



Aarau, 10. Januar 2011
GV 2010 - 2013 /129

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Totalerneuerung der Kunsteisbahn Region Aarau (KEBA) sowie Neubau von Fussballgarderoben und Anpassung von Trainingsfeldern; Baukredite



Bild 1 Der Anbau mit einem Foyer im Obergeschoss bildet neu einen attraktiven Eingang zur KEBA

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die KEBA hat als Sportanlage für Aarau, Buchs und Suhr sowie für die gesamte weitere Region Aarau eine grosse Tradition. Eine erste Kunsteisbahn wurde bereits im Jahre 1959 eröffnet. Die Anlage wurde innert kürzester Zeit zum Publikumsmagneten. Im Jahre 1974/75 kam dann die Eishalle mit ihren Erweiterungsbauten dazu. Die regionale Bedeutung der Anlage kam in der Mitfinanzierung durch eine grosse Zahl von Gemeinden in der näheren und weiteren Region zum Ausdruck. Die letzte geringfügige Erneuerung beschränkte sich auf die technische Infrastruktur und geht auf das Jahr 1994 zurück.

Vereine und Schulen nutzen die KEBA intensiv für sportliche Aktivitäten, sowohl für Trainings wie auch für Wettkämpfe. Die KEBA ist aber nicht nur in sportlicher Hinsicht schwerlich aus der Region wegzudenken, sie ist auch ein wichtiger Bestandteil in der Freizeitbeschäftigung der Bevölkerung. Jährlich nutzen über 35'000 Besucherinnen und Besucher die Kunsteisbahn. Sie ist damit eine etablierte Sportanlage, die von breiten Bevölkerungsschichten der ganzen Region genutzt und geschätzt wird. Um dieses Angebot auch in Zukunft zu ermöglichen, wird dem Einwohnerrat mit der vorliegenden Botschaft der Baukredit beantragt. Die Finanzierung ist eine regionale Aufgabe, die umliegenden Gemeinden werden einbezogen. Ein zweiter Kreditantrag betrifft die benachbarte Trainingsinfrastruktur für den Fussballsport, deren Finanzierung allein der Stadt obliegt. Einerseits infolge der geplanten Aufgabe des Brügglifelds im Zusammenhang mit dem Stadionprojekt Torfeld Süd und andererseits infolge der KEBA-Erneuerung sind Anpassungen an der Trainingsinfrastruktur notwendig. Durch die Kombination der Nutzungen können Synergien geschaffen werden.

1. Ausgangslage

Die Kunsteisbahn Region Aarau (KEBA) wurde letztmals vor mehr als 35 Jahren gesamthaft erneuert, indem damals die Eishalle erstellt wurde. Entsprechend erfüllt ihr Zustand zeitgemässe Anforderungen an eine öffentliche Sportanlage seit Jahren nicht mehr. Insbesondere aber sind neben dem schlechten baulichen Zustand von Fassaden und Dachkonstruktion gravierende Mängel betreffend die Eis- und Sicherheitstechnik, den Lärmschutz und die Ökologie festzustellen. Diese betreffen hauptsächlich das veraltete Kühlsystem für die Eisproduktion, die fehlenden Schall- und Wärmedämmungen sowie die Beleuchtungs- und Beschallungsanlagen. Die Installationen der Kältezentrale sind veraltet. Die Ammoniakbehälter befinden sich in einem schwer zugänglichen Raum in der Nähe von Publikumsbereichen. Dieser Zustand widerspricht heutigen Sicherheitsnormen. Das Raumklima in der Halle und in den weiteren Räumen muss als wenig komfortabel, und die sanitären Anlagen müssen als ungenügend bezeichnet werden. Das Innere ist stark abgenutzt. Die Gebäudehülle ist nicht gedämmt und verursacht hohe Betriebskosten. Die Dacheindeckung aus Welleternitplatten wie auch die Fassadenplatten aus Kunststoff sind abgenutzt und brüchig, was nicht zuletzt Sicherheitsprobleme aufwirft.

Im Hinblick auf die anstehende Erneuerung ist der Gebäudeunterhalt in den letzten Jahren auf ein Minimum beschränkt worden. Die KEBA ist – soll sie weiter betrieben werden – nun einer dringenden Totalerneuerung zu unterziehen.

2. Projektierung

2.1 Machbarkeitsstudie

Der Stadtrat Aarau hatte am 12. September 2005 nach Rücksprache mit den Gemeinden Buchs und Suhr sowie der KEBA-Geschäftsleitung die Kummer Baumanagement GmbH, Zürich, mit einer strategischen Planung für die KEBA beauftragt. Am 12. Januar 2006 lag

eine Machbarkeitsstudie vor. Sie enthielt die drei Sanierungs- und Umbauszenarien MINI, MIDI und MAXI mit kurzfristigen Investitionskosten zwischen Fr. 5.6 Mio. bis Fr. 24 Mio. Dabei zeigte sich, dass die Variante MINI mit den tiefsten Investitionskosten langfristig teurer zu stehen käme. Die Variante MAXI wiederum enthielt zwei Untervarianten: einen Neubau kombiniert mit einer Wohnüberbauung (zur Verbesserung der Finanzierung) sowie einen Neubau an einem anderen Standort. Dem Einwohnerrat wurde schliesslich ein Projektierungskredit für die Variante MIDI (Sanierung Eishalle, Haustechnik, Verschiebung und Überdachung Ausseneisfeld, Indirekte Kälteverteilung) unterbreitet.

2.2 Projektierungskredit

Am 27. August 2007 bewilligte der Einwohnerrat mit einem Stimmenverhältnis von 44 Ja zu 2 Nein einen Kredit von gesamthaft Fr. 650'000 für die Projektierung der Gesamterneuerung der KEBA. In der Diskussion wurde in einigen Voten der Standort in Frage gestellt, eine Mehrheit hielt aber daran fest. Verwiesen wurde auf die höheren Kosten eines Neubaus und man machte ein Fragezeichen hinter den Beteiligungswillen von Suhr und Buchs, falls die KEBA z.B. ins Torfeld Süd zöge. Die beiden Gemeinden hatten ihre Kostenanteile an der Projektierung von Fr. 65'000 bzw. Fr. 97'500 bereits bewilligt. Auf Aarau entfielen gemäss Verteilschlüssel Fr. 162'500 plus der für alle übrigen Gemeinden vorzufinanzierende Anteil in der Höhe von Fr. 325'000.

2.3 Projektdelegation

Die Projektierung wurde von einer Projektdelegation begleitet, der folgende Mitglieder angehörten:

- Carlo Mettauer, Vizeammann
- Heinz Baur, Gemeindeammann Buchs
- Beat Rüetschi, Gemeindeammann Suhr
- Heinz Zaugg, Geschäftsführer KEBA, Aarau
- Emanuele Soldati, Projektleiter Stadtbauamt (bis 30.09.2010)
- André Liniger, Protokollführer Stadtbauamt

Später sind dazu gestossen:

- Reto Lohrer, Sportzentrum Zuchwil (Beratung)
- Hans Ulrich Lüthi, Lüthi+Schneiter, Architekt, Aarau (Beratung)
- Markus Hüsler, Büro für Bauökonomie AG, Luzern (Beratung)
- Manfred Meury, dieBauengineering.com AG, Basel (TU)
- Peter Sturzenegger, Isler Architekten AG, (Planung)
- Christian Schärer, Isler Architekten AG, (Planung)
- Daniel Engler, Projektleiter Stadtbauamt (seit 01.10.2010)

3. Planerwahlverfahren

3.1 Gesamtleistungswettbewerb

Das Planungsteam wurde mittels eines Gesamtleistungswettbewerbs (Totalunternehmerwettbewerb) ausgewählt. Der Totalunternehmerwettbewerb bot sich zur Planerwahl an, weil die Aufgabenstellung klar definiert werden konnte und die Auftraggeberschaft aufgrund der hohen Komplexität die Zusammenarbeit von Architekten, Fachingenieuren und Unternehmern unter gleichzeitiger Abgabe eines Projektes und einer Preisofferte wünschte. Der Gesamtleistungswettbewerb wurde zweistufig durchgeführt. Die zur zweiten Runde eingeladenen Teams erhielten eine fixe Entschädigung. Im Programm enthalten war die Zusage, dass der obsiegenden Totalunternehmung sowohl Planungs- als auch Bauleistungen übertragen werden.

Der Totalunternehmerwettbewerb für die KEBA richtete sich an Auftragnehmer aus den Disziplinen Architektur, Bauingenieurwesen, Kältetechnik, Haustechnik (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär), Bauphysik und evt. Landschaftsplanung. Zugelassen waren Unternehmungen aus der Schweiz und aus denjenigen Vertragsstaaten des GATT/WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, die Gegenrecht gewähren.

Aufgrund der Präqualifikationsrunde wählte der Stadtrat am 15. Dezember 2008 im Einvernehmen mit den Gemeinderäten von Buchs und Suhr fünf Totalunternehmer-Teams (TU) für die Bestreitung der zweiten Stufe aus. Angestrebt wurde für die Erneuerung der KEBA und den Ersatz des Ausseneisfeldes sowie die Überdachung des Ausseneisfeldes ein Kostenrahmen von 16.0 Mio. Franken (Teuerungsindex ZBKI 01.04.2007; ohne Aufwendungen für Fussball-Garderoben und Anpassung der Fussball-Sportplätze).

3.2 Jurierung

Die Vorprüfung der eingereichten Projekte und Angebote erfolgte durch das Büro für Bauökonomie, Luzern, Eicher + Pauli, Luzern, und das Stadtbauamt. Sie ergab bei allen Lösungsvorschlägen nur geringfügige Verstösse, die jedoch leicht wogen, so dass alle Projekte zur Beurteilung zugelassen wurden.

Die Wettbewerbsjury setzte sich wie folgt zusammen:

Mitglieder *mit* Stimmrecht

- Carlo Mettauer, Vizeammann, Vorsitz (PD, Aarau, Sachpreisrichter)
- Dr. Marcel Guignard, Stadttammann (Sachpreisrichter)
- Beat Rüetschi, Gemeindeammann Suhr (PD, Standortgemeinde, Sachpreisrichter)
- Heinz Zaugg, GL KEBA (PD, KEBA, Sachpreisrichter)
- Ulrich Witzig, Stadtbaumeister Schaffhausen (Fachpreisrichter Architektur, Erfahrung von der Kunsteisbahn Schaffhausen)
- Felix Fuchs, Stadtbaumeister Aarau (Fachpreisrichter Architektur)
- Reto Lohrer, GL Sportzentrum Zuchwil (PD; Fachpreisrichter Betriebswirtschaft, Erfahrung TU-Evaluation Kunsteisbahnen)

- Andreas Brunnschweiler, Brunnschweiler Heer, Beratende Architekten AG, Zug (Ersatz Fachpreisrichter, Erfahrung TU und Kunsteisbahn)
- Markus Hüsler, Büro für Bauökonomie (Fachpreisrichter GU/TU, Erfahrung TU-Evaluation Kunsteisbahnen)

Mitglieder *ohne* Stimmrecht

- Heinz Baur, Gemeindeammann Buchs (PD, Ersatz Sachpreisrichter)
- Emanuele Soldati, PL, Stadtbauamt Aarau (PD, Ersatz Fachpreisrichter)
- Hans Ulrich Lüthi, Architekt, Aarau (PD)
- Marco Ingold, Eicher + Pauli AG, Luzern (Experte HLK KSE)

3.3 Beurteilung durch die Jury

Alle fünf eingeladenen Totalunternehmer-Teams reichten Lösungsvorschläge ein, welche die Jury am 2. September 2009 in der KEBA beurteilte. Die Totalunternehmer-Teams hatten die Möglichkeit, die Lösungsvorschläge zu präsentieren und Verständnisfragen zu beantworten.

Die Beurteilung erfolgte anhand folgender, im Programm aufgeführter Kriterien und Gewichtung:

- **Projekt 40 %:** Gesamtkonzept; architektonische Qualität der Lösungsvorschläge; funktionale Qualitäten und Abläufe; Haustechnik, Eis- und Kältetechnik.
- **Wirtschaftlichkeit 40 %:** TU-Angebot; Betriebskosten (energetische Bauweise und funktionale Abläufe).
- **Qualität des TU-Angebotes 20 %:** Kohärenz, Klarheit und korrekte Gliederung sowie Vollständigkeit des Angebots; Bestätigung der in der Bewerbung angegebenen Schlüsselpersonen.

Aufgrund der Würdigung der Projekte und Angebote ergab sich folgende Punkteverteilung:

Totalunternehmer	TU-Angebot inkl. Opt.	Fussball-Garderoben	Anpassung Sportplätze	Total	%	Total Punkte
Bauengineering AG, Basel	15'981'076	1'341'557	965'000	18'287'633	100%	91.8 Pkt.
HRS Real Estate AG, Frauenfeld	18'768'669	1'749'576	750'000	21'268'245	116%	81.1 Pkt.
Implenia GU AG, Dietlikon	18'634'171	2'646'960	965'000	22'246'130	122%	69.5 Pkt.
Karl Steiner AG, Zürich	18'880'535	2'960'199	610'000	22'450'734	123%	64.7 Pkt.
ARGE MLG GU AG, Bern	20'809'304	2'943'936	965'000	24'718'240	136%	61.6 Pkt.

Fr. inkl. 7.6 % MwSt.

Tabelle 1

Das Projekt der **Bauengineering AG, Basel**, erfüllte die Beurteilungskriterien am besten, es übertraf die Mitbewerber sowohl in **gestalterischer** als auch in **wirtschaftlicher** Hinsicht klar. Der Lösungsvorschlag überzeugte durch den nachhaltigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, die geschickte Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen und die gute Umsetzung des Raumprogramms sowie tiefe Investitions- und Betriebskosten.

3.4 Empfehlungen der Jury

Die Jury empfahl dem Stadtrat Aarau sowie den Gemeinderäten Buchs und Suhr einstimmig, die Bauengineering AG, Basel, mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen und dabei im Besonderen folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Lärmschutz für die Nachbarschaft, zum Beispiel im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung des heutigen Ausseneisfeldes;
- Überdachung des Ausseneisfeldes und die Option MINERGIE sind weiterzuverfolgen, nicht zuletzt aus dem Blickwinkel tiefer Betriebskosten;
- Der optional angebotene Aufzug soll realisiert werden, womit die Eishalle bei Sportanlässen wesentlich aufgewertet werden kann.

Abschliessend stellte die Jury mit grosser Genugtuung fest, dass das Verfahren trotz enger Rahmenbedingungen ein erfreulich breites Spektrum interessanter und wirtschaftlich ansprechender Lösungsvorschläge aufgezeigt habe. Sie stellte weiter fest, dass das aufwändigere Verfahren in zwei Stufen sinnvoll war, um der Komplexität der Aufgabenstellung gerecht zu werden.

3.5 Beschluss Stadtrat

Die Empfehlungen der Jury wurden vom Stadtrat Aarau am 28. September 2009 gutgeheissen und die Empfehlungen der Jury zum Beschluss erhoben. Der Stadtrat hielt dabei unter anderem fest, dass

- der Minergie-Standard bei der KEBA nicht als Option zu betrachten, sondern zu realisieren sei,
- bei der weiteren Projektbearbeitung nicht von einem Ausseneisfeld, sondern von einem gedeckten Eisfeld zu sprechen und im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung zu prüfen sei, ob das gedeckte Eisfeld nicht offener gestaltet werden könnte, damit der Charakter eines "Ausseneisfeldes" zumindest teilweise erhalten bleibe,
- die Fussballfelder in der Normgrösse 64 x 100 m zu planen seien,
- die Weiterbearbeitung derart erfolgen solle, dass bei einer grösseren Finanzierungslücke allfällige Optionen, wie z.B. der Verzicht auf das zweite Eisfeld, möglich bliebe.

4. Bauvorhaben

Im Folgenden ist das Vorhaben mit allen wichtigen und notwendigen baulichen Massnahmen beschrieben. Diese betreffen neben der KEBA-Erneuerung auch die Fussball-Trainings-

Infrastruktur. Eine Abgrenzung der beiden Anträge ist nur in Bezug auf die Finanzierung sinnvoll. In Kapitel 7 (Investitionen) wird unterschieden zwischen der KEBA als Aufgabe der gesamten Region und dem nur die Stadt Aarau betreffenden Fussball-Teil.

4.1 Projekt

Konzept, Projektumfang

Das Ausseneisfeld wird verschoben und schliesst neu stirnseitig der Eishalle an. Es ist gedeckt und wird von einem Riegel flankiert, der Kasse, Restaurant und (Fussball-)Garderoben enthält. Dieser längliche Gebäudekomplex bildet einen klaren Abschluss der Freiflächen und trennt diese in selbstverständlicher Weise vom angrenzenden Waldstück. Er spielt überdies für den Lärmschutz des Wohnquartiers eine zentrale Rolle. Die bestehende Eishalle wird total saniert und erhält westseitig einen erweiterten, zweistöckigen Anbau. Dieser bildet eine komplett neue, grosszügige und übersichtliche Eingangssituation, die zur Visitenkarte der ganzen Anlage wird. Projektumfang:

Geschossfläche:	7'800 m ² (SIA 416)
Aussengeschossfläche:	2'500 m ² (SIA 416)
Gebäudevolumen:	62'000 m ³ (SIA 416)

Eishalle

Kapazität:	600 Sitzplätze und 600 Stehplätze, 1. Liga tauglich Möglichkeit Sitzplätze auf 1'400 zu erweitern
Betriebsdauer:	15. August bis 31. März
Sommerbetrieb:	Die Infrastruktur wird auf Winternutzungen ausgelegt. Es sind keine verkehrintensiven Grossanlässe vorgesehen.

Die Besucherströme der Eishalle werden neu organisiert. Die heute unübersichtlich und abweisend wirkende Eingangssituation wird grundlegend verändert. Durch die auskragende Pausenhalle im Obergeschoss entsteht ein witterungsgeschützter Vorplatz bei den Kassen. Die Zuschauer gelangen sodann über eine breite Treppe direkt ins Obergeschoss, wo sich das grosszügige, zentrale Foyer mit Verpflegungsständen, Zugang zum VIP-Raum und Toilettenanlagen befindet. Sitz- und Stehplätze sind von da aus direkt erreichbar. Das Steigungsverhältnis der Stehplatzrampe wird angepasst, so dass zu einem späteren Zeitpunkt nach Wunsch auch Sitzplätze montiert und die Zuschauerkapazität auf über 2000 Personen erhöht werden könnte. Das Eisfeld und der angrenzende Umgang auf Ebene EG sind im Matchbetrieb den Spielern, Funktionären und behinderten Zuschauern vorbehalten. Ebenfalls auf Eingangsniveau befinden sich sämtliche Mannschaftsgarderoben und Lagerräume, was einen reibungslosen Betrieb mit kurzen Wegstrecken ermöglicht. Der stirnseitig eing geplante VIP-Bereich schliesslich bietet gute Sicht aufs Eisfeld und verdichtet die Hallenatmosphäre entscheidend.



Bild 2 Visualisierung Halleninnenraum

Gedecktes Ausseneisfeld

Kapazität:	Spielerbänke, Punktrichter, Sitzgelegenheit für Eisläufer und Zuschauer, Plauschmannschaften
Betriebsdauer:	1. Oktober bis 31. März
Sommerbetrieb:	Die Infrastruktur wird auf Winternutzungen ausgelegt.

Das gedeckte Ausseneisfeld schliesst östlich an die Eishalle an. Die Besucher/-innen gelangen entlang der Eishalle witterungsgeschützt zum Eingangsbereich, wo sich die Kasse und der Verleih befinden. Die Positionierung der öffentlichen Garderobe, der zugehörigen Toilettenanlagen sowie der Eismaschine zwischen Eishalle und gedecktem Ausseneisfeld ermöglichen maximale Flexibilität bei der Benutzung der Anlage. Auch von den Mannschaftsgarderoben her ist das Ausseneisfeld zu Trainingszwecken gut erreichbar. Direkt hinter dem Personalbereich ist das Restaurant geplant, welches gute Sicht sowohl auf die Eisfläche als auch auf die Fussball-Trainingsfelder bietet. Akustisch wird das angrenzende Wohnquartier durch das Garderoben- und Restaurantgebäude optimal vom Aussenfeld abgeschirmt. Als Überdachung ist eine filigrane Stahlkonstruktion mit transluzenter Membranbespannung vorgesehen. Dadurch kann an hellen Tagen auf eine künstliche Beleuchtung verzichtet werden. Auf der Längsseite gegenüber dem Wald und auf der Stirnseite gegen Süden wird oberhalb einer Höhe von drei Metern bis zur Dachkonstruktion ein windabweisendes Netz gespannt, was energetische Vorteile bringt. Damit ist die vom Stadtrat erwartete, grösstmögliche Offenhaltung des Ausseneisfelds gewährleistet.



Bild 3 Das neue Ausseneisfeld wird durch eine transluzente Folie vor Sonne und Regen geschützt

Fussballgarderoben und –felder

Nach der Realisierung des geplanten neuen Fussballstadions im Torfeld Süd wird das heutige Brüggelfeld für eine Wohnnutzung umgewidmet werden. Damit müssen spätestens zu diesem Zeitpunkt neue Umkleidemöglichkeiten für die bestehenden Trainingsplätze, auf denen sowohl die erste Mannschaft als auch andere Mannschaften des FCA weiterhin trainieren werden, bereit stehen. Sie werden in den neuen Garderoben- und Restauranttrakt der KEBA integriert. Sitzstufen verbinden diese mit dem tiefer gelegenen Fussballplatz. Dieser muss um 90° gedreht werden und kommt neu parallel zum Weiherweg zu liegen. Um dafür Platz zu schaffen, muss das zweite Fussballfeld entsprechend nach Süden verschoben werden. Bezüglich der Lärmbelastung für das Wohnquartier bringt diese Anordnung Vorteile, der lärmintensivere Bereich für den Toren liegt nicht mehr direkt am Weiherweg.

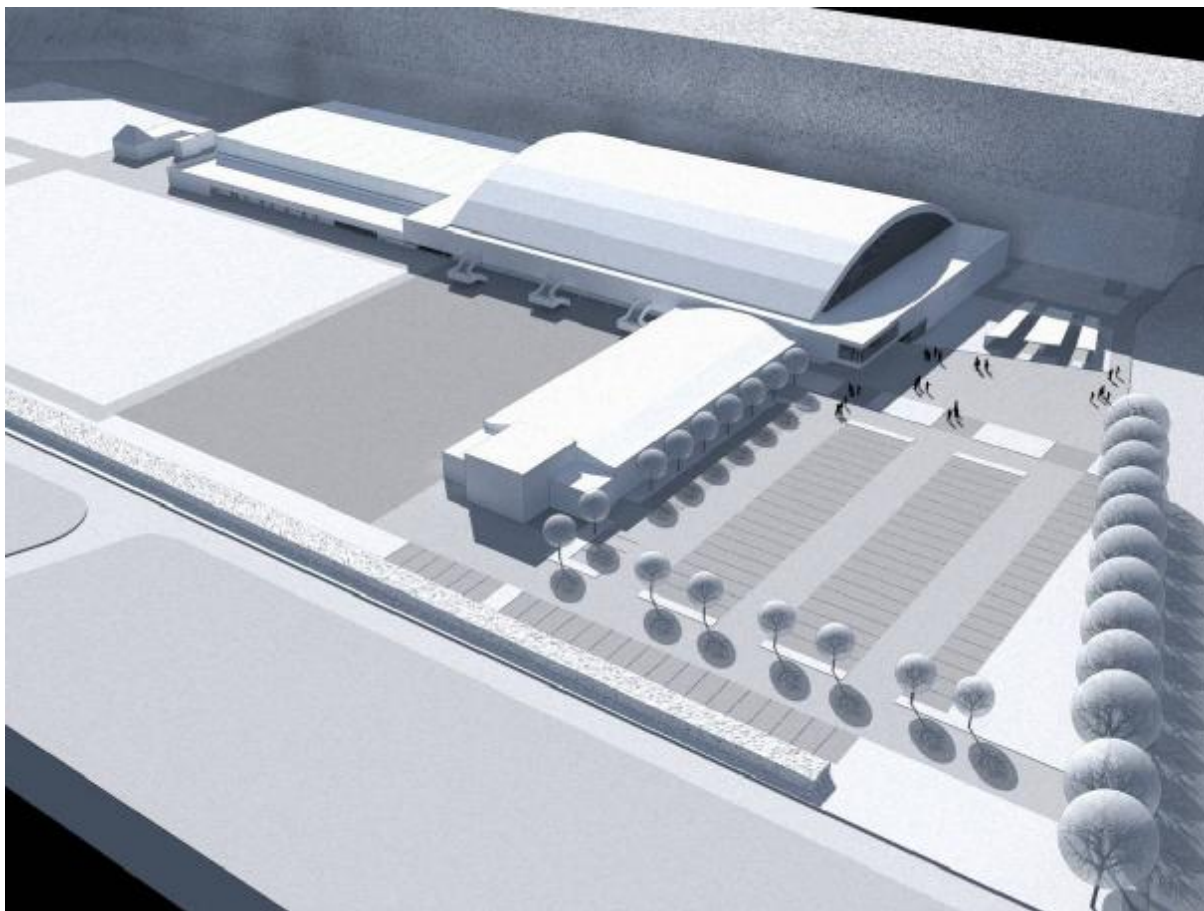


Bild 4 Modellfoto: Im Vordergrund die Curlinghalle, oben links das neue gedeckte Ausseneisfeld

Farb-, Material- und Konstruktionskonzept

Das Dach der Eishalle wird bis auf die bestehenden Holzbinder zurückgebaut. Ein gelochtes trapezförmiges Blech als neuer Sekundärträger wirkt akustisch dämpfend. Beide Stirnfassaden der Halle werden mit transluzenten Polykarbonatplatten verkleidet. Die Fassade der neuen Pausenhalle besteht ebenfalls aus perforiertem Trapezblech. Ein dahinterliegendes Vlies kaschiert die Wärmedämmung, erlaubt eine nuancierte Farbgebung und erzeugt dabei räumliche Tiefe. Der bestehende Garberobentrakt wie auch die neuen Fussballgarderoben sind mit dunkelroten Fassadenplatten verkleidet. Der stirnseitige Anbau mit der Pausenhalle ist als massiver Bau konzipiert, während der Zwischentrakt Garderoben/Eismaschine sowie das neue Garderobengebäude als Holzelementbauten in Leichtbauweise konstruiert sind. Das Innere der Eishalle wird durch die bogenförmigen Holzbinder geprägt. Sie sollen weiss lasiert werden, um einen leichteren Raumeindruck zu erreichen.

4.2 Immissionen

Mit der zunehmenden Überbauung im Aarauerfeld (Gemeinde Suhr) und in Aarau zeigte sich in den letzten Jahren vermehrt die Problematik der Immissionen, ausgehend vom Eissport und von Sommernutzungen. Mit der Erneuerung der KEBA wird dieser Problematik Rechnung getragen, die Lärmimmissionen für das benachbarte Wohnquartier werden **entscheidend**

vermindert. Die Gebäudehülle der Eishalle wird wärme- und auch schallgedämmt. Bezüglich des Ausseneisfeldes wird die Situation durch gleich drei Massnahmen stark verbessert: durch die neue, vom Wohnquartier weit entfernte Lage, die Überdeckung und durch den vorgelagerten Baukörper mit Restaurant und Garderoben.

Die KEBA-Anlage wird dank der neuen Anordnung die Planungswerte der Lärmschutzverordnung einhalten.

4.3 Energieeinsparungen

Der Energiebedarf der KEBA beträgt gegenwärtig rund 560 MWh/a (Verbrauchszahlen 2006-2008). Ein gewichtiges Ziel der Sanierung wird es sein, diesen Wert entscheidend zu verringern. Positiv werden sich die sehr gute Dämmung der Halle sowie die verbesserte Haustechnik, insbesondere die Massnahmen zur Energierückgewinnung aus der Kälteproduktion auswirken (vgl. nächstes Kapitel). Ebenfalls einen positiven Einfluss hat die Überdeckung des Ausseneisfeldes. Die dadurch eingeschränkte Sonneneinstrahlung sowie die geringere Verschmutzung der Eisfläche (weniger Wärmeabsorption durch dunkle Schmutzbestandteile wie z.B. Blätter) tragen zum sinkenden Energiebedarf bei. Auf der anderen Seite wird die aus Sicherheitsgründen notwendige Umstellung der Kältetechnik den Spareffekt zum Teil aufheben. Dies, weil die heutige (und nach der Sanierung nicht mehr zulässige) Kälteverteilung mittels Ammoniak gegenüber der Zweikreistechnik einen höheren Wirkungsgrad aufweist. Der prognostizierte Energieverbrauch wird aber gesamthaft trotzdem um 30 – 40 % tiefer liegen als heute, während sich der CO₂-Ausstoss sogar mehr als halbiert. Die Sanierung der Eishalle wird im Minergie-Standard für Kunsteisbahnen ausgeführt. Dieser Standard (vgl. Aktenaufgabe) verlangt nur eine reduzierte Berechnung von Heizung und Gebäudehülle, macht aber Auflagen in Bereichen wie Kälteerzeugung, Abtaugung oder Abwärmenutzung. Die Garderoben- und Restaurantgebäude werden nach dem normalen Minergie-Standard berechnet, sie werden darüber hinaus im Standard Minergie-Eco ausgeführt.

4.4 Haus- und Kältetechnik

Die Prozessabwärme aus der Eisaufbereitung wird für die Raumheizung genutzt. Die Anlage ist mit einem Speicher ausgestattet, der die anfallende Wärme aufnehmen und als Brauchwarmwasser abgeben kann. Die Kälteerzeugung für die Eisfelder erfolgt mit zwei offenen NH₃-Verdichtern (je ca. 400 kW), die im Verbund geschaltet werden. Damit wird eine Regulierung ermöglicht, welche sich den klimatischen Verhältnissen anpassen kann. Die Kälteanlage wird bei Teillasten geschont und ein individuelles Regelverhalten der einzelnen Eisflächen ist gewährleistet. Die Energiezufuhr kann für sämtliche Eisflächen separat gemessen und verrechnet werden. Der Kälte transport zu den Eisflächen erfolgt neu via einen zweiten Kreislauf, in dem Glykol zirkuliert. Mit dem Einsatz von Kombi- oder Wärmepumpen-Verdichtern können insbesondere in der Zwischensaison gute Leistungsziffern erzielt werden.

4.5 Hindernisfreies Bauen

Sowohl das Ausseneisfeld wie auch die Eishalle sind überall barrierefrei erreichbar. Letztere mit einem neuen Lift auch auf der oberen Ebene, wo sich das Foyer, die VIP-Logen und der obere Umgang der Eishalle befinden.

4.6 Sicherheit, Betrieb

Mit dem neuen Zweikreisbetrieb werden die benötigte Menge an Ammoniak von 7'000 kg auf etwa 400 kg reduziert und damit die Sicherheit im Betrieb entscheidend verbessert. Dies insbesondere auch, weil der Ammoniak-Kreislauf in Zukunft räumlich auf die Kältezentrale im Untergeschoss beschränkt sein wird. Der Störfallverordnung wird die KEBA mindestens vorläufig auch weiterhin unterstehen. Die Menge des Glykol-Wasser-Gemisches überschreitet den zur Zeit gültigen Grenzwert. Deshalb wird die Abteilung Chemiesicherheit beim Amt für Verbraucherschutz weiterhin die Aufsicht ausüben.

Bezüglich der in der Baubewilligung gemachten Brandschutzaufgaben konnten im Gespräch mit der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) für beide Seiten vertretbare Lösungen gefunden werden. Die Auflagen betrafen die Brandschutzwiderstände von Verkleidungen (z. B. unter der Sitzplatztribüne oder die Abtrennung der Küche vom Restaurant), die Anordnung und Länge der Fluchtwege, die Entrauchung der Eishalle, die Verwendung bestimmter Materialien für die Zuschauersitze und weitere Massnahmen.

4.7 Curlinghalle

Die Curlinghalle wurde 1990 durch den Curlingclub Aarau mit Beiträgen der öffentlichen Hand komplett erneuert. Hierbei wurde der Baurechtsvertrag verlängert. Im Jahr 1995 wurde der Gemeinschaftsbereich der Curlinghalle (Restaurant) mit einem Anbau erweitert. Gleichzeitig wurde zwischen den Parteien ein Kältelieferungsvertrag für die Curlinghalle bis 2039 vereinbart. Die Curlinghalle wird von den Baumassnahmen in folgenden Teilen betroffen:

- Für die Öffnung des neuen Eingangsbereichs muss der Material- und Stellraum für die Eismaschine auf die Ostseite verlegt werden.
- Bei den Anschlussbauteilen zur Eishalle sind die Brandwiderstände nach den Vorgaben der AGV zu gewährleisten.
- Die Kälte für die Curlinghalle wird weiterhin in der Kältezentrale der KEBA erzeugt und in einem Zweikreisystem mittels Glykol-Wasser-Gemisch verteilt.

4.8 Sommernutzung

Sommernutzungen wie AMA, usw. leisten zur Wirtschaftlichkeit der KEBA keinen Beitrag. Schon mit der Botschaft vom 2. Juli 2007 hatte der Einwohnerrat daher zur Kenntnis genommen, dass die KEBA-Geschäftsleitung künftig "**weitgehend** auf Sommernutzungen verzichten will". Die Sommernutzungen würden die Anlieger übermässig belasten. In den vergangenen 5 Jahren habe der Nettoertrag aus den Sommernutzungen der KEBA jährlich durch-

schnittlich Fr. 42'300.00 betragen. Dem standen jährlich erhöhte Aufwendungen für den Unterhalt und für Abschreibungen von rund Fr. 45'300.00 gegenüber. Denkbar sind auch in Zukunft allenfalls noch einzelne besondere Anlässe. Die Infrastruktur in der Eishalle (Gebäudehülle und Haustechnik) wird deshalb nicht auf Sommernutzungen ausgelegt. Auf verkehrsinensitive Grossanlässe auf der KEBA soll ohnehin soweit wie möglich verzichtet werden. Das Benutzungsreglement zwischen der KEBA und dem Gemeinderat Suhr soll entsprechend angepasst werden.

4.9 Umgebung, Fussball

Im siegreichen Wettbewerbsprojekt wird vorgeschlagen, das Eisfeld an die Stirnseite der Halle zu verlegen. Der dort bestehende Fussballplatz wird um 90° gedreht, der zweite, östlich gelegene Platz wird in Richtung Suhr verschoben. Neu werden beide Fussballfelder durch eine Bepflanzung vom Weiherweg und vom Wohnquartier optisch abgetrennt. Das Fussballstadion Brügglifeld wird in absehbarer Zeit ins Torfeld Süd umziehen. Für die sich jetzt im alten Stadion befindlichen Garderoben wird dann ein Ersatz bereit zu stellen sein. Dies geschieht im kombinierten Restaurant- und Garderobengebäude. Die neue Situation ermöglicht es, im Geländesprung entlang des Fussballfeldes neu ein paar Sitzstufen zu gestalten.

Angestrebt wird, dass einige Räume der KEBA auch durch den FC Aarau genutzt werden können (z.B. Kraftraum, Restaurant, öffentliche WC-Anlagen). Für den Fussballbetrieb sind – unabhängig vom Raumprogramm im Stadion Torfeld Süd – folgende Räume erforderlich:

	Anzahl	m ²	Total m ²	
Garderoben 1. Mannschaft	1	40	40	Sitzplätze 20 Pers. (15 m) Taktiktafel, Spiegel, Steckdosen
Garderobe U21, U18 etc.	2	30	60	Sitzplätze je 18 Pers. (12 m), Garderobenschränke, Taktiktafel, Spiegel, Steckdosen
Garderoben Gäste	1	30	30	Sitzplätze je 18 Pers. (12 m) Taktiktafel, Spiegel, Steckdosen
Duschen, Vorraum, WC	2	25	50	evtl. Abtrocknen Pro Garderobe 8 Duschen
Schiedsrichter, Duschen, WC	1	20	20	
WC Publikum	2	8/12	20	
Teeküche	1	15	15	
Aufenthalt, Theorie	1	55	55	
Reinigung, Hauswart	1	20	20	
Technik, Unterverteilung	1	30	30	
Lager	1	50	50	
Verkehrs- und Funktionsfläche			60	
Geräteraum (Traktoren, Rasenmäher, Schneefräsen etc.)	1	30	30	z. B. in Garagencontainer, unbeheizt
Total			480	

m² NGF nach SIA 421

Tabelle 2

4.10 Parkierung, Verkehr

Der Parkplatz vor der KEBA befindet sich zwar im Eigentum der Stadt Aarau, ist jedoch auf Suhrer Boden gelegen. Der Gemeinderat Suhr hat am 24. Mai 2010 beschlossen, zusammen mit der Einführung der Parkraumbewirtschaftung der Stadt Aarau auf dem Parkplatz der KEBA folgendes Parkregime einzuführen:

- Mo–So, 06.00 bis 20.00 Uhr: Parkieren mit Parkscheibe (max. 3h);
- Übrige Zeit: freies Parkieren.

Damit soll verhindert werden, dass Dauerparkierer auf den Parkplatz der KEBA ausweichen. Geplant ist, dass der Parkplatz im Zuge der Sanierung umgestaltet und neu nur noch über eine Ein- und Ausfahrt in der Nordwestecke vom Brügglifeldweg erschlossen wird. Damit könnte er bei Bedarf auch weitergehend bewirtschaftet werden (Schranke). Die Anzahl Parkplätze verändert sich gegenüber heute projektbedingt von 170 auf 143. Diese Anzahl genügt den Parkplatzanforderungen auch mit Blick auf die Umnutzung des Brügglifelds.

Das mit der KEBA im Zusammenhang stehende Verkehrsaufkommen wird sich durch die Sanierung nur wenig verändern. Die wegfallenden Sommernutzungen werden spürbar weniger Verkehr generieren, während die gesteigerte Attraktivität des Eislaufangebotes voraussichtlich mit einer geringen Zunahme einhergehen wird. Tagsüber ist heute der Anteil von Personen, die nicht die KEBA besuchen, sondern Joggen oder Hunde ausführen, gemäss Aussagen der Betreiber bereits relativ hoch. Massnahmen wiederum, die eine Verkehrslenkung bzw. -reduktion im Gönhardquartier oder auf dem Weiherweg zum Ziel haben, sind grundsätzlich nicht vom vorliegenden Sanierungsprojekt abhängig.

5. Grundeigentumsverhältnisse

Die KEBA liegt im Gemeindebann Suhr auf Land der **Einwohnergemeinde** Aarau. Am 22. Dezember 1959 hatte die Einwohnergemeinde Aarau der Genossenschaft Kunsteisbahn Aarau eine Fläche von rund 80 Aren für den Bau der KEBA im **Baurecht** zur Verfügung gestellt. Am 17. September 1973 wurde die Baurechtsfläche von 8'000 m² auf neu 12'039 m² erweitert und am 27. August 1990 kam die Curlinghalle dazu. In diesem Zusammenhang erhöhte sich die Fläche des KEBA-Baurechts noch einmal auf neu 12'217 m². Der bis dahin zu entrichtende Baurechtszins entfiel ab 1991. Die Ausübung des Baurechts war somit in der Folge unentgeltlich. Die bis zum 31. Dezember 1999 befristete Dauer des Baurechts wurde um 40 Jahre verlängert und dauert seither bis zum 31. Dezember 2039.

Unabhängig davon hat die **Ortsbürgergemeinde** Aarau als südöstlich angrenzende Grundeigentümerin der Platzgenossenschaft Brügglifeld ein **Baurecht** für die Parzelle 168 mit Garderobehaus für die Nutzung durch den FC Aarau eingeräumt. Im Zusammenhang mit der Planung des neuen Fussballstadions im Torfeld Süd wurde 2008 mit der Platzgenossenschaft Brügglifeld ein Vertrag auf vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrages ausgehandelt. Dieser Vertrag wird dann vollzogen, wenn auf dem Areal Torfeld Süd das neue Fussballstadion fertig erstellt sein wird. Auf diesen Zeitpunkt ist vorgesehen, dass der FC Aarau die Nutzung

der Trainingsfelder direkt mit der Ortsbürgergemeinde regelt. Der Vertrag mit der Platzgenossenschaft Brügglifeld ist auf 10 Jahre abgeschlossen worden.

Würde die KEBA- Sanierung wegen der im Torfeld Süd hängigen Rechtsmittelverfahren vor dem Stadion realisiert werden, müsste das bestehende Vertragsverhältnis mit der Platzgenossenschaft Brügglifeld angepasst werden. Dies sollte problemlos möglich sein.

6. Baugesuch

Das Bauprojekt wurde auf zwei separate Baugesuche aufgeteilt: Ein erstes für die Erneuerung der KEBA und den Ersatz des Ausseneisfeldes und ein zweites für die Verschiebung und Anpassung der Fussball-Trainingsfelder Brügglifeld B und C. Die Gesuche wurden am 8. Juli 2010 der Gemeinde Suhr eingereicht. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen beim Gemeinderat Suhr innert Frist 6 resp. 7 Einwendungen ein. In der Zwischenzeit ist eine Stellungnahme zu den Einwendungen der Gemeinde Suhr als Baupolizeibehörde zugestellt worden. Eine Verhandlung ist auf Mitte Januar 2011 anberaumt worden.

7. Investitionen

Dem Einwohnerrat war 2007 im Zusammenhang mit dem Projektierungskredit für die Erneuerung der KEBA ein Investitionsbedarf von geschätzten 18 Millionen Franken in Aussicht gestellt worden. Aufgrund der erfolgten Rückmeldungen der Gemeinden Buchs und Suhr wurde das Kostenziel für die TU-Ausschreibung auf Fr. 16.0 Mio. reduziert. Teuerungsbereinigt per Ende 2010 ergab sich ein Kostenziel für die KEBA-Erneuerung von Fr. 16.7 Mio. Darin **nicht** enthalten waren die Aufwendungen für den Ersatz der Fussball-Garderoben und die Anpassung der Fussballfelder, für die Ausführung im Minergie-Standard, die Erhöhung der Mehrwertsteuer per 1.1.2011 sowie für den Parkplatz ausserhalb des KEBA-Perimeters.

Im **Politikplan 2010 bis 2014** sind für die Erneuerung der KEBA Fr. 16.7 Mio. und für die Anpassungen der Fussballplätze und die Fussballgarderoben Fr. 2.6 Mio. eingestellt.

7.1 Kostenvoranschlag

Für das gesamte Projekt – inkl. der Anpassung der Fussballplätze – ist heute, gestützt auf die vorliegende Totalunternehmer-Offerte (Aktenaufgabe) und gestützt auf eine Kostenschätzung der Landschaftsarchitekten für die Anpassungen Fussball-Spielfelder, mit folgenden Kosten zu rechnen, wobei die **Reserven äusserst knapp** bemessen sind:

Erneuerung Kunsteisbahn	16'760'000
Offene Reserve	330'000
Total	17'090'000
Fussballgarderoben	1'340'000
Anpassungen Spielfelder	1'100'000
Offene Reserve	70'000
Total	2'510'000
Total Anlagekosten	19'600'000
(inkl. 8.0 % MwSt. / ZBKI 1.4.2009)	

Tabelle 3 Die Totalunternehmer-Offerte setzt sich zusammen aus den Positionen "Erneuerung Kunsteisbahn" und "Fussballgarderoben"

7.2 Subventionen

Dem Departement Bildung, Kultur und Sport (Fachstelle Sport) wurden Subventionsanfragen für die KEBA (Fr. 2.2 Mio.) und die Fussballanlagen (Fr. 400'000) unterbreitet. Weiter wurden zuhanden des Gebäudeprogramms Anträge gestellt für die Garderoben der KEBA (Fr. 12'000) und für die Eishalle (Fr. 200'000) sowie Beiträge für die Ausführung der Garderoben und der Halle im Minergie-Standard (Fr. 50'000). Erfreulicherweise wurde allen Gesuchen mit Ausnahme des Gebäudeprogramms für die Eishalle (nicht förderfähig, weil ungeheizt) auf der Basis des optimierten Projekts stattgegeben. Die Beiträge übersteigen die Anträge erfreulicherweise zum Teil beträchtlich:

BKS (Sport-Toto-Fonds) KEBA	3'000'000
BKS (Sport-Toto-Fonds) Anpassungen Fussballplätze und -garderoben	400'000
Gebäudeprogramm Garderoben KEBA	15'000
Gebäudeprogramm Eishalle	0
Beitrag Minergie Garderoben und Eishalle	50'000
Total Subventionen	3'465'000

Tabelle 4

7.3 Beiträge von Regionsgemeinden und Dritten

Den Mitgliedgemeinden des Planungsverbands der Region Aarau (PRA) wurde Ende 2009 ein Kostenbeteiligungsvorschlag unterbreitet. Die Gemeinden sind ersucht worden, zu konkreten Beiträgen an die Erneuerung der KEBA (ohne Fussball- Infrastruktur) Stellung zu nehmen. Als Zielgrösse wurde den Gemeinden Fr. 60 pro Einwohner/-in genannt (Aarau: Fr. 430 / E, Suhr und Buchs: Fr. 160 / E). Von den daraus errechneten knapp Fr. 3.5 Mio. wurde bislang lediglich ein gutes Drittel, nämlich Fr. 1.4 Mio. zugesagt. Das liegt unter den Erwartungen, doch kompensieren die über Erwarten hohen Beiträge des Kantons die Ausfälle zum Teil. In einer späteren Projektphase soll nach dem Willen der Projektdelegation und des Stadtrates das Gespräch mit den Gemeinden auf höchster politischer Ebene nochmals gesucht werden, mit dem Ziel, den Anteil der Stadt am seinerzeit prognostizierten Bruttokredit auf den in Aussicht genommenen Beitrag von 50.0 % oder Fr. 8.24 Mio. fixieren zu können.

Gemeinde	Einwohner per 31.12.09	Anteil	Fr./ EW	Budgetierter Betrag	Anteil	Zugesagter Beitrag	Anteil
Aarau	19'167	20.7 %	430	8'242'000	50.0 %	8'242'000	50.0 %
Buchs	6'539	7.0 %	160	1'063'000	6.4 %	1'063'000	6.4 %
Suhr	9'556	10.3 %	160	1'517'000	9.2 %	1'517'000	9.2 %
PRA- Gemeinden	57'527	62.0 %	60	3'453'000	20.9 %	1'442'000	8.7 %
Gebäude- programm				12'000	0.1 %	15'000	0.1 %
Kanton (BKS)				2'200'000	13.3 %	3'000'000	18.2 %
Minergie				0	0 %	50'000	0.3 %
Total	92'789	100 %		16'487'000	100 %	15'329'000	96.5 %
Kostenvoranschlag				17'090'000		15'329'000	89.7 %
Finanzierungslücke						1'761'000	10.3 %

Fr. inkl. MwSt.

Tabelle 5: Stand der Investitions- Finanzierung (detaillierte Aufstellung in den Akten aufliegend)

Die Finanzierungslücke setzt sich hauptsächlich aus (noch) fehlenden Beitragszusicherungen der PRA-Gemeinden, zu einem geringen Teil auch aus der Kostenentwicklung des Projekts und der Mehrwertsteuererhöhung zusammen.

7.4 Projektierungskredit

Der mit Beschluss vom 27. August 2007 vom Einwohnerrat bewilligte Projektierungskredit belief sich auf total Fr. 650'000 (darin eingeschlossen ist ein bereits früher bewilligter Kredit von Fr. 150'000 für die Projektierung einer Teil-Sanierung). Davon sind per 31. Dezember 2010 Fr. 633'600 in Rechnung gestellt worden. Es sind aber noch nicht alle erbrachten Leistungen abgerechnet (Baubewilligungsgebühr, Projektleitung Bauherrschaft, Diverses), so dass der Projektierungskredit überschritten werden wird. Insbesondere die Aufwendungen im Zusammenhang mit den Einwendungsverhandlungen (Anwaltskosten, Lärm- und Verkehrsgutachten) sind zurzeit noch schwer abzuschätzen. Tabelle 6 zeigt eine Zusammenstellung mit den dafür eingesetzten, geschätzten Kosten. Der Projektierungskredit würde um **knapp 20 % überschritten**.

BKP (Projektierung)	Kredit	Zahlungen	Prognose
BKP 1 Vorbereitungen (u.a. TU-Wettbewerb)	76'000	372'800	373'000
BKP 2 Gebäude	430'000	177'700	181'000
BKP 4 Umgebung	5'000	10'500	11'000
BKP 5 Baunebenkosten	97'000	72'600	204'000
BKP 6 Reserve für Unvorhergesehenes	42'000	0	10'000
Total	650'000	633'600	779'000
Kreditüberschreitung			129'000
in %			+ 19.8 %

Fr. inkl. 7.6 % MwSt.

Tabelle 6

Der Stadtrat hat den Zusatzkredit von Fr. 129'000 sofort frei gegeben und er beantragt dem Einwohnerrat mit dieser Botschaft dessen Gutheissung.

8. Folgekosten

8.1 Erfolgsrechnung KEBA; Betriebskosten

Die folgende Tabelle zeigt die Erfolgsrechnung der KEBA im Betriebsjahr 2009/10 und die erwartete Erfolgsrechnung nach der Sanierung.

Erfolgsrechnung KEBA	2009/2010	nach Sanierung
Ertrag		
Eintritte	79'641	100'000
Abonnemente	19'628	30'000
Benützungsgebühren	152'093	180'000
Benützungsgebühren Vorsaison	1'323	40'000
Garderoben	7'519	15'000
Vermietung Halle, Aussenfelder	16'250	30'000
Vermietung Schlittschuhe	122'142	130'000
Diverses	14'889	15'000
Pachtzins Restaurant	26'000	30'000
Reklamen	19'200	40'000
Kostenanteil Allgemein und Betriebskostenbeiträge	91'548	45'000
<u>Vermietung Sommer</u>	<u>59'000</u>	<u>-</u>
Total Ertrag	609'232	655'000
Aufwand		
Warenaufwand	9'663	-
Personalaufwand	367'341	400'000
Unterhalt, Reparaturen	44'712	180'000
Abschreibungen Mobilien	50'000	40'000
Sachversicherungen	11'986	10'000
Energie	168'076	110'000
übriger Betriebsaufwand *)	77'306	40'000
Büro-, Verwaltungsaufwand	45'464	55'000
Werbung	5'582	13'000
Steuern	11'032	10'000
Total Aufwand	791'161	858'000
Betriebsverlust vor Beiträgen	-181'929	-203'000
Beiträge Schulen Aarau, Buchs, Suhr	91'504	92'000
Bisherige Beiträge von Gemeinden	84'101	84'000
<u>Betriebsverlust nach Beiträgen</u>	<u>-6'324</u>	<u>-27'000</u>

*) davon rund 50'000 Franken für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Zusammenhang mit dem Hallendach Fr. inkl. MwSt.

Tabelle 7

Nach der Sanierung rechnet die KEBA insgesamt mit **höheren Erträgen**, obwohl die Erträge aus der Sommernutzung weg fallen werden. Zusätzliche Erträge werden erwartet, weil die KEBA nach der Sanierung attraktiver und flexibler nutzbar sein wird als heute. Auch das überdachte Aussenfeld soll Mehrerträge generieren. Die Beiträge der Stadt an den EC Aarau

und den EHC Aarau für die Eismiete sind in die Position "Benützungsgebühren" eingerechnet worden. Die Erfolgsrechnung "nach Sanierung" rechnet hier mit rund Fr. 15'000 höheren Beiträgen.

Die Kosten für **Unterhalt und Reparaturen** werden gegenüber 2009/2010 ansteigen, weil in den letzten Jahren in der KEBA nur noch das Allernötigste repariert worden ist. Mit dem eingesetzten Betrag von Fr. 180'000 sollte künftig die Instandhaltung der Anlage gesichert sein.

Der heute auf Fr. 27'000 geschätzte **Betriebsverlust** soll zum Teil mit einer teuerungsbedingten Anpassung der Gemeindebeiträge gedeckt werden. Es wird Aufgabe der Betreiber sein, den gemessen am Gesamtvolumen relativ bescheidenen Betriebsverlust zu reduzieren und eine ausgeglichene Betriebsrechnung zu erreichen.

8.2 Beiträge der Stadt an die KEBA

Im Jahr 2010 hat die Stadt unter verschiedenen Titeln total Fr. 203'109 an die KEBA bezahlt:

Die Stadt leistet einerseits jährlich wiederkehrende Beiträge für den Eislaufclub (Fr. 10'000) und den Eishockeyclub (Fr. 100'000), welche die KEBA nutzen. Die Zahlungen der Stadt erfolgen direkt an die KEBA, weil mit den Vereinsbeiträgen ein Teil der Eismiete abgegolten wird. Die städtischen Schulen bezahlen Eintritte (rund Fr. 52'000). Dazu überweisen die Stadt und auch die Gemeinden Suhr und Buchs sowie andere Regionsgemeinden pauschale Betriebskostenbeiträge (Beitrag Stadt rund Fr. 41'000).

Wie hoch die Beiträge der Stadt nach der Sanierung sein werden, hängt einerseits von der Ertragsentwicklung der KEBA ab. Andererseits aber auch davon, ob die Regionsgemeinden künftig nicht nur Betriebsbeiträge leisten, sondern auch die Kosten für die Instandsetzung in jährlichen Tranchen in eine separate Trägerschaft einzahlen (siehe dazu Ausführungen in den Kapiteln "Vollkostenrechnung" und "Organisationsform").

9. Vollkostenrechnung

9.1 Ermittlung des Betriebsverlustes nach kalkulatorischen Kosten

In der Betriebsrechnung sind nur die Kosten der Instandhaltung enthalten. Grössere Sanierungen (Instandsetzungen) sind bisher mit separaten Investitionsbeiträgen der Regionsgemeinden finanziert worden. Wenn künftig auf diese Investitionsbeiträge verzichtet werden soll, bedingt das jährlich wiederkehrende Gemeindebeiträge in der Höhe des in einer Vollkostenrechnung ermittelten Betriebsverlustes nach kalkulatorischen Kosten. Zur Ermittlung dieses "Betriebsverlustes nach kalkulatorischen Kosten" hat die Genossenschaft KEBA eine Vollkostenrechnung erstellen lassen. Diese Berechnung liegt mit Datum vom 7. September 2010 vor. Die kalk. Kosten sind in der Höhe der geplanten Investitionssumme (Fr. 17 Mio.) eingerechnet worden. Das heisst, dass der künftige Wiederbeschaffungswert für die KEBA der jetzt geplanten Investitionssumme gleichgesetzt worden ist. Der Anlagewert vor der Sanierung ist nicht enthalten. Die Nutzungsdauer für die sanierte Anlage ist mit 30 Jahren und der kalkulatorische Zinssatz ist mit 3.5 % eingerechnet worden.

Unter Berücksichtigung der heute geleisteten Gemeindebeiträge wären **zusätzliche Beiträge** von rund Fr. 1 Mio./Jahr nötig, um den Betriebsverlust nach kalk. Kosten zu decken. Bei einem Verzicht auf kalk. Zinsen und auch einen Baurechtszins wären immer noch zusätzliche Beiträge von rund Fr. 0.6 Mio./Jahr erforderlich.

Vollkostenrechnung		Total
Betriebsverlust vor kalk. Kosten *)		-27'000
Rückstellungen für Ersatzbeschaffungen	-40'000	
kalk. Baurechtszins (netto)	-95'000	
kalk. Abschreibungen (netto)	-527'000	
kalk. Zinsen	-358'000	
Total kalkulatorische Kosten		-1'020'000
Betriebsverlust nach kalk. Kosten		-1'047'000

*) siehe Tabelle 7

Fr. inkl. MwSt.

Tabelle 8

9.2 Eintritt zu Vollkosten

Die KEBA hat in den letzten beiden Saisons folgende Anzahl Eintritte erzielt:

Saison	öffentlicher Eislauf				Schulen					Total alle
	Erw.	Jug.	Kinder	Total	Aarau	Suhr	Buchs	andere	Total	
08/09	8'541	1'319	9'287	19'147	7'629	2'281	1'403	5'358	16'671	35'818
09/10	8'716	1'436	9'597	19'749	7'499	2'385	1'399	4'948	16'231	35'980

Tabelle 9

Wenn der Betriebsverlust nach kalk. Kosten voll auf die Eintritte abgewälzt würde, ergäbe das eine **Preiserhöhung** um Fr. 29 pro Eintritt (über alle Eintritte gerechnet). Wenn die Schulen ausgeklammert würden, würde die Preiserhöhung sogar bei rund Fr. 54 pro Eintritt liegen. Heute liegen die Eintritte für Erwachsene bei Fr. 6, für Jugendliche (16-20 Jahre) bei Fr. 4 und für Kinder (6-15 Jahre) bei Fr. 3. Für Kinder unter 6 Jahren ist der Eintritt gratis.

Es ist geplant, von Besucherinnen und Besuchern aus Gemeinden, die keine Investitionsbeiträge an die Sanierung leisten, höhere Eintritte zu verlangen. Die Berechnung des Eintrittspreises zu Vollkosten zeigt aber auf, dass eine vollumfängliche Überwälzung der Vollkosten auf die Eintrittspreise undenkbar ist.

10. Organisationsform

10.1 Umwandlungsabsicht im Jahr 2002

Bereits im Jahr 2002 bestand der Wille, für die KEBA ein anderes rechtliches Kleid zu schaffen. Auch damals war das Vorhaben verknüpft worden mit der Absicht, von den Gemeinden Beiträge einzufordern, welche auch künftige Investitionen abgedeckt hätten. Die damaligen Berechnungen gingen für die Jahre 2003 – 2014 von einem Finanzbedarf (inkl. der damals bezahlten jährlichen Beiträge der Gemeinden) von total Fr. 7.55 Mio. aus. Dies hätte jährliche Zahlungen von den beteiligten Gemeinden in der Grössenordnung von Fr. 650'000 bedingt.

Obwohl im Planungsverband Region Aarau (PRA) der überarbeitete Kostenverteilungsschlüssel gutgeheissen worden war, konnte sich fast die Hälfte der angeschriebenen Gemeinden nicht zu einem "Ja" zum neuen Kostenverteilungsschlüssel durchringen. Die abschlägigen Beschlüsse waren mannigfaltig; sie reichten von "leeren Kassen" über "zu tätige Investitionen" bis hin zur "Übernahme von neuen Kantonslasten". Die Gründung einer Aktiengesellschaft ist deshalb damals sistiert worden.

10.2 Trennung von Eigentümer- und Betriebsgesellschaft

Die heutige Rechtsform der Genossenschaft ist in verschiedener Hinsicht für die baulichen Herausforderungen und für den zukünftigen Betrieb einer erneuerten modernen Kunsteisbahn nicht mehr geeignet. So hat bei der Genossenschaftsform jedes Mitglied unabhängig von seinem finanziellen Engagement die gleiche Stimmkraft.

Eine Trennung zwischen Gebäudeeigentum und Betrieb drängt sich aus Sicht der Projektdelegation auf: Die Investoren sollen künftig entsprechend ihrem Kapitaleinsatz Einfluss nehmen können. Dafür eignet sich die **Aktiengesellschaft** am besten. Aber auch mit einem **Gemeindevertrag** oder einem **Gemeindeverband** könnten die Einflussverhältnisse sachgerechter ausgestaltet werden. Die Immobilien sollen künftig in einer **Immobilien-gesellschaft** oder allenfalls im Liegenschaften-Portefeuille der Stadt gehalten werden. Letzteres kommt auch in Frage, weil die Stadt bereits Grundeigentümerin ist. Für den Betrieb sehen die drei Gemeinden Aarau, Buchs und Suhr eine **Betriebsgesellschaft** vor, an der sie sich im Verhältnis zu ihren Investitionen beteiligen würden. Damit spätere Sanierungen und Erneuerungen finanziert werden können, müsste die Betriebsgesellschaft der Immobilien-gesellschaft jährlich eine "kostendeckende Benutzungsentschädigung" zahlen. Diese Entschädigungen würden in der Immobilien-gesellschaft bewirtschaftet, bis die Gelder bei der nächsten Instandsetzung gebraucht werden. Die Kompetenz für die Auslösung der Investitionen und für die Bewirtschaftung dieser Gelder läge beim Verwaltungsrat der Immobilien-gesellschaft.

Voraussetzung für die Bildung einer Immobilien-gesellschaft oder für die Übernahme der KEBA in das Portefeuille der Stadt ist, dass die Betriebsgesellschaft der Immobilien-gesellschaft eine kostendeckende Miete bezahlen kann.

10.3 Alternativen

Falls diese kostendeckende Miete von den Regionsgemeinden nicht aufgebracht wird, ist folgend Alternative denkbar: Weiterführung von Eigentum und Betrieb in einer Hand (Gemeindeverband, Aktiengesellschaft) mit der Folge, dass diese Gesellschaft nur die Kosten der Instandhaltung trägt. Über künftige Grossinvestitionen (Instandsetzung, Sanierung oder Neubau) und deren Finanzierung wäre voraussichtlich in ca. 30 Jahren wieder neu zu befinden.

11. Risiken

Das Projekt der Totalerneuerung der KEBA und das erforderliche Vorgehen sind unausweichlich **mit Risiken behaftet**:

Auf der einen Seite stehen die **baulichen und betrieblichen Risiken** der Anlage, die von der heutigen Trägerin, der Genossenschaft KEBA, nicht getragen werden können. Es muss angesichts des schlechten baulichen Zustandes (z.B. Hallendach) und der veralteten technischen Anlagen jederzeit und kurzfristig mit einer Schliessung der Anlage gerechnet werden. Auf der anderen Seite stehen die vorhandenen **Projektrisiken** in mehreren Bereichen: Die **Finanzierung der Investition** ist trotz grösserer Beteiligung des Kantons (noch) nicht gesichert und die vorliegenden **Einwendungen** gefährden mindestens zeitlich, unter Umständen aber auch materiell und finanziell das Projekt. Aber auch die Frage nach der langfristigen Verpflichtung der Gemeinden zur Bezahlung der **kostendeckenden Benutzungsschädigung** ist noch offen.

Nach wie vor besteht für die Erneuerung der KEBA im Moment eine **Finanzierungslücke** von Fr. 1.761 Mio., die hauptsächlich auf (noch) fehlende Gemeindebeiträge zurückzuführen ist. Für die Gemeindebeiträge liegen auch noch **keine verbindlichen Zusagen** (Gemeindeversammlungsbeschlüsse) vor. Für den Stadtrat ist es selbstverständlich, dass die Totalerneuerung nur in Angriff genommen wird, wenn mindestens die Gemeinden Buchs und Suhr ihren Kreditanteilen vollumfänglich zustimmen. Wenn dem Einwohnerrat jetzt der **Bruttokredit** zur Genehmigung unterbreitet wird, geht die Stadt das Risiko ein, dass sie unter Umständen für eine grössere Finanzierungslücke aufkommen muss. Im schlimmsten Fall würde sich der Beitrag der Stadt so auf Fr. 11.5 Mio. belaufen (Beitrag Stadt, Beiträge der Gemeinden – ausgenommen Suhr und Buchs – plus Finanzierungslücke).

Dieses Risiko könnte zwar mit einem **Nettokredit** begrenzt werden. Ein Nettokredit kann beantragt werden, wenn für die Beiträge Dritter **verbindliche Zusagen** vorliegen. Das würde aber zu einer weiteren massiven **Verzögerung** führen, da die Entscheide von Einwohnerrat und Volk in Aarau erst **nach** den verschiedenen Gemeindeversammlungen durchgeführt werden könnten. Solche Verzögerungen dürften angesichts des maroden Zustandes der Anlage zu einer baldigen Schliessung führen.

12. Termine

In der folgenden Tabelle sind die geplanten Termine und Meilensteine ersichtlich.

<i>Politische Entscheide:</i>	
Beschluss Einwohnerrat Aarau über Baukredit	28. Februar 2011
Volksabstimmung Aarau	15. Mai 2011
Beschluss Einwohnerrat Buchs	22. Juni 2011
Beschluss Gemeindeversammlung Suhr	23. Juni 2011
<i>Planung / Realisierung:</i>	
Ausführungsplanung Bauprojekt und Kostenbereinigung	ab Ende Juni 2011
Baubeginn	Frühling 2012
Fertigstellung	Herbst 2013

Tabelle 10

13. Schlussbemerkungen des Stadtrats

Die unter Kapitel 11 genannten baulichen und betrieblichen Risiken sprechen für eine unbeeirrte und zügige **Vorwärtsstrategie**, wie sie vor allem auch von der heutigen KEBA- Trägerin vertreten wird. Das im gleichen Abschnitt dargestellte finanzielle Risiko mündet in eine erhöhte **Ablehnungsgefahr** bei den Kreditabstimmungen, nicht nur in Aarau. Eine **höhere Projekt- und Finanzierungssicherheit** zu erreichen, bevor die politischen Entscheide abgeholt werden, ist allerdings unmöglich. Es bedarf, wie bei vielen Projekten mit regionaler Bedeutung, der **Vorreiterrolle der Stadt**.

Die Frage der Sanierung ist **nicht direkt** mit der Frage der **Trägerschaft** resp. der Gesellschaftsform für die KEBA verknüpft.

Ob sich die Stadt an einer oder mehreren "KEBA-Gesellschaft(en)" beteiligt und in welcher Höhe sie künftig jährlich wiederkehrende Beiträge zur Deckung des Betriebsverlustes auf Vollkostenbasis in eine "KEBA-Betriebsgesellschaft" einzahlt, entscheidet der **Einwohnerrat** und allenfalls das **Volk** später. Dies gilt unabhängig von der Rechtsform.

Der Stadtrat wird dem Einwohnerrat die entsprechenden Anträge unterbreiten, sobald unter den beteiligten Regionsgemeinden Einigkeit besteht, wie der Betrieb und die künftigen Investitionen der KEBA finanziert und in welcher rechtlichen Form die KEBA organisiert werden sollen.

Von den nachstehenden Anträgen unterliegen der erste Antrag dem obligatorischen Referendum, die übrigen dem fakultativen Referendum.

Der Stadtrat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende

Anträge:

1. Der Einwohnerrat möge für die Erneuerung der Kunsteisbahn Region Aarau einen Verpflichtungskredit von brutto Fr. 17'090'000.00, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten (Preisstand ZBKI April 2009) bewilligen.
2. Der Einwohnerrat möge für die Anpassung und Erweiterung der Fussball-Trainings-Infrastruktur Brügglifeld einen Verpflichtungskredit von Fr. 2'510'000.00, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten (Preisstand ZBKI April 2009) bewilligen.
3. Der Einwohnerrat möge den Projektierungszusatzkredit von Fr. 129'000.00 gutheissen.

Mit freundlichen Grüssen

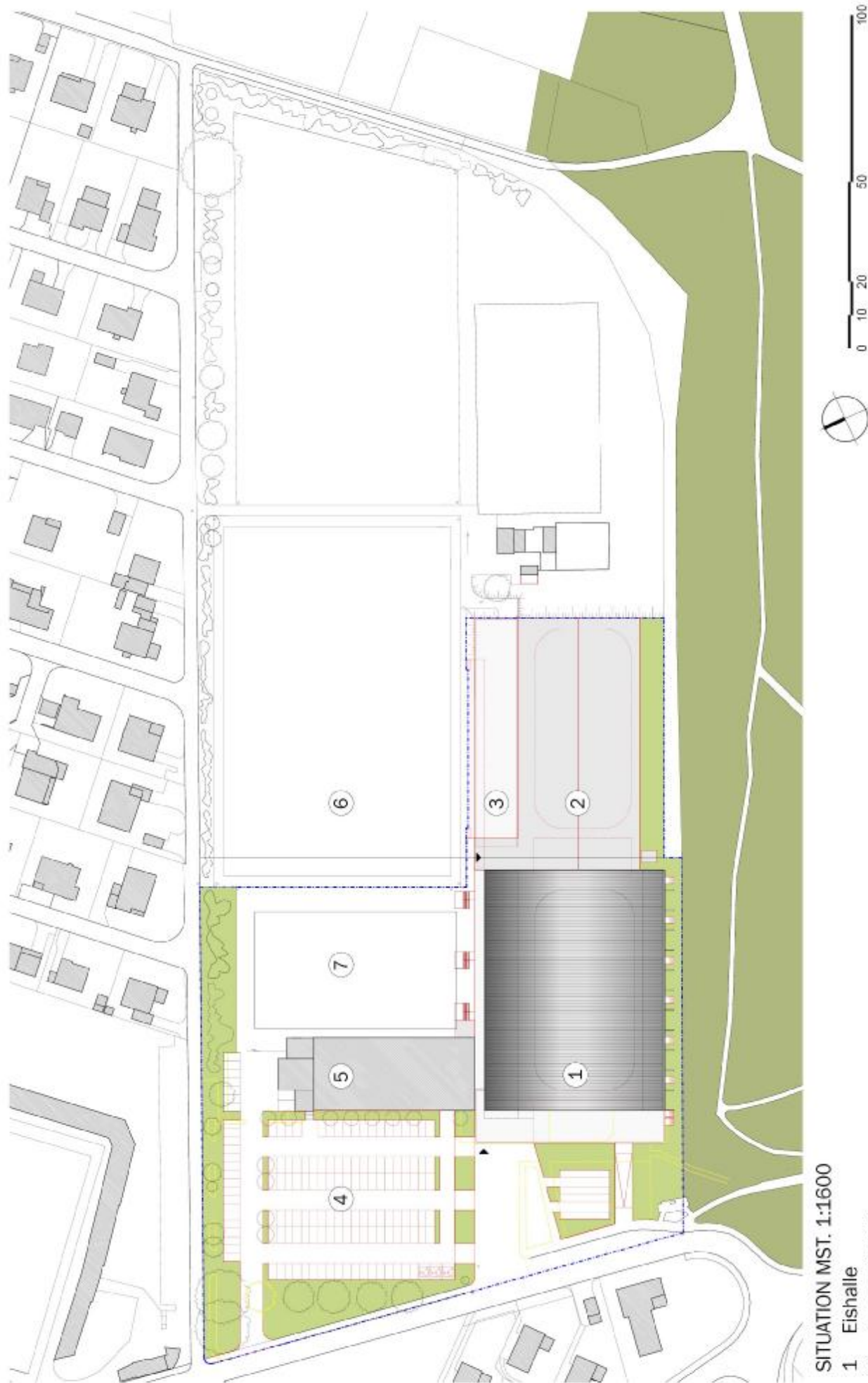
IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtammann Der Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard Dr. Martin Gossweiler

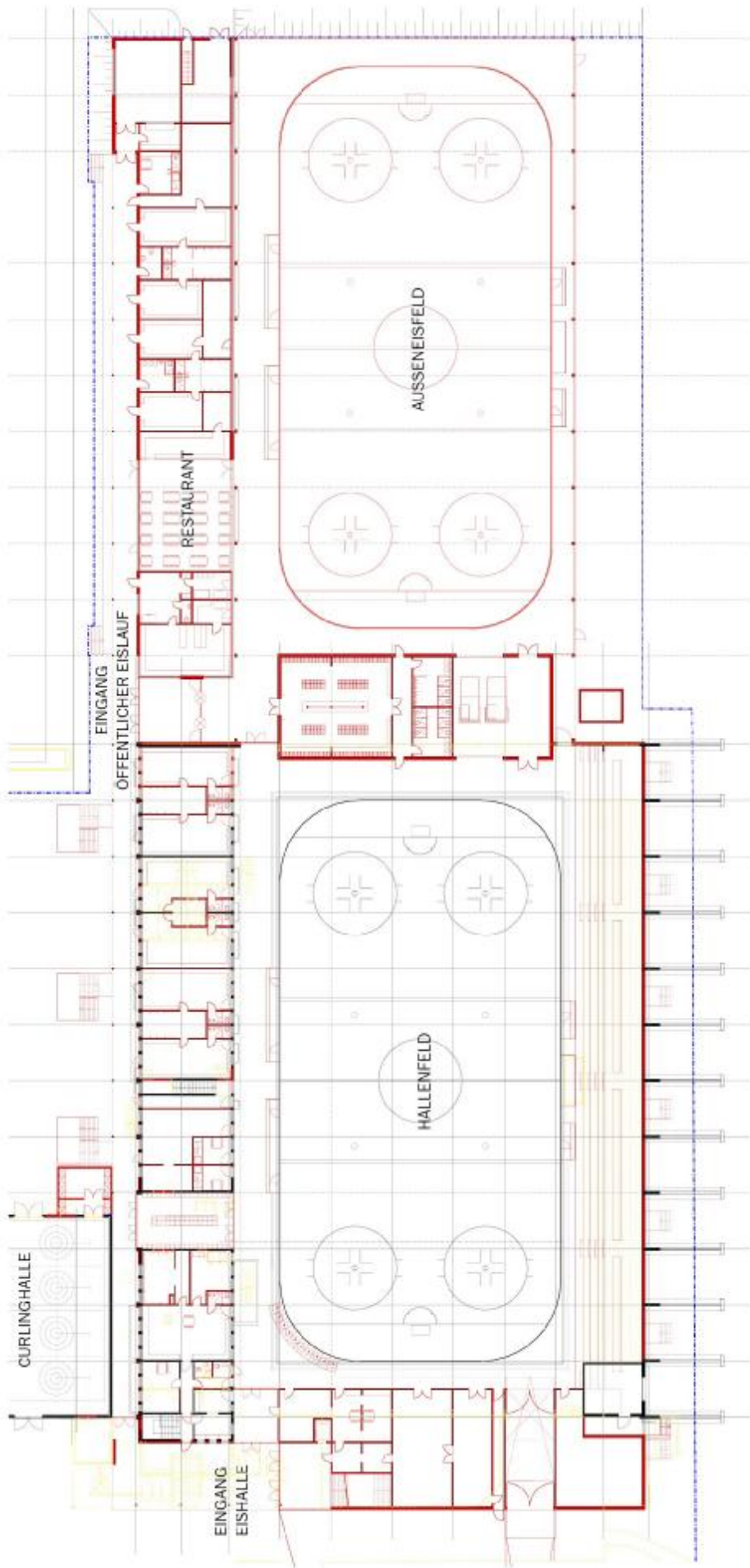
Anhang:

- Situationsplan (verkleinert) 1:1500
- Projektpläne (verkleinert) 1:750

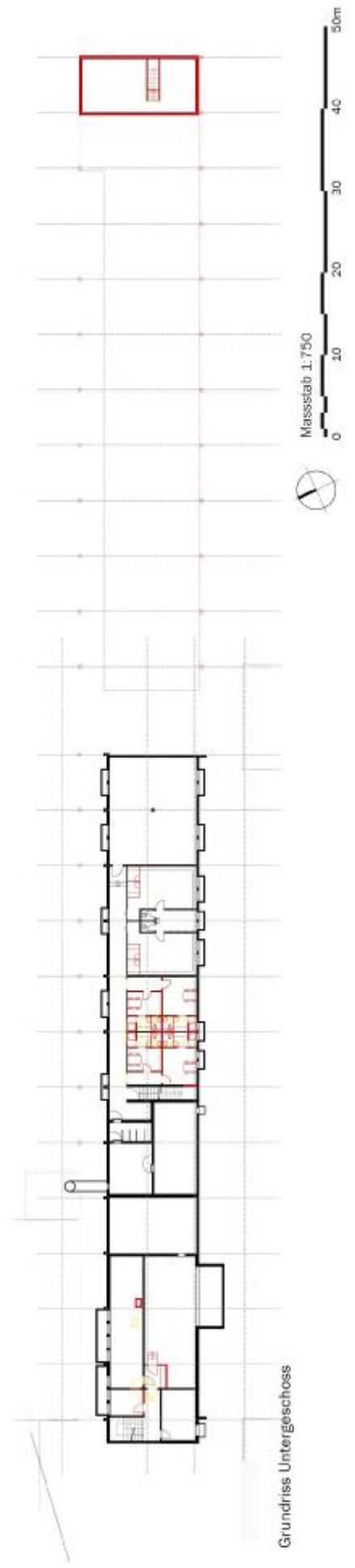


SITUATION MST. 1:1600

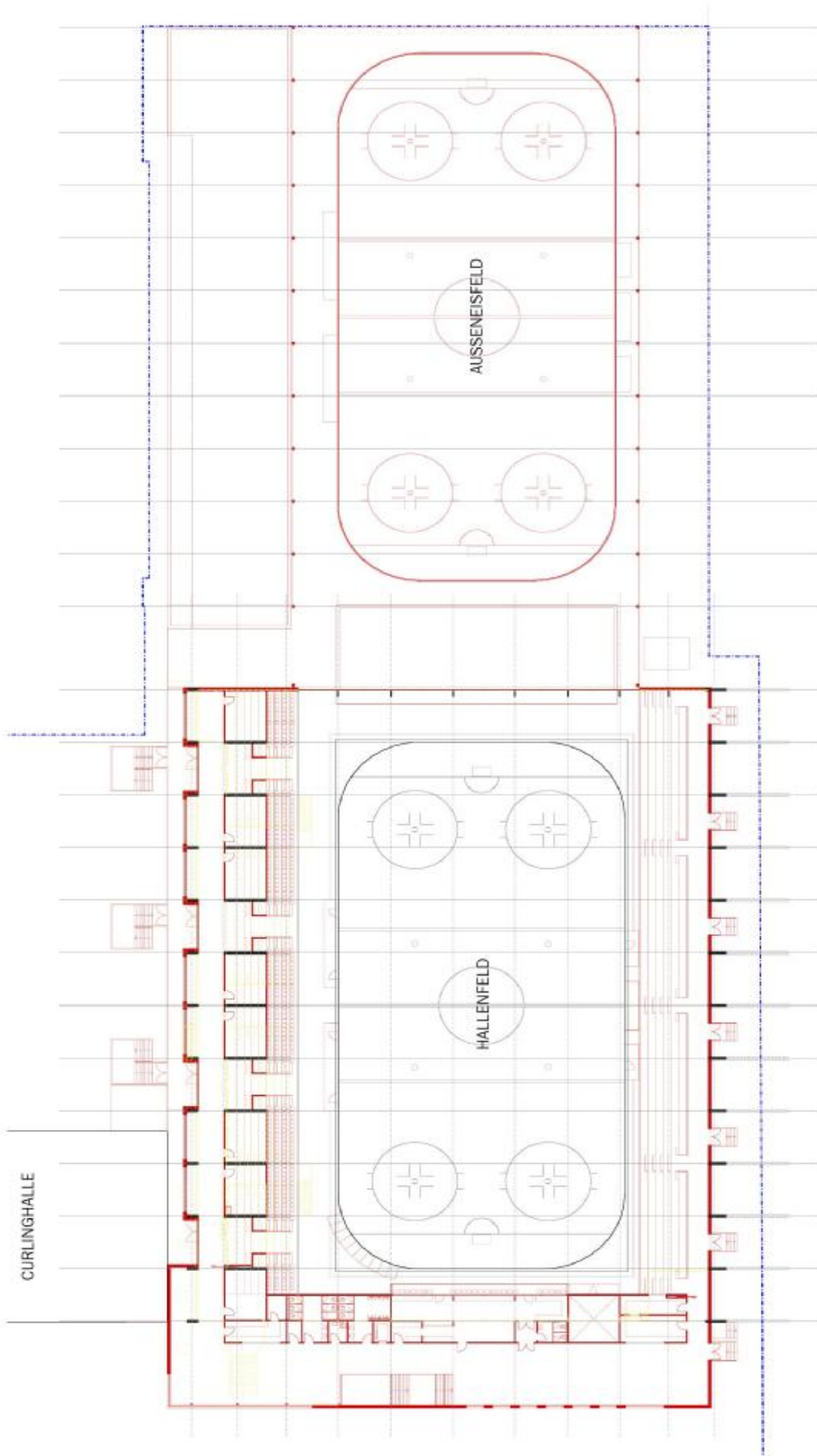
- 1 Eishalle
- 2 Ausseneisfeld
- 3 Garderoben FC Aarau
- 4 Parkplätze
- 5 Curlinghalle
- 6 Trainingsplatz FC Aarau
- 7 Stillgelegtes Ausseneisfeld



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss

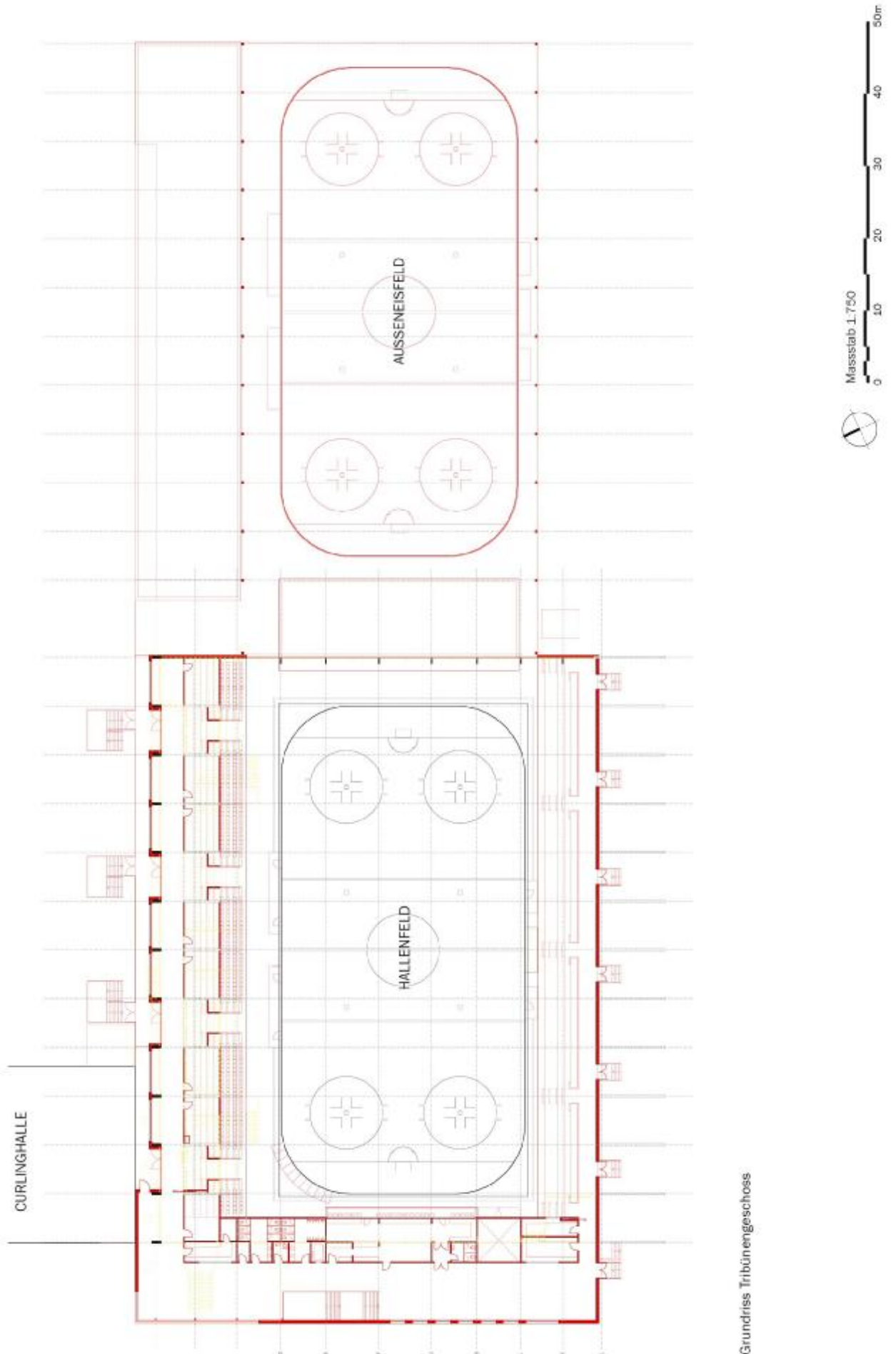


Grundriss Obergeschoss

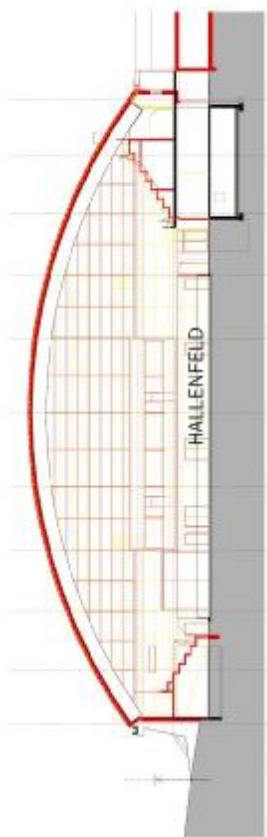


Maßstab 1:750

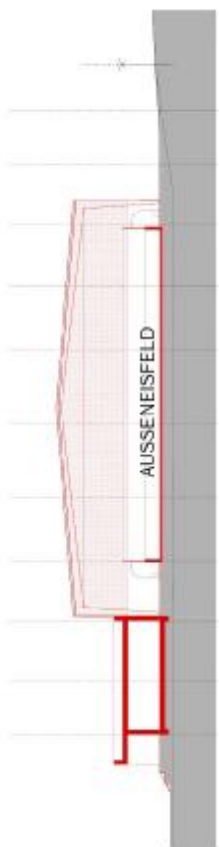




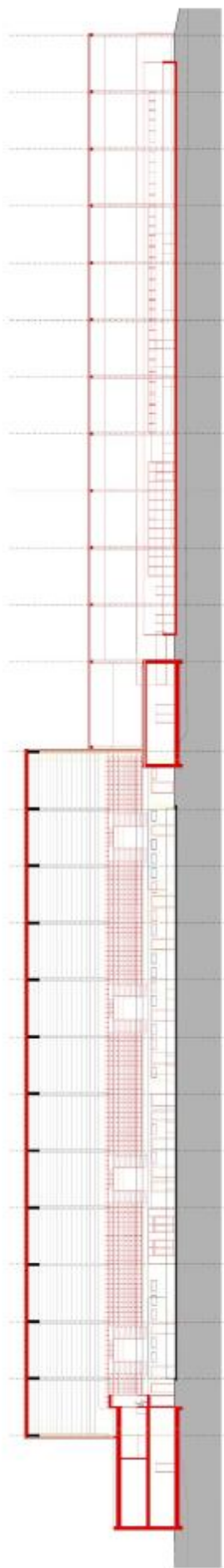
Grundriss Tribüningengeschoss



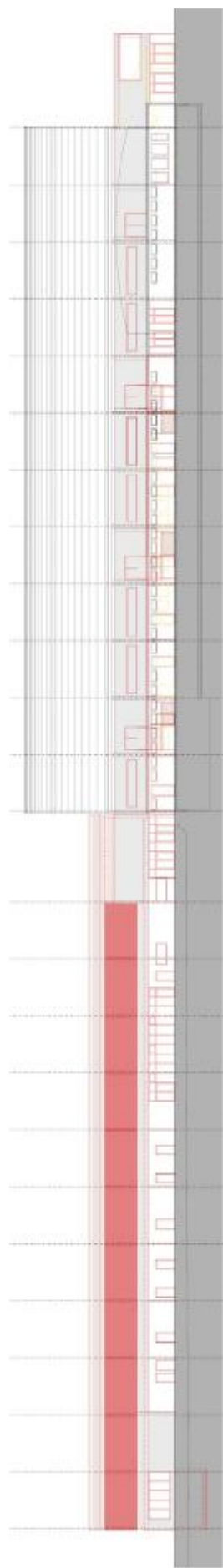
Schnitt Eishalle



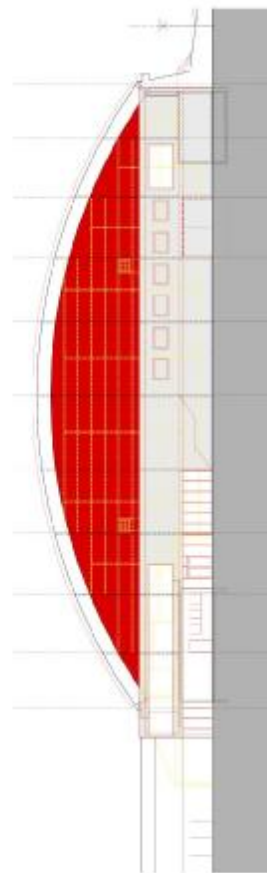
Schnitt Ausseneisfeld



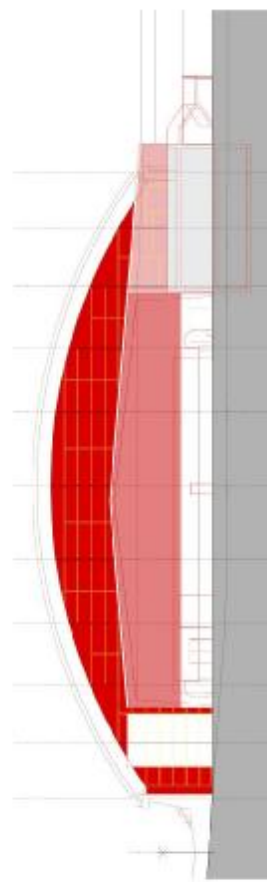
Längsschnitt



Nordfassade



Westfassade



Ostfassade



Massstab 1:750

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. KEBA Region Aarau; Betriebsrechnung nach Sanierung / Erweiterung, Vollkostenrechnung vom 7. September 2010; Verfasser: BDO AG;
2. Aufstellung budgetierter und zugesagter Beiträge der Regionsgemeinden vom 31. Dezember 2010;
3. TU-Angebot sowie Leistungs- und Konzeptbeschriebe vom 24. Juli 2009 mit bereinigter Projektänderungsliste vom 1. Dezember 2010;
4. Finanzierungszusicherung BKS (Eisbahn) vom 5. November 2010;
5. Förderzusage Departement Bau, Verkehr und Umwelt für "Das Gebäudeprogramm" vom 13. September 2010;
6. Finanzierungszusicherung BKS (Fussballgarderoben und -felder) vom 9. August 2010;
7. Zusicherung Departement Bau, Verkehr und Umwelt für Ausführung in Minergie vom 20. Juli 2010;
8. Pläne Baugesuch Anpassung Fussballtrainingsfelder 1:500 vom 8. Juli 2010;
9. Pläne Baugesuch KEBA 1:500 und 1:200 vom 22. Juni 2010;
10. Zuschriften der Regionsgemeinden: Reaktionen auf Gesuch um finanzielle Beteiligung. Herbst/Winter 2009;
11. Orientierung und Anfrage für finanzielle Beteiligung an die Regionsgemeinden. 31. August 2009;
12. Pläne und Beschriebe Siegerprojekt Gesamtleistungswettbewerb Bauengineering AG / Isler Architekten vom 30. Juli 2009;
13. Minergie für Kunsteisbahnen. Übersicht technische Anforderungen. Minergie, Agentur Bau, 17. Juli 2009;
14. Protokoll Sitzung Einwohnerrat vom 27. August 2007, Auszug Seiten 195 – 201;
15. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 2. Juli 2007 (GV 2006 – 2009/191);
16. Zuschrift KEBA; Kostenverteilschlüssel der Kunsteisbahn Region Aarau (KEBA); Umwandlung der Genossenschaft Kunsteisbahn Region Aarau in eine Aktiengesellschaft vom 14. November 2002;
17. Auszug Protokoll Einwohnerrat vom 23. August 1993;
18. Botschaft an den Einwohnerrat, Investitionsbeitrag an Sanierungsmassnahmen vom 5. Juli 1993;
19. Statuten der Genossenschaft Kunsteisbahn Aarau vom 18. Februar 1959 mit Änderungen vom 27. Oktober 1976;
20. Auszug Protokoll Einwohnerrat vom 8. Mai 1972;
21. Botschaft an den Einwohnerrat, Beitragsleistung an den Vollausbau der Kunsteisbahn Aarau vom 20. Dezember 1971.