Antrag des Gemeinderates
vom 14. Juli 2016
an den Einwohnerrat

wettingen
stern an der limmat

2015-0181

Kreditbegehren von Fr. 46'530'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Wettingen hat im Jahr 1974 ein grosszügig konzipiertes, multifunktionales Sport- und Erholungszentrum in Betrieb genommen. Im Jahr 1992 wurde es durch eine Spiel- und Sporthalle ergänzt. Das Tägi trägt zur Lebensqualität und Standortattraktivität in Wettingen und der Region bei und hat während über 40 Jahren hervorragende Dienste geleistet. Aufgrund des normalen Alterungsprozesses und in technischer Hinsicht ist jedoch das Ende der Betriebsdauer erreicht. Eine Erneuerung der Anlage und insbesondere der Gebäudetechnik ist unumgänglich und dringlich.

Nachdem am 23. September 2012 der Souverän einen Projektierungskredit von 5.72 Mio. Franken für die Sanierung und Erweiterung von rund 84 Mio. Franken abgelehnt hatte, wurde das Projekt überarbeitet und verkleinert. Mit der Abstimmung vom 28. September 2014 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit dem Auftrag zur Ausarbeitung eines deutlich verkleinerten Sanierungsprojekts mit Kosten von rund 46.9 Mio. Franken und einem Projektierungskredit von 3.32 Mio. Franken (inkl. MwSt.) zugestimmt.

Die Lebens- und Nutzungsdauer der Anlage wird mit der Sanierung für die nächsten Jahrzehnte wieder sichergestellt. Mit der Überdachung eines Eisfeldes, dem neuen Kinderplanschbecken, der aufgewerteten Sauna und dem neuen zentralen Eingangs- und Erschliessungsbereichs mit Bistro wird ein deutlicher Mehrwert für die Benutzer und für den Betrieb geschaffen.

Mit der Sanierung wird die Energiebilanz stark verbessert. Der Minergiestandard für Hallenbäder und Kunsteisbahnen wird angestrebt.

Der Finanzierungsbedarf für das Projekt ist hoch. Die Gemeinde beabsichtigt, das Instrument der öffentlichen Anleihe einzusetzen und damit am Kapitalmarkt aufzutreten. Mit dieser Finanzierungsart können die gegenwärtig äusserst attraktiven Zinskonditionen für die nächste Generation (20 Jahre) gesichert und mit der Anleihe auch die Bevölkerung miteinbezogen werden.

Durch die entstehenden Finanzierungsfehlbeträge steigt die Verschuldung und löst entsprechende Fremdkapitalzinsen aus. Der deutlich gesteigerte Wert der Tägi-Anlagen führt zu höheren Abschreibungen. Die Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard ist ein zukunftsorientierter Schritt. Er wird gemäss der aktuellen Finanzplanung ohne Steuerfusserhöhung möglich sein.

Nachdem in der Vorlage für den Projektierungskredit noch eine im Handelsregister eingetragene, öffentlich-rechtlich unselbständige Rechtsform vorgesehen war, haben die Abklärungen

ergeben, dass dies aufgrund der rechtlichen Vorgaben im Kanton Aargau nicht mehr möglich ist. Die Arbeiten für die Rechtsformänderung des EWW und die Analyse diverser ähnlicher Sportanlagen haben deutlich gemacht, dass die Betreibergesellschaft in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft eine ideale Betriebsform wäre.

Das heutige Restaurant mit der Grossküche wird zugunsten eines kundenfreundlichen Bistros im Erdgeschoss aufgegeben.

Gleichzeitig mit dem Baukredit liegt dem Einwohnerrat der Bericht „Betreibermodell“ zur Kenntnisnahme vor. Der Bericht zeigt die vom Gemeinderat und von der einwohnerrätlichen Begleitkommission geprüfte Stossrichtung auf, mit dem die in der Vergangenheit identifizierten betrieblichen Mängel behoben würden. Der zukünftige Betrieb würde durch eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft erfolgen. Die Finanzierung der Betreibergesellschaft würde durch Betriebs- (Subjektfinanzierung) und Investitionsbeiträge (Objektfinanzierung) gemäss einer transparenten Leistungsvereinbarung erfolgen. Die organisatorischen Anpassungen unterstehen dabei dem Ziel, der Bevölkerung Wettingens und der Region auch in Zukunft ein vielseitiges und attraktives Angebot von Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu wettbewerbsfähigen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Darüber werden der Einwohnerrat und das Volk im Frühjahr 2017 entscheiden können.

1 Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Seit seiner Inbetriebnahme im Jahre 1974 trägt das grosszügig konzipierte und multifunktionale Sport- und Erholungszentrum Tägerhard zur Lebensqualität und Standortattraktivität in unserer Region bei. 1992 wurde eine Spiel- und Sporthalle ergänzt. Die Anlage soll konkurrenzfähig und attraktiv sein für Sport, Freizeit, Kultur sowie Messen und dies zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Nach über 40 Betriebsjahren besteht heute ein sehr grosser Sanierungsbedarf bei den Eissportanlagen sowie beim Hauptgebäude mit Hallenbad, Sauna und Kongresssaal. Das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard weist daher deutliche bauliche und betriebliche Mängel auf. Die zunehmend auftauchenden sicherheitstechnischen Anforderungen können nur mit ausserordentlichen Anstrengungen erfüllt werden. Für die Eisbahn besteht nur noch eine provisorische und befristete Betriebsbewilligung. Die kantonalen Behörden haben dem Eisbetrieb bis zur Saison 2016/17 zugestimmt. Bei Annahme des Baukredits bis Ende 2016 kann auch die Eissaison 2017/18 durchgeführt werden. Bei Ablehnung muss der Betrieb der Eisbahn nach der Saison 2016/2017 eingestellt werden.

Der Einwohnerrat hatte am 7. September 2006 bereits frühzeitig eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Mit der breit abgestützten Machbarkeitsstudie wurden die planerischen, baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen für die mittel- bis langfristige Entwicklung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard erarbeitet.

Am 22. Januar 2009 genehmigte der Einwohnerrat einen Kredit zur Durchführung des Generalplanerwettbewerbs für die Sanierung und Erweiterung des Tägi. Gestützt auf die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens sowie die betriebswirtschaftlichen Erkenntnisse der Arbeitsgruppe Betreibermodelle wurde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Wettingen eine Vorlage zur Ausarbeitung eines Bauprojekts unterbreitet. Mit Entscheid vom 23. September 2012 hat die Bevölkerung den Projektierungskredit von Fr. 5'720'000.00 mit Gesamtsanierungskosten von rund 84 Mio. Franken abgelehnt.

Eine unmittelbar nach der Abstimmung durchgeführte repräsentative Umfrage bei der Stimmbevölkerung machte deutlich, dass die vorgelegte Variante zu gross und zu teuer war. Die Umfrage zeigte aber auch, dass 96 % aller Befragten der Auffassung waren, dass im Tägi weiterhin Eissport angeboten werden soll.

1.2 Sanierung statt Erweiterung

In der Folge wurde das Wettbewerbsprojekt überarbeitet und deutlich verkleinert. Um die Wünsche und Bedürfnisse der Bevölkerung bestmöglich zu berücksichtigen, wurde dazu eine Begleitkommission aus Mitgliedern des Einwohnerrats gebildet und zusätzlich mit Vertreterinnen und Vertretern der Meinungsbildner (IG Wettingen und pro Tägi sowie Energie) verstärkt. Zusätzlich konnte die Wettinger Bevölkerung im Rahmen einer Mitwirkungsveranstaltung ihre Wünsche und Bedürfnisse direkt einbringen.

Es entstanden zwei Varianten: Eine reine Sanierung der bestehenden Anlage, ferner eine Variante, die zusätzlich zur Sanierung eine Eishalle mit ca. 300 Sitzplätzen, ein Kinderplanschbecken, einen Wellnessbereich sowie einen neuen, jedoch gegenüber dem ursprünglichen Projekt reduzierten, Eingangsbereich vorsah.

Gestützt auf die Resultate der Mitwirkungsveranstaltung wurde eine zusätzliche Variante erarbeitet, die bezüglich Grösse und Kosten zwischen den beiden anderen Varianten liegt. Man verzichtete auf eine Eishalle, reduzierte den Wellnessbereich auf einen Saunabereich und verkleinerte den neuen Eingangsbereich mit Drehscheibe.

Die mittlere Variante wurde dem Einwohnerrat am 15. Mai 2014 sowie den Stimmbürgern unterbreitet. Mit der Abstimmung vom 28. September 2014 haben die Stimmbürger dem Gemeinderat mit grosser Mehrheit den Auftrag zur Ausarbeitung dieses deutlich reduzierten Sanierungsprojekts mit Kosten von rund 46.9 Mio. Franken erteilt.

2 Handlungsbedarf für das Sanierungsprojekt

Eine Erneuerung der Anlage und insbesondere der Gebäudetechnik ist unumgänglich und dringlich. Seit geraumer Zeit kann der technisch einwandfreie Betrieb nur mit sehr grossem finanziellem und organisatorischem Aufwand sichergestellt werden.

Die Dämmwerte der Gebäudehülle sowie der gesamte Energieverbrauch entsprechen bei Weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die interne Organisation ist kompliziert, Entsorgung und Anlieferung erfolgen verzettelt, es gibt verschiedene Eingänge für die verschiedenen Nutzungen.

Um diese Defizite zu beheben und die Sportanlage für die nächsten Jahrzehnte wieder gebrauchstauglich zu machen, wurde die in der Volksabstimmung vom September 2014 angenommene Projektstudie überarbeitet und weiterentwickelt.

Der Fokus der Planung liegt neben den oben erwähnten Themenbereichen vor allem im konsequenten Steuern der Kosten. Das heutige Projekt ist stark am absolut Notwendigen orientiert, mit gezielten Investitionen in Bereichen, die einen Mehrwert für die Bevölkerung ergeben oder einen effizienteren Betriebsablauf unterstützen.

2.1 Projektziele

Dem Projekt werden folgende Ziele zugrunde gelegt:

- Instandstellung der Haustechnik und der Gebäudestrukturen, Erweiterung der Lebensdauer für die nächsten Jahrzehnte
- Erfüllung der heutigen Normen und Vorschriften, Verbesserung der Sicherheit
- Effiziente betriebliche Abläufe
- Mehrwert für die Nutzer der Anlage
- Anstrebung des Minergiestandards für Hallenbäder und Kunsteisbahnen
- Verbesserte Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitionskosten und der Betriebskosten über die Lebensdauer

2.2 Projektumfang

Das Sanierungsprojekt sieht eine Erneuerung der gesamten gut 40-jährigen Haustechnik wie Lüftung, Heizung, Warmwassererzeugung, Abwasserleitungen und Elektroversorgung sowie den Ersatz der Badewassertechnik für die bestehenden Schwimmbecken im Hallenbad vor. Die Gebäudehülle wird wärmetechnisch gemäss den heutigen Anforderungen saniert, so dass trotz Flächenausweitung neu ein Energiebedarf von rund 60 % der bisherigen Heizleistung resultiert. Zusätzlich wird durch die Erneuerung der Gebäudetechnik eine substantielle Einsparung im Gesamtenergieaufwand möglich. Insbesondere die neue Erschliessung durch eine eigene Grundwasserpumpe reduziert die jährlichen Betriebskosten beträchtlich. Altlasten (Asbest; PCB) werden im Prozess der Demontage beseitigt oder saniert.

Die gemäss heutigen Auflagen nicht mehr zulässige Eistechnik auf Ammoniakbasis wird durch eine neue Anlage (Kälteerzeugung und Warmwassererzeugung kombiniert) ersetzt. Das baufällige Tribünengebäude mit den Garderoben für das Eishockeyfeld wird rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt. Die Eisfelder werden mit der neuen umweltfreundlichen Kälteverrohrung neu erstellt. Die Kälteverteilung erfolgt neu auf Basis CO_2. Ein Eisfeld wird durch eine Metallkonstruktion überdacht, die auch als Regenschutz der Tribüne dient.

Das Herzstück des Umbaus ist die nördlich am bestehenden Hauptgebäude angefügte „Drehscheibe“. Damit entsteht eine neue Eingangsgestaltung. Die Anlage verfügt damit über einen Eingang für alle Anlageteile und über eine zentrale Erschliessung aller Gebäudeebenen mit Lift und Treppe. Durch den kombinierten Eingang für alle Nutzungen sind eine bessere Kontrolle der Zugänge und eine zentrale Ansprechstelle mit Kasse, Kiosk sowie Ausgabe Schlittschuhe und Verkauf möglich.

Im Bereich des Hallenbads werden die Oberflächen überholt sowie die Abdichtungen der Becken erneuert. Der Garderobenbereich wird aufgefrischt. Ein Kinderplanschbereich ergänzt das Angebot. Diese 80 m^2 grosse Zone liegt geschützt neben dem bisherigen Nichtschwimmerbereich und enthält ein abgestuftes Angebot für Kleinkinder im Alter von 3 Monaten bis 4 Jahren mit kleiner Rutschbahn, Spritzdüsen und Schifflikanal. Sitzbänke für Betreuende und Ablagemöglichkeiten für Taschen sind ebenfalls vorgesehen. Die bestehende Rutschbahn wird durch eine neue, gedämmte Anlage ersetzt.

Eine neue attraktive Sauna mit einem kleinen Aussenbereich ersetzt die alte Saunaanlage in den Luftschutzräumen.

Im gesamten Gebäude wird die Erdbebensicherheit durch den Einbau von zusätzlichen Aussteifungen verbessert. Zusätzlich müssen die Stützen und Betonwände auf ihre Tragfähigkeit hin überprüft und teilweise verstärkt werden.

Das alte Personalhaus wird rückgebaut. Die Büroräume der Verwaltung, die sich heute im Personalhaus befinden, werden neu im Obergeschoss des Haupttraktes angeordnet. Der Vorplatz des Tägi wird neu gestaltet und mit einem Brunnen stimmungsvoll bereichert. Am Standort des bisherigen Personalgebäudes entsteht eine abgestufte Anlage mit Sitzmöglichkeiten. Es werden 400 Veloabstellplätze angeboten. Die vorhandenen Parkplätze bleiben zahlenmässig bestehen, die Zufahrt wird mit einer Schrankenanlage geregelt. Die Bäume bleiben erhalten und werden punktuell ergänzt.

2.3 Projektoptimierungen und Vorinvestitionen

Im Laufe der Projekterarbeitung wurden einige Projektvereinfachungen vorgenommen. Die Wichtigsten sind das neue Gastronomiekonzept und die Platzierung der Sauna im Obergeschoss statt wie ursprünglich vorgesehen als zusätzliches Geschoss auf dem Dach der Anlage. Die Erarbeitung des Bauprojekts erfolgte unter der Prämisse für möglichst optimale Betriebsabläufe. Es wurden verschiedene Bereiche identifiziert, bei denen wesentliche betriebliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand oder ein Mehrwert für die Nutzer erreicht werden können. Die wichtigsten dieser Verbesserungen wurden mit in das Projekt aufgenommen und sind nachfolgend beschrieben. Zudem hat die Erarbeitung des Projekts gezeigt, dass es aus betrieblichen Gründen und aufgrund des Bauablaufs sinnvoll ist, im Rahmen der Sanierung Vorinvestitionen für die in einigen Jahren vorgesehene Gartenbadsanierung vorzunehmen.

2.3.1 Neues Bistro

Die heute im Tägi bestehenden Gastronomieräume können nicht kostendeckend und vernünftig betrieben werden. Ein wesentlicher Grund dafür liegt in der Grossküche, die für den Saalbetrieb mit Banketten für über 1‘000 Personen ausgelegt ist und für diesen Zweck zu wenig

genutzt werden kann. Zudem liegt das heutige Restaurant im 1. Obergeschoss und ist aus den verschiedenen zentralen Anlageteilen wie Hallen- und Gartenbad sowie der Eisbahn schlecht erreichbar.

Das Restaurant und die Küche im 1. Obergeschoss werden deshalb aufgehoben. Dafür wird im Erdgeschoss an zentraler Lage ein Bistro erstellt, das von den verschiedenen Anlageteilen her direkt erreichbar ist.

Die Gastronomie ist auf den täglichen Betrieb des Sportzentrums ausgerichtet und umfasst neben dem Bistro, in dem einfache Tellergerichte sowie kalte und warme Snacks angeboten werden, auch einen Kiosk. In der Hochsaison kann das Angebot bedarfsgerecht mit mobilen Verkaufsstellen (z.B. Grill-Häuschen, Getränke-/Glacé-Stand) erweitert werden.

Für die Saalgastronomie werden leistungsfähige Cateringunternehmen zur Bewirtung der Saalgäste beigezogen. Analoge Konzepte finden sich im Campussaal Windisch, im Trafo Baden und im KUK Aarau.

2.3.2 Verzicht auf zusätzliches Saunageschoss

Die Sauna, die in der Projektüberarbeitung bislang auf dem heutigen Dach geplant war, wird nun neu im Obergeschoss an Stelle des Restaurants angeordnet. Der Neubauteil Sauna auf dem Dach kann damit eingespart werden. Zusätzlich entsteht ein Flächenangebot von ca. 180 m^2 im Bereich der heutigen Restaurantküche, das für den Einbau eines Fitnessstudios (oder einer weiteren gleichwertigen Nutzung im Bereich Sport/Erholung) genutzt/vermietet werden kann.

2.3.3 Garderobe für Menschen mit Beeinträchtigung

Das Tägi wird auch von vielen Menschen mit einer Beeinträchtigung besucht. Meistens erfolgen diese Besuche in geführten Gruppen. Mit der Renovation der heutigen Künstlergarderoben und dem Einbau von behindertengerechten WC-Anlagen und Duschen können diese Räume je nach Bedarf als Garderoben für den Kongresssaal oder als Garderoben für die Gäste mit einer Beeinträchtigung verwendet werden.

2.3.4 Garderobe Gartenbad

Die Aussengarderobe Herren im Untergeschoss ist sanierungsbedürftig. Im Projektumfang war lediglich eine Auffrischung dieser Garderobe vorgesehen.

Das Bauprojekt sieht nun vor, die Garderobe im Untergeschoss aufzuheben. Die bestehende Garderobe im Erdgeschoss wird so um- und ausgebaut, dass nach dem Umbau eine Männergarderobe und eine Damengarderobe mit den notwendigen WC-Anlagen und Duschen zur Verfügung stehen. Die Anordnung auf der Ebene Erdgeschoss bringt deutliche betriebliche Vorteile. Darüber hinaus sind die Garderoben dann auch hindernisfrei erreichbar. Die ehemalige Männergarderobe dient neu als Standort für Badewassertechnik und als Lagerraum.

2.3.5 Grundwassernutzung

Bedingt durch den Neubau des Grundwasserpumpwerks Tägerhardwald hat das EWW entschieden, das Pumpwerk Tägerhard aufzuheben und auch nicht mehr als Notbrunnen zu verwenden. Das Tägi kann daher neu das Wasser für die Wärmepumpe sowie auch das Badewasser direkt ab der Grundwasserfassung beziehen und nicht mehr wie bisher ab dem Frischwasserleitungsnetz. Dieser Umstand führt zu einer erhöhten betrieblichen Autonomie und wesentlichen Einsparungen bei den Betriebskosten.

Dafür sind Pumpen, Leitungsbau und Steuerung in der Grösse von Fr. 350‘000.00 zu erstellen. Diese Kosten sind im Projekt enthalten. Die Betriebskosteneinsparung beträgt aufgrund der günstigeren Wasserkosten gegenüber dem Bestand knapp Fr. 100‘000.00 pro Jahr. Der Payback ist mit 3.5 Jahren erfreulich kurz.

2.3.6 Beckenüberwachung

Im Rahmen der Projektierung wurde die Anschaffung eines Sicherheitssystems geprüft, das die Aufsichtspersonen darin unterstützt, auf allfällige Badeunfälle aufmerksam zu werden. Alle geprüften Systeme führen zu häufigen Fehlalarmen und arbeiten zu wenig zuverlässig für einen sicheren und effizienten Betrieb der Anlage. Zum heutigen Zeitpunkt wird deshalb auf den Einbau eines Überwachungssystems verzichtet.

2.4 Energiekonzept

Der Fokus auf einem möglichst sparsamen Umgang mit Energie ist Grundlage für das Energiekonzept. Das Ziel lautet, entstehende Ressourcen soweit irgendwie möglich wiederzuverwenden. Abwärme bleibt nur dann ungenutzt, wenn sie auf keine andere Art eingesetzt werden kann. Die Gesamtbilanzierung steht dabei im Zentrum. Erzeugte Wärme soll möglichst CO_2-neutral und auf tiefem, weiterverwendbarem Temperaturbereich bereitgestellt werden.

Die kombinierte Wärme-Kältemaschine stellt mit der Abwärme aus der Kälteerzeugung die für Badewasser, Heizung und Warmwasserverbrauch notwendige Wärme zur Verfügung. Im Sommerbetrieb wird Grundwasser als Energiequelle verwendet. Die gleiche Quelle wird im Winter zur Rückkühlung verwendet. Der Entscheid, eine eigene Grundwasserfassung einzubinden, erlaubt eine noch effizientere Nutzung – das Wasser muss nicht erst auf Netzdruck gebracht und dann wieder heruntergeregelt werden.

Durch das Gesamtenergiemanagement (konsequente Nutzung aller Abwärme) wird vom Kanton das Erreichen des Minergiestandards für Kunsteisbahnen und Hallenbäder in Aussicht gestellt. Der Antrag für die Minergiezertifizierung wurde eingereicht.

2.5 Photovoltaik

Auf dem Dach der Anlage wird das EWW Wettingen auf eigene Kosten eine Photovoltaik-Anlage installieren. Der Einwohnerrat hat den separaten Verpflichtungskredit des EWW Wettingen bereits bewilligt. Damit der ökonomisch vorteilhafte Eigenverbrauch genutzt werden kann, soll mit dem EWW ein Stromliefervertrag abgeschlossen werden.

Auf eine Installation einer thermischen Solaranlage wird verzichtet. Deren Ertrag ist bei der grossen Menge an bereits vorhandener Abwärme aus der Kälteerzeugung nicht wirtschaftlich und auch nicht sinnvoll.

2.6 Verkehrskonzept

Die Verbindungsstrasse Würenlos-Wettingen bleibt als Durchgangsstrasse bestehen. Das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard ist bereits heute mit der Buslinie 7 erschlossen. Seit Dezember 2013 ist das Gebiet Wettingen Ost bis zur Haltestelle Tägerhard zusätzlich über die neue Buslinie 12, die über den Bahnhof Wettingen bis nach Dättwil führt, erschlossen. Die neue Linie ist am Morgen und am Abend verfügbar. Für Grossanlässe kann diese Linie situativ und bedürfnisgerecht als Zusatzangebot bestellt werden.

Neben dem motorisierten Individualverkehr kommt dem Velo- und Fussverkehr sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr besondere Bedeutung zu. Eine Anbindung an eine künftige S-Bahn-Haltestelle sowie an die Limmattalbahn ist ohne weiteres möglich.

Trotz Unterstützung seitens des Kantons Aargau kann die S-Bahnhaltestelle Tägerhard nicht über die Agglomerationsprojekte Aargau-Ost umgesetzt werden. Der Gemeinderat und der Kanton konnten sich daraufhin verständigen, dass die Haltestelle im Rahmen der ordentlichen Infrastrukturmassnahmen der SBB (BIF, STEP) bevorzugt zu behandeln sei.

Die S-Bahn Haltestelle Tägerhard wird in Zukunft – unabhängig vom Sportzentrum Tägerhard – im Zusammenhang mit der Umsetzung der Kantonalen Richtplanung und der Umsetzung des Entwicklungsschwerpunkts Wohnen im Gebiet der Unteren Geisswies zunehmend eine wichtigere Bedeutung zukommen. Im Rahmen der Vernehmlassung zur Mobilitätsstrategie des Kantons Aargau hat sich der Gemeinderat bereits dahingehend geäussert.

2.6.1 Parkierung

Die Anzahl der Autoabstellplätze wird gegenüber dem heutigen Stand nicht erhöht. Es werden weiterhin ca. 300 Autoabstellplätze zur Verfügung stehen. Die Parkplätze sind künftig zu bewirtschaften. Die vorgesehenen Abstellplätze genügen für den Normalbetrieb. Die Abdeckung

des Parkplatzbedarfs für Spitzentage im Sommer ist leider nicht möglich. Zusätzlich steht die Zirkuswiese als Erweiterung des Parkplatzes zur Verfügung. Es bestehen zudem verschiedene Doppelnutzungsvereinbarungen für die Nutzung von benachbarten Parkierungsanlagen zugunsten des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard. Bei Spitzenzeiten und bei Grossanlässen können ausserhalb der Geschäftszeit Parkplätze im Areal der Tägerhard Kies AG, der Geschäftsliegenschaft Hardstrasse 73 und die Abstellplätze des Tägiparks durch das Tägi genutzt werden.

2.6.2 Veloparkplätze

Es werden 400 Abstellplätze für Zweiräder angeboten. Die Fahrradabstellplätze liegen direkt neben dem Eingang nördlich des gedeckten Eisfelds.

Mit der Umsetzung des kommunalen Gesamtplans Verkehr wird die Erreichbarkeit des Sport- und Erholungszentrum Tägerhard mit dem Velo verbessert. Dabei soll auch die Sicherheit des Langsamverkehrs erhöht werden. Erste Massnahmen können mit der vorgesehenen Sanierung der Halbartenstrasse umgesetzt werden.

3 Finanzen

3.1 Investitionskosten

3.1.1 Aufstellung Gesamtkosten

Bezeichnung	Betrag in Fr. (inkl. MwSt.)
Vorbereitungsarbeiten	2'705'000
Konstruktion Gebäude	5'470'000
Technik Gebäude	13'385'000
Äussere Wandbekleidungen	2'660'000
Bedachung Gebäude	1'800'000
Ausbau Gebäude	3'975'000
Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	3'105'000
Umgebung Gebäude	1'970'000
Ausstattung Gebäude	400'000
Planungskosten Generalplaner und Spezialisten	10'590'000
Nebenkosten Generalplaner	260'000
Mehrkosten Bistro	400'000
Garderobe für Menschen mit Beeinträchtigung EG	100'000
Vorinvestition Garderobe Gartenbad	300'000
Grundwasserpumpwerk	350'000
Baukosten inkl. Honorare, Projektoptimierungen und Vorinvestitionen	**47'470'000**

Reserve	1'730'000
Baunebenkosten Bauherr	650'000
Anlagekosten	49'850'000

Abzüglich Projektierungskredit	3'320'000
Kreditantrag Baukredit	**46'530'000**

Die Baukosten wurden anhand eines 3D-Modells nach der Elementkostenmethode aufgrund von Erfahrungswerten sowie anhand von Richtofferten ermittelt. Die Kostengenauigkeit des vorliegenden Kostenvoranschlags beträgt +/- 10 %.

Die Baunebenkosten beinhalten die bauherrenseitigen Kosten wie die externe Projektleitung Bauprojekt und Bauausführung sowie die Kosten für die Erarbeitung des Berichts der Arbeitsgruppe Betreibermodell.

3.1.2 Kostenteiler Gesamtkredit für die regionalen Anlageteile (Eisnutzung)

Die Gemeinde Wettingen sieht im Sinne der Aufgabenerfüllung als Zentrumsgemeinde ihre Verantwortung und ist bereit, das modernisierte Tägi mit regionaler Ausstrahlung zu erstellen. Gemäss früheren Zusagen werden von den Regionsgemeinden ebenfalls Beiträge erwartet. Zudem wird seitens des Swisslos-Sportfonds ein substanzieller Beitrag an den Eissportteil der Anlage erwartet. Nach Vorliegen des Baukredits werden Beitragsverhandlungen aufgenommen werden können.

3.2 Finanzierung und Folgekosten

3.2.1 Ausgangslage (Finanzierung)

Die Kreditsumme für den Baukredit beträgt 46.53 Mio. Franken. Die Realisierung des Bauprojekts dauert von Mai 2018 bis Ende 2019. Nach der Realisierung und Inbetriebnahme sind Investitionsbeiträge von Kanton und Gemeinden im Umfang von rund 5 bis 7 Mio. Franken zu erwarten.

Der Leiter Finanzen wurde durch den Gemeindeammann und Gemeinderat Roland Kuster bereits im Dezember 2015 beauftragt, für die Ausarbeitung der Kreditvorlage mögliche Finanzierungsvarianten zu evaluieren und diese in einem Factsheet zusammenzustellen. Der Gemeinderat hat das Factsheet am 21. Dezember 2015 zustimmend zur Kenntnis genommen.

3.2.2 Finanzierungsart

Der Vergleich der verschiedenen Finanzierungsinstrumente in der aktuellen Zinslandschaft zeigt, dass die öffentliche Anleihe klar die vorteilhafteste Finanzierungsvariante ist.

In Anbetracht des hohen Investitionsvolumens und des grossen Finanzierungsbedarfs bietet sich für die Gemeinde Wettingen einmalig die Chance, die Finanzierung mit einer 50 Mio.-Franken-Tranche (Mindestbetrag) am Kapitalmarkt zu realisieren und sich damit die äusserst attraktiven Zinskonditionen für die nächste Generation (20 Jahre) zu sichern. Die Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard ist als eine Investition für die Bevölkerung und für die nächste Generation zu betrachten. Wie dies bereits beim Bau der Sportanlage vor über 40 Jahren der Fall war, könnte mit der öffentlichen Emission einer Anleihe bei der Investition die Bevölkerung beteiligt und einbezogen werden. Neben sehr günstigen Finanzierungskonditionen für die Gemeinde und guten Anlagekonditionen für die Anleger kann damit eine stärkere Identifikation der Bevölkerung mit dem Bauprojekt erreicht werden.

Ein allfälliges Klumpenfinanzierungsrisiko würde durch die öffentliche Anleihe nicht entstehen. Neben dem sich laufend ergebenden Refinanzierungsbedarf aus den Fälligkeiten der bestehenden Schuldscheindarlehen wird die Nettoschuld der Einwohnergemeinde in den nächsten Jahren auf über 100 Mio. Franken steigen. Der attraktive, aber fixe Finanzierungsanteil aus

der öffentlichen Anleihe soll mit gestaffelten kurz- und mittelfristigen Finanzierungsanteilen ergänzt und somit ein optimaler Finanzierungs-Mix erreicht werden.

Das Finanzierungsvorhaben wurde am 29. Februar 2016 der Finanzkommission vorgestellt und von dieser beraten. Die Finanzkommission begrüsst die Weiterverfolgung der vorgelegten Finanzierungsvariante.

3.2.3 Finanzierungskosten

Die Auswirkung der beschriebenen Finanzierung darf nicht ausschliesslich auf das Tägi-Projekt übertragen werden, wird doch die überschüssige Liquidität für weitere Investitionsvorhaben der Gemeinde verwendet. Es kann festgehalten werden, dass die zusätzliche Zinslast aus dem Bauprojekt Tägi durch die öffentliche Anleihe für die nächsten 20 Jahre auf maximal rund Fr. 400'000.00 oder rund 0,75 Steuerfussprozente beschränkt werden kann (Annahme 40 Mio. Franken Fremdkapital zu 1 % Zins).

Es ist anzunehmen, dass die Zinslandschaft in den nächsten Jahren weiterhin sehr attraktiv bleibt. Allerdings wird eine Refinanzierung der öffentlichen Anleihe nach 20 Jahren vermutlich nicht mehr zu solch vorteilhaften Konditionen realisiert werden können. In diesem Sinne bleibt je nach Konjunktur- und Inflationszyklus für die zweite Hälfte der Anlagedauer sowohl volumen- als auch konditionenmässig ein Restfinanzierungsrisiko bestehen. Dieses dürfte jedoch durch die zu erwartende Schuldentilgung resp. Verminderung des Refinanzierungsbedarfs grösstenteils kompensiert und entschärft werden.

3.2.4 Abschreibungen und Betriebskosten

Die Abschreibungen, also die Wertverminderung der Anlagekosten, stellen im weiteren Sinne Betriebskosten dar. Durch die Investition nimmt der Wert des Tägi deutlich zu, weshalb sich der Abschreibungsbedarf um rund 1,2 Mio. Franken erhöht (Annahme: Nettoinvestitionen von 40 Mio. Franken über eine Abschreibungsdauer von durchschnittlich 33 Jahren). Diese zusätzlichen Kosten werden transparent ausgewiesen, betragen rund 2 Steuerfussprozente und müssen durch die Allgemeinheit getragen werden.

Die übrigen Betriebskosten werden ebenfalls in der Erfolgsrechnung veranschlagt und müssen durch den Betreiber abgegolten werden. Diese Kosten sind daher als erfolgsneutral zu betrachten.

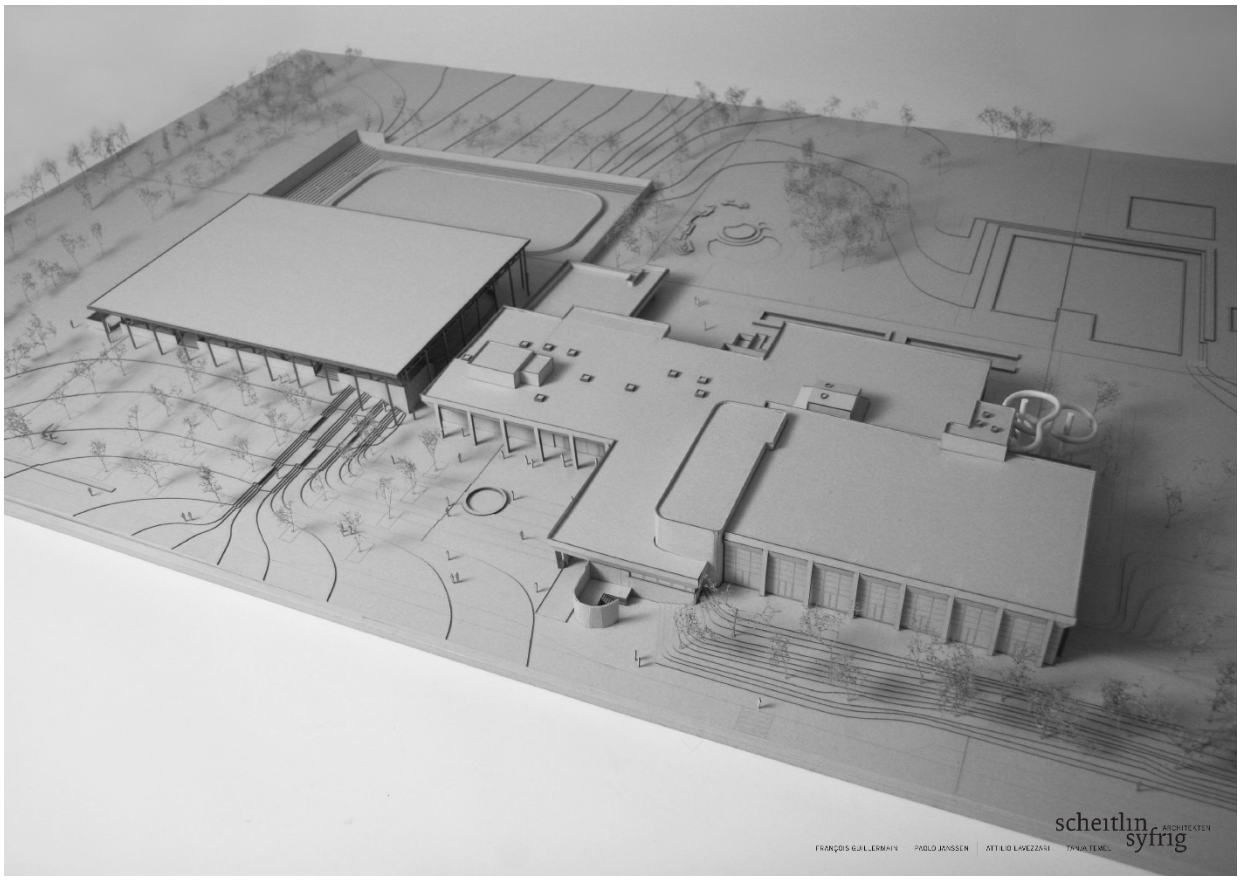
3.3 Finanzplan

Gemäss dem aktuellen Finanzplanentwurf 2016-2020 beträgt die Selbstfinanzierung in den Planjahren 2018-2020 durchschnittlich rund 5.2 Mio. Franken.

Durch die Finanzierungsfehlbeträge steigen die Schulden auf Ende der Planperiode auf 117 Mio. Franken an. Der Anstieg der Fremdkapitalzinsen ist in der Erfolgsrechnung jedoch zu verkraften und ist vollumfänglich berücksichtigt. Durch ein aktives Kontroll- und Zinsmanagement können diese Investitionen und die Zinsen getragen werden. Die langfristig planbaren tiefen Fremdkapitalzinsen ermöglichen eine verlässliche Planungssicherheit. In diesem Sinne können die erforderlichen Investitionen trotz Schuldenzunahme in einem günstigen Zeitpunkt der tiefen Fremdkapitalzinslandschaft getätigt werden.

Mit der Sanierung des Tägi steht ein für die Gemeinde Wettingen grosses, bedeutendes und finanziell einschneidendes Projekt an, welches zwangsläufig zu einem Anstieg der Schulden führt. Der Anstieg der Schulden ist für den Finanzhaushalt von Wettingen belastend, aber verkraftbar. Aufgrund der heutigen Planergebnisse ist künftig allein aufgrund der Tägi-Sanierung keine weitere Steuerfusserhöhung notwendig.

Als strategisches Ziel sollen zur Schaffung eines grösseren finanziellen Handlungsspielraums und zur Entlastung der Steuerzahler die Schulden mittelfristig abgebaut werden.



4 Ausführung

4.1 Terminplan

Der Baustart ist für Mai 2018 vorgesehen. Während der Bauphase von 18 Monaten bleibt die Anlage geschlossen. Aufgrund der umfassenden Sanierung, inklusive der gesamten Haustechnik, wäre ein Teilbetrieb nur mit aufwendigen und sehr teuren Provisorien möglich. Es ist vorgesehen, der Bevölkerung im Sommer einen Teil des Gartenbades mit unbeheizten Schwimmbecken zur Verfügung zu stellen. Ebenfalls bleiben die Minigolfanlage sowie die Sporthalle geöffnet.

Terminplan	
Volksabstimmung Baukredit	27. November 2016
Baugesuchsverfahren, Planung und Ausführungsvorbereitung	2017
Baubeginn	Mai 2018
Fertigstellung Eisbahn	September 2019

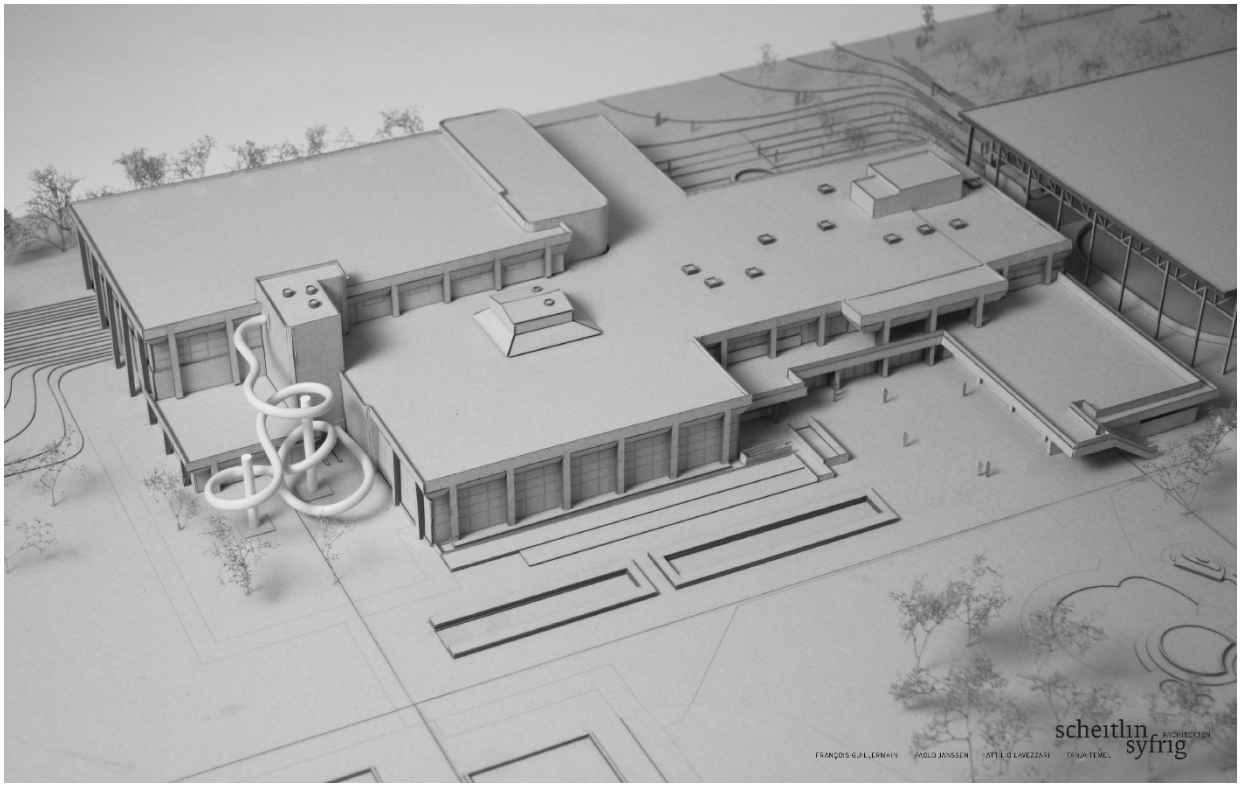
Fertigstellung übrige Anlageteile	Bis Ende 2019

4.2 Externe Projektleitung, Controlling-Konzept

Zusätzlich zur bereits hohen Fachkompetenz seitens Planungsteam und Bauherrschaft soll eine externe Projektleitung sicherstellen, dass die hohen Anforderungen betreffend Qualität, Kosten und Termine erfüllt werden. Die externe Projektleitung unterstützt und vertritt die Interessen der Bauherrschaft und steuert den Planungs- und Bauprozess im Auftrag der Baukommission und des Gemeinderats. Die vorgesehene externe Projektleitung beinhaltet auch ein Controlling-Mandat betreffend die Einhaltung von Kosten und Terminvorgaben.

4.3 Tägi-Personal

Wegen des Umbaus und mit der Wiederinbetriebnahme wird niemand seine Stelle verlieren. Während der Übergangszeit wird das Personal für Aufräum- und Umzugsarbeiten benötigt. Ein Teil des Personals wird für den Weiterbetrieb der Sporthalle, des Minigolfs und des Garten-badareals, das als Erholungs- und Grünfläche weiterhin zur Verfügung stehen wird, verantwortlich sein. Ein weiterer Teil des Personals wird Unterhaltsarbeiten an den nicht vom Umbau betroffenen Anlageteilen wie Minigolfanlage und Gartenbad übernehmen. Der Personalbestand wird sich aufgrund von Pensionierungen bis zum Baubeginn leicht verringern. Personalvakanzen aufgrund von Kündigungen werden bereits heute nur noch durch befristete Anstellungen ersetzt.



5 Betreibermodell

Die Anforderungen an Sportzentren sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Das Tägi steht unter dem Druck, sein Angebot attraktiv und wirtschaftlich zu gestalten.

Nachdem in der Vorlage für den Projektierungskredit noch eine im Handelsregister eingetragene, öffentlich-rechtlich unselbständige Rechtsform vorgesehen war, haben die Abklärungen ergeben, dass dies aufgrund der rechtlichen Vorgaben im Kanton Aargau nicht mehr möglich ist. Die Arbeiten für die Rechtsformänderung des EWW und die Analyse diverser ähnlicher Sportanlagen haben deutlich gemacht, dass die Betreibergesellschaft in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft eine ideale Betriebsform wäre.

Gleichzeitig mit dem Baukredit wird dem Einwohnerrat deshalb der Bericht „Betreibermodell“ zur Kenntnisnahme unterbreitet. Der Bericht zeigt die vom Gemeinderat geplante Stossrichtung auf. Der zukünftige Betrieb des Tägis würde durch eine privatrechtliche Aktiengesellschaft (Betreibergesellschaft) erfolgen. Dies würde eine stärkere Ausrichtung des Betriebs auf die sich verändernden Kundenbedürfnisse und rasche Entscheidungswege ermöglichen. Dies würde zu einer grösseren Transparenz der finanziellen Situation im Vergleich zur aktuellen Betriebsform führen.

Mit einer Leistungsvereinbarung würde die gemeindeeigene Aktiengesellschaft beauftragt, ein vielseitiges und ansprechendes Angebot von Sport-, Freizeit- und Erholungsdienstleistungen zu attraktiven Bedingungen bereitzustellen.

Durch die Einführung des neuen Systems der Subjektfinanzierung würden die Vereine nicht schlechter gestellt werden als mit dem heutigen System. Ebenfalls soll die einheimische Bevölkerung von vergünstigen Abos profitieren. Die Betreibergesellschaft würde für diese zusätzliche Leistungserbringung entschädigt. All dies würde in Summe zu einer erhöhten Transparenz gegenüber dem heutigen System der Objektfinanzierung, bei dem für den gesamten Betrieb pauschal ein Betriebsdefizit ausgewiesen und abgegolten wird, führen.

6 Antrag Begleitkommission

Die Begleitkommission ist der Auffassung, dass ein ausgewogenes Bauprojekt vorliegt, das sich stark am Notwendigen orientiert und in gezielten Bereichen einen Mehrwert für die Nutzerinnen und Nutzer bringt sowie effizientere Betriebsabläufe unterstützt.

Die Begleitkommission beantragt dem Gemeinderat und dem Einwohnerrat mit 6 zu 0 Stimmen, dem Kreditbegehren von Fr. 46'530'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard zuzustimmen.

Die Stossrichtung des Berichts Betreibermodell als idealste Betriebsform mit den notwendigen Kompetenzen und Verantwortungen wird mit 5 zu 0 Stimmen und 1 Enthaltung unterstützt.

7 Schlusswort

Das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard steht der Bevölkerung von Wettingen bereits seit mehr als 40 Jahren für Sport, Spiel und Kultur zur Verfügung. Heute nutzen jährlich mehr als 400'000 Besucher das Sport- und Erholungsangebot. Mit der Annahme der heutigen Vorlage wird sichergestellt, dass Wettingen auch in Zukunft ein attraktives Sport- und Erholungsangebot für die Wettinger Bevölkerung, für die Vereine und auch für die gesamte Region anbieten kann.

Mit der Überdachung eines Eisfeldes, dem neuen Kinderplanschbecken, der aufgewerteten Sauna und dem neuen zentralen Eingangs- und Erschliessungsbereich mit Bistro sowie der energetisch vorbildlichen Sanierung wird ein deutlicher Mehrwert für die Benutzer und für den Betrieb geschaffen.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Dem Kreditbegehren von Fr. 46'530'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard wird zugestimmt

Wettingen, 14. Juli 2016

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth	Urs Blickenstorfer
Gemeindeammann	Gemeindeschreiber

Beilage
- Bericht der Arbeitsgruppe Betreibermodell

Auflageakten
- Dokumentation zum Bauprojekt