

Machbarkeitsstudie Tägerhard Bericht und Antrag betreffend das weitere Vorgehen



Das Wichtigste im Überblick

Wettingen hat 1974 ein grosszügig konzipiertes multifunktionales Sport- und Erholungszentrum in Betrieb genommen, welches 1992 durch eine Spiel- und Sporthalle ergänzt wurde. Am 7. September 2006 hat der Einwohnerrat Wettingen den Kreditantrag über Fr. 165'000.00 betreffend Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie in Bezug auf die künftige Nutzung und deren Investitionen für das Tägergut genehmigt. Mit der Machbarkeitsstudie soll eine längerfristige und umfassende Konzeption erarbeitet und somit die Entscheidungsgrundlage für eine allfällige spätere Erneuerung und Erweiterungen gelegt werden.

Aufgrund der Resultate der Machbarkeitsstudie soll für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Ertüchtigung der bestehenden Anlage (Modul 1, mit den Optionen Erweiterung Eingangsbereich/Traglufthalle Aussenschwimmbecken) sowie der Variante 3 Eisbereich Mehrzweckhalle (Modul 1, mit den Optionen Sporthotel inkl. Clubräume) dem Einwohnerrat ein Kreditbegehren unterbreitet werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die weitere Vorgehensweise betreffend die Ertüchtigung und Erweiterung der Anlagen des Tägerguts unterbreite ich Ihnen der Gemeinderat Bericht und Antrag.

1. Ausgangslage

Anlässlich der Sitzung vom 7. September 2006 hat der Einwohnerrat Wettingen den Kreditantrag über Fr. 165'000.00 betreffend Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie in Bezug auf die künftige Nutzung und deren Investitionen für das Tägergut genehmigt. Mit der Machbarkeitsstudie soll eine längerfristige und umfassende Konzeption erarbeitet und somit die Entscheidungsgrundlage für eine allfällige spätere Erneuerung und Erweiterungen gelegt werden. Die Resultate der vorliegenden Machbarkeitsstudie präjudizieren in keiner Art und Weise allfällige künftige Investitionen und Projekte. Diese müssen nach vorliegender Studie aufgrund der durch den Einwohnerrat zu definierenden Strategie zu gegebenem Zeitpunkt ausgearbeitet werden. Mit der Machbarkeitsstudie soll eine weitsichtige Planung ermöglicht sein. Das Tägergut stellt unbestrittenemassen einen Teil der Lebensqualität und des Standortmarketings von Wettingen und der näheren Umgebung dar. Die Anlage soll konkurrenzfähig sein und ein attraktives Sport-, Kultur- und Messeangebot zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anbieten.

An der Bearbeitung der Machbarkeitsstudien waren der Gemeinderat, der Leiter Bau- und Planungsabteilung, der Betriebsleiter Tägi-Wettingen und die Begleitkommission, zusammengesetzt aus Fraktionsmitgliedern der Parteien FDP, CVP, SVP, SP/Wetti-Grünen, EVP/Forum5430 beteiligt. Die Begleitkommission ist bereits seit dem Jahre 2005 an der Arbeit und hat sowohl die Vorbereitung des Kreditantrages der Machbarkeitsstudie, als auch nun die Erstellung und Entstehung des Schlussberichtes eng begleitet. Mit dem vorgegebenen Zeitplan im Rahmen der Behandlung des Schlussberichtes der Firma Metron wurde dem Gemeinderat und den Fraktionen ermöglicht, mindestens zwei Lesungen durchzuführen. Rechtzeitig wurde der Schlussbericht Machbarkeitsstudie vom 11. September 2007 sämtlichen Einwohnerratsmitgliedern inkl. Finanzkommission am 14. September 2007 zugestellt. In mehreren Sitzungen haben die Fachkräfte der Firma Metron sowie der zuständige Gemeinderat und der Leiter Bau- und Planungsabteilung den Fraktionen Auskunft gegeben. Die gemeinsame Infoveranstaltung für alle Einwohnerräte vom 17. Oktober 2007 rundet diesen Meinungsbildungsprozess ab.

2. Machbarkeitsstudie

2.1 Ausgangslage und Situationsanalyse

Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass das Limmattal mehr und mehr überbaut und der Druck auf die Landschafts- und Erholungsflächen weiter zunehmen wird.

Das Arbeitsverhalten der Beschäftigten - insbesondere im Dienstleistungssektor - wird sich in Zukunft aufgrund der Möglichkeiten im Telekommunikationsbereich und den sich abzeichnenden Erschwernisse im Bereich der Mobilität des Einzelnen, tendenziell wieder vermehrt in Heimarbeit entwickeln. Gleichzeitig wird sich auch das Freizeitverhalten ändern. Die Bevölkerung wird vermehrt auf attraktive Erholungsflächen im nahen Umfeld des Wohnortes angewiesen sein. Als Landschafts- und Erholungsflächen kann das Gebiet "Tägerhard" nach der Rekultivierung der Kiesabbauflächen zu einem solchen Natur- und Erholungsraum aufgewertet werden.

Damit die Attraktivität der Gemeinde Wettingen erhalten bzw. gesteigert werden kann, müssen bereits heute die Weichen gestellt werden, um auch den absehbaren Veränderungen gerecht zu werden.

Parallel zu den baulich-organisatorischen Massnahmen in Bezug auf die Sanierung und Erweiterung des Tägerhard soll eine Mittel- und Langfristperspektive für das Sport- und Erholungszentrums entwickelt werden. Dies einerseits, um die Nachhaltigkeit der zu tätigen Erneuerungsinvestitionen zu sichern. Andererseits soll auch aufgezeigt werden, wie welche potentiellen zusätzlichen Bedürfnisse und Ansprüche im Rahmen des Tägerhard abgedeckt werden können.

Die Begleitkommission hat vorgeschlagen, in 3 Etappen zu differenzieren:

- In einer 1. Etappe (2007 – 2010) sollen kurzfristig das Hauptgebäude und die Eissportanlagen baulich ertüchtigt und erneuert werden (normales Baubewilligungsverfahren).
- In einer 2. Etappe (2010 – 2017) sollen mittelfristig die Konzentration zusätzlicher Fussball- und Landhockey-Anlagen geprüft und die Tägerhard-Dienstleistungen ergänzt werden (Anpassung Zonenplan).
- In der 3. Etappe (2018 – 2026) sollen langfristige Visionen für landschaftsnahe Erholungsnutzungen im Gebiet Tägerhardächer als Agglopark umgesetzt werden (nach Abschluss Kiesabbau, Revision Ortsplanung).

Der Masterplan soll sicherstellen, dass mit der Umsetzung baulich-organisatorischer Massnahmen in der 1. Etappe die langfristige Entwicklung des Tägerhard-Gebietes (2. und 3. Etappen) nicht verbaut wird.

2.2 Masterplan

Unter dem Begriff Masterplan wird ein informelles Planungsinstrument verstanden (kein Planungsinstrument gemäss PBG). Der Masterplan kann jedoch verbindliche Festlegungen nach sich ziehen (z.B. im Rahmen Nutzungsplanung). Der Masterplan ist kein Projekt, sondern ein baukastenartiger Plan mit modular austauschbaren Elementen. Zugleich enthält er aber sehr wohl gewisse einzuhaltende Eckpunkte, wenn nicht leichtfertig die weitere Entwicklung blockiert werden soll.

Wesentliche Annahme ist, dass alle Hochbauten entweder in der bereits bestehenden Bauzone oder in der vorgeschlagenen Bauzonenerweiterung nördlich der Tägerhardstrasse konzentriert werden und so ein klarer Siedlungsrand geschaffen wird.

2.2.1 Nutzungen/Dispositionen

Der Lugibach wird entgegen der bestehenden Intentionen nicht in sein altes, gestrecktes Bett zurückverlegt, sondern so ausgelenkt dass er eine sinnvolle Abgrenzung und eine gute Bebaubarkeit der Wohnzone und eine ausreichende Flexibilität für das Tägerhard gewährleistet. Ihm wird aber ein ausreichender Ufersaum zugestanden, sodass er seine ökologische Vernetzungsfunktion zwischen Limmat- und Furttal wieder wahrnehmen kann.

Nördlich der Tägerhardstrasse vis-à-vis der Sport- und Spielhalle ist ein Platzhalter für ein allfälliges Fussballstadion (5'000 Zuschauer) und ein allfälliges Fussball-Trainingsfeld (resp. Alternativstandort Landhockey-Stadion) reserviert.

Der Platzbereich vor dem Tägerhard wird mit einer anderen Oberflächengestaltung aufgewertet und als gemeinsame Plattform für die Sportstätten ausgebildet.

Südlich der Tägerhardstrasse werden nebst dem bestehenden Tägerhard-Zentrum die Mehrzweckhalle (1'000 Sitzplätze bei Eisnutzung), das (gedeckte) Eisfeld, die Tiefgarage (290 PP), Kletterhalle, Hotel, Wellnessbereich und möglichst auch das Landhockey-Stadion (1'000 Zuschauer) konzentriert.

Im Landschaftsraum östlich der Eissportanlagen könnten bei ausgewiesenem Zusatzbedarf ein 6. Fussballfeld und ein 2. Landhockeyfeld angeordnet werden.

2.2.2 Erschliessung

Die Erschliessung der Tiefgarage unter der Eishalle erfolgt über den Platz, die Einfahrt ist erdgeschossig (keine aussenliegenden Rampen).

motorisierter Individualverkehr

Zumindest kurz- und mittelfristig erfolgt die Erschliessung weiterhin primär von der Halbarstenstrasse (vom Gemeindegebiet) und sekundär auch von Osten via Tägerhardächer-Tägerhardstrasse.

Eine allfällige neue Erschliessung ab der Landstrasse führt von Norden her ebenfalls auf den Platz und würde auch für das künftige Wohnquartier Untere Geisswies Sammelstrassen-Funktion übernehmen. Eine solche Erschliessung wäre im Zusammenhang einer Baugebietserweiterung auf ihre Zweckmässigkeit hin zu überprüfen.

Tägi-Platz

Vor dem Tägerhard sowie im Bereich der Sport- und Spielhalle und des zukünftigen Fussballstadions ist ein grosszügiger Platzbereich als gemeinsame Plattform für die Sportstätten auszubilden. Die konventionelle Strassenraumaufteilung ist zugunsten einer Mischverkehrsfläche (von Fassade zu Fassade) aufzuheben und aufzuwerten. Sie kann als Begegnungszone signalisiert werden.

Parkierung

Gestützt auf das "Gesamtkonzept Parkierung" ist das Parkplatzangebot auf den Normalbetrieb auszulegen. Für Veranstaltungen in den Stadien bzw. im Tägi-Saal sind - wie bis anhin - besondere Mobilitäts- und Parkierungskonzepte notwendig. Bei einer Vollauslastung sollte ein Parkplatzangebot von rund 250 – 300 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht in etwa dem heutigen Parkplatzangebot.

Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung der Sportzentrums Tägerhard erfolgt über die Buslinie 1 (Gebensdorf – Tägerhard), die im 20-Minuten-Takt verkehrt, sowie die Buslinie 6 (Untersiggenthal – Tägerhard), welche zusätzliche Verbindungen in der Morgen- und Abendspitze (20-Minuten-Takt) anbietet. Die Haltestelle befindet sich im Zentrum des Sportzentrums und stellt somit eine optimale Erschliessung der einzelnen Nutzungen des Sport- und Freizeitentrums sicher.

Im kantonalen Richtplan sowie im Aggloprogramm Aargau-Ost ist in Wettingen eine neue Haltestelle der S-Bahnlinie 6 eingetragen. Die genaue Lage der Haltestelle ist noch nicht definiert. Um einen möglichen Standort im Bereich des Sportzentrums Tägerhard nicht zu verunmöglichen, soll ein direkter Zugang zu den Gleisen zwischen Hallen-/Freibad und Eishalle sichergestellt werden.

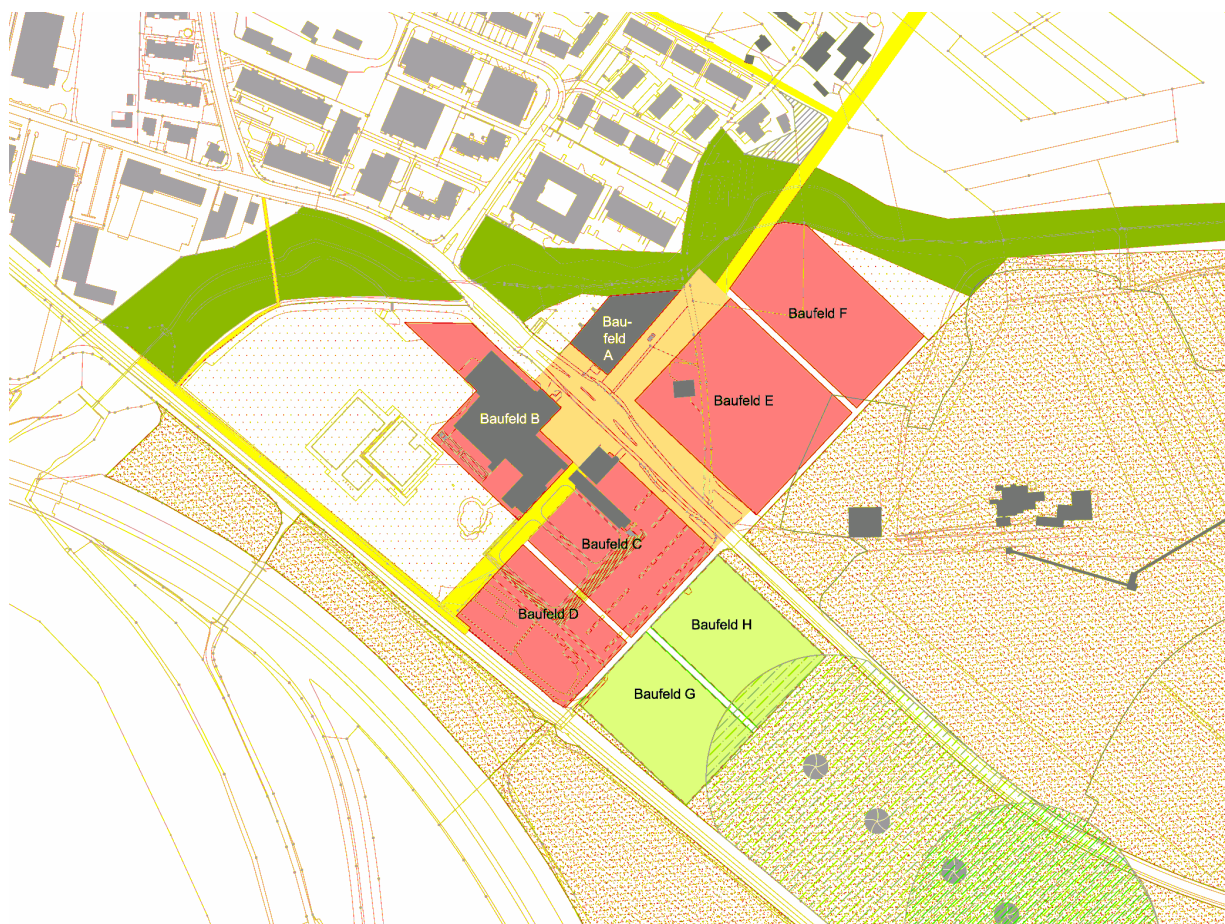
Fuss- und Radverkehr

Entsprechend der Freizeitnutzung sollen 500 bis 800, nach Möglichkeit gedeckte, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden.

2.2.3 Phasen Baufeld- und Erschliessungsüberlegungen

Aus den Baufeld- und Erschliessungsüberlegungen ergibt sich folgender zeitliche Ablauf:

1. Phase (bis 2010): innerhalb heutiger Bauzone süd-westl. Tägerhardstrasse (Baufeld B + C)
2. Phase (bis 2017): Richtplanänderung + Bauzonen-Erweiterung nördl. Tägerhardstr. (Baufeld E + F)
3. Phase (bis 2026): Umwidmung Tägerharddächer in Agglopark (östlich /nördlich Baufeld G + H)
4. Phase : S-Bahn-Haltestelle (Leitbild Verkehr 2005/Agglomerationsprogramm Aargau Ost 2011/14); neue Erschliessungsstrasse



Masterplan

3. Projektumfang Ertüchtigung und Eisbereich

3.1 Ertüchtigung (Modul 2)

Allgemein

Das Modul 2 - Ertüchtigung Bestand - umfasst den Anlagenabschnitt Schwimmbad / Kongresssaal. Das Tägerhard wurde während seiner 30jährigen Betriebszeit nie umfassend renoviert, die Anlage bedarf aus technischen und formalen Gründen einer umfassenden Sanierung. Das enge Geflecht von Nutzung erlaubt kurze Betriebswege und rationelle Abläufe, bringt andererseits jedoch Konflikte, insbesondere beim Brandschutz (dringender Handlungsbedarf in Bezug auf Brandschutzbildung, Fluchtwege und Notausgänge), und erschwert einen Umbau. Verbesserungswürdig sind der Eingangsbereich und alle Garderoben.

Fazit

Der auslösende Faktor einer Sanierung ist die Gebäudetechnik sowie die nicht optimalen Verhältnisse betreffend Brandschutz. Gebäudetechnische Anlagen haben in der Regel eine Gebrauchsdauer von 20 Jahren. Diese Dauer lässt sich erstrecken. Dies ist jedoch mit hohen Kosten und einer Minderung der Betriebssicherheit verbunden. Oft sind es die Ersatzteile, welche nicht mehr erhältlich sind.

Grobkostenschätzung Ertüchtigung Bestand mit Optionen		
Bestand	Eingangsbereich Hallenbad und Umkleiden Hallenbad Sauna / Fitness Kongresssaal Aussenumkleide Aussenschwimmbecken Technik	24.9 Mio.
Optionen	Erweiterung Eingang Neubau Wellness Traglufthalle	1.9 Mio. 1.2 Mio. 1.0 Mio.
	Total BKP 1-5	29.0 Mio.

3.2 Eisbereich (Modul 1)

3.2.1 Varianten

Die heutige Eisortanlage ist ein wesentlicher Teil des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard. Sie besteht aus zwei nicht überdachten Eisfeldern, die während der Eissaison durch die Vereine für Eishockey und Eiskunstlaufen sowie durch die Öffentlichkeit fürs Eislaufen genutzt werden. Die technischen Anlagen der Eisflächen, insbesondere die Kälteanlagen, entsprechen nicht der gültigen Störfallverordnung. Daher besteht bis zur Eissaison 2010/2011 Handlungsbedarf.

In Bezug auf die grundsätzliche Konzeption der Eisflächen wurden neben der Nullvariante (Rückbau Eissportanlagen, Grobkostenschätzung CHF 4 Mio.) folgende drei Eisnutzungsvarianten untersucht:

- Variante 1: Bestandssanierung
- Variante 2: Partielle Überdachung
- Variante 3: Mehrzweckhalle

3.2.2 Variante 1 Bestandssanierung

Die Variante 1 umfasst die Sanierung der bestehenden Eisfelder entsprechend Störfallverordnung und Instandsetzung der vorhandenen Tribünenanlage. Das Personalhaus bleibt bestehen und wird grob saniert. Die Variante 1 stellt die sogenannte Referenzvariante dar, d.h. die Minimallösung (heutiges Nutzungskonzept, heutiger Standard).

Fazit:

- Keine Verbesserung der funktionalen Abläufe Eisfläche (Nutzer/Betrieb)
- keine Verbesserung im Bereich Umkleide- und Sporträume (Provisorium bleibt)
- langfristige Entwicklung gemäss MAP kann nicht offen gehalten werden (Baufeld D zu klein, kein Zugangskorridor zur allfälligen S-Bahn-Haltestelle)

Grobkostenschätzung Var. 1

Sanierung Eisfelder	
Sanierung Tribüne / Dach	
Sanierung Personalhaus	
<u>Umgebung</u>	
Total BKP 1-5	7.8 Mio.

3.2.3 Variante 2 Partielle Überdachung

Die Variante 2 beinhaltet die Sanierung der bestehenden Eisfelder entsprechend der Störfallverordnung und Instandsetzung der vorhandenen Tribüne und die Überdachung der nördlichen Eisfläche. Das Personalhaus wird grob saniert. Optionale Ergänzungen mit Hochbauten für Zusatznutzungen Kletterhalle / Sporthotel, was den Abbruch des Personalhauses bedingt.

Fazit:

- Keine Verbesserung der funktionalen Abläufe Eisfläche (Nutzer/Betrieb)
- Verbesserungen bzgl. Wetterunabhängigkeit und Sonneneinstrahlung (Überdachung eines Eisfeldes)
- ohne optionalen Neubau, keine Verbesserung im Bereich Umkleide- und Sporträume (Provisorium bleibt bestehen)
- langfristige Entwicklung gemäss MAP kann nicht offen gehalten werden (Baufeld D zu klein, kein Zugangskorridor zur allfälligen S-Bahn-Haltestelle)

Grobkostenschätzung Variante 2 mit Optionen		
Variante 2	Sanierung Eisfelder Sanierung Tribüne Sanierung Personalhaus Neues Eisfelddach	10.9 Mio.
Optionen	Sporthotel inkl. Clubräume Kletterhalle mit Nebenräumen	8.6 Mio. 3.1 Mio.
	Total BKP 1-5	22.6 Mio.

3.2.4 Variante 3 Mehrzweckhalle

Die Variante 3 umfasst den kompletten Ersatz der beiden bestehenden Eisfelder und Tribünen durch eine Mehrzweckhalle mit integriertem Eisfeld sowie eines neuen Ausseneisfeldes. Optionale Überdachung des Ausseneisfeldes sowie optionale Ergänzung mit Hochbauten für Zusatznutzungen Kletterhalle / Sporthotel.

Fazit:

- Adäquate Vorzone
- Verbesserung der funktionalen Abläufe Eisfläche (Entflechtung Wege Nutzung/Betrieb) dank Abrücken der Eissportanlage in südöstlicher Richtung.
- Verbesserungen bzgl. Wetterunabhängigkeit und Sonneneinstrahlung (Eisfeld integriert in Mehrzweckhalle), grössere Nutzungsflexibilität
- Verbesserung im Bereich Umkleide- und Sporträume sowie weitere Nebenräume (Integration in Mehrzweckhalle)
- langfristige Entwicklung gemäss MAP kann offen gehalten werden

Grobkostenschätzung Variante 3 mit Optionen		
Variante 3	MZH mit Eisfeld Ausseneisfeld Rückbau Altbauten	25.2 Mio.
Optionen	Sporthotel inkl. Clubräume Kletterhalle Überdachung 2. Eisfeld	6.9 Mio. 3.5 Mio. 4.3 Mio.
	Total BKP 1-5	39.9 Mio.

4. Betreibermodelle und Rechtsform

4.1 Heutige Leistungen und Grundstruktur

Das Tägerhard umfasst heute folgende Leistungen bzw. Anlageteile: Gartenbad, Kunsteisbahn, Tennisfelder (Sommernutzung Kunsteisbahn), Hallenbad, Sauna, Kongresssaal, Personalhaus, Restaurant.

Heute stehen sämtliche Bauten und Anlagen des Tägerhard im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Wettingen als öffentlichrechtliche Körperschaft. Das Eigentum am Land des heutigen Tägerhard liegt bei der Ortsbürgergemeinde Wettingen. Die Anlage wird mit Ausnahme des Restaurants von der Gemeinde Wettingen betrieben. Das Restaurant ist an einen privaten Dritten verpachtet. Die Gemeinde betreibt die Anlage im Rahmen eines WOV-Projekts.

4.2 Künftige Leistungen und Grundstruktur

Hinsichtlich der künftig angebotenen Leistungen des Tägerhard stehen verschiedene Leistungserweiterungen zur Diskussion. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Anlage in einer ersten Phase wie bisher aus einer - allenfalls erweiterten - Eissportanlage und einem Schwimmbad bestehen wird und erst in späteren Phasen die Angebotspalette in den Bereichen Sport, Gesundheit und Kultur breit erweitert wird. Die künftige Grundstruktur muss so angelegt werden, dass sie diese Entwicklungsschritte möglichst ohne Probleme mitmachen kann.

Eigentum

Unabhängig von der rechtlichen Organisationsform kommen als Eigentümer des Tägerhard die öffentliche Hand, eine gemischtwirtschaftliche Trägerschaft oder private Dritte in Frage. Das Eigentum am Land ist gesondert von demjenigen an den Bauten und Anlagen zu betrachten.

In Abwägung der im Schlussbericht dargelegten Argumente wird empfohlen, das Eigentum am Land generell bei der öffentlichen Hand zu belassen. Betreffend das Eigentum an den Bauten und Anlagen stehen die Argumente der möglichen Rendite und des öffentlichen Interesses daran im Vordergrund. Je ferner der Zweck einer Baute oder einer Anlage den Aufgaben der Gemeinde, desto weniger lässt sich das Eigentum der Gemeinde daran rechtfertigen, es sei denn, es werde nur der Aspekt einer erzielbaren Rendite betrachtet. Je eher eine Anlage im öffentlichen Interesse liegt, desto näher liegt es für die Gemeinde, sie zu Eigentum zu haben.

Betrieb

Zu unterscheiden sind grundsätzlich öffentlichrechtliche und privatrechtliche Rechtsformen. Als öffentlichrechtliche Formen kommen die Gemeinde als öffentlichrechtliche Körperschaft (Status quo), ein Gemeindezweckverband, ein öffentlichrechtlicher Gemeindevertrag oder eine öffentlichrechtliche Anstalt in Frage. Auf privatrechtlicher Ebene stehen ein Verein, eine Stiftung, eine Genossenschaft, eine GmbH oder eine Aktiengesellschaft zur Diskussion.

In Abwägung der dargestellten Argumente wird empfohlen, für die Betriebsgesellschaft die Rechtsform der privatrechtlichen Aktiengesellschaft zu wählen. Zur Sicherstellung einer möglichst wirtschaftlichen Bewirtschaftung steht eine ausschliesslich von Privaten getragene Betriebsgesellschaft im Vordergrund. Als Verbindung zwischen der Gemeinde als hauptsächliche Eigentümerin und Betreiber ist eine Leistungsvereinbarung unabdingbar.

Verbindung Eigentum – Betrieb: Leistungsvereinbarung

Als Bindeglied zwischen der Gemeinde als Eigentümerin und einer von Privaten getragenen, privatrechtlich organisierten Aktiengesellschaft als Betreiberin des Tägerhard ist eine Leistungsvereinbarung zu treffen. Diese Leistungsvereinbarung ist für die Gemeinde *das zentrale Steuerungsinstrument* gegenüber der Betreiberin.

5. Erwägungen des Gemeinderates

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Machbarkeitsstudie Tägerhard, Schlussbericht vom 11. September 2007 der Firma Metron, erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass es entsprechend dem vom Einwohnerrat vorformulierten Ziel falsch wäre, den Schlussbericht lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Der dringende Handlungsbedarf betreffend den Ertüchtigungsbestand sowie Weichenstellung betreffend Frage der weiteren Eisnutzung bedürfen klarer Entscheide des Einwohnerrates. Dementsprechend die nachfolgenden Erwägungen und Anträge des Gemeinderates.

Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie sind die planerischen, baulichen und betrieblichen Grobabklärungen vorgenommen worden, welche für die anstehenden Grundsatzentscheide (Sanierung bzw. Neukonzeption der Eisfelder und Sanierung bzw. Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes für Saal- und Kongressnutzungen) notwendig sind. Des Weiteren wurde mit dem vorliegenden Schlussbericht die langfristige Entwicklung des Tägerhard in Bezug auf eine allfällige Konzentration von weiteren Sportanlagen sowie die damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen aufgezeigt und zukünftige Betreibermodelle überprüft.

5.1 Ertüchtigung Bestand (Modul 2)

Die vorliegende Machbarkeitsstudie und die detailliert vorgenommenen Abklärungen haben ergeben, dass bezüglich Ertüchtigung Bestand (Modul 2) Massnahmen im Eingangsbereich, Umkleiden Hallenbad, Hallenbad, Sauna/Fitness, bestehender Kongresssaal, Aussenumkleide, Aussenschwimmbecken und Technik zwingend notwendig sind. Ohne Optionen belaufen sich diese Kosten auf 24,9 Mio. Franken. Betreffend Erweiterung Eingang (1,9 Mio. Franken), Neubau Wellness (1,2 Mio. Franken) und Traglufthalle (1,0 Mio. Franken) ist der Gemeinderat der Auffassung, dass die Erweiterung des Einganges sowie die Investitionen in die Traglufthalle gerechtfertigt und angezeigt sind. Die Mehrkosten belaufen sich diesbezüglich auf 2,9 Mio. Franken.

Kundenfreundlichkeit und eine markant verbesserte Attraktivität sind wesentliche Zielsetzungen einer umfassenden Sanierung des bestehenden Teils Tägi (Modul 2). Darüber hinaus müssen auch der Optimierung betrieblicher Abläufe und der Effizienzsteigerung grosses Gewicht beigemessen werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass damit grosse Erfolge verzeichnet werden können, die für die Wirksamkeit der konzeptionellen und der baulich-architektonischen Änderungen und der Erneuerung der Infrastruktur sprechen werden. Mit der Sanierung werden die Einnahmen doch in einem beträchtlichen Ausmass steigen, und der Trend zunehmender Frequenzen wird sich fortsetzen. Wettingen soll ein neues Freizeitjuwel erhalten - und einheimische wie auswärtige Gäste werden es dankbar annehmen.

Die Optimierungen aus betrieblicher Sicht werden ihren Niederschlag sicher in späteren Betriebsrichtungen finden. Ein attraktiver, einladender Eingangsbereich macht die Orientierung einfach, die betrieblichen Abläufe effizient. Mit einem konsequent umzusetzenden Drehscheibenkonzept können namentlich personelle Synergien genutzt werden. In einem neu und freundlich gestalteten Garderobentrakt soll ein erhöhter Bedienungskomfort erreicht werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich die Ertüchtigung Bestand (Modul 2) durch eine hohe Attraktivität auszeichnet und auch durch reinigungsfreundliche und pflegeleichte Einrichtungen, das Mass an Sicherheit und Wirtschaftlichkeit und durch das ausnehmend angenehme Erscheinungsbild positive Wirkungen zeigen wird.

5.2 Varianten Eisbereich (Modul 1)

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass Wettingen nicht auf den Eissport verzichten soll. Das Tägeri hat sich im Eissport sowohl in der Bevölkerung als Erholungsattraktivität aber auch bei den Sportvereinen bewährt. Ein Rückbau der Eissportanlage wäre nach Auffassung des Gemeinderates nicht akzeptabel. Betreffend Bestandessanierung, partielle Überdachung, oder Mehrzweckhalle vertritt der Gemeinderat die Auffassung, dass eine partielle Überdachung zwar einseitig für Vereine und Eislauf doch positive Wirkungen hat, die Standortmarketingfrage, die Angebotsnachfrage betreffend vermehrter Nutzung auch im Bereich kulturellen Veranstaltungen, grösserer Sportanlässe, aber auch Messe- und Generalversammlungsanlässe zu wenig berücksichtigt. Negativ bei der Variante 2 partielle Überdachung ist die Tatsache, dass eine langfristige Entwicklung gemäss Masterplan damit nicht möglich ist. Mit total 22,6 Mio. Franken (inkl. Optionen) ist die partielle Überdachung im Verhältnis Aufwand und Ertrag sub-optimal.

Betreffend Variante 1 Bestandessanierung ist festzuhalten, dass damit im Tägeri keine Attraktivitätssteigerung geschieht. Es erfolgt keine Verbesserung der funktionalen Abläufe Eisfläche und auch keine Verbesserung im Bereich Umkleide- und Sporträume. Eine langfristige Entwicklung gemäss Masterplan ist damit nicht möglich. Die Kosten von 7,8 Mio. Franken erscheinen hierfür (Aufwand und Ertrag) als zu hoch.

Mit der Variante 3 (Mehrzweckhalle) erreicht man eine Verbesserung der funktionalen Abläufe Eisfläche, Wetterunabhängigkeit und grössere Nutzungsflexibilität, Verbesserung im Bereich Umkleide- und Sporträume sowie die Möglichkeit der langfristigen Entwicklung gemäss Masterplan. Es kann eine Entflechtung Wege Nutzung/Betrieb dank Abrücken der Eissportanlage in südöstlicher Richtung erreicht werden. Die Nutzungsflexibilität ist sehr gross.

Das Eislaufen soll nicht nur in der Halle stattfinden, sondern soll auch als Freizeitvergnügen im Freien gelten. Damit ist auf die Überdachung des 2. Eisfeldes zu verzichten, obwohl aus energetischer Sicht eine Überdachung wünschbar wäre.

Die Kletterhalle würde das Sportangebot zweifelsohne ausweiten, stellt aber aus Sicht des Gemeinderates Wunschbedarf dar. Der Fokus soll auf die vorhandenen Nutzungen im tägeri-Bereich und generell in Wettingen gerichtet werden.

5.3 Laufende Kosten/Finanzierung

Bei der Variante 3 Bereich Eisnutzung wird mit 4,5 Steuerprozentpunkten bzw. 3,91 Steuerprozentpunkten mehr als heute für die Gemeinde gerechnet. Es ist festzuhalten, dass dies den laufenden Betrieb (3,91 Steuerprozentpunkte ohne Sponsoring) betrifft. Es ist festzuhalten, dass die Investitionen nicht von einem auf den andern Tag anstehen. Entscheidet sich der Einwohnerrat für die Durchführung der Varianten 2 oder 3 muss ein Wettbewerbsverfahren zur Erlangen eines Projektvorschlages (Vorprojekt) zwingend durchgeführt werden.

6. Schlussbemerkung

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass folgende Bereiche im Wettbewerbsverfahren weiterbearbeitet werden sollen:

6.1 Betreffend Modul 2 (Ertüchtigung bestehende Anlage)

Bestand	Eingangsbereich, Hallenbad und Umkleiden Hallenbad, Sauna / Fitness, Kongresssaal, Aussenumkleide, Aussenschwimmbecken, Technik	24.9 Mio.
Optionen	Erweiterung Eingang Traglufthalle	1.9 Mio. 1.0 Mio.
	Total BKP 1-5	27.8 Mio.

6.2 Betreffend Modul 1 (Eisbereich)

Variante 3	MZH mit Eisfeld, Ausseneisfeld, Rückbau Altbauten	25.2 Mio.
Optionen	Sporthotel inkl. Clubräume	6.9 Mio.
	Total BKP 1-5	32.1 Mio.

Der Gemeinderat habe dem Einwohnerrat ein Kreditbegehren für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Variante 3 Eisbereich Mehrzweckhalle (Modul 1, mit den Optionen Sporthotel inkl. Clubräume) zu unterbreiten.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

1. Die Machbarkeitsstudie wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Einwohnerrat ist ein Kreditbegehren für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Ertüchtigung der bestehenden Anlage (Modul 2, mit den Optionen Erweiterung Eingangsbereich/Traglufthalle Aussenschwimmbecken).
3. Dem Einwohnerrat ist ein Kreditbegehren für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Variante 3 Eisbereich Mehrzweckhalle (Modul 1, mit den Optionen Sporthotel inkl. Clubräume) zu unterbreiten.

Wettingen, 24. September 2007/
1. Oktober 2007

Gemeinderat

Dr. Karl Frey
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber