



Aarau, 13. Mai 2024
GV 2022 – 2025 / 196

Botschaft an den Einwohnerrat

Leichtathletik-Stadion, Erneuerung; Projektierungskredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die gesamte Baustruktur des im Jahr 1983 erstellten Leichtathletikstadions ist sehr "in die Jahre gekommen". Die technischen und energetischen Anforderungen und die Bedürfnisse des Leistungs- und Breitensports können durch die bestehende Infrastruktur nicht mehr erfüllt werden. So besteht zum Beispiel ein Feuchtigkeitsproblem in den Garderoben, die Anordnung der Räume ist nicht zeitgemäss und erschwert die betrieblichen Abläufe, die Sanitärleitungen sind sehr marode und führen Rostwasser. Auch die Elektroverteilung und -leitungen müssen auf den neusten Stand der Technik gebracht werden. Ein gravierendes Problem stellt die Hochwassersituation dar. Die Gebäude lassen sich nur bedingt und nicht nachhaltig vor allfälligen Hochwasserereignissen schützen. Die Massnahmen zum Hochwasserschutz für die bestehenden Gebäude werden im Rahmen der Projektierung ausgearbeitet. Die Planung der neuen Entwässerungsleitungen wird im engen Austausch mit dem Projekt 'Schwimmbadstrasse: Kanalisationserneuerung Schiffländestrasse-Schwimmbad-Reiterstadion' erfolgen.

Die Bedürfnisse an eine zeitgemässe Infrastruktur einer Leichtathletik-Anlage zeigen sich insbesondere in einer überdeckten Tribüne, besserer und energieeffizienterer Beleuchtung, moderneren und energetisch optimierten Garderoben und dem Ersatz der Tartanbahn. Die Tartanlaufbahn ist schon seit dem Jahr 2008 zur Erneuerung vorgesehen. Dies wurde jedoch zur besseren Koordination der Abläufe bis zur Gesamtanierung zurückgestellt.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (MBS) wurden 2021 verschiedene Szenarien für die Sanierung des Leichtathletik-Stadions untersucht. Der Stadtrat priorisierte die Variante, welche die bestehenden Tribüne- und Garderobengebäude mit neuen Räumen überbaut.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Projektierungskredit für die Erneuerung des Leichtathletik-Stadions.

1. Ausgangslage

Das Leichtathletik-Stadion wird von März – Oktober durch den BTV Aarau Athletics zu Trainings- und Wettkampfwegen genutzt. Unter der Woche findet auf der Anlage von 07:30 – 17:00 Uhr der Sportunterricht durch die städtischen und kantonalen Schulen statt. Am Abend organisiert der BTV Aarau Athletics in den unterschiedlichen Disziplinen und



Alterskategorien Trainingseinheiten. An den Wochenenden werden vereinzelt Wettkämpfe und Veranstaltungen wie z.B. Regionale Nachwuchsschweizermeisterschaften im Leichtathletik, Sponsorenläufe, Aarauer Volkslauf etc. durchgeführt. Wenn keine organisierten Trainingseinheiten oder Veranstaltungen stattfinden steht das Leichtathletik-Stadion der Bevölkerung zur freien Nutzung zur Verfügung.

Am 10. Mai 2021 hat der Stadtrat die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen und die Variante A aus der Machbarkeitsstudie vom 17. Februar 2021 zur weiteren Projektierung bestimmt (Aktenbeilage 01). Die Variante A beinhaltet die Überbauung des bestehenden Tribünen- und Garderobengebäudes mit den erforderlichen Räumen für die Sporttreibenden und zum Betrieb des Stadions. Die bestehenden Räume werden als Material- und Geräteräume genutzt. (siehe Kapitel 3 und Aktenbeilage 1)

Die Frage, ob eine Sanierung der bestehenden Garderoben und Tribünen zielführend ist, wurde im Rahmen der MBS untersucht. Hier zeigte sich, dass ein Weiterbetrieb der vorhandenen Garderoben nicht möglich ist, da die Räume jederzeit durch Hochwasser beschädigt werden können. Der unzureichende und nicht weiter verbesserungsfähige Schutz vor Hochwasser ist hier massgebend.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Projektperimeter

Der Projektperimeter beinhaltet die Parzelle 4349 zwischen Rennbahn und Freibad an der Schwimmbadstrasse 3.



Abbildung 1: Projektperimeter (Parzelle rot umrandet)

3. Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

3.1. Bestandsanalyse

3.1.1. Erschliessung

Das Stadion ist mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar, es fehlen allerdings Velostellplätze. Der motorisierte Verkehr kann Parkplätze vom Schwimmbad und der Sportanlage Schachen nutzen. Direkt am Stadion fehlen PW-Stellplätze für den Betrieb und Unterhalt, sowie behindertengerechte PW-Stellplätze.



3.1.2. Gebäude

Die bestehenden Gebäude und Anlagen wurden detailliert aufgenommen und der Zustand analysiert. Gebäude, Räume und Technik sind betrieblich gut unterhalten, jedoch baulich stark sanierungsbedürftig. Da die Anlage und die Gebäude für den Sommerbetrieb erstellt wurden, ist die Gebäudehülle in allen Teilen nahezu ungedämmt. Es zeigen sich zudem diverse Undichtigkeiten an Wänden, Böden und Decken. Die Warmwasser-Bereitung erfolgt elektrisch, die Temperierung der Garderoben über die Lüftungsanlage. Bis auf die Raumgrößen von Garderoben und Duschen sind die Anforderungen in allen Gebäudeteilen nur teilweise respektive nicht erfüllt. Für eine zeitgemässe Nutzung sind zusätzlich ein Theorieraum, Garderoben für Lehrpersonen und Trainer, ein Kraftraum, ein Massageraum, eine Cafeteria und ein multifunktionaler Raum als Wettkampfbüro respektive Regie- oder Sitzungsraum notwendig.

3.1.3. Aussenanlagen

Die Aussenanlage erfüllt in vielen Punkten die Bedürfnisse des Spitzen- und Breitensportes nicht mehr. Der Grund dafür liegt einerseits im mangelhaften Zustand der Anlage allgemein und der gealterten, mangelhaften Substanz. Andererseits haben sich die Bedürfnisse der Nutzenden und das Normenwerk bezüglich Energie und Sicherheit (Beleuchtung) seit der Erstellung verändert. Im Gegensatz zur bisherigen Auffassung hat sich gezeigt, dass nicht nur einzelne Teile wie Rundbahn und Beleuchtung einer Sanierung bedürfen, sondern die gesamten Aussenanlagen mit der Infrastruktur erneuert werden müssen.

3.2. Lösungsvarianten

Es wurden folgende Konzepte untersucht:

- Variante A: Neubau als Aufstockung des bestehenden LA-Gebäude
- Variante B: Neubau von LA-Garderoben- und Mehrzweckgebäude
- Variante C: Sanierung der bestehenden Garderoben- und Mehrzweckgebäude

Ergänzende Studien:

- Weiterbewirtschaftung bis 2027, Sanierungsmassnahmen aufgeschoben
- Aufstockung Fussball-Garderobengebäude Sportanlage Schachen

Die Neubauvarianten sehen neu acht Garderoben vor, das sind zwei mehr als bisher. Die Garderoben können flexibel von Schulen und Vereinen genutzt werden und gewährleisten neu die Geschlechtertrennung. Beide Neubauvarianten sind als Holzbaukonstruktion angedacht, die alle Anforderungen an Hochwasserschutz, Gebäudestandard Energiestadt, Hindernisfreiheit und Raumprogramm (Aktenauflage 02) erfüllen.

Die Erneuerung der Aussenanlagen ist bei allen drei vorgelegten Varianten (Sanierung, Varianten A und B) eingerechnet worden.

Varianten B, Sanierung und ergänzende Studien

Den genauen Beschrieb und die Bewertung der nicht weiterverfolgten Varianten sowie die ergänzenden Studien sind der Machbarkeitsstudie in der Aktenauflage zu entnehmen. Im Weiteren wird hier die Variante A, die der Stadtrat priorisiert hat, genauer beschrieben.

Variante A: Neubau als Aufstockung des bestehenden LA-Gebäudes



Abbildung 2: 3D-Modell Variante A, Perspektive von Nordwesten

Die Variante A nutzt das bestehende Garderobengebäude als Sockelgeschoss für die Aufstockung in Holzbauweise. Es findet dabei kein Eingriff in den Baugrund statt. Der Verbrauch von Landreserven und die damit verbundene Versiegelung werden vermieden. Es bleibt als Reserve noch der Gebäudeteil über dem Mehrzweckgebäude, die für eine allfällige Erweiterung genutzt werden könnte. Der Eingriff in die bestehende Substanz zur Lastabtragung des Neubaus ist anspruchsvoll aber auf wirtschaftliche Weise möglich. Ein Kraftraum kann im bestehenden Untergeschoss eingerichtet werden, die anderen Räume sind nach dem Rückbau der jetzigen Nutzungen als Lager- und Geräteräume vorgesehen. Der Ausbau des Kraftraums kann, angepasst an die Überflutungsgefahr, mit robuster Ausstattung und reduzierten technischen Einbauten ausgeführt werden. Direkt an der Schwimmbadstrasse ist ein Velounterstand vorgesehen.

3.3. Zukünftige Nutzungen

Im Gebäude des Leichtathletik-Stadions soll ein Kraftraum für Sportlerinnen und Sportler der Sportarten Leichtathletik, Schwimmen und Fussball erstellt werden. Weiter soll eine Cafeteria mit einem Aufenthaltsraum für 45 Personen erstellt werden, welcher multifunktional z.B. auch als Theorieraum nutzbar ist. Dadurch wird ermöglicht, dass die Vereine Weiterbildungskurse für Trainerinnen und Trainer organisieren oder Videoanalysen durchführen können. Eine solche Infrastruktur fehlt heute im Schachen.

Im Zuge der Erneuerung der Rundbahn soll geprüft werden, ob auf den geraden Strecken je zusätzlich zwei Bahnen erstellt werden können. Dadurch hat der BTV Aarau Athletics mehr Möglichkeiten Wettkämpfe auszutragen. Der Schulsport, der die Leichtathletik-



Anlage bereits heute intensiv nutzt, könnte die Anlage so noch besser nutzen, da jetzt schon teilweise Kapazitätsengpässe bestehen.

3.4. Mögliche Synergien Projektierung Erneuerung Rasensportfelder Sportanlage Schachen

In der Erstellung der Machbarkeitsstudie für die Erneuerung der Rasensportfelder Sportanlage Schachen wurde überprüft, ob die dort aktuell geplanten zehn zusätzlichen Garderoben für die Fussballvereine in das Projekt Erneuerung Leichtathletik-Stadion integriert werden könnten. Dabei wurde festgestellt, dass das Raumprogramm des Gebäudes der Rasensportfelder nicht vollständig berücksichtigt werden kann. In der Variante A der MBS für das Leichtathletik-Stadion wird eine Erweiterung um sechs Garderoben über dem Tribünengebäude als Option aufgeführt. Gemäss den jetzigen Projektkenntnissen wurde darauf verzichtet, im Projekt Erneuerung Leichtathletik-Stadion zusätzliche Garderoben für die Rasensportfelder fest einzuplanen.

Ausserdem werden im Rahmen der beiden Projekte Leichtathletikstadion/Erneuerung Rasensportfelder weitere Synergiemöglichkeiten (wie Krafraum, Theorieräume etc.) geprüft und mitberücksichtigt.

Die Optionen könnten je nach Bedarf für die Rasensportanlage oder für das Leichtathletik-Stadion im Rahmen der Projektierung noch ausgearbeitet werden.

4. Projektierungskredit

Ausgehend von der Grobkostenschätzung für die Variante A der Machbarkeitsstudie vom 17. Februar 2021 wurden die Projektierungskosten berechnet. In den Kosten von 750'000 Franken ist kein Projektwettbewerb enthalten, da die bauliche Lösung relativ klar vorgegeben ist.

Beschreibung	Betrag in Fr.
Vorbereitungsarbeiten (Bestandesaufnahmen, Sondagen etc.)	8'000
Honorare Projektierung Gebäude	325'000
Honorare Projektierung Sportanlagen	200'000
Nebenkosten	65'000
Diverses, Reserve und Rundung	152'000
Total Projektierungskredit, inkl. MwSt. 8.1 %	750'000

Tabelle 2: Grobkostenschätzung Projektierungskredit inkl. 8.1 % MwSt., zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten. Kostengenauigkeit +/- 25 %, Kostenstand Oktober 2023, Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau für den Gebäudeteil, Stand April 2023 = 116.8 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100.0 Punkte)

Im Politikplan 2024 – 2028 sind bisher für die Projektierung 640'000 Franken und für die Realisierung 7'570'000 Franken eingestellt. Für die Realisierung ist neu mit Kosten von 8'890'000 Franken zu rechnen. Die erhöhten Beträge ergeben sich aus den seit 2020 um 16.8 % gestiegenen Baupreisen. Allfällige Raumprovisorien sind in den Kosten nicht enthalten und müssen im Rahmen der Projektierung noch überprüft werden.



5. Termine

Im Terminprogramm sind die folgenden Meilensteine definiert.

Beschreibung	Termin
ER-Entscheid Projektierungskredit	24. Juni 2024
SR-Entscheid Vorprojekt mit Kostenschätzung	2. Quartal 2025
SR-Entscheid Baukredit	4. Quartal 2025
ER-Entscheid Baukredit	4. Quartal 2025
Volksabstimmung Baukredit	1. Quartal 2026
Bewilligungsverfahren	2. Quartal 2026 bis 3. Quartal 2026
Ausführungsplanung und Ausschreibungen	ab 2. Quartal 2026
Realisierung	4. Quartal 2026 bis 3. Quartal 2027

Tabelle 1: Terminprogramm

6. Kommunikation

Von Beginn an wird über das Projekt offen kommuniziert und die Planung erfolgt in Austausch mit den Nutzerinnen und Nutzern. Vor Beginn der Projektierung findet eine Informationsveranstaltung zur Orientierung von interessierten Personen, Vereinen und Organisationen statt. Danach wird in regelmässigen Schritten über den Stand des Projektes informiert.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Projektierungskredit für die Erneuerung des Leichtathletik-Stadions in der Höhe von 750'000 Franken inkl. 8.1 % MwSt., zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- 01 LAS Machbarkeitsstudie 2021
- 02 Leichtathletik-Stadion Grobkostenschätzung vom 17. Oktober 2023
- 03 Leichtathletik-Stadion Bestellung Ersatzneubau 2024
- 04 Leichtathletik-Stadion Raumprogramm (Bestellung) 2024