



**Botschaft zur Urnenabstimmung
vom 15. Mai 2011**

Totalerneuerung der Kunsteisbahn Region Aarau (KEBA); Baukredit

Beschluss des Einwohnerrates
vom 28. Februar 2011



Visualisierung: neue Eingangssituation

Das Wichtigste in Kürze

Seit Jahrzehnten erfüllt die Kunsteisbahn (KEBA) im Brügglifeld eine wichtige Funktion für die sportliche Betätigung der Bevölkerung in den Wintermonaten. Als Sportanlage für die ganze Region Aarau wurde bereits 1959 an diesem Ort eine erste Kunsteisbahn eröffnet. Die Anlage wurde innert kürzester Zeit zum Publikumsmagneten. Im Jahre 1974/75 kam dann die Eishalle mit ihren Erweiterungsbauten dazu. Neben Aarau, Buchs und Suhr haben ursprünglich eine grosse Anzahl weiterer Gemeinden aus der Region Beiträge geleistet und damit das regionale Interesse an der Schaffung dieser Wintersportinfrastruktur bekräftigt.

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 für die Bevölkerung ein wichtiger Bestandteil ihrer Freizeitbeschäftigung. Jährlich nutzen über 35'000 Besucherinnen und Besucher die Kunsteisbahn.

Nach bald 40 Jahren ist die Anlage dringend sanierungsbedürftig. Die Gemeinden Buchs, Suhr und Aarau haben die Initiative ergriffen, die Mittel für die Projektierung zur Verfügung gestellt und ein Sanierungsprojekt ausarbeiten lassen. Die Finanzierung soll auch dieses Mal von den Regionsgemeinden mitgetragen werden. Die Gemeinden Buchs, Suhr und Aarau haben grosse Kostenanteile zu leisten. Der Einwohnerrat Aarau hat an seiner Sitzung vom 28. Februar 2011 den Verpflichtungskredit von brutto Fr. 17'090'000.– bewilligt, zuzüglich teurerungsbedingter Mehrkosten, jedoch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinden Buchs und Suhr zu deren Kostenanteilen. Die geplante Nettobelastung der Stadt Aarau beläuft sich nach Abzug der Beiträge des Kantons und der Regionsgemeinden auf rund 8,2 Mio. Franken.

Ausgangslage

Die KEBA, so wie sie sich heute präsentiert, stammt aus der Mitte der 70er Jahre. Damals wurden das bestehende Eisfeld mit einer Eishalle überdeckt und diese mit Garderoben, Restaurant, Technikräumen und einem zusätzlichen zweiten Eisfeld ergänzt. Nach bald 40 Betriebsjahren weist die Anlage einen massiven Sanierungsbedarf auf. Die Anforderungen an eine zeitgemässe öffent-

liche Sportanlage sind seit Jahren nicht mehr erfüllt. Insbesondere 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. Die Dacheindeckung aus Welleternitplatten wie auch die Fassadenplatten aus Kunststoff sind abgenutzt und brüchig und stellen damit ein Gefahrenpotential dar.

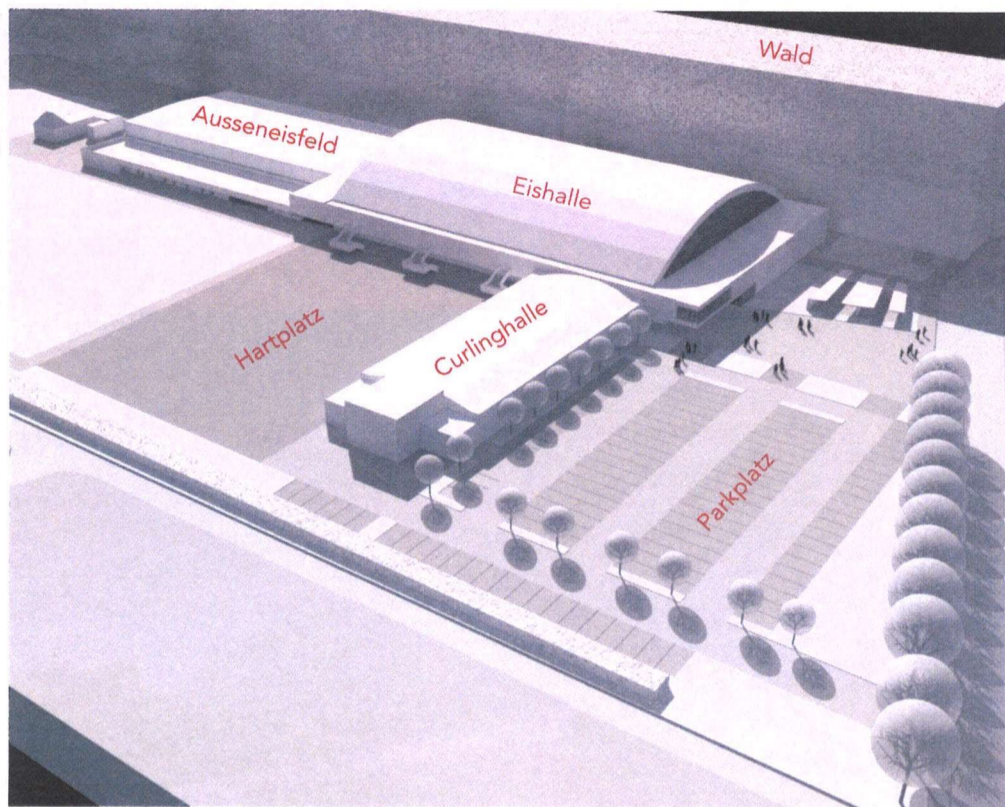
Im Hinblick auf die anstehende Erneuerung ist der Gebäudeunterhalt in den letzten Jahren auf ein Minimum beschränkt worden. Eine Totalerneuerung ist nun aber dringend nötig, andernfalls müsste die Anlage geschlossen werden.

Eigentumsverhältnisse

Die KEBA liegt im Gemeindebann Suhr. Landeigentümerin ist jedoch die Einwohnergemeinde Aarau. Die Anlage selber ist heute, aufgrund eines entsprechenden Baurechtsvertrages, im Eigentum einer Genossenschaft, welche auch für den Betrieb verantwortlich ist. Genossenschafter sind neben der Stadt Aarau die Gemeinden Buchs und Suhr sowie eine ganze Anzahl weiterer Regionsgemeinden und Private. Als Bauherrin für die Erneuerung tritt die Genossenschaft auf. Die Projektleitung ist der Stadt Aarau und den Gemeinden Buchs und Suhr übertragen worden.

Auswahlverfahren und Projektierung

Ausgangslage der Projektierung bildete eine Machbarkeitsstudie, in deren Rahmen auch Alternativstandorte betreffend Ausnutzung von Synergien studiert wurden. Aus verschiedenen Gründen wurde dabei eine Kombination mit einer bestehenden oder neu entstehenden Sportanlage, beispielsweise im Torfeld Süd, als nicht realisierbar erachtet. Ausschlaggebend waren dabei die vertraglichen Zusammenhänge mit der bestehenden Curlinganlage, die ungenügenden Flächenverhältnisse für zwei Sportanlagen und



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

die finanziellen Folgen. Dem Einwohnerrat wurde schliesslich ein Projektierungskredit für eine Sanierungsvariante MIDI (Sanierung Haustechnik, Verschiebung Ausseneisfeld, indirekte Kälteverteilung) am bestehenden Standort im Brügglifeld unterbreitet. Die Gemeinden Buchs und Aarau erklärten sich bereit, sich anteilmässig an den Projektierungskosten zu beteiligen.

Das Planungsteam wurde mittels eines Konkurrenzverfahrens (Totalunternehmerwettbewerb) aus fünf teilnehmenden Teams ausgewählt. Das Projekt der Bauingenieur AG, Basel, erfüllte die Beurteilungskriterien am besten. Es übertraf die Mitbewerber sowohl in gestalterischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht klar. Der Lösungsvorschlag überzeugt 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.

Konzept und Projektumfang

Das Ausseneisfeld wird verschoben und schliesst neu stirnseitig an die Eishalle an. Es ist gedeckt und wird von einem Gebäudekomplex flankiert, der Kasse, Restaurant und Garderoben für die angrenzenden Fussballtrainingsfelder enthält. Wichtig ist dieser Gebäudekomplex auch für den Lärmschutz des Wohnquartiers im Osten. 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. Die neue Eishalle wird 600 Sitzplätze und etwa gleich viele Stehplätze aufweisen. Sie ist damit erstligatauglich. Es besteht im Weiteren die Möglichkeit, die Anzahl der Sitzplätze auf 1'400 zu erhöhen. Am heutigen Standort des Ausseneisfeldes entsteht ein Hartplatz, der zum Aufwärmen für den Sportbetrieb auf der KEBA und den angrenzenden Fussballtrainingsfeldern benützt werden kann.

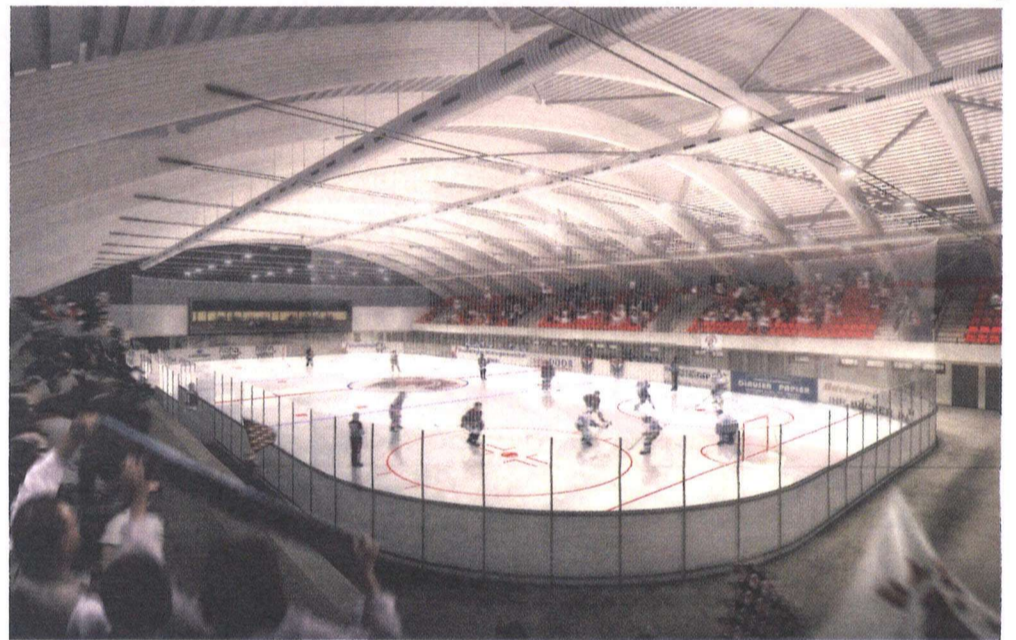
Die Besucherströme der Eishalle werden neu organisiert. Durch die auskragende Pausenhalle im Obergeschoss entsteht ein witterungsgeschützter Vorplatz bei den Kassen. Die Zuschauer gelangen über eine breite Treppe direkt ins Obergeschoss, wo sich das grosszügige, zentrale Foyer mit Verpflegungsständen, der Zugang zum VIP-Raum und die Toilettenanlagen befinden. Sitz- und Stehplätze sind von da aus direkt erreichbar. Das Eisfeld und der angrenzende Umgang auf Ebene EG sind im Matchbetrieb den Spielerinnen und Spielern, Funktionärinnen und Funktionären sowie behinderten Zuschauerinnen und Zuschauern vorbehalten. Ebenfalls auf Eingangsniveau befinden sich sämtliche Mannschaftsgarderoben und Lagerräume, was einen reibungslosen Betrieb mit kurzen Wegstrecken ermöglicht. Der stirnseitig eingeplante VIP-Bereich schliesslich bietet gute Sicht aufs Eisfeld.

Der in den letzten Jahren vermehrt aufgetretenen Problematik der Immissionen wird mit dem vorliegenden Projekt Rechnung getragen. Die **Lärmimmissionen** für das benachbarte Wohnquartier werden **entscheidend vermindert**.

Die Parkplatzproblematik wird mit dem Verzicht auf publikumsintensive Sommernutzungen ebenfalls deutlich entschärft. Ein Verkehrsgutachten soll die zukünftige Verkehrslenkung aufzeigen. Der Parkplatz vor der KEBA wird von der Gemeinde Suhr bewirtschaftet. Damit soll verhindert werden, dass der Platz von Dauerparkierern belegt wird.

Die Curlinghalle wurde 1990 durch den Curlingclub mit Beiträgen der öffentlichen Hand komplett erneuert. Dabei wurde der Baurechtsvertrag verlängert. Im Jahr 1995 wurde der Gemeinschaftsbereich der Curlinghalle (Restaurant) mit einem Anbau erweitert. Gleichzeitig wurde mit der KEBA ein Kältelieferungsvertrag bis zum Jahr 2030 vereinbart. Die Curlinghalle ist durch das vorliegende KEBA-Projekt nur am Rande betroffen. Die Kältelieferung kann nach wie vor gewährleistet werden.

Die Anlage wird jeweils vom **15. August bis 31. März** als Kunsteisbahn betrieben. Das Ausseneisfeld ist je nach Witterung (Temperatur) ab ca. Mitte Oktober benützbar. Die geplante Infrastruktur ist somit auf die Winternutzung ausgelegt. In den **Zwischenmonaten** sind **keine verkehrsintensiven Grossanlässe** vorgesehen.



Visualisierung: Halleninnenraum



Visualisierung: Ausseneisfeld wird durch transluzente Folie vor Sonne und Regen geschützt.

Die neue Situierung des Ausseneisfeldes ist nur dann realisierbar, wenn die bestehenden **Fussballtrainingsfelder** anders angeordnet werden. Der Einwohnerrat hat dem entsprechenden **Verpflichtungskredit** in der Höhe von **Fr. 2'520'000.-** zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten ebenfalls an der Sitzung vom 28. Februar 2011 zugestimmt. Der Beschluss ist in der Zwischenzeit in Rechtskraft erwachsen.

Sanierungskosten und Kostenverteiler

Für das gesamte Projekt ist heute, gestützt auf die vorliegende Totalunternehmer-Offerte, mit Baukosten von **Fr. 17'090'000.-** zu rechnen.

Gemeinde	Einwohnerzahl 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	6.5 %	1'063'000	6.5 %
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 %
Gebäudeprogramm				12'000	0.1 %	15'000	0.1 %
Kanton				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	93.0 %
Kostenvoranschlag				17'090'000		15'329'000	89.7 %
Finanzierungslücke						1'761'000	10.3 %

Tabelle: Stand der Finanzierung der Investitionskosten (Fr. inkl. MWST).

Den Mitgliedsgemeinden 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 Stellung zu nehmen. Als Zielgrösse ist den Gemeinden Fr. 60.– pro Einwohner/-in genannt worden. Im Vergleich dazu betragen die vorgesehenen Beiträge von Aarau Fr. 430.– pro Einwohner/-in und diejenigen von Buchs und Suhr je Fr. 160.–. Die bisherigen Zusagen liegen unter den ursprünglichen Erwartungen, doch kompensieren die über Erwarten hohen Beiträge des Kantons die Ausfälle zum Teil. In einer späteren Projektphase soll nach dem Willen der Gemeinderäte Suhr und Buchs und des Stadtrates das Gespräch mit den Gemeinden nochmals gesucht werden, mit dem Ziel, den Anteil der Stadt am prognostizierten Bruttokredit auf den zu Beginn der Planungsphase in Aussicht genommenen Beitrag von maximal 50,0% fixieren zu können, was beim vorliegenden Projekt rund 8,2 Mio. Franken ausmacht.

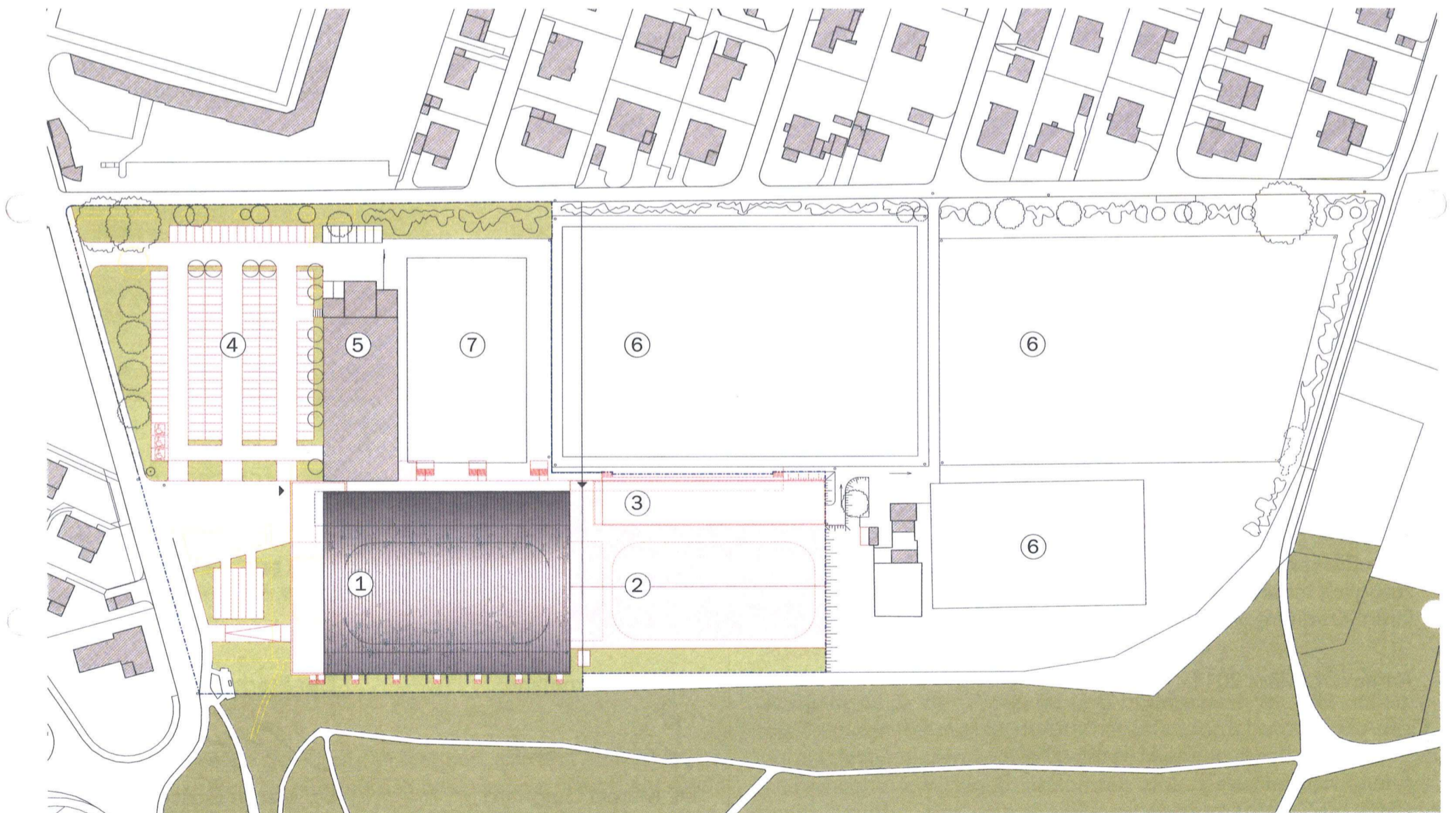
Die Finanzierungslücke setzt sich hauptsächlich aus (noch) fehlenden Beitragszusicherungen der PRA-Gemeinden, aus der Kostenentwicklung (Mehrkosten) des Projekts und der Mehrwertsteuererhöhung zusammen.

Betriebskosten

Die erwartete Erfolgsrechnung nach der Sanierung weist einen Ertrag von insgesamt Fr. 655'000.– und einen Aufwand von Fr. 858'000.– auf. Unter Berücksichtigung der Beiträge der Schulen von Aarau, Buchs und Suhr sowie der bisherigen Gemeindebeiträge ergibt sich ein jährlicher Betriebsverlust von Fr. 27'000.–.

Die KEBA rechnet insgesamt mit **höheren Erträgen**, obwohl die Erträge aus der Sommernutzung wegfallen 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 (intensivere Nutzung wegen des Schutzes vor Sonneneinstrahlung, Regen und Laub).

Der aus heutiger Sicht auf Fr. 27'000.– geschätzte **Betriebsverlust** für den zukünftigen Betrieb 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.



SITUATION MST. 1:1600

- | | | | |
|-----------------|-----------------------|---------------------------|-------------|
| 1 Eishalle | 3 Garderoben FC Aarau | 5 Curlinghalle | 7 Hartplatz |
| 2 Ausseneisfeld | 4 Parkplätze | 6 Fussballplätze FC Aarau | |



0 10 20 50 100

Es ist geplant, von Besucherinnen und Besuchern aus Gemeinden, die nicht die erwarteten 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.

Organisationsform

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 zum Beispiel bei der Genossenschaftsform jedes Mitglied unabhängig von seinem finanziellen Engagement die gleiche Stimmkraft.

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 Liegenschafts-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 werden.

Risiken

Das Vorhaben der Totalerneuerung der KEBA und das weitere Vorgehen sind noch **mit Risiken behaftet**:

Die **Finanzierung der Investition** ist trotz grösserer Beteiligung des Kantons (noch) nicht gesichert und die vorliegenden **Einwendungen** gegen das in Suhr öffentlich aufgelegene Baugesuch gefährden mindestens zeitlich, unter Umständen aber auch materiell und finanziell das Projekt.

Für die Erneuerung der KEBA besteht im Moment noch die erwähnte **Finanzierungslücke** von Fr. 1,761 Mio., die hauptsächlich auf (noch) fehlende Gemeindebeiträge zurückzuführen ist. Für die zugesagten Gemeindebeiträge liegen zudem zurzeit noch **keine verbindlichen Zusagen** (Gemeindeversammlungsbeschlüsse) vor.

Trotzdem ist der Stadtrat der Ansicht, dass das Vorhaben nun forciert werden soll. Er erachtet die Einwendungen im Baugesuchsverfahren als einvernehmlich lösbar. In Bezug auf die Deckung der Finanzierungslücke beabsichtigt der Stadtrat, weitere Verhandlungen mit Regionsgemeinden zu führen.

Einwohnerrat

Das Bauvorhaben ist im Einwohnerrat auf eine hohe Akzeptanz gestossen. Der Einwohnerrat hat den Baukreditantrag von 17,09 Millionen Franken am 28. Februar 2011 mit 41 : 5 Stimmen gutgeheissen. Zuvor trat er auf einen Rückweisungsantrag mit 32 Nein- zu 13 Ja-Stimmen nicht ein. Mit der Rückweisung verfolgte eine Minderheit das Ziel, die Vorlage erst nach Vorliegen des Gemein-desportanlagenkonzepts (GESAK) zu behandeln, welches zum damaligen Zeitpunkt dem Einwohnerrat noch nicht vorlag. Zudem hätte die Vorlage mit Ausführungen bezüglich der untersuchten Standortvarianten ergänzt werden sollen. Das Vorhaben selber wurde aber auch in den Kreisen, die für den Rückweisungsantrag votierten, mehrheitlich unterstützt. Schliesslich stimmte der Rat einem Zusatzantrag zu, wonach der Kreditbeschluss nur dann verbindlich werden soll, wenn auch die Gemeinden Buchs und Suhr ihre Kostenanteile bewilligen.

Terminplanung

In der nachstehenden Tabelle sind die geplanten Termine und Meilensteine ersichtlich:

Politische Entscheide:

Volksabstimmung Aarau	15. Mai 2011
Beschluss Einwohnerrat Buchs	22. Juni 2011
Beschluss Gemeindeversammlung Suhr	23. Juni 2011

Planung / Realisierung:

Ausführungsplanung Bauprojekt und Kostenbereinigung	ab Ende Juni 2011
Baubeginn (je nach Erledigung der Rechtsmittelverfahren)	ab Frühling 2012
Fertigstellung (je nach Baubeginn)	frühestens Herbst 2013

Schlussbemerkungen

Die baulichen und betrieblichen Risiken sprechen für eine zügige **Vorwärtsstrategie**, wie sie vor allem auch von der heutigen KEBA-Trägerin vertreten wird. Das 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 sein werden, ist allerdings unmöglich. Es bedarf, wie bei vielen Projekten mit regionaler Bedeutung, der **Vorreiterrolle der Stadt**.

Ja

zu einer umfassenden und nachhaltigen Erneuerung.

Ja

zu einer Anpassung an die heutigen Sicherheitsanforderungen.

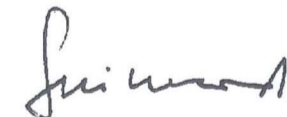
Antrag an die Stimmberechtigten:

Stadtrat und Einwohnerrat empfehlen den Stimmberechtigten den folgenden Beschluss des Einwohnerrates vom 28. Februar 2011 zur Annahme durch ein **JA** auf dem Stimmzettel:

«Der Einwohnerrat bewilligt für die Erneuerung der Kunsteisbahn Region Aarau einen Verpflichtungskredit von brutto Fr. 17'090'000.–, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten (Preisstand ZBKI April 2001), unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinden Suhr und Buchs je ihrem Kreditanteil vollumfänglich zustimmen.»

Aarau, 21. März 2011

Der Stadtammann:



Dr. Marcel Guignard

Der Stadtschreiber:



Dr. Martin Gossweiler

Sind Sie interessiert an zusätzlichen Informationen?

Informationen können Sie im Internet einsehen und/oder herunterladen unter www.aarau.ch/aktuelleprojekte