

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

8. September 2025

Bericht und Antrag 15161

Sportzentrum Niedermatten; Sanierung Tennisplätze – Genehmigung Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
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, Tennisclub Wohlen Niedermatten, Genossenschaft Athleticum (Turnverein Wohlen, Läuferriege Wohlen, Behindertensportclub Wohlen-Lenzburg). Die Gemeinde hat darüber hinaus an allen Anlagen ein unentgeltliches Mitbenützungsrecht.

Dem Tennisclub 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 Tennisclub - Luftbild geoag, 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 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 sieben Aussenplätzen erlaubt zudem keine ganzjährige Benutzung. Aufgrund der Betriebseinschränkungen können Trainingsmöglichkeiten und deren Qualität nur noch in unzureichendem Masse angeboten werden.

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

Die Mittel zur Finanzierung der ersten Etappe wurden im Rahmen der 1. Vorlage des Budgets 2025 eingestellt. Mit vorliegendem Bericht und Antrag kommt der Gemeinderat Forderungen anlässlich der Einwohnerratsberatung nach, den Kredit mittels gesondertem Bericht und Antrag zu unterbreiten.

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. TENNISCLUB WOHLN NIEDERMATTEN

Der Tennis Club Wohlen 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%.

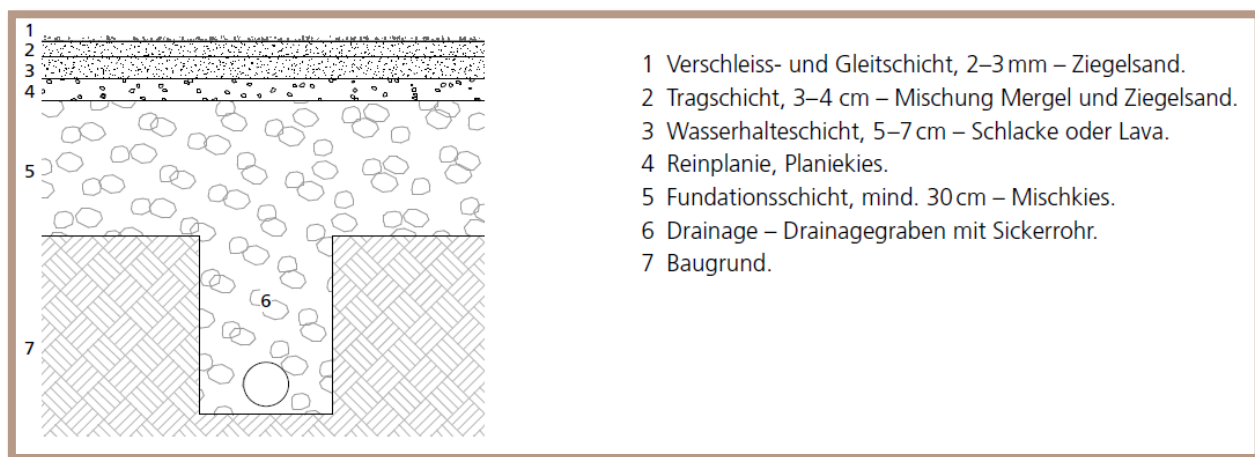
4. BESTEHENDE TENNISPLÄTZE

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 der Plätze aufgrund des Zustandes gänzlich verwehrt.

4.2 Betriebs- und Unterhaltskosten

Die Kosten der jährlichen Instandstellungen¹ 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 Tennisclub trägt, sind die jährlichen Kosten für die Platzwarte von rund CHF 60'000 nicht enthalten.

4.3 Instandsetzung

Für die Instandsetzung des Belages von neun Plätzen betragen die Kosten rund CHF 100'000. Dabei würde am Sand-Mergel-Belag festgehalten und die Plätze wieder bespielbar gemacht. Gemäss Einschätzung des Tennisclubs 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 500'000 bis CHF 750'000.

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 bringe 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 Belagersatz 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.

¹ Gemäss Angaben Tennisclub 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 verschiedenen 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.
- 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

- Höhere Investitionskosten
Die Erstanschaffung ist teurer als bei traditionellen Sandplätzen. Nach einigen Jahren kann die obere Schicht ersetzt oder aufbereitet werden.
- 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 oder Nachfüllen von Quarzsand).

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.

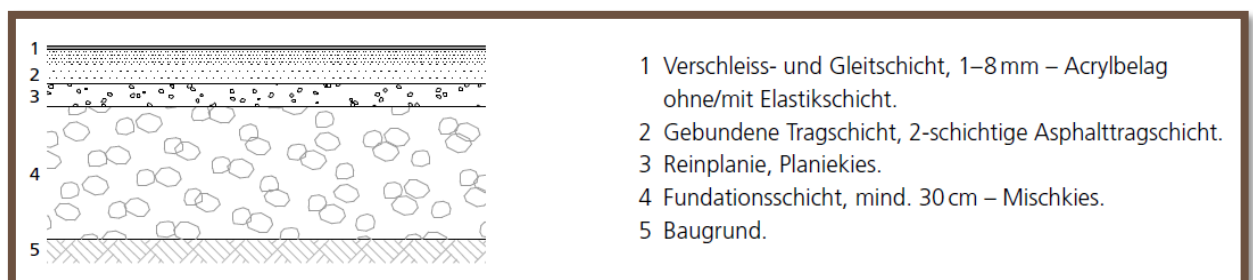
Auf dem Markt existieren verschiedene Belagssysteme, welche folgende Eigenschaften aufweisen:

- Konsistente Elastizität
- Hoher Spielkomfort
- Gute Ballsprungeigenschaften
- Riss- und porenfreie Oberfläche
- Belastbar
- Geringer Pflegeaufwand
- Lange Lebensdauer
- Geeignet für Indoor- und Outdoor-Tennisplätze
- ITF² Zertifizierung

Der Tennisclub 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



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.

² 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	10'000
2	Plätze 1 bis 9: Rückbau Mergelbelag, Einbau neues Belagssystem «Pulastic Comfort Court & Greenset» oder ein gleichwertiges Produkt	630'000
3	Ausschreibungen, Fachbauleitung, Experte	25'000
4	Reserve und Nebenkosten	70'000
Total inkl. 8.1% Mehrwertsteuer		735'000

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

Der Tennisclub 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 13% gerechnet.

Eine Struktur- und Liquiditätsanalyse der Bilanz des Tennisclubs 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 Tennisclub einen erheblichen Mehrwert: Einerseits sinken die laufenden Unterhaltskosten, andererseits steigt die Kapazität für Trainings- und Spielbetrieb. Es liegt daher nahe, dass sich der Tennisclub Wohlen Niedermatten mit einem substantziellen 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 10 % der Bruttokosten als angemessen erachtet. Mit einem Beitrag von CHF 73'500 würde sich das Nettoumlaufvermögen des Tennisclubs Wohlen Niedermatten um rund 60 % reduzieren.

Beitragende	Anteil	Betrag CHF
Swisslos-Sportfonds Aargau (gemäss Vorabklärung)	13%	95'500
Beitrag Tennisclub Wohlen Niedermatten	10%	73'500
Anteil Einwohnergemeinde	77%	566'000

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 Tennisclub 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)

7. TERMINE

Die Sanierung der Tennisplätze ist in zwei Etappen vorgesehen:

1. Etappe: 2025/26

2. Etappe: spätestens 2029

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

Meilensteine	Termine
Genehmigung Verpflichtungskredit	4. Quartal 2025
Ausschreibung	4. Quartal 2025
Baubeginn	Frühling 2026
Inbetriebnahme	Sommer 2026

Tabelle 3: Termine

8. SCHLUSSBETRACHTUNG

Der geplante Ersatz der Beläge 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.

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 Tennisclub Wohlen Niedermatten beteiligt sich im Gegenzug mit einem substanziellen 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 des Sportzentrums Niedermatten im Gesamtbetrag von CHF 735'000 ($\pm 10\%$; inkl. 8.1% MWST).**
- 2. Die Beteiligung des Tennis Club Wohlen Niedermatten an den Gesamtkosten wird auf 10% festgelegt.**

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
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