Unterbericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage 1138 – Sport- und Freizeitanlage Fiechten

1. Einleitung

Am 31. Oktober 2016 hat der Einwohnerrat (ER) die Vorlage 1138 – Sport- und Freizeitanlage Fiechten der Sachkommission Bevölkerungsdienste, Wirtschaft und Kultur (BWK) zur Beratung überwiesen. Auf Antrag der BWK hat sich auch die BUM mit der Vorlage befasst und diesen Unterbericht verfasst. Die BUM dankt dem Gemeinderat (GR) und der Verwaltung für die Vorlage und für die umgehende Beantwortung unseres Fragenkataloges. Im Weiteren wurde eine Delegation der BUM an die BWK-Sitzung vom 15. November 2016 eingeladen. Melchior Buchs, Stefan Haller und Peter Leuthardt nahmen ebenfalls daran teil und konnten den Kommissionsmitgliedern kompetent und fachlich weitere aufschlussreiche Informationen geben. Am 13. Dezember hat die BUM die Herren Rolli Ming, Präsident des FCR und Peter Bregenzer, Wirt des heutigen Clubhauses, zu einer separaten Anhörung eingeladen.

2. Ausgangslage

Seit vielen Jahrzehnten findet der Spielbetrieb des FC Reinach (FCR) im Einschlag statt. Landbesitzerin ist die Bürgergemeinde Reinach, sie möchte das Areal des bestehenden Naturrasenfeldes nun anderweitig nutzen. Das Wohn- und Bürozentrum für Körperbehinderte Reinach (WBZ) plant an dieser Stelle einen Ersatzneubau. In der Folge, steht dem FCR im Einschlag nur noch das Kunstrasenfeld zur Verfügung. Dies würde bedeuten, dass der FCR, keinen geregelten Meisterschafts- und Trainingsbetrieb mehr durchführen könnte. Als Ersatz konnte dem FCR ein Umzug ins Fiechten angeboten werden. Dieser Flächenersatz liegt in einer OeWA-Zone mit Zweckbestimmung „Sport/Freizeit“ (Sportzone) und wird bereits heute vom FCR genutzt. Dem FCR stehen ein Naturrasenfeld und Garderoben in der Sporthalle zur Verfügung. Sie werden hauptsächlich für den Trainingsbetrieb genutzt. Damit die Infrastrukturvoraussetzungen für den Meisterschaftsbetrieb des FCR gewährleistet bleiben (zwei Spielfelder und ein Clubhaus), soll in der Sport- und Freizeitanlage Fiechten ein neues Kunstrasenfeld und ein neues Clubhaus erstellt werden.
Als Subkommission hat sich die BUM in erster Linie mit den baulichen Strukturen befasst und diese beurteilt.

3. Beurteilung der Vorlage

Der FCR ist heute mit rund 700 Mitgliedern der grösste ansässige Sportverein und der Einschlag die bedeutendste Sportanlage in der Gemeinde Reinach. Mit der Verlegung des Fussballvereins ins Fiechten erfährt die bestehende Sportzone eine Aufwertung und wird diesem Namen künftig auch gerecht.
In der BUM wurde rege diskutiert, ob im Fiechten gleichzeitig mit dem Kunstrasenfeld nicht auch ein zweites Naturrasenfeld erstellt werden soll. Somit würden dem FCR von Beginn an drei Spielfelder am selben Ort zur Verfügung stehen. Aufgrund des noch zufriedenstellenden Zustandes des bestehenden Kunstrasenplatzes und auch aus Kostengründen haben wir diese Variante nicht weiterverfolgt.

Der Gemeinderat beabsichtigt, das im Jahre 2014 erstellte Garderoben- und Clubgebäude des Sportplatzes Spiegelfeld in Binningen als Projektgrundlage für das Reinacher Clubhaus zu nutzen. Begründet wird dieser Entscheid damit, dass einerseits das Gebäude in Binningen, die primären Anforderungen des FCR erfüllt und andrerseits mit der Übernahme von vorhandenen Projektunterlagen mit Kosteneinsparungen von mindestens CHF 50‘000 gerechnet werden kann. Zusätzlich entsteht eine grössere Kostensicherheit

und Transparenz, was unvorhergesehe Ereignisse minimieren wird. Das Projekt soll über einen Gesamtleistungswettbewerb entwickelt werden, womit sich der GR sich mit der Festlegung eines Kostendaches eine hohe Kostengenauigkeit verspricht. Der GR geht davon aus, dass mit diesen Massnahmen eine Kostengenauigkeit von +/- 5 % anstatt der üblichen +/- 20 % realisiert werden kann. Die BUM kann die knappe Berechnung der Reserven nachvollziehen, würde aber beim Garderobengebäude eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % den Vorzug geben.

3.1 Spielfelder

I. Kunstrasenfeld im Einschlag
Nach Aussage des Herstellers ist die Oberfläche noch in ordentlichem Zustand und kann noch ca. weitere 5 Jahre bespielt werden. Da Probleme bei den Nähten aufgetreten sind, muss evtl. mit etwas höheren Unterhaltsaufwendungen gerechnet werden. Die Garderoben im bestehenden Clubhaus können weiterhin genutzt werden, sodass sich dieser Platz insbesondere für den Trainingsbetrieb anbietet.

II. Kunstrasenfeld Sportzone Fiechten
Die BUM begrüsst, dass dem FCR für Meisterschaftsspiele und den Trainingsbetrieb wiederum ein Kunstrasenfeld zur Verfügung stehen wird. Obwohl Naturrasenfelder im Bau und Unterhalt wirtschaftlicher sind als Kunstrasen, ist bei intensiver Nutzung ein Kunstrasenfeld vorzuziehen.

3.2 Garderoben- und Clubgebäude

Wie bereits erwähnt dient das Garderoben- und Clubgebäude auf dem Sportplatz Spiegelfeld in Binningen als Grundlage für den Neubau im Fiechten. Unterschiedliche örtliche Gegebenheiten (das Terrain in Reinach ist flach, in Binningen einseitig ansteigend), sowie unterschiedliche Bedürfnisse im Ausbau (in Reinach besteht kein Bedarf für einen Schwingkeller) machen verschiedene Projektanpassungen notwendig, sodass die Bauten nicht identisch sein werden. Am 17. November hatte die BUM die Gelegenheit, unter der Führung von Gemeinderat Stefan Brugger, das Garderoben- und Clubgebäude in Binningen zu besichtigen. Die BUM bedankt sich bei Stefan Brugger für die Organisation und seine Hintergrundinformationen. Die gesamte Anlage konnte die BUM grundsätzlich in ihrer Funktionalität und mit ihrer Ausstattung überzeugen.

I. Erdgeschoss – Garderoben
Im Erdgeschoss sind neben den Garderoben für Spieler und Schiedsrichter auch Technikräume angeordnet. Aus unserer Sicht sind die Räume zweckmässig und funktional ausgestattet. Gemäss Ausführungen von Stefan Brugger haben sich im praktischen Gebrauch, einige Installationen als überflüssig, bzw. verbesserungswürdig herausgestellt. So wurden z. B. in den Garderobenräumen Lavabos und fest montierte Haartrockner installiert. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass Beides kaum gebraucht wird. Mehr Sitzflächen oder 1 – 2 Duschen zusätzlich, wären für die Benutzer von grösserem Wert. Solche und andere Erkenntnisse aus der Praxis sollen in die Planung des Reinacher Clubhauses einfliessen und können helfen, ähnliche Fehler zu vermeiden.
Das Bundesgesetz für öffentlich zugängliche Bauten schreibt vor, dass öffentliche Gebäude behindertengerecht ausgestattet werden müssen. Da eine Treppe zur Verbindung der beiden Geschosse vorgesehen ist, muss demzufolge zwingend ein rollstuhlgängiger Lift eingebaut werden.

II. Obergeschoss – Clublokal
Über eine breite Aussentreppe wird die grosse, gedeckte Terrasse erreicht, welche für Zuschauer und Gäste einen attraktiven Aufenthaltsort bietet. Daran anschliessend befindet sich der Eingang in den Gastrobereich des Gebäudes. Die Aufteilung der Gesamtfläche in Clublokal, Küche, Büro und Sanitärräume erscheint uns auch hier praxisnah und zweckmässig. Das Clublokal bietet für ca. 100 Personen Platz und ist mit einem Buffet ausgestattet. Für den Restaurationsbetrieb plant die Gemeinde Reinach, auf den Einbau einer Gastroküche zu verzichten und analog zu Binningen, nur eine gut ausgestattete Haushaltküche einzubauen. Die Gründe dafür sind vielfältig, einerseits benötigt eine Gastroküche mehr Platz (Personalgarderoben und Kühlräume) und technische Installationen im Lüftungsbereich (Wärmerückgewinnung der Lüftungsanlage), andrerseits

würde eine Profiküche die Baukosten um ca. CHF 400‘000 erheblich verteuern. Auch ist es fraglich ob in der Sportzone Fiechten die Nachfrage nach einem öffentlichen Restaurant tatsächlich vorhanden ist.
Die BUM tat sich schwer mit der Entscheidung, ob eine „Clubbeiz“ oder ein „Restaurant“ mit vollständig eingerichteter Gastroküche das Richtige ist. Einige, mit dem FCR bestens vertraute Kommissionsmitglieder beanstandeten, ohne Einbau einer Gastroküche werde der Besitzstand des FCR nicht gewahrt. Der Erfolg der jetzigen Pächterfamilie zeige, dass ein ordentlicher Restaurantbetrieb möglich sei. Um uns ein Bild zu machen und aus erster Hand zu erfahren, wie sich der FCR seine Zukunft in Sachen Clubbeiz/Restaurant vorstellt, wurden die Herren Roli Ming, Präsident FCR und Peter Bregenzer, Pächter im Einschlag, an die BUM-Sitzung vom 13. Dezember 2016 für eine direkte Befragung und Situationsoffenlegung eingeladen.

In einem offenen Gespräch gaben die beiden Herren der Kommission sachlich Auskunft über die gegenwärtigen Platzverhältnisse der Garderobenräume und des Restaurationsbetriebes. Die Flächen des Clubhauses im Einschlag entsprechen in etwa den Flächen des Clubhauses in Binningen (inkl. Schwinggrube im Untergeschoss und Gymnastikräume im oberen Geschoss). Für den FCR ist es von grosser Bedeutung, im Fiechten mindestens über gleich viel Platz verfügen zu können. Roli Ming unterstrich die Wichtigkeit des Clubrestaurants für den Zusammenhalt und die Geselligkeit unter den Mitgliedern, im Besonderen für die Rekrutierung von Coaches und Betreuer von Junioren. Allerdings reichen schon heute die Clubmitglieder, bzw. die Besucher der Meisterschafts- und Trainingsspiele nicht aus, um eine ausreichende Rentabilität des Restaurants zu gewährleisten. Peter Bregenzer betonte, dass es ohne die Durchführung von jährlich 80 bis 90 privaten Banketten (meist wird das bekannte Fondue Chinoise gewünscht), schwierig wäre, über die Runden zu kommen. Jedoch könnte er sich durchaus vorstellen, dass ein Gastrobetrieb, mit Restaurant und zusätzlichem Saal, wirtschaftlicher zu betreiben wäre und eine höhere Frequenz aufweisen könnte. In der Diskussion wurden von Seiten FCR nur Wünsche und keinesfalls Forderungen gestellt, zudem ist der Respekt vor einer Volksabstimmung durchaus spürbar.

Die BUM hat alle Aussagen der beiden Herren zur Kenntnis genommen und in ihre Meinungsbildung einfliessen zu lassen. Sie hat grosses Verständnis für die Wünsche und Visionen des FCR, bzw. des Wirtes des Clubrestaurants im Einschlag. Hinsichtlich der Auslastung und Rentabilität hat die Kommission weiterhin grosse Zweifel an einem Restaurant im Fiechten. Die aufgezeigten Perspektiven rechtfertigen die hohen Kosten einer Gastroküche nicht. Die BUM ist grossmehrheitlich davon überzeugt, dass mit einer gut ausgestatteten Küche, welche ein Betrieb im gewohnten Rahmen wie bisher ermöglicht (Antrag 6), einem separaten Saal z.B. für Bankette und Traueressen von Besuchern des nahegelegenen Friedhofes (Antrag 7) und einem motivierten Betreiber ein Clublokal wirtschaftlich betrieben werden kann. Zudem stehen in Reinach immer weniger Säle für Vereinsversammlungen, Vorstandssitzung etc. zur Verfügung, mit einem separaten Saal könnte dieser Mangel behoben werden. Je nachdem wie sich die Sache entwickelt, könnte der FCR später in Eigenleistung weitere Profigeräte anschaffen, wie es auch z.B. der FC Binningen und Dornach vorgemacht haben. Noch ist die Planung des Innenausbaus nicht fertiggestellt und es könnte dementsprechend Platz vorgesehen werden.

4. Fazit

Der Umzug des FCR in die Sport- und Freizeitanlage Fiechten entspricht der langjährigen Planung der Gemeinde. Mit dem Neubau des Clubgebäudes und der Erstellung eines neuen Kunstrasenfeldes wird der Besitzstand des FCR gewährleistet. Mit der Übernahme der Planungsunterlagen des Clubgebäudes Binningen werden Kosten gespart. Dieses Vorgehen wird von der BUM grossmehrheitlich unterstützt. Einzelne Stimmen hätten sich allerdings ein eigenes, weniger minimalistisches Projekt im Fiechten gewünscht. Es gilt jedoch zu beachten, dass auch beim Gartenbad Reinach Abstriche gemacht werden mussten, um die finanziellen Mittel nicht überstrapazieren zu müssen. Angesichts dieser Tatsache ist es nachvollziehbar und richtig, den FCR in seinen Anliegen zu unterstützen aber nicht bevorteilen zu müssen. Die BUM empfiehlt dem Gemeinderat darauf zu achten, dass die Fläche des neuen Garderobengebäudes den Bedürfnissen des FCR entspricht und nicht unter die gegenwärtigen Platzverhältnisse fällt.

5. Anträge

Die BUM unterstützt alle Anträge des Gemeinderates und stellt zwei Zusatzanträge. Er empfiehlt dem Einwohnerrat, diesen Anträgen zuzustimmen.

://: 6. Das Clubhaus verfügt über eine Küche, die den Betrieb im bisherigen Rahmen wie im Einschlag ermöglicht.

://: 7. Das Clubhaus verfügt über einen separaten Saal für Bankette und Vereinsanlässe.

Reinach, den 5. Januar 2017

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Irène Kury

Mitglieder der Sachkommission BUM

Irène Kury, FDP (Präsidentin)
Markus Huber, SP/Grüne (Vizepräsident)
Adrian Billerbeck, SVP
Jörg Burger, FDP
Erwin Frei, SP/Grüne
Myrian Kobler, CVP/BDP
Christoph Layer, SP/Grüne
Andreas Suppiger, CVP/BDP
Eric Urban, SVP