

Kreditbegehren von Fr. 3'545'000 (inkl. MwSt.) für ein subventioniertes Kunstrasenfeld (Bauetappe 1) auf der Sportanlage Kreuzzelg; Genehmigung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Wettingen erhält für den Bau eines Kunstrasenfelds auf der Sportanlage Kreuzzelg einen Beitrag aus dem Swisslos-Sportfonds von 25 % der anrechenbaren Kosten (max. Fr. 400'000). Der Anteil der Gemeinde wird dadurch von Fr. 3'545'000 auf 3'145'000 minimiert.

Die Sportanlage Kreuzzelg, errichtet anfangs der 1980er Jahre, gehört zu den wichtigsten Sportanlagen der Gemeinde Wettingen und ist stark sanierungsbedürftig. Die drei Naturrasenfelder befinden sich am Ende ihres Lebenszykluses, was zu erheblichen Nutzungseinschränkungen führt. Zusätzlich führt eine ehemalige Abfalldéponie unter einem Teil der Anlage zu Bodenbewegungen und Unebenheiten, was die Zulassung für Verbandsspiele gefährdet. Auch das Garderobengebäude entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Es fehlen ausreichend Garderoben sowie geeignete Material- und Aufenthaltsräume.

Die zukünftig hauptnutzenden Vereine haben den dringenden Wunsch nach gut bespielbaren Spielfeldern, zusätzlichen Trainings- und Wettkampfeinheiten sowie nach verbesserter Infrastruktur geäußert. Die vorgesehenen Massnahmen begünstigen eine verlässliche Nutzung der Spielfelder sowie konstante Trainings- und Wettkampfpläne.

Im Rahmen eines Gesamtkonzepts soll die Sportanlage umfassend saniert und erweitert werden. Zwei Naturrasenfelder werden saniert und ein bisheriges Naturrasenfeld wird durch einen Kunstrasen ersetzt. Zudem soll ein zusätzliches Trainingsfeld gebaut werden. Durch Erwerb einer angrenzenden Fläche kann die Anlage erweitert werden, was eine Steigerung der jährlichen Nutzungsstunden von derzeit 1'200 – 1'500 auf ca. 3'700 ermöglicht. Die Umsetzung ist in drei Etappen von 2027 bis 2034 geplant, beginnend mit dem Bau des Kunstrasenfelds (Bauetappe 1).

Die Bauetappe 1 (vorliegender Kreditantrag) umfasst die Erstellung eines Kunstrasenfeldes, von Sitzstufen für Zuschauende sowie eines Cricket-Trainingspitches. Die Kosten belaufen sich dafür auf Fr. 3'545'000 (inkl. MwSt.). Die weiteren Bauetappen erfolgen mit separaten Kreditanträgen.

Das Projekt schafft eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Sportinfrastruktur, die den Ansprüchen der Vereine sowie der wachsenden Bevölkerung (inklusive der Bildungslandschaft) gerecht wird und ökologische Anforderungen berücksichtigt. Darüber hinaus ist auch der wachsenden Bevölkerung und dem damit einhergehenden steigenden Bedürfnis nach Freizeitanlagen gerecht zu werden.

1. Ausgangslage und Problemstellung

Die Sportanlage Kreuzzelg gehört zusammen mit den Sportanlagen Altenburg und Scharten zu den wichtigsten in der Gemeinde Wettingen. Mit dem Masterplan Aussensportstätten (Kenntnisnahme Einwohnerrat: 17. November 2022) als zentrale Grundlage wurde die Sportanlage Kreuzzelg detailliert analysiert. Der Ist-Zustand wurde ermittelt, die aktuelle und zukünftige Auslastung eruiert, Anlageerweiterungen geprüft und die Bedürfnisse von Vereinen abgeholt.

1.1. Ist-Zustand

Die Sportanlage Kreuzzelg wurde in den Jahren 1981 und 1982 erstellt und umfasst drei Naturrasenfelder, einen Cricket-Pitch (Abschlagfläche) sowie ein Garderobengebäude (siehe Abbildung 1). Zudem stehen auf dem Areal Parkflächen zur Verfügung. Besonders die Naturrasenfelder befinden sich am Ende ihres Lebenszykluses. Neben dem hohen Alter des Rasens ist auch das Drainagesystem defekt, wodurch eine funktionierende Entwässerung nicht mehr gewährleistet ist.

Der schlechte Zustand der Naturrasenfelder führt in der Konsequenz zu erheblichen Nutzungseinschränkungen. So können die Spielfelder im Frühling erst verspätet freigegeben werden und müssen im Herbst früher geschlossen werden. Selbst während der beispielbaren Monate sind regelmässige Sperrungen erforderlich, da das Regenwasser nicht mehr abfließt und vernässte Stellen verursacht.

Die Spielsaison erstreckt sich in der Regel von etwa Mitte März bis Anfang November, was rund 230 Spieltage pro Saison ergibt. Davon mussten im Jahr 2024 an 54 Tagen sowohl Trainings- als auch Wettkampfbetrieb aufgrund der schlechten Rasenverhältnisse vollständig eingestellt werden, was nahezu 25 % der Saison ausmacht. An weiteren zehn Tagen standen die Plätze zwar für Wettkampfspiele zur Verfügung, mussten für den Trainingsbetrieb jedoch gesperrt werden. Im aktuellen Bestand sind nur zwei der drei Spielfelder beleuchtet. Dies führt zu weiteren Nutzungseinschränkungen in den Abendstunden.

Neben den Rasenfeldern ist auch das Garderobengebäude sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Es fehlen unter anderem ausreichend (Männer- und Frauen-) Garderoben und geeignete Material- und Aufenthaltsräume. Als Übergangslösung dienen derzeit Container neben dem Gebäude als Materiallager.

Unter einem Teil der Sportanlage Kreuzzelg befindet sich eine ehemalige Abfalldeponie (Altlast), was zu Bodenbewegungen und Setzungen führt. Die Deponie ist belastet aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Sie verursachen teils erhebliche Unebenheiten und Mulden, sowohl auf den Sportrasenflächen als auch auf den Wegen. Auf den Spielfeldern stellt dies ein erhöhtes Unfallrisiko dar. Zudem wird die Ebenheit der Plätze im Rahmen der Platzfreigabe (Homologierung) geprüft, welche Voraussetzung für die Austragung von Verbandsspielen ist. Weichen die Flächen zu stark vom geforderten Standard ab, dürfen keine Verbandsspiele mehr durchgeführt werden.

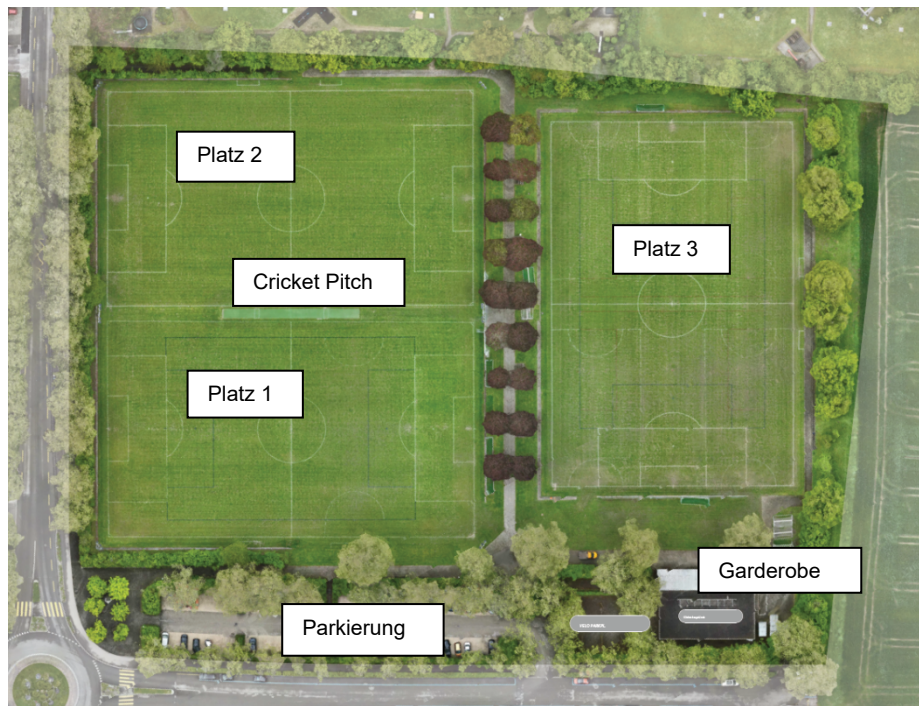


Abbildung 1: Luftbild Sportanlage Kreuzzelg, Ist-Zustand (Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, 2025)

1.2. Bedürfnisse der Vereine

Im Rahmen der Erarbeitung des Projektes wurden Informationen und Bedürfnisse von den zukünftig hauptnutzenden Vereinen (Fussball, Lacrosse und Cricket) abgeholt. Im Mittelpunkt der Rückmeldungen stand der dringende Wunsch nach gut bespielbaren Spielfeldern, da der Trainings- und Spielbetrieb aktuell häufig durch witterungsbedingte Einschränkungen beeinträchtigt wird. Zudem wurde der Wunsch nach zusätzlichen Trainings- und Wettkampfeinheiten auf der Anlage gemeldet.

Darüber hinaus wurden weitere grundlegende Bedürfnisse geäussert. Es fehlen ausreichende Garderoben und Duschen. Das Clublokal befindet sich aktuell in einem provisorischen Zustand und entspricht nicht den Anforderungen an einen funktionalen und einladenden Vereinsbetrieb. Ebenso wurde der Wunsch nach einem Kunstrasenfeld sowie nach weiterer sportbezogener Infrastruktur geäussert. Insgesamt wird deutlich, dass die bestehende Anlage den Ansprüchen der Vereine nicht mehr gerecht wird.

1.3. Auslastung

Naturrasenfelder haben Belastungsgrenzen, die je nach Aufbau und Materialisierung variieren. Wird diese Grenze überschritten, sinkt die Rasenqualität und der Unterhaltsaufwand steigt. Kunstrasenfelder haben hingegen theoretisch keine Belastungsgrenze, erfahrungsgemäss werden sie jedoch rund 1'300 Stunden pro Jahr genutzt.

Die Belastungsgrenzen für Naturrasenfelder betragen:

- Bodennaher Aufbau: 400 – 500 Stunden pro Jahr
- Drainschichtaufbau: 800 – 900 Stunden pro Jahr

Die drei Naturrasenfelder der Sportanlage Kreuzzelg verfügen über einen bodennahen Aufbau. Gemäss dem Masterplan Aussensportstätten der Gemeinde Wettingen liegt die durchschnittliche Nutzung pro Spielfeld bei ca. 500 – 600 Stunden pro Jahr und überschreitet damit die Belastungsgrenzen.

2. Lösungsansatz

Die Sportanlage Kreuzzelg muss saniert werden. In diesem Zusammenhang wurde ein Gesamtkonzept erstellt, abgestimmt auf den zukünftigen Bedarf sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Vereine. Auch eine allfällige Mitbenutzung durch die zu erstellende Schullandschaft Margeläcker wird in Erwägung gezogen. Den Richtlinien zu Lärm und Licht wurde vertieft Beachtung geschenkt.

Als öffentliche Anlage soll die Sportanlage darüber hinaus weiterhin ausserhalb der fixen Trainingszeiten für den Freizeitsport zur Verfügung stehen. Aktuell müssen Anfragen weiterer Vereine häufig abgelehnt werden, da die Anlage vollständig ausgelastet ist. Zukünftig soll auch anderen Vereinen die Möglichkeit eingeräumt werden, die Sportanlage zu nutzen.

2.1. Anlageerweiterung

Die Erhebung der Auslastung und die Gespräche mit den Vereinen haben ergeben, dass mit der bestehenden Anlage der Bedarf nicht annähernd gedeckt werden kann. Die drei aktuellen Spielfelder in bodennahem Aufbau können 1'200 bis maximal 1'500 Nutzungsstunden pro Jahr bewältigen. Bereits im Masterplan Aussensportstätten wurde festgehalten, dass eine Erweiterung der Anlage grundsätzlich notwendig wäre. Dies wurde jedoch zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen, da ein Landerwerb nicht absehbar war.

Neue Entwicklungen haben nun dazu geführt, dass östlich angrenzend an die Sportanlage Kreuzzelg ein Grundstück verfügbar geworden ist. Verhandlungen zum Erwerb konnten erfolgreich geführt werden und Kaufvertrag wurde unterzeichnet. Damit eröffnen sich neue Möglichkeiten für eine zukunftsorientierte Erweiterung und Neugestaltung der Sportanlage, die den Bedürfnissen der Vereine und der wachsenden Bevölkerung gerecht wird.

2.2. Neugestaltung und Sanierung Sportanlage Kreuzzelg - Gesamtkonzept

Durch den Landerwerb konnte die Sportanlage erweitert projektiert werden (siehe Abbildung 2). Die Spielfelder 1 und 2 bleiben in ihrer heutigen Grösse erhalten und werden nach den neusten Standards saniert. Feld 3 wird hingegen um 90 Grad gedreht. Dadurch entsteht im südlichen Bereich der Anlage eine grössere Freifläche, die den Bau eines vierten Spielfelds (Trainingsfeld) ermöglicht. Des Weiteren steht ausreichend Raum für den Neubau eines Garderobengebäudes zur Verfügung. Feld 3 und 4 werden mit neuen Beleuchtungsmasten ergänzt.



Abbildung 2: Gesamtkonzept Entwicklung Sportanlage Kreuzzellg (Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, 2025)

Das Projekt sieht folgende Platzaufbauten vor:

Platz 1	Naturrasen in Drainschichtbauweise	max. 900 Stunden pro Jahr
Platz 2	Naturrasen in Drainschichtbauweise	max. 900 Stunden pro Jahr
Platz 3	Kunstrasen	1'300 Stunden pro Jahr
Platz 4	Trainingsfeld	650 Stunden pro Jahr
Total		3'750 Stunden pro Jahr

Durch das vorliegende Projekt kann die jährliche Nutzungszeit auf maximal 3'750 Stunden erhöht werden. Damit werden die Bedürfnisse der Vereine hinsichtlich der verfügbaren Nutzungsstunden abgedeckt. Gleichzeitig bleibt die Nutzung durch den Freizeitsport weiterhin möglich, und auch weiteren Vereinen können zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten angeboten werden.

Das Feld 3 wird in Zukunft das Hauptspielfeld der Anlage sein. Nördlich dieses Feldes werden daher Sitzstufen erstellt, um Zuschauenden eine Sitzmöglichkeit anzubieten. Südlich von Platz 3 wird eine kleine Trainingsanlage für den Cricket Verein erstellt.

2.3. Garderobengebäude

Das Garderobengebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden und wurde bis auf Stufe Vorprojekt projektiert. Es ist lediglich als Informationsinhalt im Situationsplan (siehe Abbildung 2) einzustufen. Im Rahmen des Bauprojekts müssen diverse Details geklärt werden.

Für die Umsetzung von Feld 3 (Kunstrasen) sowie für die Sanierung von Feld 1 und 2 kann das heutige Garderobengebäude in seiner Lage bestehen bleiben. Erst mit dem Bau von Feld 4 wird ein Neubau des Garderobengebäudes am neuen Standort unerlässlich.

2.4. Altlasten

Teile der Sportanlage sind aufgrund der ehemaligen Abfalldeponie von Setzungen betroffen. Gemäss geologischer Einschätzung ist auch in den kommenden Jahren mit weiteren Setzungen zu rechnen. Es ist jedoch ein zentrales Ziel des Projekts, die Auswirkungen dieser Setzungen durch geeignete bauliche Massnahmen möglichst zu minimieren.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Konstruktion (Natur- oder Kunstrasen) sowie der Lage im Projektperimeter (innerhalb oder ausserhalb Abfalldeponie) sind spezifische bauliche Massnahmen umzusetzen (z. B. Aufbau mit Geogitter, Vorschüttung bei Kunstrasen), um die Auswirkungen zukünftiger Setzungen zu minimieren, was im Projekt berücksichtigt wurden. Mit den Massnahmen können die Setzungen zwar nicht gänzlich vermieden, jedoch auf ein handhabbares Mass reduziert werden.

2.5. Ökologie

Für die Sanierung der Sportanlage inkl. des neuen Standortes für das Garderobengebäude und des zusätzlichen Trainingsfelds müssen diverse Bäume weichen. Während der Projektierung wurde intensiv darauf hingearbeitet, dass möglichst wenige Bäume gefällt werden müssen. Wo möglich werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Zudem wird der Kunstrasen nach neusten Standards erstellt. Besondere Aufmerksamkeit wurde darauf gelegt, dass der Kunstrasen möglichst umweltfreundlich ist.

2.6. Fazit

Mit dem vorliegenden Projekt werden die Sportrasen nach aktuellen Standards saniert oder neu erstellt und mit neuen Drainagen zur Entwässerung ausgestattet. Dadurch kann die jährliche Nutzungsdauer der Anlage markant gesteigert werden. Von derzeit 1'200 – 1'500 auf künftig ca. 3'750 Stunden. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Nutzung durch Vereine, Freizeitsport und zusätzliche Angebote unter anderem für Schulen.

Dank dem gezielten Erwerb angrenzender Flächen wird diese Kapazitätssteigerung ohne grossflächige zusätzliche Landbeanspruchung realisiert. Die neue Anordnung der Felder schafft im südlichen Bereich zudem Raumreserven beispielsweise für weitere kleinflächige Sportangebote.

3. Entscheidbeeinflussende Faktoren

Die Gesamtplanung der Sportanlage Kreuzzelg sieht vor, die Sanierung in drei Etappen umzusetzen:

- **Bauetappe 1 (2027):** Erstellung von Feld 3 (vorliegender Kreditantrag)
- **Bauetappe 2 (2030):** Sanierung von Feld 1 und 2
- **Bauetappe 3 (2034):** Neubau von Feld 4 und des Garderobengebäudes

Mit dem Postulat von Notter Daniel, SVP, vom 25. Januar 2024 betreffend Kunstrasenplätze in Wettingen wurde der Gemeinderat dazu eingeladen bei der Sektion Sport, Departement Bildung, Kultur und Sport, Kanton Aargau einen Förderantrag für den Bau von einem oder mehreren Fussball-Kunstrasenplätzen zu stellen. Dies erfolgte fristgerecht.

Die Gemeinde Wettingen erhielt die Bestätigung, dass der Kunstrasen für die Sportanlage Kreuzzelg im Förderprogramm berücksichtigt wird. Das Projekt wird aus dem Swisslos-Sportfonds mit einem Beitrag von 25 % der anrechenbaren Kosten, maximal jedoch Fr. 400'000, unterstützt. Voraussetzung für die Förderung sind unter anderem die Erfüllung ökologischer Standards und die Einhaltung der vorgeschriebenen Feldgrössen. Zudem gilt eine zeitliche Vorgabe: Die Baubewilligung muss spätestens bis Dezember 2027 vorliegen. Aus diesem Grund wird die Umsetzung von Feld 3 gegenüber den anderen Feldern priorisiert. Im Anschluss werden die Felder 1 und 2 saniert, bevor im letzten Schritt Feld 4 und das Garderobengebäude neu erstellt werden.

Die drei bestehenden Felder auf der Sportanlage Kreuzzelg sind stark ausgelastet. Fallen aufgrund der Sanierung alle drei Felder gleichzeitig weg, wären die sportlichen Einschränkungen für die Vereine erheblich. Eine temporäre Auslagerung auf die Anlagen Scharten und Altenburg kann geprüft werden, ist jedoch nur in begrenztem Umfang möglich. Deshalb ist die etapierte Umsetzung ein sinnvoller Weg, die Sanierung der Gesamtanlage möglichst benutzergerichtet zu realisieren.

3.1. Bauetappe 1

In vorliegenden Kreditbegehren wird ausschliesslich die Finanzierung für die Bauetappe 1 beantragt. Diese umfasst die Erstellung des Kunstrasenfelds (Platz 3). Im Rahmen der Bauetappe 1 werden zudem die nördlich angrenzenden Sitzstufen erstellt sowie das Cricket-Trainingspitch. Zuletzt erfolgt die Erdabtragung im Bereich von Platz 4 (siehe Abbildung 3). Die weiteren Bauetappen erfolgen mit separaten Kreditanträgen.

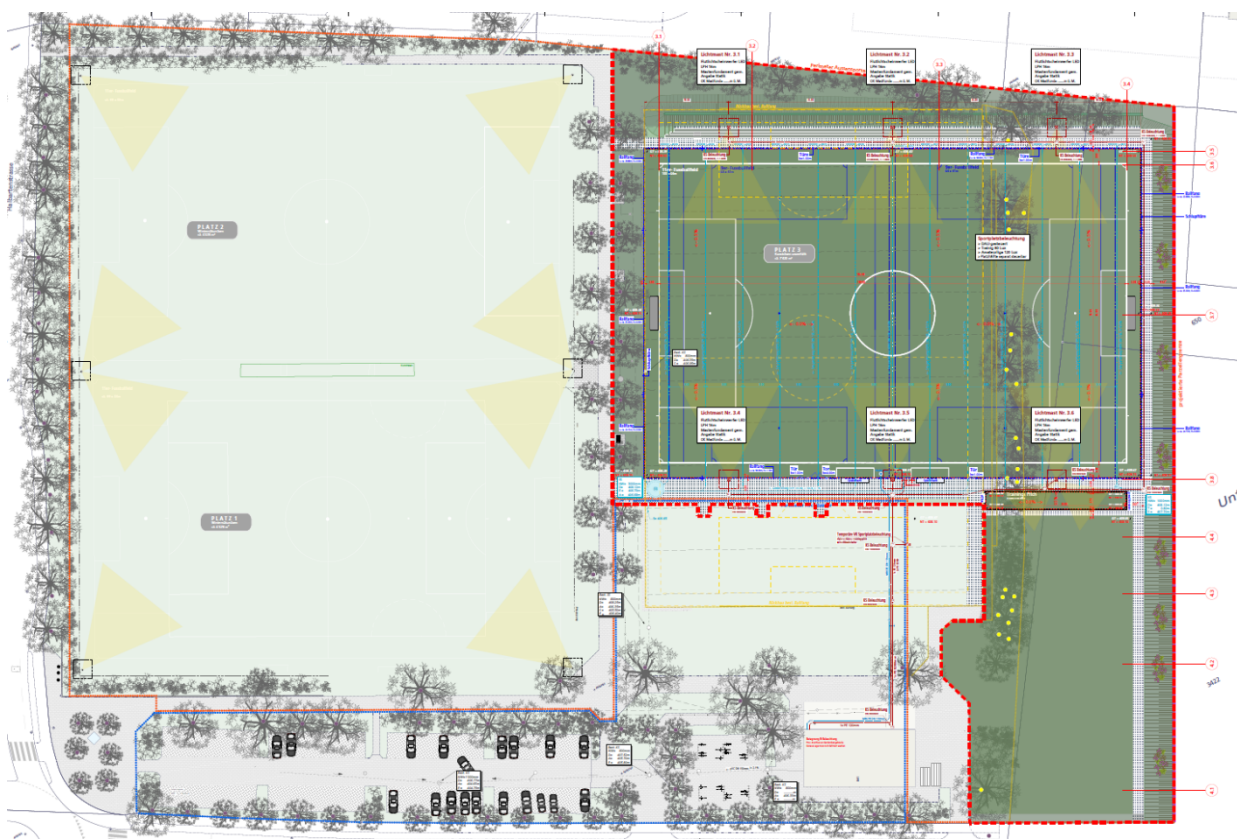


Abbildung 3: Bauetappe 1 (Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, 2025)

4. Finanzen

Die Gesamtkosten für die Realisierung der Bauetappe 1 belaufen sich gemäss Planungsbüro auf Fr. 3'545'000 (inkl. MwSt.). Der Kanton stellt eine maximale Subvention von Fr. 400'000 in Aussicht.

Kostenvoranschlag nach Baukostenplan (BKP) ± 10 % in Fr.			
4	Umgebung		2'810'000
	411	Baumeisterarbeiten	1'810'000
	421	Gärtnerarbeiten	70'000
	424	Kunstrasen	590'000
	429	Ausstattung (z. B. Matchtafel, Spielerbänke)	90'000
	443	Elektroinstallationen / Sportplatzbeleuchtung	130'000
	445	Sanitärinstallationen / Bewässerung	20'000
	478	Ballfang / Einzäunung	100'000
49	Honorare		285'000
5	Baunebenkosten		25'000
6	Unvorhergesehenes (5 %, gerundet)		160'000
Summe (exkl. MwSt.)			3'280'000
	Mehrwertsteuer		265'680
7	Rundung		-680
Total (inkl. MwSt. und Rundung)			3'545'000
	Subventionen Kanton		-400'000

Anteil Gemeinde**3'145'000**

Im Masterplan Aussensportstätten wurden die Kosten für einen Neubau eines Kunstrasens grob auf Fr. 1'700'000 (exkl. Beleuchtung) geschätzt.

Die Kostenabweichung wird wie folgt begründet:

Die Sitzstufen, die Cricket-Trainingsanlage sowie die ergänzende Ausstattung stellen zusätzliche Bestandteile der Bauetappe 1 dar. Darüber hinaus führt die neue Lage des Kunstrasensfelds im Osten der Parzelle zu Mehrkosten aufgrund von Rückbau- und Erdarbeiten. Auch im Bereich von Platz 4 werden bereits Erdabtragungen vorgenommen, was ebenfalls mit zusätzlichen Aufwendungen verbunden ist.

Der Aufgaben- und Finanzplan 2025 bis 2034 sieht für die Bauetappe 1 im Jahr 2027 Investitionen von Fr. 3'000'000 vor.

Nachweis der Folgekosten gemäss §90g GG

Investitionskosten einmalig	Fr. (brutto)
Investitionskosten extern	3'545'000
Investitionsbeiträge / Subventionen	400'000
Total externe Kosten	3'145'000
interne Kosten	
Gesamtkosten	3'145'000

Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	Fr. (brutto)
Kapitalfolgekosten	
1/2 der externen Investitionsausgaben (in TCHF)	1'573
Verzinsung (zum aktuell gültiger hypothekarischer Referenzsatz)	1.25% 19'656
Abschreibung	
Sportplatz (1)	20 157'250
Betriebliche Folgekosten (2)	-
Betriebliche Folgeerträge	-
Total Investitionsfolgekosten jährlich	176'906
3410 Sport und Sportanlagen	

¹⁾ Für die ganze Anlage wird auf die Abschreibungsdauer eines Sportplatzes von 20 Jahren abgestützt. Gemäss Anhang 1 der Finanzverordnung wird für Kunstrasen eine Abschreibungsdauer von 10 Jahre vorgeschrieben, was im vorliegenden Projekt in Anbetracht der Kostenrelation Kunstrasen / Gesamtinvestition auf die ganze Investition gesehen zu kurz ist.

²⁾ Beim Feld 3 handelt es sich um einen Ersatz von einem Natur- zu einem Kunstrasen. Die betrieblichen Folgekosten eines Kunstrasens sind tendenziell geringer als die eines Naturrasens und wurden daher bei den betrieblichen Folgekosten in der obenstehenden Zusammenstellung nicht aufgeführt.

5. Zeitplan

Nach der Kreditgenehmigung durch den Einwohnerrat erfolgt die Erarbeitung des Auflageprojektes. Anschliessend wird das Baugesuch öffentlich aufgelegt. Der Baubeginn ist im zweiten Halbjahr 2027 vorgesehen.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATS

Das Kreditbegehren von Fr. 3'545'000 (inkl. MwSt.) für ein subventioniertes Kunstrasenfeld (Bauetappe 1) auf der Sportanlage Kreuzzelg wird genehmigt.

Wettingen, 9. Juli 2026

Gemeinderat Wettingen

Markus Haas
Gemeindeammann

Julie Böckli
Gemeindeschreiber-Stv.