

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 91 11
Fax 056 • 619 91 80

Einwohnerrat

5610 Wohlen

Wohlen, 8. Oktober 2001

Bericht und Antrag 9173

Genehmigung eines Verpflichtungskredites von Fr. 17'700'000.-- für den Bau des Sportzentrums Niedermatten

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Bedürfnis

Die Leichtathletik hat sich in den letzten 22 Jahren im Freiamt und insbesondere in der Region Wohlen stark entwickelt. So ist der TV Wohlen mit rund 200 Athletinnen und Athleten nach dem BTV Aarau zum zweitgrössten Verein des Kantons Aargau gewachsen. Der TV Wohlen hat heute eine führende Rolle für die regionale Förderung der Freiamter Leichtathletik, insbesondere im Jugendbereich. Wohlen ist das Zentrum für die Leichtathletik des Freiamtes.

Der FC Wohlen verfügt als Fussballclub Nr. 3 des Kantons Aargau über 21 Mannschaften. Wegen knapper Platzverhältnisse und ungenügender Infrastruktur ist ein geregelter Trainings- und Spielbetrieb für alle Teams nur sehr beschränkt möglich.

In Wohlen gibt es insgesamt drei Tennisclubs. Im Rahmen eines Neubaus von Sportanlagen in den Niedermatten haben auch der Tennisclub Bünzmatt und der Tennis-Point ihr Interesse an den Spielfeldern auf dem neuen Sportareal angekündigt. Der Tennis Club Wohlen soll vom heutigen Paul Walser-Areal in das Sportzentrum Niedermatten zügeln. Eine Fusion der drei Tennisclubs wird angestrebt. Der Tennissport braucht zur Entwicklung und Organisation seines Spielbetriebes geeignete Spielplätze.

Damit auch Junge, welche nicht in einem Verein mitmachen, sich körperlich betätigen können, sind zusätzliche Freizeitsportanlagen (Kunststoffplatz, Inlinehockey, Bouleplatz und Finnenbahn) vorgesehen.

2. Ziele

- Im Gebiet „Niedermatten“ soll auf dem von der Gemeinde vom Kanton zurückgekauften und eingezonten Land ein Sportzentrum realisiert werden, welches die Bedürfnisse der Freiamter Leichtathletik, des Fussball Clubs Wohlen, der Tennisclubs und des nichtorganisierten Freizeitsports abdeckt. Dies ermöglicht den beteiligten Vereinen eine breite Entwicklung.
- Das Gebiet „Niedermatten“ liegt in unmittelbarer Nähe des Schwimmbades, der Kunsteisbahn sowie der Sportanlagen der Kantonsschule und des Schulzentrums Bünzmatt sehr günstig. Aus raumplanerischer Sicht ergibt sich nach der Realisierung des Sportzentrums Niedermatten ein gut zusammenhängender Naherholungsraum für die Gemeinde Wohlen und die Region. Das künftige Sportzentrum ist zudem verkehrstechnisch über das bestehende Kantonsstrassennetz gut erreichbar. Auch für Velos sowie Fussgängerinnen und Fussgänger sind die künftigen Anlagen gut erschlossen. Die Synergieeffekte sind in allen Belangen hervorragend.

3. Vorentscheide betr. Land in den Niedermatten und Areal „Paul Walser“

3.1 Tauschvertrag

Am 14. August 1995 wurde zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und dem Staat Aargau ein Tauschvertrag abgeschlossen, welcher folgendes beinhaltet: Der Staat Aargau tritt der Einwohnergemeinde Wohlen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der Niedermatte 50'804 m² ab. Die Einwohnergemeinde Wohlen tritt dem Staat Aargau in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Rigacker 28'124 m² ab. Die Einwohnergemeinde zahlt eine Entschädigung von Fr. 782'832.20. Damit erfüllt Wohlen gleichzeitig die übliche Verpflichtung als Standortgemeinde einer Kantonsschule, Land abzutreten für eine spätere Erweiterung.

1995 wies der Gemeinderat daraufhin, dass die grosse, arrondierte Landfläche folgende, dem Sport dienenden Möglichkeiten bietet:

- Ablösung/Ersatz für den Sportplatz „Paul Walser“ (Am alten Ort besteht keine Möglichkeit für eine Erweiterung und Zusammenlegung der heute dezentralen Trainingsfelder.)
- Ersatz für den ausserhalb der Bauzone und damit zonenwidrig liegenden Trainingsplatz an der Waltenschwilerstrasse im Eichholz
- Gemeinsame Nutzung der Infrastruktur für Schwimmbad, Kunsteisbahn und weitere Sportanlagen (z.B. Garderoben, Zufahrt, Parkplätze, Verpflegungseinrichtungen usw.)
- Bessere Nutzung durch Benützer, wenn Sportanlagen nahe beieinander liegen
- Weitere Sportanlagen verschiedenster Nutzung
- Nichtsportliche Einrichtungen für öffentliche Zwecke

Der Einwohnerrat hat am 11. Dezember 1995 dem Landtausch *einstimmig*, mit 39 Stimmen, zugestimmt. An der Urnenabstimmung vom 10. März 1996 stimmten auch die Wohler Stimmberechtigten dem Tauschvertrag mit 1'824 Ja zu 651 Nein sehr deutlich zu.

3.2 Aenderung Bauzonen-/Kulturlandplan Sportplatz „Paul Walser“

Am 15. September 1997 unterbreitete der Gemeinderat dem Einwohnerrat Bericht und Antrag 8148 betreffend Aenderung Bauzonen-/Kulturlandplan Sportplatz „Paul Walser“ und Teiländerung von Bauordnung § 34 „bis“. Darin war folgende Ausgangslage festgehalten: Das Gebiet des Sportplatzes „Paul Walser“ an der Bullenbergkreuzung ist im rechtskräftigen Bauzonenplan der

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Das Planungskonzept der Gemeinde sieht vor, die Sportanlagen im Gebiet Niedermatten/Wilerzelg zu konzentrieren. Deshalb soll eine Umsiedlung der Sportanlagen „Paul Walser“ in dieses Gebiet vorgenommen werden. Die Stiftung Sportplatz Wohlen stellte am 26. Juni 1996 das Begehren für eine Umzonung des Sportplatzes „Paul Walser“. Mit der Umzonung soll der Stiftung bei einer Aussiedlung ermöglicht werden, ihre Grundstücke zu veräussern. Dieses wurde als wesentlicher Bestandteil eines künftigen Wohler Sportzentrums in den Niedermatten gewichtet. Der Gemeinderat beantragte die Umzonung des Sportplatz-Areals von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in Wohn- und Gewerbezone 2 (WG 2) bzw. Gewerbezone mit Sondernutzungsplanpflicht (§ 34 bis BO).

Mit dieser Planungsmassnahme wurden die Voraussetzungen für eine künftige, sinnvolle Nutzung des Paul Walser-Areals geschaffen.

Am 20. Oktober 1997 hat der Einwohnerrat die beantragten Aenderungen *einstimmig* gutgeheissen. Der Regierungsrat verabschiedete am 21. Januar 1998 die entsprechende Botschaft zu Händen des Grossen Rates. Am 3. März 1998 stimmte der Grosse Rat der Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplanes „Sportplatz“ inkl. Ergänzung von § 34 bis der Bauordnung der Gemeinde Wohlen zu.

4. Arbeitsgruppe

Anfangs März 1999 hat der Gemeinderat die Federführung für die Gesamtplanung des Sportzentrums Niedermatten übernommen. Am 15. März 1999 setzte er die „Arbeitsgruppe Sportanlagen Niedermatten“ ein und erteilte ihr folgenden, ersten Auftrag: Die Arbeitsgruppe formuliert zu Händen des Gemeinderates den Arbeitsauftrag und legt die Rahmenbedingungen für den Planer fest. Als Mitglieder wurden gewählt:

- Walter Dubler, Gemeindeammann, Präsident
- Hugo Bächer, Präsident der Stiftung Sportplatz Wohlen (bis 6. Juli 2001)
- Dr. Martin Burkard, Mitglied der Stiftung Sportplatz Wohlen und des Tennis Club Wohlen
- Werner Mäder, Bauverwalter
- René Meier, Gemeinderat
- Christian Müller, Gemeinderat, Präsident der Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen
- Rolf Stadler, Vizepräsident der Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen
- Andreas Wyder, Präsident des FC Wohlen
- Dr. Andreas Külling, Präsident Tennis Club Wohlen (in Arbeitsgruppe seit 11. Dez. 2000)
- Arnold Meyer, Vertreter der Naturschutzkommission (in Arbeitsgruppe seit 22. Jan. 2001)

Diese Arbeitsgruppe hat den Planungsprozess intensiv begleitet. Zudem wurden die beteiligten Sportorganisationen bei der Feinplanung beigezogen und konsultiert.

5. Vorprojekt

Nach einer Submission im indirekten, freihändigen Verfahren hat der Gemeinderat den Auftrag für das Vorprojekt am 2. Juni 1999 an die Arbeitsgemeinschaft Herbst Landschaftsarchitekten AG, Bern, und Jean Kissling, Architekturbüro, Wohlen, erteilt.

Ende Oktober 1999 präsentierte die ARGE Herbst Landschaftsarchitekten AG und Jean Kissling ihr Vorprojekt. Das lediglich auf einer *Kostenschätzung* basierende Vorprojekt rechnete mit Gesamtkosten von Fr. 14.5 Mio. Dieses Vorprojekt kostete die Gemeinde Fr. 19'350.--.

6. Beitragsgesuch an den Regierungsrat

Basierend auf dem Vorprojekt gelangte der Gemeinderat mit Schreiben vom 23. November 1999 an den Regierungsrat und stellte, gestützt auf die Sport-Toto-Verordnung, ein Beitragsgesuch. Darin wurde der Regierungsrat gebeten, einen möglichst hohen Beitrag für das vorgesehene Sportzentrum Niedermatten zu sprechen. Dabei sah der Gemeinderat folgende zwei Varianten:

1. Beitrag, wenn das Gesamtprojekt realisiert wird
2. Beitrag, wenn das Projekt in zwei Etappen realisiert wird

7. Entscheid des Regierungsrates

Mit Schreiben vom 14. Februar 2000 teilte die heutige Abteilung Bildungsberatung, Sport und Jugend, des Departementes Bildung, Kultur und Sport, Aarau, dem Gemeinderat folgendes mit:

"Der Regierungsrat hat sich an seiner Sitzung vom 2. Februar 2000 mit Ihrem Beitragsgesuch vom 23. November 1999 für das Sportzentrum Niedermatten auseinandergesetzt und dabei festgestellt, dass in der neuen Planung die Auflagen des Regierungsrates vollumfänglich berücksichtigt wurden. Beim neuen, aufgrund einer klaren Zieldefinition basierenden Vorprojekt wurde vor allem die Art und Weise, wie die im Oktober 1998 vom Regierungsrat zum Teil massiv kritisierten Punkte (Projekt der Stiftung Sportplatz Wohlen und Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen) überarbeitet und umgesetzt wurden, gewürdigt. Das vorliegende Projekt wird als vorzüglich, zweckmässig und ohne jeglichen Luxus bewertet. Zudem wird die Anlage an einem Standort realisiert, der seinerzeit bereits vom Kanton für geeignet gehalten wurde. In seiner Gesamtheit wäre das Sportzentrum im Kanton Aargau einmalig und würde auch die Durchführung von grösseren Veranstaltungen wie z.B. Leichtathletik-Schweizermeisterschaften ermöglichen.

Wir können Ihnen die erfreuliche Mitteilung machen dass der Regierungsrat beschlossen hat, in Anbetracht der prekären Sportstättensituation im Freiamt den Verzicht auf eine Etappierung mit einem entsprechend höheren Sport-Toto-Beitrag zu honorieren. In Ihrem Gesuch baten Sie um Beiträge für folgende zwei Varianten: A) Beitrag, wenn das Gesamtprojekt realisiert wird und B) Beitrag, wenn das Projekt in zwei Etappen realisiert wird. Der Gemeinde Wohlen werden zu beiden Varianten folgende Sport-Toto Beiträge zugesagt:

A Variante Vollausbau inklusive sämtliche Optionen (Sportanlagen für den nicht vereinsgebundenen Sport); Fr. 4 Mio.

Das vorliegende Projekt wird mit einem Beitrag von 4 Mio. Franken subventioniert unter der Bedingung, dass die Gemeinde Wohlen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf die Bewilligungs- und Anschlussgebühren verzichtet und der Vollausbau in einem Zug realisiert wird.

B Etappierte Variante; Total Fr. 3,6 Mio.

Bei einer Etappierung werden für die 1. Etappe (Leichtathletikanlage, Fussball: Trainingsfeld Rasen und Trainingsfeld Tennenbelag) 3 Mio. Franken und für die Optionen Fr. 100'000.-- gesprochen. Zwischentotal Fr. 3,1 Mio.

Die 2. Etappe (Fussball-Tribünen-Gebäude und Hauptspielfeld, Tennisplätze und Clubhaus) wird mit weiteren 0.5 Mio. Franken unterstützt.

Total etappierte Variante Fr. 3.6 Mio.

Die definitive Beitragszusicherung mit den Auszahlungsbedingungen erfolgt nach Vorlage des definitiven Projektes mit dem genauen Kostenvoranschlag.

Gleichzeitig mit der definitiven Beitragszusicherung beginnen die in der Sport-Toto-Verordnung in § 6 und 7 genannten Fristen zu laufen."

8. Zwischeninformation von Einwohnerrat und Öffentlichkeit

Am 17. Februar 2000 wurden der Einwohnerrat und die Öffentlichkeit (via Medien) ausführlich informiert und mit folgenden Unterlagen dokumentiert:

- Vorprojekt Sportzentrum Niedermatten der ARGE Herbst Landschaftsarchitekten AG, Bern, und Architekt Jean Kissling, Wohlen
- Beitragsgesuch des Gemeinderates an den Regierungsrat des Kantons Aargau vom 23. November 1999
- Schreiben der Abteilung Sport und Jugend des Erziehungsdepartementes des Kantons Aargau vom 14. Februar 2000
- Pressemitteilung des Gemeinderates vom 17. Februar 2000

9. Konsultation des FC Wohlen, der Tennisclubs und der Stiftung Sportplatz Wohlen

Bevor der Gemeinderat die Planung fortsetzte und finanzielle Mittel freigab, wollte er von den drei Tennisclubs und dem FC Wohlen wissen, ob sie bezüglich Umzug in die Niedermatten Bestandteil der weiteren Planung sein wollen oder nicht. Dabei wurde den Vereinen dargelegt, dass die Realisation des Gesamtprojektes nur dann möglich ist, wenn sich die Nutzniesser der Sportanlagen mit substantiellen Beträgen an der Finanzierung beteiligen. Am 18. Februar 2000 wurden die Vereine eingeladen, gegenüber dem Gemeinderat schriftlich Stellung zu nehmen.

Im März 2000 führten die drei Tennisclubs und der FC Wohlen Generalversammlungen durch, bei welchen das künftige Sportzentrum Niedermatten diskutiert wurde. Die Reaktionen der Vereine waren ausnahmslos positiv. In den Antworten an den Gemeinderat kam deutlich zum Ausdruck, dass das Gesamtprojekt Sportzentrum Niedermatten vorangetrieben werden soll. Auch der Stiftungsrat der Stiftung Sportplatz Wohlen unterstützte die Bemühungen, den sofortigen Vollausbau anzustreben.

10. Ausschreibung Planungsteam

Der Gemeinderat beschloss die Planungsarbeiten für das Sportzentrum Niedermatten als Gesamtleistungswettbewerb im Sinne des Submissionsdekretes auszuschreiben. Die öffentliche Ausschreibung erfolgte am 18. August 2000. Auf die Ausschreibung gingen sieben Offerten ein. Der Auftrag wurde vom Gemeinderat am 16. Oktober 2000 dem Planungsteam Herbst – Kissling erteilt, welches bereits das Vorprojekt erstellt hatte.

Zuschlagskriterien für die Planungsvergabe waren: Erfahrung im Bau von Sportanlagen, Honorarsumme, Leistungsfähigkeit und -merkmale sowie Ökologie. Das Planungsteam umfasst den Architekten Hochbauten, den Sportplatzarchitekten/Planer, den Landschaftsarchitekten und die Ingenieure für Stahlbeton, Stahlkonstruktion, Lüftung, Heizung, Sanitär und Elektro. Durch dieses Vorgehen wurde das Planungsteam bestimmt, welches das Projekt Sportzentrum Niedermatten von der Projektierung bis zur Bauvollendung begleitet.

Mit dem Voranschlag 2000 der Einwohnergemeinde wurden für das Sportzentrum Niedermatten Fr. 170'000.-- bewilligt, um das Bauprojekt weiter zu bearbeiten. Dieser Betrag basierte lediglich auf einer Schätzung. Damit vorgenannter, effizienter Planungsweg (Bestimmung des ganzen Planungsteams) beschritten werden konnte, wurde ein Nachtragskredit von Fr. 80'000.-- notwendig. Am 19. Juni 2000 hat der Einwohnerrat diesen im Rahmen der Behandlung der Nachtragskredite mit 34 Ja zu 0 Nein bewilligt.

11. Projekt

Die wesentlichen Punkte des Projektes sind:

11.1 Fussballfelder und Umgebung

- Hauptspielfeld
- Trainingsfeld Rasen
- Trainingsfeld Tennenbelag
- Umgangsweg Hauptspielfeld
- Gartenrestaurant

11.2 Fussballgebäude

- 3-geschossig
- Mannschaftsgarderoben
- Massageraum
- Technik
- Theorie-Clubraum
- 590 überdeckte Tribünen-Sitzplätze
- Kabine für Platzspeaker

11.3 Leichtathletikstadion

- 400 m Rundbahn mit 6 Bahnen
- Kurzstrecke mit zusätzlich 2 Bahnen
- Rasenfeld für alle Wurfdisziplinen und für Fussball
- Weitsprunganlagen
- Wassergraben
- Kugelstossanlage
- Stabhochsprunganlage

11.4 Leichtathletikgebäude

- Eingangshalle mit Kleinküche und Kiosk
- Garderoben
- Dusche- und WC-Anlagen
- Magazine für Wettkampf- und Gebrauchsmaterial

- Annexbau für Zeitmessung und Platzspeaker
- Kraftraum (steht auch dem FC Wohlen zur Verfügung)
- Obergeschoss mit „Winterquartier“ ⇒ Training unter Dach möglich (Weitsprung, Hochsprung, Gymnastik usw.)

11.5 Tennisanlage und Umgebung

- 2 x 4 Plätze
- 1 x Centercourt
- Böschungen im Bereich Bach mit standortgerechten Wiesenmischung begrünt
- Standortgerechte Bäume und Sträucher

11.6 Tennisgebäude

- Eingeschossiges Clubgebäude
- Garderobenräume, Büro, Kiosk
- Sitzungszimmer und Aufenthaltsraum mit Office
- Magazin und Technikraum

11.7 Freizeitanlagen

- Kunststoffplatz
- Inlinehockey
- Bouleplatz
- Finnenbahn
- Kinderspielplatz bei Fussball-Tribüne (mit Kletter- und Rutschanlagen)
- Kinderspielplatz bei Tennis-Clubhaus (mit Sandkasten und Rutschanlage)

11.8 Natur + Landschaft

- Meteorwasserleitung wird an Südecke der Sportanlage geöffnet und fliesst als offenes Gewässer
- Dachwasser (Leichtathletikstadion, Tennisclubhaus), Meteorwasser der Plätze, Drainagewasser der Leichtathletikanlage und der Tennisplätze werden in den Bach geleitet.
- Gelände zwischen Hauptspielfeld und dem Sorenbühlweg ist für ein Feuchtbiotop reserviert.
- Standortgerechte Gehölze und Sträucher
- Damm dient als Schallschutz und Biotop

11.9 Verkehrswege

- Motorisierter Verkehr kommt von NW auf der Nutzenbachstrasse (Kantonsstrasse)
- 28 Parkfelder, inkl. 3 IV-Parkfelder südwestlich der Trainingsplätze
- 112 Parkfelder südwestlich der Tennisplätze
- Veloverkehr von allen Seiten möglich
- Dezentrale Veloabstellplätze beim Stadion, bei der Freizeitanlage, bei der Tennisanlage und beim Clubhaus
- Fussgänger ⇒ gleiche Verbindungen wie für Velofahrer
- Öffentlicher Fussweg als Querverbindung vom Sorenbühlweg zur Wilstrasse

Siehe auch beiliegende Pläne aus dem Bauprojekt mit Kostenvoranschlag des Planungsteam Herbst – Kissling (Beilage). Das detaillierte Bauprojekt mit Kostenvoranschlag kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

12. Skatinganlage

Im Vorprojekt war bei den Freizeitsportanlagen eine Skatinganlage vorgesehen. Aus Gründen der Verträglichkeit mit den benachbarten Sportarten ist diese am Standort Niedermatten nicht mehr vorgesehen. Der Gemeinderat ist aber der grundsätzlichen Meinung, dass eine Skatinganlage geschaffen werden soll. An der Einwohnerratssitzung vom 24. September 2001 hat der Einwohnerrat zudem ein entsprechendes Postulat überwiesen. Es wird eine Lösung an einem anderen Standort angestrebt.

13. Kostenvoranschlag

Der Gesamt-Kostenvoranschlag vom August 2001 (Kostenstand Februar 2001) des Planungsteam Herbst – Kissling sieht in Franken wie folgt aus:

Code	Objekte	Kostenvoranschlag Anlagen	Baunebenkosten Bewilligungen Gebühren	MWSt 7.60%	Kostenvoranschlag Total
F	Fussball	5'727'200	188'200	449'600	6'365'000
L	Leichtathletik	6'452'670	188'100	504'230	7'145'000
T	Tennisanlage	2'604'980	78'700	201'320	2'885'000
U	Freizeitanlagen	952'500		72'500	1'025'000
W	Natur + Landschaft	253'300	7'000	19'700	280'000
	Total Anlagekosten	15'990'650	462'000	1'247'350	17'700'000

Der Kostenvoranschlag hat einen Genauigkeitsgrad von +/- 10 %.

14. Definitiver Beitrag aus dem Sport-Toto-Fonds

Am 12. September 2001 wurde das definitive Bauprojekt mit Kostenvoranschlag des Planungsteam Herbst – Kissling der Gemeinde übergeben. Dieses wurde am 18. September 2001 an das Departement Bildung, Kultur und Sport, Aarau, weitergeleitet. Gleichzeitig beantragte der Gemeinderat die definitive Beitragszusicherung von Fr. 4 Mio.

Im Schreiben vom 25. September 2001 an den Gemeinderat äusserte sich das Departement Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Bildungsberatung, Sport und Jugend, wörtlich wie folgt:

„Besten Dank für Ihr Schreiben vom 18. September 2001 mit dem definitiven Bauprojekt, welches in seiner sorgfältig durchdachten, funktionellen, sowohl dem Breiten- als auch dem Leistungssport dienenden Art, als Projekt mit Modellcharakter betrachtet werden darf. Gestützt auf die Planungsunterlagen und aufgrund unseres Schreibens vom 14. Februar 2000 kann der Gemeinde Wohlen

an die Erstellung der Variante A "Vollausbau inkl. sämtlichen Optionen" (Sportanlagen für den nicht vereinsgebundenen Sport) der in Aussicht gestellte Sport-Toto-Beitrag von

Fr. 4 Mio.

zugesichert werden. Die Zusicherung dieses Beitrages basiert auf den eingereichten Projektunterlagen und bedingt, dass sämtliche Bewilligungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingeholt und erteilt wurden. Die Auszahlung des Sport-Toto-Beitrages erfolgt nach Vorlage der Bauabrechnung, welcher alle Rechnungs- und Quittungsbelege im Original beizulegen sind.

Es ist uns ein Anliegen, Ihnen für die sehr angenehme Zusammenarbeit und die umfassende Information während der Planungszeit zu danken. Wir wünschen dem Gemeinderat und den Bauverantwortlichen eine erfolgreiche, speditive Bauzeit.“

15. Finanzielle Auswirkungen

Im Finanzplan 2001 – 2005 sind im Investitionsprogramm für das Sportzentrum Niedermatten Fr. 17.7 Mio. vorgesehen. Ebenfalls berücksichtigt ist der jährliche *Mehraufwand* für den Betrieb und Unterhalt bei den Nettoausgaben von Fr. 150'000.-- ab 2005.

Mit dem Tennis Club Wohlen, dem FC Wohlen und der Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen wurde vereinbart, dass jede der drei Sportorganisationen einen Beitrag von je Fr. 500'000.-- an das Sportzentrum leistet, was total Fr. 1'500'000.-- ausmacht.

Mit der Stiftung Sportplatz Wohlen wurde ausgehandelt, dass das heutige Paul Walser-Areal im Halte von 193,93 Aren der Einwohnergemeinde Wohlen unentgeltlich zu Eigentum abgetreten wird. Das Paul Walser-Areal befindet sich in der Gewerbezone bzw. in der Wohn- und Gewerbezone 2. Es ist vorgesehen, dass dieses Land im Finanzvermögen der Einwohnergemeinde mit Fr. 5.0 Mio. (Fr. 258.--pro m²) erfasst wird.

15.1 Finanzierungsübersicht

Beiträge Dritter:

Sport-Toto-Fonds	Fr.	4.0 Mio.
Stiftung Sportplatz Wohlen (angenommener Landwert)	Fr.	5.0 Mio.
FC Wohlen, Tennis Club Wohlen, Genos. Athleticum	Fr.	<u>1.5 Mio.</u>

<i>Total Beiträge Dritter</i>	Fr.	10.5 Mio.	(59.3 %)
-------------------------------	-----	-----------	----------

<i>Zu Lasten Einwohnergemeinde</i>	Fr.	<u>7.2 Mio.</u>	(40.7 %)
------------------------------------	-----	-----------------	----------

Total Anlagekosten	Fr.	17.7 Mio.	(100 %)
---------------------------	-----	------------------	----------------

Die Finanzierung erfolgt durch Darlehensaufnahme. Die Auszahlung des Sport-Toto-Beitrages erfolgt nach Vorlage der Kreditabrechnung. Obige Sportorganisationen leisten ihre Beiträge bis spätestens Bauvollendung. Ein Verkauf des Paul Walser-Areals ist frühestens nach dem Umzug des FC Wohlen und des Tennis Club Wohlen in das Sportzentrum Niedermatten möglich. Konkret heisst dies, dass die gesamte Anlage von der Einwohnergemeinde vorfinanziert werden muss.

15.2 Betriebsfolgekosten

10 % vorgeschr. Abschreibungen von Fr. 7.2 Mio. (degressiv in den Folgejahren)	Fr.	720'000.--
4 ½ % Zinsen von Fr. 12.2 Mio.	Fr.	549'000.--
Betriebs-, Unterhaltskosten (Anteil Gemeinde)	Fr.	<u>250'000.--</u>

Belastung der Laufenden Rechnung im 1. Betriebsjahr Fr. 1'519'000.--

15.3 Annuität (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Zinssatz 4,5 %)

7.69 % auf den Anlagekosten	Fr.	559'800.--
Betriebs-, Unterhaltskosten	Fr.	<u>250'000.--</u>

Jährlicher Nettoaufwand im Durchschnitt Fr. 809'800.--

Die Mehrbelastung durch den Nettoaufwand von Fr. 809'800.-- entspricht rund 3,9 Steuerfussprozenten (Basis 2001).

Bei der Berechnung der Annuität wurde bei den Abschreibungen von der Nettoinvestition, bei den Zinsen von Fr. 12.2 Mio. ausgegangen. Dabei wurde die Veräusserung des Paul Walser-Areals im 10. Jahr berücksichtigt. Wird dieses jedoch früher verkauft (was angestrebt wird), so reduziert dies den Zinsaufwand entsprechend.

Für die mittel- und langfristige finanzpolitische Beurteilung ist die Annuitätsberechnung über 20 Jahre und nicht die Belastung der Laufenden Rechnung im 1. Betriebsjahr entscheidend.

16. Grundsatzvereinbarung

Seit Jahren betreuen der Tennis Club Wohlen und der FC Wohlen ihre Anlagen auf dem Paul Walser-Areal in Selbstverantwortung. Sie tun dies zur vollen Zufriedenheit ihrer Mitglieder. Die beiden Vereine, die Stiftung Sportplatz Wohlen und der Gemeinderat kamen überein, dass dies auch künftig so sein soll. Die Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen ist ebenfalls bereit, Verantwortung zu übernehmen und möchte deshalb die Leichtathletikanlage selber betreuen. Die Freizeitsportanlagen und das übrige Umgelände jedoch müssen von der Einwohnergemeinde gewartet werden.

Um künftig klare Verhältnisse zu haben, wurde bezüglich der Eigentumsverhältnisse, der Benutzung, den Unterhalt und die Erneuerung des Sportzentrums Niedermatten zwischen der Stiftung Sportplatz Wohlen, der Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen, dem Fussball Club Wohlen, dem Tennis Club Wohlen und der Einwohnergemeinde Wohlen am 29. September 2001 eine *Grundsatzvereinbarung* unterzeichnet (Beilage). Diese bildet einen integrierten Bestandteil dieser Vorlage. Die wesentlichen Punkte dieser Vereinbarung sind:

- Die Einwohnergemeinde bleibt Eigentümerin des Landes sowie aller Bauten und Anlagen.
- Einrichtungs-, Inventar- und Mobiliargegenstände gehören den jeweiligen Benutzern, soweit sie von diesen angeschafft und bezahlt wurden.
- Die Stiftung Sportplatz Wohlen verpflichtet sich, das Paul Walser-Areal von 193,91 Aren der Einwohnergemeinde untentgeltlich abzutreten.
- Der Fussball Club Wohlen, der Tennis Club Wohlen und die Genossenschaft Athleticum Niedermatten erhalten an den entsprechenden Anlagen prioritäre Benutzungsrechte.

- Bei den allgemeinen Anlagen bleibt das Benutzungsrecht bei der Einwohnergemeinde.
- Die Einwohnergemeinde erhält ein unentgeltliches Mitbenutzungsrecht an allen Anlagen.
- Der Fussball Club Wohlen, der Tennis Club Wohlen und die Genossenschaft Athleticum Niedermatten bezahlen je Fr. 500'000.-- an die Erstellungskosten.
- Für den Betrieb wird eine eigene Betriebskommission eingesetzt.
- Die Betriebskosten und der bauliche Unterhalt werden unter den einzelnen Benützern aufgeteilt.
- Die Einwohnergemeinde übernimmt die Rasen- und Bepflanzungspflege sowie die Pflege der Freizeitsportanlagen und der allgemeinen Anlagen.
- Allfällig notwendige Erneuerungen von Bauten und Anlagen sind von den zur prioritären Benutzung Berechtigten zusammen mit der Einwohnergemeinde vorzunehmen.

17. Zeitplan

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| • Beschluss Einwohnerrat | 10. Dezember 2001 |
| • Volksabstimmung | 3. März 2002 |
| • Baubeginn | Herbst 2002 |
| • Bauvollendung | Frühling 2004 |

18. Zusammenfassung

Dank der seinerzeitigen Grosszügigkeit von Paul Walser kamen der FC Wohlen und der Tennis Club Wohlen zu Sportplatzeinrichtungen, welche andernorts von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Bis heute konnte die Gemeinde davon profitieren. In den Bereichen Leichtathletik, Fussball, Tennis und Freizeitsport besteht jedoch seit Jahren ein Nachholbedarf.

Das Bauprojekt des Planungsteam Herbst – Kissling ist das Resultat einer wohlüberlegten, zielorientierten und breit abgestützten Planung. Sämtliche Auflagen des Kantons wurden erfüllt. Der Konsens zwischen den Sportorganisationen und dem Gemeinderat ist vorhanden. Dies führte auch dazu, dass der Regierungsrat den höchsten je bewilligten Beitrag von Fr. 4 Mio. aus dem Sport-Toto-Fonds zu Gunsten des Sportzentrums Niedermatten sprach. Mit seinem positiven Entscheid setzte auch der Regierungsrat ein positives und ermutigendes Zeichen für Wohlen und die Region.

Einen weiteren wesentlichen Beitrag leistet die Stiftung Sportplatz Wohlen, welche bereit ist, das Paul Walser-Areal im Halte von 193,91 Aren der Einwohnergemeinde unentgeltlich abzutreten. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, dieses zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen und damit auch aktive Wirtschaftsförderung zu betreiben.

Bei Gesamtkosten von Fr. 17.7 Mio. beträgt der Beitrag Dritter total Fr. 10.5 Mio. (59.3 %). Der Einwohnergemeinde verbleiben noch Fr. 7.2 Mio. (40.7 %).

1983 genehmigten die Wohler Stimmberechtigten den Erschliessungskredit und den Verkauf von Gemeindeland für das vorgesehene Kantonale Sportausbildungszentrum. Das Projekt ist leider gescheitert, was viele enttäuschte. Dies lässt sich jetzt korrigieren. Der politische Wille und die Entschlossenheit zu handeln, ist vorhanden. Mit dem Tauschvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und dem Staat Aargau von 1995 und der Umzonung des Paul Walser-

Areals im 1997 haben der Gemeinderat, der Einwohnerrat und die Wohler Stimmberechtigten wichtige Entscheide gefällt, welche die jetzt präsentierte Lösung ermöglicht. Die bisherigen Sportanlagen im Raum Bünzmatt werden ergänzt.

Auch die Gemeinde trägt für Gesundheit und Sport eine gewisse Verantwortung. Die geplanten Sporteinrichtungen entsprechen dringenden Bedürfnissen. Mit dem Bau des Sportzentrums Niedermatten können für Wohlen und die Region Bedingungen geschaffen werden, welche die junge Generation im Sportbereich zu einer sinnvollen Freizeitgestaltung animieren. Der Breitensport wird gefördert. Gute Sporteinrichtungen helfen auch mit, viele Ausländerinnen und Ausländer gesellschaftlich zu integrieren, was das Zusammenleben im Alltag erleichtert.

Die 1999 und 2001 durchgeführten „Batzenläufe“ brachten beide Male Beteiligungen von über 600 Teilnehmenden an den Start. Dieses Engagement vieler darf als kraftvolle Demonstration für das künftige Sportzentrum gewertet werden. Schon seit einiger Zeit sind zahlreiche Mitglieder der involvierten Sportvereine aktiv und engagieren sich für das Sportzentrum Niedermatten. Sie sind auch bereit, beim künftigen Betrieb Verantwortung zu übernehmen und die Gemeinde so weit als möglich zu entlasten. Eine „Aufbruchstimmung“ ist spürbar.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Bau des Sportzentrums Niedermatten ein weiterer Markstein für eine zukunftsgerichtete Entwicklung und Attraktivitätssteigerung von Wohlen gesetzt wird. Wir empfehlen dem Einwohnerrat und den Stimmberechtigten eindringlich, den Bau des Sportzentrums Niedermatten gutzuheissen.

19. Antrag

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredites für den Bau des Sportzentrums Niedermatten (beinhaltend Anlagen für Fussball, Leichtathletik, Tennis, Freizeit sowie Natur + Landschaft) über Fr. 17'700'000.—(indexgebunden, Index April 2001).

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verzeichnis der bei der Gemeindekanzlei aufliegenden Akten

- Bauprojekt mit Kostenvoranschlag des Planungsteam Herbst – Kissling vom August 2001
 - Ordner mit Schriftenwechsel zwischen Gemeinderat und den Sportvereinen sowie dem Erziehungsdepartement bzw. Departement Bildung, Kultur und Sport, Aarau
-

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Jean Kissling, Architekturbüro, Delliackerweg 8, 5610 Wohlen
- Herbst-Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Departement Bildung, Kultur und Sport, Walter Leiser, 5001 Aarau
- Stiftung Sportplatz Wohlen
- Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen
- Fussball Club Wohlen
- Tennis Club Wohlen
- Tennis-Club Bünzmatt-Wohlen
- Tennis-Point Wohlen

Beilagen zur Vorlage

- Pläne
- Grundsatzvereinbarung über die Eigentumsverhältnisse, die Benutzung, den Unterhalt und die Erneuerung des Sportzentrums Niedermatten zwischen Stiftung Sportplatz Wohlen, Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen, Fussball Club Wohlen, Tennis Club Wohlen und Einwohnergemeinde Wohlen vom 29. September 2001