

Einwohnerrat  
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen  
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat wohlen.ch, www.wohlen.ch

16. Februar 2026

## **Bericht und Antrag 15161**

### **Sportzentrum Niedermatten; Sanierung Tennisplätze (1. Etappe) – Genehmigung Verpflichtungskredit (überarbeitete Version)**

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. AUSGANGSLAGE**

Die Einwohnergemeinde realisierte im Jahr 2004 das Sportzentrum Niedermatten. Das Grundstück und die Gebäude sind im Eigentum der Einwohnergemeinde und werden folgenden Vereinen respektive Körperschaften für Nutzung und Betrieb überlassen: FC Wohlen, Tennis Club Wohlen Niedermatten, Genossenschaft Athleticum (Turnverein Wohlen, Läuferriege Wohlen, Behindertensportclub Wohlen-Lenzburg). Die Gemeinde hat darüber hinaus an allen Anlagen ein unentgeltliches Mitbenützungsrecht.

Dem Tennis Club Wohlen Niedermatten wurden gemäss Grundsatzvereinbarung über die Eigentumsverhältnisse, die Benutzung, den Unterhalt und die Erneuerung des Sportzentrums Niedermatten vom 29. September 2001 (vgl. Aktenauflage) folgende Bauten und Anlagen zur prioritären Nutzung zugewiesen:

– Neun Tennisplätze	– Veloabstellplatz
– Clubhaus mit gedecktem Aussensitzplatz	– Kinderspielplatz



Gelände Tennisplätze – Luftbild geoag.ch, ohne Massstab

Die Tennisplätze sind nach nunmehr 20 Jahren Nutzung in einem schlechten Zustand und können nur noch mit unverhältnismässigem Instandhaltungsaufwand betrieben werden. Die Wasserhaltung und Drainage der Plätze 1 bis 4 sind mittlerweile in derart mangelhafter Verfassung, dass bei Trockenheit die Tennisplätze nicht mehr ohne Verletzungsgefahr benutzt werden können. Je nach Witterungsverhältnissen kann die Anlage gar nicht mehr bespielt werden. Der Belag auf den Aussenplätzen erlaubt zudem keine ganzjährige Benutzung. Aufgrund der Betriebseinschränkungen können Trainingsmöglichkeiten und deren Qualität nur noch in unzureichendem Masse angeboten werden.

Der Gemeinderat beschloss im Jahr 2023 daher, die Erneuerung der Beläge der Tennisplätze in den Finanzplan aufzunehmen. Die Belagerneuerung der Plätze 1 bis 4 war 2025 vorgesehen, die Erneuerung der Plätze 5 bis 9 ist für das Jahr 2029 eingestell.

Die Mittel zur Finanzierung der ersten Etappe wurden im Rahmen der 1. Vorlage des Budgets 2025 eingestellt. Mit Bericht und Antrag 15161 (erste Version) kam der Gemeinderat der Forderung anlässlich der Einwohnerratsberatung nach, den Kredit mittels gesonderten Berichts und Antrag zu unterbreiten.

Aufgrund der Medienberichterstattung im Vorfeld zur Einwohnerratssitzung vom 10. November 2025 zog der Gemeinderat das Geschäft zurück. Mit vorliegendem überarbeiteten Bericht und Antrag unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit zur Umsetzung der ersten Etappe (Plätze 1 bis 4).

## 2. ZIELE / STRATEGISCHE GRUNDLAGEN

Im Rahmen des Leitbilds hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, ein überdurchschnittliches Angebot an Kultur, Sport und Freizeitaktivitäten zu bieten. Dazu wurden unter anderem folgende strategische Leitsätze formuliert:

- Wohlen fördert und unterstützt das Vereinswesen
- Wohlen fördert und unterstützt Sportaktivitäten
- Wohlen bietet zeitgemässe Freizeitanlagen
- Wohlen ermöglicht privaten Institutionen ihre Sport- und Freizeitaktivitäten anzubieten

In der Grundsatzvereinbarung über die Eigentumsverhältnisse, die Benutzung, den Unterhalt und die Erneuerung des Sportzentrums Niedermatten vom 29. September 2001 (vgl. Aktenaufgabe) ist weiter festgehalten, dass dem Tennis Club Wohlen Niedermatten künftig zeitgemässe und infrastrukturell angepasste Sportanlagen zwecks Ausübung ihres Vereinszweckes zur Verfügung stehen.

### 3. TENNIS CLUB WOHLN NIEDERMATTEN

Der Tennis Club Wohlen Niedermatten ist mit rund 530 aktiven Mitgliedern der grösste Tennisverein des Kantons Aargau und einer der grössten Tennisvereine in der Schweiz. Er hat über die letzten Jahre einen sehr starken Zuwachs von Nachwuchsmitgliedern erfahren.

Mittlerweile verzeichnet der Tennis Club Wohlen Niedermatten über 220 Junioren und Juniorinnen in seiner Förderung. Die Anzahl der aktiven Senioren und Seniorinnen beläuft sich auf rund 90. Der Anteil der auswärtigen Mitglieder beträgt rund 55%.

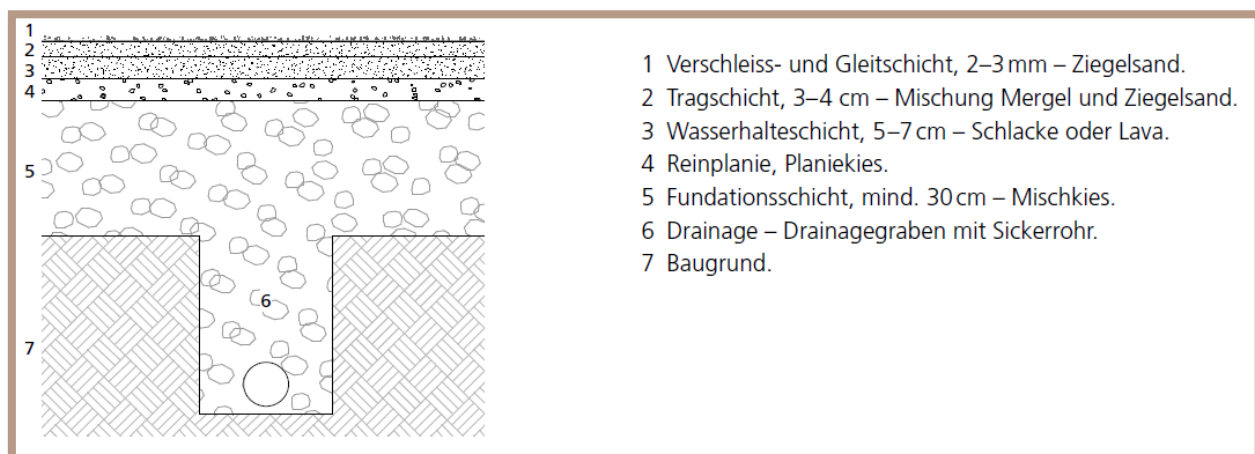
### 4. BESTEHENDE TENNISPLÄTZE

#### 4.1 Zustandsbewertung

Die bestehenden Plätze wurden durch einen renommierten Sachverständigen (Frédéric Léhot) eingehend analysiert. Das erstellte Gutachten kommt zum Schluss, dass die zwei Plätze der Traglufthalle (deutlich höhere Auslastung) ersatzbedürftig und die sieben Aussenplätze sanierungsbedürftig sind. Die Stellungnahme führt folgendes aus:

*«Der Belag der Hallenplätze 1 und 2 ist ungeeignet für einen ganzjährigen Betrieb mit einer Traglufthalle. Der Mergel-Sandbelag wird immer härter. Problematisch sind der Staub und die Bewässerung. Grundsätzlich bräuhete es hier einen unterhaltsfreien Belag. Einen Belag, der für Tennishallen geeignet ist. [...]*

*Für die Plätze 3 bis 9 braucht es gemäss Zustandserfassung (mangelhaft) eine Sanierung. Der Mergel verschliesst hier den ganzen Belag, nicht mehr wasserdurchlässig, ungenügend. Siehe Fotos, sie zeigen das Problem: Mergel unten Sand oben.»*



Sand-Mergel Misch-Belag, Quelle BASPO-Publikation 530

Es wird vermutet, dass bereits beim Bau der Tennisplätze (2003) die eingebrachte Tragschicht eine ungenügende Wasserdurchlässigkeit aufwies. Mit zunehmender Nutzung über die Jahre verschärfte sich das Problem aufgrund der zunehmenden Verdichtung. Dies führt dazu, dass sich nach Regenfällen das Wasser auf den Plätzen sammelt.

Aufgrund des mangelhaften Belages steigt die Verletzungsgefahr. Je nach Witterungsverhältnissen können die Plätze für mehrere Stunden gar nicht bespielt werden. Rollstuhlsportlern bleibt das Bespielen zweier Plätze aufgrund des Zustandes gänzlich verwehrt.

#### 4.2 Betriebs- und Unterhaltskosten

Die Kosten der jährlichen Instandstellungen<sup>1</sup> aller 9 Tennisplätze wuchsen laufend an:

Betriebsjahr	Instandstellungskosten (CHF)
2004	750
2005	15'000
2006	15'000
2007	23'000
2008	26'000
2015	30'600
2023	55'000
2024	69'000

In diese Kosten, welche der Tennis Club Wohlen Niedermatten trägt, sind die jährlichen Kosten für die Platzwarte von rund CHF 60'000 nicht enthalten.

#### 4.3 Instandsetzung

Für die Instandsetzung des Belages von vier Plätzen betragen die Kosten rund CHF 45'000. Dabei würde am Sand-Mergel-Belag festgehalten und die Plätze wieder bespielbar gemacht. Gemäss Sachverständigen ist damit das Problem jedoch nur für zwei bis drei Jahre gelöst bis aufwändige Instandsetzungsmassnahmen wiederholt werden müssten. Hochgerechnet auf 15 Jahre betragen die Kosten dabei rund CHF 225'000 bis CHF 340'000. Bei den Tennisplätzen 1 und 2 müsste dazu jeweils zusätzlich die Traglufthalle entfernt werden.

#### 4.4 Instandhaltung

Sand-Mergel-Beläge haben grundsätzlich den Nachteil, dass sie im Vergleich zu Allwetterplätzen einen grossen Instandhaltungsaufwand benötigen und mit einem grossen Wasserverbrauch einhergehen. Die Instandsetzung gemäss Ziffer 4.3 bringt dabei keine substanzielle Kostenreduktion. Darüber hinaus sind Sand-Mergel-Beläge nicht auf den ganzjährigen Betrieb ausgelegt. Diese Beläge sind auch grundsätzlich nicht für Tennishallen geeignet.

### 5. BELAGSERSATZ

Treiber für den Belagsersatz sind insbesondere die saisonal- und witterungsbedingten Einschränkungen, welche die Sand-Mergel-Beläge mit sich bringen sowie die hohen jährlichen Instandhaltungskosten des bestehenden Belages. Ein weiterer Grund ist die mangelnde Eignung von Sand-Mergel-Belägen in Tennishallen.

---

<sup>1</sup> Gemäss Angaben Tennis Club Wohlen Niedermatten vom 10.06.2025

## 5.1 Allwetterbeläge

Allwetter-Tennisplatzbeläge sind Beläge, die bei nahezu jedem Wetter bespielbar sind – also auch bei Regen oder kühleren Temperaturen. Sie werden in verschiedenen Materialien angeboten, z. B. Kunststoffgranulat, Kunstrasen, Teppich mit Quarzsandfüllung oder spezielle wasserdurchlässige Sandplätze. Auf dem Markt existieren verschiedene Systeme, deren gemeinsamen Vorteile sich wie folgt zeigen:

### Vorteile von Allwetterbelägen

- Ganzjährige Bespielbarkeit  
Die Plätze sind bei Nässe oder nach Regen schnell wieder nutzbar, teils sogar während leichtem Regen.
- Geringerer Pflegeaufwand  
Im Vergleich zu traditionellen Sandplätzen ist weniger tägliche Pflege notwendig (z. B. kein tägliches Abziehen, Wässern oder Liniennachziehen).
- Wirtschaftlichkeit  
Die Instandhaltungskosten sind oft niedriger über die Jahre – keine aufwendige Frühjahrsinstandsetzung wie bei Ziegelmehlplätzen.
- Ideal für Rollstuhl-Tennis  
Hartplätze eignen sich auf Grund der Rollfähigkeit bestens für Rollstuhl-Tennis.
- Witterungsunabhängiger Spielbetrieb  
Vereine können ihr Trainings- und Spielangebot auch bei schlechtem Wetter aufrechterhalten.
- Gute Drainage  
Viele Systeme haben eine integrierte Drainage oder sind wasserdurchlässig, sodass sich keine Pfützen bilden.
- Langlebigkeit  
Bei richtiger Pflege halten viele dieser Beläge bis 20 Jahre.

### Nachteile von Allwetterbelägen

- Verändertes Spielverhalten  
Der Ballabsprung kann sich anders anfühlen (schneller oder weniger anfällig auf Spin).
- Spezialisierte Reinigung nötig  
Bei manchen Belägen ist spezielle Reinigung oder professionelle Pflege erforderlich (z. B. Absaugen von Schmutz).

### Fazit

Allwetter-Tennisplätze sind ideal für Vereine oder Schulen, die eine wetterunabhängige Spielmöglichkeit mit geringerer Pflegeintensität suchen. Sie lohnen sich besonders dort, wo ein ganzjähriger Spielbetrieb angestrebt wird.

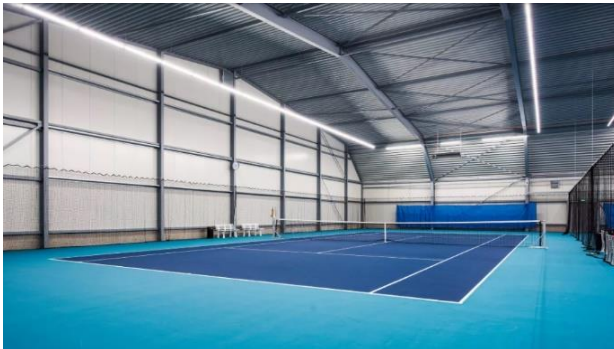
## 5.2 Belagssystem-Vorschlag

Moderne Allwetterbeläge unterscheiden sich bezüglich Spieleigenschaften kaum von herkömmlichen Sandplätzen. Hingegen weisen sie bezüglich Pflege, Kosten und Unterhalt entscheidende Vorteile auf. Die jährlich anfallenden Instandhaltungskosten werden stark reduziert. Der Hauptvorteil liegt in der ganzjährigen Bespielbarkeit, weitgehend unabhängig von den Wetterverhältnissen.

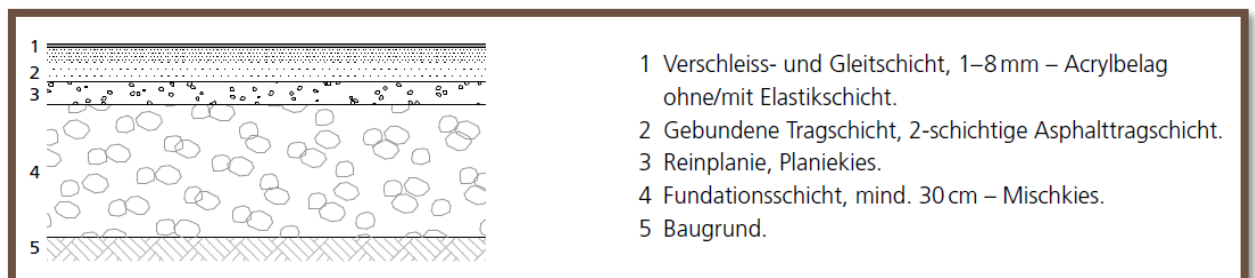
Auf dem Markt existieren verschiedene Belagssysteme, welche folgende Eigenschaften aufweisen:

- Konsistente Elastizität
- Hoher Spielkomfort
- Gute Ballsprungeigenschaften
- Riss- und porenfreie Oberfläche
- Belastbar
- Geringer Pflegeaufwand
- Lange Lebensdauer
- Geeignet für Indoor- und Outdoor-Tennisplätze
- ITF<sup>2</sup> Zertifizierung

Der Tennis Club Wohlen Niedermatten favorisiert ausgehend von den Empfehlungen des BASPO (530 – Tennisanlagen Planungsgrundlagen) und einer clubinternen Vernehmlassung einen Acrylbelag (Produktebeispiel: «Pulastic Comfort Court & Greenset»). Er kann im Freien und in der Halle eingesetzt werden und weist eine Lebensdauer von bis zu 20 Jahren auf.



Referenzbilder, Quelle Sika, [www.pulastic.sika.com](http://www.pulastic.sika.com)



Acryl-Belag, Quelle BASPO-Publikation 530

Acrylbeläge benötigen keine Bewässerung und keinen täglichen Unterhalt. In der Regel genügt eine zwei bis dreimalige Reinigung der Oberfläche pro Saison. Zirka alle vier bis fünf Jahre müssen die Markierungen erneuert und die Belagsoberfläche überholt werden.

<sup>2</sup> International Tennis Federation

## 6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 6.1 Generelle Regelung der Finanzierung von Betriebs- und Erneuerungskosten

In der Grundsatzvereinbarung von 2001 wurde festgelegt, dass es den einzelnen Vereinen obliegt, für den betrieblichen und baulichen Unterhalt aufzukommen. Ausnahme bildet die Rasen- und Grünpflege und die Pflege der allgemeinen Anlagen.

Weiter wurde vereinbart, dass allfällig notwendige Erneuerungen von Bauten und Anlagen von den zur prioritären Benutzung Berechtigten zusammen mit der Einwohnergemeinde Wohlen vorzunehmen sind, wobei die Beitragspflicht der Benutzungsberechtigten im Einzelnen vereinbart und unter Berücksichtigung der finanziellen Verhältnisse der Benutzer geregelt wird.

Mit Beschluss des Einwohnerrats wurde am 28. April 2014 (B&A 13006) über die Aufteilung der Betriebskosten sowie die Beteiligung an den Erneuerungskosten zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und den Partnerorganisationen für die folgenden sechs Jahre befunden. Dabei wurde festgelegt, dass sich die Vereine mit 2.6% an den Erneuerungskosten des von ihnen betriebenen Anlageteils beteiligen. Dieser Prozentsatz entspricht jenem, mit welchem sich die einzelnen Vereine bei der Erstellung der Anlage (Baukosten ohne Grundstück) ursprünglich beteiligt hatten. Anderweitige Beschlüsse bestehen bezüglich Erneuerungskosten nicht.

### 6.2 Schätzung Baukosten

Beim Belag bildet der erwähnte Acrylbelag die Kalkulationsgrundlage. Er ist ganzjährig beispielbar und weist geringe laufende Kosten auf. Ein Bewässerungssystem ist mit diesem Belag nicht notwendig. Die Kostenschätzung auf der Basis von Richtofferten gliedert sich wie folgt:

Pos.	Beschrieb	Betrag CHF
1	Schadstoffprüfung	5'000
2	Plätze 1 bis 4: Rückbau Mergelbelag, Einbau neues Belagssystem «Pulastic Comfort Court & Greenset» oder ein gleichwertiges Produkt	280'000
3	Ausschreibungen, Fachbauleitung, Experte	10'000
4	Reserve und Nebenkosten	25'000
<b>Total inkl. 8.1% Mehrwertsteuer</b>		<b>320'000</b>

Tabelle 1: Kostenstand 01.04.2025, Kostengenauigkeit +/-10%

Der Tennis Club Wohlen Niedermatten übernimmt die Kosten für den Ab- und Aufbau der Traglufthalle selbst. Die Kosten für den Rückbau und die Entsorgung von allfällig vorhandenen Schadstoffen ist nicht in dieser Kostenschätzung enthalten.

### 6.3 Beiträge

Der Kanton Aargau unterstützt den Erwerb, die Erstellung, die Erneuerung und die Erweiterung von Sportbauten und -anlagen des privatrechtlich organisierten Sportes mit finanziellen Mitteln aus dem Swisslos-Sportfonds. Für das vorliegende Projekt wird mit einem Beitrag in der Höhe von rund 15% gerechnet.

Eine Struktur- und Liquiditätsanalyse der Bilanz des Tennis Clubs Wohlen Niedermatten per 31. Dezember 2024 weist auf eine solide Finanzlage hin. Der Liquiditätsgrad III (Umlaufvermögen / kurzfristiges Fremdkapital (inkl. Rechnungsabgrenzungen)) beträgt rund 175%.

Die geplante Sanierung der Tennisplätze bringt für den Tennis Club Wohlen Niedermatten einen erheblichen Mehrwert: Einerseits sinken die laufenden Unterhaltskosten, andererseits steigt die Kapazität für Trainings- und Spielbetrieb. Es liegt daher nahe, dass sich der Tennis Club Wohlen Niedermatten mit einem substanziellen Beitrag an der Sanierung beteiligt – in einer Grössenordnung, die dem Beitrag des Swisslos-Sportfonds Aargau entspricht.

Unter Berücksichtigung des Bestands an Nettoumlaufvermögen wird ein Beitrag von 15% der Bruttokosten als angemessen erachtet.

Beitragende	Anteil	Betrag CHF
Swisslos-Sportfonds Aargau (gemäss Vorabklärung)	ca. 15%	48'000
Beitrag Tennis Club Wohlen Niedermatten	15%	48'000
<b>Anteil Einwohnergemeinde</b>	<b>70%</b>	<b>224'000</b>

Tabelle 2: Beiträge

### 6.4 Laufende Kosten

Dank des Ersatzes der Sand-Mergel-Beläge durch den Acrylbelag sinken die laufenden Kosten deutlich. Die Kostenersparnis beziffert der Tennis Club Wohlen Niedermatten im Bereich des Unterhalts und der Platzwartung gesamthaft mit rund CHF 7'000 bis 10'000 pro Platz und Jahr.

### 6.5 Finanzplan

Im Finanzplan 2026-2035 sind für die Sanierung der Tennisplätze gesamthaft CHF 1'035'000 eingestellt. Es wurde folgende Staffelung vorgenommen:

**2025:** CHF 460'000 (Tennisplätze 1 bis 4)

**2029:** CHF 575'000 (Tennisplätze 5 bis 9)

Die Kosten fallen deutlich geringer aus, als ursprünglich prognostiziert. Mit kommendem Finanzplan werden die für die Plätze 5 bis 9 eingestellten Mittel entsprechend angepasst.

Der Verpflichtungskredit und die Beteiligung des Vereins für die Umsetzung der 2. Etappe wird dem Einwohnerrat zu gegebener Zeit unterbreitet.

## 7. TERMINE

Der Terminplan für die 1. Etappe zeigt sich wie folgt:

Meilensteine	Termine
Genehmigung Verpflichtungskredit	März 2026
Ausschreibung	2. Quartal 2026
Baubeginn	3. Quartal 2026
Inbetriebnahme in Abh. Kapazitäten Zuschlagsempfänger / Witterung	zum frühestmöglichen Zeitpunkt

Tabella 3: Termine

## 8. SCHLUSSBETRACHTUNG

Der geplante Ersatz der Beläge der Plätze 1 bis 4 verbessert die sportliche Infrastruktur im Sportzentrum Niedermatten in zentralen Punkten. Die Umstellung auf moderne Allwetterbeläge ermöglicht eine ganzjährige Nutzung der Plätze – unabhängig von Witterungseinflüssen und ohne aufwendige saisonale Instandsetzung. Dies erhöht die Verfügbarkeit der Anlagen erheblich und erlaubt eine deutlich bessere Auslastung, insbesondere in den Übergangsmonaten. Mit dem Wegfall des täglichen Pflege- und Bewässerungsaufwands reduziert sich zudem der laufende Unterhalt spürbar, was zur langfristigen Entlastung der Betriebskosten beiträgt. Da bei Allwetterbelägen keine Bewässerung erforderlich ist, resultieren darüber hinaus erhebliche Einsparungen beim Trinkwasserverbrauch.

Die Sanierung schafft damit nicht nur eine zukunftsfähige Lösung für die bestehenden Probleme, sondern erhöht die Kapazität für den Trainings- und Spielbetrieb insgesamt. Dem wachsenden Bedarf – insbesondere im Nachwuchsbereich – wird Rechnung getragen. Der Tennis Club Wohlen Niedermatten beteiligt sich im Gegenzug mit einem Beitrag an den Bruttokosten.

Mit der Sanierung der Tennisplätze kommt die Gemeinde den Verpflichtungen aus der Grundsatzvereinbarung mit den am Sportzentrum Niedermatten beteiligten Vereinen nach und trägt weiter zur Erreichung ihrer strategischen Zielsetzungen des Leitbildes bei.

## 9. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

- 1. Genehmigung eines Verpflichtungskredits für die Sanierung der Tennisplätze 1 bis 4 des Sportzentrums Niedermatten im Gesamtbetrag von CHF 320'000 ( $\pm 10\%$ ; inkl. 8.1% MWST).**
- 2. Die Beteiligung des Tennis Club Wohlen Niedermatten an den Gesamtkosten wird auf 15% festgelegt.**

Freundliche Grüsse

  
Roland Vogt  
Gemeindeammann

  
Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

**Aktenauflage**

- Grundsatzvereinbarung über die Eigentumsverhältnisse, die Benutzung, den Unterhalt und die Erneuerung des Sportzentrums Niedermatten, 29. September 2001
- Betriebsreglement Sportzentrum Niedermatten, 1. Oktober 2018

**Verteiler**

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Abteilung Finanzen
- Bereich Planung, Bau und Umwelt
- Abteilung Liegenschaften und Anlagen