



Aarau, 12. September 2011
GV 2010 - 2013 /178

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Torfeld Süd: Polysportive Mantelnutzung; Nutzungs- und Betriebskonzept; Variantenentscheid

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19. November 2007 hat der Einwohnerrat den Erwerb des Miteigentumsanteils am Stadion und die Sicherung der polysportiven Mantelnutzung beschlossen. An der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 wurde dieser Beschluss von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern bestätigt.

Der Einwohnerrat hat mit Beschluss vom 24. August 2009 den Stadtrat beauftragt, für die polysportive Mantelnutzung im Torfeld Süd ein Betriebs- und Nutzungskonzept für eine Nutzung durch ein breites Publikum zu erarbeiten und eine Beteiligung der Nutzer an den Betriebskosten zu prüfen.

Der Stadtrat hat verschiedene Nutzungsvarianten und eine Beteiligung der Nutzer an den Kosten geprüft und das Kosten- / Nutzenverhältnis der verschiedenen Varianten ermittelt. Der Stadtrat kommt zum Schluss, dem Einwohnerrat die Variante "Verzicht" zu beantragen.

Nach wie vor steht der Stadtrat dennoch zu den in der seinerzeitigen Abstimmungsbotschaft aufgeführten polysportiven Nutzungen (Rolling Rock, Leichtathletik [Sprint, Hürdensprint, Weit- und Dreisprung] sowie Beachvolleyball). Aus Kosten- / Nutzengründen sind aber Lösungen bei anderen Projekten zu suchen, zumal das Rolling Rock ebenfalls Alternativen zum Standort Torfeld Süd verfolgt.

1 **Beschlüsse und Auftrag des Einwohnerrates**

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates vom 19. November 2007 und der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 [Aktenaufgabe Nr. 1 & 2] hat der Einwohnerrat am 24. August 2009 für die polysportive Mantelnutzung im Torfeld Süd einen Kredit in der Höhe von 25'000 Franken zur Erarbeitung eines Betriebs- und Nutzungskonzepts, als Basis für einen Projektierungs- oder Baukredit bewilligt [Aktenaufgabe Nr. 3, Seite 210].

2 **Vereinsumfrage**

Zum Nutzungs- und Betriebskonzept wurden am 7. Mai 2010 an 78 Vereine Fragebögen versandt, wovon bis zum 14. Juni 2010 39 Fragebögen beantwortet eingingen. Von diesen Vereinen meldeten 39 Vereine Flächenbedarf an und zeigten auf, wie sie sich finanziell am Betrieb der Anlage beteiligen können oder wollen [Aktenaufgabe Nr. 4]. Die Vereine wurden angefragt,

- wie sie das nachfolgende Flächenangebot nutzen möchten und ob sie zusätzliche Nutzungsideen haben;

Einfachhalle, Spielhalle, Laufkorridor, Beachhalle, Modulraum "Kampfsportarten", Modulraum "Gymnastik", Mehrzweckraum, Krafraum, Squash Court, zusätzliche Nutzungsideen

- welches die Nutzungsbedürfnisse und Nutzungszeiten für die verschiedenen Nutzungsmodule sind;

Tageszeit, Wochenplanung und Jahresplanung 1. - 4. Quartal für Einfachhalle, Spielhalle, Laufkorridor, Beachhalle, Modulraum "Kampfsportarten", Modulraum "Gymnastik", Mehrzweckraum, Krafraum, Squash Court, zusätzliche Nutzungsideen

- welche Beiträge sie einbringen können:
 - Investitionen (Beiträge an die Erstellungskosten)
 - Infrastruktur (Einrichtungen/Geräte/Installationen)
 - Finanzieller Beitrag
 - Jahresmiete einer Anlage
 - Betriebskosten/Unterhaltskostenbeitrag
 - Personelle Leistung zur Bewirtschaftung.

Die Auswertung der Umfrage bei den Vereinen zeigt ein grundsätzliches Bedürfnis an zusätzlichen Räumen auf. Bei den Vereinen ist das Bedürfnis nach einer grossen Sporthalle gross.

2.1 **Nutzungszeit und Auslastung**

Die Nutzungsbedürfnisse der Vereine zeigen auf, dass die Sportflächen der städtischen Mantelnutzung während 7 Tage die Woche von morgens 8.00 Uhr bis abends 22.00 Uhr sehr gut bis voll ausgelastet wäre. Die grösste Nachfrage besteht nach Gymnastik-, resp. Kampfräumen und nach einer Dreifachspielhalle. In der Altersabstufung zeigt sich, dass die meisten Nutzer zwischen 10 bis 40 Jahre alt wären.

2.2 Beiträge

Die Umfrage hat ergeben, dass diverse Vereine die Möglichkeit sehen, einmalige und jährlich wiederkehrende Beiträge zu leisten oder sich mit personellen Ressourcen am Betrieb zu beteiligen. Die Beiträge bzw. Leistungen sind allerdings im Vergleich zu den Investitionen und den jährlich wiederkehrenden Kosten bescheiden.

2.3 Anfrage Alte / Neue Kantonsschule / KSB

Die Alte und Neue Kantonsschule sowie die Kantonale Schule für Berufsbildung wurden schriftlich angefragt, ob ein Bedürfnis für die Nutzung der Sportanlagen im Torfeld Süd bestehe. Die Alte Kantonsschule sowie die Kantonale Schule für Berufsbildung sehen zurzeit kein Bedürfnis zur Nutzung dieser Anlagen. Die Neue Kantonsschule meldete Bedarf an.

2.4 Synergien zu anderen Nutzern

2.4.1 FC Aarau

Wie die Vereinerhebung ergeben hat, hat der FC Aarau ein Interesse an der Nutzung des Laufkorridors und der Spielhalle. Ausser der Nutzung des Laufkorridors durch den FC Aarau sind bis zum heutigen Zeitpunkt keine weiteren Synergien bekannt. Synergien im Betrieb der Anlagen können erst verhandelt und festgelegt werden, wenn das generelle Betriebskonzept des Stadions besteht.

2.4.2 Rolling Rock

Für die Stadt sind die Synergien zum Rolling Rock in Bezug auf den Betrieb der Anlage die wichtigsten. Im Bereich der Kasse und Schlüsselvergabe sowie im Garderobenbereich bestehen sehr gute Synergiemöglichkeiten (Schlüsseladministration, Garderoben, Kontrollgänge usw.).

3 Nutzungskonzept

3.1 Grundlagen

Die gesamte Nutzfläche in den Untergeschossen des Stadionkomplexes beträgt rund 13'500 m². Davon hat die Stadt Aarau rund ¼ der Fläche, nämlich rund 3'150 m², für die Sicherung der sportlichen Mantelnutzung mit der Volksabstimmung vom 24. Februar 2008 reserviert. Bei der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes war **das Ziel, die in der Botschaft zur Volksabstimmung aufgeführten Nutzungen zu ermöglichen** [Aktenuaufgabe Nr. 5].

Damit gegenüber der Nutzungsvariante der ERB vom 29. Juni 2009 die Nutzung verbessert werden konnte, galt es, **die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen für eine bessere Nutzung** zu erkennen und zu erfassen.

- Der **Stützenraster** muss so angepasst werden, dass grössere zusammenhängende Flächen entstehen, **auch wenn dadurch die Kosten für den Mieterausbau steigen**.
- Es muss die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Sportfläche, insbesondere die **Bodenbeschaffenheit**, in der räumlichen Einteilung, den technischen Eigenschaften und der Ausstattung so gestaltet wird, dass **verschiedenste Sportarten** darin ausgeübt werden können.
- Die **Nutzungssynergien** zum Rolling Rock müssen überprüft werden.

- Das Loslösen von zusammengehörenden Flächenanordnungen und deren Platzierung im Raum muss ein Thema sein.

Damit die Nutzfläche polysportiv genutzt werden kann, muss die Bodenbeschaffenheit Ballspiele und den Einsatz von Spikes zulassen. Der Bodenbelag Pulasik-spikes-fest erfüllt diese Anforderungen.

Durch die Neupositionierung der einzelnen Sportflächen wurden zusammenhängende Sportflächen von 80 m² bis rund 1200 m² geschaffen. Der Stützenraster wird dadurch massiv verändert und das statische System muss entsprechend angepasst werden, was sich in dieser Planungsphase noch sehr gut umsetzen lässt. Ohne massive Ausweitung der Stützenabstände, respektive einer totalen Neukonzeption des statischen Systems ist keine breitere Nutzung der 3'150 m² Nutzfläche möglich.

Mitentscheidend ist die neue Positionierung der Nutzflächen des Rolling Rock und der Flächen der Stadt Aarau, insbesondere die Reduktion der Nutzfläche des Rolling Rock von 5'000 auf rund 2'500 m².

4 Beschrieb der geprüften Varianten

Der Stadtrat hat beschlossen, die nachfolgenden vier Nutzungsvarianten bezüglich deren Nutzung planerisch darzustellen und die Kosten für den Mieterausbau der einzelnen Varianten (b. - d.) auf der gleichen Basis kalkulieren zu lassen [Aktenauflage Nr: 6]:

- a. Option **VERZICHT** auf sportliche Mantelnutzungen
- b. Variante **BASIS** 3'150 m², wie ursprünglich in der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 vorgesehen
- c. Variante **MINI** 2'100 m², mit einer Querspannweite von 27 m
- d. Variante **MAXI** 3'150 m², mit einer Querspannweite von 27 m und mit dem Bedarf und dem Bedürfnis gemäss den Erhebungen bei den Aarauer Vereinen (Nutzungskonzept gemäss Bestellung ER)

4.1 Einführung Untervarianten

Im Verlauf der planerischen Umsetzung sind die Varianten *Mini* und *Maxi* durch das Ergänzen von zusätzlichen Raummodulen mit Untervarianten erweitert worden. Das heisst, man hat mit dem Hinzufügen von einzelnen Raummodulen (Laufkorridor [angegeben ist jeweils die Nettolänge plus 20m mit Sprunggrube], Beachvolleyballfeld/-felder) die beiden Varianten *Mini* und *Maxi* so optimiert, dass möglichst viele der Vorgaben (ERB GV 2006-2009/227 und der Beschluss des Wohnerrates vom 26. August 2009) erfüllt werden können. Daraus sind dann insgesamt sieben Varianten entstanden, die in der Folge näher beschrieben werden.

Die Sektion Liegenschaften hat Studenten bei einer Modularbeit (Master of Advanced Studies ZFH in Business Administration and Engineering) für einen Businessplan für die polysportiven Mantelnutzungen begleitet. So stammen die meisten der Tabellen aus den nachfolgenden Kapiteln aus dieser Modularbeit. Die Tabellen sind von der Abteilung FL für diesen Bericht nachbearbeitet worden. Für die vollständige Diplomarbeit wird auf die Akten [Aktenauflage Nr. 7] verwiesen.

4.2 Vorstellung der verschiedenen Varianten

4.2.1 Grundsätzliche Gedanken/Tatsachen zu den verschiedenen Varianten

Allen Varianten (mit Ausnahme der Option "Verzicht") ist gemeinsam, dass es normgerechte (BASPO-Normen) Anlagen sind. Die Sportanlage, in welcher Form auch immer, wäre mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut zu erreichen. Es stehen auch genügend Parkplätze zur Verfügung. Es gibt auch genügend gedeckte Fahrradunterstände.

Bei allen Varianten (ausser beim Verzicht) sind folgende Schwachpunkte aufgetaucht:

- Es fehlt die multifunktionale Begleitinfrastruktur (Unterkunft, Räume für Events usw.)
- Zuschauerplätze für Wettkämpfe sind keine vorgesehen
- Möglichkeiten für eine spätere Erweiterung und/oder Änderung sind nicht vorhanden
- Die komplette Anlage muss mit künstlichem Licht beleuchtet werden (fehlendes Tageslicht)
- Die Multifunktionalität erschwert die Betriebsführung

Bevor die einzelnen Varianten im Detail vorgestellt werden, soll die nachstehende Grafik eine Übersicht verschaffen, welche Sportarten bei welcher Variante ausgeübt werden können (wobei die Liste nicht abschliessend ist):

Sportart	Basis	Mini	Mini (1 Beachvolleyballfeld)	Mini (1 Beachvolleyballfeld / 60 m Laufkorridor)	Maxi	Maxi (3 Beachvolleyballfelder)	Verzicht
Aerobic		X	X	X	X	X	
Badminton		X	X	X	X	X	
Basketball		X	X	X	X	X	
Beachsoccer			X	X	X	X	
Beachvolleyball	X		X	X	X	X	
Fitness		X	X	X	X	X	
Geräteturnen							
Hallenfussball		X	X	X	X	X	
Hallenvolleyball		X	X	X	X	X	
Handball		X	X	X	X	X	
Hochsprung	X	X	X	X	X	X	
Kampfsport					X	X	
Kraftsport	X				X	X	
Schulsport		X	X	X	X	X	
Senioren-sport		X	X	X	X	X	
Sprint 60m				X	X	X	
Sprint 100m	X						
Stabhochsprung	X	X	X	X	X	X	
Tanzen					X	X	
Unihockey		X	X	X	X	X	
Yoga		X	X	X	X	X	

Sportarten pro Variante

4.2.2 **Basis**, 3'150m², 16m Querspannweite

Die Variante *BASIS* beansprucht eine Fläche von 3'150 m². Sie enthält eine Beachhalle mit zwei Beachvolleyballfeldern, eine Hochsprung-Anlage mit Aufwärm- und Gymnastikzone, einen 100m-Laufkorridor mit vier Bahnen mit Weitsprunggrube sowie eine Stabhochsprung-Anlage und einen Kraftraum sowie die dazugehörigen Nebenräume (Materialräume für Leichtathletik, vier Garderoben für Erwachsene, zwei Garderoben für Kinder (kombiniert mit Rolling Rock), WC-Anlagen (inkl. IV-WC), Sanitäts-/Schiedsrichterraum, Reinigungsraum).

Der Kraftraum wäre für die Leichtathleten und Leichtathletinnen sowie Beachvolleyballspieler/-innen von Interesse. Der Laufkorridor würde voraussichtlich durch den BTV Aarau und den FC Aarau genutzt werden, die Hochsprung-, Weitsprung- und Stabhochsprunganlage würde voraussichtlich nur der BTV Aarau, vorwiegend im Winterhalbjahr, nutzen.

Die zwei Beachvolleyballfelder würden vom Verein Beachhalle Aarau genutzt. Dieser wiederum würde diese an Dritte vermieten. Die Umfrage betreffend die Nutzung der Beachvolleyballfelder hat ergeben, dass diese ganzjährig genutzt und gut ausgelastet wären (siehe Aktenbeilage 16). Die Aufwärm- und Gymnastikzone könnte den verschiedenen Vereinen aus den Sparten Selbstverteidigung, Tanz, Aerobic, Fitness und Gymnastik zur Verfügung gestellt werden. Diese Zone würde auch durch den BTV Aarau benützt werden.

Die Variante *BASIS* kann nicht durch optionale Flächenmodule erweitert werden.

4.2.3 **Mini** (ohne Optionen), 2'100m², 27m Querspannweite

Die Variante *MINI (ohne Optionen)* beansprucht eine Fläche von 2'100 m² und enthält einzig eine Dreifachspielhalle sowie die dazugehörigen Nebenräume (Geräte/Materialraum, Sanitäts-/Schiedsrichterraum, Garderoben-/WC-Anlagen und Reinigungsraum).

Die Dreifachspielhalle wäre für Sportvereine (Unihockey, Hallenfussball, Handball, Badminton usw. sowie zum Teil für den BTV Aarau) interessant. Die Sportvereine könnten auf Grund der Grösse der Halle ihre Sportarten auf einem Grossfeld ausüben. Die Spielhalle könnte nur bedingt durch den Schulsport genutzt werden, da die Ausstattungen wie Kletterstangen, Geräte etc. nicht vorgesehen sind. Die Halle könnte auch vom BTV Aarau, vor allem im Winterhalbjahr, für den Hoch- und Stabhochsprung genutzt werden.

Das Bedürfnis des Aikido-Clubs oder anderer Kampfsport-Clubs könnte mit dieser Variante auch erfüllt werden. Man könnte in der Halle ohne weiteres Trainingsmatten auslegen, die ein geeignetes Training ermöglichen würden.

Dem Verein Beachhalle Aarau würde mit dieser Variante kein Realersatz für die momentan bestehende Beachhalle mit einem Beachvolleyballfeld angeboten. Für den Verein müsste ein anderer Standort (siehe Überlegungen in Variante "Verzicht", Ziffer 4.2.8) gefunden werden.

Für Vereine, die auf besondere Bodenbeläge angewiesen sind (z.B. Tanzvereine), müssten andere geeignete Standorte gesucht werden.

4.2.4 **Mini** (mit Option, Beachhalle mit einem Beachvolleyballfeld'), 2'640m², 27m Querspannweite

Die Variante *MINI mit Beachhalle (ein Beachvolleyballfeld)* beansprucht eine Fläche von 2'640 m². Sie enthält eine Dreifachspielhalle, ein Beachvolleyballfeld und die dazugehörigen Nebenräume (Geräte/Materialraum, Sanitäts-/Schiedsrichterraum, Garderoben-WC-Anlagen und Reinigungsraum).

Die Variante *MINI mit Beachhalle (ein Beachvolleyballfeld)* bietet dieselben Möglichkeiten wie die Variante *MINI ohne Optionen*, jedoch zusätzlich mit einer Beachhalle mit einem Beachvolleyballfeld.

Die zusätzliche Beachhalle würde dem Verein Beachhalle Aarau den in Aussicht gestellten Realersatz für die heute bestehende Halle bieten. Die Beachhalle wäre vor allem abends und an den Wochenenden den ganzen Tag ausgelastet.

4.2.5 **Mini** (mit Option ,Beachhalle mit einem Beachvolleyballfeld und einem 60m-Laufkorridor'), 3'280 m², 27 m Querspannweite

Die Variante *MINI mit Beachhalle (ein Beachvolleyballfeld) und 60m-Laufkorridor* beansprucht eine Fläche von 3'280m². Sie enthält eine Dreifachspielhalle, eine Beachhalle mit einem Beachvolleyballfeld, ein 60m-Laufkorridor mit vier Bahnen und Weitsprunggrube, sowie die dazugehörigen Nebenräume (Geräte/Materialraum, Sanitäts-/Schiedsrichterraum, Garderoben-/WC-Anlagen und Reinigungsraum).

Die hier beschriebene Variante würde von der Nutzung her dieselben Möglichkeiten wie die Variante *MINI mit Beachhalle (ein Beachvolleyballfeld)* anbieten. Zusätzlich würde dem BTV Aarau und FC Aarau ein 60m-Laufkorridor zur Verfügung gestellt werden, der auch von anderen Vereinen genutzt werden könnte.

Der Laufkorridor würde voraussichtlich durch den BTV Aarau und den FC Aarau vorwiegend im Winterhalbjahr genutzt werden.

4.2.6 **Maxi** (ohne Optionen), 3'150 m², 27 m Querspannweite

Die Variante *MAXI* beansprucht eine Fläche von 3'150m². Sie enthält eine Dreifachspielhalle, einen 60m-Laufkorridor mit vier Bahnen und Weitsprunggrube, einen Kampfraum, eine Beachhalle mit einem Beachvolleyballfeld, einen Krautraum, einen Gymnastikraum sowie die dazugehörigen Nebenräume (Geräte/Materialraum, Sanitäts-/Schiedsrichterraum, Garderoben-/WC-Anlagen und Reinigungsraum).

Die Dreifachspielhalle wäre für Sportvereine (Unihockey, Hallenfussball, Handball, Badminton usw.) sehr interessant. Die Sportvereine könnten auf Grund der Grösse der Halle viele Sportarten auf dem Grossfeld ausüben. Die Spielhalle könnte nur bedingt durch den Schulsport genutzt werden, da die Ausstattungen wie Kletterstangen, Geräte etc. nicht vorgesehen sind.

Der Laufkorridor würde voraussichtlich durch den BTV Aarau und den FC Aarau genutzt werden, die Hochsprung-, Weitsprung-, und Stabhochsprunganlage würde wahrscheinlich nur der BTV Aarau, vorwiegend im Winterhalbjahr, nutzen.

Mit der Beachhalle würde dem Verein Beachhalle Aarau ein Realersatz für die heute schon bestehende Halle geboten. Die heutige Halle ist vor allem abends und an den Wochenenden

auch tagsüber sehr gut ausgelastet. Dies führt zur Annahme, dass die neue Halle ebenfalls sehr gut ausgelastet wäre.

Die Bedürfnisse des Aikido-Clubs oder anderer Kampfsport-Clubs könnten mit dieser Variante auch gedeckt werden, würde diesen doch ein Kampfraum zur Verfügung stehen. Im Gymnastikraum könnten Sportarten wie Aerobic, Fitness, Tanzen, Yoga usw. ausgeführt werden. Der Kraftraum wäre für die Leichtathleten und Beachvolleyballspielenden von Interesse.

4.2.7 **Maxi** (mit Option ‚3fach-Beachhalle‘), 4'130 m², 27 m Querspannweite

Die Variante *MAXI mit Option ‚3fach-Beachhalle‘* beansprucht eine Fläche von 4'130 m². Sie enthält eine Dreifachspielhalle, einen 60m-Laufkorridor mit vier Bahnen mit Weitsprunggrube, einen Kampfraum, eine Dreifach-Beachhalle, einen Kraftraum, einen Gymnastikraum sowie die dazugehörigen Nebenräume (Sanitärräume, Garderoben usw.).

Die Variante *MAXI mit 3fach-Beachhalle* bietet im Grundsatz dieselben Möglichkeiten wie die Variante *MAXI ohne Optionen* an. Der Unterschied besteht darin, dass die hier beschriebene Variante zusätzlich zwei Beachvolleyballfelder anbietet.

Die Dreifach-Beachhalle würde dem Wunsch des Vereins Beachhalle Aarau zu expandieren entsprechen. Bedenkt man, dass es im Kanton Aargau ca. 900 lizenzierte Beachvolleyballer/-innen gibt und ein Vielfaches an Hobby-Beachvolleyballer/-innen, ist anzunehmen, dass auch eine Dreifach-Beachhalle gut belegt und ausgelastet wäre.

Der Verband Swiss Volley Region Aargau (Stützpunkt Swiss Olympic, Talent Schule Gold) hat auch ein Interesse an einer Dreifach-Beachhalle, würde diese doch geradezu ideale Bedingungen anbieten, um Trainings, Wettkämpfe und Kurse durchzuführen. Für die zwölf Turnierveranstalter im Kanton Aargau wäre eine solche 3fach-Beachvolleyballhalle auch interessant, gibt es doch zwischen Zürich und Bern nur drei Dreifach-Beachvolleyballhallen.

4.2.8 **Verzicht**

In Anbetracht der sich bei den verschiedenen Varianten abzeichnenden

- hohen wiederkehrende Kosten (Miete und Betrieb),
- hohen Ausbaurkosten,
- geringen Beteiligungsmöglichkeiten der Benutzerinnen und Benutzer

hat der Stadtrat entschieden, auch eine "Variante Verzicht" zu erarbeiten. Die Variante Verzicht bedeutet, dass **im Torfeld Süd keine Flächen für die polysportiven Mantelnutzungen** erstellt werden.

4.2.8.1 **Bauliche Konsequenzen**

Das Stadionprojekt **wird durch die Variante "Verzicht" nicht gefährdet**, da ein Verzicht auf die Mantelnutzung **keine planerisch und baulich relevanten Auswirkungen** hat. Gemäss den Architekten können die Baukörper "polysportive Mantelnutzung" und "Rolling Rock" unabhängig voneinander bestellt oder weggelassen werden [Aktenuflage Nr: 8 und 9].

4.2.8.2 Konsequenzen für die Hauptnutzungen gem. Volksentscheid vom 24. Februar 2008

Als Hauptnutzer für die polysportiven Mantelnutzungen sind vorgesehen:

- Bürgerturnverein (BTV Aarau) im Bereich Leichtathletik
- Verein Beachhalle Aarau im Bereich Beachvolleyball

Der Volksentscheid kann bei einem Verzicht nicht umgesetzt werden. Für diese Nutzungen sind wenn möglich alternative Standorte zu suchen.

4.2.8.3 Alternativen im Bereich Leichtathletik und Beachvolleyball

Es ist grob geprüft worden, ob die vorgesehene **Leichtathletiknutzung** im Projekt für den Ersatzneubau der Sporthalle Schachen integriert und allfällige Synergien genutzt werden könnten.

Im Raumprogramm der polysportiven Mantelnutzungen sind Bereiche für Sprint-, Drei- und Weitsprung, Hoch- sowie Stabhochsprung vorgesehen. Der Bodenbelag muss mit Nagelschuhen betreten werden können. Bei einer Mehrfachnutzung ist ein spezieller Bodenbelag erforderlich, der Sportarten mit normalen Schuhen und Nagelschuhen zulässt. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen ist fraglich, ob ein Bodenbelag den unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden kann. Man müsste sich wohl mit einem Kompromiss zufrieden geben.

Für **Beachvolleyball** würde der "Sandbodenbelag" das Nutzen der Fläche für alle nicht-sandbasierten Sportarten verhindern. Ausser Beachvolleyball wären folgende Sportarten möglich: Beachhandball und Beachsoccer.

Spielfeldgrössen inkl. Sicherheitsabstände:

- Beachvolleyball: 22 x 14 m, Raumhöhe i. L. 7 m
- Beachsoccer: 24 x 33 m
- Beachhandball: 18 x 33 m

Bei einer **Integration des Bereiches Beachvolleyball in das Projekt "Ersatzneubau Sporthalle Schachen"** würden Synergien bestehen im Bereich des Zuganges, der Garderoben, des Kraftraumes und der Aufwärmzone. Die Mehrfachnutzung der Spielfeldfläche ist beschränkt auf Beachsoccer und Beachhandball. Für diese Sportarten ist die Nachfrage jedoch gering und es wären grössere Spannweiten nötig. Wegen des Sandes müsste der Sand- und Nicht-Sandbereich staubdicht voneinander getrennt werden können. Eine Kombination mit nicht-sandbasierten Sportarten ist nicht möglich. Folglich wäre in Ergänzung zur optionalen 4. Halle der Sporthalle Schachen ein separater Gebäudekörper notwendig. Das Areal ist jedoch zu klein für eine weitere flächenintensive Nutzung.

Aus diesen Erwägungen folgt, dass eine Integration des Bereichs Beachvolleyball in das Projekt "Ersatzneubau Sporthalle Schachen" **wenig Sinn macht**. Es müsste die Umnutzung einer alten Industriehalle oder einer alten Turnhalle angestrebt werden.

Der Stadtrat hat beschlossen, die Integration eines 60m (80m brutto) Laufkorridors mit Weitsprunggrube in die Rahmenbedingungen für den Projektwettbewerb für den Neubau der Sporthalle Schachen zu prüfen.

4.2.8.4 Konsequenzen für andere Nutzungen

Für die Sportarten **Kampfsport, Tanzen, Aerobic** usw. muss man bei einem Verzicht andere Lokalitäten finden. Um Kampfsport ausüben zu können, benötigt man nur einen Raum, in dem man Matten auf den Boden legen kann. Für den Tanzsport benötigt man einen grösseren Raum mit geeignetem Boden. Mit der Anmiete entsprechender Flächen könnte man diese Bedürfnisse abdecken. Seit dem Volksentscheid vom 24. Februar 2008 sind im Movi-Menti neue Flächen für Tanz-, Kampfsport oder ähnliche Sportarten geschaffen worden.

4.2.8.5 Konsequenzen für das Rolling Rock

Das Rolling Rock ist nicht Bestandteil der polysportiven Mantelnutzungen. Allerdings entfallen bei einem Verzicht auf die polysportiven Mantelnutzungen die ursprünglich erhofften Synergien (gemeinsame Garderoben, Schlüsselvergabe und Kasse). Die Option ist ungefährdet, dass sich das Rolling Rock auch bei der Variante "Verzicht" im Stadion einmietet.

Die Variante Verzicht kann aber auch dazu führen, dass sich das Rolling Rock ebenfalls aus dem Projekt zurückzieht und eine Alternative sucht.

Aus der Einwohnerratsbotschaft vom 19. November 2007, Ziffer 8.3, geht hervor, dass für das Rolling Rock eine Fläche von 5'000 m² benötigt werde, die im Untergeschoss des Stadionkomplexes integriert werden könne. Diese Fläche ist in der Zwischenzeit im Projekt auf rund 2'500 m² reduziert worden.

"Für die Investoren ist das Rolling Rock allein kommerziell nicht rentabel und daher eine Last. Um diese aufzuwiegen, wurde das Projekt im Gegenzug mit rund 2'000 m² Dispositionsfläche für den Verkauf von Sportartikeln ergänzt. Damit sollten Investition und Betrieb des Rolling Rocks aus heutiger Sicht (abhängig vom Geschäftsgang) selbst tragend gestaltet werden können, so dass die Stadt nur Betriebsbeiträge im heutigen Umfang (Fr. 50'000, künftig indexiert) zu leisten haben wird." (Zitat ERB vom 19. November 2007)

Mit der Reduktion der Rolling Rock Fläche von rund 5'000 m² auf rund 2'500 m² müsste dieser Verkaufsflächenbonus im selben Verhältnis reduziert werden. Bei einem Standortverzicht von Rolling Rock müsste dieser gänzlich entfallen.

Das Rolling Rock prüft bereits heute und unabhängig vom Entscheid der Stadt (vor allem aus Kostengründen) Alternativen zum Torfeld Süd [Aktenauflage Nr: 10].

Mit Schreiben vom 2. August 2011 teilt das Rolling Rock Aarau dem Stadtrat mit, das Rolling Rock habe eine interessante Standortalternative mit einem eigenen Neubau **im Torfeld Nord** geprüft. Weiter hat Rolling Rock sein Interesse daran angemeldet, eine Beachhalle in sein Projekt zu integrieren. Die Kosten des Neubauprojektes werden auf 4.3 Millionen Franken geschätzt. Zur Deckung der Finanzierungslücke ersucht Rolling Rock AG den Stadtrat um ein zinsloses Darlehen in der Höhe von 950'000 Franken.

Der Stadtrat hat das eingereichte Gesuch in einer ersten Lesung beraten und ist bereit, die von Rolling Rock vorgeschlagene Option der Integration einer Beachvolleyballhalle in das Projekt zu prüfen. Der Stadtrat hat die Rolling Rock AG ersucht, weitere detaillierte Unterlagen zum Projekt einzureichen und die Mehrkosten für die Integration der Option Beachvolleyballhalle separat auszuweisen.

4.2.8.6 Andere Konsequenzen

Mit dem Verzicht auf die Miete der Räume für polysportive Mantelnutzungen wird der Volksentscheid vom 24. Februar 2008 nicht umgesetzt. Damit werden die Erwartungen der Vereine, insbesondere der in der Einwohnerrats- und Volksbotschaft genannten Hauptnutzer (BTV Aarau und Verein Beachhalle Aarau) nicht erfüllt. Dem Anliegen des Einwohnerrates nach einer breiteren Nutzung wird nicht entsprochen. Der im GESAK ausgewiesene Bedarf nach einer zusätzlichen 3fach-Turnhalle kann vorderhand nicht gedeckt werden. Welche Kostenfolgen eine spätere Abdeckung dieser Erwartungen an einem anderen Ort (Schachenhalle, Schulanlagenbau etc.) haben, kann heute nicht beziffert werden.

5 Nutzen der verschiedenen Varianten / Nutzwertanalyse

Für die verschiedenen Varianten wurde eine Nutzwertanalyse durchgeführt. Die Erreichung der Ziele und Anforderungen ist mit Punkten bewertet und die Ergebnisse sind einander gegenübergestellt und analysiert worden.

Der Kriterienkatalog umfasst wichtige Anforderungen an das Raumprogramm, die Bedürfnisse der Vereine, aber auch politische Faktoren. Diese wurden in die Hauptkriterien

Angebot (25 %), z. B. Raummodule,

Politik/Softfaktoren (25 %), z. B. Erfüllung Vorgaben Volksbotschaft,

Vielseitigkeit (20 %), z. B. Nutzungsflexibilität und Nutzungsbreite,

Bedürfnis (20 %), z. B. Anzahl Vereine und geschätzte Belegung,

Bedarf nach GESAK (10 %),

unterteilt und gewichtet.

Das Ergebnis der Nutzwertanalyse ist in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst. Je höher die Summe ist, desto höher ist auch der Nutzen der jeweiligen Variante. Die Summen der verschiedenen Varianten weichen deutlich voneinander ab. Mit der Variante *Maxi mit 3fach-Beachhalle* wird der grösste Nutzen generiert.

	Basis	Mini	Mini (1 Beachvolleyballfeld)	Mini (1 Beachvolleyballfeld / 60 m Laufkorridor)	Maxi	Maxi (3 Beachvolleyballfelder)
Total Nutzwert	495	542	625	691	839	851

Ergebnis Nutzwertanalyse

6 Kosten der verschiedenen Varianten

6.1 Jährlich wiederkehrende Kosten (Mieten und Betrieb)

6.1.1 Mieten

Der Vorvertrag zum Abschluss eines Mietvertrages für die polysportive Mantelnutzung vom 14. November 2007 mit entsprechendem Baubeschrieb liegt vor. Aufgrund des aktuellen Projektstandes des Stadionneubaus war die HRS am 1. Juli 2010, wie auch heute, noch nicht bereit, den vorliegenden Vorvertrag zu bereinigen.

Auf der Basis des Vorvertrages und der m²-Zahlen für die Variante Basis werden die Mietkosten für die verschiedenen Varianten wie folgt berechnet:

Miete*	Basis	Mini	Mini (1 Beachvolleyballfeld)	Mini (1 Beachvolleyballfeld / 60 m Laufkorridor)	Maxi	Maxi (3 Beachvolleyballfelder)
Miete	450'000	300'000	377'143	482'857	450'000	590'000

*Indexstand Dezember 2005 = 100% / Mai 2011 = 105% (Landesindex der Konsumentenpreise)

6.1.2 Betriebsaufwand

Die Gründung der Stadion Betriebs AG ist noch nicht erfolgt. Deshalb ist es nicht möglich, ein Betreibermodell für den Komplex ‚Stadion-Mantelnutzung‘ zu erstellen. Dadurch fehlt das entsprechende Bewirtschaftungskonzept, in dem die Leistungserbringung von eingesetztem Personal und die infrastrukturellen Dienstleistungen seitens der HRS AG definiert werden. Die Betriebskosten können aber erst dann genauer berechnet werden, wenn das Betriebskonzept der Stadion Betriebs AG vorliegt und die allgemeinen Abgaben und Synergieeffekte zur Stadion Betriebs AG bekannt sind. Der Betriebsaufwand kann somit nur auf der Basis von **Benchmark- und Erfahrungszahlen geschätzt** werden. Der Betriebsaufwand kann deshalb auch noch höher ausfallen als jetzt geschätzt.

In der Einwohnerratsbotschaft vom 29. Juni 2009 sind die Betriebskosten für die Basisvariante auf 2 bis 3.5 % der Anlagekosten, d.h. auf 160'000 bis 280'000 Franken geschätzt worden. Die aktualisierten Berechnungen schätzen die Betriebskosten für die Basisvariante demgegenüber wesentlich höher, nämlich auf rund 429'000 Franken. Diese Schätzung entspricht ca. 3.5 % der Bruttoanlagekosten (inkl. kapitalisierte Miete).

Jährlicher Betriebsaufwand Schätzungen aufgrund Benchmarking und Erfahrungszahlen	Basis	Mini	Mini (1 Beachvolleyballfeld)	Mini (1 Beachvolleyballfeld / 60 m Laufkorridor)	Maxi	Maxi (3 Beachvolleyballfelder)
Bewirtschaftung	21'000	14'000	17'600	22'533	21'000	27'533
Neben- und Gemeinschaftskosten	57'000	38'000	47'771	61'162	57'000	74'733
Versicherungen	9'000	6'000	7'543	9'657	9'000	11'800

Energiekosten (Wasser, Strom, Heizung)	53'000	35'333	44'419	56'870	53'000	69'489
Gebühren (Abwasser, Kehricht)	15'120	10'080	12'672	16'224	15'120	19'824
Reinigungskosten	57'000	38'000	47'771	61'162	57'000	74'733
Kontroll- und Sicherheitskosten	13'000	8'667	10'895	13'949	13'000	17'044
Abgaben und Beiträge	6'000	4'000	5'029	6'438	6'000	7'867
Überwachungs- und Instandhaltung	56'000	37'333	46'933	60'089	56'000	73'422
Instandsetzungskosten (Rückstellung)	117'000	78'000	98'057	125'543	117'000	153'400
Abschreibung Inventar/Mobiliar	5'000	3'333	4'190	5'365	5'000	6'556
Werbung	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000
Verschiedenes	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000
Total Betriebsaufwand / Jahr	429'120	292'747	362'881	458'992	429'120	556'402

Die Kalkulation der Betriebskosten basieren auf Flächen- und Kostenkennzahlen des FM Monitor 2010, Benchmarking, Erfahrungszahlen und Schätzungen.

6.1.3 Übersicht jährlicher Aufwand (Miete und Betrieb)

Für Miete und Betriebsaufwand ist mit jährlich wiederkehrendem Aufwand von rund 880'000 Franken für die Basisvariante zu rechnen. Bei der Variante Mini belaufen sich diese Kosten auf rund 593'000 Franken/Jahr. Die Maximalvariante (inkl. 3fach-Beachhalle) dürfte zu wiederkehrenden Kosten von 1,146 Mio. Franken/Jahr führen.

Übersicht jährlicher Aufwand (Miete und Betrieb)	Basis	Mini	Mini (1 Beachvolleyballfeld)	Mini	Maxi	Maxi (3 Beachvolleyballfelder)
				(1 Beachvolleyballfeld / 60 m Laufkorridor)		
Miete	450'000	300'000	377'143	482'857	450'000	590'000
Betriebsaufwand	429'120	292'747	362'881	458'992	429'120	556'402
Total jährlicher Aufwand	879'120	592'747	740'024	941'849	879'120	1'146'402

Jährlicher Aufwand

6.1.4 Jährlicher Ertrag

Ertrag / Jahr	Basis	Mini	Mini	Mini	Maxi	Maxi
			(1 Beachvolleyballfeld)	(1 Beachvolleyballfeld / 60 m Laufkorridor)		(3 Beachvolleyballfelder)
Diverse Vereine / Verbände						
Aikido-Club Aarau					10'900	10'900
Basketball Club Alte Kantonsschule Aarau						
FC Aarau		12'150	12'150	12'150	12'150	12'150

Schweizer Beach Soccer-Verband	12'000			12'000	12'000	12'000
Speedminton Club						
Unihockey Team Aarau						
Verein Beachhalle Aarau	20'400		13'200	13'200	13'200	20'400
Total Diverse Vereine / Verbände	32'400	12'150	25'350	37'350	48'250	55'450
Weitere Erträge						
Werbung / Sponsoring (Werbetafeln an Hallenwand - analog Curling-Halle)	51'500	51'000	51'000	51'000	51'500	51'500
Vermietung an Vereine, Verbände und Kurse*	5'000	3'500	3'500	3'500	5'000	5'000
Vermietung Rolling Rock*	1'000	500	500	500	1'000	1'000
Vermietung an Diverse*	1'000	500	500	500	1'000	1'000
(* geschätzt)						
Total weitere Erträge	58'500	55'500	55'500	55'500	58'500	58'500
Total Ertrag	<u>90'900</u>	<u>67'650</u>	<u>80'850</u>	<u>92'850</u>	<u>106'750</u>	<u>113'950</u>

Jährlicher Ertrag pro Variante

Die möglichen Erträge wurden einerseits bei der Vereinsumfrage erhoben oder basieren auf Benchmarking und Schätzungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die von den Vereinen erhobenen möglichen Beiträge keine verpflichtende Wirkung für diese haben.

Mehrerträge sind bei den Varianten Maxi auf Grund zusätzlicher Erträge, die durch die zusätzlichen Beachvolleyballfeldern und dem Kampfraum generiert werden, möglich.

6.1.5 Jährlicher Nettoaufwand

Aufwand / Ertrag	Basis	Mini	Mini	Mini	Maxi	Maxi
			(1 Beachvolleyballfeld)	(1 Beachvolleyballfeld / 60 m Laufkorridor)		(3 Beachvolleyballfelder)
Aufwand	879'120	592'747	740'024	941'849	879'120	1'146'402
Ertrag	90'900	67'650	80'850	92'850	106'750	113'950
Netto Aufwand	788'220	525'097	659'174	848'999	772'370	1'032'452

Jährlicher Nettoaufwand pro Variante

6.2 Investitionen

6.2.1 Grundausbau

Die Kosten für den Grundausbau trägt die Stadt via Miete (siehe Ziffer 6.1.1).

6.2.2 Mieterausbau

Die ausgewiesenen Mieterausbaukosten basieren auf dem Kostenvoranschlag vom 17. Mai 2011 [Aktenaufgabe Nr: 11]. Diese Kostenschätzung ist leider ohne Angabe der Kostengenauigkeit versehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Genauigkeit bei +/- 15 % liegt.

Der Mieterausbau basiert auf den unter Ziffer 4 beschriebenen Varianten und Plangrundlagen und dem detaillierten Beschrieb für den Mieterausbau vom 22. Juni 2010/28. Juni 2010 [Aktenaufgabe Nr: 12]. Im Mieterausbau sind sämtliche baulichen und technischen Massnahmen enthalten, welche notwendig sind, um die Anlage dem sportlichen Betrieb zu übergeben. Die baulichen Massnahmen für den Mieterausbau schliessen an den "Vorvertrag zum Abschluss eines Mietvertrages für polysportive Mantelnutzung" und den dazugehörigen "Baubeschrieb zum Mietvertrag..." an. [Aktenaufgabe Nr: 13].

Die Spielhalle, primär als Trainingshalle (ohne Publikumseinrichtungen) konzipiert, soll zweckmässig sein, ohne unnötige Installationen und Einrichtungen (glatte Wände, keine Schaukelringe etc.). Die Materialisierung soll einfach, funktionell und unterhaltsfreundlich gewählt werden. Die Anlage als Ganzes soll möglichst transparent und durchlässig sein und Sporttreibende sowie Besucher sollen sich darin frei bewegen können. Mit einem zentralen Eingangsbereich soll eine gute Orientierung und Verkehrsführung zu sämtlichen Einzelanlagen (inkl. Rolling Rock) ermöglicht werden. Für sportliche Grossereignisse/ Wettkämpfe/ artfremde Verwendungen dient die Sporthalle Schachen mit den notwendigen Einrichtungen für Zuschauer, VIP, TV, Bestuhlung, Catering usw.

Kosten Mieterausbau	Basis	Mini	Mini (1 Beachvolleyballfeld)	Mini (1 Beachvolleyballfeld / 60 m Laufkorridor)	Maxi	Maxi (3 Beachvolleyballfelder)
Flächenbedarf (m2)						
Basisfläche	3'150 m2	2'100 m2	2'100 m2	2'100 m2	3'150 m2	3'150 m2
Beachhalle			540 m2	540 m2		
Laufkorridor				640 m2		
Beachhalle 2 Felder						980 m2
Bruttofläche in m2	3'150 m2	2'100 m2	2'640 m2	3'380 m2	3'150 m2	4'130 m2
Mieterausbau						
Mieterausbau Standard	3'579'000	2'429'000	2'429'000	2'429'000	5'101'000	5'101'000
Optionen MINI						
Zusätzliches Beachvolleyballfeld			923'000	923'000		
Zusätzlicher Laufkorridor				408'000		
Optionen MAXI						
Zusätzliche Erweiterung des Beachvolleyball-Bereiches						1'520'000
Bruttoinvestitionen	3'579'000	2'429'000	3'352'000	3'760'000	5'101'000	6'621'000
Mehrwertsteuer (8%)	286'320	194'320	268'160	300'800	408'080	529'680
Mieterausbau brutto inkl. MwSt	3'865'320	2'623'320	3'620'160	4'060'800	5'509'080	7'150'680

In der Botschaft an den Einwohnerrat vom 29. Juni 2009 ist der Mieterausbau (Variante Basis) in der Grobkostenschätzung mit 1,92 Mio. Franken veranschlagt worden. Für die Basisvariante wird demgegenüber heute aufgrund der HRS-Offerten mit Kosten von 3,87 Mio. Fran-

ken gerechnet. Sogar die Variante Mini, welche die Hauptnutzungen gemäss Volksentscheid nicht abdeckt, dürfte wesentlich mehr kosten, als ursprünglich für die Basis-Variante veranschlagt worden ist.

6.2.3 Beiträge Dritter

Es ist angenommen worden, dass sich das BKS an den Investitionskosten beteiligt. Die dann zumal auf der Projektgrundlage der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 aufgeführten Beiträge in der Höhe von insgesamt 420'000 Franken (400'000.- Anlagekosten / 20'000.- Ausstattung) wurden damals vom Stadtbauamt geschätzt. Diese Beiträge wurden für die vorliegenden Varianten nicht aktualisiert.

In der Umfrage haben verschiedene Vereine in Aussicht gestellt, Kostenbeiträge an die Erstellung oder an den Betrieb zu leisten.

Beiträge Nutzer	Basis	Mini	Mini (1 Beachvolleyballfeld)	Mini (1 Beachvolleyballfeld / 60 m Laufkorridor)	Maxi	Maxi (3 Beachvolleyballfelder)
Aikido-Club Aarau						
Basketball Club Alte Kantonsschule Aarau		100'000	100'000	100'000	100'000	100'000
FC Aarau		20'000	20'000	20'000	20'000	20'000
Schweizer Beach Soccer-Verband						
Speedminton Club		3'000	3'000	3'000	3'000	3'000
Unihockey Team Aarau		5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
Verein Beachhalle Aarau	5'000		5'000	5'000	5'000	5'000
Total Beiträge Dritter Erstellung	5'000	128'000	133'000	133'000	133'000	133'000

Die Beiträge von Dritten sind bei der Variante Basis am tiefsten, vor allem weil dort für den Basketball Club kein Spielfeld besteht und somit kein Beitrag zu erwarten ist.

Der BTV Aarau hat in der Umfrage in Aussicht gestellt, die Stabhochsprunganlage zu finanzieren. Da die Kosten dafür nicht erwähnt und von der HRS im Detail nicht berechnet wurden, sind diese nicht in die Aufstellung eingeflossen.

6.2.4 Gesamtkosten mit kapitalisierter Miete

Die Grundkosten (Grundausbau) werden mit jährlichen wiederkehrenden Mieten beglichen. Die Kosten für den Mieterausbau würden demgegenüber als einmalige Investition geleistet. Damit ein Vergleich mit anderen Investitionen möglich wird, ist in der nachstehenden Tabelle die Miete kapitalisiert und zu den Kosten für den Mieterausbau addiert worden. Je nach gewähltem Kapitalisierungssatz (5 %, 5.5 % etc.) ergeben sich für den Grundausbau unterschiedliche Vergleichswerte. Je tiefer der Kapitalisierungssatz gewählt wird, desto höher wird der Wert.

Die Stadt kapitalisiert ihre Mieten des Finanzvermögens seit Jahren mit 6.5 %. Weil die aktuellen Zinssätze sehr tief sind, dürfte heute ein sachgerechter Kapitalisierungssatz für Immobilien bei 5.5 % liegen.

Gesamtkosten kapitalisierte Miete (an- stelle Grundausbau) plus Mieterausbau brutto	Basis	Mini	Mini (1 Beachvol- leyballfeld)	Mini (1 Beachvol- leyballfeld / 60 m Lauf- korridor)	Maxi	Maxi (3 Beachvol- leyballfelder)
	Miete	450'000	300'000	377'143	482'857	450'000
Mieterausbau brutto inkl. MwSt (siehe Ziffer 8.2.2)	3'865'320	2'623'320	3'620'160	4'060'800	5'509'080	7'150'680
Kapitalisierung mit 5 %						
kapitalisierte Miete	9'000'000	6'000'000	7'542'860	9'657'140	9'000'000	11'800'000
Investition brutto inkl. MwSt	12'865'320	8'623'320	11'163'020	13'717'940	14'509'080	18'950'680
Kapitalisierung mit 5.5 %						
kapitalisierte Miete	8'181'818	5'454'545	6'857'145	8'779'218	8'181'818	10'727'273
Investition brutto inkl. MwSt	12'047'138	8'077'865	10'477'305	12'840'018	13'690'898	17'877'953
Kapitalisierung mit 6 %						
kapitalisierte Miete	7'500'000	5'000'000	6'285'717	8'047'617	7'500'000	9'833'333
Investition brutto inkl. MwSt	11'365'320	7'623'320	9'905'877	12'108'417	13'009'080	16'984'013
Kapitalisierung mit 6.5 %						
kapitalisierte Miete	6'923'077	4'615'385	5'802'200	7'428'569	6'923'077	9'076'923
Investition brutto inkl. MwSt	10'788'397	7'238'705	9'422'360	11'489'369	12'432'157	16'227'603

7 Kosten-Nutzen-Vergleich der verschiedenen Varianten

Die Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen sagt aus, aus welcher Variante für das investierte Geld der grösste Nutzen erwächst.

Kosten-Nutzen- Vergleich	Basis	Mini	Mini (1 Beachvol- leyballfeld)	Mini (1 Beachvol- leyballfeld / 60 m Lauf- korridor)	Maxi	Maxi (3 Beachvol- leyballfel- der)	Basis (mit ur- sprüngli- chen Kos- tenannah- men)
Nutzen	495	542	625	691	839	851	495
Mieterausbau	3'406'320	2'031'480	3'022'920	3'463'560	4'911'840	6'553'440	1'920'000
Kumulierte Aufwände	11'823'300	7'876'450	9'887'616	12'734'986	11'585'550	15'486'772	8'686'500
Kosten Total	15'229'620	9'907'930	12'910'536	16'198'546	16'497'390	22'040'212	10'606'500
Nutzen/Kosten (Faktor 1 Mio)	33	55	48	43	51	39	47
Kosten pro Nutzenein- heit (Fr.)	30'767	18'280	20'657	23'442	19'663	25'899	21'427

* Die "kumulierten Aufwände" bestehen aus den Miet- und den Betriebskosten (netto) für 15 Jahre.

Die Variante Mini (mit oder ohne Beach) sowie die Variante Maxi weisen die besten Kosten-Nutzenverhältnisse aus. Sie haben am meisten Nutzen pro Kosteneinheit (55, 51 bzw. 48) bzw. am wenigsten Kosten pro Nutzeneinheit (18'280, 19'663 bzw. 20'657).

Wenn den Kostenschätzungen aus den früheren Einwohnerratsbotschaften bezüglich Mieterausbaukosten (1'920'000 Franken) sowie der Betriebskosten (160'-280'000 Franken abzüglich Erträge gemäss Basisvariante) der Nutzen der Variante *Basis* gegenübergestellt wird, resultiert ein Nutzen/Kostenfaktor von 47. Die Kosten pro Nutzenpunkt würden 21'427 Franken betragen. Somit könnte mit den Varianten *Mini*, *Mini mit Option* (1 Beachvolleyballfeld) und *Maxi* ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis erreicht werden, als dies auf Projekt- und Kostenbasis analog dem in der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 beschriebenen Projekt möglich wäre.

8 Auswirkungen der Schulraumplanung

Der Stadtrat hat beschlossen, die laufenden Sportstättenplanungen (Polysportive Mantelnutzung Torfeld Süd, Hallenbad, Sporthalle Schachen) mit der Schulraumplanung zu koordinieren und in die Standortstrategie zu integrieren. Weiter hat der Stadtrat beschlossen, die Koordination zwischen den Projekten Schulraumplanung, polysportive Mantelnutzung Torfeld Süd und Erneuerung Sporthalle Schachen auf Stufe Projektleitung und Ressortvorsteher des Stadtrates sicherzustellen.

Sporthallen können für die Schule nur genutzt werden, wenn ein enger räumlicher Bezug besteht. Dies gilt vor allem für die Primarstufe. Gemäss GESAK besteht in Aarau bereits heute ein sehr knappes Angebot an Hallen für den obligatorischen Sportunterricht. Aufgrund der absehbaren Zunahme der Schülerinnen- und Schülerzahlen sowie der Einführung des zweijährigen Kindergartenobligatoriums mit entsprechendem Turnunterricht verschärft sich die Situation in den nächsten Jahren.

Das Gebiet Torfeld Süd liegt heute zu weit weg von einem städtischen Schulhaus, als dass die vorgesehene Sporthalle für den obligatorischen Schulsport sinnvoll benutzt werden könnte. Andererseits zeigt sich, dass im Gebiet Aarau-Ost bzw. im Gebiet Buchs-West zusätzlicher Schulraumbedarf für die Primarstufe besteht. Allerdings empfiehlt es sich, die Sportanlagen gemeinsam mit dem Schulraum am selben Ort und möglichst mit Tageslicht zu realisieren.

Fazit: Aus Sicht der Schulraumplanung befindet sich eine Sporthalle in den Mantelnutzungen des Sportstadions Torfeld Süd am falschen Ort.

9 Schlussbemerkungen

Die relevanten Erkenntnisse aus dem Variantenvergleich unter Einbezug der Schulraumplanung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Mit den vom Volk am 24. Februar 2008 bewilligten Mitteln und zu den damals bzw. bei späteren Entscheiden geschätzten Kosten kann die Basisvariante nicht realisiert werden. Die

Kosten (Betrieb, Ausbau) für den damals angestrebten Nutzen sind wesentlich höher als ursprünglich angenommen:

- Der **Mieterausbau** für die Variante Basis kostet mehr als das Doppelte der ursprünglich berechneten 1.92 Mio. Franken.
 - Die **Betriebskosten** für die Variante Basis sind auf 160'000 bis 280'000 Franken geschätzt worden. Die aktualisierten Berechnungen gehen davon aus, dass die Betriebskosten für die Basisvariante demgegenüber wesentlich höher, nämlich bei rund 429'000 Franken liegen werden.
 - Das **Kosten-/ Nutzenverhältnis** für die Basisvariante stimmt gemäss den heutigen Erkenntnissen nicht.
- Die Variante *BASIS* wird dem Anliegen des Einwohnerrats nach einer **breiteren Nutzung nicht gerecht**; die Anlage würde hauptsächlich im Winterhalbjahr genutzt, würde aber ganzjährig Betriebskosten verursachen.
 - Die vom Einwohnerrat angestrebte **starke finanzielle Beteiligung der Vereine** kann nicht im gewünschten Umfang erreicht werden.
 - Die Variante mit dem besten Kosten-/Nutzenverhältnis (Variante *MINI*) deckt die ursprünglich angestrebte Nutzung nur zu einem kleinen Teil ab. Mit der Dreifachhalle könnte hingegen der mit dem GESAK ausgewiesene Bedarf nach einer Dreifachhalle abgedeckt werden.
 - Gegen die Variante *MINI* spricht aber, dass sich gemäss der in der Zwischenzeit aktualisierten **Schulraumplanung** der Standort Torfeld Süd nicht für eine Turnhalle, welche von den Schulen benützt werden kann, eignet. Ein Neubau einer 3-fach-Turnhalle bei einer Schulanlage wäre gegenüber der Variante *MINI* +/- kostenneutral, weist jedoch wesentlich mehr Synergien zum Schulbetrieb und zu den Vereinen auf. Ein oberirdischer Hallenneubau ist aufgrund der Belichtung mit Tageslicht qualitativ besser.
 - Die Variante mit dem zweitbesten Kosten-/Nutzenverhältnis (Variante *MAXI*) verursacht jährlich wiederkehrende Kosten von **brutto rund 880'000 Franken** (netto rund 770'000 Franken) und Investitionen von brutto rund 5,5 Mio. (netto rund 4,9 Mio. Franken). Diese **Kosten liegen weit über den anlässlich der Volksabstimmung** erwarteten Beträgen bzw. über den später erstellten Schätzungen in Einwohnerratsbotschaften.
 - Bei allen geprüften Varianten zeigen sich zusätzliche **Schwachpunkte**:
 - Es fehlt die multifunktionale Begleitinfrastruktur (Unterkunft, Räume für Events usw.). Es sind keine Zuschauerplätze für Wettkämpfe vorgesehen. Solche Begehren würden zu zusätzlichen Kosten führen.
 - Möglichkeiten für eine spätere Erweiterung und/oder Änderung sind nicht vorhanden.
 - Die komplette Anlage muss mit künstlichem Licht beleuchtet werden (fehlendes Tageslicht).
 - Die Multifunktionalität erschwert die Betriebsführung.
 - Bei allen Varianten ist der **Synergieffekt** für eine schulische Nutzung aufgrund des Standortes und der nicht vorgesehenen Geräteausstattungen **nicht gegeben**.

Somit stellt sich die Frage, ob im Torfeld Süd eine Dreifachspielhalle für die nicht-schulische Nutzung erstellt werden soll oder ob gänzlich auf eine polysportive Mantelnutzung verzichtet werden soll.

Weil sich aus der aktuellen Schulraumplanung der Bedarf nach zusätzlichen Schulräumen mit einer zusätzlichen Turnhalle ergibt, ist es angebracht, diesen Bedarf mit dem im GESAK aus-

gewiesenen Bedarf nach einer 3fach-Halle zu verknüpfen. Im Torfeld Süd eine polysportive Halle zu mieten und auszubauen, macht unter diesen geänderten Voraussetzungen keinen Sinn.

Der Stadtrat steht nach wie vor zu den in der seinerzeitigen Abstimmungsbotschaft aufgeführten polysportiven Nutzungen (Rolling Rock, Leichtathletik [Sprint, Hürdensprint, Weit- und Dreisprung] sowie Beachvolleyball). **Aus Kosten- / Nutzengründen sind aber andere Lösungen zu suchen**, zumal das Rolling Rock ebenfalls Alternativen zum Standort Torfeld Süd, auf der anderen Gleisseite im Torfeld Nord, in Betracht zieht, und damit auch eine wesentliche Synergiemöglichkeit wegfallen dürfte. Die Bedürfnisse des Vereins Beachhalle Aarau sind daher im Zusammenhang mit dem Alternativprojekt des Rolling Rock im Torfeld Nord weiterzuverfolgen. Die übrigen, im Rahmen der Vereinsumfrage angemeldeten Einzelbedürfnisse werden hingegen aus Spargründen nicht aktiv weiterverfolgt.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge auf die Realisierung der polysportiven Mantelnutzung im Torfeld Süd gemäss der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 verzichten.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtammann Der Vize-Stadtschreiber
Dr. Marcel Guignard Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 19. November 2007
- Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008
- Protokoll des Einwohnerrates vom 26. August 2009
- Fragebogen und Auswertung: Befragung zur Nutzung und zum Betrieb für die Polysportive Mantelnutzung im Torfeld Süd vom 14. Juni 2010
- Nutzungs- und Betriebskonzept vom 11. April 2011
- Variantenübersicht, Burkard Meyer Architekten BSA AG, 5400 Baden
- Businessplan für die polysportive Mantelnutzung des Stadions Torfeld Süd in Aarau
- Aktennotiz vom 6. Juni 2011, Burkard Meyer Architekten BSA AG, 5400 Baden
- Steuerungsausschuss Torfeld Süd, Protokollauszug der Sitzung vom 22. Juni 2011
- Gesuch Rolling Rock AG vom 2. August 2011
- Kostenberechnung der HRS vom 1. Mai 2011
- Baubeschrieb Burkard Meyer vom 22. Juni 2010 / 28. Juni 2010
- Baubeschrieb HRS vom 9. November 2007