



Aarau, 7. Juli 2025
GV 2022 – 2025 / 315

Botschaft an den Einwohnerrat

Baurechtsvertrag Parzellen 277 und 280, Schachen, bezüglich Erweiterung der Rasensportanlagen, EWG <-> OBG

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeinde Aarau (OBG) hat als Eigentümerin der Parzellen 277 und 280 im Aaraauer Schachen in den 2000er Jahren mehrere Verträge und Vereinbarungen mit der Einwohnergemeinde Aarau (EWG) bezüglich der Nutzung des Schachens in Bezug auf Rasensport und Parkierung abgeschlossen.

Im Jahr 2000 wurden nach dem Beschluss an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. November 1999 vier Nutzungsvereinbarungen betreffend Schwimmbadparkplatz (türkis), erweiterter Schwimmbadparkplatz (blau), den Parkplätzen vor dem heutigen Fussballgarderobengebäude (pink) sowie den Parkplätzen zwischen dem Garderobengebäude und dem Schwimmbadparkplatz (orange) abgeschlossen (Aktenauflage). Im Jahr 2007 kam der Baurechtsvertrag bezüglich des Fussballgarderobengebäudes mit Fussballfeld (gelb) hinzu (Aktenauflage), welcher bis auf den westlichsten Teil auch die Parkplätze (pink) vor dem heutigen Fussballgarderobengebäude umfasst. Für die Nutzung der heutigen Rasensportfelder (rot) gibt es keinen Vertrag zwischen der OBG und EWG.



Abbildung 1: Übersicht Fussballinfrastruktur und Parkierung, Schachen - heute



Mit der Aktualisierung des Gemeindefortanlagenkonzepts (GESAK) im Jahr 2022 wurde die grosse Nachfrage nach Rasensportplätzen bestätigt. Stand 2022 fehlten wöchentlich 77 Nutzungsstunden, bis im Jahr 2035 sind es voraussichtlich 129 wöchentliche Nutzungsstunden. Deshalb wurde im Jahr 2016 für die Fussballvereine ein Teamstopp verhängt. Dementsprechend wurde im GESAK pro Rasensportanlage ein Ziel-Szenario definiert, mit welchen die Bedürfnisse der Vereine und der Bevölkerung bis im Jahr 2035 gedeckt werden können. Aufgrund dessen wurde mittels Budgetprozess 2024 der Einwohnergemeinde Aarau ein Investitionskredit in der Höhe von 800'000 Franken für die Umsetzung des Ziel-Szenarios auf der Sportanlage Schachen bewilligt.

In den Jahren 2022/2023 wurde eine technische Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche analysierte, ob und falls ja, inwiefern das Ziel-Szenario gemäss GESAK auf der Rasensportanlage umsetzbar ist. Die Themen Ökologie, Lärm, Verkehr und Licht wurden dabei noch nicht berücksichtigt, sondern im Jahr 2024 anlässlich den Mitwirkungsveranstaltungen miteinbezogen.

Im April und Oktober 2024 fanden öffentliche Mitwirkungsveranstaltungen statt, an welchen interessierte und betroffene Personen ihre Ansichten zur technischen Machbarkeitsstudie einbringen konnten. Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen aus den Mitwirkungsveranstaltungen erstellten die beauftragten Fachplanenden im November 2024 den Schlussbericht bezüglich der Erneuerung der Rasensportanlage Schachen (Aktenaufgabe).

Der Baurechtsvertrag wurde der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 vorgelegt. Die Ortsbürgerfinanzkommission hat zuhanden der Ortsbürgergemeindeversammlung zwei Anträge gestellt, welche jeweils angenommen wurden. Dem abgeänderten Baurechtsvertrag wurde mit 197 zu 81 Stimmen zugestimmt. Dem Einwohnerrat wird nun der bereinigte und durch die Ortsbürgergemeindeversammlung genehmigte Baurechtsvertrag vorgelegt.

2. Ziel

Um die Erweiterung der Rasensportanlage im Schachen zu ermöglichen und die Bedingungen zur Nutzung der ortsbürgerlichen Parzellen durch die EWG festzuhalten, ist ein Baurechtsvertrag zwischen der EWG und OBG abzuschliessen. Zudem beschliesst der Einwohnerrat über die Umsetzungsvariante.

3. Situation Rasensportanlage Schachen

Die Rasensportanlage Schachen liegt im Herzen des Aarauer Schachens und wird von Fussballvereinen, den Aarauer Schulen und der Bevölkerung intensiv genutzt. In der Vergangenheit fanden verschiedene Sport-Grossveranstaltungen mit regionaler und nationaler Bedeutung statt. So wurde im Jahr 2007 das Eidgenössische Schwing- und Älplerfest (ESAF) in Aarau ausgetragen oder im Jahr 2019 fand mit dem Eidgenössischen Turnfest (ETF) der grösste Breitensportanlass der Schweiz in Aarau statt. Weiter finden regelmässig grössere Sportanlässe auf der bestehenden Sportanlage statt, wie beispielsweise der Aargauer



Cupfinal Tag, welcher durch den Aargauischen Fussballverband im Jahr 2023 organisiert wurde.

3.1. Ist-Situation

Die Sportanlage Schachen verfügt aktuell über folgende Fussballspielfelder (siehe auch Abbildung 2):

- 1x 11-er Kunstrasenspielfeld (KR) (verfüllt) (netto 100 m x 70 m) inkl. Beleuchtung und Ballfang auf der Schmalseite
- 1x 11-er Naturrasenspielfeld (1) (netto 100 m x 64 m) mit naturnahem Bodenaufbau inkl. Handlauf
- 1x 11-er Naturrasenspielfeld (3) (netto 93 m x 64 m) mit naturnahem Bodenaufbau inkl. Handlauf
- 1x 11-er Naturrasenspielfeld (4) (netto 93 m x 60 m) mit naturnahem Bodenaufbau inkl. Handlauf
- 1x 9-er Naturrasenkleinspielfeld (2D) (netto 62 m x 48 m) mit naturnahem Bodenaufbau
- 1x 9-er Naturrasenkleinspielfeld (5) (netto 69 m x 50 m) mit naturnahem Bodenaufbau
- 1x 7-er Naturrasenkleinspielfeld (2E) (netto 50 m x 30 m) mit naturnahem Bodenaufbau
- 1x 7-er Naturrasenkleinspielfeld (6E) (netto 50 m x 32 m) mit naturnahem Bodenaufbau

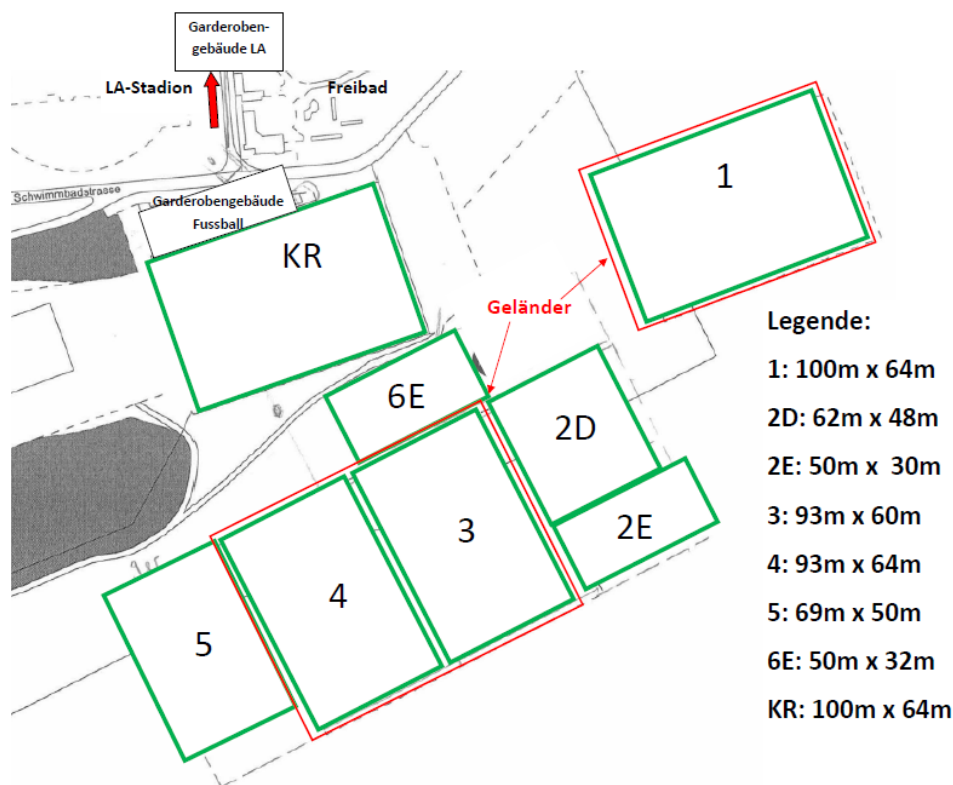


Abbildung 2: Plan Rasensportanlage Schachen Stand 2023

Das Garderobengebäude bietet Platz für sechs Garderoben (nicht geschlechtergetrennte Duschen; d.h. zwei Garderoben teilen sich gemeinsam eine Dusche), einen Materialraum,



sowie zwei Schiedsrichtergarderoben und zwei öffentliche Garderoben. Weiter wird im gleichen Gebäude eine Cafeteria durch den FC Aarau betrieben. Die Teams der FC Aarau Frauen müssen aufgrund der Räumlichkeiten für die Spiele und Trainings zwei Garderoben im Leichtathletik-Stadion nutzen. Wie bereits erwähnt wurde im Jahr 2016 für die Fussballvereine ein Teamstopp verhängt, da die Kapazität auf den städtischen Fussballanlagen ausgeschöpft ist. Insbesondere die Anzahl Garderoben, die fehlende Beleuchtung und der naturnahe Bodenaufbau der Naturrasenspielfelder (ohne Dränschicht, nicht intensiv belastbar) sind limitierende Faktoren. So können beispielsweise aufgrund fehlender Garderoben am Wochenende pro Tag maximal neun Spiele auf der Sportanlage Schachen durchgeführt werden. Weiter existieren keine Räumlichkeiten für die Unterhaltsgeräte. Diese werden aktuell im Leichtathletik-Stadion gelagert, wo der Platzbedarf ebenfalls knapp ist. Auch die Vereine verfügen nicht über genügend Platz im Materialraum für die Lagerung des Trainingsmaterials.

3.2. Soll-Szenario

Damit der Bedarf gemäss Ziel-Szenario aus dem GESAK 2022 gedeckt werden kann, wird auf der Sportanlage Schachen folgende Infrastruktur benötigt:

- 1x 11-er Kunstrasenspielfeld (brutto 106 m x 70 m) inkl. Beleuchtung und Ballfang auf der Schmalseite (Bestand)
- 1x 11-er Kunstrasenspielfeld (brutto 106 m x 70 m) inkl. Beleuchtung und Ballfang
- 3x 11-er Naturrasenspielfelder (brutto 106 m x 70 m) mit DIN-Aufbau (Dränschicht) inkl. Beleuchtung und Ballfang
- 2x 9-er Naturrasenkunstrasenspielfeld (brutto 57 m x 41 m) mit naturnahem Bodenaufbau (Bestand)¹
- 2x 7-er Naturrasenkunstrasenspielfelder (brutto 41 m x 34 m) mit naturnahem Bodenaufbau (Bestand)

Weiter werden zehn zusätzliche Garderoben sowie die dazugehörigen Räumlichkeiten wie Materialräume für die Vereine und für Unterhaltsgeräte, Sanitätsraum, Massageraum, Schiedsrichtergarderoben und Toilettenanlage für das Publikum benötigt. Im Rahmen der technischen Machbarkeitsstudie wurde überprüft, ob das Raumprogramm für die Rasensportanlage Schachen vollständig in dasjenige der Sanierung des Leichtathletik-Stadions integriert werden kann. Dabei wurde festgestellt, dass dies aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich ist. Es ist aber auch klar, dass Synergien in den Bereichen Massageraum, Unterhaltsgeräte und Materialräume bestehen. Die Details werden im Rahmen der Projektierung Erneuerung Rasensportanlage Schachen und Projektierung Sanierung Leichtathletik-Stadion geprüft.

Die Spielfelder, die Beleuchtung und die Garderoben müssen die Anforderungen des Schweizerischen Fussballverbands erfüllen. Die Meisterschafts- und Cupspiele des Nachwuchsspitzenfussballs, sowie der Nationalliga A der Frauen und des Breitensports sollen auf der Sportanlage Schachen ausgetragen werden können.

¹ * Abweichung GESAK Szenario 2022, aufgrund Verzicht 1x 9-er Naturrasenkunstrasenspielfeld auf der Sportanlage Winkel



4. Projekt

Der Bedarf an Fussballinfrastruktur soll mit einer Erweiterung der Rasensportanlage im Schachen gedeckt werden. Um eine für alle involvierten Parteien möglichst verträgliche Lösung zu erarbeiten, wurde die Metron Raumentwicklung AG mit der Gesamtkoordination der Fachplanung beauftragt. Das Gemeindegartenkonzept aus dem Jahr 2022 sowie die darauffolgende technische Machbarkeitsstudie für die Erneuerung der Sportanlage Schachen bildeten unter anderem die Basis für die Fachbüros.

4.1. Freiraum und Ökologie

Als zentraler Aspekt aus den Bereichen Freiraum und Ökologie kann festgehalten werden, dass die Baumstruktur des Schachens eine raumprägende Rolle einnimmt und bei der Wahl des Sportanlagenlayouts besonders beachtet und erhalten werden muss. Zudem sollte die Nutzungsintensität im Bereich des Schachenwaldes (Abbildung 3, rot umrandet) nicht erhöht werden. Weiter ist in Abbildung 4 ersichtlich, dass die bestehende Fussballnutzung, welche zur Siedlungsnutzung gezählt werden kann, in der Mitte der Allmend zu liegen kommt.



Abbildung 3: Raumprägende Baumstruktur inkl. Schachenwald (rot) Schachen



Abbildung 4: Siedlungs- und Freizeitinfrastrukturen mit Flächenbeanspruchung Fussball in der Allmend

Aus Sicht des Fachbereichs Freiraum und Ökologie können folgende sechs Punkte (vgl. Schlussbericht (S. 11); Aktenaufgabe) als zentrale Aspekte festgehalten werden:

1. Die bestehende Struktur des Baumrings gibt der Allmend eine klare räumliche Ordnung. Gleichzeitig wurde erkannt, dass durch gezielte Ergänzungen und Erweiterungen die räumliche Wirkung sowie ökologische und klimatische Funktionen des Baumrings weiter gestärkt werden können.
2. Die nutzungsintensiven Bauten und Anlagen, wie die Kunstrasenspielfelder, Parkierung und das Gebäude werden entlang der Siedlungs- und Freizeitinfrastrukturen gebündelt und als eine Anlage gelesen.
3. Mittels extensiven Unterhalts der Randbereiche und möglichen Restflächen können ökologisch wertvolle Flächen gestärkt und besser vernetzt werden.
4. Eine Bündelung der Nutzung entlang der Parkierungsanlage minimiert den Verbrauch von wertvoller Bodenfläche und schafft zudem das Potenzial eines Puffers zwischen intensiver Nutzung und Naturschutz.



5. Eine zusätzliche Vernetzung für Naherholungssuchende zum Maienzugplatz kann nicht nur das heutige Freizeitnetz attraktiv ergänzen, es schafft auch eine direkte Verbindung zu den umliegenden Parkplätzen Sporthalle und Viehmarkt.
6. Kunstrasen ist richtig ausgelastet ökologischer als Naturrasen. Ein Exkurs zu dieser Thematik ist im Schlussbericht (Aktenauflage) in Kapitel 2.1.6. (S. 10-11) zu finden.

Aufgrund der erwähnten Aspekte sollen aus Sicht der Fachplaner die nutzungsintensiven Bauten und Anlagen möglichst nahe an das Siedlungsgebiet rücken (Abbildung 5), damit eine möglichst grosse zusammenhängende Freifläche der Allmend entstehen kann.



Abbildung 5: Empfehlung Freiraum und Ökologie (dunkelgrüne Fussballfelder = Kunstrasen, hellgrüne Fussballfelder = Naturrasen, Kleinspielfelder = naturnaher Bodenaufbau)

4.1.1. Ökobilanzierung Naturrasenspielfeld - Kunstrasenspielfeld

Bereits im Zusammenhang mit dem Bauprojekt «Sanierung Sport- und Freizeitanlage Winkel» hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 20. Januar 2020 den Stadtrat beauftragt, auf eine Verfüllung der Kunstrasenspielfelder mit Gummigranulat zu verzichten. Aufgrund dessen wird bei der Sportanlage Winkel ein unverfülltes 11-er Kunstrasenspielfeld realisiert.

Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) hat im Auftrag der Stadt Zürich im Jahr 2020 die Ökobilanzierung von Sportrasen (Aktenauflage) untersucht. Dabei kamen sie zum Schluss, dass, bei einer optimalen Auslastung, unverfüllte Kunstrasenspielfelder deutlich geringere Umweltauswirkungen pro Nutzungsstunde ausweisen und dementsprechend aus ökologischer Perspektive zu bevorzugen sind.

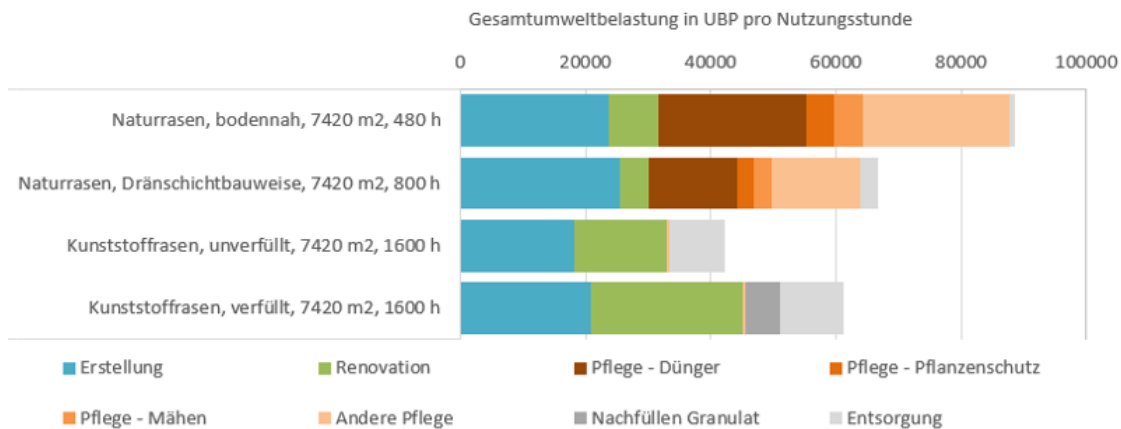


Abbildung 6: Basis Kennwertmodell Studie Ökobilanzierung Rasensportfelder Version 1.0 vom 23. März 2021

In der Abbildung ist deutlich ersichtlich, dass die Ökobilanz eines unverfüllten Kunstrasenspielfeldes über den ganzen Lebenszyklus gesehen im Verhältnis mit den Nutzungsstunden deutlich besser abschneidet als ein Naturrasenspielfeld mit Dränschichtbauweise oder bodennahem Aufbau. Insbesondere der bodennahe Naturrasen bedingt ein grosser Düngeinsatz, was einen negativen Einfluss auf die Ökobilanz hat.

Als Vergleich, 1'000 Umweltbelastungspunkte (UBP) entsprechen ungefähr einer 6 km langen Flugreise innerhalb Europas oder einer 3 km langen Autofahrt (mit durchschnittlicher Auslastung von 1.6 Personen). Quelle: Carbotech (2018) Bedeutung von 1000 UB (Umweltbelastungspunkten).

Im Vergleich zum «üblichen» verfüllten Kunstrasenspielfeld (bestehendes Kunstrasenspielfeld beim Garderobengebäude) verwenden unverfüllte Kunstrasenspielfelder keine Granulatfüllungen sondern können die Stabilität durch mehr Kunststofffasern sicherstellen. Dies hat u.a. den Vorteil, dass keine Mikroplastikteile in die Umwelt gelangen.

Weiter sind die unverfüllten Kunstrasenspielfelder auch witterungsunabhängig nutzbar und somit auch während den Wintermonaten bespielbar. Dabei ist zudem festzuhalten, dass viele Fussballvereine aktuell während dieser Zeit in den Turnhallen trainieren. Diese Kapazitäten und die entsprechenden Auswirkungen auf die Ökobilanzierung (Erstellung von Turnhallen) wurden in der Studie nicht berücksichtigt, sind aber wichtige Aspekte, welche bei der Entscheidung für die Erstellung von unverfüllten Kunstrasenspielfeldern zusätzlich in Betracht gezogen werden müssen.

4.2. Sportanlagenlayout inkl. Garderobengebäude und Parkierung

Die effiziente Flächennutzung (Kompaktheit der Anlage, Berücksichtigung des Baumrings für die Allmend, Erhaltung einer möglichst grossen zusammenhängenden Freifläche der Allmend für die Ermöglichung von Grossveranstaltungen, räumliche Angliederung ans bestehende Siedlungsgebiet) war ein wichtiges Thema an den Mitwirkungsveranstaltungen. Das Ziel-Szenario aus dem GESAK 2022 wurde daher dahingehend überprüft, ob ein zweites neues unverfülltes Kunstrasenspielfeld anstelle eines Naturrasenspielfeldes erstellt werden könnte, damit die 254 Nutzungsstunden pro Woche erreicht werden könnten. Die Berechnung sieht wie folgt aus:



Ziel-Kapazität GESAK: 254 Std. pro Woche

Standort	Feldtyp	Szenario GESAK 2022			Variante Schachen optimiert		
		Anzahl	Nutzung pro Feld/ Woche (Std.)	Nutzungszeit Total	Anzahl	Nutzung pro Feld/Woche (Std.)	Nutzungszeit Total
Schachen	Naturrasenfeld bodennah	1.5	15	22.5	2*	15	30
	Naturrasenfeld intensiv	3	25	75	1	25	25
	Kunstrasenfeld	2	42	84	3	42	126
Sportanlage Winkel		2.5		74.5	2*		67
Sportanlage Telli		0.5		7.5	0.5		7.5
				263.5			255.5

* Differenz zum GESAK durch Entscheid zum Ausbau Winkel (Verzicht auf Kleinspielfeld im Winkel)

Somit kann festgehalten werden, dass mit dem Verzicht auf ein 11-er Naturrasenspielfeld, der Umwandlung eines 11-er Naturrasenspielfeld in ein unverfülltes Kunstrasenspielfeld und einem zusätzlichen unverfüllten Kunstrasenspielfeld das Ziel-Szenario aus dem GESAK 2022 erfüllt werden kann.

4.3. Lärm

Die Erneuerung der Rasensportanlage wird unweigerlich zu einer Zunahme der Lärmmissionen führen. Um diese möglichst gering zu halten, wurde bereits in einem frühen Projektstadium definiert, dass auf den neuen Spielfeldern keine Beschallungsanlage erstellt werden soll. Aufgrund der Lage der Rasensportanlage wird aus fachplanerischer Sicht mit wenig Lärmkonflikten gerechnet. Als wichtigste Aussage aus dem Fachbereich Lärm kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt festgehalten werden, dass bei einer Volllastung (Ganzjahres-Betrieb) während den Ruhezeiten 20:00 – 22:00 Uhr auf dem östlichen Kunstrasenspielfeld die massgebenden Planungsrichtwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III, bei allen Wohnhäusern am Allmendweg eingehalten werden.

4.4. Verkehr

Das Thema Verkehr/Parkierung wurde an den Mitwirkungsveranstaltungen intensiv diskutiert. Bei der Analyse durch das Fachbüro Verkehr konnte festgestellt werden, dass der Normbedarf nach VSS-Norm für das Freibad Schachen bei rund 122 Parkplätzen liegt. Zum aktuellen Zeitpunkt stehen für das Freibad Schachen rund 250 Parkplätze zur Verfügung. Somit besteht aktuell für das Freibad ein Überangebot von 128 Parkplätzen. Die Fläche wird wenige Male pro Jahr für «nicht-Freibad-Gäste» geöffnet und an externe Veranstalter vermietet. Weiter stehen bei der Sportanlage Schachen beim Kunstrasenspielfeld rund 115 Parkplätze für alle Nutzerinnen und Nutzer des Schachens zur Verfügung. Somit stehen momentan im Schachen (teilweise eingeschränkt, da nur für Badi-Gäste) total 365 Parkplätze zur Verfügung.

Parkplätze	IST	NORM IST	NORM SOLL
Freibad Schachen	250	122	122
Fussball- & Leichtathletik	115	115	242
Total	365	237	364



Der Parkplatzbedarf gemäss der geplanten Erneuerung beläuft sich auf total 242 Parkfelder. Der Bedarf für das Freibad liegt bei 122 Parkplätzen, somit werden in Zukunft maximal 364 Parkplätze benötigt.

Aus Sicht Verkehr wird empfohlen, den Parkplatz des Freibad Schachens zukünftig für die ganze städtische Sportinfrastruktur des Schachens zu öffnen (d.h. Leichtathletik, Fussball und Freibad). Aufgrund des Standortes des neuen Garderobengebäudes fallen in diesem Bereich rund 98 Parkplätze weg, diese Parkplätze werden voraussichtlich als Erweiterung beim heutigen Freibadparkplatz ergänzt. Es handelt sich bei der Parkierungsfläche dabei somit lediglich um eine Flächenverschiebung, es wird nicht mehr Platz für die Parkierung benötigt.

4.5. Licht

Im Bereich Licht können zum jetzigen Projektzeitpunkt noch keine Hauptaussagen getätigt werden. Wichtig ist, dass für die Trainings- und Wettkampfszwecke unterschiedliche Lichtstärken verwendet werden sollen, um die Lichtmissionen gering zu halten. Die Positionierung der Lichtmasten und die entsprechenden Vorgaben bezgl. Umweltbelastung sowie Lichtstärke werden in der Projektierung vertieft geprüft und eingehalten. Weiter wird erwähnt, dass die Bewilligungsfähigkeit in der Nähe des Schachenwaldes (Naturschutzgebiet) eher kritisch erachtet wird. Gemäss Regelung im Baurechtsvertrag (Aktenaufgabe) sind Lichtmasten auf dem gesamten Areal möglichst zurückhaltend einzusetzen.

4.6. Empfehlung der Fachplanenden – optimierte Variante

Auf der Basis der zweiten Mitwirkungsveranstaltung und unter Berücksichtigung der fachlichen Einschätzung sowie der rechtlichen Grundlagen (Lärm- und Verkehrswerte) empfehlen die Fachbüros für die weitere Projektierung folgende Variante:



Abbildung 7: Variante B optimiert

Das Naturrasenspielfeld in der Allmend wurde um 90° in Ost-West-Richtung gedreht, um eine noch effizientere Flächennutzung zu erreichen. Zudem wird mit einer minimalen Anzahl Parkplätze gerechnet, was ermöglicht, dass die Naturrasen-Kleinspielfelder mit naturnahem Bodenaufbau einen grösseren Abstand zur Chrutwäje aufweisen. Im Baurechtsvertrag ist festgehalten, dass dem Schutz der an die Rasensportanlage angrenzenden Bergulmen (im Gebiet Chrutwäje) eine grosse Bedeutung beizumessen ist.

Die Planungswerte für die Lärmbelastung ES III werden bei dieser Variante eingehalten. Durch den neuen Weg zwischen Allmend – Maiezugplatz entsteht eine attraktive Verbindung. Mit dem vorliegenden Sportanlagenlayout wird die Aufenthaltsqualität auch für die nicht sporttreibende Bevölkerung gesteigert und die Allmend bleibt für Grossveranstaltungen weiterhin zugänglich.

4.7. Weitere Optimierungs- und Planungsschritte

Um noch mehr Abstand zwischen den Fussballplätzen und der Baumgruppe Chrutwäje ermöglichen zu können, wurde das äusserste Kleinspielfeld mit naturnahem Bodenaufbau bei der letzten Optimierungsphase noch neu angeordnet. Somit ist folgende Best-Variante entstanden.

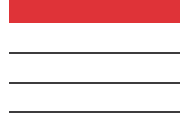


Abbildung 8: Zielvariante

Im weiteren Projektverlauf muss unter anderem der massvolle Umgang mit den Ballfangzäunen berücksichtigt werden. Weiter bietet die Erneuerung des Leichtathletik-Stadions Synergiepotential. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere Synergien im Bereich des Garderobengebäudes des Leichtathletik-Stadions durch die Abteilung Betrieb Infrastruktur und Sport (Raumprogramm) evaluiert werden.

4.8. Kostenvergleich Kunstrasenspielfeld – Naturrasenspielfeld

Als Vergleich verweisen wir hiermit auf den Kostenvergleich zwischen einem unverfüllten Kunstrasenspielfeld und einem Naturrasenspielfeld (Normspielfeld brutto 106 m x 70 m = 7'500 m²) aus den Aktenauflagen zur ER-Botschaft vom 13. November 2023 / GV 2022 – 2025 / 150, Erneuerung Sport- und Freizeitanlage Winkel; Baukredit.

Investition ab Planum		
	Kunstrasenspielfeld unverfüllt	Naturrasenspielfeld
Unterbau (ungebunden)	480'000.-	-
Elastikschicht	101'000.-	-
Rasenbelagsystem	420'000.-	345'000.-
Total Investition exkl. MwSt.	1'001'000.-	345'000.-



Unterhalt, Erneuerung umgerechnet auf ein Jahr		
Pflege, Unterhalt	12'000.-	45'000.-
Teilsanierung ca. alle 10 Jahre	-	5'000.-
Entsorgung	7'900.-	-
Erneuerung	63'100.-	7'000.-
Total Jahreskosten Unterhalt / Erneuerung exkl. MwSt.	83'000.-	57'000.-
Nutzungsstunden pro Jahr	1'600 Stunden	800 Stunden
Kosten pro Nutzungsstunde pro Jahr, gerundet	51.90.-	71.25.-

In der Kostenübersicht wurden die Abschreibungs- und Kapitalkosten nicht berücksichtigt.

4.9. Würdigung

Durch die kompakte Anordnung der Spielfelder hin zum Siedlungsgebiet bleibt die Schachen-Allmend für kantonale, regionale und nationale Grossveranstaltungen weiterhin zugänglich und ist somit multifunktional nutzbar. Auch die neuen Kunst- oder Naturrasenspielfelder können in den Veranstaltungskonzepten von Grossveranstaltern integriert werden. Die Erstellung von zwei zusätzlichen unverfüllten Kunstrasenspielfeldern ist – wenn sie voll ausgelastet sind – ökologischer als Naturrasenspielfelder. Die volle Auslastung wird im vorliegenden Fall gegeben sein. Zudem entlastet dies die sehr angespannte Situation in den Turnhallen, da die Fussballvereine durch die beiden zusätzlichen unverfüllten Kunstrasenspielfelder ganzjährig (d.h. auch im Winter) draussen trainieren können. Weiter Entfallen der Landwirtschaftlichen Nutzung bei der Realisierung der Variante mit zwei zusätzlichen unverfüllten Kunstrasenspielfeldern im Vergleich mit der Variante mit nur einem zusätzlichen unverfüllten Kunstrasenspielfeld rund 10'000m² weniger Land.

5. Baurechtsvertrag

Die Einräumung dieses Baurechts erfolgt, damit die Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin) auf der vom Baurecht betroffenen Fläche in eigenem Namen und auf eigene Rechnung eine Rasensportanlage (bestehend aus unverfüllten Kunst- und Naturrasenspielfeldern, Garderobengebäude, Parkplätzen und allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) erstellen kann. Die Parkplätze werden von der gesamten städtische Sportinfrastruktur im Schachen (d.h. Leichtathletik, Fussball und Freibad) genutzt werden können.

5.1. Baurechtsperimeter

Die Baurechtsfläche ist in drei Bereiche unterteilt. Ein Bereich für die Parkierung, ein Bereich für das Garderobengebäude mit Umgebungsfläche und ein Bereich für die Rasenspielfelder mit Umgebungsflächen. Im vorläufigen Vertragsbeilagenplan (Anhang 02) ist der Baurechtsperimeter dargestellt. Mit diesem Flächenverbrauch ist die Zielvariante (zwei neue unverfüllte 11-er Kunstrasenspielfelder, ein 11-er Naturrasenspielfeld, vier

Kleinspielfelder) umsetzbar. Die flächenintensivere Variante mit einem neuen unverfüllten 11-er Kunstrasenspielfeld, drei 11-er Naturrasen- und vier Kleinspielfelder wäre so nicht möglich, respektive es müsste der maximale Baurechtsperimeter (gemäss Aktenauflage Maximalvariante) verwendet werden.

Entscheidet sich der Einwohnerrat für die **Zielvariante** (zu Anhang 02, Vertragsbeilagenplan) mit zwei neuen unverfüllten 11-er Kunstrasenspielfeldern, ist der **Flächenbedarf geringer** und der **Baurechtsperimeter** sieht wie folgt aus:

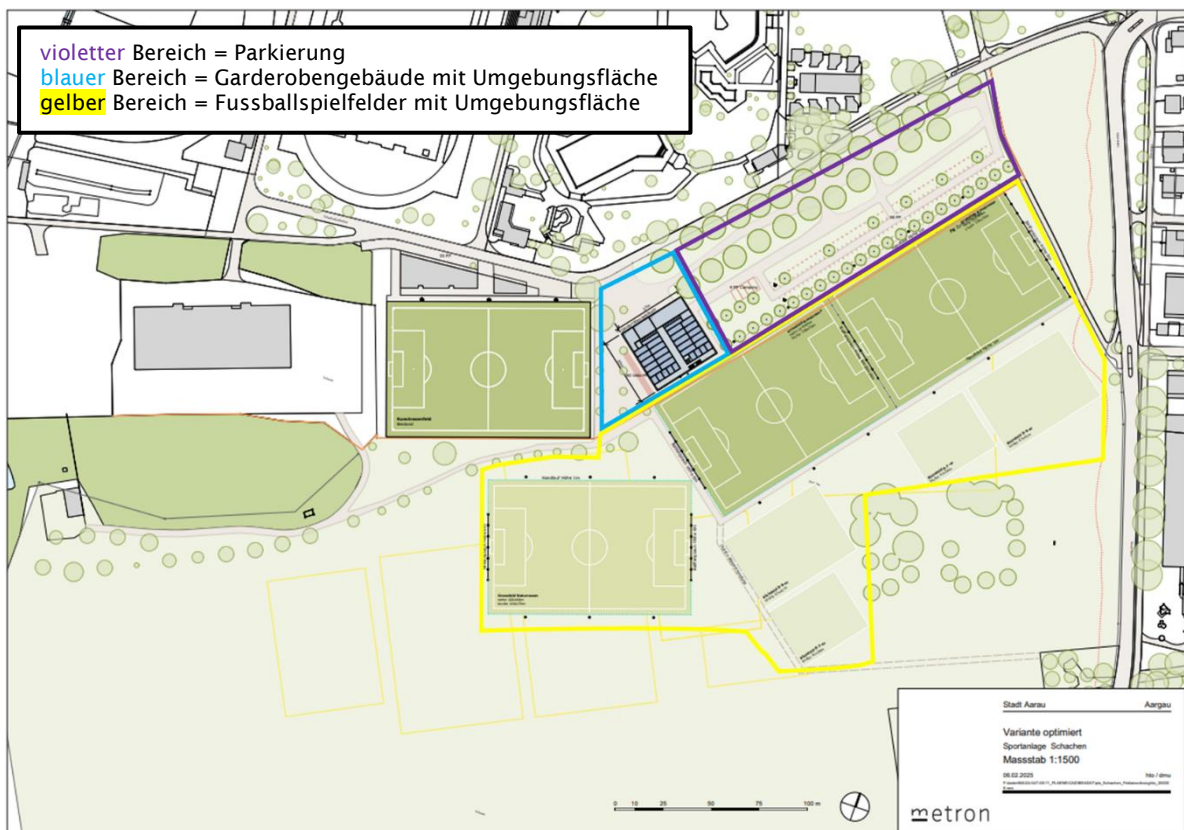


Abbildung 9: Zielvariante; violetter Bereich = Parkierung, blauer Bereich = Garderobengebäude mit Umgebungsfläche, gelber Bereich = Fussballfelder mit Umgebungsfläche

Im Baurechtsvertrag (Aktenauflage) ist festgehalten, dass die neu zu erstellenden unverfüllten Kunstrasenspielfelder nach Möglichkeit eher im nördlichen Bereich (in der Nähe der Parkplätze) erstellt werden sollen, um den offenen Allmendcharakter des Aarauer Schachens bestmöglich zu erhalten. Lichtmasten und Ballfänge sind auf dem gesamten Areal möglichst zurückhaltend einzusetzen. Dem Schutz der an die vom Baurecht betroffene Fläche angrenzenden Bergkulmen (im Gebiet Chrutwäje) ist grosse Bedeutung beizumessen. Die genauen Grenzen werden nach der Projektierung festgelegt und durch den Geometer vermessen. Es kann somit noch zu kleineren Verschiebungen kommen, wobei allfällige Restflächen dem Pächter der OBG zur Verfügung gestellt würden.

5.2. Dauer des Baurechtes

Das Baurecht dauert – abgestimmt auf die Dauer des angrenzenden Baurechtes für das bestehende Garderobengebäude und Kunstrasenfeld – bis zum 15. Februar 2087.



5.3. Baurechtszins

Bezüglich des Baurechtszinses wird der Baurechtsperimeter in zwei Bereiche unterteilt. Einerseits in den Bereich des Garderobengebäudes, der Fussballfelder und der Umgebungsfläche, andererseits in den Bereich, welcher als Parkplatz genutzt wird.

Baurechtszins für Fläche des Garderobengebäudes, Fussballfelder und Umgebungsfläche

Der bestehende Baurechtsvertrag «Garderobengebäude mit Fussballfeld» sieht eine unentgeltliche Nutzung der Baurechtsfläche vor. In Anlehnung an diesen Vertrag und zur Vereinheitlichung der Baurechtssituation im Zusammenhang mit Fussballinfrastruktur wird auch für die neue Baurechtsfläche mindestens für die ersten 10 Jahre (rund 4'295 m² Garderobengebäude mit Umgebungsfläche; rund 40'000 m² Fussballfelder mit Umgebungsflächen - die effektiven Quadratmeter können sich nach der offiziellen Vermessung durch den Geometer noch leicht verändern) auf die Entrichtung eines Baurechtszinses verzichtet (= Rabatt von 100 %).

Die Ortsbürgergemeinde gewährt die ersten zehn Jahre einen Rabatt von 100% auf die nicht als Parkplatz genutzte Fläche. Nach Ablauf der zehn Jahre und sofern die Ortsbürgergemeinde keinen weiteren Rabatt gewähren würde, wären somit, Stand heute, mit folgenden jährlichen Kosten zu rechnen:

Garderobengebäude mit Umgebungsfläche

$4'295 \text{ m}^2 \times 185.00 \text{ Franken} \times 2 \% = 15'891.50 \text{ Franken/Jahr}$

Fussballfelder mit Umgebungsflächen (Zielvariante)

$40'000 \text{ m}^2 \times 17.50 \text{ Franken} \times 2 \% = 14'000.00 \text{ Franken/Jahr}$

Die effektiven Quadratmeter können sich nach der offiziellen Vermessung durch den Geometer noch leicht verändern.

Somit würden rund 29'891.50 Franken jährlich wiederkehrende Baurechtszinsen anfallen. Es steht zu diesem Zeitpunkt der Ortsbürgergemeinde frei, die Bodenwerte bei Bedarf ebenfalls neu anzupassen.

Baurechtszins für die als Parkplatz genutzte Fläche

Die Einwohnergemeinde als Baurechtsnehmerin ist gemäss Baurechtsvertrag verpflichtet, die auf der vom Baurecht betroffenen Fläche erstellten Parkplätze zu bewirtschaften, d.h. für deren Nutzung ein Entgelt gemäss dem jeweils gültigen städtischen Parkierungsreglement zu verlangen. Die Bewirtschaftung von städtischen Parkplätzen ist gängig und entspricht den Mobilitäts- und Klimazielen der Stadt Aarau. Der Baurechtszins für die als Parkplatz genutzte Fläche (rund 12'000 m²) entspricht 90 % des mit der Bewirtschaftung der Parkplätze erzielten Reingewinns. Die effektiven Quadratmeter des Parkplatzes können sich nach der offiziellen Vermessung durch den Geometer noch leicht verändern.



6. Bestehende Vertragsverhältnisse

Die zwischen der OBG und EWG bestehenden Nutzungsverträge betreffend «Schwimmbadparkplatz», «erweiterter Schwimmbadparkplatz» und «Parkplätzen zwischen Garderobengebäude und dem Schwimmbadparkplatz» werden auf den Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden auf die Baurechtsnehmerin hin aufgelöst.

Der Pachtvertrag mit dem Landwirtschaftsbetrieb Knörr, der sich heute auch auf einen Teil der vom neuen Baurecht betroffenen Fläche erstreckt, wird auf den Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden auf die Baurechtsnehmerin angepasst. Die gesamte vom Baurecht betroffene Fläche wird nicht mehr Gegenstand des Pachtvertrages sein, Flächen der heutigen Fussballinfrastruktur, welche für die neue Rasensportanlage nicht mehr benötigt werden, können hingegen in den landwirtschaftlichen Pachtvertrag aufgenommen werden. Gemäss aktuellem Planungsstand entfallen dem Landwirtschaftsbetrieb bei der Zielvariante rund 5'000m² Land, im Szenario, in welchem der maximale Baurechtsperimeter benötigt wird, entfallen der Landwirtschaft rund 15'000m².

7. Finanzielles

Der Baurechtszins für die als Parkplatz genutzte Fläche variiert je nach erzieltm Reingewinn aus den Parkgebühren und kann daher nicht im Voraus beziffert werden.

Für die weiteren Baurechtsflächen ist für mindestens die ersten 10 Jahre kein Baurechtszins geschuldet. Es steht der Ortsbürgergemeinde frei, nach den ersten 10 Jahren keinen oder einen tieferen Rabatt zu gewähren. Somit würden gemäss Perimeter aus der Zielvariante maximal rund 29'891.50 Franken jährlich wiederkehrende Baurechtszinsen anfallen (vgl. Kapitel 5.3 Baurechtszins).

Die anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Ausarbeitung und Unterzeichnung des Baurechtsvertrages gehen zu $\frac{2}{3}$ zu Lasten der EWG Aarau und zu $\frac{1}{3}$ zu Lasten der OBG Aarau.

7.1. Investitionskosten

Aktuell sind in der Investitionsplanung 2025-2030 ff. für die Projektierung in den Jahren 2024-2025 total 800'000 Franken und für die Realisierung des Projekts in den Jahren 2026-2030 total 13 Millionen Franken eingestellt. Der Projektierungskredit wurde mit dem Budget 2024 bewilligt. Die Realisierungskosten basieren auf der Grobkostenschätzung aus der technischen Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2022. Eine Aktualisierung der Grobkostenschätzung auf der Basis der neuen Variante erfolgt in der Projektierung, sofern der ER der Umsetzung zustimmt.

Die Erneuerung der Rasensportanlage Schachen wird zusätzliche Kapazitäten schaffen, was dazu führen wird, dass in den Bereichen Belegungsplanung und Unterhalt zusätzliche personelle Ressourcen notwendig sein werden. Eine Einschätzung der effektiven personellen Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Projektierung, sofern der ER dem Baurechtsvertrag, respektive anschliessend der Umsetzung zustimmt.

Der Kanton Aargau hat im Jahr 2024 das Schwerpunktprogramm Kunstrasenplätze lanciert, wobei elf Gemeinden im Kanton Aargau durch den Swisslos-Sportfonds eine höhere



finanzielle Unterstützung bei der Erstellung von Kunstrasenspielfelder erhalten. Da die Nachfrage für das Schwerpunktprogramm sehr gross war, hat der Regierungsrat entschieden, im Rahmen des Legacy-Projekts der UEFA Women's EURO 2025, welche in der Schweiz stattgefunden hat, zusätzlich zu den elf, den Bau von fünf unverfüllten Kunstrasenspielfelder mit erhöhten Beiträgen zu unterstützen. Die Stadt Aarau hat eine Zusage eines höheren Beitrags für ein unverfülltes Kunstrasenspielfeld aus dem Legacy-Projekt UEFA Women's EURO 2025 erhalten. Das bedeutet, dass für die Erneuerung der Sportanlage Schachen mit einem maximalen Beitrag des Kantons Aargaus in der Höhe von 400'000 Franken zu rechnen ist, sofern bis Ende 2027 eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt. Dieser erhöhte Beitrag ist an folgende Bedingungen verknüpft, welche auf der Sportanlage Schachen erfüllt, werden können:

- Das neue unverfüllte 11-er Kunstrasenspielfeld wird vorrangig von Mädchen- und Frauenteam genutzt.
- Der Frauen- und Männerfussball wird auf den städtischen Sportanlagen in allen Belangen gleichbehandelt.

Bereits heute wird der Frauen- und Männerfussball auf den städtischen Sportanlagen in allen Belangen gleichbehandelt.

8. Zeitplan

Start Projektierung:	4. Quartal 2025
Beratung Baukredit im ER:	1. Quartal 2027
Urnenabstimmung Baukredit:	2. Quartal 2027
Baubewilligung (ohne Beschwerdefall):	4. Quartal 2027
Start Bau Rasensportanlage Schachen:	3. Quartal 2028
Inbetriebnahme:	3. Quartal 2029

9. Fazit

Aus Sicht des Stadtrats ist es essenziell, dass der Schachen weiterhin allen Anspruchsgruppen zur Verfügung steht. Daher wird die Variante mit zwei neuen unverfüllten 11-er Kunstrasenspielfeldern entlang des Schwimmbadparkplatzes und einem 11-er Naturrasenspielfeld sowie vier Kleinspielfelder bevorzugt. Da der Projektierungskredit bereits bewilligt wurde, wird der Grundsatzentscheid zum Zielszenario als Auftrag in diesem Geschäft abgeholt.

Die bevorzugte Variante benötigt mehr Land als die heutige Anlage. Der zusätzliche Flächenbedarf ist jedoch geringer als in der Variante mit drei Naturrasenspielfeldern und konzentriert sich auf einen kompakten Bereich. Der geringere Flächenbedarf der Variante «Kunstrasenspielfelder» ist auch aus finanzieller Sicht der Einwohnergemeinde zu bevorzugen, da, sollte sich die Ortsbürgergemeinde zu einem späteren Zeitpunkt gegen einen Rabatt oder für einen geringeren Rabatt aussprechen, sich der Baurechtszins mit weniger benötigten Quadratmetern entsprechend reduziert. Da die unverfüllten Kunstrasenspielfelder auch in den Wintermonaten bespielbar sind, wird dadurch u.a. auch die sehr angespannte Situation in den Turnhallen der Stadt Aarau entlastet. Der Input für ein zweites zusätzliches unverfülltes Kunstrasenspielfeld wurde in der ersten Mitwirkungsveranstaltung eingebracht. Dieser wurde von den Fachplanenden aufgenommen und befürwortet. Aus



sportlicher Sicht bietet die Rasensportanlage Schachen so ideale Trainings- und Wettkampfbedingungen für Rasensportvereine. Zudem sind Grossveranstaltungen mit kantonaler, regionaler oder nationaler Ausstrahlung aufgrund der kompakten Anordnung nach wie vor möglich und auch die Nutzung der Kunst- und Naturrasenspielfelder durch Grossanlässe ist denkbar.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

1. Der Einwohnerrat genehmigt den Baurechtsvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und Einwohnergemeinde Aarau über die Parzellen 277 und 280 (gemäss Anhang 1).
2. Der Einwohnerrat beauftragt den Stadtrat mit der Ausarbeitung des Bauprojekts Erneuerung Rasensportanlage Schachen auf der Basis des «Vertragsbeilagenplan Zielvariante» (Anhang 2). Dies beinhaltet die Erstellung von zwei unverfüllten 11-er Kunstrasenspielfelder, einem 11-er Naturrasenspielfeld und vier Kleinspielfelder inkl. der dazugehörigen Infrastruktur.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Anhang:

1. Entwurf Baurechtsvertrag OBG – EWG betr. Aarau 277+280
2. Vertragsbeilagenplan (Zielvariante)

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Nutzungsvertrag 438, Schwimmbadparkplatz, Aarauer Schachen, Parzellen 277 und 280, OBG - EWG_01.03.2000
- Nutzungsvertrag 439, Erweiterter Schwimmbadparkplatz, Aarauer Schachen, Parzellen 277 und 280, OBG - EWG_01.03.2000
- Nutzungsvertrag 440, Parkplatz Stadion, Aarauer Schachen, Parzellen 279 und 280, OBG - EWG_01.03.2000
- Nutzungsvertrag 441, Parkplatz ehemaliges Schützenhaus, Aarauer Schachen, Parzellen 280, OBG - EWG_01.03.2000
- Baurechtsvertrag 499, Garderobengebäude mit Fussballfeld im Aarauer Schachen_Parzelle 277, OBG - EWG_15.02.2007
- Schlussbericht Fachplanung Erneuerung Rasensportanlage Schachen_29.11.2024
- Maximalvariante Baurechtsperimeter
- Bewertung Parzellen 277 + 280, Wüest Partner AG_19.02.2025



- Bewertung Parzellen 277 + 280, Primus Property AG_19.02.2025
- Studie ZHAW Ökobilanzierung Kunst-/ Naturrasensportfelder 2020
- GESAK Teil A, B, C und Management Summary