

EINWOHNERRAT BRUGG

Bericht und Anträge
des Stadtrates an den Einwohnerrat
betreffend

Sportplatzanlage Stadion Au,
Bewilligung eines Baukredits für die Neugestaltung des Eingangsbereichs
und die Erstellung von Nutzflächen für den Sport



Visualisierung Ansicht Eingang

1. Ausgangslage

An der Einwohnerratssitzung vom 7. September 2018 hat der Stadtrat die Entgegennahme der Motion von Miro Barp betreffend Neugestaltung des Eingangsbereichs des Stadions Au erklärt. Mit der Entgegennahme der Motion wurde der Prüfung der Neugestaltung des Stadioneingangs und der Behebung der funktionalen und optischen Mängel eine hohe Priorität eingeräumt.

Nach der Genehmigung des Budgets 2020 konnte mit der Phase Projektierung und den Abklärungen für ein Projekt zur Aufwertung des Stadioneingangs gestartet werden. Die bestehende Situation wurde analysiert. Im Rahmen der Sondierungen zu den Bedürfnissen der Vereine zeigte sich, dass gegenüber dem Stand der Projektstudie von 2010 seitens Vereine teils geänderte, erweiterte Bedürfnisse bzgl. Raum- und Nutzungsbedarf bestehen. Das Anliegen der Vereine nach einer Verbesserung der räumlichen Infrastruktur wurde mit Schreiben an den Stadtrat (30. Juni 2020, FC Brugg, Laufsportgruppe Brugg, Schwingclub Baden-Brugg und Tennis Club Brugg) eingebracht. Es wurde die Grundsatzüberlegung formuliert, dass die zusätzlichen Räumlichkeiten beim Stadioneingang von allgemeinem Interesse für eine „Sportstadt Brugg“ seien.

Auf Basis der Analysen und Rückmeldungen zum Nutzungsbedarf wird vorliegend nun ein ausgearbeitetes Bauprojekt mit Kostenvoranschlag unterbreitet, welches einerseits das Erscheinungsbild des Stadioneingangs aufwertet und gleichzeitig ein zeitgemässes und zukunftsorientiertes Nutzungsangebot für die Aktivitäten der Sportstadt Brugg am Standort Stadion Au schaffen soll.

2. Defizite des Eingangsbereichs

Die Sportanlage des Stadions Au ist im Prinzip funktionstüchtig und befindet sich in einem guten Zustand (Kabinenanlage, renovierte 400m-Bahn, Rasensportplatz). Im Widerspruch dazu steht der Eingangsbereich, welcher funktionale, bauliche und gestalterische Defizite aufweist und insgesamt veraltet und für einen zeitgemässen Auftritt der Stadt Brugg nicht mehr angemessen wirkt. Hierzu zählen der Ticketverkauf, das Garagenlager, Vergitterungen sowie die WC-Anlagen. Zudem fehlt derzeit die Möglichkeit, an Vereinsanlässen und Veranstaltungen eine zeitgemässe und den Hygieneanforderungen entsprechende Restauration zu

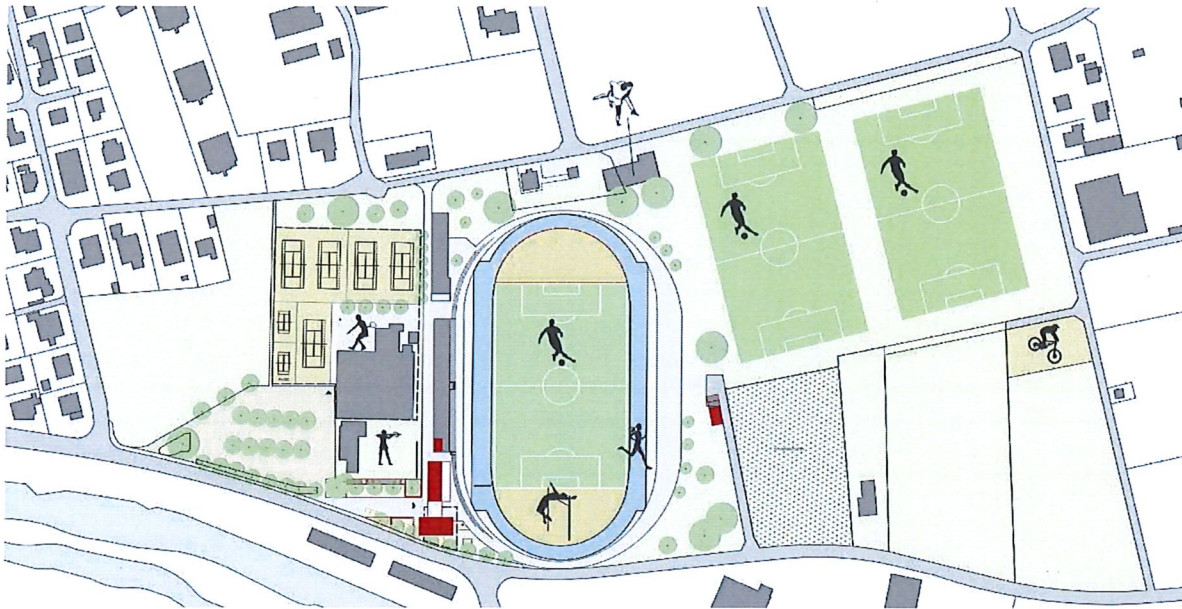
betreiben. Auch fehlen heutigen Anforderungen genügende Büroräumlichkeiten für den Anlagenwart.



Eingangssituation Bestand

Die bestehenden Provisorien sollen durch eine angemessene, neuzeitliche Infrastruktur ersetzt und die funktionalen Defizite durch ein neues Nutzungs- und Raumangebot behoben werden. Ziel der Neugestaltung des Eingangsbereichs und des Nutzflächenangebots soll sein, dass die Stadt Brugg zu einer gesamthaft modernen und angemessenen Sportanlage kommt.

3. Nutzungs- und Raumbedürfnisse (Vereine / Sport)



Übersichtsplan Vereinsaktivitäten

Das vorliegende Projekt wurde in mehreren Schritten entwickelt und konkretisiert. Mit den involvierten Vereinen wurden Einzelgespräche und eine schriftliche Umfrage durchgeführt, um den genauen Bedarf an Räumlichkeiten abzuklären:

- Tennis, TC Brugg (ca. 488 Mitglieder)
- Fussball FC Brugg (ca. 360 Mitglieder)
- Leichtathletik-Riege Windisch, LAR (ca. 150 Mitglieder)
- Laufsportgruppe, LSG Brugg (ca. 65 Mitglieder)
- Schwingen, SC Baden Brugg (ca. 40 Mitglieder)

Die Aussprachen ergaben, dass die fünf Vereine ein grosses Interesse an neuen Räumlichkeiten haben („grosser Schritt, Quantensprung“). Bedarf besteht für einen Mehrzweck-/Versammlungsraum, einen Gastrobereich mit Küche und Terrasse sowie für einen Fitnessraum. Zum Basis-Raumprogramm gehören ebenso: Ein Büro für den Anlagenwart, Räume für Stadion-Speaker und Physio-Raum, Neben- und Lagerräume für die Küche sowie Lagerräume für das Stadion (s.a. Raumangebot, Ziff. 4.1).

4. Projekt

Im Folgenden wird das ausgearbeitete Projekt beschrieben. Weitere Angaben können der Broschüre Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag (Beilage) entnommen werden.

4.1 Raumprogramm

Im Raumprogramm, welches dem ausgearbeiteten Projekt zugrunde liegt, sind für die Nutzungsbedürfnisse von Vereinen, Sport und Stadionbetrieb die in der folgenden Tabelle aufgeführten Räumlichkeiten enthalten.

Raumnutzung	Nutzflächen
Neubau Erdgeschoss	100 m²
Gastro-Raum	49 m ²
Küche	16 m ²
Lager Küche (14), Nebenräume (16)	30 m ²
Ticket	5 m ²
Neubau Obergeschoss	96 m²
Fitnessraum	63 m ²
Speaker / Wettkampfbüro	16 m ²
Physio / Sanität / Vorzone	17 m ²
Aufstockung Obergeschoss	127 m²
Mehrzweck-/Versammlungsraum	96 m ²
Büro Stadionwart	14 m ²
Nebenräume	17 m ²
Total Nutzfläche, Gebäude Stadioneingang, NF gem. SIA 416 (exkl. Nutzflächen Clubhaus FC und WC-Anlage in Garderobengebäude)	323 m²

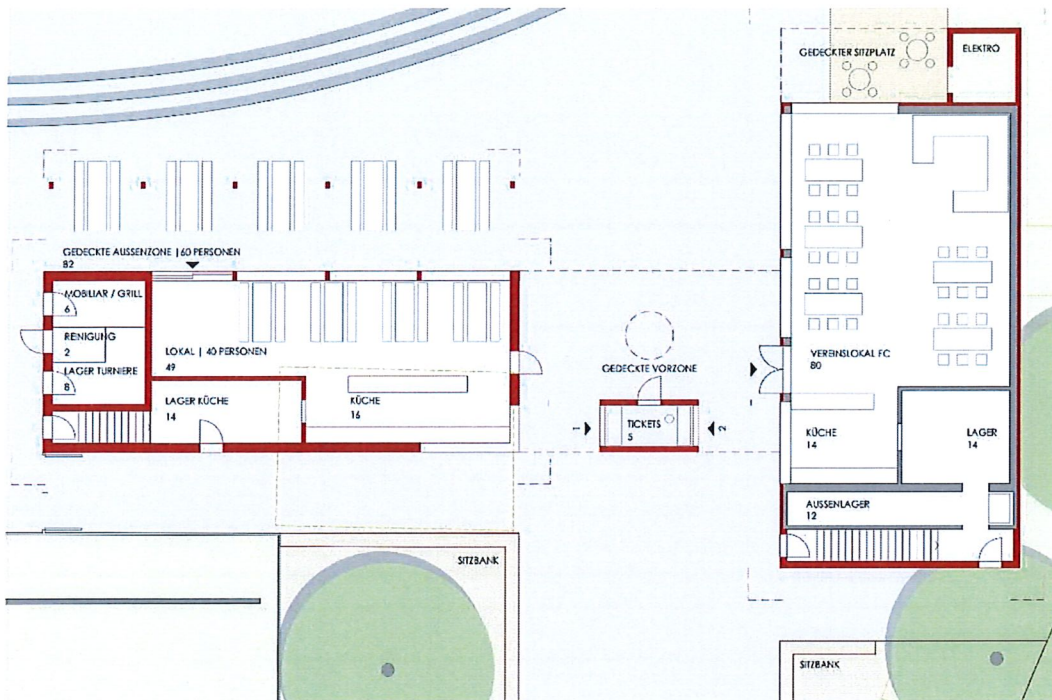
4.2 Gebäude

Der Stadioneingang wird neu durch ein Gebäudeensemble bestehend aus zwei 2-geschossigen Baukörpern formuliert und eingefasst. Das bestehende Clubgebäude des FC, als Fixpunkt der Planung, wird mit einer Aufstockung als neues Obergeschoss versehen, welches den Mehrzweckraum, das Büro für den Anlagenwart und WCs enthält. Um allen Nutzenden gleichermaßen einen Zutritt in das Obergeschoss zu ermöglichen, ist eine direkt von aussen zugängliche Treppe geplant. An den Mehrzweckraum angefügt ist eine Aussenterrasse mit Ausblick auf das Stadion.

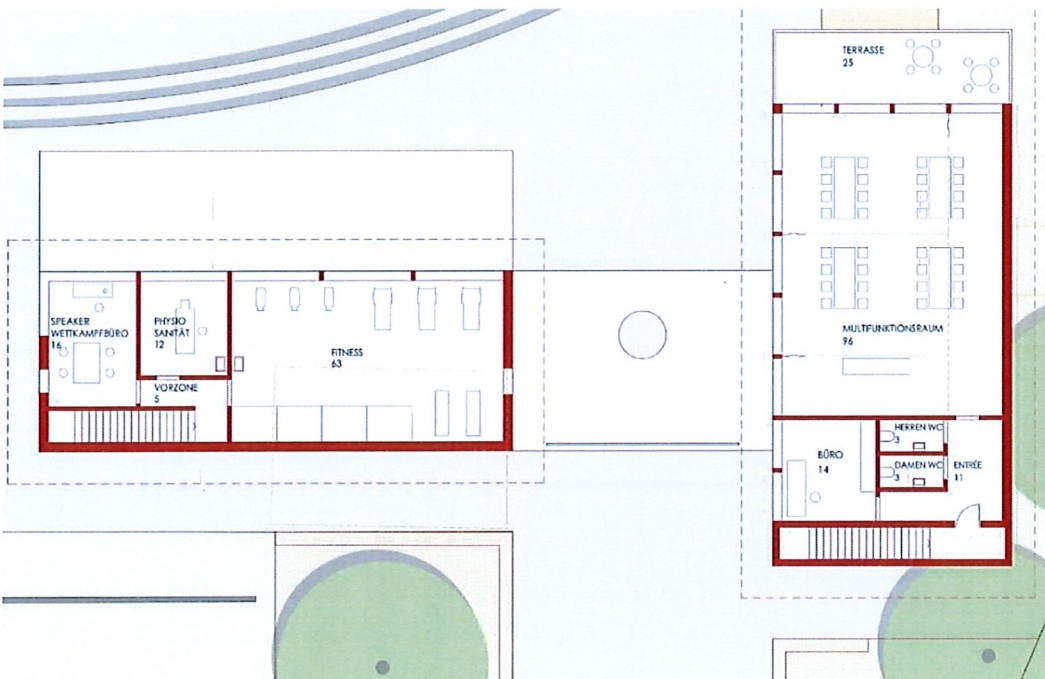


Visualisierung Ansicht Sportplatz

Im zweigeschossigen Neubau ist im Erdgeschoss der Restaurant-/Gastrobereich mit Küche vorgesehen. 40 flexible Sitzplätze im Innenraum sowie 60 gedeckte Sitzplätze aussen ermöglichen eine Bewirtung mit Speisen und Getränken (Organisation durch Veranstalter). Nebenräume, wie diverse Lager für Grill und Turniermaterial, ergänzen die Nutzungen. Das Obergeschoss wird über eine allgemein zugängliche Treppe erschlossen. Ein Speaker- und Wettkampfbüro, Physio-, Sanitäts- sowie ein Kraft- und Fitnessraum bilden die Raumfolge. Unter der zwischen den beiden Gebäuden gespannten Dachfläche befindet sich die Kasse mit Ticketkontrolle. Dieser gedeckte Bereich erfüllt auch die Funktion einer Wartezone.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Ergänzende Massnahmen

Die im Gebäudebestand der Tribünen-/Kabinenanlage befindlichen WCs sind veraltet (Bauzeit 60er Jahre); sie werden gesamthaft erneuert und für die Nutzung einer grösseren Personenanzahl ausgelegt. Vom angrenzenden Heizraum sollen die neuen Baulichkeiten beheizt werden.

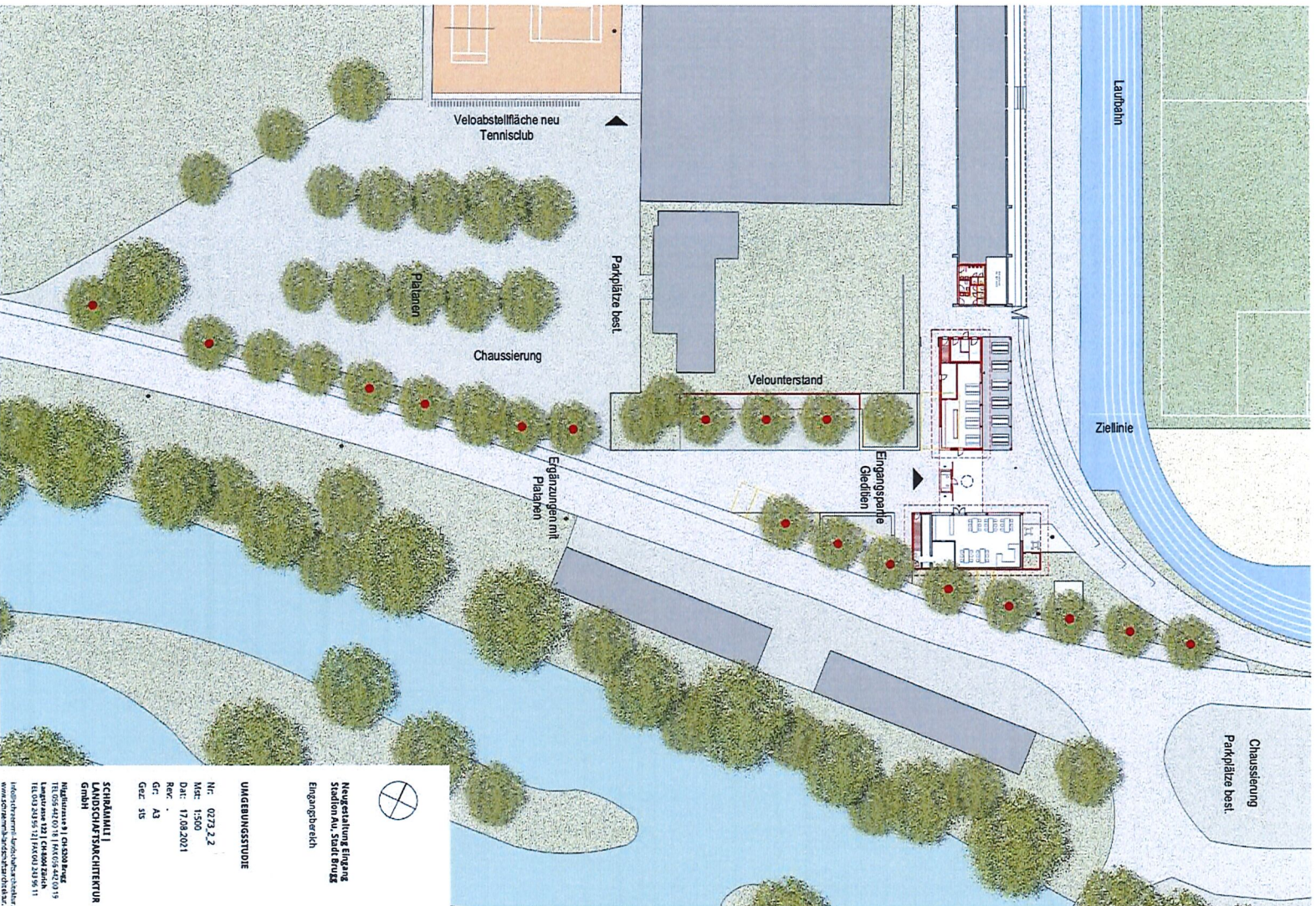
Die drei bestehenden Fertiggaragen werden auf dem Sportgelände neu platziert und dienen weiterhin als notwendige Lagerräume für den Stadionbetrieb.

Ein neuer überdachter Veloständer auf dem Vorplatz rundet das neue Gebäudeensemble ab.

4.3 Umgebung

Um den Stadioneingang im Bereich des Vorplatzes räumlich aufzuwerten und diesem eine gewisse Grosszügigkeit zu geben, kann vom heutigen Gelände der Armbrustschützen ein ca. 3 m breiter Flächenstreifen hinzugewonnen werden. Das Entfernen des Zauns führt zu einer Aufweitung mit hoher Präsenz der neuen Gebäude. Eine neue Holzwand mit Sicherheitsfunktion und Sichtschutz bildet den Rücken des überdachten Veloständers.

Die zusätzlich gewonnene Fläche wird begrünt und erhält neue Sitzgelegenheiten. Entlang der Strasse wird der Asphalt bereichsweise entfernt. An seiner Stelle werden Flächen begrünt, analog des Kies-Parkplatzes vor dem Tennisclub. Der neu gestaltete Vorplatz soll eine ansprechende Ouvertüre für einen Stadionbesuch sein und zum Sitzen und Verweilen einladen.



Neugestaltung Eingang
 Stadion-Au, Stadt Erlang
 Eingangsbereich

UMGEBUNGSGESTUDE

Nr.: 0273_2,2
 Maß: 1:500
 Dat.: 17.08.2021
 Rec.:
 Gr.: A3
 Gez.: S15

SCHUBAHL
 LANDSCHAFTSARCHITECTUR
 GmbH

Mühlhausen 1 | 91050 Reg.
 Tel.: +49 (0)91 31 12 11 19
 Fax: +49 (0)91 31 12 11 15
 Lagerstr. 121 | 91050 Reg.
 Tel.: +49 (0)91 31 95 121 | Fax: +49 (0)91 31 95 111
 info@schubahl.de | www.schubahl.de

Umgebungsplan

5. Kosten

Kostenvoranschlag nach Baukostenplan (BKP)

Der Kostenvoranschlag mit Stand vom 1. September 2021 bildet die Grundlage für die Beantragung des Baukredits. Die Gebäude für die Aufstockung des Clubhauses FC und den zweigeschossigen Neubau sind in einem für Sportbauten entsprechenden Standard kalkuliert. Eigenleistungen der Vereine sind im Kostenvoranschlag nicht enthalten und nicht vorgesehen.

Bestandteil der Kosten ist zudem die Sanierung des Vorplatzes, eine Ausstattung des Eingangsbereichs mit gedeckter Veloparkierung sowie ein Tickethaus und eine Asphalterneuerung. Alle Flächen werden über die Heizzentrale des Altbaus versorgt, hierbei sind alle notwendigen Apparate und die Heizverteilung enthalten. Die bestehenden WC-Anlagen im Garderobengebäude erhalten eine Gesamtsanierung. Ebenso ist in den Kosten ein Versetzen der vorbestehenden fabrizierten Lagergaragen an wenig prominente Stelle enthalten.

BKP	Arbeitsgattung	CHF, Total, inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	20'000
2	Gebäudekosten	1'270'000
3	Betriebseinrichtungen	150'000
4	Umgebung	170'000
5	Baunebenkosten	40'000
6	Reserve, ca. 5 % (BKP 1-5)	85'000
9	Ausstattung	130'000
	Total Kostenschätzung, inkl. 7.7% MWST	1'865'000

Kostenvoranschlag nach BKP, einstufig (inkl. MwSt. 7.7%, Kostengenauigkeit +/- 10%)

Weitere Angaben zum Kostenvoranschlag sind in der Broschüre Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag dargestellt (Beilage).

6. Betriebskonzept / Zuständigkeiten

Für die Raumeinheiten im Eingangsbereich des Stadions Au sind folgende Eckpunkte für das künftige Nutzungs- und Betriebskonzept vorgesehen:

6.1 Clubhaus FC

Nutzung und Betrieb des Clubhauses FC verbleiben in Eigenverantwortung des Fussballclubs. Der zwischen der Stadt und dem FC bestehende Baurechtsvertrag wird im Grundsatz beibehalten werden. Aufgrund der im Projekt vorgesehenen Aufstockung des Clubhauses ist es notwendig, ergänzend ein Stockwerkeigentum zu begründen und den Baurechtsvertrag zu aktualisieren. Den Baurechtsvertrag wird der Stadtrat in eigener Kompetenz mit dem FC Brugg anpassen. Für den Erwerb des Stockwerkeigentums wird der Stadtrat die Zustimmung der Finanzkommission einholen.

6.2 Mehrzweck- / Versammlungsraum

Eigentum und Zuständigkeiten für den Betrieb liegen bei der Stadt Brugg. Raumreservierungen und Vergaben der Räumlichkeit an Nutzer (auf Basis von Gebühren) erfolgen über das Sekretariat von Planung und Bau. Bedürfnisse sind gemäss Rückmeldungen der Vereine: Sitzungen, Schulungen, Schiedsrichterurse, Theorieunterricht, Gönneranlässe und andere Veranstaltungen für den Sport. Die Räume stehen auch für andere Vereine zur Verfügung.

6.3 Restaurationsbereich mit Küche

Eigentum und Zuständigkeiten für den Betrieb liegen bei der Stadt Brugg. Raumreservierungen und Vergaben der Räumlichkeit an Nutzer (auf Basis von Gebühren) erfolgen über das Sekretariat von Planung und Bau: Die Raumeinheit umfasst einen inneren Gastraum, die Küche und einen äusseren, überdeckten Gastbereich der Terrasse. Nutzungen sind: Verköstigung mit Speisen und Getränken bei den sportlichen Veranstaltungen der Vereine und Organisationen; gesellige Anlässe, spontane Treffen auf der Terrasse.

6.4 Fitnessraum

Eigentümerin ist die Stadt Brugg. Die Nutzung und betriebliche Organisation des Fitnessraums soll in Eigenregie durch die involvierten Vereine erfolgen. Das Betriebsmodell wurde mit den Vereinen abgestimmt und von diesen für gut befunden. Die genaue Organisation seitens Vereine wird im Nachgang zum Kreditgeschäft im Detail geklärt und vereinbart. Die Kosten für die Fitnessgeräte werden von den Vereinen gemeinschaftlich übernommen.

Die Vergabe des Fitnessraums an die Vereine soll auf Miet-Basis erfolgen. Die Grössenordnung einer Jahresmiete wurde mit verschiedenen Vertretern der Vereine vorbesprochen und eine Zustimmung im Grundsatz liegt vor. Eine Vereinbarung zu der genauen Miethöhe und eine Klärung zu den definitiv beteiligten Vereinen kann im Nachgang zum Kreditgeschäft vorgenommen werden. Für eine verbindliche Zustimmung muss von den Vereinen ein entsprechender Beschluss der Mitgliederversammlung abgewartet werden.

7. Finanzierung, Folgekosten, Förderbeiträge

7.1 Finanzierung

Der beantragte Baukredit über Fr. 1'865'000 wird buchhalterisch über die Investitionsrechnung abgewickelt, aktiviert und danach abgeschrieben. Es wird mit den folgenden jährlichen Abschreibungen gerechnet (ein allfälliger Förderbeitrag oder sonstige mögliche Beiträge von Dritten sind nicht einkalkuliert):

Kategorie	Aktivierung	Nutzungsdauer	Abschreibung
Gebäude / Hochbauten	1'385'800	35	39'594
Plätze	185'500	40	4'638
Installationen	163'700	15	10'913
Ausstattungen	130'000	10	13'000
Summe	1'865'000		68'145

Somit muss in den nächsten zehn Jahren mit rund Fr. 68'100 Abschreibungen pro Jahr gerechnet werden. Ab dem elften Jahr nach Aktivierung reduziert sich die Belastung aufgrund von wegfallenden Abschreibungen.

Die gesamte Investition wird mit Eigenmitteln finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag Fr. 37'300. Die Erfolgsrechnung (ohne Personal- und Betriebsfolgekosten sowie ohne Gebühr- oder Mieteinnahmen) würde somit in den nächsten 10 Jahren durch den beantragten Kredit jährlich um gesamthaft Fr. 105'400 belastet. Das entspricht rund 0.3 Steuerprozenten.

7.1.1 Personalfolgekosten

Bezüglich Aufwand für Raumreservierungen (Multifunktionsraum und Raumeinheit Restauration mit Küche) wird davon ausgegangen, dass bei Planung und Bau kein zusätzlicher Personalaufwand entsteht. Im Rahmen der Effizienzsteigerungen durch ein neues Raumreservationssystem kann die Raumverwaltung mit den bestehenden Personalressourcen erfolgen.

Die allgemeine Hauswartung und die Bewirtschaftung der neuen Räumlichkeiten in Bezug auf die Raumbuchungen durch Vereine etc. (Kontrollen, Einweisungen, reguläre Reinigung) werden durch den vor Ort tätigen Anlagenwart erfolgen. Der Anlagenwart wird im Gegenzug einzelne seiner bisherigen Aufgaben im Umfang von wöchentlich 1.5 bis 2 Stunden an eine externe Reinigungskraft abgeben. Es resultieren durch die Aufgabenverlagerung zusätzliche Kosten für die Reinigung in der Höhe von ca. Fr. 3'000 pro Jahr.

7.1.2 Betriebliche Unterhaltskosten

Im langfristigen Horizont wird davon ausgegangen (Gesamtportfolio), dass die Kosten für baulichen Unterhalt/Instandhaltung jährlich ca. 1.5 % der Investitionssumme betragen (Fr. 28'000 bei Investition Fr. 1.9 Mio.).

7.2 Förderbeitrag

Gemäss den vorgenommenen Abklärungen kann die Stadt Brugg einen grosszügigen Unterstützungsbetrag aus dem Swisslos-Sportfonds erhalten. Förderungswürdig sind alle sportbezüglichen Nutzungen. Auf Basis von überschlägig ermittelten förderfähigen Baukosten von rund Fr. 910'000 liegt der Förderbeitrag gemäss Swisslos bei ca. Fr. 110'000.

8. Gebühren und Mieten

Hinsichtlich Gebühren und Mieten für die neu erstellten Räumlichkeiten wird von folgendem Grundprinzip ausgegangen:

- Für die beiden öffentlich breit nutzbaren Räumlichkeiten Mehrzweckraum und Restauration mit Küche sollen Gebühren verlangt werden. Die Regelung von neuen Gebühren bedarf dabei einer separaten Einwohnerratsvorlage zur Anpassung des Gebührenreglements, welche im Nachgang zum vorliegenden Kreditgeschäft separat vorgelegt wird.
- Der Fitnessraum soll den im Stadionareal ansässigen Vereinen auf Mietbasis zur Verfügung gestellt werden. Es wird von einer moderaten Jahresmiete ausgegangen, welche von den beteiligten Vereinen geteilt wird.

Ein Entwurf mit der Definition von Gebührenansätzen (Tages- und Halbtagesätze; ortsansässige und externe Organisationen) wurde bereits mit Vereinsvertretern diskutiert und als plausibel eingeschätzt. Aufgrund der angenommenen Ansätze und Nutzungshäufigkeiten wird von jährlichen Einnahmen durch Gebühren und Mieten von gesamt Fr. 20'000 bis 30'000 ausgegangen.

9. Weiteres Vorgehen, Termine

- | | |
|---|------------------|
| - ER-Sitzung, Beschluss Baukredit | 22. Oktober 2021 |
| - Auftrag an Planerteam | Ende 2021 |
| - Ausführungsplanung und Submission | Jan. - März 2022 |
| - Zustimmungspunkte Vereine beschlossen,
Baurecht / Stockwerkseigentum geklärt | März 2022 |
| - Baubeginn | Juni 2022 |
| - Fertigstellung | April 2023 |

10. Würdigung

Die Sportanlagen des Stadions Au befinden sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Hierzu steht die bestehende Eingangssituation baulich, räumlich und funktional in Diskrepanz und wirkt wie aus der Zeit gefallen. Die in Abstimmung mit den ortsansässigen Vereinen ent-

wickelten neuen Servicebauten mit Nutzflächen für den Sport finden bei diesen grosse Zustimmung und erfüllen ihre Bedürfnisse. Mittels Aufwertung der Eingangssituation und der Sportanlage wird die Vereinsarbeit gestärkt, der Jugendarbeit und dem sozialen Gefüge und Prosperität der Stadt ein guter Dienst erwiesen. Die neuen Eingangsbauten sind grosse Zugewinne, auch für überregionale Vereine und Organisationen. Hierdurch entsteht gesamthaft eine Stärkung und Aufwertung der Sportstadt Brugg.

Demgemäss die

Anträge:

1. Sie wollen für die Neugestaltung des Eingangsbereichs des Stadions Au einen Baukredit in der Höhe von CHF 1'865'000, zuzüglich Teuerung ab April 2021 (ZH WBK-Index Basis April 2020, 101.2 Punkte), bewilligen.
2. Sie wollen die Motion Miro Barp betreffend Neugestaltung des Eingangsbereichs im Stadion Au abschreiben.

Brugg, 15. September 2021

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtammann: Der Stadtschreiber:



Das Aufgatedossier besteht aus folgenden Unterlagen und ist auf der Webseite der Stadt Brugg aufgeschaltet und bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar:

- Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat
- Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag, Architekturbüro Architheke, 1. Sept. 2021
- Motion Miro Barp betreffend Neugestaltung des Eingangsbereichs im Stadion Au