

Baden, 7. September 2020

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

59/20

Turn- und Sporthallen, Sportanlagen; Neubau Doppelsporthalle B auf dem Areal Kantonsschule Baden durch den Kanton; Verpflichtungskredit, Nutzungskosten

Antrag:

1. Für einen finanziellen Beitrag an die Erstellung einer Doppelhalle B anstelle einer Doppelhalle A auf dem Areal der Kantonsschule Baden sei ein Verpflichtungskredit von maximal CHF 1'136'400 inkl. MWST, finanziert mit jährlichen Beträgen von maximal CHF 56'820 (Berechnungsgrundlage: 50% der Zusatzkosten, d. h. maximal CHF 1,0 Mio., Zinssatz Annuität 1,25%, gekoppelt an LIK¹) über das Budget der Abteilung Bildung, Fachstelle Sport, während 20 Jahren, zu genehmigen.
2. Die jährlich wiederkehrenden Nutzungskosten von CHF 6'500 zulasten der Erfolgsrechnung seien zur Kenntnis zu nehmen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

- Das Gemeinde Sportanlagenkonzept der Stadt Baden (GESAK) zeigt auf, dass eine grosse Nachfrage nach einer weiteren Grossfeldhalle in Baden vorhanden ist.
- Im Rahmen der Erweiterung der Kantonsschule Baden besteht nun die sportpolitische Chance, anstelle einer Doppelhalle A (32.5 x 28m) eine Doppelhalle B (44 x 23.5m) realisieren zu lassen und für den Vereinssport eine weitere Grossfeldhalle zur Verfügung stellen zu können.
- Eine Doppelhalle B ist für Baden und die Region eine wichtige Ergänzung des regionalen Hallensportangebots und unterstützt den gesellschaftlich wichtigen Vereinssport.
- Der Kanton Aargau verlangt Planungssicherheit und ist bei einem zustimmenden Entscheid bereit, statt der kleineren Doppelhalle A eine Doppelhalle B im Rahmen der Erweiterung der Kantonsschule Baden zu bauen.

¹ LIK: Landesindex der Konsumentenpreise Badener Einwohnerrats

1 Bedarf der Sportvereine

Seitens Sport besteht ein grosser Bedarf an wettkampftauglichen Grossfeldflächen für den Trainings- und auch den Meisterschaftsbetrieb auf dem Gemeindegebiet der Stadt Baden. Diese Nachfrage wird im Gemeinde Sportanlagenkonzept der Stadt Baden (GESAK) klar aufgezeigt. Zurzeit ist die Reglements-konforme Durchführung insbesondere von Handball- und Grossfeldunihockey-Sportveranstaltungen auf dem Stadtgebiet Baden nur in der bestehenden Dreifachsporthalle der Kantonsschule Baden sowie in der Sporthalle Aue möglich. Aufgrund eines gewährten Darlehens steht dem Badener Vereinssport zusätzlich eine Grossfeldhalle an einem Abend pro Woche im GoEasy in Siggenthal Station zur Verfügung.

Um die aufstrebende Entwicklung der beiden hauptsächlich betroffenen Sportvereine STV Baden Handball "Städtli" mit einer NLB Mannschaft und UHBB Unihockey Baden-Birmenstorf mit einer 1. Liga Mannschaft zu fördern, sind weitere Grosshallenflächen anzustreben.

Sporthalle Aue

Die Sporthalle Aue steht bereits heute ausschliesslich den Handballvereinen zur Verfügung. Aus Platzmangel trainieren teilweise bis zu vier Mannschaften mit Überschneidungszeiten an einem Abend.

GoEasy

Die Unihockeyaner können aufgrund des Darlehens der Stadt Baden an das GoEasy pro Woche eine Grossfeldhalle an einem Abend nutzen. Ebenfalls sind 8 Wochenendtage für Meisterschaftsspiele kostenlos möglich. Der Vertrag läuft am 30. April 2026 aus. Eine Weiterführung ist zurzeit ungewiss. UHBB trainiert normalerweise in den Sporthallen der BBB. Reglements-konforme Grossfeld-Meisterschafts- oder Cupspiele sind in diesen Hallen aufgrund der nicht vorhandenen Sturzflächen allerdings nicht möglich.

Dreifachsporthalle Kanti

Die bestehende Dreifachsporthalle der Kantonsschule Baden wird aktuell hauptsächlich vom VBC Kanti Baden (Volleyball) durch die Spitzenmannschaften Damen I (NLB), Damen II (1. Liga) und Herren I (1. Liga) und den Teams von Baden Basket (Basketball) Damen I (NLB) und Herren I (1. Liga National) genutzt. Für beide Sportarten sind die Spielfelder quer eingezeichnet und von den entsprechenden Verbänden für Spiele der oberen Ligen homologiert.

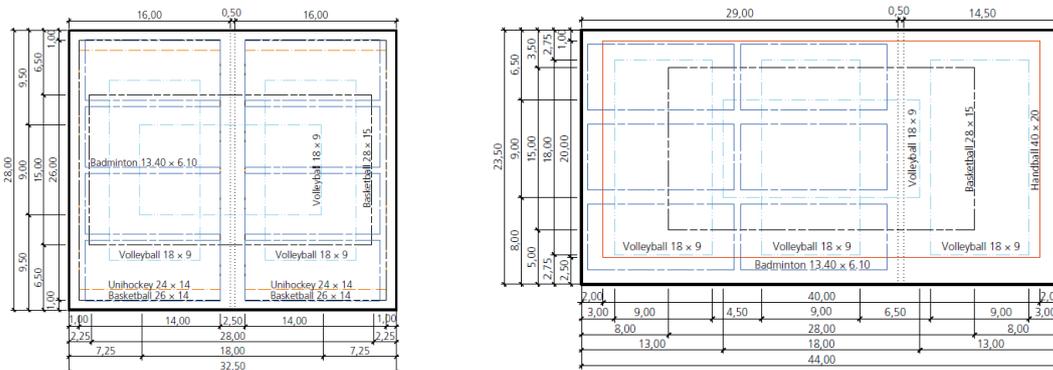
Daher ist es aus Kapazitätsgründen nicht möglich, den Handballern und Unihockeyanern in der Dreifachsporthalle der Kantonsschule Trainings- und Wettspielzeiten zur Verfügung stellen zu können. Die Bestrebung der Stadt Baden, mit der Beteiligung des Kantons eine neue Dreifachsporthalle in der Aue zu verwirklichen, ist an einer abschlägigen Antwort des Regierungsrats gescheitert. Der Kanton beabsichtigt, insbesondere aus betrieblichen Gründen und für seine Planungssicherheit, auf dem eigenen Areal der Kantonsschule Baden eine neue Doppelhalle zu errichten.

Der Stadtrat hat deshalb am 23. März 2020 entschieden, die Aue zumindest zu sanieren und strukturell zu ertüchtigen sowie im selben Zug die Umgebung neu zu gestalten und das Limmatufer aufzuwerten. Im Investitionsplan sind dazu CHF 8 Mio. enthalten (erste Grobkostenannahme). Dadurch entsteht aber zukünftig nicht mehr Hallenfläche.

2 Kantonsschule Baden

Ein wichtiger Bestandteil der Strategie zur langfristigen räumlichen Entwicklung der Aargauer Mittelschulen ist der Ausbau der bestehenden Kantonsschulen. Mit dem offenen Architekturwettbewerb für die Erweiterung der Kantonsschule Baden will der Kanton einen bedeutenden Schritt in der Umsetzung seiner Entwicklungsstrategie machen. In Baden soll ein Erweiterungsbau Schulraum für 16 Abteilungen schaffen. Zusätzlich zum Schulraum wird auch eine Doppelhalle benötigt. Die bestehenden Provisorien (Schulraum für acht Abteilungen und eine Sporthalle) müssen aufgrund der befristeten Baubewilligung bis Sommer 2027 zurückgebaut werden. Insgesamt wächst die Schulraumkapazität per Schuljahr 2027/28 um acht auf 66 Abteilungen. Am 24. Juli 2020 wurde dazu der Architekturwettbewerb durch die Immobilien Aargau öffentlich ausgeschrieben.

Für den schulischen Sportunterricht benötigt der Kanton nur eine Doppelhalle des Typs A, gemäss BASPO-Norm des Bundes. Mit einer grösseren Doppelhalle Typ B könnte für die Sportvereine am Abend ein wettkampftaugliches Grossfeld (40 x 20 m) zur Verfügung gestellt werden. Wie erwähnt, besteht eine grosse Nachfrage nach einer weiteren Grossfeldhalle in Baden (insbesondere seitens der in Baden populären Sportarten Handball und Unihockey).



Doppelhalle A 32.50 x 28.00 m

Doppelhalle B 44.00 x 23.50 m

Im Rahmen des kantonalen Projekts bietet sich nun die Chance, durch den Kanton auf dem Areal der Kantonsschule eine Doppelhalle B realisieren zu lassen und die Fläche ausserhalb der ordentlichen Schulunterrichtszeiten für den lokalen Vereinssport anzumieten. Sachenrechtliche Alleineigentümerin wird der Kanton Aargau, welcher für Betrieb und Unterhalt zuständig ist.

3 Verhandlungsergebnis

Die Stadt Baden hat mit dem Kanton Aargau die Modalitäten verhandelt. Das Angebot wird als sehr attraktiv erachtet. Nachfolgend werden die wesentlichen Elemente erläutert.

3.1 Projektwettbewerb und Planungssicherheit

Der Projektwettbewerb mit Raumprogramm wurde am 24. Juli 2020 publiziert. Das Wettbewerbsprogramm beinhaltet bereits die vom Stadtrat gewünschte Doppelhalle B. Sollte der Verpflichtungskredit letztlich durch den Einwohnerrat nicht bewilligt werden, will der Regierungsrat allerdings schadlos gehalten werden. Er verlangt bei einem Rückzug aus dem Vorhaben seitens der Stadt Baden in der Planungs- und Projektierungsphase die Übernahme der Mehrkosten hinsichtlich Projektüberarbeitung (Rückführung einer Doppelhalle B in eine Doppel-

halle A). Der anfänglich festgelegte Beitrag der Stadt Baden von CHF 20'000 an den Projektwettbewerb wird somit obsolet und ist nicht geschuldet.

3.2 Kosten

Die jährlichen Kostenfolgen für die Stadt betragen in der Summe CHF 51'000 (maximal jedoch CHF 63'320). Diese Zahl setzt sich – bei einem finanziellen Beitrag von CHF 800'000 (maximal CHF 1,0 Mio.) – aus den beiden Kostenelementen "Annuität der wiederkehrenden, jährlichen Kosten" (Amortisation) und den 'Nutzungskosten' (in Form einer Miete) zusammen. Da es sich bei beiden Beträgen um jährliche Zahlungen an den Kanton handelt und kein Eigentum für die Stadt Baden besteht, muss diese Transaktion in der Erfolgsrechnung abgewickelt werden. Es entstehen somit auch keine Abschreibungen.

Da es sich um eine neue jährlich wiederkehrende Ausgabe handelt, die gesamthaft 0.4% des budgetierten jährlichen Steuerertrags (zirka CHF 320'000) übersteigt, muss diese vom Einwohnerrat genehmigt werden.

Im Sinn der Boden- und Immobilienstrategie (BIS) soll der Flächenbedarf zukünftig den jeweiligen Abteilungen/Fachabteilungen nettoaufwandwirksam durch die Abteilung Immobilien, als zentrale Immobilienstelle, weiterverrechnet werden. Im vorliegenden Fall ist der Besteller die Abteilung Bildung, Fachstelle Sport, welche diese laufenden Kosten in ihrem Budget ab Inbetriebnahme, voraussichtlich im Jahr 2027, fortlaufend zu berücksichtigen hat.

Die Nutzung wird über einen auf 20 Jahre befristeten Mietvertrag gesichert. Nach 20 Jahren sind die Mietkonditionen neu zu verhandeln.

3.2.1 Finanzieller Beitrag an die Zusatzkosten

Der Kanton geht von Zusatzkosten von CHF 1,6 Mio. aus (Kostengenauigkeit $\pm 25\%$) für eine Doppelhalle B gegenüber einer Doppelhalle A. Anhand der Kostengenauigkeit in dieser frühen Phase muss bei der Berechnung von CHF 2,0 Mio. ausgegangen werden (+25%). Diese Kosten kalkuliert der Kanton über Benchmarks aufgrund des Mehrvolumens und des Raumprogramms. Sie werden als realistisch erachtet. Mehrfläche- und Mehrvolumen werden nicht einzig durch die grössere Hallendimension bestimmt, sondern auch durch Anpassungen der zudienenden Räume für Geräte, Vorbereitungsräume etc.

Von einer solchen Halle profitiert nicht einzig die Stadt, sondern die ganze Region, was auch im Sinn des Kantons ist. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat bereit erklärt, nicht die gesamten, sondern 50% der Zusatzkosten mittels eines, über die Vertragslaufzeit der Nutzung zu amortisierenden Beitrags zu finanzieren.

Nach eingehender Prüfung kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass aufgrund des regionalen Nutzens einer Doppelhalle B eine Teilfinanzierung durch den Kanton möglich ist.

3.2.2 Nutzungskosten

Die Nutzungskosten werden in Form einer Miete entrichtet, betragen CHF 6'500 pro Jahr und berücksichtigen die der Stadt zugesicherte zeitliche Nutzung.

3.3 Nutzung

Während den ordentlichen Unterrichtszeiten dient die Anlage der Kantonsschule. Werktags und ausserhalb der Schulferien dient die Sporthalle abends dem Vereinssport. Für Wochenendbele-

gungen, z. B. für Wettkämpfe etc., sind separate Gesuche durch die Vereine an die zuständige Stelle des Kantons einzureichen.

Da der Kanton die Hälfte der Zusatzkosten selber finanziert, will er sicherstellen, dass auch die Vereine der Region die Doppelhalle B entsprechend dem Finanzierungsteil des Kantons nutzen können. Der abendliche Nutzungsvorrang der städtischen Vereine leitet sich aus der Kostenbeteiligung der Stadt Baden ab. Bei einer Übernahme von 50% der Mehrkosten durch die Stadt Baden ergibt sich ein Nutzungsvorrang für die städtischen Vereine von 2 ½ Abenden. Nach 20 Jahren ist ein allfälliger Nutzungsvorrang neu zu verhandeln.

4 Kosten

Berechnung der wiederkehrenden, jährlichen Kosten in CHF:

A) Annuität (Amortisation)	
Finanzieller Beitrag 50% der Zusatzkosten von max. CHF1'000'000	
Annuität pro Jahr	56'820
(Barwert: 20 Jahre * CHF 56'820 = CHF 1'136'400)	
B) Nutzungskosten (als Miete zu entrichten)	
Nutzungskosten pro Jahr	6'500
Summe Kostenblöcke A und B	63'320

Die wiederkehrenden Kosten sind im Budget der Abteilung Bildung, Fachstelle Sport, ab Inbetriebnahme der Sporthalle B, voraussichtlich ab 2027 und in Abhängigkeit der künftigen vertraglichen Regelung zur Nutzung zwischen Kanton und Stadt, jährlich zu berücksichtigen.

* * * * *