



Aarau, 28. April 2014
GV 2014 - 2017 / 33

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

KEBA und Fussballtrainingsfelder Brügglifeld mit Garderobengebäude; Zusatzkredite



Visualisierung des neuen Ausseneisfeldes mit Überdachung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die KEBA hat als Sportanlage für Aarau, Buchs und Suhr sowie für die gesamte weitere Region Aarau eine grosse Tradition. Eine erste Kunsteisbahn wurde im Jahre 1959 eröffnet. Die Anlage wurde innert kürzester Zeit zum Publikumsmagnet. Im Jahre 1974/75 kam die Eishalle mit ihren Erweiterungsbauten dazu. Die regionale Bedeutung der Anlage kam in der Mitfinanzierung durch eine grosse Zahl von Gemeinden in der näheren und weiteren Region zum Ausdruck. Die letzte geringfügige Erneuerung beschränkte sich auf die technische Infrastruktur und geht auf das Jahr 1994 zurück.

Im Jahr 2009 erfolgte der Gesamtleistungswettbewerb zur umfassenden Sanierung und Erneuerung der KEBA und der Fussballtrainingsfelder. Dabei wurde auf umfassende Vorabklärungen verzichtet, um die Projektierungskosten zu reduzieren. Gestützt auf das obsiegende Projekt wurde der notwendige Verpflichtungskredit dem Einwohnerrat und dem Volk unterbreitet (Aktenauflage Nr. 1). Gemäss Abstimmungsprotokoll zur Abstimmung zum Baukredit KEBA vom 15. Mai 2011 betrug die Zustimmung 79,4 % (Aktenauflage Nr. 2). Die weitere Projektentwicklung wurde unmittelbar aufgenommen. Diese hat nun gezeigt, dass die bewilligten finanziellen Mittel nicht ausreichen, um die gesetzten Ziele zu erreichen.

Vereine und Schulen nutzen die KEBA intensiv für sportliche Aktivitäten, sowohl für Trainings wie für Wettkämpfe. Die KEBA ist aber auch ein wichtiger Bestandteil in der Freizeitbeschäftigung der Bevölkerung. Jährlich nutzen über 50'000 Besucherinnen und Besucher die Kunsteisbahn. Sie ist damit eine etablierte Sportanlage, die von breiten Bevölkerungsschichten der ganzen Region geschätzt wird. Zusätzlich erfüllt die Trainingsinfrastruktur für den Fussballsport eine wichtige Aufgabe. Einerseits infolge der geplanten Aufgabe des Brügglifelds im Zusammenhang mit dem Stadionprojekt Torfeld Süd und andererseits infolge der KEBA-Erneuerung sind Anpassungen an der Trainingsinfrastruktur notwendig. Durch die Kombination von KEBA und Fussball-Infrastruktur können Synergien genutzt werden.

Mit der vorliegenden Botschaft unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat drei Zusatzkreditbegehren.

1. Ausgangslage

1.1 Standberichte zur KEBA und zu den Fussballfeldern mit Garderobengebäude

1.1.1 Planungsschritte seit Baukreditfreigabe KEBA

Nach der Freigabe der notwendigen Baukredite im Januar 2011 wurden die Arbeiten für die Erstellung des Bauprojektes und der Ausführungsplanung aufgenommen. Durch Einwendungen, welche im Wesentlichen den Betrieb der Eis- und Trainingsfelder betrafen, wurde das Bauprojekt stark verzögert. Als anfangs 2013 die Baubewilligungen rechtskräftig wurden, wurde durch die Totalunternehmerin (TU), Priora AG Generalunternehmung, die Arbeit an der Ausführungsplanung wieder aufgenommen. Diese ist inzwischen sehr weit vorangeschritten, sodass der Baustart mit dem Garderobengebäude bereits heute möglich wäre. Der TU-Vertrag ist ausgearbeitet und wurde durch den Stadtrat beraten. Im Rahmen dieser Arbeiten zeichnete sich ab, dass die Vorgaben und Abklärungen im Vorfeld des Gesamtleistungswettbewerbes zu wenig umfassend waren, um alle notwendigen Sanierungsarbeiten erkennen zu können. Die Totalunternehmerin wurde angewiesen, die zusätzlich notwendigen Leistungen und Kosten zu erfassen. Der Grossteil der notwendigen Massnahmen und die resultierenden Kosten sind heute bekannt. Noch nicht abschliessend geklärt sind die allenfalls notwendigen Massnahmen an der Tragkonstruktion der Halle (Holzbinder), welche der Stadtrat durch den zweiten Zusatzkreditantrag aufzufangen empfiehlt.

1.1.2 Planungsschritte seit Baukreditfreigabe Fussballfelder und Garderobengebäude

Die Totalunternehmerin (TU), Priora AG Generalunternehmung, hat zusammen mit dem Fachplanerteam die Ausschreibungsplanung vorgenommen. Die Plangrundlagen sind erstellt und das Material- und Gestaltungskonzept für die Garderobenbauten ist durch die Nutzer und die Projektdelegation verabschiedet. Gestützt auf diese Grundlagen wurden durch die TU die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen erstellt. Der Stand der derzeitigen Planung ermöglicht einen Baustart für das Garderobengebäude, welcher im November 2014 vorgesehen ist. Der TU-Vertrag ist ausgearbeitet und wurde durch den Stadtrat beraten, jedoch noch nicht unterzeichnet, da der Stadtrat die Beschlussfassung der vorliegenden Botschaft und den Volksentscheid zum Zusatzkredit KEBA abwarten will.

Parallel dazu haben die Landschaftsarchitekten die Ausführungsplanung für die Trainingsfelder abgeschlossen und die erforderlichen Submissionen durchgeführt. Die Bauarbeiten an den Trainingsfeldern wurden bereits im Herbst 2013 aufgenommen. Die notwendigen Arbeitsvergaben an die einzelnen Unternehmer sind ebenfalls erfolgt.

1.1.3 Anpassung Bauablauf und Terminplan

Aufgrund der Projektanpassungen beim Fussball-Garderobengebäude und der Einholung der Zusatzkredite ist es sinnvoll und notwendig, den Bauablauf der KEBA anzupassen. Der Vergleich zwischen dem bisherigen und dem neuen Bauablauf ist wie folgt:

Meilenstein	Bauablauf bisher	Bauablauf neu	Veränderung
Beginn Bau Garderobengebäude	Januar 2014	3. November 2014	10 Monate später
Fussballfeld C in Betrieb	Frühling 2015	Frühling 2015	-
Fussballfeld B in Betrieb	Frühling 2015	Frühling 2015 mit prov. Beleuchtung	def. Beleuchtung im Herbst 2015
Inbetriebnahme neues Ausseneisfeld	Ende Okt. 2014	Saison 2016/2017	2 Jahre später
Einschränkung Ausseneisfeld	Saison 2014/2015 gekürzt	nie	Saisonkürzung fällt weg
Bestehende Eishalle in Betrieb	Saison 2013/2014	Saison 2014/2015 Saison 2015/2016	2 Jahre länger
Eishalle geschlossen	Saison 2014/2015	Saison 2016/2017	2 Jahre später
Neue Eishalle in Betrieb	Saisonbeginn 2015/2016	Saisonbeginn 2017/2018	2 Jahre später

Tabelle 1

Dieser überarbeitete Bauablauf hat folgende technischen und betrieblichen **Vorteile**:

- geordneter Eisfeldbetrieb, ein Eisfeld bleibt immer in Betrieb;
- einfachere Ersatzeisfeldbeschaffung für die Clubs (Sanierung Kunsteisbahn Olten abgeschlossen);
- insgesamt längere Nutzungszeit für den Eislauf;
- Sicherheit in der Planung bezüglich Tragsicherheit der Eishalle;

- zusätzliche Kosten für die Sanierung der Eishalle können noch vor Baubeginn beantragt werden;
- Trennung Baustellenverkehr und Vermeidung von Wartezeiten während der Bauzeit;
- es stehen grössere Baustelleninstallationsflächen und Materialdepots zur Verfügung.

Darüber hinaus hat die Verschiebung des Baubeginns zur Erneuerung der KEBA den **Vorteil**, dass die notwendigen Zusatzkredite beim Einwohnerrat resp. der Zusatzkredit zur KEBA beim Stimmvolk beantragt werden können, **bevor** mit den Bauarbeiten begonnen wird. Der Einwohnerrat kann eingreifen, indem er allenfalls auf Teile des Projektes verzichtet. Diese Möglichkeiten werden in Kapitel 5 beschrieben. In diesem Fall ist zu berücksichtigen, dass im Zeitpunkt des Zusatzkreditbeschlusses die Projektierungsarbeiten zu einem grossen Teil geleistet und geschuldet sind sowie die Umplanung weitere finanzielle Mittel benötigen würde. Diese Konsequenzen werden ebenfalls in Kapitel 5 aufgezeigt.

Nachteile des neuen Bauablaufs sind:

- Fertigstellungstermin Gesamtanlage um ca. 2 Jahre verschoben;
- Inbetriebhaltung der bestehenden Eishalle um zwei weitere Jahre (evtl. Betriebsbewilligung notwendig);
- Korrektur bei Baubewilligung zum provisorischer Eislaufbetrieb auf dem Ausseneisfeld (Suhr);
- minimale Einschränkungen beim Fussballtrainingsfeld: 1 Feld ist während der Bauphase ca. 2 m schmaler.

1.2 Projektdelegation

Die Projektierung und Realisierung wird von einer Projektdelegation begleitet, welche sich aktuell wie folgt zusammensetzt:

Mitglieder der Projektdelegation:

- Dr. Hanspeter Hilfiker, Stadtrat Aarau, Vorsitz
- Susanna Lehmann Sokac, Leiterin Bau Planung Umwelt, Buchs
- Beat Rüetschi, Gemeindeammann Suhr
- Heinz Zaugg, Geschäftsführer KEBA, Aarau
- André Liniger, Protokollführer Stadtbauamt
- Walter Tschudin, externer Projektleiter Bauherr, Stadtbauamt
- Niklaus Tschan, Sportfachstelle Aarau
- Hans Ulrich Lüthi, Architekt, Aarau, Bauberatung

Weitere Teilnehmende ohne Stimmrecht:

- Peter Joos, Priora AG, Projektverantwortlicher (TU)
- Thilo Städtler, Priora AG, Projektleiter (TU)
- Christian Schärer, Isler Architekten AG, (Projektierung Architektur)
- Cornelia Graber, Wolf Hunziker AG, (Projektierung und Bauleitung Fussballtrainingsfelder)

2. Mehraufwendungen

Im Rahmen der Ausführungsplanung hat sich gezeigt, dass die Vorabklärungen des Anlagezustandes für den Gesamtleistungswettbewerb (GLW) von 2009 zu wenig detailliert waren:

- Die Angaben zur **Versickerung von Oberflächenwasser** und der **Tragfähigkeit des Untergrundes** erwiesen sich als zu ungenau.
- Die umfassende Bestandsaufnahme der **Kanalisation** und der Schächte zur notwendigen Zustandsbeurteilung und dem Sanierungsbedarf wurden zurückgestellt.
- Bei der Beurteilung der **Tragsicherheit der Eishalle** stützte man sich auf eine visuelle Beurteilung der Konstruktion ohne Laboruntersuchungen zu Holzfestigkeit und Holzfeuchte.
- Der Zustand der **Haustechnikanlagen** erwies sich als wesentlich schlechter als prognostiziert.

Aus all diesen Gründen wurden wesentliche Bestandteile zur Erneuerung der KEBA und des neuen Garderobengebäudes nicht im Leistungsbeschrieb des TU erfasst. Sie sind deshalb nicht im Preisangebot des TU enthalten.

Als zu optimistisch erwies sich zudem die Einschätzung, der Bauprozess sei derart optimierbar, dass der **Eislaufbetrieb während der Bauzeit** nicht wesentlich eingeschränkt wird. Dies hat zur Folge, dass für den Trainingsbetrieb der Eissport-Clubs voraussichtlich Kosten für externe Eismieten anfallen, die nicht prognostiziert waren.

Darüber hinaus hat sich der **Baubewilligungsprozess** als aufwändiger erwiesen als angenommen (Sammeleinwendung gegen die Baugesuche, Beschwerden gegen die Baubewilligungen). Die daraus resultierenden **Auflagen** führten ebenfalls zu weiteren Mehraufwendungen.

Alle Mehraufwendungen stehen in einem kausalen Zusammenhang zum Gesamtprojekt. Es ist wenig ratsam, einzelne Bestandteile der Mehraufwendungen wegzulassen, da diese möglicherweise massive Auswirkungen auf konstruktive oder betriebliche Anforderungen haben. Verschiedene Mehraufwendungen können gar nicht weggelassen werden, da sie aufgrund von Auflagen zwingend notwendig sind. Alle Mehraufwendungen mit Ausnahme der Ertüchtigung der Tragkonstruktion der Eishalle sind planerisch erfasst und auf das Gesamtkonzept abgestimmt.

3. Mehrkosten

Aufgrund der unter Kapitel 2 gemachten Ausführungen wurden die Aufnahmen und Überprüfungen der Bausubstanz und der Haustechnikanlagen vertieft. Diese Arbeiten haben gezeigt, dass die durch den Einwohnerrat bereits gesprochenen **Verpflichtungskredite nicht ausreichen** und die **Reserven zu gering** sind. Die Fachplaner wurden zusammen mit der TU beauftragt, die Baukosten erneut einer gesamthaften Prüfung zu unterziehen und zusätzliche Mehrkosten zu erfassen.

Der TU-Vertrag sieht eine **offene Abrechnung mit verbindlichem Kostendach** vor. Zur Sicherstellung, dass keine unberechtigten Mehrkosten einfließen, muss die TU die einzelnen Positionen der Bauherrschaft mit einer detaillierten Kalkulation begründen.

Die heute bekannten Mehrkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- KEBA Fr. 2'560'000.-
- Fussballfelder mit Garderobengebäude Fr. 607'000.-

Nachfolgend sind die wichtigsten Begründungen und die Kostenfolgen zu den einzelnen Mehraufwendungen aufgeführt. In der Aktenauflage Nr. 3 sind weitere Informationen zu finden.

3.1 Bauliche Mehrkosten KEBA infolge Auflagen und neuer Erkenntnisse

3.1.1 Kanalisation

Diese Kosten beinhalten alle Leistungen zur Sanierung der bestehenden Kanalisationsleitungen sowie zur Erfüllung der behördlichen Auflagen (Retentionsanlage). Das bestehende Leitungssystem musste zuerst geortet und mittels Kanalfernsehen einer Zustandsanalyse unterzogen werden. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass **wesentlich mehr Leitungsabschnitte und Schächte sanierungsbedürftig** sind als ursprünglich angenommen. Die Erarbeitung der Kanalisationspläne wurde beim Gesamtleistungswettbewerb (GLW) und bei der Baueingabe 2010 aus Kostengründen noch nicht vorgenommen. Diese werden nachgereicht. Die Abklärungen haben ergeben, dass das Dachwasser gemäss Baubewilligungsaufgabe zudem einem **Retentionsbecken** zugeführt werden muss und **nicht wie bis anhin direkt in den Vorfluter** abgeleitet werden kann. Diese Massnahme begründet sich mit dem Hochwasserschutz, damit bei grossem Regenwasseranfall der Abfluss in den Vorfluter verzögert wird.

- Mehrkosten Kanalisation Fr. 298'000.-

3.1.2 Baugrund

Der Bericht zu den Baugrundsondierungen vom 7. Januar 2009 enthält keine genaueren Aussagen zur Tragfähigkeit des Baugrundes. Die TU ging von einer Flachfundation aus und hat deshalb lediglich einen Abtrag von ca. 60 cm Bodenaufbau eingerechnet.

Im geologischen Gutachten von 2013 wurden der Baugrund und die Versickerungsfähigkeit des Bodens vertieft analysiert. Dabei musste festgestellt werden, dass die für das Projekt erforderliche Tragfähigkeit des Baugrundes mit einer Flachfundation nicht ausreicht. Als Massnahmen sind die Varianten "Materialersatz" und "Injektionsrammpfähle" geprüft worden. Bei der Kostenanalyse hat sich gezeigt, dass die Variante "Injektionsrammpfähle" wirtschaftlicher ist.

- Mehrkosten Baugrund Fr. 132'000.-

3.1.3 Auflagen Brandschutz

Die Mehrkosten resultieren im Wesentlichen aus der **Entrauchung der Eishalle** und dem Foyer. Die Erarbeitung des Entrauchungskonzeptes wurde bei der Baueingabe 2010 aus Kostengründen noch nicht vorgenommen (Honorar Brandschutzexperte). Im Budget war für die RWA-Anlage (Rauch- und Wärmeabzugs-Anlage) in der Eishalle ein Betrag von Fr. 60'000.- vorgesehen. Die Ausarbeitung des Konzeptes mit dem Brandschutzexperten und der AGV (Aargauische Gebäudeversicherung) hat nun gezeigt, dass die **Anlage komplexer ist als bisher angenommen**. So müssen beispielsweise sämtliche Zuluftöffnungen automatisiert werden und auch das Foyer im Obergeschoss der Eishalle muss mit einer entsprechenden Anlage ausgerüstet werden. Dafür kann auf eine flächendeckende Brandmeldeanlage verzichtet werden.

Verschärfte Normen für die Brandschutzisolation von Elektrozuleitungen sowie für die Notlichtanlage sind der Grund für Mehrkosten im Bereich **Elektroinstallationen**. Diese Massnahme umfasst etwa einen Drittel der Mehrkosten.

Weitere Auflagen aus der Baubewilligung fordern **mehr Brandabschlüsse** als vorgesehen. Diese Massnahmen sind in der Zwischenzeit mit der AGV definitiv bestimmt worden.

- Mehrkosten Auflagen Brandschutz Fr. 304'000.-

3.1.4 MINERGIE

Ergänzend zu den bereits offerierten MINERGIE – Leistungen im Jahre 2009 haben sich seither Erweiterungen und Ergänzungen ergeben. Die Anschlüsse "Lufterhitzer Lüftung Curling", "Lufterhitzer Lüftung Restaurant Curling", "Raumheizung Curling" und "Schmelzgrube Curling", sowie ein **zweiter, redundanter NH³ (Ammoniak)-Verdampfer (Abscheider und PWT)** und ein zusätzliches Verdichtungsaggregat waren damals in der Ausschreibung nicht gefordert und wurden entsprechend nicht offeriert. Diese Massnahmen erwiesen sich zwischenzeitlich aber als notwendig.

Bei der Bestandsaufnahme von 2013 wurde festgestellt, dass die **vorhandene Wärmepumpe** nicht wieder in Betrieb genommen werden kann, da die Reparatur und Wiederinbetriebnahme dieser Anlage technisch nicht mehr möglich ist. Zur Erreichung der Minergieanforderungen ist jedoch der Einsatz einer Wärmepumpe notwendig, anderenfalls müsste die Brauchwarmwasser (BWW)-Leistung mit einer fossilen Wärmeerzeugung (Gas) gedeckt werden, welche zu einem hohen CO₂-Ausstoss führt und die vorhandene Abwärme (tiefes Temperaturniveau) müsste ungenutzt über den Kühlturm abgeführt werden. Die alte Wärmepumpe (ausser Betrieb seit 1999) muss demnach fachgerecht demontiert, entsorgt und durch eine neue ersetzt werden.

Zur Optimierung des Betriebes und Energieverbrauches sind die zusätzlichen Datenpunkte für die Gewerke Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Elektro in die übergeordnete Gebäudemanagementstation der Kältetechnik (Büro Eismeister) zu integrieren.

Gemäss Auflagen der MINERGIE – Fachstelle muss die Luftdichtigkeit der Gebäudehülle (Eishalle) jederzeit gewährleistet sein. Daher ist der Einsatz eines zusätzlichen Windfanges beim Haupteingang notwendig.

- Mehrkosten MINERGIE Fr. 601'000.-

3.1.5 Hochwasserschutz

Die Erstellung des Hochwasserschutznachweises durch einen Experten stellt eine Auflage aus der Baubewilligung dar (Aktenaufgabe Nr. 9) Die zu treffenden Massnahmen sind im nun vorliegenden Bericht von Hunziker, Zarn & Partner aufgeführt und beschränken sich auf die Ausbildung einer durchgehenden **Erhebung entlang des Brügglifeldweges** (30 cm über Strassenniveau) zur Verhinderung eines Wassereintrittes ins Gebäude.

- Mehrkosten Auflagen Hochwasserschutz Fr. 30'000.-

3.1.6 Elektroinstallationen

Die Auswahl der Leuchten und Lampen wurde auf den neuesten Stand der Technik angepasst. Eine **LED-Beleuchtung** in diesem Umfang war zum Zeitpunkt des GLW 2009 nicht verfügbar, da die Technik damals noch nicht ausreichend entwickelt war.

Die separate Elektroverteilung für die Beleuchtung der Fussballfelder war 2009 nicht bekannt.

- Mehrkosten Elektroinstallationen Fr. 99'000.-

3.1.7 Kältetechnikinstallationen

Die Curling - Halle war 2009 nicht Bestandteil des TU-Angebotes. Im Rahmen der Abklärung MINERGIE während der Planungsphase zeigte sich die **Notwendigkeit des Einbezuges der Curlinghalle** in die Gesamtbetrachtung. Die MINERGIE-Prüfstelle fordert für die Zertifizierung zwingend eine energetische Gesamtbetrachtung unter Einbezug der Curlinghalle. Dies führt in der Planung wie auch in der Realisierung zu Mehraufwendungen.

Die neue Osmoseanlage für die Eisfelder ist ausdrücklicher Wunsch der Genossenschaft KEBA. Der Curling-Club arbeitet seit jeher mit einer Osmoseanlage. Der Einsatz einer solchen Anlage wird von den Fachplanern begrüsst und unterstützt. Damit können alle drei Eispisten optimal bearbeitet werden und die künftigen Betriebskosten können beträchtlich reduziert werden. Die Genossenschaft KEBA rechnet mit jährlichen Kosteneinsparungen von rund Fr. 15'000.-. Sie übernimmt die Hälfte der Investitionskosten der Osmoseanlage: Fr. 83'000.-. Weitere Arbeiten in Zusammenhang mit den Kältetechnikinstallationen betragen Fr. 93'000.-.

- Mehrkosten Kältetechnikinstallationen Fr. 176'000.-

3.1.8 Auflagen Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA)

Sämtliche Punkte in diesem Abschnitt beziehen sich auf Auflagen aus der Baubewilligung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit (AWA), insbesondere die geforderte Geschlechtertrennung

der WC-Anlagen für den Eismeister, eine Teeküche im Aufenthaltsraum und Verbundsicherheitsglas beim Restaurant. Die geforderten Massnahmen waren bei der bewusst schlanken Projektierung noch nicht berücksichtigt worden.

- Mehrkosten Auflagen AWA Fr. 68'000.-

3.1.9 Diverse Mehrkosten

Unter dieser Position sind betriebliche Anforderungen aufgeführt, welche im Projekt nicht berücksichtigt waren. Diese sind jedoch für einen **wirtschaftlichen und zeitgemässen Eisbetrieb** notwendig. Die Koordination zwischen Nutzer und Bauherrschaft war bei der Vorbereitung des GLW zu wenig intensiv betrieben worden. Aus diesem Grund zeigte sich der Anpassungsbedarf erst später (Forderungen des Betreibers [Genossenschaft KEBA]/der Nutzer). Im Wesentlichen sind dies folgende Massnahmen:

- Liftanpassung Personenlift zu Warenlift;
- schlittschuhgängige Bodenbeläge, Stapler befahrbar analog dem heutigen Betrieb;
- Schallschutz Banden Ausseneisfeld (analog heutiger Betrieb);
- Ausbau Kiosk im 1. Obergeschoss;
- Ersatz Jurybox (anstelle Änderung des Fluchtwegkonzepts);
- Deckbeschichtung Tragkonstruktion Ausseneisfeld;
- Gebühren und Versicherungen.

- Mehrkosten diverse Positionen Fr. 528'000.-

3.1.10 Externe Drittkosten Eismiete

Der Eishockey-Club (EHC Aarau) und der Eislaufclub Aarau sind darauf angewiesen, dass die notwendigen Eisflächen über die ganze Zeit der Sanierung zur Verfügung stehen. Dies kann auf der KEBA mit dem gegenwärtigen Bauprogramm nicht gewährleistet werden. Das Terminprogramm der obsiegenden Totalunternehmerofferte basiert auf der Schliessung der Eishalle in einer Saison. Die Optimierung des Bauprozesses zur Verhinderung der Schliessung wurde geprüft, jedoch aufgrund der hohen Mehrkosten und aus Sicherheitsgründen verworfen. Die **Anmietung von externen Eisflächen** ist wirtschaftlicher.

Auf Grund der Spielpläne und Trainingszeiten wurde der Zeitaufwand ermittelt und mit den aktuellen Mietpreisen für Eisflächen hochgerechnet. Es ist zu beachten, dass die Kosten für die Heimspiele des Nachwuchses auf dem Ausseneisfeld einberechnet sind. Sollte die Bewilligung für das Spielen auf dem Ausseneisfeld durch die Gemeinde Suhr erteilt werden, fallen diese Kosten voraussichtlich zu einem grossen Teil weg.

EHC Aarau: Fr. 167'720.-

Eislaufclub Aarau: Fr. 56'020.-

- Mehrkosten externe Drittkosten Eismiete rund Fr. 224'000.-

Diese Mehrkosten basieren darauf, dass die bisherigen städtischen Sportförderbeiträge (Fr. 112'000 p. a.) zusätzlich für die externe Eismiete bezahlt werden.

Falls die Eisflächen zum Saisonbeginn nicht bereit stehen würden, fielen darüber hinaus weitere Kosten in der Höhe Fr. 5'000 bis Fr. 7'000 pro Woche an.

3.1.11 Ungenauigkeit Kostenvoranschlag

In Ergänzung zu den bereits erwähnten Mehrkosten erwiesen sich weitere Positionen im Kostenvoranschlag als zu optimistisch kalkuliert oder sie fehlten ganz. Es gelang nicht, diese zusätzlichen Kosten mit der im Kostenvoranschlag vorgesehenen Reserve (Fr. 330'000) aufzufangen. Konkret handelt es sich um:

- Teile der Auflagen der Aarg. Gebäudeversicherung,
 - Schallschutz bei Eisfeld-Banden (Eishalle),
 - erhöhte Anforderungen an das Kassensystem,
 - fehlende Garderoben (Eisbetrieb) aufgrund etappiertem Bauablauf (neues Ausseneisfeld in Betrieb, Eishalle jedoch noch nicht in Betrieb),
 - Eismeister- und Verwaltungsbüro während der Bauphase,
 - Nachtragsbaugesuche für Materialraum und Parkplätze,
 - Zusatzleistungen Planer,
 - Honorar für Projektleitung Bauherrschaft,
 - Honorar für juristische Beratung (Sammel einwendung und Beschwerden gegen die Baubewilligung).
-
- Total Mehrkosten unter Einbezug der Teuerung
(Kostenstand 1.4.2013) rund Fr. 100'000.-

3.2 Bauliche Mehrkosten Fussballtrainingsfelder mit Garderobengebäude infolge Auflagen und neuer Erkenntnisse

Nachfolgend sind die wichtigsten Positionen aufgeführt, die im Vergleich zum ursprünglichen Projekt zu ergänzen sind.

3.2.1 Regenwassersammelbecken

Für die wirtschaftliche Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Fussballfelder wird der Bau eines **Regenwassersammelbeckens mit ca. 2'000 m³ Fassungsvermögen** anstelle einer Regenwasserversickerungsanlage vorgeschlagen. Das Regenwassersammelbecken liegt unter dem Garderobengebäude und dient gleichzeitig der optimierten Foundation anstelle aufwendiger Pfahlfundationen mit Bodenverbesserung.

Im geologischen Gutachten von 2013 (vgl. Erw. 3.1.2) wurden der Baugrund und gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens vertieft analysiert. Die Versickerungsfähigkeit wird als gering eingestuft (3.27 l/min pro m²). Ein Versickerungskörper für die 5750 m² grosse Dachfläche müsste dementsprechend gross dimensioniert werden (ca. 800 m³). Nachfolgend die Wirtschaftlichkeitsrechnung über 20 Jahre Betriebsdauer (inkl. Teuerung) für beide geprüften Varianten:

Kriterium	Einheit	Variante A: Regenwasser- versickerungs- anlage	Variante B: Regenwasser- sammel- becken	Differenz	Bemerkungen
Verbrauch					
Wasserbedarf zur Bewässerung	m3/Jahr	12'800	12'800	0	
Deckung Wasserbedarf durch Regenwasser	m3/Jahr	0	6'000	6'000	
Deckung Wasserbedarf durch Trinkwasser	m3/Jahr	12'800	6'800	-6'000	
Trinkwasserverbrauch in 20 Jahren	m3	256'000	136'000	-120'000	
Betriebskosten in 20 Jahren					
Trinkwassergebühr (Fr. 1.40/m3)	Fr.	358'400	190'400	-168'000	Annahme mit Prognose der Teuerung
Trinkwasser Grundpreis (Fr. 135 p. a.)	Fr.	2'700	2'700	0	Annahme mit Prognose der Teuerung
Minderkosten Klärgebühren	Fr.	0	-40'000	-40'000	Annahme aufgrund aktueller Rechnung
Mehrkosten Betrieb/Unterhalt	Fr.	0	25'000	25'000	
Total	Fr.	361'100	178'100	-183'000	
Erstellungskosten					
Anlage	Fr.	285'000	366'000		nach Kalkulation TU
Zusatzkosten Fundation Garderobengebäude	Fr.	50'000	0		nach Kalkulation TU
Total	Fr.	335'000	366'000	31'000	nach Kalkulation TU

alle Kosten inkl. 8 % MwSt.

Tabelle 2

Im Kostenvergleich der beiden Varianten zeigt sich, dass die Kosten der Variante B, Regenwassersammelbecken, bei der Erstellung um Fr. 31'000 höher sind, jedoch die Kosten im Betrieb Fr. 183'000.- niedriger ausfallen. Dies bedeutet bei der Wahl der Variante B:

- **Kosteneinsparung** in 20 Jahren von **Fr. 152'000.--** (ohne Kapitalkosten).

Der ökologische Wert der Realisierung des Regenwassersammelbeckens ist finanziell nicht erfasst und quantifiziert. Das Sammelbecken hat aber diverse Vorteile:

- Hochwasserschutz für den Vorfluter,
- Versickerung Dachwasser über die Sportplätze,
- Schonung der Trinkwasserressourcen.

Aufgrund der oben genannten Gründe empfiehlt der Stadtrat den Bau des Regenwassersammelbeckens. Die aufgeführten Kosten beinhalten alle Leistungen zur Erstellung des Regenwassersammelbeckens (exkl. Kanalisationsanteil).

- Mehrkosten Regenwassersammelbecken Fr. 366'000.-

3.2.2 Kanalisation

Diese Kosten beinhalten alle Leistungen zur Sanierung der bestehenden Kanalisationsleitungen sowie zur Erfüllung der behördlichen Auflagen (Retention Drainageleitungen Fussball). Das bestehende Leitungssystem musste zuerst geortet und mittels Kanalfernsehen einer genaueren Zustandsanalyse unterzogen werden. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass wesentlich mehr Leitungsabschnitte und Schächte sanierungsbedürftig sind, als ursprünglich angenommen.

- Mehrkosten Kanalisation Fr. 112'000.-

3.2.3 Baugrund

Der Bericht zu den Baugrundsondierungen des GLW vom 7. Januar 2009 enthält keine genaueren Aussagen zur Tragfähigkeit des Baugrundes. Der Totalunternehmer ging von einer Flachfundation aus und hat deshalb lediglich einen Abtrag von ca. 60 cm Bodenaufbau einge-rechnet. Es sind jedoch zusätzliche Fundationsmassnahmen notwendig.

- Mehrkosten Baugrund Fr. 26'000.-

3.2.4 Schuhputzanlage

Für den Fussballbetrieb ist aus betrieblichen Gründen eine Schuhputzanlage zwingend notwendig. Diese wurde bei der Ausschreibung des GLW nicht berücksichtigt, da dieses Nutzerbedürfnis erst zu einem späteren Zeitpunkt auftauchte.

- Mehrkosten Schuhputzanlage Fr. 19'000.-

3.2.5 Provisorium Fussball

Für die in der Bauzeit notwendigen Provisorien sind zusätzliche finanzielle Mittel für Abschränkungen, Garderobenbenützung, Ersatzräume, etc. notwendig.

- Mehrkosten Provisorium Fussball Fr. 15'000.-

Die Verhandlungen mit den Nutzern sind noch nicht abgeschlossen. Allenfalls erhöht sich dieser Betrag, der zu Lasten der Reserven abgedeckt werden könnte, noch.

3.2.6 Ungenauigkeit Kostenvoranschlag

In Ergänzung zu den bereits erwähnten Mehrkosten erwiesen sich weitere Positionen im Kostenvoranschlag als zu optimistisch kalkuliert oder sie fehlten ganz. Es gelang nicht, diese zusätzlichen Kosten mit der im Kostenvoranschlag vorgesehenen Reserve (Fr. 70'000) aufzufangen. Konkret handelt es sich um:

- Honorar für juristische Beratung (Sammleinwendung und Beschwerden gegen die Baubewilligung),
 - Auflagen in der Baubewilligung zum Schutz vor Lärm und übermässigen Einwirkungen der Sportplatzbeleuchtung,
 - provisorischer Trainingsbetrieb FC Aarau (Ertüchtigung des Spiefeldes im Stadion Brügglfeld für intensivere Nutzung sowie Miete eines Ersatztrainingsfeldes),
 - Zusatzleistungen Landschaftsarchitektin,
 - Honorar für Projektleitung Bauherrschaft.
- Total Mehrkosten unter Einbezug der Teuerung
(Kostenstand 1.4.2013) rund Fr. 69'000.-

3.3 Kreditreserven

3.3.1 Kreditreserve KEBA

Ein Projekt der Grössenordnung und Komplexität einer KEBA-Sanierung erfordert eine angemessene Reserve von üblicherweise 10 %. Aufgrund des weit fortgeschrittenen Planungsstandes und des Abschlusses eines TU Vertrages rechtfertigt sich heute eine reduzierte **Reserve von 3 %**. Diese Reserve dient der Abdeckung von Unvorhersehbarem und zurzeit noch nicht bezifferbaren allfälligen Mehrkosten, welche erst im laufenden Realisierungsprozess erkannt resp. ermittelt werden können.

Die Reserven berechnen sich folgendermassen:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Baukredit, teuerungsbereinigt per 1.4.2013 | Fr. 17'579'484.- |
| • Mehrkosten | Fr. 2'560'000.- |
| • Total | Fr. 20'139'464.- |
|
• rund 3 % Reserve auf Total |
Fr. 605'000.- |

3.3.2 Kreditreserve Fussballtrainingsfelder mit Garderobengebäude

Bei der Erstellung und Erneuerungsarbeiten für die Fussballfelder und das Garderobengebäude sind die Ausschreibungen weit fortgeschritten und es besteht eine hohe Kostengenauigkeit. Trotzdem ist auch bei diesem Projektteil eine angemessene Reserve einzuplanen. Üblicherweise liegt die Reserve bei Neubauprojekten bei 5 %. Unter Berücksichtigung der oben genannten Gründe kann die Reserve heute **auf 2 % reduziert** werden.

Die Reserven berechnen sich folgendermassen:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Baukredit, teuerungsbereinigt per 1.4.2013 | Fr. 2'581'890.- |
| • Mehrkosten | Fr. 607'000.- |
| • Total | Fr. 3'188'890.- |
|
• rund 2 % Reserve auf Total |
Fr. 64'000.- |

3.4 Zusatzkreditbedarf

3.4.1 Zusammenstellung Mehrkosten KEBA und Zusatzkreditbedarf

Kanalisation	Fr.	298'000.-
Baugrund	Fr.	132'000.-
Auflagen Brandschutz	Fr.	304'000.-
MINERGIE	Fr.	601'000.-
Auflagen Hochwasserschutz	Fr.	30'000.-
Elektroinstallationen	Fr.	99'000.-
Kältetechnikinstallationen	Fr.	176'000.-
Auflagen AWA	Fr.	68'000.-
Diverses	Fr.	528'000.-
Externe Drittkosten Eismiete	Fr.	224'000.-
Ungenauigkeit Kostenvoranschlag	Fr.	100'000.-
Reserve rund 3 %	Fr.	605'000.-

Total benötigter Zusatzkredit KEBA Fr. 3'165'000.-

3.4.2 Zusammenstellung Mehrkosten Fussballfelder mit Garderobengebäude und Zusatzkreditbedarf

Regenwassersammelbecken	Fr.	366'000.-
Kanalisation	Fr.	112'000.-
Baugrund	Fr.	26'000.-
Schuhputzanlage	Fr.	19'000.-
Provisorium Fussball	Fr.	15'000.-
Ungenauigkeit Kostenvoranschlag	Fr.	69'000.-
Reserve rund 2 %	Fr.	64'000.-

Total benötigter Zusatzkredit Fussballfelder mit Garderobengebäude Fr. 671'000.-

4. Tragsicherheit der Eishalle

Die statische Beurteilung des Tragwerks der Eishalle wurde zum Zeitpunkt des Gesamtleistungswettbewerbs zwar vorgenommen, doch erwies sie sich fünf Jahre später als unzulänglich. Eine genauere Untersuchung wurde im Rahmen der Ausführungsplanung eingeleitet. Zurzeit sind die Abklärungen in Zusammenarbeit mit der Berner Fachhochschule Architektur, Holz und Bau und der Piora AG noch nicht abgeschlossen. Bei den Holzbindern und den Windverbänden wurden generell zu hohe Feuchtigkeitswerte festgestellt. Diese sind auf die hohe Luftfeuchtigkeit in der Eishalle zurück zu führen. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die zulässigen Grenzwerte zum heutigen Zeitpunkt bei den Holzbindern (Leimbinder) unter Volllast (Eigengewicht, Schnee und Wind) überschritten werden. Durch die Fachingenieure und Fachplaner erfolgt zurzeit noch die Analyse der Resultate und es wurden Sofortmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit getroffen. Bei Schneefall wird die zulässige

Schneedeckenhöhe gemessen und bei deren Überschreitung die Halle gesperrt oder das Dach von den Schneemassen befreit.

Die **abschliessende Prüfung** der Ertüchtigung der Tragkonstruktion der Eishalle ist zurzeit **noch nicht möglich**. Dies hat u. a. mit der Messung der Holzfeuchte in den betroffenen Bindern des Eishallendaches zu tun, welche zusätzlich mit einer zweiten Messreihe am abgetrockneten Holz erfolgen muss, um die Analyse aussagekräftig abschliessen zu können. Für diese zweite Messreihe wurden insgesamt 54 Probekörper, verteilt über die gesamte Holzkonstruktion, genommen. Anschliessend werden die Messergebnisse ausgewertet und die Abschätzung der Tragsicherheit für die Brettschichtholzträger der Bogenkonstruktion mit den Windverbänden erstellt. Dies erfolgt auf der Grundlage einer statischen Berechnung nach den gültigen Belastungsannahmen nach SIA. Die Einstufung der Holzfeuchtekategorie 2 oder 3 wird für die Erfüllung der Tragsicherheit massgebend sein. Auf Grund dieses Resultates werden allfällig notwendige bauliche Massnahmen zur Sanierung der Konstruktion aufgezeigt. Es wird schon heute empfohlen, ein Monitoring an den Bindern für die Messung der Oberflächentemperatur und Holzfeuchte einzurichten. Ebenfalls wurde ein Abdeckbrett als Muster unter die Holzbinder montiert, welches die Feuchtigkeit in den Bindern reduziert. An diesem Muster soll getestet werden, welche Verbesserung eine solche Massnahme bezüglich Oberflächentemperatur am Holzbinder und der Holzfeuchte bringt. Nach Vorliegen dieser Untersuchungen können die baulichen Sanierungsmassnahmen festgelegt und finanziell beziffert werden.

Die **Kosten zur Sanierung des Tragwerks der Eishalle** können gemäss heutigem Wissensstand je nach Sanierungsbedarf **zwischen Fr. 0,1 Mio. und Fr. 0,8 Mio.** betragen. Für die Sofortmassnahmen und die Massnahmen zur dauerhaften Gewährleistung der Tragfähigkeit des Eishallendaches sind noch keine Mittel in den Mehrkosten berücksichtigt worden.

Aufgrund der terminlichen Abhängigkeiten ersucht der Stadtrat den Einwohnerrat, den Stadtrat zu ermächtigen, einen sofort verfügbaren Zusatzkredit in der Höhe von max. Fr. 0,8 Mio. zur Sanierung des Tragwerkes sprechen zu dürfen, sobald die Resultate der Zustandsanalyse zeigten, dass Sanierungsmassnahmen zwingend nötig wären.

5. Mögliche Projektanpassungen

Durch die angezeigte Kostensteigerung stellt sich die Frage, wie durch allfällige Projektanpassungen die Kosten gesenkt werden könnten. Dies würde nur gelingen, wenn einschneidende Massnahmen getroffen würden. Im Folgenden werden drei Möglichkeiten aufgezeigt, mit denen eine Kostenreduktion erzielt werden könnte.

5.1 Verzicht auf das neue Ausseneisfeld inkl. Überdachung

Folgende Konsequenzen sind zu bedenken:

- Es käme aufgrund der Reduktion der benutzbaren Eisfläche von rund 50 % zu massiven Einbussen in der Nutzung und im Betrieb.

- Die Anordnung der Räume des öffentlichen Eislaufes (Kasse, Verleih, Garderobe) wie auch jene des Restaurants funktioniert nur im Rahmen des Gesamtkonzeptes. Der Verzicht auf das Ausseneisfeld würde die jetzige Disposition grundsätzlich in Frage stellen.
- Es ist eine geringere Regenwassernutzung möglich, d. h. das Konzept mit dem Regensammlerbecken würde in Frage gestellt.
- Es wäre eine allfällige Reduktion der Subventionen aus dem Swisslos-Sportfonds in Kauf zu nehmen, da diese aufgrund der Projektänderung neu beurteilt werden müssten.

Kosteneinsparung (Schätzung +/-25 %)

Fr. 985'000.-

5.2 Verzicht auf die Überdachung des Ausseneisfeldes

Das Ausseneisfeld würde beibehalten, allerdings ohne Überdachung.

Folgende Konsequenzen sind zu bedenken:

- Die Nutzung wäre bei ungünstiger Witterung (z. B. Regen) eingeschränkt.
- Der Schutz vor Laub aus dem angrenzenden Wald entfielen.
- Der Betriebsaufwand durch Reinigung und Pflege würde sich erhöhen.
- Aufgrund der fehlenden Beschattung würde sich der Energieverbrauch für die Eisherstellung erhöhen.
- Es wäre eine geringere Regenwassernutzung möglich, d. h. das Konzept mit dem Regensammlerbecken würde in Frage gestellt.
- Es wäre eine allfällige Reduktion der Subventionen aus dem Swisslos-Sportfonds in Kauf zu nehmen, da diese aufgrund der Projektänderung neu beurteilt werden müssten.

Kosteneinsparung (Schätzung +/-25 %)

Fr. 560'000.-

5.3 Verzicht auf Anbau im Vorbereich der Eishalle

Auf den Bau des Anbaus im Kopfbereich (vgl. unten stehende Visualisierung) der bestehenden Eishalle würde verzichtet.



Visualisierung Anbau im Kopfbereich der Eishalle

Folgende Konsequenzen sind zu bedenken:

- Die Optimierung der Eingangsbereiche und der Infrastruktur entfielen.
- Der Zugang in die Eishalle und in die Zuschauerbereiche im Obergeschoss müssten komplett neu projektiert werden.
- Es würden Räume für die Infrastruktur fehlen: Büro, Lager, Entsorgung, etc.
- Die Publikumszonen würden nicht aufgewertet werden.

Kosteneinsparung (Schätzung +/-25 %)

Fr. 1'150'000.-

5.4 Beurteilung der Projektanpassungen

Die geprüften Massnahmen würden die Kostensituation zwar entlasten. Insgesamt überwiegen jedoch folgende Nachteile deutlich:

- Auf der Grundlage des Gesamtleistungswettbewerbs 2009 haben der Einwohnerrat und nachfolgend die Aarauer Bevölkerung mit grossem Mehr einem Gesamtkonzept zur Sanierung der KEBA zugestimmt. Wenn wesentliche Bestandteile aus diesem Gesamtkonzept gestrichen werden, so wird eine erneute Volksabstimmung notwendig.
- Wesentliche technische Anlagenteile der KEBA sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand und müssen kurzfristig ersetzt werden oder drohen plötzlich auszufallen. Dies hätte grosse Auswirkungen auf den laufenden Betrieb.
- Die rechtskräftige Baubewilligung der Gemeinde Suhr verfällt Ende Januar 2015, sofern nicht mit den Bauarbeiten an der KEBA begonnen wird. Notwendige Umplanungen und die daraus resultierenden Projektänderungen würden erneut zu Bewilligungsrisiken führen.
- Die aufgelaufenen Projektierungskosten wurden laufend beglichen (rund Fr. 1,7 Mio.). Für die Umprojektierung durch Projektanpassungen würden zusätzliche Kosten anfallen.
- Finanzielle Zusagen der Partnergemeinden und aus dem Swisslos-Sportfonds sind an das gutgeheissene Gesamtkonzept gekoppelt. Würde das Projekt wesentlich abgeändert, so würden diese Beiträge möglicherweise in Frage gestellt.
- Die heutige Nutzung der KEBA ist auf zwei Eisfelder angewiesen und ausgelegt. Sollte eines dieser Eisfelder wegfallen, so wäre der Weiterbestand verschiedener Vereine gefährdet.

Auf Grund dieser Nachteile empfiehlt der Stadtrat, keine der beschriebenen Projektanpassungen weiterzuverfolgen.

6. Politikplan und Kostenprognose

6.1 KEBA

Für die KEBA sind im Politikplan 2013-2017 eingestellt (Aktenauflage Nr. 4):

- Realisierung Fr. 17,09 Mio.
- Beiträge Dritter Fr. 8,965 Mio.

Der teuerungsbereinigte Kredit beträgt rund Fr. 17,579 Mio. Die Differenz zwischen teuerungsbereinigtem Kredit und Kostenprognose exkl. Reserve beträgt Fr. 2,56 Mio. (+ 14,6 %). Unter Einbezug der vorgeschlagenen Reserve wären dies Fr. 3,165 Mio. (+ 18 %).

Ergänzend dazu ist nach heutigem Wissensstand die **Finanzierungslücke** bei den Gemeindebeiträgen im Vergleich zur Volksabstimmungsbotschaft um Fr. 52'100.- angewachsen (Aktenauflage Nr. 10). Die Summe der Differenz zwischen der Kostenprognose zum teuerungsbereinigten Kredit und der Differenz bei den Beiträgen beträgt somit Fr. 3'165'000.- zuzüglich Fr. 52'100.-, d. h. gesamthaft **Fr. 3'217'100.-**.

Zusätzlich noch nicht genau zu beziffern sind die Kosten für die Ertüchtigung der Tragkonstruktion der Eishalle: **zwischen Fr. 0,1 Mio. und Fr. 0,8 Mio.** (siehe Ziffer 4).

Insgesamt könnten somit die zusätzlichen finanziellen Verpflichtungen im schlimmsten Fall rund **Fr. 4,017 Mio. betragen**.

6.2 Fussballtrainingsfelder und Garderobengebäude

Für die Fussballtrainingsfelder und das Garderobengebäude sind im Politikplan 2013-2017 Fr. 2,510 Mio. eingestellt (Aktenauflage Nr. 4).

Der teuerungsbereinigte Kredit beträgt rund Fr. 2,581 Mio. Die Differenz zwischen teuerungsbereinigten Kredit und Kostenprognose exkl. Reserve beträgt rund Fr. 0,607 Mio. (+ 23,5 %). Unter Einbezug der vorgeschlagenen Reserve wären dies Fr. 0,671 Mio. (+ 26 %).

7. Kreditbeschlüsse

An seiner Sitzung vom 19. September 2011 hat der Einwohnerrat bei der Beratung der Baukredite "Instandsetzung und Erneuerung Pestalozzischulhaus" und "Veloparking mit Neugestaltung Zugang Bahnhof Süd" Anträge gutgeheissen, welche anstelle von offen ausgewiesenen Reserven je einen reduzierten Kreditbetrag vorsahen, zugleich aber auch auf die Kostengenauigkeit des Verpflichtungskredites von +/- 10 % hinwiesen. Der Antrag an den Einwohnerrat wurde im Fall des Primarschulhauses Telli wie folgt ergänzt:

"Der Einwohnerrat möge für die Aufstockung der Primarschule Telli einen Verpflichtungskredit von Fr. 4'480'000.-, Kostengenauigkeit +/- 10 %, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit dem 1. April 2013 bewilligen."

Die rechtlichen Grundlagen für Verpflichtungskredite sind in § 90f des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) vom 19. Dezember 1978 (Stand 1.1.2014) geregelt. Abs.1 lautet:

*"Der Verpflichtungskredit setzt den **Höchstbetrag** fest, bis zu welchem der Gemeinderat ermächtigt ist, für bestimmte Vorhaben finanzielle Verpflichtungen einzugehen."*

Damit wird klar, dass der Betrag eines Verpflichtungskredites dem Höchstbetrag entspricht. Die Angabe der Kostengenauigkeit von +/- 10 % hat finanzrechtlich gesehen keinen Einfluss auf den Betrag, über den der Stadtrat verfügen darf. Die Angabe der Kostengenauigkeit ist eine wichtige Information, welche in die Erwägungen gehört. Sie ist spätestens bei Kreditüber- (oder -unterschreitungen) politisch relevant.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat am 27. Januar 2014 beschlossen, künftig ausschliesslich in den Erwägungen Angaben zur Kostengenauigkeit zu machen. Im Antrag am Ende dieser Botschaft wurde demzufolge auf die Erwähnung der Kostenungenauigkeit verzichtet.

8. Referendum

Gemäss Volksabstimmungsbotschaft (Aktenaufgabe Nr. 1) haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Projekt KEBA unter dem Eindruck der folgenden Rahmenbedingungen zugestimmt:

- Bruttokredit Fr. 17,09 Mio. zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit 1. April 2009, Zürcher Baukostenindex ("Preisstand ZBK1 April 2001" ist ein Druckfehler);
- geplante Nettobelastung der Stadt Aarau von rund Fr. 8,2 Mio. (Abschnitt "Das Wichtigste in Kürze");
- Finanzierungslücke von Fr. 1,761 Mio. (Stand Drucklegung der Volksabstimmungsbotschaft, siehe Abschnitt "Risiken");
- Gesamtprojekt inkl. Sanierung der Eishalle, Ersatzneubau Ausseneisfeld und neuer Kopfbau (vgl. Visualisierungen).

Die Grösse des Projekts, das in der Volksabstimmung mit fast 80 % unterstützt wurde, das Mass der Kostenüberschreitung von 18 % sowie die unterschiedlichen Handlungsoptionen mit und ohne Projektanpassungen bedingen ergänzende Erwägungen hinsichtlich einer allfälligen zweiten Volksabstimmung.

Einigkeit besteht darin, dass bei einer **wesentlichen Projektänderung** (Erw. 5) das obligatorische Referendum **notwendig ist**. Ohne wesentliche Projektänderungen ist eine Unterstellung unter das Referendum aufgrund **eines allfälligen Beschwerderisikos und der Höhe der Mehrkosten in Erwägung zu ziehen**.

Die folgenden Überlegungen beziehen sich ausschliesslich auf das Projekt KEBA. Der Bau der Fussballtrainingsfelder und des Garderobengebäudes basiert auf einem separaten Bauge-such und ist im Rahmen der Entscheidungskompetenzen des Einwohnerrates gutgeheissen worden.

8.1 Erteilte Baubewilligung und zweite Volksabstimmung

Die von der Gemeinde Suhr erteilte Baubewilligung für die KEBA läuft am 31. Januar 2015 ab, sofern nicht vorher mit dem Bau begonnen wird. Bei Durchführung einer Volksabstimmung am 28. September 2014 und unter der Voraussetzung, dass keine Projektänderungen vorgenommen werden, könnte dieser Termin eingehalten werden.

8.2 Konsequenzen einer allfälligen zweiten Volksabstimmung am 28. September 2014 ohne Projektänderungen

Bei einem Volks-Ja zur Aufstockung des Baukredits für das unveränderte Projekt könnten die Bauarbeiten am 3. November 2014 aufgenommen werden. Der verzögerte Baubeginn hätte dennoch wesentliche Folgen für den Betrieb der Anlage: Ab Saisonbeginn 2015/2016 bis am 15. Januar 2016 würde weder in der Eishalle noch auf dem Ausseneisfeld Eis zur Verfügung stehen. Damit verbunden wären weitere Mehrkosten für externe Eismieten des EHC, des ECA und des Curling-Clubs. Aus diesem Grund hat der Stadtrat entschieden, den Fertigstellungs-termin des Ausseneisfeldes und der Eishalle um je ein weiteres Jahr zu verschieben. Somit steht in jeder Saison mindestens ein Eisfeld zur Verfügung und die Gesamtanlage wird auf die Saison 2017/18 fertiggestellt (Siehe Erw. 1.1.3).

8.3 Konsequenzen einer allfälligen zweiten Volksabstimmung am 28. September 2014 aufgrund wesentlicher Projektänderungen

Sollte bei der KEBA eine wesentliche Projektänderung beschlossen werden (Erw. 5), wäre eine **obligatorische Volksabstimmung** auf jeden Fall notwendig. Neben dem Risiko der Abstimmungsniederlage gilt es im Fall massgeblicher Projektänderungen weitere Risiken und Nachteile zu berücksichtigen:

- Aufgrund der Projektänderungen könnte nicht mit dem Bau begonnen werden, die erteilte Baubewilligung würde ablaufen und es müsste eine **neue Baueingabe** erstellt werden. Zusammen mit dem dazugehörigen **Bewilligungsprozess** würde dies mindestens 5-6 Monate in Anspruch nehmen. Dem neuen Baugesuch könnte von Seiten der Anwohner erneut Opposition erwachsen. Darüber hinaus wären bauprozessbedingte Verzögerungen in Kauf zu nehmen, da die Zeitfenster für die Bauarbeiten mit dem Eislaufbetrieb abzustimmen sind (zumindest auf einer Eisfläche soll in jeder Saison der Betrieb aufrechterhalten werden). Im schlimmsten Fall müsste beim KEBA-Projekt mit einer **Verzögerung von mehreren Jahren** gerechnet werden.
- Eine Verschiebung des Baubeginns der vorerwähnten Grössenordnung hätte weitere Folgen: Bei einer Aufrechterhaltung des Betriebes könnten aufgrund des baulichen Zustandes plötzliche **Betriebsausfälle** und längere **Betriebsunterbrüche** nicht ausgeschlossen werden. Bauliche und betriebliche Massnahmen zu deren Überbrückung wären aufwendig und mit zusätzlichen **Kosten** verbunden.
- Aufgrund von wesentlichen Projektänderungen müssten auch die **Kreditbeschlüsse der mitfinanzierenden Gemeinden** erneut eingeholt werden.

- Wesentliche Projektänderungen in Form von Redimensionierungen könnten schliesslich zu einer **Kürzung** der kantonalen **Subventionen** aus dem Swisslos-Sportfonds führen.

8.4 Rechtliche Erwägungen zu einer zweiten Volksabstimmung aufgrund der Kostenentwicklung

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass eine Kostenentwicklung von über 15 % vor Baubeginn eine relevante Veränderung darstellt. Er ist nach der Stimmrechtsbeschwerde zu den Strassenprojekten im Torfeld Süd in besonderer Weise auf die Thematik Volksabstimmung oder Einwohnerratsentscheid sensibilisiert. Der Stadtrat hat deshalb juristische Abklärungen getroffen.

Die Frage, ob aufgrund deutlich höherer Kosten eines in einer Volksabstimmung gutgeheissenen Projektes eine weitere Volksabstimmung notwendig ist, wird von Juristen unterschiedlich beurteilt. Diskussionsstoff liefert zudem die Frage, ob in einem Fall von Kostenüberschreitung nur der Zusatzkredit oder der gesamte Kredit einer nochmaligen Abstimmung zugeführt werden müsste. Auch in dieser Frage gibt es keine eindeutige Antwort.

9. Fazit

Der Stadtrat hat das beschriebene Vorgehen bezüglich Finanzierung und Bauablauf vorbehaltlich der Zustimmung des Einwohnerrates beschlossen. Der Stadtrat empfiehlt dem Einwohnerrat, aus den nachfolgenden Gründen **auf Projektänderungen zu verzichten und den Zusatzkredit KEBA dem obligatorischen Referendum zu unterstellen**.

- Das Projekt ist wesentlich teurer, als ursprünglich angenommen (+ 18 %).
- Mit den Bauarbeiten für die KEBA ist noch nicht begonnen worden.
- Die Baubewilligung ist nur noch bis im Januar 2015 gültig. Das Ergebnis der Volksabstimmung ist nach der Abstimmung vom 28. September 2014 rechtskräftig. Bei einem allfälligen fakultativen Referendum gegen den Beschluss des Einwohnerrates dürfte es nicht mehr möglich sein, eine Referendumsabstimmung im September 2014 durchzuführen. Auch bei allfälligen Beschwerdeverfahren gegen den Beschluss des Einwohnerrates dürfte ein Baubeginn bis Januar 2015 nicht mehr möglich sein.
- Der TU-Vertrag ist noch nicht unterschrieben worden.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

1. Der Einwohnerrat möge für die Erneuerung der Kunsteisbahn Region Aarau einen Zusatzkredit **von brutto Fr. 3'165'000.-**, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit 1.4.2013 (Zürcher Baukostenindex), bewilligen (zum bereits bewilligten Verpflichtungskredit von Fr. 17'090'000.00).
2. Der Einwohnerrat möge den Stadtrat zusätzlich ermächtigen, einen sofort verfügbaren Zusatzkredit bis max. Fr. 0,8 Mio., zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit 1.4.2013 (Zürcher Baukostenindex), zur Sanierung der Tragkonstruktion in Anspruch zu nehmen, sofern die Resultate der Zustandsanalyse zeigten, dass Sanierungsmassnahmen zwingend nötig wären.
3. Der Einwohnerrat möge für die Anpassung und Erweiterung der Fussball-Trainings-Infrastruktur Brügglifeld einen Zusatzkredit von brutto Fr. 671'000.-, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit 1.4.2013 (Zürcher Baukostenindex), bewilligen.
4. Der Einwohnerrat möge den Antrag 1 dem obligatorischen Referendum unterstellen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Die Stadtpräsidentin Der Vize-Stadtschreiber

Jolanda Urech

Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Botschaft zur Urnenabstimmung vom 15.5.2011
2. Abstimmungsprotokoll vom 15.5.2011
3. Liste zu den erwarteten Mehrkosten vom 6.3.2014
4. Auszug Politikplan 2013-2017, Seite 58
5. Aktuelle Projektpläne
6. Totalunternehmer-Vertrag (Entwurf) vom 26.11.2013
7. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 10.1.2011 (GV 2010 - 2013 /129)
8. Protokoll der Sitzung des Einwohnerrates vom 28.2.2011 (Traktandum 8)
9. Hochwasserschutz, Hunziker Zarn Partner, 27.8.2013
10. Übersicht Finanzierung KEBA, 3.3.2014