

21/143

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten"; Erstellung eines Kunstrasenplatzes, Erweiterung des Geräteunterstands, Erneuerung der Beleuchtung sowie Anschaffung von Maschinen und Geräten für den Platzunterhalt (2. Vorlage); Verpflichtungskredit

Sehr Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Am 14. März 2019 bewilligte der Einwohnerrat den Verpflichtungskredit für die Erstellung eines Kunstrasenplatzes in der Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten", die Erweiterung des Geräteunterstands, die Erneuerung der Beleuchtung, die Anschaffung von Maschinen und Geräten für den Platzunterhalt sowie den fixen Beitrag an die Beleuchtung für den Tennisclub in der Höhe von brutto Fr. 1'410'000.–, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten. (vgl. zum Ganzen Einwohnerratsvorlage 19/39 vom 13. Februar 2019)
2. An dieser Einwohnerratssitzung schloss sich der Stadtrat einem ergänzenden Antrag der GPFK an, wonach für den Kunstrasen unter Einhaltung des Kostenrahmens ein unverfülltes Produkt zu wählen sei.
3. Im Mai 2019 erfolgte die Submission für die Planerleistungen im Einladungsverfahren. Am 19. Juni 2019 vergab der Stadtrat die Planerleistungen einem Planungsbüro.
4. Nach der Detailplanung erfolgte am 8. Januar 2020 die Baueingabe. Gegen das Baugesuch wurde eine Einwendung erhoben. Die gewünschten Projektanpassungen wurden in die Planung aufgenommen, und die Einwendung konnte mit einer Stellungnahme der Bauherrschaft bereinigt werden. Der Stadtrat erteilte die Baubewilligung am 15. Juli 2020.
5. Im August 2020 wurden die Erd- und Tiefbauarbeiten im offenen Verfahren und die Gärtnerarbeiten, die Zäune und Ballfänger, die Ausstattungen, das

Kunstrasenbelagssystem, die Elektroinstallationen/Beleuchtung und die Berechnungsanlage im Einladungsverfahren ausgeschrieben.

6. Nach Eingang der verschiedenen Arbeitsgattungen hat das Planungsbüro auf der Basis der günstigsten Angebote eine Kostenkontrolle erstellt, mit Hochrechnung und voraussichtlicher Abweichung zum Kreditbetrag.
7. Diese Kostenkontrolle hat eine Abweichung zwischen der Summe des Verpflichtungskredits (ohne Anteil Beleuchtung Tennisclub von Fr. 60'000.–) von rund Fr. 560'000.– ergeben (Ausführungen unter Ziffer VIII).
8. Diese angezeigten Mehrkosten hat der Stadtrat zur Kenntnis genommen und beschlossen, die GPFK an der Sitzung vom 26. November 2020 über die Mehrkosten zu informieren, das weitere Vorgehen zu besprechen und ihr zu beantragen, diese Mehrkosten gutzuheissen.
9. Die GPFK hat an der Sitzung vom 26. November 2020 beschlossen, dass eine neue Vorlage für das Gesamtprojekt dem Einwohnerrat zu unterbreiten sei.
10. Der vorliegende Bericht und Antrag basiert einerseits auf der Einwohnerratsvorlage 19/39 vom 13. Februar 2019 und ist andererseits mit weiteren Informationen aus den Abklärungen der Detailplanung und den Kostenermittlungen der Ausschreibungen ergänzt worden.

II. Sanierungskonzept 2018 Sportanlage Wilmatten in Etappen

1. Die Stadt Lenzburg betreibt im Gebiet 'Wyl' die Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten", welche dem Schulsport und den Sportvereinen wie auch dem Freizeitsport gute Grundvoraussetzungen für die verschiedensten Sportaktivitäten bietet. Die mittlerweile 50 Betriebsjahre rufen nach diversen Sanierungs- und Weiterentwicklungsmassnahmen. Im Laufe der Zeit wurden diverse kleinere Sanierungen durchgeführt, und dank guter Pflege konnte der Gesamtbetrieb aufrechterhalten werden. Der Zustand der Gesamtanlage Sportplatz "Wilmatten" darf im heutigen Zustand jedoch als nicht mehr zeitgemäss bezeichnet werden. Die Anlagen funktionieren zwar noch, die Kapazitäten der Spielflächen und Garderoben sind aber erreicht bzw. bereits überstiegen. Die Rasenplätze sind durch die grosse Anzahl von trainierenden Mannschaften sehr stark strapaziert.
2. Um einen angemessenen Trainingsbetrieb gestalten zu können, ist der FC Lenzburg auf einen Ausbau der bestehenden Anlage angewiesen. Der FC Lenzburg ist einer der grössten und aktivsten Lenzburger Vereine. Insbesondere auch mit seiner Jugendarbeit leistet er einen wertvollen gesellschaftlichen Beitrag. Umso bedeutungsvoller für den Fortbestand des Vereins ist eine adäquate Infrastruktur.
3. Der Stadtrat hat die erforderlichen Planungsschritte aufgegleist und ein Konzept mit Kostenschätzung für eine Sanierung in Etappen erarbeitet und dieses Konzept auch in die Aufgaben- und Finanzplanung einfliessen lassen. Dabei beabsichtigt der Stadtrat, die Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten" umfassend zu sanieren. Mit Beschluss des Stadtrats vom

20. Juni 2018 wurde das Konzept der Etappierung und der daraus über die Jahre 2019 bis 2026 entstehenden Kosten verabschiedet.

4. In einer ersten Etappe von verschiedenen geplanten Massnahmen in der Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten" war im Konzept in den Jahren 2019 - 2020 die Sanierung des Trainingsplatzes Süd (Platz 2) geplant. Diese Sanierung umfasst ein neues Kunstrasenfeld, die Erweiterung des Geräteunterstands und eine neue Platzbeleuchtung. In dieser Etappe wurde auch der Tennisclub bei der Umrüstung seiner Platzbeleuchtung auf LED mit einem Beitrag unterstützt.
5. Für die folgenden Etappen in den Jahren 2019 - 2026 sind im Konzept als weitere Sanierungsmassnahmen vorgesehen:

Sanierung Tribüne im laufenden Budget Unterhalt	2019 - 2021
Ausbau Garderoben "neues" Garderobengebäude	2021
Sanierung "altes" Garderobengebäude	2022
Trainingsplatz Nord	2023
Trockenplatz Street Hockey und kleines Trainingsfeld	2026

Die hier aufgeführten Planjahre aus dem Beschluss des Stadtrats vom 20. Juni 2018 im Konzept der Etappierung haben sich zwischenzeitlich verschoben. Die aktuellen Planjahre sind unter Ziffer VI,3. aufgeführt.

III. Fussballclub Lenzburg

Der Verein wurde im Jahr 1916 gegründet. Seit 1969 ist die Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten" die Heimat des FC Lenzburg sowie weiterer Vereine. Der Sportplatz ist aber auch Begegnungsstätte für Sporttreibende, Familien, Jung und Alt, dies ganz im Sinne des Slogans 'Treffpunkt Lenzburg'. Die Sport- und Freizeitanlage erfüllt so eine sehr wichtige gesellschaftliche Aufgabe.

Der FC Lenzburg ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen, insbesondere im Bereich der Juniorenabteilung. Mit dem neuen Kunstrasenfeld werden die Spiel- und Trainingskapazitäten des Vereins insgesamt grösser sein als zum heutigen Zeitpunkt, sodass der Verein auch künftig in moderatem Mass wachsen und weiterhin wertvolle Freizeit- und Jugendarbeit leisten kann. Mit aktuell 24 Mannschaften und rund 500 Mitgliedern hat sich der FC Lenzburg zu einem der grössten Vereine in der Region entwickelt.

In den letzten Jahren hat sich der FC Lenzburg im ganzen Fussballkanton Aargau einen äusserst guten und bedeutenden Namen geschaffen. Zudem finden seit vielen Jahren die regelmässigen Zusammenzüge (Weiterbildungen, Konditionstests etc.) aller Schiedsrichter des Kantons Aargau in der "Wilmatten" statt. Mit dem Ausbau und den Erneuerungen der Infrastruktur wird die Sport- und Freizeitanlage wieder auf einen zeitgemässen Stand gebracht und wird der Bevölkerung und den Sportvereinen wieder für viele Jahre wertvolle Dienste leisten.

IV. Investitionen in die Sport- und Freizeitanlagen

Bei der gesamten Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten" stehen in den nächsten Jahren Investitionen im Schwimmbad, beim Tennis und beim Sportplatz an.

Schwimmbad

Für die Sanierung der Folie im Hauptbecken sind im Finanzplan 2019 bis 2023 für das Jahr 2023 Fr. 200'000.– eingestellt worden. Wegen des erheblichen Wasserverlusts im Herbst 2018 musste diese Sanierung vorgezogen werden und wurde im Winter 2018/19 ausgeführt (vgl. Vorlage 19/63 Schwimmbad Walkematt; Ersatz Folienabdichtung 50-Meter Becken; Bauabrechnung). In den nächsten fünf Jahren sind keine grösseren Investitionen geplant.

Tennis

Der Tennisclub Lenzburg und die Stadt haben im Baurechtsvertrag vom 10. Mai 1972, welcher durch einen Nachfolgevertrag von 1995 ersetzt worden ist, die Nutzungsmodalitäten festgehalten. Nun plant der Tennisclub in den nächsten Jahren den Ausbau und die Sanierung der bestehenden Anlage. Als erster Schritt wurde die bestehende Beleuchtung durch eine zeitgemässe LED-Beleuchtung ersetzt. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf Fr. 100'000.–. Für diesen Beleuchtungsersatz ist mit einem Beitrag aus dem Swisslos-Sportfonds Aargau im Umfang von rund Fr. 40'000.– zu rechnen. Die Einwohnergemeinde Lenzburg übernahm für die Beleuchtung einen fixen Beitrag von Fr. 60'000.–. Im Weiteren stehen dem Club Investitionen u.a. für den Ersatz der Heizung für die Traglufthalle sowie die Erweiterung um ein weiteres Spielfeld inkl. Beleuchtung bevor. In Bezug auf allfällige Beiträge an weitere Projekte würde der Stadtrat dem Einwohnerrat eine separate Vorlage oder Beiträge im Rahmen des Budgets beantragen.

V. Kunstrasen Spiel- und Trainingsfeld Süd (Platz 2)

Kunstrasenfeld

1. Seit dem Bau der bestehenden Anlage vor vielen Jahrzehnten ist der FC Lenzburg stark gewachsen. Heute werden die Fussballplätze täglich während mehrerer Stunden beansprucht. Dies führt zu Schäden, welche jeweils wieder behoben werden müssen. Dadurch sind die Fussballplätze auf der Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten" während den Sommer- und Wintermonaten jeweils länger gesperrt, was für den Verein auch wieder zu Beeinträchtigungen führt. So besteht der Bedarf nach einem Kunstrasenfeld schon seit einigen Jahren.

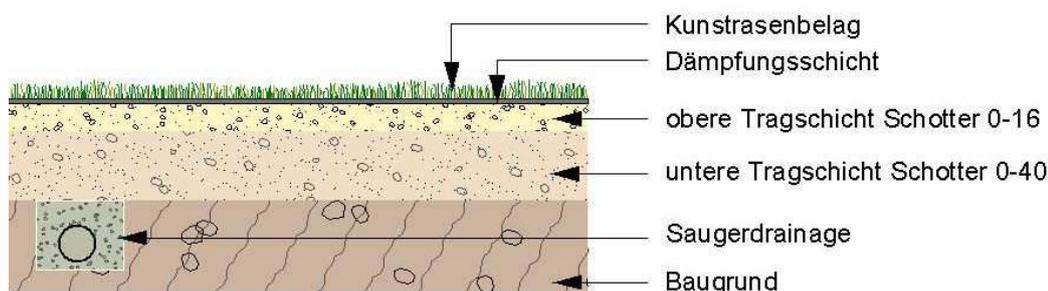
Die Gegenüberstellung der beiden Rasenvarianten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

	Variante Naturrasen	Variante Kunstrasen unverfüllt
Bespielbarkeit	saisonal, April bis Oktober (mit Unterbruch im Juni / Juli)	ganzjährig
Nutzungsintensität	je nach Beanspruchung und Witterung, max. 1'400 Jahresstunden, rund 30 Wochenstunden	max. 2'200 Jahresstunden, rund 50 Wochenstunden
Einschränkungen	bei Nässe oder Pflege und Regeneration nicht bespielbar	keine
Betriebskosten	ca. Fr. 40'000.– / Jahr	ca. Fr. 20-30'000.– / Jahr
Lebensdauer Rasenschicht	unbeschränkt bei gutem Unterhalt	15 Jahre Danach ist mit Entsorgungskosten von Fr. 50'000.– und Kosten für die Neuerstellung von Fr. 375'000.– zu rechnen. Es ergeben sich dadurch Rückstellungskosten von rund Fr. 28'000.– pro Jahr 1)
Unterhalt	aerifizieren, vertikutieren, düngen, bewässern, 2 x wöchentlich mähen	bedarfsgerechte Grobreinigung (Bläser / Sauger) wöchentlich abschleppen mit Schleppbürstennetz

1) Diese Werte sind abhängig von den dannzumaligen Kosten für die Kunstrasenfläche und den gesetzlichen Vorschriften

2. Ein Kostenvergleich Kunstrasen-Naturrasen zeigt auf, dass sich die finanziellen Vor- und Nachteile beider Rasenarten in etwa die Waage halten. Während die Investitionskosten für ein Kunstrasenfeld höher sind als bei einem Naturrasenspielfeld, ist der Unterhalt eines Naturrasens bedeutend aufwändiger als derjenige bei einem Kunstrasen. Die Jahreskosten, welche nicht nur den Unterhalt, sondern auch die Amortisation berücksichtigen, sind beim Naturrasenspielfeld dennoch leicht tiefer. Berechnet man hingegen die Kosten pro Spielstunde, ist das Kunstrasensystem günstiger als das Naturrasenspielfeld, da der Kunstrasen deutlich belastbarer ist und öfters bespielt werden kann. Der wesentliche Vorteil eines Kunstrasens gegenüber einem herkömmlichen Naturrasen besteht somit in der intensiveren Nutzungsmöglichkeit. Auch bei gleichbleibender Anzahl Spielfelder können so mehr Trainings durchgeführt werden. Die finanziellen Auswirkungen wurden aufgrund bestehender Projekte überprüft. Dabei zeigte sich, dass der Initialaufwand zur Erstellung eines neuen und qualitativ guten Kunstrasen-Spielfelds etwa doppelt so hoch liegt, wie bei einem Naturrasen. Die Unterhalts- und Pflegekosten sind bei einem Kunstrasen deutlich tiefer.
3. Ein aktuelles Beispiel aus dem Spielbetrieb des FC Lenzburg illustriert dies: Während den Wintermonaten, in welchen die Naturrasenfelder der Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten" jeweils vollumfänglich gesperrt sind, beansprucht der FC Lenzburg beispielsweise mehrere Male die Kunstrasenplätze in Gränichen und Frick. Mit einem eigenen Kunstrasenfeld können die Mannschaften des FC Lenzburg in der Übergangszeit jeweils Weg und Zeit einsparen, in andere Gemeinden fahren müssen. Mit einem eigenen Kunstrasenplatz hätte der Verein diese Problematik nicht mehr.

4. In Abwägung der Bedürfnisse, des Betriebs- und Unterhaltsaufwands und der finanziellen Folgen haben sich die Projektverantwortlichen (Gemeinde- und Vereinsvertreter) dafür ausgesprochen, das Naturrasenspielfeld (Platz 2) mit einem Kunstrasen unverfüllt zu ersetzen. Der bestehende Hauptplatz soll in Zukunft weiterhin als Naturrasen betrieben werden.
5. Mit der geplanten Sanierung des Trainingsfelds Süd wird aus dem heutigen Trainingsfeld ein Normspielfeld nach den Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen des Schweizerischen Fussballverbands. Für die Spielklassen Amateur Liga, 2. Liga interregional, Frauen NLA und Nachwuchsförderung liegen die effektiven Spielfeldabmessungen bei 100 m x 64 m mit einem allseitigen 3 m Sicherheitsabstand.
6. Als Folge der Platzverbreiterung um 4 m müssen auf der westlichen Seite des Trainingsfelds Süd für die neue Einzäunung auf einer Länge von 60 m und in einer Breite von ca. 2 m Bäume und Sträucher entfernt werden. Mit der Verlegung der Torabstellflächen auf die Ostseite des Platzes konnte die Entfernung der Bäume und Sträucher reduziert werden. Als Ausgleich erfolgt eine Aufwertung der Hecke zwischen Fussball- und Tennisplatz.
7. Die Torabstellflächen sind an den östlichen Hang versetzt worden. Die Buchten für die Tore in der Böschung werden, wo es die Böschungssicherung erlaubt und es statisch möglich ist, mit ökologisch wertvollen Trockenmauern oder Steinkörben ausgeführt.
8. Im wirtschaftlich günstigsten Angebot ist mit dem Produkt der T-Turf-Generation ein Schweizer Produkt eingereicht worden. Dieses Produkt wird auch von den Verantwortlichen des FC Lenzburg favorisiert.
9. Das Produktkonzept mit einer Florkonstruktion aus 100% Monofilamenten verspricht hohe Langlebigkeit. Auch nach Jahren des Gebrauchs können kaum Veränderungen der Rasenstruktur festgestellt werden.
10. Bei der Produktion T-Turf-Produkte werden keinerlei Weichmacher oder Lösungsmittel verwendet, weshalb diese selbst in Grundwasser-Schutz-zonen bedenkenlos eingesetzt werden können. Auch die dereinst anfallenden Entsorgungskosten können – gerade auch im Vergleich mit verfüllten Produkten – ausgesprochen tief gehalten werden. Der Lieferant gewährleistet mit seinem Entsorgungskonzept eine rundum umweltgerechte Entsorgung.
11. Der Aufbau des unverfüllten Kunstrasen Trainingsfelds ist wie folgt vorgesehen:



Verschiedene funktionelle Anforderungen wie Spielkomfort, Ballrollverhalten, Gleitreibung, Kraftabbau, Ebenheit, Tragfähigkeit müssen erfüllt sein.

12. Der Kunstrasenplatz verfügt über eine Beregnungsanlage. Die Beregnung ermöglicht einerseits die Steuerung der Temperatur des Belags während grosser Hitze und andererseits wird das Rollverhalten des Balls verbessert, wenn direkt vor dem Spiel nochmals bewässert wird. Für die erforderliche Beregnung ist ein Regenwassertank mit einem Fassungsvermögen von 19'500 Litern eingeplant.

Beleuchtung

1. Das Projekt umfasst im Weiteren auch die Erneuerung der Platzbeleuchtungen mit LED-Scheinwerfern. Auch die Beleuchtung wird nach den Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen des Schweizerischen Fussballverbands erstellt. Neben einer optimalen Spielfeldbeleuchtung wird dabei auch die möglichst geringe Lichtimmission für die Nachbarschaft und die Umgebung berücksichtigt.
2. Die Lichtemissionen in den Naturraum werden vom Ersteller der Beleuchtungsanlage mittels Beleuchtungsberechnung modelliert und vor Bau-freigabe vorgelegt. Die Grenzwerte in den Normen für Sportstättenbeleuchtung EN 12193 von 2008 sollen dabei eingehalten werden. Die Immissionswerte (Beleuchtungsstärke) an bestimmten Messpunkten (v.a. im Bereich des Aabachs) werden bei der Inbetriebnahme der Anlage überprüft.
3. Für die Platzbeleuchtung werden dimmbare Leuchten eingesetzt. Mittels einer Stufenschaltung können verschiedene Lichtniveaus für die unterschiedlichen Nutzungen wie z.B. Rasenpflege, Training und Wettkampf eingestellt werden.
4. Die Benützungszeiten und damit auch der Betrieb der Platzbeleuchtung wie auch der Unterhalt der Kunstrasenfläche richten sich nach dem bestehenden Polizeireglement der Stadt Lenzburg. Dabei gilt, dass zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr lärmige Tätigkeiten zu unterlassen sind.

Zäune und Ballfänger

1. Die Zäune und Ballfänger sollen im Rahmen des Sanierungsprojekts nach den Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen des Schweizerischen Fussballverbands erneuert werden.
2. Die Zäune und Ballfänger sind nicht eigentlich defekt, aber in einem schlechten Zustand. Ein späterer Ersatz der Zäune und Ballfänger würde wieder einen Eingriff in den Platz erforderlich machen.

Ökologische Argumente

Auszugsweise wird die Studie "Ökobilanzierung von Rasensportfeldern: Natur-, Kunststoff- und Hybridrasen der Stadt Zürich im Vergleich" der ZHAW zitiert.

In der Zusammenfassung hält der Bericht fest, dass *"Bei theoretisch maximal möglicher Nutzungsdauer, die sich je nach Rasentyp unterscheidet, verursacht bei allen untersuchten Indikatoren ausser Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf über den gesamten Lebenszyklus gesehen das unverfüllte Kunststoffrasensportfeld die tiefsten Umweltauswirkungen."*

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass ein Kunststoffrasen über das ganze Jahr und viel intensiver bespielt werden kann als der Naturrasen. Er bewältigt in etwa doppelt so viele Kapazitäten wie ein Naturrasenfeld. Studien zum Vergleich von Kunststoffrasen und Naturrasen kommen zum Schluss, dass sich die Gesamtkosten (Investition und Betrieb) bemessen an der Anzahl maximaler Nutzungsstunden (bezogen auf die jeweilige Bauart) über einen ganzen Lebenszyklus hinweg betrachtet in etwa die Waage halten. Zwar entfallen beim Kunststoffrasen die Grünarbeiten, aber auch der Kunststoffrasenbelag braucht Pflege, um die Lebensdauer von zehn bis fünfzehn Jahren auszuschöpfen. Die Vorteile des Kunstrasens liegen also nicht in einem günstigeren Betrieb, sondern in der dichteren Nutzungsmöglichkeit.

Für die Materialwahl des Kunststoffrasens gelten in Bezug auf die Umweltverträglichkeit die Baspo Richtlinien "111 Kunststoffrasen Übersicht" und "112 Kunststoff- und Kunststoffrasenflächen".

Es ist geplant, das Sickerwasser der neuen Kunstrasenfläche in den Aabach einzuleiten. Für diese Einleitung hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, die entsprechende Nutzungsbewilligung sowie die fischereirechtliche Bewilligung erteilt. Auf diesen Grundlagen kann das Drainagewasser der Platzentwässerung in den Aabach eingeleitet werden.

VI. Kosten Projekt 2018

1. Die Grundlage für den am 14. März 2019 durch den Einwohnerrat bewilligten Verpflichtungskredit von brutto Fr. 1'410'000.– war das Vorprojekt für die Gesamtsanierung der Sportanlage "Wilmatten" mit einer Genauigkeit von +/- 30%.
2. Für die erste Etappe der Gesamtsanierung waren für den Umbau des Trainingsfeldes Platz 2 in einen Kunstrasenplatz und die Erstellung der notwendigen Infrastrukturbauten folgenden Kosten zu Grunde gelegt:

Planungskosten	Fr. 30'000.–
Kunstrasenfeld inklusiv Unterbau und Drainage	Fr. 1'020'000.–
Erweiterung Geräteunterstand	Fr. 40'000.–
Beleuchtung	Fr. 225'000.–
Maschinen / Geräte für Platzunterhalt	Fr. 20'000.–

Diverses	Fr. <u>15'000.–</u>
Total Kunstrasenplatz Trainingsfeld Platz 2	Fr. 1'350'000.–
Fixbeitrag Beleuchtung Tennisclub	Fr. <u>60'000.–</u>
Total Verpflichtungskredit Projekt 2018	Fr. 1'410'000.–

3. Für die weiteren Etappen in den Jahren bis 2026 wird mit folgenden Kosten gerechnet (Investitionsprogramm 2022-2026), es handelt sich dabei um Nettobeträge nach Abzug des Beitrags des Swisslos-Sportfonds Aargau:

Sanierung Tribüne laufender Unterhalt (Budget 2019 - 2021) (wird neu mit Verpflichtungskredit 2023 Sanierung "altes" Garderobengebäude geplant)	Fr. 100'000.–
Ausbau Garderoben "neues" Garderobengebäude Investition (Verpflichtungskredit 2022)	Fr. 135'000.–
Sanierung "altes" Garderobengebäude Investition (Verpflichtungskredit 2023)	Fr. 360'000.–
Trainingsplatz Nord Investition (Verpflichtungskredit 2024)	Fr. 150'000.–
Trockenplatz Street Hockey/kleines Trainingsfeld Investition (Verpflichtungskredit 2026)	Fr. <u>330'000.–</u>
Total weitere Etappen bis 2026	Fr. 1'075'000.–

VII. Detailprojekt mit Kostenkontrolle

1. Im August 2020 wurden die verschiedenen Arbeitsgattungen für das angepasste Projekt ausgeschrieben. Nach Eingang der verschiedenen Offerten hat das Planungsbüro auf der Basis der günstigsten Angebote eine Kostenkontrolle erstellt, mit Hochrechnung und voraussichtlicher Abweichung zum Kreditbetrag (Kostengenauigkeit +/-10%).

Erd- und Tiefbauarbeiten	Fr. 800'000.–
Gärtnerarbeiten	Fr. 15'000.–
Zaunbau (Zäune, Ballfänger)	Fr. 55'000.–
Ausstattungen (Sportausstattungen, Pflegegerät)	Fr. 50'000.–
Kunstrasenfeld	Fr. 510'000.–
Elektroinstallationen(Beleuchtung, Anzeigetafel)	Fr. 150'000.–
Beregnungsanlage	Fr. 100'000.–
Anpassungen Spielplatz	Fr. 30'000.–
Unvorhergesehenes	Fr. 85'000.–
Honorare (Architekt, Ingenieure)	Fr. 126'000.–
Nebenkosten, Gebühren, Reserve	Fr. <u>19'000.–</u>
Total Kunstrasenplatz Trainingsfeld 2	Fr. 1'940'000.–

Fixbeitrag Beleuchtung Tennisclub	Fr. <u>60'000.–</u>
Total Verpflichtungskredit Detailprojekt	Fr 2'000'000.–

2. Diese neue Kostenkontrolle nach dem Detailprojekt hat Mehrkosten zum Verpflichtungskredit des Projekts 2018 von rund Fr. 590'000.– ergeben (Ausführungen unter Ziffer VIII).

VIII. Mehrkosten

1. Der gewünschte Wechsel von einem mit Granulat verfüllten Kunstrasen zu einem unverfüllten Kunstrasen hat zu Mehrkosten von rund Fr. 140'000.– geführt. Diese Mehrkosten resultieren hauptsächlich aus der verbesserten Produktequalität, der angespannten Marktsituation und der Wahl eines Schweizer Produkts. Diese Mehrkosten konnten auch bei der Ausschreibung nicht durch eine günstigere Vergabe aufgefangen werden.
2. Weitere Mehrkosten haben sich durch Projektanpassungen im Baubewilligungsverfahren ergeben. Damit auf der Westseite mehr Bäume und Sträucher erhalten bleiben können, wurden die beiden Torabstellflächen von der Westseite auf die Ostseite verlegt. Dank dieser Verlegung können gleichzeitig auch die Spielerbänke auf die Ostseite verlegt werden, was zu einer gewünschten Aufteilung zwischen Spielerbank und Zuschauerbereich führt. Damit der erforderliche Platz geschaffen werden kann, wird die Böschung abgegraben und mit Steinkörben für Fr. 100'000.– wieder abgesichert. Auf der Wand mit den Steinkörben muss für Fr. 5'000.– ein Zaun als Absturzsicherung erstellt werden. Entlang der Wand mit den Steinkörben werden auf der freiwerdenden Fläche neu für Fr. 10'000.– zusätzliche Verbundsteinen für den Zugang, die Torabstellflächen und die Spielerbänke verlegt.
3. Aufgrund von Anpassungen in der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA) sowie den daraus folgenden Auflagen in der Baubewilligung muss ein Teil des bestehenden Oberbodens des bestehenden Spielfelds in Deponie Typ B abgeführt werden. Für diese Arbeiten sind vom Unternehmer Fr. 54'000.– für Transport und Deponiegebühren berechnet worden.
4. Bei der ursprünglichen Kostenschätzung war der Ersatz des Drahtgeflechts der Ballfänger aus Spargründen nicht vorgesehen und in den Kosten auch nicht eingerechnet worden. Ein Ersatz war in den nächsten Jahren zu Lasten der Erfolgsrechnung geplant. Da deren Zustand schlecht ist, ist es zielführend, diesen Ersatz im Rahmen des Sanierungsprojekts auszuführen. Daraus ergeben sich Mehrkosten von Fr. 15'000.–.
5. Von der Verbreiterung des Fussballfelds ist der östliche Teil des Spielplatzes des Elternvereins direkt betroffen. Nach einer Besichtigung mit dem Elternverein und der Gesellschaftskommission im August 2020 wurde zugesichert, dass der Spielplatz nach den Bauarbeiten wiederhergestellt wird und auch noch etwas aufgewertet werden soll. Dazu sind im Projekt neu Fr. 30'000.– eingerechnet.

6. Insgesamt sind mit den Auflagen und Projektanpassungen ausgewiesene Mehrkosten von Fr. 324'000.– entstanden. Die gemäss Kostenkontrolle verbleibende Kreditüberschreitung beträgt somit noch Fr. 236'000.–, also rund 24 %.
7. Die Basis für den Verpflichtungskredit Projekt 2018 war eine Kostenschätzung vom Juni 2018 mit einer Kostengenauigkeit von +/-30 %.
8. Die vorliegenden Kosten basieren auf den günstigsten Angeboten der Arbeitsausschreibungen und der Kostenkontrolle vom 12. Oktober 2020 mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 %.
9. Aus bisherigen Erfahrungen hat sich gezeigt, dass die Kosten bei Tiefbauvorhaben bei den Arbeitsausschreibungen jeweils zum Teil deutlich unter dem errechneten Kostenvoranschlag liegen. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Ausschreibung haben die Preise der eingereichten Offerten nicht zu der gewünschten Kostenreduktion geführt.

IX. Mögliche Einsparung

1. Beim aktuellen Projekt sind nach eingehender Prüfung und in Rücksprache mit dem Planungsbüro keine namhaften Einsparungen möglich. Das Projekt wurde bereits auf ein absolutes Minimum reduziert. Zusätzliche Kostenteile sind durch den Beschluss, einen unverfüllten Kunstrasen zu verwenden und aufgrund der Auflagen aus der Baubewilligung (Steinkorbmauer, Schutz Kanal etc.) entstanden und können nicht eingespart werden.
2. Ebenfalls sind die Kosten für die Abfuhr eines Teils des bestehenden Oberbodens des bestehenden Spielfelds in eine Deponie Typ B aufgrund der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA) und der daraus folgenden Auflage in der Baubewilligung nicht vermeidbar.
3. Auf den Ersatz des Drahtgeflechts der Ballfänger könnte bei der Sanierung verzichtet werden. Es wäre möglich, das Drahtgeflecht zu einem späteren Zeitpunkt zu Lasten der Erfolgsrechnung neu zu erstellen. Mögliche Einsparungen belaufen sich auf Fr. 15'000.–.

X. Kostenbeteiligungen

1. Für dieses Sanierungsvorhaben ist aus dem Swisslos-Sportfonds Aargau ein Beitrag im Umfang von max. Fr. 250'000.– in Aussicht gestellt worden. Eine entsprechende Anfrage wurde bereits positiv beantwortet. Eine definitive Zusicherung erfolgt, sobald der Einwohnerrat dem Verpflichtungskredit zugestimmt hat und daraufhin das Gesuch mit einer detaillierten Kostenzusammenstellung, den aktuellen Plänen und den Unternehmerofferten eingereicht worden ist. Im Oktober 2020 haben die Bestimmungen über Beiträge aus dem Swisslos-Sportfonds geändert. Unter Anwendung eines degressiven Beitragsmodells werden bei grösseren Projekten aktuell höchstens Fr. 200'000.– pro Baute oder Anlage gewährt.
2. Weitere Finanzierungbeiträge sind von Seiten der Gemeinde Staufen mit Fr. 100'000.– und des FC Lenzburg von Fr. 50'000.– zugesichert worden.

Nachdem sich das Projekt "Kunstrasen Wilmatten" verzögert hat, sind auch keine Sponsorengelder mehr beim FC Lenzburg eingegangen. Im heutigen Zeitpunkt kann nach Aussage des FC Lenzburg kein höherer Betrag in Aussicht gestellt werden. Der Stadtrat erwartet einen Beitrag des FC Lenzburg von mindestens Fr. 50'000.–.

XI. Folgekosten

1. Jährliche Unterhaltskosten werden auf Fr. 20'000.– bis 30'000.– pro Jahr geschätzt.
2. Die Lebensdauer eines Kunstrasens wird mit rund 15 Jahren angegeben. Danach ist mit Entsorgungskosten von rund Fr. 50'000.– und Kosten für die Neuerstellung von Fr. 375'000.– zu rechnen. Daraus ergeben sich Rückstellungskosten von rund Fr. 28'000.– pro Jahr

XII. Zeitplan

1. Durch die Aufarbeitung der Kostenüberschreitung und auch durch die Einwendung zum Bauvorhaben sind zeitliche Verzögerungen entstanden.
2. Weiter haben sich aufgrund der Situation mit Covid-19 bei der detaillierten Projektplanung und den Arbeitsausschreibungen grosse zeitliche Verzögerungen ergeben. Die Arbeiten konnten erst Mitte August 2020 ausgeschrieben werden und die Offerteingaben sind dann Mitte September erfolgt. Die Kostenkontrolle wurde dann am 12. Oktober 2020 erstellt.
3. Wenn der Einwohnerrat dem Verpflichtungskredit zustimmt, könnten die bereits ausgeschrieben Arbeiten (nach Rechtskraft des Entscheids) vergeben werden. Die Erd- und Tiefbauarbeiten können dann anfangs November 2021 beginnen. Im gleichen Zeitpunkt kann dann auch ausserhalb der Vegetationszeit mit den Rodungsarbeiten begonnen werden. Der Einbau des Kunstrasens würde im April/Mai 2022 erfolgen, dann sind in der Regel optimale Bedingungen für einen Einbau. Das neue Kunstrasensspielfeld wäre dann anfangs Juni 2022 spielbereit.

Terminplan Übersicht	2021												2022																							
	Nov						Dez						Jan			Feb			März			April			Mai			Juni								
	44	45	46	47	48	49	50	51	52	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
Kunstrasensfeld																																				
Erdarbeiten																																				
Kunstrasensfeld																																				
Beregnungsanlage																																				
Beleuchtung																																				
Umzäunung und Ballfänger																																				
Lieferung Geräte und Mobiliar																																				
Inbetriebnahme																																				

4. Der vorliegende Terminplan kann eingehalten werden, wenn die Vergabe der Arbeiten bis Mitte August 2021 erfolgt.

XIII. Finanzierung

1. Für die Sanierung des Trainingsplatzes "Süd" ist im Finanzplan 2022 bis 2026 ein Finanzbedarf von Fr. 1'410'000.– ausgewiesen. Die weiteren

Sanierungsetappen in den Jahren 2022 bis 2026 sind ebenfalls im Finanzplan dokumentiert. Bei einer Annahme des Verpflichtungskredits wird der Finanzplan bei der nächsten Überarbeitung angepasst.

2. Für dieses Sanierungsvorhaben sind Beiträge von Dritten im Umfang von rund Fr. 350'000.– zugesichert oder in Aussicht gestellt.
3. Der erste bewilligte Verpflichtungskredit von Fr. 1'410'000.– wird saldiert. Aktuell sind bereits Kosten von rund Fr. 117'000.– (Fr. 60'000.– Beleuchtung Tennisclub bereits ausbezahlt) aufgelaufen. Der Beitrag der Gemeinde Staufen von Fr. 100'000.– ist eingegangen. Somit ergibt sich ein Nettosaldo von rund Fr. 17'000.–. Dieser Nettosaldo wird per Genehmigungsdatum dieser Kreditvorlage auf den neuen Verpflichtungskredit umgebucht. Für beide Kredite wird nach Abschluss der Bauarbeiten dem Einwohnerrat eine Kreditabrechnung zur Genehmigung vorgelegt.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge der Erstellung eines Kunstrasenplatzes in der Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten", der Erweiterung des Geräteunterstands, der Erneuerung der Beleuchtung, der Anschaffung von Maschinen und Geräten für den Platzunterhalt sowie dem fixen Beitrag an die Beleuchtung für den Tennisclub zustimmen und einen Verpflichtungskredit von brutto Fr. 2'000'000.– zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten bewilligen.

Lenzburg, 26. Mai 2021

FÜR DEN STADTRAT
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

BEILAGE

- Übersichtsplan alle Etappen Sport- und Freizeitanlage "Wilmatten" vom 28. Januar 2019
- Plan Vorprojekt Kunstrasenfeld vom 13. November 2020
- Plan mit Luftbild Vorprojekt Kunstrasenfeld vom 13. November 2020

Info-Veranstaltung für Mitglieder des Einwohnerrats

Am Dienstag, 8. Juni 2021, 19.00 Uhr, informiert der Stadtrat im Alten Gemeindesaal über die Vorlagen "Umgestaltung und Sanierung Bahnhofstrasse", "Sport- und Freizeitanlage Wilmatten (Kunstrasenplatz)" und "Bollbergstrasse 11, Feuerwehrgebäude".

VERSANDDATUM

28. Mai 2021