hitzeminderung und Vernetzung von ökologischen Lebensräumen). Auch soll die Aufenthaltsqualität für Aktivitäten neben dem Fussball verbessert werden.
- Die geplanten Multifunktionsflächen östlich des Kunstrasenspielfeldes sind in Aufbau und Ausführung gleich angelegt wie das Naturrasenspielfeld, d.h. mit Drainage und strapazierfähigem Sportrasen. Daher kann hier nicht von reduzierten Kosten ausgegangen werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind verschiedene weitere Massnahmen und der aktualisierte Kostenvoranschlag (Teuerung) von 2020 zum Vergleich aufgeführt.

Investitionskostenvergleich						
BKP	Beschreibung	1 Kunst- rasenfeld unverfüllt, 1 Natur- rasenfeld (Baukredit)	Mehrkos- ten 2. Kunst- rasenfeld unverfüllt	Mehrkos- ten 9er Spiel- feld	Mehrkosten Garderoben- gebäude ohne zus. Material- raum	Aktualisier- ter KV Bau- projekt 2020 (2x KR, 1x 9- er) (teue- rungs- be- reingt)
1	Vorbereitungsarbeiten Bereich Gebäude	6'000	-	-	-	6'000
2	Gebäude	387'500	-	-	760'000	1'013'000
4	Ökologische Massnah- men	664'000	-	-	-	-
	Umgebung Spielfelder und Gebäude	3'906'500	1'023'000	20'000	-	4'718'000
5	Baunebenkosten	145'500	20'000	1'000	13'000	123'500
6	Offene Reserve für un- vorhergesehenes: Gebäude	23'000	-	-	37'000	240'500
	Offene Reserve für un- vorhergesehenes: Umgebung	260'500	20'000	1'000	-	54'000
9	Ausstattung Bereich Gebäude	10'000	-	-	-	5'000
	Ausstattung Bereich Spielfelder	12'000	-	-	-	15'000
	<b>Total inkl. 8.1 % MwSt.</b>	<b>5'415'000</b>	<b>1'063'000</b>	<b>22'000</b>	<b>810'000</b>	<b>6'175'000</b>

Tabelle 3: Kostenaufstellung verschiedener Massnahmen, Kosten des Bauprojektes 2020 ohne zusätzlichen Materialraum und ohne ökologische Massnahmen.

## 5.2. Finanzielle Auswirkungen

Die Investitions- und Folgekosten wurden im Rahmen der Projektierung aktualisiert und angepasst. Es wurde vor allem das neue Material- und Gerätegebäude vertieft betrachtet und die Art des Kunstrasenbelags ausgewählt. Die Auswahl des unverfüllten Kunstrasenbe-



lags bedeutet, dass trotz höherer Investitionskosten von rund 110'000 Franken gegenüber einem verfüllten Kunstrasen, über die Lebensdauer des Kunstrasens geringere Kosten als bei einem verfüllten Kunstrasen anfallen. Bedingt durch die Belagsauswahl ist die Neuanschaffung eines Pflegegerätes für 12'000 Franken notwendig.

Für den Baukredit sind 5'200'000 Franken im Politikplan 2023-2027 enthalten.

### 5.3. Betriebliche Folgekosten

Für die Umsetzung des Projektes wie vorgelegt (je ein Kunst- und Naturrasenspielfeld) ist mit folgenden jährlichen kalkulatorischen Folgekosten zu rechnen.

Beschreibung	Berechnung	Basis	Ansatz	Betrag/ Jahr (gerundet)
Betriebliche Folgekosten Hochbau	2 % der Bruttoinvestition (standardisierte Annahme)	456'000	2 %	9'100
Betriebliche Folgekosten Tiefbau	1 % der Bruttoinvestition (standardisierte Annahme)	4'959'000	1 %	49'600
Personalaufwand	Anlagenwart, Reinigungs- & Unterhaltsleistungen	100'000	100 %	100'000
Abschreibungen Hochbau	Hochbauten: 35 Jahre (Lebensdauer von gewissen Bauteilen effektiv kürzer, inkl. Projektierungskosten)	456'000	35 Jahre	13'000
Abschreibungen Fussballfelder	Fussballfelder: Schätzung	4'959'000	15 Jahre	330'600
Zinsen (kalkulatorisch)	Zinssatz neu: Referenzzinssatz Mieten (derzeit 1.5 %) auf halber Investition (ohne Projektierungskosten)	2'707'500	1.5 %	40'600
<b>Total Folgekosten pro Jahr</b>				<b>542'900</b>

*Tabelle 4: Erwartete betriebliche Folgekosten*

Wird das Bauprojekt Erneuerung Sportanlage Winkel wie vorgelegt umgesetzt, ist mit Folgekosten in der Höhe von jährlich 542'900 Franken zu rechnen.

### 5.4. Beitrag aus dem Swisslos Sportfonds

Aus dem Swisslos Sportfonds kann aktuell mit 200'000 Franken Fördergeldern an die Investitionskosten gerechnet werden. Unter Anwendung eines degressiven Beitragsmodells beträgt der Beitragssatz 10 bis 40 Prozent, maximal aber 200'000 Franken. Der Beitrag kann erst im Vorfeld der Realisierung beantragt werden.



## 6. Termine

Das Terminprogramm sieht unter dem Vorbehalt der termingerechten rechtskräftigen Baubewilligung wie folgt aus:

Bezeichnung	Datum
Beschluss Einwohnerrat Baukredit	11. Dezember 2023
Auflage Baugesuch	Februar 2024
Ausführungsplanung/Ausschreibungen	2. bis 3. Quartal 2024
Baubewilligung	3. Quartal 2024
Realisierung (Baubeginn nach der Spielsaison 2024)	4. Quartal 2024
Fertigstellung	Ende 2. Quartal 2025

*Tabelle 5: Termine, Annahme ohne allfällige Beschwerden*

## 7. Schlussbemerkungen

Das Projekt hat seit dem Einbezug der PAKO im Jahr 2021 und den beiden runden Tischen mit den Anwohnenden und den Interessenvertretungen 2021 und 2023 erhebliche Anpassungen erfahren.

Durch den Verzicht auf das 9er-Spielfeld und damit verbunden auch keine zusätzlichen Garderoben erfährt das Projekt mit je einem Kunst- und Naturrasenspielfeld, dem reduzierten Material- und Gerätegebäude sowie den multifunktionalen Flächen nun eine breite Unterstützung. Auch wenn mit diesem Projekt - mit nur einem Kunstrasenspielfeld - der für die ganze Stadt notwendige Bedarf gemäss GESAK noch nicht gedeckt werden kann, verbessert sich mit dem sanierten Naturrasenspielfeld und dem Kunstrasenspielfeld die Situation deutlich. Der Allmendcharakter wird mit der Gestaltung der Anlage gestärkt und die ökologische Situation erfährt trotz Kunstrasenspielfeld eine Verbesserung.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

### **A n t r a g :**

Der Einwohnerrat bewilligt den Baukredit für die Erneuerung der Sport- und Freizeitanlage Winkel von 5'415'000 Franken inkl. 8.1 % MwSt., zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten seit April 2023.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Dr. Fabian Humbel  
Stadtschreiber



Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Sport- und Freizeitanlage Winkel, Erneuerung: Dossier Bauprojekt mit Kostenvoranschlag
- Sport- und Freizeitanlage Winkel, Erneuerung: Dossier Bauprojekt 2020 mit aktualisiertem Kostenvoranschlag (Anpassung Teuerung)