



Gemeinde Wettingen

Machbarkeitsstudie Tägerhard

*Schlussbericht
11. September 2007*

Bearbeitung

Regula Schneider

dipl. Architektin ETH/SIA

Ralf Kunz

Dipl.-Ing. Architekt

Christoph Brun

lic. iur., dipl. Forst-Ing. ETH/SIA

Kaspar Hartmann

dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH/BSLA

Tina Hurni

lic. iur., Rechtsanwältin

Rudi Kuhn

dipl. Architekt FH

Raoul Laimberger

Volkswirtschaftler lic.oec.HSG, Landschaftsarchitekt FH

Mirjam Niemeyer

Dipl.-Ing. Arch. (FH) MAS ETH ARCH/UTDT

Thomas Sacchi

dipl. Bauführer SBA

Andreas Schneider

dipl. Architekt ETH, Raumplaner ETH/NDS

Rupert Wimmer

Dipl.-Ing. TU

Metron AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

Beratung Betriebskonzept und

Betreibermodelle:

Thomas Spengler

*Direktor der Sport- und Freizeitanlagen
Schaffhausen (KSS)*

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Ausgangslage	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Fragestellung	5
1.3 Ziel	6
1.4 Vorgehen	6
1.5 Beteiligte	8
2 Masterplanung (Modul 3 und 5)	9
2.1 Ausgangslage und Situationsanalyse	9
2.2 Masterplan Tägerhard	17
2.3 Massnahmenplan Tägerhard	25
3 Varianten Eisanutzung (Modul 1)	35
3.1 Bedürfnisse und Nutzungsideen	35
3.2 Varianten	37
3.3 Grobanalyse Bestand	38
3.4 Variante 0 - Rückbau	41
3.5 Variante 1 - Bestandssanierung	41
3.6 Variante 2 – Überdachung	45
3.7 Variante 3 – Mehrzweckhalle	51
3.8 Betriebswirtschaftliche Analyse der Eisanutzungsvarianten	56
3.9 Tabellarische Zusammenfassung des Variantenvergleichs	67
4 Ertüchtigung Bestand (Modul 2)	69
4.1 Bedürfnisse und Nutzungsideen	69
4.2 Situation / Flächenlayout	72
4.3 Analyse / Massnahmen Gebäude	72
4.4 Analyse / Massnahmen Technik	76
4.5 Optionen	77
4.6 Grobkostenschätzung (+/- 25%, inkl. MwSt.)	78
4.7 Fazit	79
5 Betriebsmodelle und Rechtsform (Modul 4)	80
5.1 Übersicht	80
5.2 Heutige Leistungen	80
5.3 Heutige Grundstruktur	81
5.4 Künftige Leistungen	81
5.5 Künftige Grundstruktur	82

6 Zusammenfassung und Folgerungen	95
6.1 Nutzerbedürfnisse und –ideen	95
6.2 Masterplan	95
6.3 Varianten Eishutzung	97
6.4 Ertüchtigung Bestand	102
6.5 Übersicht Modul 1 und 2	103
6.6 Betriebsmodelle und Rechtsform	104
6.7 Schlussfolgerungen	105
6.8 Weiteres Vorgehen	106
Anhang	109
Masterplan Tägerhard	109
Übersicht Modul 1 (Varianten Eishallen) und Modul 2 (Ertüchtigung Bestand)	109

1 Auftrag und Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

Wettingen hat sich 1974 ein grosszügiges und multifunktionales Sport- und Erholungszentrum geleistet. 1992 wurde auf Grund der sich weiter entwickelten Bedürfnisse das Angebot mit der Realisation einer Spiel- und Sporthalle ergänzt. Die Bauten weisen nach 30 Jahren zum Teil erhebliche bauliche und betriebliche Mängel und Unzulänglichkeiten auf. Auf Basis der Störfallverordnung sind bei der heutigen Eissportanlage diverse Sanierungsinvestitionen notwendig. Im Zentrum steht die Umrüstung der Kälteanlage vom System der Direktverdampfung auf ein alternatives Kühlsystem auf die Saison 2010/2011.

Damit die Anlage zukunftstauglich und konkurrenzfähig erhalten werden kann, muss die Gelegenheit von baulichen Sanierungen genutzt werden, um auch die betrieblichen Mängel zu beheben. Damit auf die veränderten Bedürfnisse der Bevölkerung eingegangen werden kann, soll mit einer Machbarkeitsstudie aufgezeigt werden, welche Konsequenzen sich aus gewünschten Anpassungen ergeben. Die Resultate der Machbarkeitsstudie präjudizieren in keiner Art und Weise die künftige Investitionen und Projekte. Diese müssen - nach Vorliegen der Studie - aufgrund der durch den Einwohnerrat zu definierenden Strategie zu gegebenem Zeitpunkt ausgearbeitet werden.

Mit der Machbarkeitsstudie soll eine längerfristige und umfassende Konzeption erarbeitet und somit die Entscheidungsgrundlage für allfällige spätere Erneuerungen und Erweiterungen gelegt werden.

Das tägi soll ein Teil der Lebensqualität von Wettingen und der näheren Umgebung sein. Die Anlage soll konkurrenzfähig sein und ein attraktives Sport-, Kultur- und Businessangebot zu wirtschaftlichen Randbedingungen anbieten.

1.2 Fragestellung

Die Gemeinde Wettingen stellt grundsätzliche Überlegungen zur Weiterentwicklung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard an. Zusätzlich sollen in Abhängigkeit der übergeordneten Zielsetzung die Erschliessung Geisswies und die Errichtung eines attraktiven Wohngebiets sowie Perspektiven für die Entwicklung der Freizeit- und Erholungsräume im gesamten Gebiet Wettingen Ost aufgezeigt werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geht es darum, jene planerischen, baulichen und betrieblichen Grobabklärungen zu treffen, welche für die anstehenden Grundsatzentscheide unbedingt notwendig sind. Namentlich sind dabei folgende entscheiderelevanten Grundsatzfragen zu beantworten:

1. Soll das bestehende Eisfeld zurückgebaut, nur saniert, gleichzeitig auch überdacht oder in eine multifunktionale Halle eingekleidet werden? (Modul 1)
2. Kann das bestehende Hauptgebäude auf sinnvolle Weise für Saal- und Kongressnutzungen attraktiviert und erweitert werden? (Modul 2)

3. Bietet das Tägerhard längerfristig die Möglichkeit, hier weitere Sportanlagen zu konzentrieren? (Modul 3)
4. Welche zukünftigen Betreibermodelle wären denkbar und sinnvoll? (Modul 4)
5. Welches Verkehrsaufkommen ist zu erwarten und wie liesse sich dieses organisieren? (Modul 5)

Die 1. und 2. Frage betreffen jeweils baulich Potentiale bzw. Entscheide und einen kurzfristigen Zeithorizont (2006-10). Die Fragen 3 und 5 betreffen raum- und verkehrsplanerische Entwicklungspotentiale und umfassen v.a. einen mittel- bis langfristigen Horizont (2011-26). Die 4. Frage ist betriebswirtschaftlich-rechtlicher Natur, hat einen mittelfristigen Horizont (2011-17) und hängt nicht zuletzt von den Entwicklungspotentialen des Tägerhard ab.

1.3 Ziel

Mit der Machbarkeitsstudie Tägerhard sollen Entscheidungsgrundlagen für die weitere Entwicklung des Tägerhard erarbeitet werden. D.h. es sollen die verschiedenen Optionen und ihre Abhängigkeiten (konzeptionell, räumlich, finanziell, etc.) aufgezeigt werden.

Es werden jedoch keine (Nutzungs-)Entscheide gefällt. Aufgrund der erarbeiteten Entscheidungsgrundlagen kann der Gemeinderat bzw. der Einwohnerrat in einer nächsten Phase die notwendigen Grundsatzentscheide fällen und im Weiteren etappenweise einzelne Module baukastenartig auslösen.

1.4 Vorgehen

Aufgrund der Synergien wurden die im Pflichtenheft¹ formulierten 5 Module in drei Teilprojekte gebündelt:

- „Eisnutzung + Ertüchtigung Bestand“ (1+2)
- „Masterplan Tägerhard“ (3+5)
- „Betriebsmodell“ (4).

Die drei Teilprojekte wurden parallel gemäss nachfolgendem Vorgehenskonzept bearbeitet, so dass sie regelmässig abgeglichen und aufeinander abgestimmt werden konnten. Schrittweise konnten so in einem interaktiven Prozess die notwendigen Rahmenbedingungen und Vorgaben für die einzelnen Module erarbeitet und entsprechend in die Konzepte eingearbeitet werden. Im vorliegenden Bericht wird zuerst der Teil Masterplan behandelt, da er die räumlichen Vorgaben für die baulichen Massnahmen in den nachfolgenden Modulen 1 und 2 definiert.

¹ Pflichtenheft „Machbarkeitsstudie Tägerhard“, vom 29. September 2007

Vorgehenskonzept

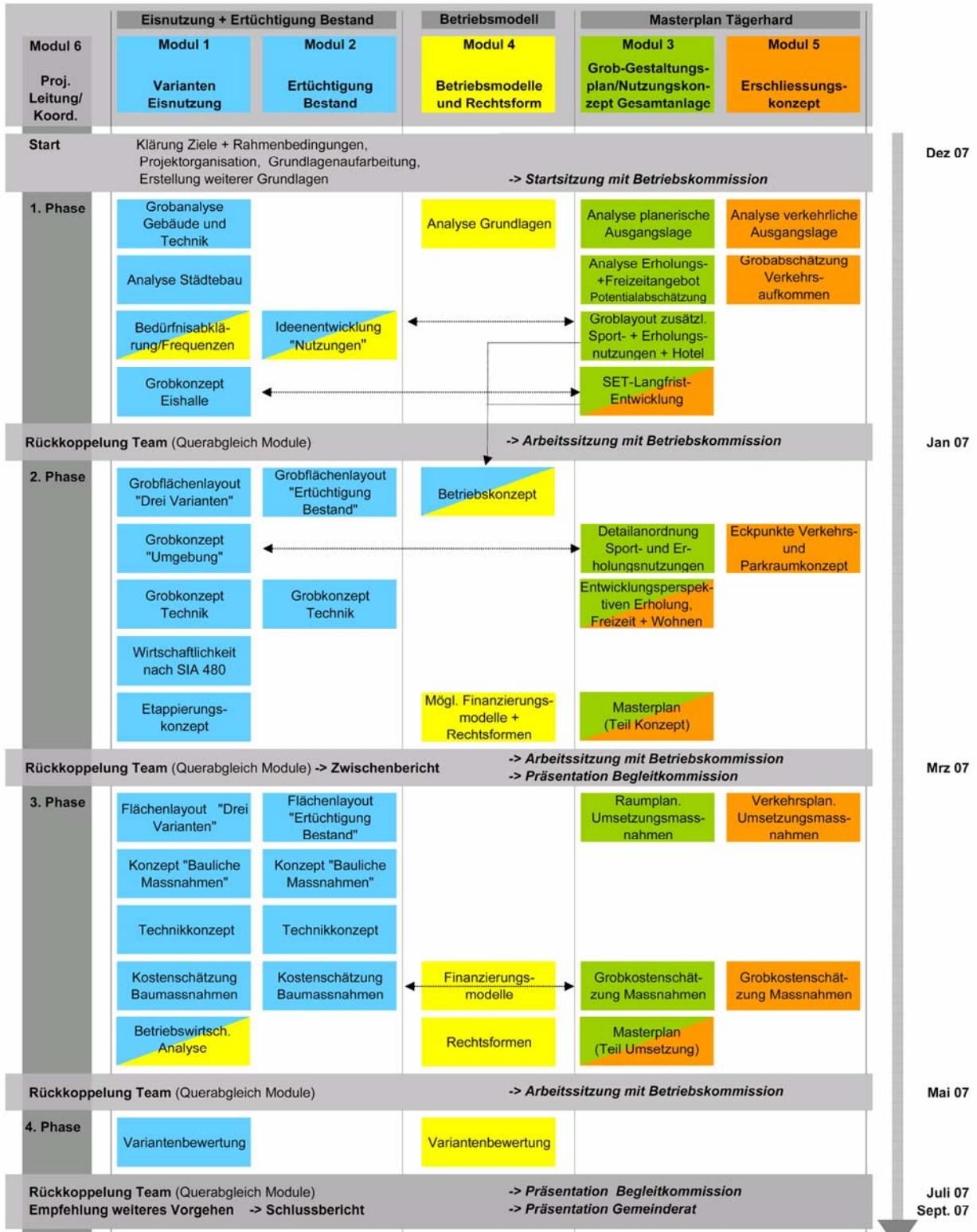


Abbildung 1: Vorgehenskonzept

1.5 Beteiligte

Die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie wurde von den folgenden Gremien begleitet:

Betriebskommission

Robert Picard, bis 31. 12. 2005

Dr. Markus Dieth, ab 1. 1. 2006

Urs Heimgartner

Kurt Müller

Gemeinderat

Gemeinderat

Leiter Bau- und Planungsabteilung

Betriebsleiter tägi Wettingen

Begleitkommission

Rolf Aebi

Dr. Markus Dieth, bis 31. 12. 2005

Robin Bauer, ab 1. 1. 2006

Hans-Ulrich Sauser, bis 31. 12. 2006

Markus Maibach, ab 1. 1. 2007

Stefan Meier

Marianne Weber, bis 31. 12. 2006

Marie-Louise Reinert, ab 1. 1. 2007

Einwohnerrat FDP

Einwohnerrat CVP

Einwohnerrat CVP

Einwohnerrat SP/WettiGrün

Einwohnerrat SP/WettiGrün

Einwohnerrat SVP

Einwohnerrätin EVP/Forum 5430

Einwohnerrätin EVP/Forum 5430

2 Masterplanung (Modul 3 und 5)

2.1 Ausgangslage und Situationsanalyse

2.1.1 Ziel

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) soll 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 Tägerharddächer 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.

2.1.2 Bedürfnisse und Nutzungsideen

Von Auftraggeberseite wie auch von verschiedenen Nutzergruppen wurden verschiedene Bedürfnisse bzw. Nutzungsideen für das eigentliche Tägerhard-Zentrum aber auch für das weitere Tägerhard-Gebiet (Masterplangebiet) angemeldet², die im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie geprüft und auf ihre Umsetzbarkeit hin beurteilt wurden. Entsprechend dieser Beurteilung wurden Rückschlüsse für die Ausarbeitung der einzelnen Module gezogen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden jedoch keine detaillierten Marktanalysen zur Verifizierung der Nutzungsideen vorgenommen.

Die masterplan-relevanten Bedürfnisse und Nutzungsideen werden in den nachfolgenden Kapiteln geprüft und entsprechend beurteilt, die Nutzungsideen für das engere Gebiet, das eigentliche Sport- und Erholungszentrum, sind in den Kapiteln 3.1 (Modul 1) und 4.1 (Modul 2) aufgeführt.

² Mitwirkungsverfahren Nutzergruppen Herbst 2004

Masterplan-relevante Bedürfnisse und Nutzungsideen

Nutzungserweiterungen/-ideen	Anzahl/Fläche	Etappe³
Ertüchtigung + Erweiterung des Tägerhard (v.a. Saal, Kongressräume)		1. Etappe
Sanierung + Überdachung Eislaufbereich (Totalsanierung Technik, Eislaufhalle/offene Überdachung, Erweiterung 2 → 3 Felder)	3 Eishockeyfelder	1. Etappe
Erweiterung Parkierungsflächen (oberirdisch)	Anzahl nach Bedarf	1. Etappe
Angebotsergänzung Wellness (Relaunch und Erweiterung Sauna-Wellnessbereich)	400 m2 GF	2. Etappe
Angebotsergänzung Hotel (neues Sporthotel mit 15 DZ + 2x30)	1'000 m2 GF	2. Etappe
Konzentration + Erweiterung Fussball (FCW an einem Standort, Aufhebung Altenburg + Kreuzzelg, Erweiterung 5→6 Plätze)	Stadion + 5 Felder (2 KR)	2. Etappe
Verlegung Landhockey (Ersatz Hockeyplatz Tödistrasse)	Stadion (KR)	2. Etappe
Bau Tiefgarage / Parkhaus (Konzentration Parkierung auf kleinerer Bauzonenfläche)	Anzahl nach Bedarf	2. Etappe
S-Bahn-Haltestelle Tägerhard (an Bauzonenrand bei bestehender FG-Überführung)	Perronlänge 320m	2. Etappe
ev. neue Zufahrtstrasse (Direkterschliessung ab Pfortner Landstrasse, Entlastung Halbartenstrasse)		2. Etappe
Angebotsergänzung Kletterhalle (Bedürfnis Sportkletterer)	30x25m, 20 m hoch + 300 m2	2. Etappe
Messe- und Kongress-Standort (Erweiterung der Flächen für Messe und Kongresse)	2 x 3'000m2-Hallen	2. Etappe
Naherholung / Agglopark (Spazieren, Jogging, Velofahren, Inlineskating, Mountainbiking, Drachensteigen etc.)		3. Etappe
Golfplatz (9-Loch-Golfplatz, ev. auch nur 10ha-Trainingsplatz)		3. Etappe
Verlegung Zirkusplatz (Verlegung von Halbartenstrasse, unter Beibehaltung Temporärparkierung)	17'000 m2	3. Etappe
Erweiterung Landhockey (zusätzlicher Trainingsplatz)	1 Feld (KR)]	3. Etappe

*Tabelle 1:
Zusammenstellung Bedürfnisse und Nutzungsideen*

³ Etappen gemäss Pflichtenheft „Machbarkeitsstudie Tägerhard“, vom 29. September 2007

Nutzerbedürfnisse Eissport

Die Eisflächen werden durch den EHC Wettingen-Baden (Eishockeyclub) und den ECW Wettingen (Eislaufclub) sowie den öffentlichen Eislauf genutzt. Die Eissportsaison im Tägi umfasst heute einen Zeitrahmen von Mitte Oktober bis Mitte März. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Technik über 35 Jahre alt und erneuerungsbedürftig ist. Zudem hat die Zuschauertribüne bauliche Mängel, das Clublokal ist heute in einem Provisorium untergebracht.

Alle Eissportvereine (im speziellen der EHC/1. Liga) meldeten als Bedürfnis eine Ausweitung der Eissportsaison von spätestens Mitte August bis Ende März an, was Anforderungen an ein gedecktes Eisfeld stellt (wetterunabhängiges Training). Zudem wurde das Bedürfnis einer Vergrößerung der Tribüne auf ca. 500 Sitzplätze und ca. 1000 Stehplätze formuliert, dies besonders bei Erstligaspielen. Weiter wurde Bedarf nach einer Ausweitung der Clubinfrastruktur angemeldet, im speziellen ein Clublokal, die Vergrößerung des Hockeyshops und der Ausbau der allgemeinen Clubräume (Umkleiden, Trainergarderobe, Schiedsrichtergarderobe, Kraftraum, Theorieraum, Materialräume, Schleifraum).

Weitere Vorhaben im Raum Tägerhard

Darüber hinaus gibt der Koordinations- und Massnahmenplan Wettingen-Ost Auskunft über verschiedene weitere Vorhaben im Raum Tägerhard. Zu erwähnen ist hier insbesondere:

- Renaturierung Lugibach Süd [ca. 2011 = 2. Etappe]
(Wiederherstellung gestreckter Bachlauf + Aufwertung)
- Sammelstrasse Landstrasse – Tägerhardstrasse [ca. 2025 = 3. Etappe]
(Zeithorizont abhängig von Erweiterung Wettingen Ost)
- Renaturierung Tägerhardächer [ca. 2025 = 3. Etappe]
(vollständige Auffüllung der Kiesgruben, Land gehört OBG + drei Landwirten)
- Nutzung Untere Geisswies [ca. 2020 = 3. Etappe]
(gehört drei Landwirten, alle geregelte Betriebsnachfolge, Verfügbarkeit als Bauland?)

2.1.3 Rahmenbedingungen

Für die Situationsanalyse haben sich folgende Rahmenbedingungen als besonders wichtig erwiesen:

Grundwasserschutzzone

Unmittelbar südlich der Eisfelder befinden sich das Grundwasserpumpwerk sowie eine Trafostation des Elektrizitäts- und Wasserwerkes Wettingen (EWW). Die Grundwasserschutzzone 2 umfasst den ganzen Bereich zwischen Tägerhardstrasse und Autobahn vom Tägerhard-Hauptgebäude ca. 350 m nach Osten. Grundsätzlich bestände in diesem ganzen Bereich ein absolutes Bauverbot für Hoch- und Tiefbauten (Zone IIa), von dem

aber das Tägerhard-Hauptgebäude und die Eissportanlage ausgenommen wurden (Zone IIb) (vgl. Abb. 2: Ausschnitt Bauzonenplan Gemeinde Wettingen).

Aus heutiger Sicht ist die Zuordnung bzw. Unterscheidung zwischen den Grundwasserschutzzonen IIa (Bauverbot für Hoch- und Tiefbauten) und IIb (bezüglich Hoch- und Tiefbauten der Zone III gleichgestellt) nicht mehr statthaft. Die Grundwasserfassung ist mittelfristig und unabhängig von baulichen Entwicklungen des Sport- und Erholungszentrums zu verlegen. Die Kosten für die Verlegung des Grundwasserpumpwerks belaufen sich auf rund 5.5 bis 6.5 Mio. Franken.

Erschliessung Siedlungsgebiet

Für die MiV-Erschliessung stehen heute prinzipiell die Halbartenstrasse (durchs Wohnquartier), die Untere Geisswiesstrasse (am Siedlungsrand) und der Tägerhardächer (entlang Autobahnzubringer) zur Verfügung. Erfolgt die Erschliessung des Tägerhard via Halbartenstrasse, führt dies beim Ausbau des Sport- und Erholungszentrums zu – wenn auch geringem – Mehrverkehr und geringfügig erhöhten Lärm- und Luftbelastungen.

Die Untere Geisswiesstrasse ist weder von ihrem Anschluss an die Landstrasse noch von ihrem Ausbaugrad her als Tägerhard-Zubringer geeignet (und deshalb mit einem Lkw-Fahrverbot belegt). Die Erschliessung via Tägerhardächer-Tägerhardstrasse hätte all diese Nachteile nicht; gemäss langjähriger Bundesgerichts-Praxis darf Siedlungsgebiet aber nicht über Nichtsiedlungsgebiet erschlossen werden (vgl. zuletzt BGE 1A.232/2005 und 1B.554/2005 vom 13.6.2006, höchstens Bestandesschutz).

Die Tägerhard-Erschliessung muss (bis zur Fertigstellung einer neuen Zubringerstrasse durch das Reserve-Baugebiet Geisswies) primär via Halbartenstrasse erfolgen; die untere Geisswiesstrasse ist ungeeignet und für den Tägerhardächer kann höchstens für die etwa bis 1980 bewilligten Tägerhard-Bauten eine Besitzstandsgarantie geltend gemacht werden. Bei der Bauzonenabgrenzung ist darauf zu achten, dass auch Erschliessungs- und Fluchtwege der Gebäude vollständig innerhalb der Bauzone angeordnet werden müssen.

Der Korridor für die allenfalls später zu erstellende Zubringerstrasse (Tägerhardstrasse – Landstrasse) ist im Masterplan entsprechend zu sichern.

Bauzonen + Siedlungstrenngürtel

Die bisherige Bauzonen-Abgrenzung endet prinzipiell westlich des Lugibachs (inkl. Bauzonenreserve untere Geisswies). Eine Ausnahme bilden nur die heutigen Gebäude des Tägerhard. Der kantonale Richtplan weist den ganzen übrigen Raum östlich des Lugibachs bis zur Eisenbahnlinie als Siedlungstrenngürtel aus (nur kleinere Bauten für landschaftsbezogene Nutzungen zulässig).

Aus dem Zuschnitt des Siedlungstrenngürtels kann geschlossen werden, dass ursprünglich sowohl ökologische wie naherholungsmässige Überlegungen Pate standen. Obwohl er den Lugibach begleitet, wurden die Chancen für einen Vernetzungskorridor Lugibach aber spätestens mit der Einzonung für die Sport- und Spielhalle obsolet. Im Vordergrund steht deshalb aus heutiger Sicht klar die Freihaltung der offenen Fläche für landschafts-

orientierte Erholungszwecke. Eine Aufhebung der Siedlungstrenngürtel-Fläche östlich der Sport- und Spielhalle (oberhalb der Tägerhardstrasse) bis zur Flucht der heutigen Bauzonengrenze wäre für eine bauliche Erweiterung des Tägerhard deshalb die raumplanerisch wesentlich sinnvollere Variante. Jegliche Bauzonenerweiterung über die östliche Flucht des Tägerhard hinaus dürfte im Vergleich dazu nur schwer begründbar sein.

Legende:

Genehmigungsinhalt

Grundnutzungen

	3- geschossige Wohnzone	Abkürzung	W3
	Wohn- Gewerbezone 2- geschossig		WG2
	Wohn- Gewerbezone 3- geschossig		WG3
	Wohn- Gewerbezone 4- geschossig		WG4
	Arbeitszone		A
	Industriezone		I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		OeBA
	Familiengartenzone		FG
	Grünzone		Gr
Orientierungsinhalt			
	Bahngebiet		
	Waldfeststellung gemäss §6 AWaG		
	Wald		
	Gewässer		
	Schutzzone Limmattufer		
	Zone I	"Fassungsbereich"	
	Zone II / IIa	"engere" Schutzzone	
	Zone IIb	"engere" Schutzzone mit beschränkter Wirkung	
	Zone III	"weitere" Schutzzone	

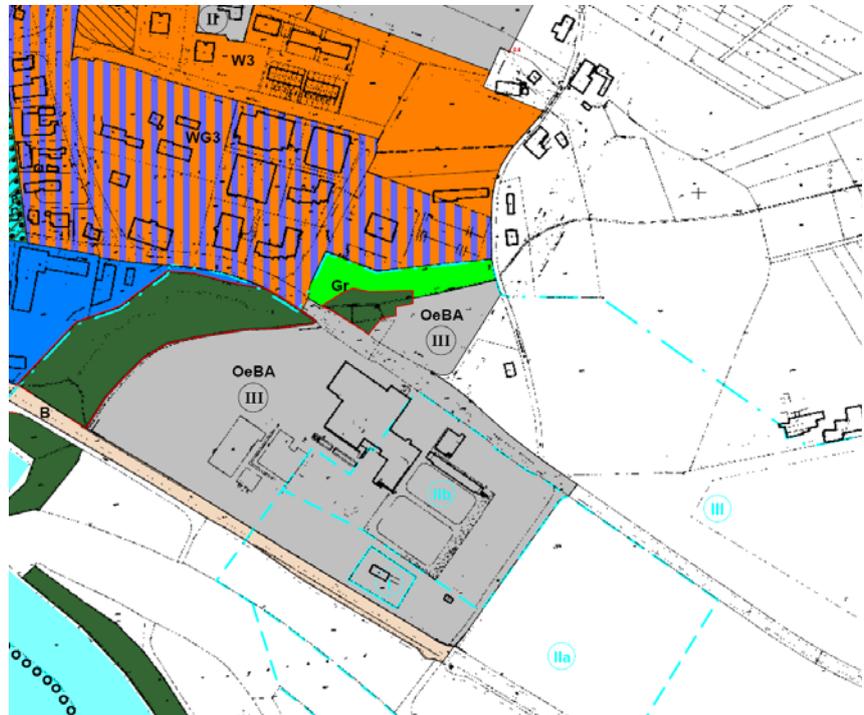


Abbildung 2: Ausschnitt Bauzonenplan Gemeinde Wettingen

Für Erweiterungen des Tägerhard mit Hochbauten (Fussball- und Landhockeystadion, Wellness/Hotel/Kletterhalle) ist daher raumplanerisch nur das Areal nördlich der Tägerhardstrasse begründbar, sofern dabei die Flucht der heutigen Bauzonengrenze des Tägerhard eingehalten wird.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das bestehende Kies- und Betonwerk sowie der dazugehörige Schlammweiher bis zum Rekultivierungsabschluss des Abbaugebietes Lugibach (nordöstlich Landstrasse) im Jahr 2024 betrieben werden kann. In Bezug auf den im Masterplan beanspruchten Flächen hat dies keine Auswirkungen.

Da der Kiesabbau stark von den wirtschaftlichen Randbedingungen abhängt, ist eine Nachnutzung zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen des übergeordneten Projekts "Agglomerationspark Limmattal" zu bearbeiten.

Erweiterungsabsichten Wettingen Ost

Im Gebiet „Wettingen Ost“ sind verschiedene Projekte, Planungen und Entwicklungen im Gange. U. a. wird aufgrund einer Motion⁴ die Umzonung von zusätzlichen Flächen für die

⁴ Motion „Wunderlin“ vom 7. September 2000

Ansiedlung von Gewerbe verbunden mit Wohnnutzung (Gebiet südlich der Landstrasse, Untere Geisswies) näher geprüft. Die verschiedenen Planungen im Gebiet Wettingen Ost sind zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Altlastensituation

Verschiedene betroffene Flächen sind im Altlastenkataster enthalten. Die Fläche nördlich der Tägerhardstrasse wurde vom Kieswerk als Absetzbecken für Kiesschlamm genutzt; dies dürfte für die Tägerhard-Nutzungen zu keinen grösseren Einschränkungen führen (Baugrund-Stabilisierung?).

Der Hockeyplatz Tödistrasse ist altlastenfrei und baureif.

Stadion, Fussballfeld und Tennisplätze Altenburg befinden sich auf einer Kehricht-Altlastenfläche mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1.5-2.5 m; selbst bei pessimistischer Schätzung (Totalsanierung) wäre nach Verlegung der Sportnutzungen eine Bebauung raumplanerisch sinnvoll (Siedlungsverdichtung) und wirtschaftlich auch machbar.

Der Zirkusplatz und die Fussballplätze Untere Kreuzzelg befinden sich auf einer überwachungsbedürftigen Industrie-/Gewerbemüll-Altlastenfläche mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 2.5-4.0 m; bei einer Verlegung von Zirkus- und Fussballplätzen wäre eine Überbauung raumplanerisch sinnvoll (Siedlungsverdichtung), aber selbst bei optimistischer Schätzung (geringes Volumen) dürften die dafür erforderlichen Sanierungskosten höher sein als der dadurch zu erzielende Landwert.

S-Bahn-Haltestelle Tägerhard

Die Haltestelle liegt auf der Line S6, welche die Achse Baden – Oerlikon – Zürich HB bedient, nicht aber das Limmattal. Ohne Doppelspurausbau zwischen Buchs und Otelfingen (Güterverkehr + S-Bahn) kann die S6 auch weiterhin nicht den ganzen Tag im Halbstundentakt verkehren.

Die Haltestelle Tägerhard würde die Erreichbarkeit des Tägerhard aus dem Furttal und von Zürich-Oerlikon her im Vergleich zu heute um 25 Minuten, von Zürich HB um 12 Minuten verbessern. Allerdings dürfte das Haupteinzugsgebiet des Tägerhard eher in der Region Baden und im Limmattal liegen, von wo die Busverbindung ab Bahnhof Baden wesentlich attraktiver bleibt.

Solange vom Bahn2000-Fahrplankonzept ausgegangen wird, stellt die S-Bahn-Haltestelle Tägerhard bezüglich der Fahrzeiten auch keinen sinnvollen Umsteigeknoten Bahn-Bus dar. Aus diesen Gründen macht eine Haltestelle der S6 weniger für das Tägerhard alleine Sinn, denn für die Förderung des Bauentwicklungsgebiets Wettingen Ost.

Längerfristig könnte im Hinblick auf die Erweiterung Wettingen Ost und eine allfällige Angebotsenerweiterung im Tägerhard mit einer S-Bahnhaltestelle Tägerhard der Modalsplit sicher zugunsten des ÖV verbessert werden. Die Option für eine S-Bahn-Haltestelle Tägerhard im Bereich des Tägerhard ist daher so zu sichern, dass von dieser sowohl das Tägerhard als auch das Bauentwicklungsgebiet Wettingen Ost direkt erreichbar ist.

Ausrichtung + Grösse Spielfelder

Bei der Ausrichtung ist zu beachten, dass die Goalies nicht von direktem Gegenlicht geblendet werden dürfen. Aufgrund der Spielzeiten am Nachmittag und Abend sind deshalb SW-NO und W-O Ausrichtungen unbrauchbar. Idealerweise wird eine N-S Ausrichtung angestrebt, möglich ist aber auch eine Ausrichtung NW-SO. Die Grösse der Spielfelder und des umgebenden Sturzraums richtet sich nach einschlägigen Richtlinien.

Aufgrund der Grundstücksstrukturen im Tägerhard drängt sich eine Nordwest-Südost-Orientierung der Spielfelder auf. Als Nettomasse müssen bei Fussball 70x105 m, bei Landhockey 55x91m und bei Eislauf 30x60 m angenommen werden.

Angemessene PP-Anzahl und zu erwartender Mehrverkehr

Heute weist das Tägerhard rund 300 oberirdische Parkplätze südöstlich der Eislauffelder auf. Zusätzlich sind entlang der Tägerhardstrasse Längsparkplätze (Blaue Zone für tägi/Wohnen + Gewerbe) am Strassenrand markiert.

Beim erforderlichen Parkplatzangebot ist zwischen unterschiedlichen Anforderungen abzuwägen. Neben der Nachfrage (Normalbetrieb, Spitzentag, Veranstaltungen) müssen auch Aspekte wie verkehrspolitische Zielsetzungen (Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes) aber auch insbesondere Kostenaspekte berücksichtigt werden. Ab einem Parkplatzangebot von über 300 Parkplätzen ist zudem eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Das Parkplatzangebot und die Art deren Bewirtschaftung hat Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl und somit den zu erwartenden Mehrverkehr. In der 1. Phase ist grundsätzlich mit keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, da das Angebot unverändert bleibt (jedoch Attraktivitätsgewinn). In der 2. Phase wird das Angebot allenfalls erweitert (Trainingsfelder Fussball + Landhockey, Stadion Fussball + Landhockey, Sporthotel). Aufgrund der extensiven Nutzungen (Trainingsplätze) wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Normalverkehr gering (ca. 600 - 800 Wege pro Tag) sein. Lediglich bei Veranstaltungen im Fussball- oder Hockeystadion wird ein wesentlich grösseres Verkehrsaufkommen induziert.

D.h. gestützt auf das "Gesamtkonzept Parkierung" ist das Parkplatzangebot auf den Normalbetrieb auszulegen. Die Auslegung des Parkplatzangebotes auf Spitzentag ist ökonomisch nicht sinnvoll. Für Veranstaltungen in den Stadien bzw. im Saalbau sind spezielle Mobilitäts- und Parkierungskonzepte erforderlich, um die Belastungen der angrenzenden Siedlungsgebiete gering zu halten.

2.1.4 Folgerungen

Die Situationsanalyse führte zu den nachstehenden Folgerungen, die mit der Begleitkommission abgesprochen und vom Gemeinderat im Sinne eines Zwischenentscheides genehmigt wurden. Diese Zwischenentscheide in Bezug auf die einzelnen Massnahmen bedeuten, dass sie entsprechend im Masterplan berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden. (Vgl. Kapitel 2.2 ff.) Sie implizieren jedoch ausdrücklich keinen Entscheid über eine allfällige Umsetzung dieser Massnahmen:

- Verlegung und Erweiterung Landhockey
Aufgrund der Altlastensituation (keine Altlasten vorhanden) ist eine Verlegung der Landhockeyplätze (Tödistrasse) ins Tägerhard sinnvoll, unter der Voraussetzung, dass der Hockeyplatz für eine neue Bebauung entwickelt wird.
- Verlegung Stadion und Fussballplätze Altenburg
Trotz der Altlastensituation ist die Verlegung der Fussballplätze Altenburg ins Tägerhard sinnvoll, unter der Voraussetzung, dass das Areal Altenburg für eine neue Bebauung entwickelt werden kann.
- Zirkusplatz nicht verlegen
Eine Verlegung macht wenig Sinn, sollen doch einerseits die Temporär-Parkplätze auf dieser Fläche beibehalten werden. Andererseits ist das Areal aufgrund der Altlastensituation nicht sinnvoller nutzbar.
- Fussballplätze Kreuzzelg nicht verlegen
Eine Verlegung der drei Fussballplätze macht wenig Sinn, da das Areal einerseits aufgrund der Altlastensituation ohnehin nicht bebaubar ist. Andererseits liegt das Tägerhard (im Gegensatz zur Altenburg) in Jogging-Distanz zur Kreuzzelg, sodass die Konzentration des Trainingsbetriebs und Vereinslebens des FCW an einem Standort auch so gewährleistet werden kann. Der Bau von 3 Kreuzzelg-Ersatzplätzen im Tägerhard ist aus finanzieller Sicht nicht vertretbar.
- Ausbau Messe- und Kongressnutzungen
Die Nutzungskonflikte zwischen Sporthallen- und Messenutzungen haben durch verlängerte Spielsaisons einerseits und die Professionalisierung des Messewesens andererseits ein derartiges Ausmass, dass die Nutzungen nur sehr beschränkt kompatibel sind. Das Tägerhard sollte deshalb klar als Sport- und Erholungszentrum positioniert werden, da es als eigentlicher Messestandort weder verkehrlich noch räumlich geeignet ist (Ausnahme: Gewerbeausstellung u.ä.). Eine Positionierung als Ausbildungszentrum (Sporthotel) ist zu prüfen.

Falls überhaupt in Wettingen, wäre allenfalls die Untere Geisswies als professioneller Messestandort wesentlich besser geeignet (was noch gewisse Synergien mit dem Tägerhard im Kongressbereich zuliesse). Eine allfällige Mehrzweckhalle ist aber so ausulegen, dass sie für grössere Tagungen (2000 Plätze) ausreicht.
- 2 statt 3 Eisfelder erstellen, dafür nach Möglichkeit beide gedeckt
Der von den Eissportvereinen angemeldete Bedarf nach 3 Eisfeldern basiert darauf, dass alle Trainings zu Wunschzeiten durchgeführt werden können (z.B. keine Morgen-

trainings), was bei einer derartig teuren Infrastruktur wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Bei stärkerer Verteilung der Trainingszeiten über den Tag und über die Saison (keine Ausfälle an Regentagen, Verlängerung Saison), wie sie u.a. durch 2 gedeckte Eisfelder ermöglicht wird, muss die Kapazität ausreichen – und zwar ohne dass die Nutzung durch die Öffentlichkeit eingeschränkt würde.

- Option S-Bahn-Haltestelle und Zugangsachse durch Tägerhard freihalten
Wie viel Nutzen die S-Bahn-Haltestelle Tägerhard dem Tägerhard selbst bringt, ist ungewiss. Einer der plausiblen Standorte liegt aber südlich des Gartenbads und sollte unbedingt freigehalten werden. Denn wenn das Tägerhard und angrenzende Wohnquartiere von der Haltestelle gut zugänglich sein sollen (für Passagierpotential wichtig!), so muss zwischen Tägerhard-Zentrum und Eissportanlagen ein Zugangskorridor freigehalten werden.
- Agglopark als Platzhalter für Erholungsraum bzw. landschaftsorientierte Trendsportarten
Das heutige Freizeitverhalten war vor 20-30 Jahren ebenso wenig prognostizierbar wie heute dasjenige nach 2025, wenn der Agglopark erstellt werden kann. Möglicherweise ist bis dann Golf völlig aus der Mode, dafür aber andere landschaftsorientierte Trendsportarten in. Bereits aus heutiger Sicht wäre aber innerhalb des Aggloparks nebst Golf und Spazieren gehen beispielsweise auch an einen Mountainbike-Trail, eine Skateranlage, etc. zu denken.
- Besitzstand beim Tägerhardäcker ausschöpfen
Für die Erschliessung soll nebst der Halbartenstrasse (vom Gemeindegebiet her) vorerst auch der Weg über Tägerhardäcker-Tägerhardstrasse (von Osten her) genutzt werden, soweit dies rechtlich zulässig und verkehrstechnisch zweckmässig ist (Bundesgerichtspraxis Erschliessung, Umfahrungsrisiko Pfortner).

2.2 Masterplan Tägerhard

2.2.1 Konzept

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. Deshalb könnte der Masterplan auch als „game plan“ oder als Richtplan bezeichnet werden.

Zum besseren Verständnis wurde der Masterplan im Folgenden mit einer von uns als ideal erachteten Beispielungsvariante illustriert (vgl. Abb. 4). Die Umsetzung hat aber nicht zwingend in der vorgeschlagenen Form zu erfolgen. Der Masterplan bietet innerhalb der vorgegebenen Eckpunkte genügend Flexibilität, so dass die Gebietsentwicklung den sich ändernden Bedürfnissen angepasst werden kann.

2.2.2 Masterplan + wichtigste Bausteine

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. Eine über diese Arrondierung hinausgehende Bauzonenerweiterung dürfte nicht nur planerisch fragwürdig, sondern auch politisch kaum akzeptabel sein.

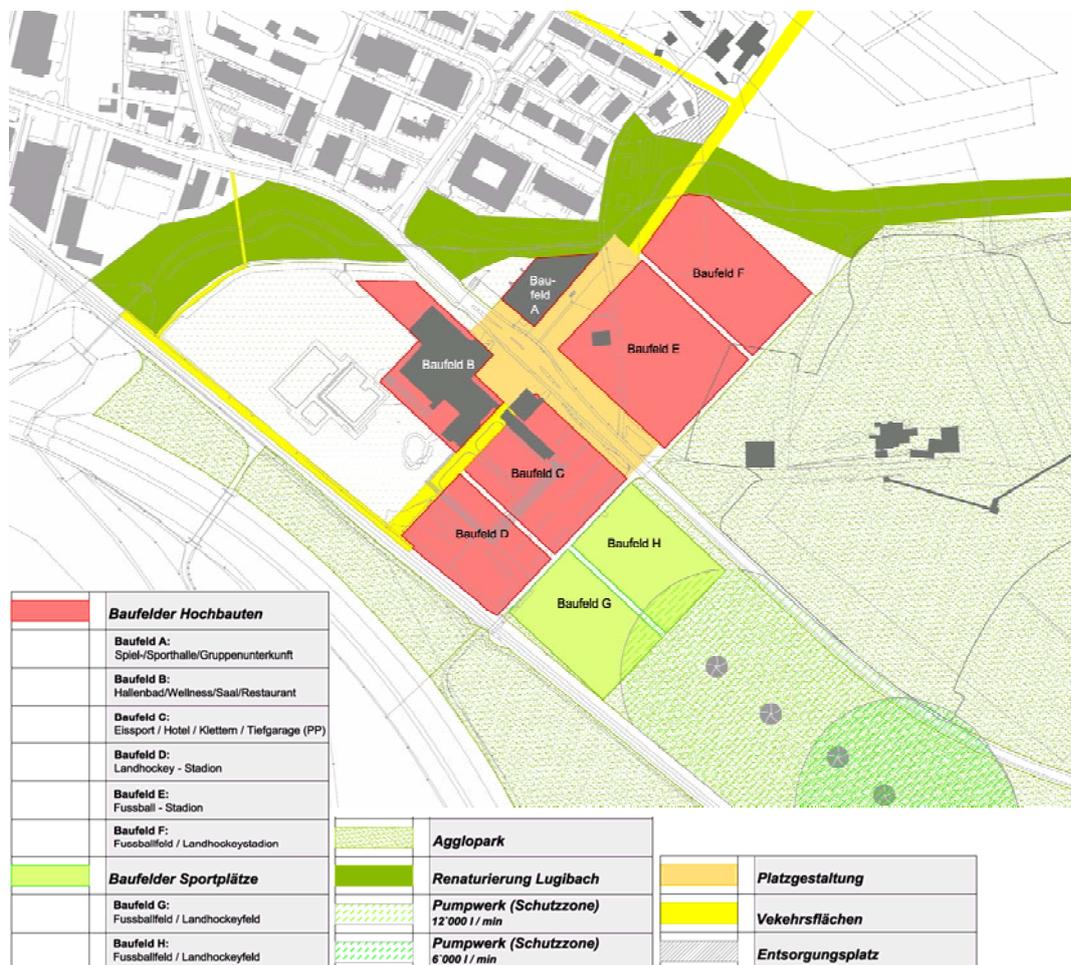


Abbildung 3: Masterplan Tägerhard

Im südlichen Bereich der Bauzone werden neben dem bestehenden Tägerhard-Zentrum [Baufeld A + B], die Mehrzweckhalle (1000 Sitzplätze bei Eisnutzung), das (gedeckte) Eisfeld, die Tiefgarage (290 PP), Kletterhalle, Hotel, [Baufeld C], Wellnessbereich [Baufeld B] und möglichst auch das Landhockey-Stadion (1000 Zuschauer) [Baufeld D] konzentriert.

Der nördliche Bauzonen-Bereich vis à vis der Sport- und Spielhalle ist für das Fußballstadion (5000 Zuschauer) [Baufeld E] und ein Fußball-Trainingsfeld (resp. Alternativstandort Landhockey-Stadion) [Baufeld F] reserviert. Im Landschaftsraum östlich der Eissportanlagen kann bei ausgewiesenem Zusatzbedarf ein 6. Fußballfeld und ein 2. Landhockeyfeld [„Bau“felder G + H] angeordnet werden (Siedlungstrenngürtelkompatibel, aber Umzonung LW → Gr).

Mit der Verlegung des Grundwasserpumpwerks in südöstlicher Richtung ist eine Föderrate im heutigen Umfang von total 6'000 l/Min. möglich, die angestrebte Rate von 12'000 l/Min. (4 Fassungen) kann jedoch nicht ganz erreicht werden.

Für den Zugang zur S-Bahn-Haltestelle Tägerhard wird ein 15m-Korridor freigehalten [gelb]. Der Platzbereich vor dem Tägerhard wird mit einer anderen Oberflächengestaltung aufgewertet und als gemeinsame Plattform für die Sportstätten ausgebildet. 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 [gelb]. Die Erschliessung der Tiefgarage unter der Eishalle erfolgt über den Platz, die Einfahrt ist erdgeschossig (keine aussenliegenden Rampen).



Abbildung 4:
Vollausbau Tägerhard + Überbauung untere Geisswies

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 [oliv], sodass er

seine ökologische Vernetzungsfunktion zwischen Limmat- und Furttal wieder wahrnehmen kann. Die Unterquerung der neuen Zufahrtsstrasse erfolgt orthogonal, sodass sie so kurz als möglich gehalten werden kann.

2.2.3 Erschliessung

motorisierter Individualverkehr

Zumindest kurz- und mittelfristig erfolgt die Erschliessung weiterhin primär von der Halbartenstrasse (vom Gemeindegebiet) und sekundär auch von Osten via Tägerhardächer-Tägerhardstrasse. Diese Sekundärererschliessung kann solange offengehalten werden, als dass sie nicht

- zur Erschliessung der neueren Nutzungen (inkl. Sport- und Spielhalle) genutzt und durch ein Rechtsverfahren in Frage gestellt wird,
- zu einer weiteren Zunahme des Schleichweg-Verkehrs um die Dosierung auf der Landstrasse führt,
- die attraktiven Erholungsgebiete östlich des Sportzentrums stärker beeinträchtigt.

Denn nicht zuletzt ist die zu erwartende Belastung auf der Halbartenstrasse (resp. der neuen Verbindungsstrasse) nicht so hoch, dass eine unverträgliche Beeinträchtigung des bestehenden resp. neuen Siedlungsgebietes zu erwarten ist. Durch eine entsprechende siedlungsorientierte (Um-)Gestaltung können die Belastungen zudem minimiert werden.

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebietes im Bereich Wettingen Ost ergibt sich allenfalls langfristig auch die Möglichkeit, das Sport- und Erholungszentrum direkt an das übergeordnete Strassennetz (Landstrasse K275) anzubinden. Der Anschlusspunkt an die Landstrasse ist mit der geplanten Dosierstelle vorgegeben, eine Verknüpfung mit dem Pfortnersystem ist zwingend⁵. Spätestens dann ist aber die Anbindung via Tägerhardächer-Tägerhardstrasse Ost zu unterbinden, um Ausweichverkehr durch die Quartiere zu vermeiden.

⁵ siehe Baden Regio – Leitbild Verkehr 2005, August 2003



Abbildung 5: Referenzbeispiele für die neue Verbindungsstrasse, Koblach (links) und Brunnen (rechts)

Der neuen Verbindung kommt die Funktion einer Sammelstrasse zu. Der Strassenzug sollte jedoch quateriervtrglich und siedlungsorientiert ausgestaltet werden. Zur Betonung seiner Funktion sowie als Orientierungssttze knnte der Strassenzug mit einer einseitigen Baumreihe ausgestaltet werden. Diese neue Verbindungsstrasse wird im Masterplan mit einem entsprechenden Freihaltekorridor rumllich gesichert.

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 mit „Störstein-„artigen Elementen aufzuwerten [chamois], er kann als Begegnungszone signalisiert werden..



Abbildung 6: „Störsteine“ (Zürich Nord)

Der Tägi-Platz markiert den Bereich der Sportstätten, verbindet die einzelnen Sportstätten miteinander und schafft zusätzliche Flexibilität hinsichtlich Erschliessung, Anordnung Veloparkierung, Vorzonen.

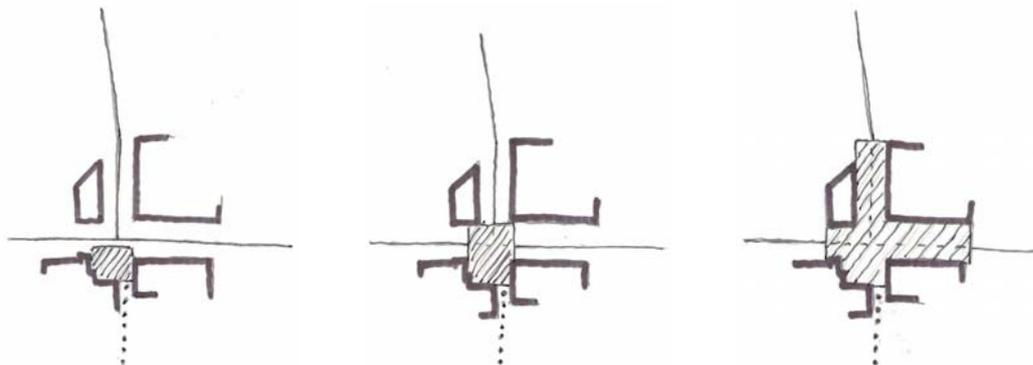


Abbildung 7: Skizzen „Tägerhard-Platz“

Alternativ dazu wurde die Idee einer Tieflage der Tägerhardstrasse unter dem zentralen Platzbereich ebenfalls geprüft, aber klar verworfen. Aufgrund der geringen Belastung der Tägerhardstrasse steht der Nutzen in keinem vertretbaren Verhältnis zu den Kosten, welche schätzungsweise 20 Mio. Fr. betragen dürften. Hinzu kommen die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die je rund 60 m langen Rampen und die entsprechenden Zusatzspuren auf beiden Seiten.



Abbildung 8
Referenzbeispiele Platz im Bereich Sportstätten, Lustenau
(links) und Baden (rechts)

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 erforderlich (vgl. Kapitel 2.1.3 Rahmenbedingungen).

Das zweckmässige Parkplatzangebot wurde in Anlehnung an die SN 640 281 folgendermassen abgeschätzt, wobei der Grenzbedarf aufgrund der ÖV-Erschliessung sowie der guten Erreichbarkeit im Fuss- und vor allem im Radverkehr auf 70% abgemindert wurde:

Nutzung	Winter	Sommer
Trainingsfelder Fussball und Hockey	64 PP	64 PP
Hallenbad	49 PP	49 PP
Wellness	17 PP	17 PP
Eishalle + Eisfeld ⁶	99 PP	
Freibad ¹		73 PP
Kletterhalle ⁷	13 PP	13 PP
Sporthalle	46 PP	46 PP
Hotel	17 PP	17 PP
Gesamt	305 PP	279 PP

*Tabelle 2:
Abschätzung des Parkplatzangebotes gemäss SN 640 281*

Bei einer Vollausslastung sollte ein Parkplatzangebot von rund 250 – 300 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht in etwa dem heutigen Parkplatzangebot.

Das Parkplatzangebot soll – bei einem allfälligen Bau einer Mehrzweckhalle – neu unterirdisch in einer Tiefgarage unter der Mehrzweckhalle angeordnet werden. Aus diesem Grund bietet sich keine Etappierung des Parkplatzangebotes an. Die Zufahrt erfolgt von der Tägerhardstrasse (künftiger Platzbereich).

Der allfällige Bau einer Mehrzweckhalle wird eine verstärkte Alternativnutzung der Eis-sportanlage bzw. der Mehrzweckhalle (GV's, Konzerte, Events) nach sich ziehen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich aufgrund der beschränkten Nachfrage um eine moderate Nutzungssteigerung handeln wird (vgl. Kapitel Alternative Nutzungen, S. 62ff.). Bei Grossanlässen sind – wie heute – weiterhin temporäre Parkplätze (Zirkusplatz u.a.) zu nutzen.

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 Freizeit-zentrums sicher. Eine Fahrplanverdichtung ist insbesondere bei einer allfälligen Angebotserweiterung zu prüfen.

⁶Annahme: Eissaison September – Mai
Freibadsaison Mai - September

⁷ Annahme: Kletterhalle 2 PP pro 100m² BGF (analog Sporthallen)

Im kantonalen Richtplan sowie im Aggloprogramm Aargau-Ost ist in Wettingen eine neue Haltestelle der S-Bahnlinie 6 eingetragen (vgl. Kapitel 2.1.3 Rahmenbedingungen). 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. Dieser Durchgang soll möglichst grosszügig ausgebildet werden, sodass langfristig eine gute Orientierung und attraktive Anbindung einer möglichen S-Bahnhaltestelle gewährleistet werden kann. Über diese Verbindung wird auch die Verknüpfung S-Bahn – Bus sichergestellt.

Fuss- und Radverkehr

Die Gemeinde Wettingen weist optimale Bedingungen hinsichtlich Grösse und Topografie für den Fuss- und Radverkehr auf. Die Anbindung des Sportzentrums Tägerhard im Fuss- und Radverkehr erfolgt über das bestehende und neue Strassennetz.

Entsprechend der Freizeitnutzung sollen ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden. Das zweckmässige Angebot an Fahrrad-Abstellplätzen schätzen wir mit rund 700 – 800 Stellplätzen. Zumindest sollte das heutige Angebot von 500 Fahrrad-Abstellplätzen bereitgestellt werden. Die Anordnung der Fahrrad-Abstellanlagen sollte dezentral, möglichst im Nahbereich der Zugänge zu den einzelnen Sportstätten erfolgen. Die Abstellanlagen sollten entsprechend dem Stand der Technik (überdacht, Fahrräder am Rahmen befestigbar) ausgeführt werden.

2.2.4 Etappierung

Zusammenfassend ergibt sich aus den Baufeld- und Erschliessungsüberlegungen des Masterplans für das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard folgender zeitlicher Ablauf:

1. Phase (bis 2010, innerhalb heutiger Bauzone süd-westl. Tägerhardstrasse)

Kurzfristig erfolgt die Ertüchtigung des Tägerhard-Zentrums (inkl. Wellness-Ausbauten) sowie die Erneuerung der Eissportanlagen mit 2 Eisfeldern (inkl. Verlegung 250 bis 300 PP in Tiefgarage darunter).

Als zusätzliche Optionen können hier auch kurzfristig (statt erst in der 2. resp. 3. Phase) das neue Sporthotel, die zusätzliche Kletterhalle und das Landhockey-Stadion (Ersatz Tödistrasse) realisiert werden.

2. Phase (bis 2017, Richtplanänderung + Bauzonen-Erweiterung nördl. Tägerhardstr.)

Mittelfristig ist dann die Verlegung von Fussballstadion + Trainingsplatz von der Altenburg ins Tägerhard möglich, was zusammen mit der Kreuzzelg einen optimierten Trainingsbetrieb zulässt.

In diese Phase fällt zudem die Renaturierung des Lugibachs Süd und die Verlegung des Entsorgungsplatzes.

3. Phase (bis 2026, Umwidmung Tägerhardächer in Agglopark)

Längerfristig können im Siedlungstrenngürtel zusätzliche, landschaftsorientierte Sport- und Erholungsbedürfnisse wie ein zweites Landhockey- oder ein sechstes Fussball-Trainingsfeld sowie der „Agglopark“ realisiert werden (sofern nicht mit grösseren baulichen Eingriffen verbunden!).

4. Phase (Zeitpunkt unsicher)

Ob und wann die S-Bahn-Haltestelle Tägerhard, die neue Erschliessungsstrasse und der Messestandort Geisswies realisiert werden, ist ungewiss und von externen Faktoren abhängig. Für das Tägerhard sind sie aber weder erschliessungstechnisch noch funktional unbedingt erforderlich.

2.3 Massnahmenplan Tägerhard

Der Massnahmenplan Tägerhard skizziert die einzelnen Teilprojekte und ihre ungefähre Reihenfolge zur Realisierung des oben beschriebenen Masterplan-Konzepts. Abweichungen aufgrund genauerer Erkenntnisse oder geänderter Vorgaben sind dabei ausdrücklich vorbehalten. Für eine zielgerichtete Umsetzung ist angesichts der komplexen Zusammenhänge und Abhängigkeiten deshalb die Einsetzung eines/einer ProjektmanagerIn (Bauverwalter, Externer) zu empfehlen, welcheR die Gesamtschau wahrt.

2.3.1 Sofortmassnahmen + Daueraufgaben



Abbildung 9: Masterplan „SoMa + Daueraufgaben“

Standortsicherung Ersatz-Grundwasserpumpwerk+Trafostation

2007

EWV (+ Gemeinde)

ca. 0.1 Mio. Fr.

gesicherter Verlegungsstandort ist Grundvoraussetzung für jegliche Baumassnahmen im Tägerhard, Vorstudie Jäckli vom 27.3.07 vorhanden

im Agglopark, ca. 400 m östlich bish. Standort zw. Tägerhardstr. und Bahn

→ Landfläche noch verbindlich zu sichern (Besitz OBG)

Management Masterplan

2007 - 2026

Gemeinde

0.0 - 0.1 Mio. Fr./Jahr

Einhaltung und ggf. Anpassung des Masterplans sichern (Baufelder, Korridore, Beispielungsvarianten), Umsetzung des Massnahmenplans managen (Abhängigkeiten, Teilprojekte, situative Veränderungen)

ganzer Masterplan-Perimeter

2.3.2 Kurzfristig (1. Phase)



Abbildung 10: Masterplan „1. Phase (bis 2010)“

Realisierung Grundwasser-Pumpwerk	2008 - 09
EWW (+ Gemeinde)	ca. 5.5 - 6.5 Mio. Fr.
Erstellung eines neuen Grundwasser-Pumpwerks 6000 l/min mit entspr. Zuleitungen in Tägerhardstrasse und Aufhebung best. PW Tägerhard, ev. plus Verlegung 200 m Tägerhardstrasse nordwärts, Verfügung neue resp. Aufhebung best. Grundwasserschutz zonen, Kostenschätzung gem. Mail R. Meier 27.3.07 + eigene Grobkostenschätzung f. ev. Strassenverlegung)	im Agglopark ca. 400 m östlich bish. Standort / Baufeld D (bish. Standort)

Realisierung neue Eisfelder (inkl. Tiefgarage)	2008 - 2011
Gemeinde	ca. 25.2 - 29.5 Mio. Fr.
Abbruch bestehende Eislaufanlage, Realisierung Tiefgarage mit ca. 290 PP als Fundament für Realisierung von 2 neuen Eisfeldern (wovon 1 in Mehrzweck-Eishalle mit 1000 Zuschauerplätzen + 1 gedeckt oder offen; Kostenschätzung gem. Modul 1 Machbarkeitsstudie Tägerhard	Baufeld C

Ertüchtigung Tägerhard-Zentrum (inkl. Wellnessbereich)	2011 - 2014
Gemeinde	ca. 24.9 - 26.2 Mio. Fr.
Erneuerung von Saal, Tagungsräumen, Gastronomie, Hallenbad und Garderoben inkl. zugehöriger Infrastrukturen, Realisierung Annexbau für Fitness- und Wellnessangebot; Kostenschätzung gem. Modul 2 Machbarkeitsstudie Tägerhard	Baufeld B
Erstellung Kletterhalle + Hotel	2008 - 2011 / später
Private (+ Gemeinde)	ca. 10.3 Mio. Fr.
Erstellung Sporthotel mit 1000 m2 GF plus Kletterhalle im Baurecht, optimalerweise kombiniert mit Bau neuer Eishalle oder dann separat; Kostenschätzung gem. Modul 1 Machbarkeitsstudie Tägerhard	Baufeld C
Umgestaltung Tägerhard-Platz (1. Etappe)	2010
Gemeinde	ca. 1.0 Mio. Fr.
Platzgestaltung auf Tägerhardstrasse im Eingangsbereich des sanierten Tägerhard-Zentrums und der neuen Eishalle; eigene Grobkostenschätzung (ca. 2'000 m2 à 500 Fr./m2, ohne Leitungsbau)	Tägerhardstrasse
Umprojektierung Renaturierung Lugibach Süd	2010
Private (+ Gemeinde)	ca. 0.1 - 0.3 Mio. Fr.
Überarbeitung des Renaturierungs-Vorprojekts 1995 mit geknicktem statt gestrecktem Bachlauf im Bereich der Baufelder A und F, Ausführungsprojektierung für die Schliessung der Kiesgrube 2011; eigene Grobkostenschätzung	Lugibach
Erstellung Landhockey-Stadion	2010 / später
Private (+ Gemeinde)	ca. 3.0 - 3.5 Mio. Fr.
Errichtung Landhockey-Platz (Kunstrasen) mit Tribüne für ca. 500-1000 Zuschauer im Baurecht, am Ort des heutigen Pumpwerks Tägerhard und als Ersatzstandort für Landhockeyplatz Tödistrasse (Wohnquartier) ; Finanzierung via Verkauf Landhockey-Platz Tödistrasse, eigene Grobkostenschätzung (Kunstrasenfeld 1.3-1.5 Mio. + Tribüne 1.5-2.0 Mio.)	Baufeld D (od. F)
Investorensuche alter Landhockey-Platz	2010 / später
Private	ca. -3.5 bis -5.0 Mio. Fr.
Finanzierung Landhockey-Stadion durch Verkauf der vereinseigenen Parzelle zwecks Wohnüberbauung; eigene Grobschätzung Landwert (ca. 6'500 m2 x 5-800 Fr./m2, alllastenfrei)	Tödistrasse

2.3.3 Mittelfristig (2. Phase)



Abbildung 11: Masterplan „2. Phase (Mittelfristig)“

<p>Richtplan-Anpassung „Siedlungstrenngürtel“</p> <p>Kanton (+ Gemeinde)</p> <p>Anpassung des kant. Richtplans bzgl. Siedlungstrenngürtel-Abgrenzung im Bereich Tägerhard und Fortschreibung Siedlungsgebiet, Planungsbericht, Mitwirkungsverfahren und Grossratsbeschluss</p>	<p>2010 - 2011</p> <p>ca. 0.0 - 0.1 Mio. Fr.</p> <p>Baufelder E+F</p>
<p>Bauzonenanpassung „Tägerhard Nord + Entsorgungsplatz“</p> <p>Gemeinde (+ Kanton)</p> <p>Einzonung der Fläche zwischen Tägerhardstrasse und Lugibach sowie künftiger Entsorgungsplatz in die Zone OeBA, Planungsbericht, Mitwirkungs- u. Auflageverfahren, Einwohnerratsbeschluss und kant. Genehmigung</p>	<p>2011 - 2012</p> <p>ca. 0.0 - 0.1 Mio. Fr.</p> <p>Baufelder E+F + Entsorgungsplatz</p>

<p>Renaturierung Lugibach Süd + Verlegung Entsorgungsplatz</p> <p>Private + Gemeinde</p> <p>Renaturierung Bachraum zwischen Landstrasse und Spiel-/Sporthalle i.R. Renaturierung Kiesabbau, Rückbau „Werkhof“ und Verlegung Entsorgungsplatz ins Siedlungsgebiet; eigene Grobkostenschätzung (600 lfm x 1000 Fr. Renaturierung + 20'000 m² x 30 Fr. Bachsaum + 0.3 - 0.8 Mio. Entsorgungsplatz)</p>	<p>2012 - 2014</p> <p>ca. 1.5 - 2.0 Mio. Fr.</p> <p>Lugibach + Entsorgungsplatz</p>
<p>Realisierung Fussballstadion + Fussballplatz</p> <p>Gemeinde (+ Private)</p> <p>Erstellung neues Fussballstadion mit Tribüne für 5'000 Zuschauer, Herrichten eines Kunstrasen-Trainingsplatzes und ev. Erstellung eines Clubhauses, Aufhebung des Standorts Altenburg; eigene Grobkostenschätzung (Stadion: ½ Torfeld-Süd2007 ca. 15-18 Mio. Fr.; Trainingsplatz: 1.5 - 2.0 Mio. Fr. Ausstattung; Clubhaus 0.5 - 2.0 Mio. Fr.)</p>	<p>2013 - 2017</p> <p>ca. 17 - 22 Mio. Fr.</p> <p>Baufelder E + F</p>
<p>Umgestaltung Tägerhard-Platz (2. Etappe)</p> <p>Gemeinde</p> <p>Platzgestaltung auf Tägerhardstrasse im Vorbereich von Fussballstadion u. Sport/Spielhalle; eigene Grobkostenschätzung (ca. 1'000 m² à 500 Fr./m², ohne Leitungsbau)</p>	<p>2017</p> <p>ca. 0.5 Mio. Fr.</p> <p>Tägerhardstrasse</p>
<p>Arealentwicklung Altenburg</p> <p>Gemeinde</p> <p>Teilfinanzierung Fussball-Stadion durch Verkauf der gemeindeeigenen Parzelle, Altlastensanierung und Arealaufbereitung für Wohnnutzung im Sinne der inneren Verdichtung; eigene Grobschätzung (Landwert ca. 30'000 m² x 5-800 Fr./m², Altlastensanierungs-Aufwand 30-50'000 m³ x ca. 100-300 Fr/m³)</p>	<p>2017 - 2019</p> <p>ca. 0 bis -21 Mio. Fr.</p> <p>Altenburg</p>

2.3.4 Langfristig (3. Phase)



Abbildung 12: Masterplan „3. Phase (Langfristig)“

Totalrevision Ortsplanung	2018 - 2020
Gemeinde	ca. 0.1 - 0.5 Mio. Fr.
Gesamtüberprüfung der kommunalen Nutzungsplanung, u.a. Schaffung einer Agglopark-Zone (Nichtsiedlungsgebiet) und ev. Einzonung untere Geisswies als Wohn-Mischgebiet (sofern Grundeigentümer zur Aufgabe Landwirtschaft bereit), Leitbild und Zonenplanentwurf, Mitwirkung und Auflage, Einwohnerratsbeschluss u. kant. Genehmigung; eigene Grobkostenschätzung (Erfahrungswert)	„Bau“feld G+H, Agglo-park, untere Geisswies
Realisierung zusätzlicher Fussball- u. Landhockey-Felder	2021 oder später
Gemeinde (+ Private)	ca. 3.0 - 4.0 Mio. Fr.
Erstellung von 2 Fussball- oder 1 Fussball- + 1 Landhockey-Trainingsfeldern ohne grössere Hoch- oder Tiefbauten, Natur- oder ev. Kunstrasen, sofern zusätzlicher Bedarf nachgewiesen; eigene Grobkostenschätzung (ca. 1.5-2.0 Mio. Fr./Platz)	„Bau“feld G+H

Planung Agglopark	2011 - 2026
Gemeinde (+ Private)	ca. 0.3 - 1.0 Mio. Fr.
Mit der Renaturierung der Kiesgrube ab 2011 (Ausbeutungsende) resp. 2026 (Produktionsaufgabe Kieswerk) frühzeitige Einflussnahme auf Art der Renaturierung erforderlich (Topografie), auch Absprache mit priv. Landeigentümern über gewünschte Abtretung dringlich, rechtzeitige Ideenfindung für Agglopark mit landschaftsorientierter Erholung (Mitwirkung + Wettbewerbsverfahren); eigene Kostenschätzung (Erfahrungswert)	Agglopark

Realisierung Agglopark	2026 - 2030
Gemeinde	ca. 25 - 30 Mio. Fr.
Ausführungsplanung u. Realisierung der Parklandschaft für landschaftsorientierte Erholungsnutzungen, keine grösseren Bauten zulässig; eigene Kostenschätzung (20-30 ha x 100 Fr./m2)	Agglopark

2.3.5 Langfrist-Optionen (4. Phase)



Abbildung 13: Masterplan „4. Phase (Langfrist-Optionen)“

Bei den Langfrist-Optionen handelt es sich um mögliche Entwicklungen, welche im Masterplan berücksichtigt wurden und für das Tägerhard mit Synergien verbunden sein könnten - aber zugleich keine zwingenden Abhängigkeiten haben.

ev. Entwicklung untere Geisswies + neue Zufahrtsstrasse	2020 oder später
Gemeinde + Private	
Entwicklung untere Geisswies als Wohnquartier, Erstellung neue Zufahrtstrasse für Wohnquartier und Tägerhard ab Dosierstelle Landstrasse, frühestens nach Rechtskraft Ortsplanungsrevision	untere Geisswies

ev. Realisierung S-Bahn-Haltestelle Tägerhard + Zugänge	2014 / 2020 oder später
Gemeinde + Kanton	
Erstellung zusätzliche Haltestelle sowie Zugangswege zu Tägerhard und Halbar- tenstrasse, frühestens i.R. Aggloprogramm AG-Ost resp. bei Wohnbauentwick- lung untere Geisswies	südlicher Teil Tägerhard

ev. Realisierung Messestandort Geisswies	2020 oder später
Private (+ Kanton)	
allfällige Errichtung von Messehallen statt Wohn-Gewerbe-Bauten entlang der Landstrasse im Bereich der Dosierstelle, frühestens nach Rechtskraft der Ortspla- nungsrevision	untere Geisswies

3 Varianten Eisnutzung (Modul 1)

Für die baulichen Abklärungen (Sanierung und Erweiterung des Trägerhard) werden die Bauten des Sport- und Erholungszentrums in zwei Bereiche unterteilt. Im Modul 1: Varianten Eisnutzung wird nur der Anlagenabschnitt mit den Eisflächen behandelt (vgl. Abbildung unten).

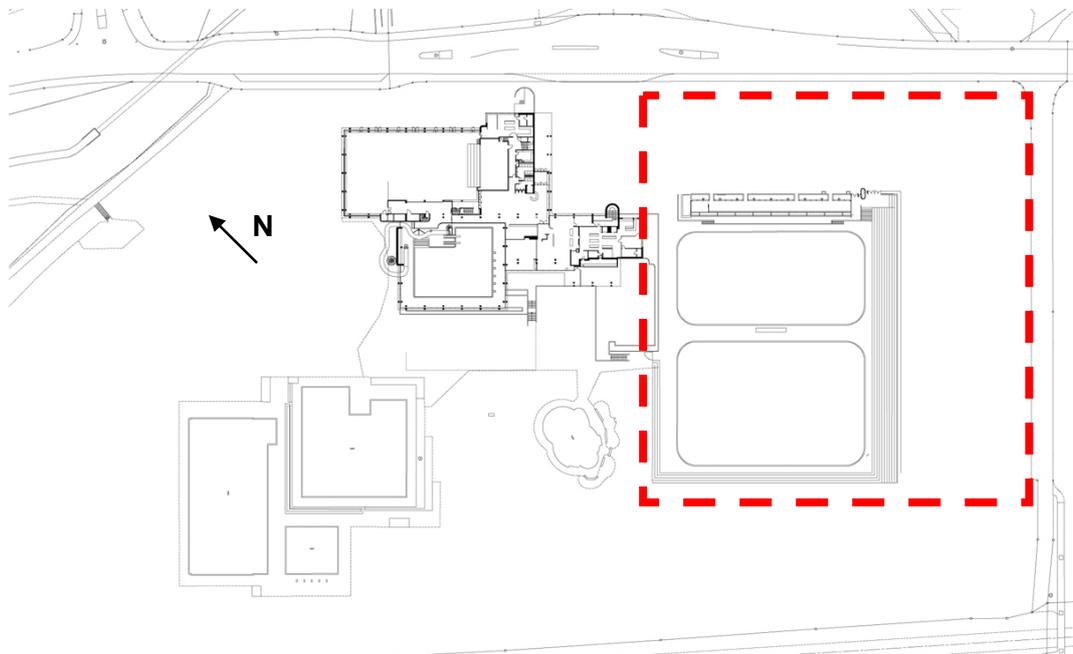


Abbildung 14:
Situationsplan Trägerhard / Abschnitte Modul 1 (rot)

3.1 Bedürfnisse und Nutzungsideen

Für den Anlagenabschnitt mit den Eisflächen wurden folgende Bedürfnisse und Nutzungsideen angemeldet:

3.1.1 Eisflächen / Mehrzweckhalle

Die heutige Anlage besteht aus zwei nicht überdachten Eisfeldern (30m / 60m bzw. 40m / 60m). Die Eisflächen werden von Oktober bis März genutzt. Nutzungsarten in der Eissaison sind Eishockey und Eislaufen (Vereine) sowie öffentliches Eislaufen. In der verbleibenden Zeit werden die Eisflächen mit beschränkten, temporären Nutzungen belegt (z.B. Messe). Der nördlich der Eisfelder gelegene Tribünenbau verfügt über 700 Plätze. Unter der Tribüne sind heute Umkleiden und diverse Neben- und Technikräume untergebracht. Westlich der Eisfläche steht heute ein provisorischer Bau für Clubräume.

Von den Nutzern wurden Wünsche für ein drittes Eisfeld angemeldet. Aufgrund der Flächenreserven, die sich aus dem Masterplan ergeben, wirtschaftlichen Aspekten und Optimierungspotential bei den Nutzungszeiten wird die Zahl der Eisfelder mit zwei als ausreichend betrachtet (2 x 30m / 60m) (vgl. Kapitel 2.1.4 Folgerungen). Für diese zwei Eisfelder bestehen Alternativen in Bezug auf Überdachung bzw. Integration in eine Halle.

Mehrzweckhalle mit Eisfeld:

- Energetisch hohes Einsparpotential zu offenen Eisflächen
- Wetterunabhängige Nutzungsbedingungen
- Ganzjahresbetrieb möglich
- Nutzung für Konzerte, Tagungen etc. mit ca. 1/2 Umbautagen möglich
- Bankettbestuhlung für ca. 2'500 Personen möglich
- Synergien mit Kongresssaal u.a. Nutzungen des Trägerhard
- Sinnvolle Integration der gewünschten Club- und Umkleideräume
- Bei entsprechender Baukonzeption Optimierung des Betriebs

Überdachung:

- Energetisch Einsparpotential zu offenen Eisflächen
- Begrenzt wetterunabhängige Nutzungsbedingungen

3.1.2 Kletterhalle

In der Schweiz existieren heute um die 30 Indoor-Kletterhallen. Der Grossteil dieser Hallen verfügt über Kletterflächen < 500 m² und Kletterhöhen im Bereich bis 10 m. Grössere Hallen existieren dagegen nur wenige:

- | | | | |
|-------------------------------------|-----------|--|--------------------------------|
| • Magnet, Niederwangen BE | | | |
| 1'500 m ² Kletterfläche | 14 m Höhe | | Einzeleintritt Erwachsene 20,- |
| • K44, Interlaken | | | |
| 800 m ² Kletterfläche | 15 m Höhe | | Einzeleintritt Erwachsene 19,- |
| • Ap'n Daun, Chur | | | |
| 700 m ² Kletterfläche | 11 m Höhe | | Einzeleintritt Erwachsene 20,- |
| • Aranea, Schaffhausen | | | |
| 1'600 m ² Kletterfläche | 17 m Höhe | | Einzeleintritt Erwachsene 20,- |
| • Kletterzentrum Gaswerk, Schlieren | | | |
| 3'200 m ² Kletterfläche | 18 m Höhe | | Einzeleintritt Erwachsene 22,- |



Abbildung 15: Kletterhalle Kraftreaktor, Lenzburg

Die Qualität einer Kletterhalle richtet sich für die Nutzer in erster Linie nach der Vielfältigkeit der möglichen Kletterrouten. Um sich vom grossen Angebot der kleineren Hallen abzuheben ist eine entsprechende Grössenordnung sinnvoll (Höhen um 16 m / Kletterflächen >1'000 m²). Die dienenden Nutzungen zum eigentlichen Klettersport (Umkleideräume, Ticketverkauf, Sportartikelverleih und -verkauf) können in Synergie zu den bestehenden Angeboten des Trägerhard entwickelt werden. Aufgrund des nahen Einzugsgebiets Baden, Zürich und Umfeld ist eine gute Nutzerzahl denkbar.

3.1.3 Sporthotel

Als weitere Nutzung, die die Gesamtattraktivität und Auslastung des Trägerhard steigern kann, wird ein Sporthotel gesehen. Insbesondere für Trainingslager im Amateurbereich bestehen nur wenige Angebote in der Schweiz, bei denen in direktem Zusammenhang mit den Sportanlagen preisgünstige Übernachtungsmöglichkeiten gegeben sind. Ein solches Konzept besteht z.B. im Sportzentrum Zuchwil. Nach Auskunft des dortigen Betreibers funktioniert die Auslastung und der finanzielle Betrieb des Sporthotels gut.

Für die Machbarkeitsstudie muss eine betrieblich sinnvolle Grösse evaluiert werden. Als Vergleichsgrösse wird das Sporthotel Zuchwil herangezogen. Dieses Sporthotel im gehobenen „Jugendherbergsstandard“ ist direkt mit der Sport- und Erholungsanlage verknüpft. Das Angebot dort umfasst:

- 15 2er/3er-Zimmer, max. 45 Betten
(1er-Zimmer = 80,- / 2er-Zimmer = 50,- / 3er-Zimmer = 40,-)
- 2 Räume 28/33 Betten, 2 Leiterzimmer 2/3 Betten
(Erwachsene 15,- / Kinder 10,-)
- Verpflegung im benachbartem Restaurant (Vollpension 36,-)

3.2 Varianten

Die im Modul 1 gelegenen Eisflächen sind ein wesentlicher Teil des Sport- und Erholungszentrums Trägerhard. Die technischen Anlagen der Eisflächen, insbesondere die Kälteanlagen, entsprechen nicht der gültigen Störfallverordnung. Daher besteht bis zur Eissaison 2010/2011 Handlungsbedarf.

In Zusammenhang mit den fälligen Investitionen ist die grundsätzliche Konzeption der Eisflächen zu prüfen. Ausserdem sind die Abhängigkeiten zu den vorhandenen und allfälligen Ergänzungsnutzungen des Trägerhard sowie die Umsetzung des Masterplans zu klären. Um die Vor- und Nachteile verschiedener Konzepte und die resultierenden Investitionsgrössen abzuschätzen, werden drei Varianten sowie eine Null-Variante geprüft:

Variante 0: Rückbau

Als Variante 0 wird der Rückbau der gesamten Eissportanlage bezeichnet (Rückbau zwei Eisfelder / Tribüne). Für diese Variante werden nur die Investitionskosten geprüft.

Variante 1: Bestandssanierung

Sanierung der bestehenden Eisfelder entsprechend Störfallverordnung und Instandsetzung der vorhandenen Tribünenanlage, Sanierung Personalhaus.

Variante 2: Partielle Überdachung

Sanierung der bestehenden Eisfelder entsprechend Störfallverordnung und Instandsetzung der vorhandenen Tribüne. Überdachung der nördlichen Eisfläche, Sanierung Personalhaus. Optionale Ergänzung mit Hochbauten für Zusatznutzungen Kletterhalle / Sporthotel.

Variante 3: Mehrzweckhalle

Ersatz der beiden bestehenden Eisfelder und Tribünen durch eine Mehrzweckhalle mit integriertem Eisfeld. Optionale Überdachung eines Ausseneisfeldes. Optionale Ergänzung mit Hochbauten für Zusatznutzungen Kletterhalle / Sporthotel.

3.3 Grobanalyse Bestand

In die aufzuzeigenden Varianten werden zum Teil bestehende bauliche Anlagen einbezogen. Daher werden in einem ersten Schritt die folgenden Bestandsbauten im Modul 1 analysiert: Tribünenbau / Dach, Eisflächen / Umgebungsflächen und Personalhaus.

Für die 70er-Jahre Bauten des Trägerhard liegt keine detaillierte Bauwerksanalyse vor. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde aufgrund mehrerer örtlicher Begehungen eine grobe Einschätzung der Bausubstanz vorgenommen. Im Hallenbad wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie Betonanalysen vorgenommen. In allen anderen Bereichen beruhen die Einschätzungen auf Sichtkontrollen. Die Begehung wurde mit den beteiligten Fachingenieuren und dem technischen Personal des Trägerhard durchgeführt.

Nachfolgend wird der Zustand der Bauten und der technischen Anlagen grob dokumentiert sowie auf die funktionalen Mängel hingewiesen. Die auszuführenden Massnahmen und resultierenden Kosten werden jeweils bei den einzelnen Varianten (vgl. Kapitel 3.4 ff.) aufgeführt.

3.3.1 Gebäude

Tribünenbau / Dach

- Abplatzungen an Sichtbetonoberflächen
- „Bestuhlung“ der Tribüne beschädigt
- Beschädigungen an Oberflächen und Ausstattung der Umkleidebereiche
- Korrosion an der Tragkonstruktion des Tribünendachs



Abbildung 16: Bestehende Tribünenanlage und Dach

Eisflächen / Umgebungsflächen

- Sanierung entsprechend Störfallverordnung notwendig
- Funktionelle Mängel: Überschneidung Wege Nutzer und Betrieb (Eismaschine)
- Abplatzungen an umgebenden Betonsitzstufen
- Bodenbelag um Eisfläche weist teilweise starke Schäden auf
- Clubräume liegen in Provisorien am östlichen Eisfeldrand



Abbildung 17: Aussenflächen und Sitzstufen der Umgebungsflächen

Personalhaus

- Beton-Schottenbauweise, praktisch keine neue Raumaufteilung möglich
- Hohe energetische Verluste über Sichtbetonhülle
- Brandschutzmängel
- Installationen überaltert
- Abplatzungen an Sichtbetonoberflächen



Abbildung 18: Personalhaus

3.3.2 Haustechnik

Elektro

Die einzelnen Komponenten der Installationen befinden sich in unterschiedlichem Zustand. Obwohl die Installationen während längerer Zeit zufriedenstellend funktioniert haben, kann eine nochmalige Betriebsdauer von mehreren Jahren nicht gewährleistet werden. Wie in den nachfolgenden Abschnitten vermerkt, werden durch die Nutzungsänderungen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen vollständige Neuanlagen erforderlich. Nur mit Anpassungen und Ergänzungen der bestehenden Anlagen können diese Anforderungen grösstenteils nicht mehr erfüllt werden.

Heiz-/ Kühltechnik

Für die Kälteerzeugung des Eisfeldes ist eine Totalsanierung notwendig. Die Installationen entsprechen nicht mehr den Anforderungen (Störfallverordnung). Die Abwärme wird einerseits für die Beheizung des Trägerhard verwendet und die Restwärme an das grosse Aussenbecken abgegeben (Wärmevernichtung).

In den 90'er Jahren wurde eine Wärmepumpe erneuert. Trotzdem muss das gesamte Energiekonzept erneuert werden. Evtl. kann im Trägerhard eine Wärmeerzeugung für das noch zu planende Umfeld realisiert werden. Somit könnte die Abwärme der Eisfeldanlage genutzt werden.

Die Heizungsinstallationen haben grundsätzlich ihre Lebenserwartung erreicht. Bereiche, welche stärker der Korrosion ausgesetzt sind, müssen erneuert werden.

Lüftungstechnik

Die Lüftungsanlagen sind am Ende ihrer Lebensdauer und müssen erneuert werden.

Sanitäre Anlagen

Die Sanitärinstallationen sind ebenfalls zu erneuern, ausgenommen ist die Wasseraufbereitung der Aussenbäder. Diese wurde vor kurzem saniert.

3.4 Variante 0 - Rückbau

Die Variante 0 umfasst folgende Massnahmen:

- Sanierung des Personalhauses
- Rückbau der Tribüne / Tribünenendach
- Rückbau der Eisfelder
- Wiederherstellung der Umgebungsflächen: Belag für das Aufstellen von Zelten für Messen bzw. Schotterrasen für das Parkieren.

Grobkostenschätzung (+/- 25%, inkl. MwSt.)

Teilobjekt / Bauteil	Einheit	Menge	Einheitspreis	Kosten
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten				279'000
Rückbau Eisfelder	m2	4'200	30	126'000
Rückbau Tribüne inkl. Tribünenendach	m3	5'000	15	75'000
Rückbau Provisorien	m3	1'500	20	30'000
Allg. Vorbereitungsarb.	BKP 2	600'000	8%	48'000
BKP 2 Gebäudekosten				600'000
Sanierung Personalhaus	m3 GV	3'000	200	600'000
BKP 4 Umgebung				2'400'000
Wiederherstellung Umgebung (Schotterrasen befahrbar)	m2 GF	16'000	100-200	2'400'000
BKP 5 Baunebenkosten				590'000
Baunebenkosten	BKP 1/2/4	3'279'000	8%	262'000
Reserve	BKP 1/2/4	3'279'000	10%	328'000
Total BKP 1 - 5				3'869'000

Nicht enthalten:
- Altlasten, Asbest- und BCP-Sanierung

- Projektentwicklungskosten
- Betriebseinrichtung und Ausstattung

Tabelle 3:Grobkostenschätzung Variante 0

3.5 Variante 1 - Bestandssanierung

Die Variante 1 umfasst folgende Massnahmen:

- Sanierung der beiden bestehenden Eisfelder
- Sanierung der Tribüne / Tribünenendach
- Erhalt der provisorischen Clubräume am Eisfeldrand
- Minimale Sanierung des Personalhauses

In der Variante 1 sind keine Optionen enthalten. (Die optionale Eingangshalle ist im Modul 2, Kap. 4.5.1, enthalten).

3.5.1 Architektur / Volumetrie

Das architektonische Ensemble des Tägerhard wird weitgehend beibehalten. Einzig der Haupteingangsbereich des Tägerhard wird neu organisiert (vgl. Modul 2). Er wird mit einem zweigeschossigen Vorbau neu gestaltet. Die neue Front liegt etwa 9 m weiter in Richtung Tägerhardstrasse.

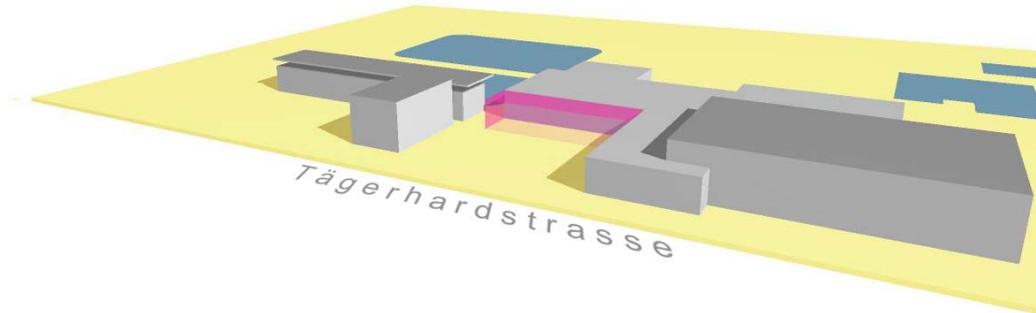


Abbildung 19:
Volumetrie als Perspektive von der Tägerhardstrasse (rosa = optional)

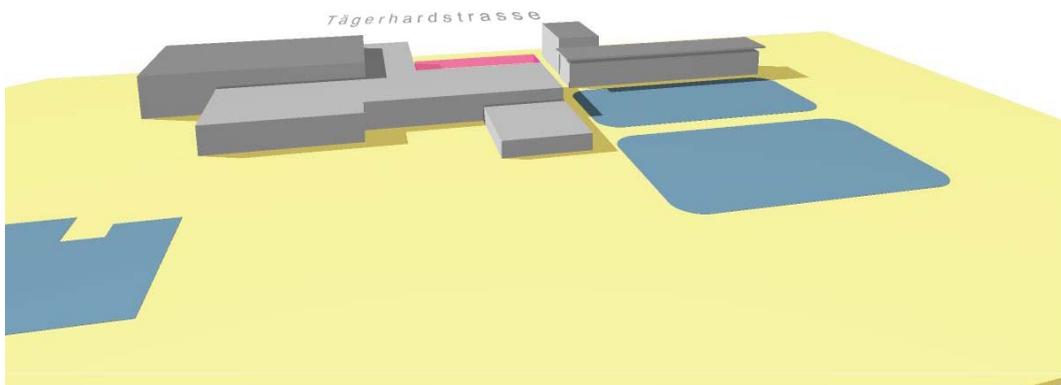


Abbildung 20:
Volumetrie als Perspektive von der Bahn-Seite (rosa = optional)

3.5.2 Situation / Flächenlayout

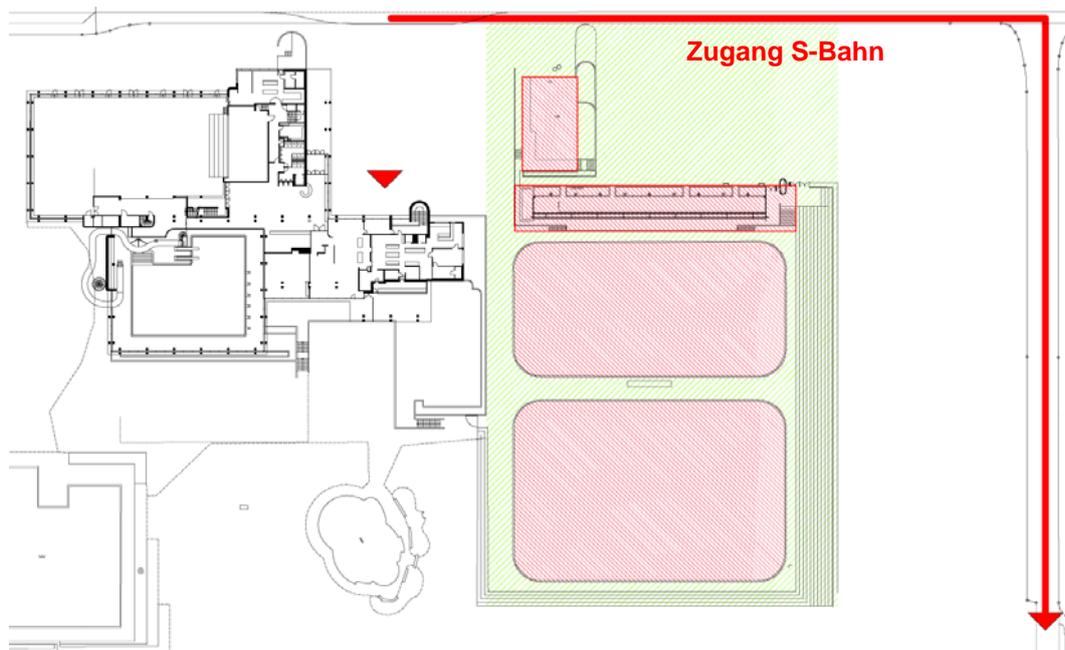


Abbildung 21:
Situationsplan Variante 1 (rot = Sanierung Bestand)

3.5.3 Massnahmen Bestandsbauten

An den Bestandsbauten werden nachfolgende Sanierungsmassnahmen durchgeführt:

Tribünenbau / Tribünenendach

- Sanierung der Sichtbetonoberflächen der Tribünenanlage
- Sanierung der Tribünenüberdachung
- Sanierung Umkleidebereiche unter der Tribüne (neue Sanitärinstallationen, Lüftung und Oberflächen)

Eisflächen / Umgebungsflächen

- Erneuerung der Bodenplatten der Eisflächen (Ersatz Kühlleitungen)
- Sanierung Sitzstufen
- Erneuerung Bodenbeläge Umgebung

Personalhaus

- Sanierungen der Betonfassade (nur das notwendigste), neue Fenster, notwendige Erneuerung der Haustechnik. Das Gebäude erhält keine neue Nutzung und wird mit den vorgeschlagenen Massnahmen nur erhalten.

Provisorische Clubräume

- An den Provisorien werden keine Massnahmen durchgeführt.

3.5.4 Neubauten

In der Variante 1 werden im Abschnitt des Moduls 1 keine Neubauten realisiert.

3.5.5 Haustechnik

Im Bereich der Heizung, Lüftung und der Sanitärinstallationen werden nur die für den Erhalt der Anlage notwendigen Anpassungen vorgenommen. In den Garderoben werden die sanitären Installationen und die Lüftung erneuert.

Die gesamte Kühltechnik für die Eisfelder wird erneuert (inkl. den Kühlleitungen in den Betonplatten). Die Beleuchtung der Eisfelder bleibt bestehen.

3.5.6 Erschliessung / Aussenflächen

Die Erschliessung der Gesamtanlage bleibt für MIV / ÖV und Langsamverkehr unverändert. Die Parkierung bleibt oberirdisch bestehen. Die Anlieferung bleibt an gleicher Position wie heute.

Da die Eisfelder und die Tribüne am heutigen Standort belassen werden, kann der Zugang zu einer allfälligen S-Bahn-Haltestelle nicht in gerader Linie zwischen Trägerhard-Platz und Bahnstrecke erfolgen. Er muss um die Trägerhard-Anlage herumgeführt werden (vgl. Situationsplan).

3.5.7 Grobkostenschätzung (+/- 25%, inkl. MwSt.)

Teilobjekt / Bauteil	Einheit	Menge	Eingriffstiefe			Kosten
			gering	mittel	hoch	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten						758'000
Rückbau Eisfelder	m2	4'200			30	126'000
Allg. Vorbereitungsarb.	BKP 2	5'052'000		15%		758'000
BKP 2 Gebäudekosten						5'052'000
Kunsteisbahn						
Instandsetzung der Tribüne	m2 GF	560		1'700		952'000
Sanierung der Garderoben unter der Tribüne	m2 GF	530		1'000		530'000
2 Kunsteisbahnen inkl. neue Technik	m2 GF	4'200		850		3'570'000
Sanierung Pesonalhaus	m3 GV	3'000	200	-		600'000
BKP 4 Umgebung						825'000
Umgebung Hartflächen	m2 GF	5'500		150		825'000
Umgebung Grünflächen	m2 GF	-				
BKP 5 Baunebenkosten						1'195'000
Baunebenkosten		6'635'000		8%		531'000
Reserve		6'635'000		10%		664'000
Total BKP 1 - 5						7'830'000

Tabelle 4: Grobkostenschätzung Variante 1

3.5.8 Fazit

Die bestehende architektonische bzw. städtebauliche Situation des Tägerhard bleibt weitgehend erhalten. Einzig der Haupteingangsbereich wird neu organisiert und gestaltet (siehe Modul 2). Die bestehenden Tribünenanlagen inkl. der darunter liegende Umkleiden können saniert werden. Um die Eisflächen gemäss Störfallverordnung zu sanieren, müssen die Kühlleitungen ersetzt werden. Dazu muss die Bodenplatte der Eisfelder erneuert werden.

Mit der Variante 1 werden die betrieblichen Mängel im Eissportbetrieb nicht behoben. Da durch den Tribünenbau die Eisfelder an der gleichen Stelle bestehen bleiben, kann die problematische Überschneidung der Wege Nutzer und Betrieb nicht verändert werden. Die Situation im Bereich Umkleide- und Sporträume kann ebenfalls nicht wirklich verbessert werden.

Der Masterplan kann zudem nicht in der vorgeschlagenen Art und Weise umgesetzt werden kann. Da die Eisfelder am heutigen Standort belassen werden, ist das südlich gelegene Sportfeld (Baufeld D) für das vorgesehene Landhockey-Stadion oder sonstige Sportplätze zu klein. Zudem kann der vorgeschlagene Korridor zu der geplanten S-Bahn-Haltestelle nicht freigehalten werden.

3.6 Variante 2 – Überdachung

Die Variante 2 umfasst folgende Massnahmen:

- Sanierung der beiden bestehenden Eisfelder
- Neue Überdachung Eisfeld 1 und der Tribüne
- Minimale Sanierung des Personalhauses

In der Variante 2 sind folgende **Optionen** enthalten (zur Auswahl der Optionen vgl. 3.1 Nutzungsideen).

- Neubau für Ersatz Clubräume / Kletterhalle / Sporthotel / Büroräume Verwaltung
- Rückbau des Personalhauses (Voraussetzung für Realisierung des optionalen Neubaus)

3.6.1 Architektur / Volumetrie

Die neue Überdachung der bestehenden Tribüne und des Eisfeldes bleibt in Massstab und Höhenentwicklung in der Grössenordnung der bestehenden Hochbauten. Durch die Lage der bestehenden Eisflächen kommt die neue Überdachung den alten Hochbauten jedoch sehr nahe und ist daher sorgfältig auszubilden.

Der Eingangsplatz des Tägerhard wird mit dem optionalen Neubau auf der Tribünenrückseite, dem Rückbau des Personalhauses und dem Vorbau im Eingangsbereich (Modul 2, analog zur Variante 1) architektonisch neu gestaltet.

Zwischen dem Erweiterungsbau und der Tägerhardstrasse ergibt sich ein zusätzlicher Vorbereich. Der ganze Bereich entlang der Tägerhardstrasse muss als zentraler Raum und Begegnungs- bzw. Platzfläche neu gestaltet werden.

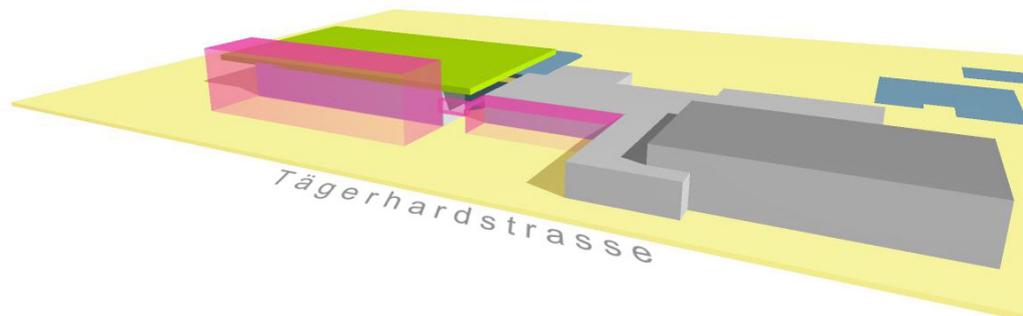


Abbildung 22:
Volumetrie als Perspektive von der Tägerhardstrasse
(grün = neu / rosa = optional)

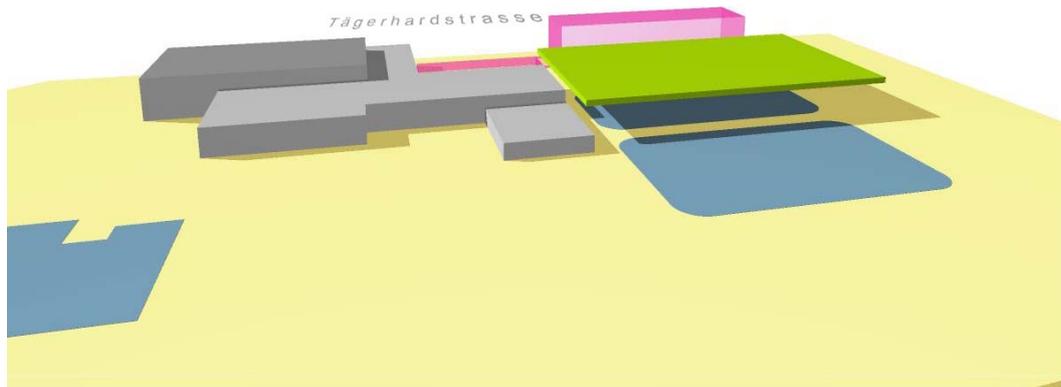


Abbildung 23:
Volumetrie als Perspektive von der Bahn-Seite (grün = neu / rosa = optional)

3.6.2 Situation / Flächenlayout

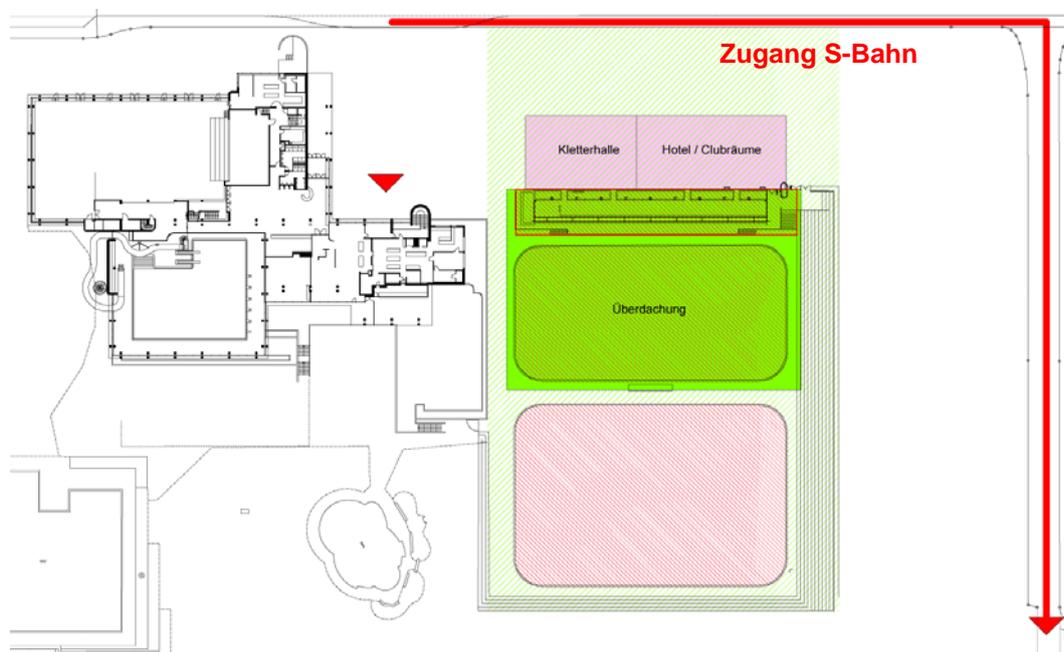


Abbildung 24: Situationsplan Variante 2
(rot = Sanierung Bestand / grün = Neubau / rosa = Option)

3.6.3 Massnahmen Bestandsbauten

An den Bestandsbauten werden nachfolgende Sanierungs- bzw. Rückbaumassnahmen durchgeführt:

Rückbauten

- Rückbau der Tribünenüberdachung

Tribünenbau

- Sanierung der Sichtbetonoberflächen der Tribünenanlage

- Sanierung Umkleidebereiche unter der Tribüne (neue Sanitärinstallationen, Lüftung und Oberflächen)

Eisflächen / Umgebungsflächen

- Erneuerung der Bodenplatten der Eisflächen (Ersatz Kühlleitungen)
- Sanierung Sitzstufen
- Erneuerung Bodenbeläge Umgebung

Personalhaus

- Sanierungen der Betonfassade (nur das Notwendigste), neue Fenster, notwendige Erneuerung der Haustechnik. Das Gebäude erhält keine neue Nutzung und wird mit den vorgeschlagenen Massnahmen nur erhalten.
- Option: Rückbau des Personalhauses (bei Ausführung des Neubaus 2).

Provisorische Clubräume

- An den Provisorien werden keine Massnahmen durchgeführt.
- Option: Rückbau des Provisoriums (bei Ausführung des Neubaus 2).

3.6.4 Neubauten

Die Variante 2 setzt sich aus zwei Neubauteilen zusammen. Neubau 1 bildet das neue Dach über ein Eisfeld und die bestehende Tribüne. Vor dem bestehenden Tribünenbau wird der optionale Neubau 2 platziert. Dort werden zusätzliche Nebenräume für die Eisfelder (inkl. Clubräumen), Verwaltungsräume, eine Kletterhalle und ein Sporthotel angeordnet. Der Neubau 2 kann betrieblich und räumlich direkt mit den Altbauten des Tägerhard verknüpft werden oder unabhängig erstellt und genutzt werden.

Neubau 1

	Überdachung (in ~ 10 m Höhe)	~ 3'000 m2 Dachfläche
Total		3'000 m2 Dachfläche

Neubau 2 (optional)

UG	Technik / Lager	~ 950 m2 GF (Geschossfläche)
EG	Eingang Hotel / Kletterhalle	~ 420 m2 GF
	Umkleiden Eissport + Kletterhalle / Ersatzräume für Provisorien	~ 530 m2 GF
1.OG	Kletterhalle Luftraum	~ 420 m2 GF
	Seminarräume / Hotelnebenräume	
	Verwaltungsräume	~ 530 m2 GF
2.OG	Kletterhalle Luftraum	~ 420 m2 GF
	Zimmer Hotel	~ 530 m2 GF
3.OG	Kletterhalle Luftraum	~ 420 m2 GF
	Zimmer Hotel	~ 530 m2 GF
Total		4'800 m2 GF

3.6.5 Haustechnik

Für die Tribüne und Garderoben werden im Bereich der Heizung, Lüftung und der Sanitärinstallationen nur die für den Erhalt der Anlage notwendigen Anpassungen vorgenommen. In den Garderoben werden die sanitären Installationen und die Lüftung erneuert.

Die gesamte Kühltechnik für die Eisfelder wird erneuert (inkl. der Kühlleitungen in den Betonplatten). Die Beleuchtung des Eisfeldes 2 bleibt bestehen.

Die Neubauten erhalten komplett neue Haustechnikinstallationen ab den Zentralen in den bestehenden Anlagen.

Die Nutzung regenerativer Energien ist zu bevorzugen. Aufgrund des hohen Anteils an Flachdächern ist dies grundsätzlich möglich (Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaik). Genaue Massnahmen müssen in den folgenden Projektphasen evaluiert werden.

3.6.6 Erschliessung / Aussenflächen

Die Erschliessung der Gesamtanlage bleibt für MIV / ÖV und Langsamverkehr weitgehend unverändert. Die Parkierung bleibt oberirdisch bestehen. Die Anlieferung bleibt an gleicher Position wie heute.

Da die Eisfelder und die Tribüne am heutigen Standort belassen werden, kann der Zugang zu einer allfälligen S-Bahn-Haltestelle nicht in gerader Linie zwischen Trägerhard-Platz und Bahnstrecke erfolgen. Er muss um die Trägerhard-Anlage herumgeführt werden (vgl. Situationsplan).

3.6.7 Grobkostenschätzung (+/- 25%, inkl. MwSt.)

Teilobjekt / Bauteil	Einheit	Menge	Einheitspreis	Kosten
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten				1'590'000
Rückbau Eisfelder	m2	4'200	30	126'000
Rückbau Personalhaus	m3	3'000	30	90'000
Rückbau Tribünendach	m3	650	40	26'000
Rückbau Provisorien	m3	1'500	20	30'000
Allg. Vorbereitungsarb.	BKP 2	16'478'000	8%	1'318'000
BKP 2 Gebäudekosten				16'478'000
Erdgeschoss				
Überdachung + 2 Eisfelder				
2 Kunsteisbahnen inkl. neue Technik	m2 GF	4'200	850	3'570'000
Instandsetzung der Tribüne	m2 GF	560	1'700	952'000
Instandsetzung Garderobe Tribüne	m2 GF	530	1'000	530'000
Überdachung Eisfeld 1	m2 GF	3'000	900	2'700'000
Hotel				
Eingang Hotel	m2 GF	210	2'500	525'000
Kletterhalle				
Eingang Kletterhalle	m2 GF	210	2'500	525'000
Ersatz Provisorien				
Clubräume / evtl. Kabinen	m2 GF	530	2'500	1'325'000
Untergeschoss				
Hotel				
Nebenräume, Lager, Technik	m2 GF	950	1'000	950'000
1. Obergeschoss				
Kletterhalle				
Kletterhalle Luftraum	m2 GF	420	1'300	546'000
Hotel				
Seminarräume / Hotelnebenräume	m2 GF	530	2'500	1'325'000
2. / 3. Obergeschoss				
Kletterhalle				
Kletterhalle Luftraum	m2 GF	840	1'300	1'092'000
Hotel				
Zimmer Hotel	m2 GF	1'060	2'300	2'438'000
BKP 4 Umgebung				1'150'000
Umgebung Hartflächen Eisfeld	m2 GF	3'000	250	750'000
Umgebung Hartflächen Hotel	m2 GF	800	250	200'000
Umgebung Hartflächen Kletterhalle	m2 GF	800	250	200'000
BKP 5 Baunebenkosten				3'459'000
Baunebenkosten	BKP 1/2/4	19'218'000	8%	1'537'000
Reserve	BKP 1/2/4	19'218'000	10%	1'922'000
Total BKP 1 - 5 (mit Optionen)				22'677'000
Total BKP 1 - 5 (ohne Optionen)				
Sanierung 2 Eisflächen + Überdachung 1 Eisfläche				10'943'000
Optionen BKP 1- 5				
Hotel inkl. Ersatz Clubräume				8'635'000
Kletterhalle				3'099'000

Nicht enthalten:
- Altlasten, Asbest- und BCP-Sanierung

- Projektentwicklungskosten
- Betriebseinrichtung und Ausstattung

Tabelle 5:
Grobkostenschätzung Variante 2

3.6.8 Fazit

Die bestehende architektonische bzw. städtebauliche Situation des Tägerhard bleibt, bis auf die Überdachung des Eisfeldes, weitgehend erhalten. Einzig der Haupteingangsbereich wird neu organisiert und gestaltet (siehe Modul 2).

Die bestehenden Tribünenanlagen inklusive der darunter liegenden Umkleiden können saniert werden. Um die Eisflächen gemäss Störfallverordnung zu sanieren, müssen die Kühlleitungen ersetzt werden. Dazu muss die Bodenplatte der Eisfelder erneuert werden.

Mit der Überdachung des Eisfeldes können Verbesserungen bzgl. Wetterunabhängigkeit und Sonneneinstrahlung auf das Eisfeld erreicht werden. Die betrieblichen Mängel im Eissportbetrieb werden nicht behoben. Die Überschneidung der Wege Nutzer und Betrieb kann nicht verändert werden.

Ohne Umsetzung des optionalen Neubaus muss das Personalhaus saniert werden, um die Verwaltungsflächen zu erhalten. Zudem kann die Situation im Bereich Umkleide- und Sporträume nicht verbessert werden. Mit dem optionalen Neubau können die provisorischen Clubräume jedoch aufgehoben und die Umkleideanlagen der Eisflächen erweitert werden. Zusätzlich könnte in diesem Neubau eine Kletterhalle und ein Sporthotel realisiert werden.

Der Masterplan kann auch mit der Varianten 2 nicht in der vorgeschlagenen Art und Weise umgesetzt werden kann. Da die Eisfelder ebenfalls am heutigen Standort belassen werden, ist das südlich gelegene Sportfeld (Baufeld D) für das vorgesehene Landhockey-Stadion oder sonstige Sportplätze zu klein. Zudem kann der vorgeschlagene Korridor zu der geplanten S-Bahn-Haltestelle nicht freigehalten werden.

Mit dem optionalen Neubau 2 vor der Tribüne (und dem damit verbundenen Rückbau des alten Personalhauses) sowie dem neuen Eingangsbereich wird insbesondere die Situation des Hauptzugangs jedoch stark verändert bzw. verbessert. Der gesamte Zugangsbereich muss in Zusammenhang mit diesen Erweiterungen neu gestaltet werden.

3.7 Variante 3 – Mehrzweckhalle

Die Variante 3 umfasst folgende Massnahmen:

- Rückbau von Personalhaus / Tribüne / Eisfelder
- Neubau Mehrzweckhalle mit Eisfeld 1 + Ausseneisfeld 2
- Neubau Tiefgarage

In der Variante 3 sind folgende **Optionen** enthalten (zur Auswahl der Optionen vgl. 3.1 Nutzungsideen).

- Option Überdachung Ausseneisfeld
- Option Neubau einer Kletterhalle
- Option Neubau eines Sporthotels

3.7.1 Architektur / Volumetrie

Die neue Mehrzweckhalle bleibt in Massstab und Höhenentwicklung in der Grössenordnung der bestehenden Hochbauten des Tägerhard. Der vorgesezte optionale Neubauteil aus Kletterhalle und Sporthotel ist als viergeschossiger Bau leicht grösser als die Bestandsbauten am Platz.

Für die direkte Verbindung zu einer allfälligen S-Bahn-Haltestelle wird ein „Freihaltekorridor“ zwischen altem Tägerhard und Neubaukomplex ausgeschieden (vgl. Kap. 2.2 Masterplan).

Durch das Abrücken des Neubaukomplexes kann auch mit den grösseren Bauvolumen ein adäquater Tägerhard-Platz als Haupteingang der Gesamtanlage ausgebildet werden.



Abbildung 25:
Volumetrie als Perspektive von der Tägerhardstrasse
(grün = neu / rosa = optional)



Abbildung 26:
Volumetrie als Perspektive von der Bahn-Seite (grün = neu / rosa = optional)

3.7.2 Situation / Flächenlayout

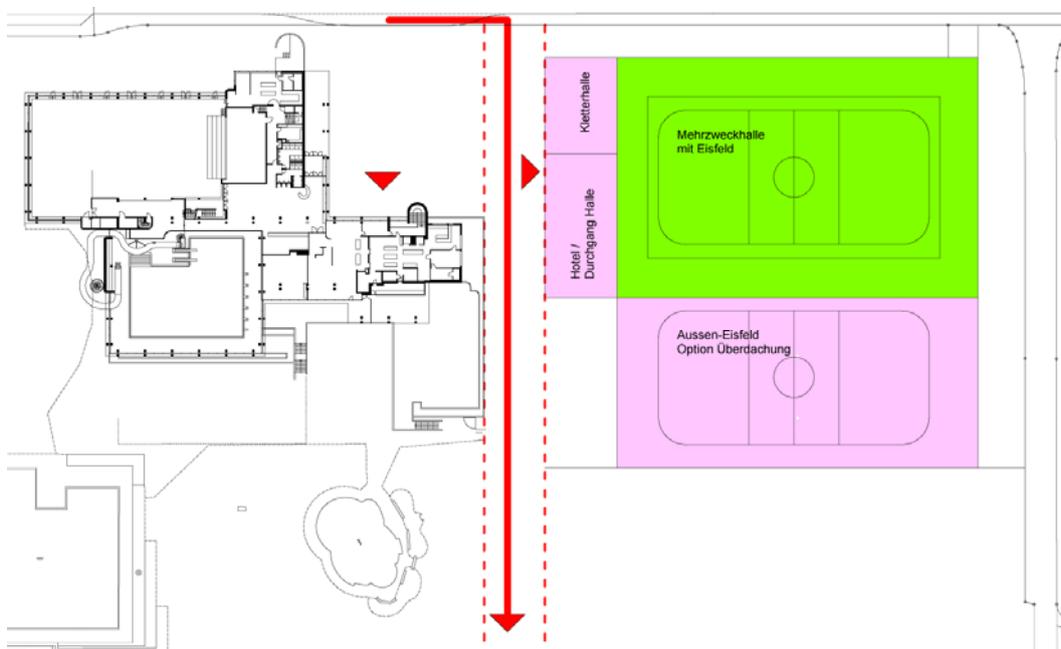


Abbildung 27:
Situationsplan Variante 3

3.7.3 Massnahmen Bestandsbauten

Alle Bestandsbauten im Bereich Eisflächen / Tribüne / Personalhaus werden zurückgebaut.

3.7.4 Neubauten

Mit der Variante 3 werden zwei Neubauten vorgeschlagen die unabhängig voneinander erstellt werden können. Neubau 1 besteht aus einer Mehrzweckhalle mit integriertem

Eisfeld. Neubau 2 besteht (analog zum Neubau Var. 2) aus einer Kletterhalle, einem Sporthotel und ergänzenden Nutzungen. Das Sporthotel und die Kletterhalle können allenfalls auch unabhängig voneinander realisiert werden.

Die Neubauten können betrieblich und räumlich direkt mit den Altbauten des Trägerhard verknüpft oder unabhängig genutzt werden.

Neubau 1

UG	Tiefgarage	~ 7'400 m2 GF (Geschossfläche)
EG	Mehrzweckhalle	
	Umkleiden / Nebenräume	~ 4'300 m2 GF
1.OG	Tribünen	
	Ersatzräume für Provisorien	~ 2'000 m2 GF
Total		13'700 m2 GF

Neubau 2

UG	Technik/Lager	~ 1'400 m2 GF (Geschossfläche)
EG	Eingang Hotel / Kletterhalle	
	Umkleiden Kletterhalle	~ 850 m2 GF
1.OG	Kletterhalle Luftraum	~ 300 m2 GF
	Seminarräume / Hotelnebenräume	
	Verwaltungsräume	~ 550 m2 GF
2.OG	Kletterhalle Luftraum	~ 300 m2 GF
	Zimmer Hotel	~ 550 m2 GF
3.OG	Kletterhalle Luftraum	~ 300 m2 GF
	Zimmer Hotel	~ 550 m2 GF
Total		4'800 m2 GF

3.7.5 Haustechnik

Sämtliche Haustechnikinstallationen werden erneuert. Die bestehenden Anlagen im Hallenbad werden - soweit sinnvoll und möglich - genutzt (Heizung, Kühlung).

Die Nutzung regenerativer Energien ist zu bevorzugen. Aufgrund des hohen Anteils an Flachdächern ist dies grundsätzlich möglich (Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaik). Genaue Massnahmen müssen in den folgenden Projektphasen evaluiert werden.

3.7.6 Erschliessung / Aussenflächen

Die Erschliessung der Gesamtanlage wird neu organisiert. Die Parkierung wird in der Tiefgarage unter der Mehrzweckhalle und dem Ausseneisfeld angeordnet. Die Anlieferung der Mehrzweckhalle wird auf der Ostseite der Halle angeordnet. Der Zugang zu einer allfälligen S-Bahnhaltestelle kann in gerader Linie zwischen Trägerhard-Platz und Bahnstrecke erfolgen.

3.7.7 Grobkostenschätzung (+/- 25%, inkl. MwSt.)

Teilobjekt / Bauteil	Einheit	Menge	Einheitspreis	Kosten
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten				2'715'000
Rückbau Eisfelder	m2	4'200	30	126'000
Rückbau Personalhaus	m3	3'000	30	90'000
Rückbau Tribüne inkl. Dach	m3	5'000	15	75'000
Rückbau Provisorien	m3	1'500	20	30'000
Allg. Vorbereitungsarb.	BKP 2	29'930'000	8%	2'394'000
BKP 2 Gebäudekosten				29'930'000
Erdgeschoss				
Mehrzweckhalle mit Eisfeld				
Mehrzweckhalle mit Eisfeld	m2 GF	4'300	1'550	6'665'000
Neubau Eisfläche 2	m2 GF	1'800	850	1'530'000
Überdachung Eisfeld 2		3'750	900	3'375'000
Einstellhalle	m2 GF	7'400	900	6'660'000
Hotel				
Eingang Hotel	m2 GF	300	2'500	750'000
Kletterhalle				
Eingang Kletterhalle	m2 GF	550	2'500	1'375'000
Untergeschoss				
Mehrzweckhalle mit Eisfeld				
Nebenräume, Lager, Technik	m2 GF	850	1'000	850'000
Hotel				
Nebenräume, Lager, Technik	m2 GF	550	1'000	550'000
1. Obergeschoss				
Mehrzweckhalle mit Eisfeld				
Mehrzweckhalle mit Eisfeld	m2 GF	2'000	1'550	3'100'000
Kletterhalle				
Kletterhalle Luftraum	m2 GF	300	1'300	390'000
Hotel				
Seminarräume / Nebenräume	m2 GF	550	2'500	1'375'000
2. / 3. Obergeschoss				
Kletterhalle				
Kletterhalle Luftraum	m2 GF	600	1'300	780'000
Hotel				
Zimmer Hotel	m2 GF	1'100	2'300	2'530'000
BKP 4 Umgebung				1'150'000
Umgebung Hartflächen Eisfeld	m2 GF	3'000	250	750'000
Umgebung Hartflächen Hotel	m2 GF	800	250	200'000
Umgebung Hartflächen	m2 GF	800	250	200'000
BKP 5 Baunebenkosten				6'084'000
Baunebenkosten	BKP 1/2/4	33'795'000	8%	2'704'000
Reserve	BKP 1/2/4	33'795'000	10%	3'380'000
Total BKP 1 - 5 (mit Optionen)				39'879'000
Total BKP 1 - 5 (ohne Optionen)				
Mehrzweckhalle inkl. alle Abbrüche, Anteil UG, Einstellhalle, 2. Eisfeld				25'228'000
Optionen BKP 1 bis 5				
Hotel inkl. Nebenräume, Lager UG				6'869'000
Kletterhalle				3'480'000
Überdachung Eisfeld 2				4'302'000

Tabelle 6:
Grobkostenschätzung Variante 3

3.7.8 Fazit

Mit der neuen Mehrzweckhalle und dem optionalen Neubau 2 mit Sporthotel und Kletterhalle sowie dem Vorbau im Eingangsbereich (Modul 2) wird die Zugangssituation zur Tägerhard-Anlage neu gestaltet. Das Abrücken der Eissportanlage in südöstlicher Richtung bringt verschiedene Verbesserungen mit sich.

Einerseits erhält das Tägerhard eine adäquate Vorzone und somit einen entsprechenden „Auftritt“. Des Weiteren können die bestehenden betrieblichen Mängel behoben werden, das heisst, die Wege Nutzer und Betrieb können weitgehend entflechtet werden. Die Tribünenanlage, die Eisfelder und das Personalhaus werden zurückgebaut. Die Räume des Provisoriums sowie die fehlenden Umkleide- und Sporträume können in den Nebenräumen der Mehrzweckhalle untergebracht werden.

Mit der optionalen Überdachung des zweiten Eisfeldes können zusätzliche Verbesserungen bzgl. Wetterunabhängigkeit und Sonneneinstrahlung auf das Eisfeld erreicht werden.

Mit der Variante 3 kann der Masterplan für die langfristige Entwicklung des Gebiets in der vorgeschlagenen Art und Weise umgesetzt werden kann. Sämtliche Sportfelder können realisiert werden, der vorgeschlagene Korridor zu der geplanten S-Bahn-Haltestelle kann freigehalten werden.

3.8 Betriebswirtschaftliche Analyse der Eisnutzungsvarianten

Im folgenden Kapitel werden die drei zur Diskussion stehenden Eisnutzungsvarianten auf betriebswirtschaftlicher Ebene einander gegenübergestellt. Ausgangspunkt bilden einerseits die Grobkostenschätzungen zu den einzelnen Varianten und andererseits die aus der heutigen Eisnutzung in Wettingen vorliegenden betriebswirtschaftlichen Grössen wie Betriebszeiten, Eintritte, Alternativnutzungen, Personalausgaben usw.

Die Gegenüberstellung der drei Varianten basiert auf der Idee der Vollkostenrechnung, um eine grösstmögliche Transparenz und Kostenwahrheit zu erreichen. Die Vollkostenrechnung beschränkt sich jedoch auf den eigentlichen Betrieb der Eissportanlage. Sie berücksichtigt keine Beiträge, die anderweitig von der Gemeinde Wettingen in Vereine fließen, die die Eissportanlage nutzen.

Die Varianten wurden in den vorangehenden Kapiteln bereits detailliert beschrieben. Die folgende betriebswirtschaftliche Analyse beschränkt sich auf die Ausgestaltung der Eisfelder **ohne** optionale Ergänzungen wie Sporthotel, Kletterhalle und Überdachung des zweiten Eisfeldes. Damit präsentieren sich die analysierten Varianten wie folgt:

Varianten	Beschrieb	Betriebszeiten
Variante 1	Sanierung der bestehenden Eisfelder und Instandsetzung der vorhandenen Tribüne mit Dach, Sanierung Personalhaus	Beide Eisfelder: Mitte Okt. bis Mitte März (5 Mt.)
Variante 2	Sanierung der bestehenden Eisfelder und Instandsetzung der vorhandenen Tribüne. Komplette Überdachung der nördlichen Eisfläche, Sanierung Personalhaus	Offenes Eisfeld: Nov. bis März (5 Mt.) überdachtes Eisfeld: Okt. bis März (6 Mt.)
Variante 3	Ersatz der beiden bestehenden Eisfelder, der Tribüne sowie des Provisoriums und des Personalhauses durch eine Mehrzweckhalle mit integriertem Eisfeld und ein Ausseneisfeld, unterirdische Parkierung unter der Eishalle.	Offenes Eisfeld: Nov. bis März (5 Mt.) Halle mit Eisfeld: Juli bis März (9 Mt.)

*Tabelle 7:
Variantenbeschriebe*

In den Kapiteln 3.8.1 und 3.8.2 werden alle Annahmen und Berechnungen dargelegt, die zu den einzelnen Einnahmen und Ausgaben in der zusammenfassenden Tabelle in Kapitel 2.5.3 führen.

3.8.1 Kosten

Für die Betrachtung der Kosten wird von einer Vollkostenrechnung ausgegangen. Dies bedeutet, dass im Gegensatz zur heutigen Rechnungslegung auch die Aufwendungen für Kapitaldienste, Abschreibungen und Werterhaltung (Erhaltung Bausubstanz und Attraktivität) auf der Ausgabenseite ausgewiesen werden. Heute werden diese Ausgaben buchhalterisch nicht direkt in Bezug zur Eissportanlage ausgewiesen.

Ein Teil der jährlichen Kosten sind abhängig von der Höhe der ursprünglichen Investitionen. Die hier angegebenen Kosten betreffen nur die in den Variantenbeschrieben genannten Bauteile und entsprechen den Grobkostenschätzungen in den Kapiteln 3.5 bis 3.7.

Varianten	Investitionskosten
Variante 1	CHF 7.8 Mio.
Variante 2 (ohne Optionen)	CHF 11.7 Mio.
Variante 3 (ohne Optionen)	CHF 25.2 Mio.

Tabelle 8:
Erstellungskosten der drei Varianten

Die jährlichen investitionsbedingten Kosten werden durch folgende Grössen bestimmt:

Annahmen	
Werterhaltung	3 %
Schuldzins (Opportunitätskosten des Geldes)	3 %
Abschreibung / Amortisation linear ⁸ (Technik und Bauten).	über 25 Jahre = 4 %

Tabelle 9:
Annahmen für die investitionsbedingten jährlichen Kosten

Wie bereits erwähnt, geht die betriebswirtschaftliche Analyse von einer Vollkostenrechnung aus. Dies bedeutet für die Werterhaltung, dass notwendigerweise mit dem angenommenen Prozentsatz sowohl die Bausubstanz als auch die Attraktivität der Anlage erhalten werden kann. Der Satz von 3 % wird von R. Lohrer (Geschäftsführer Sportzentrum Zuchwil) explizit gefordert, damit eine Sportanlage nachhaltig attraktiv sein kann.⁹

⁸ Zum jetzigen Zeitpunkt wird für die Abschreibungen von dieser vereinfachten Form ausgegangen. Die techn. Einrichtungen wären über 15 bis 20 Jahre, die Bausubstanz über 50 bis 70 Jahre abzuschreiben.

⁹ Referat von R. Lohrer anlässlich Seminar Fachstelle Sportanlagen, Bundesamt für Sport Magglingen, Betriebswirtschaftliche Aspekte bei Sportanlagen, 16. Sept. 2004.

Im Rahmen einer Sensitivitätsüberlegung (vgl. Kapitel 3.8.5) wird mit einem reduzierten Werterhaltungssatz gerechnet, der lediglich den mittleren Unterhalt abdeckt. Damit werden die notwendigen Bedingungen einer Vollkostenrechnung jedoch nicht mehr erfüllt. Der Werterhaltungssatz wird für diesen Fall aufgrund der Erfahrungen des KSS (Sport- und Freizeitanlage Schaffhausen) für den mittleren Unterhalt auf 1.5% angesetzt.

Mit den Annahmen in der Tabelle 9 ergeben sich folgende gerundeten investitionsbedingten jährliche Ausgaben:¹⁰

Varianten	Jährl. Werthaltungskosten (3% der Investitionskosten)	Durchschn. jährl. Zinsaufwand ¹¹ (bei 3% der Invest. Kosten → 1.5%)	Jährl. Abschreibungen (4% der Investitionskosten)	Total investitionsbedingte jährliche Kosten
Variante 1	234'000 CHF	117'000 CHF	312'000 CHF	663'000 CHF
Variante 2	351'000 CHF	175'000 CHF	468'000 CHF	994'500 CHF
Variante 3	756'000 CHF	378'000 CHF	1'008'000 CHF	2'142'000 CHF

*Tabelle 10:
Investitionsbedingte jährliche Kosten*

Die restlichen jährlichen Ausgaben, das sind die Kosten für Personal, Energie, Wasser und Sachaufwand, werden der Einfachheit halber in Abhängigkeit der Betriebszeiten betrachtet.¹² Als Referenz werden die Zahlen aus der Saison 2005/06 herbeigezogen.

	Betriebszeiten	Differenz Betr.zeiten gegenüber Referenz	Personal-aufwand	Energie und Wasser	Sachaufwand
Referenz Saison 2005/06	2 Eisfelder à 5 Mt. = 10 Mt.		255'000 CHF	100'000 CHF	174'000 CHF
Variante 1	2 Eisfelder à 5 Mt. = 10 Mt.	0%	255'000 CHF	100'000 CHF	174'000 CHF
Variante 2	2 Eisfelder à 5 resp. 6 Mt. = 11 Mt.	+ 10%	281'000 CHF	110'000 CHF	191'000 CHF
Variante 3	2 Eisfelder à 5 resp. 9 Mt. = 14 Mt.	+40%	357'000 CHF	140'000 CHF	244'000 CHF

*Tabelle 11:
Kosten für Personal, Energie, Wasser und Sachaufwand
in Abhängigkeit der Betriebszeiten*

¹⁰ In Anlehnung an ERFA Kunsteisbahnen Saison 02/03 und aufgrund Bespr. vom 23.3.07 mit Hrn. Spengler.

¹¹ Ohne Baurechtszins (für alle Varianten gleich hoch).

¹² Die Betriebskosten entwickeln sich progressiv in Bezug auf die Investitionskosten (Referat von R. Lohrer anlässlich Seminar Fachstelle Sportanlagen, Bundesamt für Sport Magglingen, Betriebswirtschaftliche Aspekte bei Sportanlagen, 16. Sept. 2004).

3.8.2 Einnahmen

Die Einnahmen der Eisportanlage setzen sich zusammen aus den Eislauf-Eintritten und Schlittschuhvermietungen (Öffentlichkeit), der Eisvermietung an Eishockey- und Schlittschuhclubs, den Einnahmen aus alternativen Nutzungen (Veranstaltungen, Sportnutzungen), den Parkplatzgebühren und Sponsoring. Die Einnahmen aus der Nutzung des Personalhauses (Miettrag Wohnungen) wird in diesem Vergleich nicht miteingerechnet.

Eintritte (Eislaufen Öffentlichkeit)

Die Zahl der BesucherInnen der Eisnutzung (Öffentlichkeit) ist eine zentrale Grösse auf der Ertragsseite. Es wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Erhöhung der BesucherInnenzahl aufgrund von verstärkten Marketinganstrengungen (+ 5 %-Punkte gegenüber Saison 2005/06) bei allen Varianten.
- Erhöhung der BesucherInnenzahl entsprechend verlängerter Betriebszeiten in den Varianten 2 und 3 (je + 10 %). Eine weitere Zunahme von 10 %-Punkten wird aufgrund der Witterungsunabhängigkeit dieser Varianten veranschlagt.

Obwohl die Betriebszeiten der Varianten 2 und 3 sich nochmals beträchtlich unterscheiden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese eine merkliche Auswirkung auf die BesucherInnenzahlen haben werden. Die längeren Betriebszeiten, die nur die Halle betreffen, schlagen sich in der Eisvermietung für Eishockey-Clubs nieder (s.u.). Zudem werden allfällige Alternativnutzungen, die mit der Mehrzweckhalle angestrebt werden, zu Lasten der Eintritte gehen, falls sie in die 9 Monate Eisbetrieb fallen.

	Differenz gegenüber Referenz	BesucherInnenzahlen	Durchschn. Eintrittspreis	Einnahmen Eintritte
Referenz Saison 2005/06		65'000	2.85 CHF	185'000 CHF
Variante 1	+ 5 %-Punkte (Marketing)	68'000	3.00 CHF	204'000 CHF
Variante 2	+ 25 %-Punkte (Marketing, Betriebszeiten u. Witterungsunabhängigk.)	81'000	3.00 CHF	243'000 CHF
Variante 3	wie oben	81'000	3.15 CHF	255'000 CHF

Tabelle 12: Einnahmen durch Eintritte

Die Einnahmen durch Eintritte wurden aufgrund von Erfahrungswerten abgeschätzt und mit Hilfe der Zahlen der ERFA Kunsteisbahnen plausibilisiert. Sowohl bezüglich BesucherInnenzahlen als auch bezüglich Einnahmen aus Eintritten¹³ können die Zahlen als realistisch, allerdings an der oberen Grenze, angesehen werden.

¹³ Die Abschätzung und der Vergleich der Eintrittspreise ist mit Vorsicht zu geniessen. Die Preis- und Rabattgestaltung (Vergünstigungen für Jugendliche, für Senioreneislauf etc) und die Berechnung der Anzahl Ein-

Vermietungen

Die Schlittschuhvermietungen sind abhängig von den Eintritten und werden vereinfachend entsprechend den Zunahmen bei den Eintritten hochgerechnet.

	BesucherInnenzahlen	Schlittschuhvermietung (in Abh. BesucherInnen)
Referenz (Saison 2005/06)	65'000	101'000 CHF
Variante 1	68'000	106'000 CHF
Variante 2	81'000	126'000 CHF
Variante 3	81'000	126'000 CHF

Tabelle 13:
Einnahmen durch Schlittschuhvermietung

Eisvermietung (Eishockey- und Schlittschuhclubs)

Die Angaben zur Eisvermietung an Eishockey- und Schlittschuhclubs basieren auf Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen. Pro Stunde „Sommereis“ kann mit ca. CHF 200 bis 220 für ein ganzes Eisfeld gerechnet werden. Eine Plausibilisierung aufgrund der Zahlen der ERFA Kunsteisbahnen ist schwierig.¹⁴ Damit dürfte auf der Einnahmenseite hier die grösste Unsicherheit liegen. Ohne weitere Beurteilung von Angebot und Nachfrage ist jedoch eine genauere Prognose nicht möglich.

	Eisvermietung	Einnahmen Eisvermietung
Referenz Wettingen 2002/2003 (gem. ERFA)	Eisvermietung Aussen („Wintereis“)	28'983 CHF
Variante 1	Eisvermietung Aussen („Wintereis“)	30'000 CHF
Variante 2	Eisvermietung Aussen („Wintereis“)	30'000 CHF
Variante 3	Eisvermietung Aussen („Wintereis“) Eisvermietung Halle („Sommereis“) → Sommereis: 3 Mt. à 5 Tage/Woche à 8 h/Tag à CHF 210/h	30'000 CHF + 101'000 CHF = 131'000 CHF

Tabelle 14:
Einnahmen durch Eisvermietung an Clubs

tritte (aus Einzeltickets und Abonnements) ist sehr vielfältig und individuell. Die Zahlen für das Tägerhard wurden plausibilisiert mit Anlagen, die ebenfalls eine Halle und ein Aussenfeld haben. Der Durchschnittswert dieser Anlagen beträgt 3.60 CHF (minimal CHF 2.79 [Zuchwil], maximal 5.83 [Schaffhausen]).

¹⁴ Die Einnahmen für die Eisvermietungen in Hallen liegen gem. ERFA Kunsteisbahnen zwischen 26'000 (Winterthur) und 436'000 (Zuchwil). Der Durchschnitt liegt bei CHF 208'000.

Alternative Nutzungen (Veranstaltungen, Sportnutzungen)

Die heutigen Alternativnutzungen finden ausserhalb der Monate mit Eisbetrieb statt. In den Sommermonaten wird auf den „Eisfeldern“ über eine längere Zeit Tennis gespielt. An zwei resp. 3 Wochenenden finden Messen statt.

Mit der Variante 3 wird neu eine Mehrzweckhalle zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet, dass sie kurzfristig anders genutzt werden kann. Der Umbau von Eisnutzung z.B. auf Konzertnutzung beträgt pro Ab- und Aufbau $\frac{1}{2}$ Tag (die Eisfläche wird mit temporären Bodenplatten abgedeckt). Diese Zeit ist bei der Veranstaltungsdauer mit eingerechnet. Damit wird es möglich, dass die bereits heute etablierte Alternativnutzung mit Messen durch ähnliche Angebote weiter ausgebaut werden kann.

Es darf jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund dieses neuen Angebots eine rege Messetätigkeit entwickeln wird. Die zur Verfügung stehende Fläche von 2'300 m² in der Halle ist zu klein und auch mit dem zweiten Eisfeld immer noch an der untersten Grenze für einen „regelmässigen“ Messebetrieb. Es wird daher von zwei möglichen Nutzungsintensitäten ausgegangen, die als die untere bzw. die obere Grenze des Möglichkeitspektrums angesehen werden können.

- Nutzungsintensität wie heute: Entsprechend den gegenwärtigen Messetätigkeiten finden jedes Jahr zwei Messen und alle fünf Jahre eine dritte Messe statt. Im Schnitt führt dies zu 2.2 Messen pro Jahr. Diese dauern jeweils von Freitag bis Sonntag und benötigen viel Auf- und Abbauezeit. Die heutige Nutzungsintensität ist in allen drei Eisnutzungsvarianten wieder möglich.
- Stark gesteigerte Nutzungsintensität: Es finden fünf mehrtägige Messen und zehn eintägige Veranstaltungen (z.B. GV's, Konzerte, Events) statt. Mit dieser gesteigerten Nutzungsintensität kann nur gerechnet werden, wenn sich das Anziehungspotenzial vergrössert. Dies ist nur mit der Halle in Variante 3 möglich, da nur hier immissionsunverträgliche oder laute Veranstaltungen durchgeführt werden können.
- Für die Varianten 1 und 2 wird mit der heutigen Nutzungsintensität gerechnet, für die Variante 3 mit einem Mittelwert zwischen der heutigen und der stark gesteigerten Intensität, unter der Annahme, dass die stark gesteigerte Nutzungsintensität aktive Bemühungen des zukünftigen Betreibers voraussetzt und nicht von heute auf morgen umgesetzt werden kann.

Der heutige Kongresssaal (Tägerhardsaal, ca. 1'000 m²) wird zu Tagesansätzen von 945.00 CHF/Tag (Vereine, Kultur, Versammlungen) bzw. von 1'050.00 CHF/Tag (Ausstellungen/Modeschauen) vermietet. Für die Ein- und Ausräumtage wird ein reduzierter Ansatz von 480.00 CHF/Tag verrechnet. Der Preis für die Vermietung der Aussenflächen liegt heute pro m² bei 0.40 CHF/Tag. Diese Preise liegen auch den Berechnungen für die zukünftigen Einnahmen zugrunde. Für die Mehrzweckhalle wird mit einem Ansatz pro m² von 1.00 CHF/Tag gerechnet (Mischwert Ausstellung/Auf- und Abbau). Für die Vermietung der Aussenflächen wird ebenfalls ein Ansatz pro m² von 0.40 CHF/Tag bzw. 0.50 CHF/Tag (gedecktes Eisfeld) eingesetzt.

	Fläche m ²	Preis Fr./m ² Tag	Var. 1	Var. 2	Var. 3
Anz. Messen (3tägig)			2.2	2.2	3.5 ¹⁾
Anz. nötige Miettage			10	10	10
Mehrzweckhalle (neu)	2'300	1.00			80'500
Aussenfläche (Eisfeld 1) offen	1'800	0.40	15'840		25'200
Aussenfläche (Eisfeld 1) gedeckt	1'800	0.50		19'800	
Aussenfläche (Eisfeld 2) offen	2'400	0.40	21'120	21'120	
Total Messen	8'300		36'960	40'920	105'700
Anz. GVs/Events (1tägig)					5 ²⁾
Anz. nötige Miettage					3
Mehrzweckhalle	2'300	1.00			34'500
Total Messe und GVs/Events			36'960	40'920	140'200

¹⁾ Mittelwert von 2.2 und 5

²⁾ Mittelwert von 0 und 10

*Tabelle 15:
Einnahmen durch Veranstaltungen bei
unterschiedlicher Nutzungsintensität*

Wird beiden Nutzungsintensitäten für die Eisnutzungsvariante 3 eine gleiche Eintretenswahrscheinlichkeit zugemessen und die heutige Sommernutzung mit Tennis addiert, ergeben sich für die drei Eisnutzungsvarianten folgende Einnahmen (gerundet).

Varianten	Veranstaltungen	Tennis	Total
Variante 1	37'000 CHF	20'000 CHF	57'000 CHF
Variante 2	41'000 CHF	20'000 CHF	61'000 CHF
Variante 3	140'000 CHF	20'000 CHF	160'000 CHF

*Tabelle 16:
Einnahmen aus alternativen Nutzungen*

Im Rahmen der alternativen Nutzungen der Eissportanlage können bei einer starken Nutzungssteigerung Konflikte mit dem Eissport aber auch zwischen den alternativen Nutzungen selbst entstehen. Hier kann sicher mit verlängerten Öffnungszeiten einiges erwirkt werden. Es ist aber fraglich, ob sich sämtliche Nutzungen realisieren lassen. Zum heutigen Zeitpunkt kann diese Frage jedoch noch nicht beantwortet werden.

Parkplatzgebühren

Die Einnahmen für die Parkplätze sind abhängig von den BesucherInnenzahlen der einzelnen Varianten. Allen Berechnungen liegen folgende Annahmen zu Grund:

Annahmen	
Anteil Kinder und Jugendliche an GesamtbesucherInnenzahl	50%
Anteil LV/ÖV/MIV der restlichen 50%	20/20/60
Fahrzeugbesetzungsgrad	1.4
Gebühr	1 CHF/h
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer	2 h

*Tabelle 17:
Annahmen für Einnahmen aus Parkplatzgebühren*

Unter diesen Annahmen ergeben sich folgende Einnahmen:

Varianten	Parkplatzgebühren
Variante 1	29'000 CHF
Variante 2	35'000 CHF
Variante 3	35'000 CHF

*Tabelle 18:
Einnahmen aus Parkplatzbewirtschaftung*

Sponsoring

Die Angaben zum Sponsoring orientieren sich an den Einnahmen des KSS (Sport- und Freizeitanlage Schaffhausen). Nachfolgende Formen von Sponsoring werden für die Eissportanlage Tägerhard in Betracht gezogen.

Formen von Sponsoring	Einnahmen
Namensgebung für die Eissportanlage (z.B. Raiffeisen-Arena)	15'000 CHF pro Jahr für 25 Jahre (375'000 CHF)
Fassadenreklame	50'000 CHF pro Jahr
Vermarktung Eisbahn (Bandenwerbung, Werbung auf Homepage tägi, Prospekten usw.)	120'000 CHF pro Jahr
Total Varianten 1 +2	185'000 CHF pro Jahr
Total Variante 3 +10 % besseres Vermarktungspotential einer Mehrzweckhalle	200'000 CHF pro Jahr

*Tabelle 19:
Einnahmen aus Sponsoring*

Eine Plausibilisierung aufgrund der ERFA Kunsteisbahnen ist schwierig. Zudem unterscheiden sich die Beiträge erfahrungsgemäss je nach Betreibermodell. Es wird davon ausgegangen, dass sich die in Tabelle 19 aufgelisteten Formen von Sponsoring nur realisieren lassen, wenn die Eissportanlage privatwirtschaftlich betrieben wird. Daher sind in der zusammenfassenden Gegenüberstellung auf der nächsten Seite die jeweiligen Betriebsergebnisse und die entsprechenden Angaben zum Deckungsgrad separat aufgelistet.

3.8.3 Gegenüberstellung der Varianten

Den Überblick über sämtliche Einnahmen und Ausgaben gibt die folgende Tabelle.

Eckwerte	Tägi (2005/2006)	Var. 1: Bestands- sanierung	Var. 2: part. Über- dachung	Var. 3: Mehr- zweckhalle
Rahmenbedingungen				
Eis-Betrieb	5 Monate	5 Monate	5 bzw. 6 Monate	5 bzw. 9 Monate
mittlerer Eintritt (CHF)	2.85	3.00	3.00	3.15
BesucherInnen (Eislaufen Öffentlichkeit)	65'000	68'000	81'000	81'000
Einnahmen				
Eintritte (Eislaufen Öffentlichkeit)	185'000	204'000	243'000	255'000
Eisvermietung (Clubs)		30'000	30'000	131'000
Schlittschuhvermietung	101'000	106'000	126'000	126'000
Alternativnutzung (Messen, Events, GV's, Sport usw.)	40'411	57'000	61'000	160'000
Parkplatzbewirtschaftung		29'000	35'000	35'000
Sponsoring (je nach Rechtsform/Träger)	26'546	185'000	185'000	200'000
Total Einnahmen ohne Sponsoring	326'411	426'000	495'000	707'000
Total Einnahmen mit Sponsoring	352'957	611'000	680'000	907'000
Ausgaben				
Personal	254'945	255'000	281'000	357'000
Energie und Wasser	100'000	100'000	110'000	140'000
Sachaufwand	208'773	174'000	191'000	244'000
Werterhaltung	in Sach- aufwand	234'000	351'000	756'000
Total Ausgaben vor Zinsen und Abschreibungen	563'718	763'000	933'000	1'497'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen ohne Sponsoring	-237'307	-337'000	-438'000	-790'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen <u>mit</u> Sponsoring	-210'761	-152'000	-253'000	-590'000
Deckungsgrad vor Zinsen und Abschreibungen ohne Sponsoring	58%	56%	53%	47%
Deckungsgrad vor Zinsen und Abschreibungen <u>mit</u> Sponsoring	63%	80%	73%	61%
Zinsen		117'000	175'500	378'000
Abschreibungen		312'000	468'000	1'008'000
Total Ausgaben		1'192'000	1'576'500	2'883'000
Betriebsergebnis ohne Sponsoring		-766'000	-1'081'500	-2'176'000
Betriebsergebnis <u>mit</u> Sponsoring		-581'000	-896'500	-1'976'000
Deckungsgrad ohne Sponsoring		36%	31%	25%
Deckungsgrad <u>mit</u> Sponsoring		51%	43%	31%

Tabelle 20:
Zusammenfassende Gegenüberstellung der Varianten aus
betriebswirtschaftlicher Sicht

Grundsätzlich können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Einnahmen sind relativ konstant, insbesondere die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich hier kaum.
- Die Ausgabenseite ist stark abhängig von den Investitionskosten.
- Das Betriebsergebnis ist in allen Varianten negativ und nimmt von Variante 1 nach 3 stark zu.
- Der Deckungsgrad nimmt von Variante 1 nach 3 stark ab.
- Der jährliche Fehlbetrag ist sehr unterschiedlich und liegt mit Sponsoring zwischen 0.6 und 2.0 Mio. CHF.

3.8.4 Belastung in Steuerprozenten

Aufwand der Varianten für die Gemeinde Wettingen

Damit aufgezeigt werden kann, in welchem Rahmen sich die Aufwände der einzelnen Varianten für die Gemeinde bewegen, werden die Betriebsergebnisse (ohne Sponsoring) ins Verhältnis zu den Steuereinnahmen gesetzt. Dazu dienen die folgenden Grössen:

Steuerliche Bezugsgrössen	
Ertrag Gemeindesteuern 2006 ¹⁵	42'339'583 CHF
Steuerfuss (2006)	89%
Ertrag auf einen Prozentpunkt des Steuerfusses	475'726 CHF

Tabelle 21: Steuerliche Bezugsgrössen

In der nachfolgenden Tabelle werden die jährlichen Aufwände in Steuerprozentpunkten ausgewiesen.

Varianten	Jährlicher Nettoaufwand (Betriebsergebnis o. Sponsoring)	Steuerpro- zentpunkte	Differenz zu heute (Steuerprozentpunkten)
Tägi 2005/06	ca. 317'880 CHF ¹⁶	0.67	0.00
Variante 1	766'000 CHF	1.61	+ 0.94
Variante 2	1'081'000 CHF	2.27	+ 1.61
Variante 3	2'176'000 CHF	4.57	+ 3.91

Tabelle 22:
Jährlicher Nettoaufwand in Bezug zu Steuerprozentpunkten

¹⁵ Der Ertrag Gemeindesteuern setzt sich aus folgenden Konten gemäss Verwaltungsrechnung 2006 der Gemeinde Wettingen zusammen: 900.400.01 Einkommens- und Vermögenssteuern, 900.400.02 Quellensteuern, 900.439.00 Eingang abgeschriebener Gemeindesteuern.

¹⁶ Nettoaufwand Kunsteisbahn vor Zinsen und Abschreibungen (2005/06) von 167'880 CHF gem. Zusammenfassende Gegenüberstellung der Varianten aus betriebswirtschaftlicher Sicht zuzüglich Annahme für Aufwand Zinsen und Abschreibungen (2005/06) von 150'000 CHF.

Aus der Tabelle 22 ist ersichtlich, dass:

- heute ca. 0.67 Steuerprozentpunkte für das Tägerhard ausgegeben werden.
- mit der Variante 1 demgegenüber 1.61 Steuerprozentpunkte oder 0.94 Steuerprozentpunkte mehr als „heute“ nötig wären.
- die Variante 3 mit 4.57 Steuerprozentpunkten die Gemeinde mit Abstand am stärksten belasten würde.

3.8.5 Sensitivität bezüglich Werterhaltung

Im Rahmen einer Sensitivitätsüberlegung wird mit einem reduzierten Werterhaltungssatz von 1.5 % gerechnet (vgl. Kap. 3.8.1, Tabelle 9). Der reduzierte Werterhaltungssatz ist ein Erfahrungswert aus der Sport- und Freizeitanlage Schaffhausen für den mittleren Unterhalt.

Eckwerte	Tägi (2005/2006)	Var. 1: Bestands- sanierung	Var. 2: part. Über- dachung	Var. 3: Mehr- zweckhalle
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen ohne Sponsoring	-236'970	-220'000	-262'500	-412'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen mit Sponsoring	-210'424	-35'000	-77'500	-212'000
Deckungsgrad vor Zinsen und Abschreibungen ohne Sponsoring	58%	66%	65%	63%
Deckungsgrad vor Zinsen und Abschreibungen mit Sponsoring	63%	95%	90%	81%
Zinsen		118'500	163'500	378'000
Abschreibungen		316'000	436'000	926'500
Total Ausgaben		1'080'500	1'357'000	2'423'500
Betriebsergebnis ohne Sponsoring		-654'500	-862'000	-1'716'500
Betriebsergebnis mit Sponsoring		-469'500	-677'000	-1'516'500
Deckungsgrad ohne Sponsoring		39%	36%	29%
Deckungsgrad mit Sponsoring		57%	50%	37%

Tabelle 23:
Sensitivitätsbetrachtung bei reduziertem Satz für den Werterhalt (1.5 %), keine Vollkostenrechnung

Aufgrund des veränderten Werterhaltungssatzes verbessern sich alle Varianten. Am deutlichsten ist der Unterschied bei der Variante 3, die jährliche Fehlbeträge reduzieren sich von – 2.0 Mio. CHF pro Jahr auf – 1.5 Mio. CHF. Die Variante 1 verbessert sich nur um 0.1 Mio. CHF. Beim Deckungsgrad mit Sponsoring schneiden alle Varianten um rund 5 bis 7 %-Punkte besser ab und liegen damit zwischen 57 % (Variante 1) und 37 % (Variante 3). Insgesamt bleiben die Unterschiede unter den Varianten jedoch gross.

Zusammenhang zur Gesamtanlage

Eine weitere Diversifizierung des Angebots, z.B. mit einem Sporthotel, führt nur zu marginalen Mehreinnahmen bei der Eisnutzung. Die zu erwartenden Synergieeffekte sind relativ gering und verbessern den Deckungsgrad der Gesamtanlage lediglich im 1%-Punkte Bereich.

3.9 Tabellarische Zusammenfassung des Variantenvergleichs

In der nachfolgenden Tabelle werden die Erkenntnisse aus den verschiedenen Varianten tabellarisch gegenübergestellt. Um die unterschiedlichen Interessenslagen aufzuzeigen, wurden die Betreiberaspekte, die Benutzeraspekte und die Aspekte der Allgemeinheit unterschieden.

	Variante 1 Bestandssanierung	Variante 2 partielle Überdachung	Variante 3 Mehrweckhalle
	7.8 Mio Fr	11.7 Mio Fr	25.2 Mio Fr
		22.6 Mio Fr	35.5 Mio Fr
	0.7 Mio Fr	1.0 Mio Fr	2.1 Mio Fr
	51 % 36 %	43 % 31 %	31 % 25 %
	- 1 Landhockeyfeld zu wenig - kein Freihaltekorridor zur S-Bahn Haltestelle	- 1 Landhockeyfeld zu wenig - kein Freihaltekorridor zur S-Bahn Haltestelle - Kletterhalle / Sporthotel	- Freihaltekorridor zur S-Bahn Haltestelle - Kletterhalle / Sporthotel
	- Überschneidung Eisbetrieb / Nutzer	- Überschneidung Eisbetrieb / Nutzer	- Entkoppelung Eisbetrieb / Nutzer
	Sanierung (ohne Architekturwettbewerb, während Betriebspause)	Neubau (mit Architekturwettbewerb / Überdeckung in Betriebspause)	Neubau (mit Architekturwettbewerb / Unterbruch Betrieb während Neubauphase)
	Status Quo	Durch Überdachung Regenschutz für Eisnutzung u.a.	Durch Mehrweckhalle Nutzung als: Kongresshalle, Messehalle, Konzertthalle u.a.
	Eingang / S-Bahn: 450 m ohne S-Bahn: "Status quo"	Eingang / S-Bahn: 450 m ohne S-Bahn: "Status quo"	Eingang / S-Bahn: 180 m ohne S-Bahn: "Status quo"
	5 Monate	6 Monate	5 - 9 Monate
	Gleicher Zugang wie Vari. 1/2/3	Gleicher Zugang wie Vari. 1/2/3	Gleicher Zugang wie Vari. 1/2/3
	- ungeschützt gegen Sonneneinstrahlung / Niederschlag - 30'000,- bei 5 Monaten (6'000,- pro Monat)	- geschützt gegen Sonnenein- strahlung / Niederschlag - 18'000,- bei 6 Monaten (3'000,- pro Monat)	- geschützt gegen Sonnenein- strahlung / Niederschlag - 27'000,- bei 9 Monaten (3'000,- pro Monat)
	Status Quo	Status Quo	- Parkierung in Tiefgarage unter Eisfeldern
	Erstellungskosten inkl. Optionen	Erstellungskosten inkl. Optionen	Erstellungskosten inkl. Optionen
	Anteil Erstellungskosten (exkl. Optionen)	Anteil Erstellungskosten (exkl. Optionen)	Anteil Erstellungskosten (exkl. Optionen)
	Deckungsgrad (mit/ohne Spons., nach Abschr./Zins)	Deckungsgrad (mit/ohne Spons., nach Abschr./Zins)	Deckungsgrad (mit/ohne Spons., nach Abschr./Zins)
	Variantenfreiheit bzgl. Masterplan	Variantenfreiheit bzgl. Masterplan	Variantenfreiheit bzgl. Masterplan
	Betrieb	Betrieb	Betrieb
	Maximal mögliche Verzögerung	Maximal mögliche Verzögerung	Maximal mögliche Verzögerung
	Multifunktionalität	Multifunktionalität	Multifunktionalität
	Weglängen Reisezeiten	Weglängen Reisezeiten	Weglängen Reisezeiten
	Länge der Saison Öffnungszeiten	Länge der Saison Öffnungszeiten	Länge der Saison Öffnungszeiten
	Weglängen Reisezeiten	Weglängen Reisezeiten	Weglängen Reisezeiten
	Energieverbrauch (Strom, fossile Energie) (die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben und vom Haustechnikkonzept abhängig)	Energieverbrauch (Strom, fossile Energie) (die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben und vom Haustechnikkonzept abhängig)	Energieverbrauch (Strom, fossile Energie) (die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben und vom Haustechnikkonzept abhängig)
	Flächenverbrauch	Flächenverbrauch	Flächenverbrauch
	Status Quo	Status Quo	Status Quo

Tabelle 24:
Tabellarische Zusammenfassung Variantenvergleich Eishallen

4 Ertüchtigung Bestand (Modul 2)

Im Modul 2 - Ertüchtigung Bestand - wird nur der Anlagenabschnitt Schwimmbad / Kongresssaal behandelt.

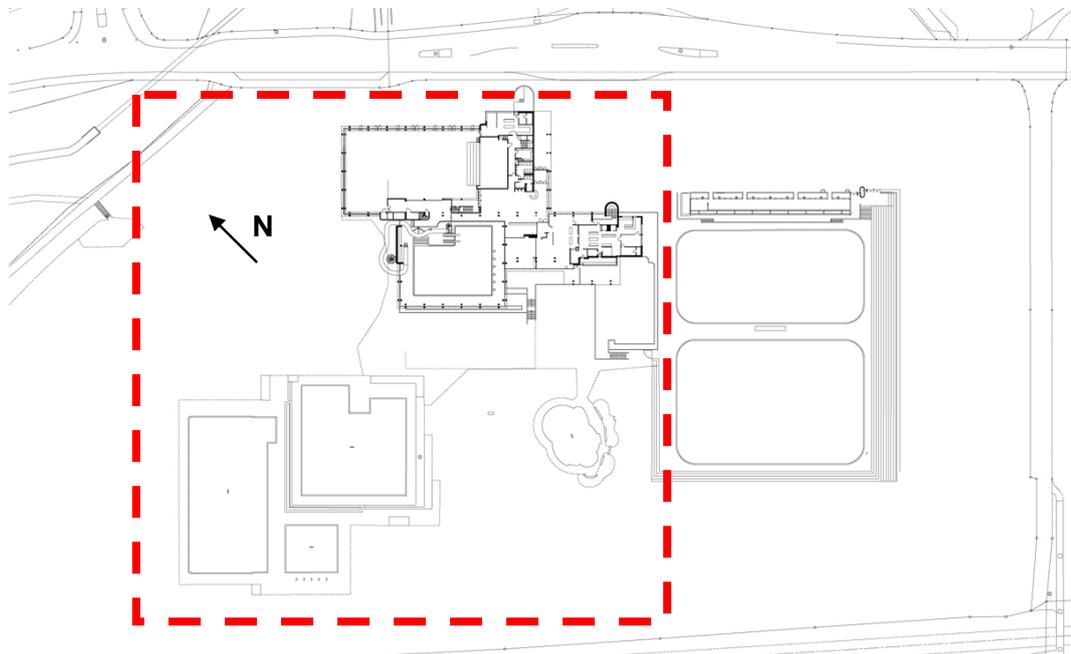


Abbildung 28:
Situationsplan Tägerhard / Abschnitte Modul 2 (rot)

4.1 Bedürfnisse und Nutzungsideen

Für den Anlagenabschnitt Schwimmbad / Kongresssaal wurden folgende Bedürfnisse bzw. Nutzungsideen angemeldet:

4.1.1 Kongresssaal / Seminarräume

Neben baulichen Mängel im Bereich Brandschutz und funktionalen Mängel im Bereich Anlieferung und WC-Anlagen sind für den bestehenden Kongresssaal Wünsche im Bezug auf eine Vergrößerung der Saalfläche angemeldet worden. Der heutige Kongresssaal lässt eine maximale Bankettbestuhlung für 1'200 Plätze zu. Die angemeldete Wünsche für Bankettbestuhlung über den heutigen Möglichkeiten (1'600 bis 2'500 Plätze) sind jedoch nur an wenigen Tagen im Jahr gefragt.

Eine Erweiterung des Saals zur Befriedigung der Nutzerwünsche an diesem Ort ist nur unter wesentlichen Einschränkungen möglich:

- Erweiterung Richtung Norden um ca. 10 m (Stützenreihe verhindert Sichtbeziehung zur Bühne / Bühne dezentral gelegen)

- Erweiterung Richtung Westen (Abstand zur Bühne heute bereits am Maximum, Stützenreihe bleibt bestehen, Saal wird zum „Schlauch“)

Die notwendigen Investitionen sind sinnvoller in den Neubau einer Mehrzweckhalle zu integrieren. Die Dimensionen der Halle müssen allein für das Eisfeldfeld bereits so ausgelegt werden, dass die geforderten (sehr temporären Nutzungen) ohne Probleme aufzunehmen sind.

Seminarräume

Die Realisierung von Seminarräumen ist nur in einem Anbau oder Neubau durchzuführen. In Zusammenhang mit weiteren Nutzungen, die optional mit der Mehrzweckhalle realisiert werden können, ist dort auch die Realisierung von zwei bis drei Seminarräumen (Klassenzimmergrösse 7 x 10 m) möglich. Diese müssen mit dem bestehenden Kongresssaal verbunden werden.

4.1.2 Traglufthalle Aussenschwimmbecken

Mit den vorhandenen Aussenbecken steht dem Trägerhard ein 50 m langes Schwimmbecken zur Verfügung (zusätzlich zum 25 m Becken im Hallenbad). Das Aussenbecken wird jedoch nur an vergleichsweise wenigen Tagen in den Sommermonaten genutzt. Während den Betriebszeiten der Eisflächen wird das Aussenbecken heute ausserdem als „Abwärmebecken“ für die Kälteerzeugung der Eisfläche genutzt. Im Prinzip wird das 50 m Becken also heute ungenutzt geheizt.

Im KSS Schaffhausen bestand bis vor wenigen Jahren das gleiche ungenutzte Potential. In der dortigen Anlage wurde das Becken mit einer demontablen Traglufthalle überdacht. Diese neue Halle wird durch einen ebenfalls demontablen Gang mit dem Hallenbad verbunden. In den Monaten ohne Freibadnutzung steht dem KSS mit vergleichsweise geringen Investitionskosten ein zusätzliches 50 m Schwimmbecken zur Verfügung.



Abbildung 29 + 30:
Wellnessbereich KSS, Schaffhausen (Quelle: HP Gasser AG, Lungern)

4.1.3 Wellnessanlage

Der bestehende Wellnessbereich des Tägerhard setzt sich aus einem Sauna- und einem Fitnessteil zusammen, die in ehemaligen Schutzräumen bzw. Kellerräumen untergebracht sind, d.h. ohne Tageslicht. Ein Ausbau der Wellnessanlage ist sowohl für die Gesamtausstrahlung des Tägerhard, als auch für das Betreiberkonzept attraktiv. In der Schweiz existieren unterschiedlich umfangreiche Konzepte für Wellnessanlagen. Interessant für einen Ausbau der Wellnessanlage sind vor allem die möglichen Synergien mit den bestehenden Badeanlagen.

Im Gegensatz zu den technisch sehr aufwendigen, aber bestehenden Anlagen, sind die technischen Anlagen für den Bereich Sauna, Dampfbad, Hamam, relativ gering. Nachfolgend sind als Auszug einige Wellnessanlagen und deren Angebote aufgeführt:

- Sport- und Freizeitanlagen KSS, Schaffhausen
Sauna, Dampfbad, Schwimmbad Einzeleintritt Erwachsene 23,-
- Kurzentrum, Rheinfelden
Sauna, Hamam, Dampfbad, Schwimmbad Einzeleintritt Erwachsene 19,-
- Fitnesspark Hamam, Baden
Sauna, Hamam, kleines Becken Jahreskarten

Für die Machbarkeitsstudie muss eine betrieblich sinnvolle Grösse (Abschätzung der notwendigen Investitionen im Verhältnis zum Ertrag) evaluiert werden. Da noch kein detailliertes Raumprogramm erstellt wird, wird als Vergleichsgrösse die Wellnessanlage im KSS Schaffhausen herangezogen. Das Angebot dort umfasst:

- Finnische Sauna (innen, ~ 20 m²)
- Biosauna (innen, ~ 13 m²)
- Dampfbad (innen, ~ 16 m²)
- Ruheraum (innen, ~ 60 m²)
- Blockhaussauna (ausser, ~ 36 m²)
- Tauchbecken (ausser, ~ 5 m²)

Zusammen mit der notwendigen Verkehrsfläche, Umkleiden und Duschen ergibt sich ein Gesamtbedarf Innen von ~ 350 m² GF. Zusätzlich ist ein entsprechender Aussenbereich vorzusehen. Die Anlagen müssen in enger räumlicher Nähe zum Hallenbad liegen.



Abbildung 31 + 32:
Wellnessbereich KSS, Schaffhausen

4.2 Situation / Flächenlayout

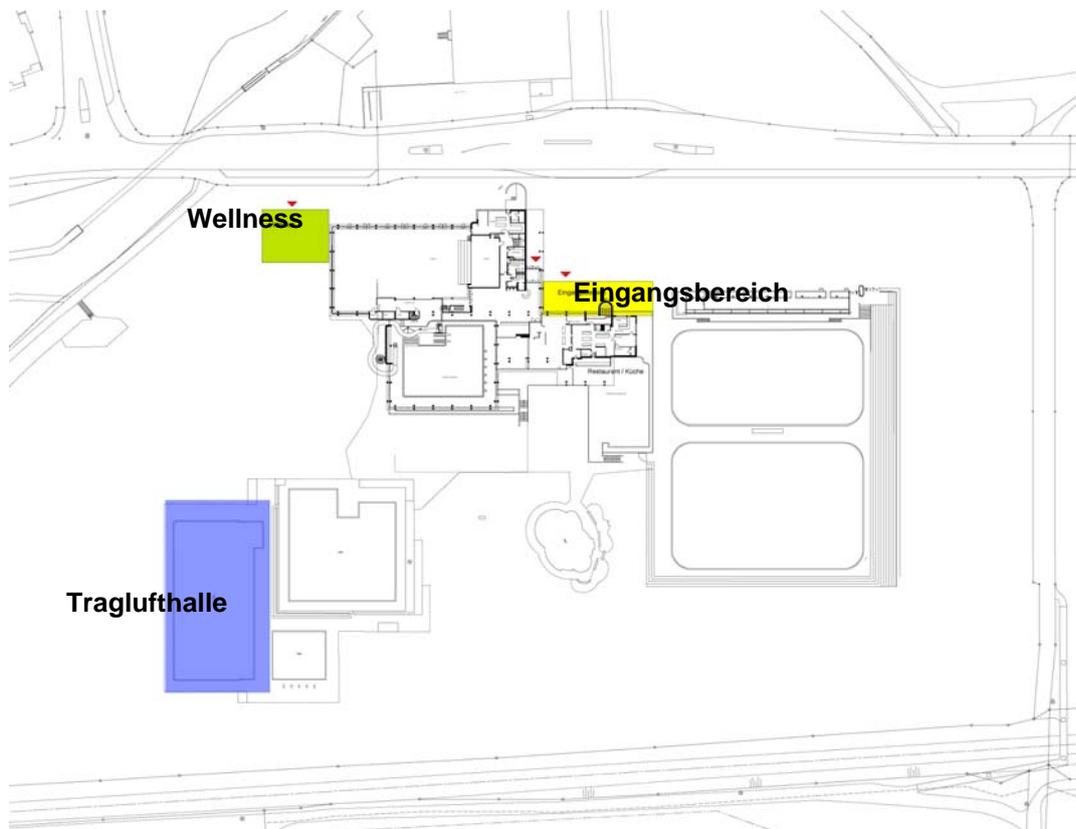


Abbildung 33:
Situationsplan Tägerhard / Abschnitte Modul 2

4.3 Analyse / Massnahmen Gebäude

Allgemein

Das Sportzentrum Tägerhard wurde während seiner 30jährigen Betriebszeit nie umfassend renoviert. Grosse Teile der Anlage, insbesondere die Gebäudetechnik, sind noch im originalen Zustand. Die Anlage bedarf aus technischen und formalen Gründen einer umfassenden Sanierung.

Betrieb

Im Ganzen gesehen ist das Sportzentrum Tägerhard eine betrieblich gut funktionierende Anlage. Das Tägerhard setzt sich zusammen aus einem Geflecht von Nutzungen. Dies kann sich auf einen Umbau erschwerend auswirken. Die Betriebswege zwischen den einzelnen Nutzungen sind kurz und rationell. Verbesserungswürdig sind der Eingangsbereich und alle Garderoben.

Brandschutz

Die ineinander greifenden Nutzungen bedingen eine konsequente Brandschutzbildung und den aktuellen Vorschriften entsprechende Fluchtwege und Notausgänge. Die Fluchtwegsituation des Kongresssaals wurde nachträglich verbessert. Betreffend die Brandabschnitte und die Notausgänge besteht nach Aussage der Feuerpolizei ein grosser Handlungsbedarf (siehe Beilage Brandschutzpläne). Im Tägerhard fehlt eine zusammenhängende Feuermeldeanlage.

Gemäss Aussage der Feuerpolizei befindet sich das Sportzentrum Tägerhard, was den Brandschutz betrifft, in einer rechtlichen Grauzone. Eine definitive Brandschutzbewilligung wurde von der Feuerpolizei nie erteilt.

4.3.1 Eingangsbereich

Mängel

- Der Eingangsbereich ist angesichts der Bedeutung und Grösse der Anlage unattraktiv.
- Es fehlt eine direkte Verbindung für die Nutzer zwischen den Eingängen Hallenbad und Restaurant / Kongressaal.

Optionale Massnahmen

- Vorbau Eingangsbereich mit Läden im Erd- und Sitzungszimmern im Obergeschoss.
- Stockwerksübergreifende Eingangshalle im neu zu erstellenden Vorbau.



Abbildung 34: Eingangshalle

4.3.2 Umkleiden Hallenbad

Mängel

- Enge Platzverhältnisse.
- Fehlende LehrerInnen- und LeiterInnen Garderoben.

Massnahmen

- Umfassende Umstrukturierung.



Abbildung 35: Korridor bei den Garderoben

4.3.3 Hallenbad

Mängel

- Brandschutz-Trennung gegen Eingangsbereich fehlt.
- Kassenbereich sanierungsbedürftig.
- Schäden am Sichtbeton (siehe Gutachten).

Massnahmen

- Neue Brandschutzverglasungen.
- Umstrukturierungen im Bereich des Bademeisters und der Kasse.
- Betonsanierung vor allem im Stützenbereich (siehe Betongutachten).



Abbildung 36: Hallenbad

4.3.4 Sauna / Fitness

Mängel

- Wenig attraktiv in Schutzräumen untergebracht.
- Entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Massnahmen

- Bau einer neuen Anlage.
- Dem Wellness-Zentrum zugeordnete Freifläche.
- Gute Verbindung mit Hallenbad.
- Liegeraum.



Abbildung 37: Saunabereich

4.3.5 Restaurant

Mängel

- Die Anordnung der Nebenräume ist unzuweckmässig.
- Zu kleiner Warenlift.

Massnahmen

- Bessere Strukturierung der Nebenräume.
- Warenlift zwischen Lager und Küche.



Abbildung 38: Restaurant

4.3.6 Kongresssaal

Mängel

- Allgemeine Abnutzung
- Veraltete Technik

Massnahmen

- Oberflächensanierung (Ausbau 2)
- Neue technische Anlagen (Gebäudetechnik)
- Neue Betriebseinrichtungen (Elektroakustik- und Beleuchtungsanlage)



Abbildung 39: Kongresssaal

4.3.7 Aussenumkleiden

Mängel

- Unattraktiv unter Terrain, in der Folge wenig benutzt.

Massnahmen

- Auflösen.
- Kombination mit der Garderobe der Eisbahn.



Abbildung 40: Aussengarderoben

4.3.8 Aussenschwimmbecken

Mängel

- Das Schwimmbecken ist undicht.

Massnahmen

- Neue Auskleidung.
- Keine technischen Massnahmen.



Abbildung 41: Aussenschwimmbecken

4.3.9 Freiflächen

Mängel

- Unattraktiver, unübersichtlicher Eingangsbereich.

Massnahmen

- Reorganisation im Zusammenhang mit der Restrukturierung der Eingangshalle.



Abbildung 42:
Aussensflächen und Sitzstufen der Umgebungsflächen

4.4 Analyse / Massnahmen Technik

4.4.1 Elektro

Mängel

- Die Elektroanlage entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Werden keine Nutzungsänderungen oder grössere Sanierungen vorgenommen, können diese Rückstände hingenommen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass verschiedene Komponenten nicht mehr erhältlich sind.
- Fehlende bzw. ungenügende Brandmeldeanlage.

Massnahmen

- Ersatzmassnahmen im Zusammenhang mit einer Gesamtsanierung.
- Neue Brandmeldeanlage.
- Siehe Zustandsbericht von A+W.



Abbildung 43: Steuerungstableau

4.4.2 Heiz-/ Kühltechnik

Mängel

- Die Heizungsinstallationen haben grundsätzlich ihre Lebenserwartung erreicht. In Bereichen wie z.B. Mehrzwecksaal könnten sie noch einige Jahre betrieben werden, aber das Betreiberrisiko steigt stetig. Bereiche, welche stärker der Korrosion ausgesetzt sind, müssen erneuert werden.

Massnahmen

- Neuinstallation im Zusammenhang mit einer Gesamtsanierung.



Abbildung 44: Heizverteiler

4.4.3 Lüftungstechnik

Mängel

- Die Lüftungsanlagen müssen erneuert werden. Gewisse Anlagen, z.B. für den Kongresssaal, verfügten noch nicht über eine Wärmerückgewinnung. Die Anlagen für das Bad wurden bereits einmal erneuert, aber die Lebensdauer einer Badanlage ist aufgrund der Korrosion sehr stark eingeschränkt.

Massnahmen

- Im Zusammenhang mit einer Gesamterneuerung müssen alle lüftungstechnischen Anlagen ersetzt werden.

4.4.4 Sanitäre Anlagen

Mängel

- Überalterte Anlagen (ausgenommen ist die Wasseraufbereitung des Freibads. Diese wurde vor kurzer Zeit erneuert).
- Ersatzteile nur noch zum Teil erhältlich.

Massnahmen

- Erneuerung der Sanitärinstallationen, ausgenommen jene des Freibads.

4.5 Optionen

4.5.1 Vorbau Eingangsbereich

Durch einen zweigeschossigen Vorbau würde die Eingangssituation wesentlich verbessert. Der Nachfrage und dem Betriebskonzept entsprechend können zusätzlich Läden angeboten werden. Im Obergeschoss sind Sitzungszimmer vorgesehen, welche einerseits dem Restaurant und andererseits mittels einem Verbindungsgang mit einer Kletterhalle und Vereinsräumen verbunden werden können. Mittels einer zweigeschossigen Eingangshalle lassen sich die beiden Geschosse optisch verbinden. Die Grundfläche des Vorbaus beträgt ca. 340 m² pro Geschoss.

4.5.2 Wellnessbereich

Der Wellnessbereich lässt sich kaum im dichten Geflecht von Nutzungen in der heutigen Anlage unterbringen. Wir schlagen einen eingeschossigen eigenständigen Pavillon nordwestlich des Hallenbads vor. Das vorgesehene Raumprogramm beträgt etwa 350 m² (Vgl. Kap. 4.1.3). Der Wellnessbereich kann über das Hallenbad oder separat erschlossen werden.

4.5.3 Traglufthalle Aussenschwimmbecken

Vgl. Kap. 4.1.2

4.6 Grobkostenschätzung (+/- 25%, inkl. MwSt.)

Teilobjekt / Bauteil	Einheit	Menge	Eingriffstiefe			Kosten
			gering	mittel	hoch	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten						2'488'000
Allg. Vorbereitungsarb.		16'589'000		15%		2'488'000
BKP 2 Gebäudekosten						16'589'000
Erdgeschoss						
Eingangshalle Vorzone	m2 GF	429		1'460		626'000
Eingang Hallenbad	m2 GF	84		1'460		123'000
Personal / Kasse	m2 GF	120	1'120			134'000
Kiosk	m2 GF	15	1'120			17'000
Personalgarderobe	m2 GF	45			1'550	70'000
Nebenräume Küche	m2 GF	165	500			83'000
Garderoben Besucher	m2 GF	750			1'550	1'163'000
WC Anlagen	m2 GF	40			1'550	62'000
Hallenbad	m2 GF	1'482			2'100	3'112'000
Wellness im Schutzraum	m2 GF	498			2'250	1'121'000
Aussenraum	m2 GF	30	500			15'000
Erschliessung	m2 GF	45	500			23'000
Aussengarderobe	m2 GF	413			1'550	640'000
Untergeschoss						
Garderobe aussen	m2 GF	771	600			463'000
Lager Nebenräume	m2 GF	249	350			87'000
Garderoben/WC/Duschen	m2 GF	17			1'550	26'000
Technik	m2 GF	901		1'550		1'397'000
Korridor/Treppen	m2 GF	694	500			347'000
1. Obergeschoss						
Foyer Eingangshalle	m2 GF	505		1'460		737'000
Restaurant	m2 GF	326	700			228'000
Küche	m2 GF	266	700			186'000
Saal	m2 GF	1'073		1'450		1'556'000
Bühne	m2 GF	145		1'700		247'000
Saal-Office	m2 GF	115			2'250	259'000
Büro	m2 GF	25	1'120			28'000
Nebenräume, WC Anlage	m2 GF	35			1'550	54'000
Korridor/Treppen	m2 GF	95	500			48'000
Rückwärtige Räume	m2 GF	48	500			24'000
2. Obergeschoss						
Bühne 2. OG	m2 GF	153		1'700		260'000
Technik	m2 GF	31		1'550		48'000
Gebäudehülle						
Fassade	m2 GF	2'500		135		338'000
Fenster	m2 GF	1'200			950	1'140'000
Dach inkl. Terrasse	m2 GF	5'506		350		1'927'000
BKP 4 Umgebung						2'053'000
Umgebung Hartflächen	m2 GF	4'000		200		800'000
Umgebung Grünflächen	m2 GF	3'500		120		420'000
San. Nichtschwimmb. b.	m2 GF	2'250		370		833'000
BKP 5 Baunebenkosten						3'803'000
Baunebenkosten		21'130'000		8%		1'690'000
Reserve		21'130'000		10%		2'113'000
Total BKP 1 - 5 (ohne Optionen)						24'933'000
Optionen BKP 1 bis 5			BKP 2	BKP 1	BKP 5	
Neubau Wellness EG - 2.OG	m2 GF	370	2'500	10%	18%	1'184'000
Erweiterung Eingang EG - 1. OG	m2 GF	680	2'200	10%	18%	1'915'000
Tragluft Halle 50m Becken	m2 GF	2'250	350	10%	18%	1'008'000

Nicht enthalten:

- Altlasten, Asbest- und BCP-Sanierung

- Projektentwicklungskosten

- Betriebseinrichtung und Ausstattung

Tabelle 25: Grobkostenschätzung Ertüchtigung Bestand

4.7 Fazit

Der auslösende Faktor einer Sanierung ist die Gebäudetechnik. 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.

Eine grössere gebäudetechnische Sanierung hat wesentliche bauliche Massnahmen zur Folge, wie z.B. das Herunternehmen von Deckenelementen und von Beleuchtungskörpern, das Öffnen von Wänden zum Ersetzen von Leitungen etc. Diese Arbeiten haben wiederum umfassende Oberflächensanierungen zur Folge. Eine Gesamtsanierung ist damit notwendig. In diesem Zusammenhang können auch betriebliche Verbesserungen realisiert werden.

Während die Sanierungsarbeiten innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes Betriebsunterbrüche zur Folge haben werden, kann die vorgeschlagene Wellnessanlage autonom realisiert werden.

Die Sanierungsarbeiten können wie folgt etappiert werden:

1. Etappe: Kongresssaal
2. Etappe: Hallenbad / Garderoben
3. Etappe: Eingangshalle / Restaurant

Eine Sanierungsetappe dauert im Minimum 6 Monate.

Weil die Etappen stark ineinander greifen, muss bei einer Sanierung in Etappen mit beträchtlichen Immissionen gerechnet werden. Aus diesem Grund ist eine Schliessung des Sportzentrums Tägerhard während der Sanierung zu prüfen.

5 Betriebsmodelle und Rechtsform (Modul 4)

5.1 Übersicht

Dieses Kapitel setzt sich mit der Frage der geeigneten Betriebsform für das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard auseinander. Nach einer Darstellung des heutigen Zustandes sollen die möglichen künftigen Betriebsmodelle aufgezeichnet werden. Um die komplexe Aufgabenstellung zu bewältigen, hat es sich bereits an den Sitzungen der Begleitkommission als hilfreich erwiesen, die Fragestellung zunächst in überschaubare Einzelfragen zu zerlegen. Nach einer Einzelbeurteilung werden die verschiedenen Themenbereiche wieder zueinander in Verbindung gebracht und einer Gesamtschau unterzogen.

Unter dem Titel Grundstruktur wird das Thema der Betreibermodelle im Folgenden zunächst in einen Bereich "Eigentum" (Rechtsform / Finanzierung Investition), wobei das Eigentum am Land gesondert von demjenigen an den Bauten und Anlagen darauf betrachtet wird, und einen Bereich "Betrieb" (Rechtsform / Finanzierung Betrieb) unterteilt. Als dritter Teilbereich wird die Verbindung des Eigentums mit dem Betrieb - Stichwort: Leistungsvereinbarung - dargestellt. Daneben erscheinen als zusätzliches Gliederungskriterium die vom Tägerhard heute und künftig angebotenen Leistungen.

5.2 Heutige Leistungen

Das Tägerhard umfasst heute folgende Leistungen bzw. Anlageteile:

Leistung	Aufwand 2005 (in CHF)	Anteil am Gesamtaufwand	Ertrag 2005 (in CHF)	Anteil am Gesamtertrag	Kostendeckungsgrad in Rechnung 2005 (gem. Voranschlag 2007)
Gartenbad	612'519	22 %	184'645	11 %	30 %
Kunsteisbahn	422'413	15 %	285'464	18 %	68 %
Tennisfelder (Sommernutzung Kunsteisbahn)	22'863	1 %	9'661	1 %	43 %
Hallenbad	845'062	30 %	452'755	28 %	54 %
Sauna	121'550	4 %	107'800	7 %	81 %
Saal	674'732	24 %	350'710	22 %	52 %
Personalhaus	31'791	1 %	65'386	4 %	206 %
Restaurant	92'400	3 %	145'998	9 %	158 %
Gesamt	2'823'330	100 %	1'599'419	100 %	57 %

*Tabelle 26:
Betriebszahlen zum heutigen Angebot aus Rechnung 2005
(ohne Abschreibungen und Zinsen)*

5.3 Heutige Grundstruktur

5.3.1 Eigentum

Heute stehen sämtliche Bauten und Anlagen des Tägerhard im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Wettingen (im Folgenden: Gemeinde Wettingen) als öffentlichrechtliche Körperschaft. Das Eigentum am Land des heutigen Tägerhard liegt bei der Ortsbürgergemeinde Wettingen.

5.3.2 Betrieb

Die Bauten und Anlagen wurden im Baurecht errichtet (Baurechtgeberin: Ortsbürgergemeinde Wettingen; Baurechtnnehmerin: Einwohnergemeinde Wettingen). Die Gemeinde betreibt die Anlage im Rahmen eines WOV-Projekts. Hinsichtlich des Restaurants besteht zwischen der Gemeinde und dem privaten Betreiber ein Pachtvertrag.

5.3.3 Verbindung Eigentum – Betrieb

Die Gemeinde betreibt die Anlage im Rahmen eines WOV-Projekts. Hinsichtlich des Restaurants besteht zwischen der Gemeinde und dem privaten Betreiber ein Pachtvertrag.

5.4 Künftige Leistungen

Hinsichtlich der künftig angebotenen Leistungen des Tägerhard stehen folgende Veränderungen zur Diskussion (vgl. Masterplanung, Kap. 2.3 Massnahmenplan):

- Ersatz der bestehenden Eissportanlage durch eine neue Mehrzweckhalle mit Tribüne und ein zusätzliches gedecktes oder offenes Eisfeld (inkl. Tiefgarage)
- Ertüchtigung des Tägerhard-Zentrums. Dazu gehört die Erneuerung von Kongresssaal, Tagungsräumen, Gastronomie, Hallenbad und Garderoben ebenso wie die Realisierung eines neuen Annexbaus für Fitness- und Wellnessangebote.
- Erstellung eines Sporthotels und einer Kletterhalle als zusätzliches Angebot
- Bau eines neuen Landhockey-Platzes mit einer Tribüne
- Errichtung eines neuen Fussballstadions mit Tribüne und allenfalls eines Clubhauses

In Bezug auf die Entwicklung des Tägerhard ist davon auszugehen, dass die Anlage in einer ersten Phase wie bisher aus einer - allenfalls erweiterten - Eislaufanlage und einem Schwimmbad bestehen wird (vgl. Kap. 2.2 Masterplan Tägerhard). Für eine zweite Phase wird vorgeschlagen, die Angebotspalette in den Bereichen Sport, Gesundheit und Kultur breit auszubauen und zu erweitern. Die künftige Grundstruktur muss so angelegt werden, dass sie diese Entwicklungsschritte möglichst ohne Probleme mitmachen kann.

5.5 Künftige Grundstruktur

5.5.1 Eigentum

5.5.1.1 Möglichkeiten

Unabhängig von der rechtlichen Organisationsform kommen als Eigentümer des Trägerhard 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. Im Falle verschiedener Eigentümer von Land bzw. Bauten und Anlagen werden letztere im Baurecht erstellt. Ferner wäre allenfalls hinsichtlich der Bauten auch gemeinsames Eigentum mehrerer Personen, allenfalls auch Stockwerkeigentum, in Betracht zu ziehen.

5.5.1.2 Eigentum am Land / Baurecht

Je mehr die mit dem Trägerhard bzw. Teilen davon erfüllte Aufgabe im öffentlichen Interesse liegt, desto eher rechtfertigt sich das Eigentum der Gemeinde am Land (und den darauf errichteten Bauten und Anlagen, vgl. unten). Dabei ist zu beachten, dass es um verschiedene öffentliche Interessen geht, die teilweise miteinander konkurrieren bzw. sich widersprechen:

Zur Diskussion steht ein grosses und sehr wichtiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde Wettingen. Es liegt daher grundsätzlich im Interesse der Gemeinde, insbesondere des Souveräns, auch langfristig möglichst grosse Einfluss- und Handlungsmöglichkeiten zu haben und das fragliche Gebiet als Reserve für künftige Ansprüche zu behalten. Dies wird am ehesten gewährleistet, wenn die Gemeinde, sei es die Ortsbürger- oder die Einwohnergemeinde, alleinige Landeigentümerin ist.

Bereits heute befindet sich ein grosser Teil des fraglichen Landes im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Jene Teile, die von der Masterplan-Phase 2 und 3 betroffen sind, gehören heute Privaten. Mit der für die Umsetzung der Masterplan-Phase 2 notwendig werdenden Einzonung wird für diesen Teil ein Enteignungstitel geschaffen. Da sich die fragliche Fläche heute in der Landwirtschaftszone befindet und der Kiesabbau, soweit überhaupt betroffen, bereits abgeschlossen ist, dürfte die den privaten Eigentümern dafür zu leistende Entschädigung im einem tragbaren Rahmen liegen.

Will die Gemeinde als Landeigentümerin einem Investor den Bau von Bauten und Anlagen auf ihrem Land erlauben, ohne dass die Bauten und Anlagen in das Eigentum der Gemeinde übergehen, muss sie ihm ein Baurecht einräumen. Dabei handelt es sich um eine Dienstbarkeit, die im Grundbuch eingetragen werden muss (Art. 675 ZGB).

Wird das Eigentum an den Bauten und Anlagen des Trägerhard an Dritte abgegeben, entsteht Koordinationsaufwand. Dieser beschränkt sich - nur auf die Frage des Eigentums, nicht auf den Betrieb bezogen - im Wesentlichen auf die Errichtung der Baurechte

und das Inkasso der Baurechtszinsen. Allerdings werden Baurechte in der Regel sehr langfristig vergeben, denn der Baurechtsnehmer muss seine Investitionen während der Dauer des Baurechts gänzlich abschreiben können. Dadurch wird die bauliche Nutzung aber für lange Zeit präjudiziert und die mittelfristige Planung und Weiterentwicklung des Trägerhard unter Umständen blockiert.

Solange die Ortsbürgergemeinde Baurechte an die Einwohnergemeinde abgibt, sollten sich wegen der grundsätzlich sehr ähnlichen Interessenlagen dieser beiden Körperschaften kaum Probleme ergeben. Die Vergabe eines Baurechts an private Dritte aber muss im Voraus sehr genau abgeklärt werden.

5.5.1.3 Eigentum an den Bauten und Anlagen

Je grösser das öffentliche Interesse an den Bauten und Anlagen ist, desto eher ist das Eigentum daran als öffentliche Aufgabe zu betrachten und die Gemeinde als Eigentümerin beizubehalten. Je weiter sich umgekehrt eine Anlage von eigentlichen öffentlichen Zwecken entfernt, desto eher ist ein privater Investor, möglichst auch mit spezifischen Branchenkenntnissen, zu suchen.

Die Gemeinde ist in der Lage, die notwendigen finanziellen Mittel für die bevorstehenden umfangreichen Investitionen günstig zu beschaffen, wobei dabei auch andere interessierte Gemeinden berücksichtigt werden können (vgl. unten Ziff. 5.5.1.6). Private dagegen dürften bei der Mittelbeschaffung auf dem Finanzmarkt auf grössere Schwierigkeiten stossen, weil erfahrungsgemäss die gewinnbringende Bewirtschaftung solcher Bauten und Anlagen teilweise unmöglich, teilweise sehr schwierig ist.

In dem Falle, in dem die Bauten und Anlagen nicht gewinnbringend bewirtschaftet werden können, drängt sich eher das Eigentum der öffentlichen Hand auf. Andere, insbesondere private Eigentümer lassen sich für Bauten und Anlagen, deren Bewirtschaftung einen Kostendeckungsgrad von weit unter 100% aufweist, kaum finden. Die Investition der Gemeinde lässt sich mit dem öffentlichen Interesse an der Anlage (Volksgesundheit, Sportförderung, attraktive Freizeitangebote, Standortförderung etc., vgl. oben) begründen.

Private Investoren lassen sich allenfalls dann finden, wenn sich die Gemeinde Wettingen - eventuell in Zusammenarbeit mit anderen, interessierten Gemeinden - dazu verpflichtet, für den späteren Betrieb der Bauten und Anlagen im Rahmen einer Leistungsvereinbarung einen Betriebsbeitrag zu leisten.

Stehen die Bauten und Anlagen des Trägerhard im Eigentum einer einzigen Person, ergeben sich einfache Abläufe und wenig Koordinationsaufwand. Je grösser die Zahl der (Mit-)Eigentümer, desto mehr Aufwand muss für die Zusammenarbeit betrieben werden. Dieser erhöht sich ebenfalls, wenn der Eigentümer des Landes nicht mit dem Eigentümer der Bauten und Anlagen übereinstimmt (vgl. oben).

Bauten und Anlagen müssen nicht nur errichtet, sondern auch laufend unterhalten werden. Der Eigentümer der Bauten und Anlagen des Trägerhard muss so gewählt werden, dass nicht nur der kleine, sondern auch der grosse Unterhalt und damit der Werterhalt gesichert ist. Unter diesem Aspekt steht die Gemeinde wegen ihrer besonderen Interessenlage als Eigentümerin im Vordergrund (Unterhalt als gebundene Ausgabe).

Schliesslich ist auch die Eignung der Bauten und Anlagen des Trägerhard für ein allfälliges Sponsoring (z.B. Fassadenwerbung, Namensgebung) in Betracht zu ziehen. Tendenziell dürfte die Bereitschaft, einen privaten Eigentümer zu unterstützen, grösser sein als jene, der öffentlichen Hand Sponsorbeiträge zukommen zu lassen. Allerdings dürfte die Zusage eines Sponsorings weniger von der konkreten Organisationsform bzw. von der Eigentümerschaft abhängen als vom Umstand, dass das Trägerhard hauptsächlich soziale Zwecke erfüllt und dafür - wegen des schlechten Kostendeckungsgrades - Unterstützung benötigt.

5.5.1.4 Übersicht der Argumente Eigentümerschaft

Eigentümer an Bauten und Anlagen	Finanzierung	Finanzielle Beteiligungsmöglichkeit	Flexibilität bezüglich späterer fin. Beteiligung	Eignung für Sponsoring	Einfache Abläufe Koordinationsaufwand	Meinungsbildungsprozess	Öff. Interesse/ Mitsprache ER/Stimmb.
Sicht:	Eig.	Eig.	Eig.	Eig.	Eig.	Eig.	Bev.
Gemeinde							
Private							

Legende:

	geeignet
	neutral / je nach Ausgestaltung
	ungeeignet

Tabelle 27:
Argumente Eigentümerschaft

5.5.1.5 Fazit

In Abwägung der oben dargestellten Argumente wird empfohlen, das Eigentum am Land generell bei der öffentlichen Hand (Ortsbürgergemeinde oder Einwohnergemeinde) zu belassen bzw. dort anzusiedeln (Masterplan-Phase 2).

Betreffend das Eigentum an den Bauten und Anlagen stehen die Argumente der möglichen Rendite und des öffentlichen Interesses daran im Vordergrund.

Öffentliches Interesse	Rendite	mögliche Trägerschaft
		Gemeinde/Private
		nicht sinnvoller Betrieb
		Gemeinde
		Private

Legende:

	vorhanden
	nicht vorhanden

Tabelle 28:
Rendite und öffentliches Interesse

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. Im Zusammenhang mit den künftigen Nutzungen Sporthotel und Kletterhalle, allenfalls auch Landhockey-Platz und Fussballstadion mit Clubhaus, die nicht zu den Grundaufgaben einer Gemeinde gehören, wird empfohlen, die Abgabe der entsprechenden Flächen im Baurecht an private Investoren, welche diese Anlagen eventuell auch betreiben würden, in einem späteren Zeitpunkt in Betracht zu ziehen.

5.5.1.6 Beteiligung anderer Gemeinden

Grundsätzlich ist es denkbar, dass eine andere Gemeinde, die sich für die Nutzung des Tägerhard interessiert, am Eigentum am Land und/oder an den Bauten und Anlagen beteiligt wird. Beim Eigentum am Land steht aber wohl die Überlegung, dass das Gebiet des Tägerhard ein sehr grosses und wichtiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde Wettlingen darstellt, über das sie langfristig allein entscheiden können muss, im Vordergrund, so dass eine direkte Mitbeteiligung anderer Gemeinden ausgeschlossen ist. Dasselbe gilt wohl auch für das Eigentum an denjenigen Anlagen und Bauten, die in der Hand der Öffentlichkeit bleiben sollen.

5.5.2 Betrieb

5.5.2.1 Mögliche Rechtsformen für den Tägerhard-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.

Welche Trägerschafts- und Rechtsform gewählt wird, ist nicht unabhängig von der Wahl der Varianten und der optionalen Nutzungen und kann auch nicht unabhängig davon entschieden werden. Je vielfältiger und umfangreicher die Aktivitäten im Trägerhard sein werden, desto eher macht ein verselbstständiger Betrieb Sinn.¹⁷

5.5.2.2 Öffentlichrechtliche Rechtsformen für den Betrieb des Trägerhard

Alle genannten öffentlichrechtlichen Unternehmensformen (Gemeinde, Gemeindezweckverband, Gemeindevertrag, öffentlichrechtliche Anstalt) schliessen die direkte Beteiligung privater Dritter aus. Möglich ist nur der mittels Vertrag geregelte Bezug Privater, entsprechend beispielsweise der heutigen Verpachtung des Restaurants. Alle Formen zeichnen sich durch ausgesprochene Nähe zur Gemeinde aus und haben wegen des demokratischen Hintergrunds umständliche und relativ langwierige Entscheidungsprozesse. Spezielles Know-how, das es zum Beispiel für den Betrieb einer Kletterhalle braucht, muss ausserhalb der Organisation gesucht und unter Umständen teuer eingekauft werden.

Während bei den Modellen *Gemeindeverband* und *öffentlichrechtliche Anstalt* zusätzlich zu den beteiligten Gemeinden ein neuer selbständiger Rechtsträger mit eigener Satzung geschaffen wird, bringt der Lösungsansatz *Gemeindevertrag* lediglich eine vertragliche Regelung zwischen mehreren Gemeinden. Die beteiligten Gemeinden vereinbaren in einem Vertragswerk die gemeinsame Erfüllung bestimmter Aufgaben. Gemeindeverträge bedürfen der demokratischen Legitimation (Zustimmung von Gemeindeversammlung bzw. Einwohnerrat oder Gemeinderat). Im Falle des Trägerhard würde sich das Modell Sitzgemeinde anbieten, wonach eine Gemeinde (Wettingen) eine bestimmte Aufgabe (Betrieb des Trägerhard) für alle beteiligten Gemeinden übernimmt und die übrigen Gemeinden in erster Linie Finanzmittel beitragen.

Für die öffentlichrechtliche Organisationsform spricht, dass die demokratische Mitsprache noch relativ direkt erhalten bleibt. Die beschriebenen Organisationen sind in ihren inneren Abläufen aber träge und deshalb unflexibel. Für Sponsoren dürften sie zudem unattraktiv wirken.

Im Vordergrund steht immer ein möglichst wirtschaftlicher Betrieb des Trägerhard. Eine (Mit-)Beteiligung der Gemeinde soll für die Gemeindefinanzen so günstig als möglich ausfallen. Der Wirtschaftlichkeit förderlich ist es, wenn die gewählte Betreiberorganisation das notwendige Know-how selber mitbringt und nicht teuer einkaufen muss. Auch wenn das Trägerhard heute eine WOV-Einheit der Gemeindeverwaltung darstellt, dürfte die Gemeinde nur in beschränkter Masse über das notwendige Wissen zur Vermarktung und für den Betrieb des Trägerhard im Endausbau verfügen.

¹⁷ In der Praxis sind sowohl private wie öffentliche Trägerschaften vertreten, die Anlagen (erfolgreich) betreiben. Vergleichbare Anlagen als Beispiele für ein Modell mit öffentlichem Eigentümer der Anlagen, aber einer privaten Betreibergesellschaft (inkl. Leistungsvereinbarung / Pachtvertrag) sind Wallisellen und Zuchwil. Beispiele für ein Modell mit öffentlichem Eigentümer und öffentlichem Betreiber sind Frauenfeld und Wil SG.

5.5.2.3 *Privatrechtliche Rechtsformen für den Betrieb des Trägerhard*

Verein

Ein Verein ist ein personenbezogener Zusammenschluss, der sich der Verfolgung eines bestimmten Vereinszwecks verschrieben hat. Dieser Zweck kann gemäss Gesetz nicht wirtschaftlicher, sondern muss so genannt idealer Art sein. Dazu gehören beispielsweise politische, religiöse, wissenschaftliche, künstlerische, wohltätige oder gesellige Zwecke. Obwohl zur Erlangung des Vereinszwecks auch ein Gewerbe kaufmännischer Art betrieben werden darf, ergeben sich immer wieder heikle Auslegungsfragen. Dazu kommt, dass ein Verein insbesondere in der Entscheidungsfindung ein relativ schwerfälliges Gebilde darstellt. Insgesamt erscheint diese Rechtsform *für das Trägerhard ausgeschlossen*.

Stiftung

Eine privatrechtliche Stiftung ist ein verselbständigtes Vermögen, das einem dauernden, vom Stifter festgesetzten Zweck dient und mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet ist. Der ursprüngliche Stiftungszweck kann nur mit Bewilligung staatlicher Behörden und bei Vorliegen ganz bestimmter, enger Voraussetzungen verändert werden (Art. 86 Zivilgesetzbuch [ZGB]). Die Stiftung ist mit Organen ausgestattet, die damit beauftragt sind, den vom Stifter definierten Zweck umzusetzen. Die Stiftung untersteht der staatlichen Aufsicht, die kontrolliert, ob dem Stiftungszweck in geeigneter Weise nachgelebt wird (Stiftungsaufsicht; Art. 84 ZGB). Das als Stiftung verselbständigte Vermögen sollte sich grundsätzlich selber tragen. Insgesamt erscheint diese Rechtsform somit *für das Trägerhard ausgeschlossen*.

Genossenschaft

Die Genossenschaft ist eine personenbezogene Gesellschaft mit nicht geschlossener Mitgliederzahl und einem nicht im Voraus fixierten Grundkapital. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe. Das Gesetz schreibt vor, dass der Eintritt neuer Mitglieder nicht übermässig erschwert werden darf (sog. Prinzip der offenen Tür; Art. 839 Obligationenrecht [OR]). Unabhängig von der Kapitalbeteiligung hat jedes Genossenschaftsmitglied die gleiche Stimmkraft (Kopfstimmrecht; Art. 854 OR).

Die Rechtsform der Genossenschaft ist dann interessant, wenn eine Vielzahl von Personen mit gleicher Interessenlage und vergleichbarer wirtschaftlicher Stärke einen gemeinsamen Zweck verfolgen. Die Personengemeinschaft bildet ein ähnlich starkes Charakteristikum der Gesellschaft wie die Kapitalgemeinschaft, dies im Gegensatz etwa zur Aktiengesellschaft oder der GmbH, bei denen die persönlichen Elemente in den Hintergrund rücken.

Im Falle des Trägerhard dürfte die Gemeinde Wettingen als grösste Investorin beim Betrieb grosser Anlageteile nicht daran interessiert sein, viele Mitgesellschafter mit gleicher Stimmkraft um sich zu haben. Dies insbesondere dort, wo das Eigentum an den Bauten und Anlagen bei der Gemeinde verbleibt, woraus ein Ungleichgewicht zwischen Kapital-

beteiligung und Stimmkraft entsteht. Die Interessenlage der potentiellen Mitglieder dürfte sich in diesen Fällen auch zu unterschiedlich präsentieren, als dass die Rechtsform der Genossenschaft Sinn machen würde. Insgesamt erscheint diese Rechtsform *für das Trägerhard ausgeschlossen*.

GmbH

Die GmbH ist eine Kapitalgesellschaft mit leichtem Personenbezug. Nicht ganz so anonym wie eine Aktiengesellschaft kann sie ein Stammkapital zwischen CHF 20'000.-- und CHF 2'000'000.-- aufweisen. Je nachdem, welche Teile des Trägerhard zur Betriebsgesellschaft gehören, könnte die Obergrenze des möglichen Stammkapitals zu tief liegen. Schwierigkeiten bereitet aber vor allem die Übertragbarkeit der Stammanteile an der GmbH, die immer einer öffentlichen Beurkundung bedarf. Die dadurch entstehenden Kosten und Verzögerungen lassen die GmbH als *nicht geeignete Rechtsform für das Trägerhard* erscheinen.

Aktiengesellschaft

Die Aktiengesellschaft (AG) stellt den Archetyp der Kapitalgesellschaft dar. Die Verbindung der Gesellschafter bzw. der Aktionäre beruht auf der gemeinsamen Kapitalbeteiligung. Die AG ist rein gewinnorientiert. Die Anteile an der Gesellschaft sind mittels Aktien leicht übertragbar. Die Aktien können aber mittels Vinkulierung und Aktionärsbindungsverträgen in ihrer Handelbarkeit nach Bedarf auch beschränkt werden. Eine AG kann schlank organisiert werden, so dass sie schnell und flexibel handeln kann. In den Diskussionen der Begleitkommission kam zum Ausdruck, dass *diese Rechtsform für die Betriebsgesellschaft des Trägerhard im Vordergrund steht*.

5.5.2.4 Übersicht Argumente Rechtsform Betrieb

Rechtsform	Finanzierung	Finanzielle Beteiligungsmöglichkeit	Flexibilität bezüglich späterer finanz. Beteiligung	Eignung für Sponsoring	techn. Unterhalt (Regelung, Finanzierung)	marktgerechtes Verhalten, künftige Entwicklung	Einfache Abläufe Koordinationsaufwand	Meinungsbildungsprozess	Mitsprache ER/Stimmb.
Sicht:	Betr.	Betr.	Betr.	Betr.	Betr.	Betr.	Betr.	Betr.	Bev.
Gemeinde	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Gemeindezweckverband	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Gemeindevertrag	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aktiengesellschaft	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Genossenschaft	■	■	■	■	■	■	■	■	■
GmbH	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Verein	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Stiftung	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Legende:

	geeignet
	neutral / je nach Ausgestaltung
	ungeeignet

*Tabelle 29:
Argumente Rechtsform Betrieb*

5.5.2.5 Trägerschaft der Betriebsgesellschaft

Wird als die geeignetste Rechtsform für die Betriebsgesellschaft die Aktiengesellschaft gewählt, wird damit keine Aussage über deren Trägerschaft gemacht. Als mögliche Trägerschaft kommen die Gemeinde, eine gemischtwirtschaftliche Betriebsgesellschaft oder Private in Frage.

5.5.2.6 Die Gemeinde Wettingen als Trägerin der Betriebsgesellschaft

Der öffentlichen Hand steht es im Zusammenhang mit einer Anlage wie das Tägerhard grundsätzlich frei, sich einer privatrechtlichen Organisationsform zu bedienen und für den Betrieb der Anlage eine Aktiengesellschaft zu gründen, deren Anteile sie allein (oder zumindest mehrheitlich) hält. Auf diese Weise ist ihr Einfluss selbstverständlich am grössten bzw. am direktesten. Sie kann die Geschäfte der Betreibergesellschaft sowohl in der Generalversammlung als auch im Verwaltungsrat bestimmen. Es stellt sich aber an dieser Stelle die Frage, inwiefern sich die aufwändige Umgestaltung der heutigen WOV-Einheit in eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft von Vorteil sein könnte, wenn keine Private beteiligt werden sollen.

Wie die gemischt-wirtschaftliche Betriebsgesellschaft (vgl. unten Ziff. 5.5.2.7) hat die von der öffentlichen Hand wirtschaftlich dominierte Betriebsgesellschaft den Nachteil, dass die Gemeinde die Mehrheit des Verwaltungsrates stellen muss, um ihren Einfluss zu sichern. Ergänzend zu den Gemeindevertretern wären Verwaltungsräte mit geeignetem Know-how für den eigentlichen Betrieb zu bestellen, die sich immer in der Minderheit befänden. Dass diese Konstellation für den Betrieb an sich ungünstig ist, liegt auf der Hand.

Wählt man dennoch diese Form, handelt die Gemeinde wie ein Privater und es gelten für sie alle unter 5.5.4.7 dargelegten Überlegungen sinngemäss.

5.5.2.7 Gemischtwirtschaftliche Betriebsgesellschaft

Gemäss Art. 762 OR können die Statuten einer Aktiengesellschaft, an denen die Gemeinde ein öffentliches Interesse hat, der Gemeinde das Recht einräumen, Vertreter in den Verwaltungsrat oder die Revisionsstelle abzuordnen, auch wenn sie nicht Aktionärin ist. Auf diese Weise könnte die Gemeinde ihre Interesse im Zusammenhang mit dem Betrieb des Tägerhard einbringen und gleichzeitig von der Sachkenntnis und den Erfahrungen privater Personen bzw. Unternehmungen profitieren.

Wie oben unter Ziffer 5.5.4.6 dargelegt, entsteht der Gemeinde Wettingen durch eine solche Lösung erheblicher (laufender) Aufwand, indem sie Verwaltungsräte zu delegieren hat. Zudem ergibt sich für die Gemeindevertreter unter Umständen ein Interessenkonflikt, wenn sie gleichzeitig die Anliegen der Gemeinden und jene der Betreibergesellschaft vertreten sollen.

Auf jeden Fall wird man auch im Falle einer gemischtwirtschaftlichen Betreibergesellschaft nicht darum herumkommen, für die Sicherung des Einflusses der Gemeinde insbesondere auch als Grundeigentümerin ein zusätzliches Instrument, sprich eine Leistungsvereinbarung, einzusetzen (vgl. unten Ziff. 5.5.3).

5.5.2.8 Private als Träger der Betriebsgesellschaft

Als dritte Variante steht die rein private, von der Gemeinde grundsätzlich unabhängige Betreibergesellschaft zur Diskussion. Die sorgfältige Auswahl eines privaten Betreibers stellt am ehesten sicher, dass das nötige Know-how für den möglichst wirtschaftlichen Betrieb einer Anlage wie das Tägerhard gefunden werden kann. Von einem privaten Betreiber ist auch am ehesten zu erwarten, dass er nicht nur den laufenden Betrieb aufrecht erhält, sondern auch den Markt beobachtet, künftige Entwicklungen rechtzeitig erkennt und marktgerecht darauf reagiert.

Selbst wenn heute einzelne Betriebsteile einen Kostendeckungsgrad von mehr als 100% ausweisen (vgl. oben Ziff. 5.2), wird das Tägerhard als Ganzes auch in Zukunft tendenziell nicht rentabel bewirtschaftet werden können (vgl. Mod. 2, Ziff. 3.8). Einzelne ertragsreichere Teilbereiche können zwar andere weniger oder nicht rentable Bereiche quersubventionieren. Angesichts des geringen Kostendeckungsgrades insbesondere der Eissportanlage dürfte mit der Gesamtanlage allerdings kaum die Gewinnzone erreicht werden. Dieser Umstand erschwert es sicher, Private zu finden, die sich als Betreiber engagieren wollen. Ein privates Engagement setzt deshalb einen finanziellen Betriebsbeitrag der Gemeinde Wettingen, allenfalls auch anderer interessierter Gemeinde voraus.

Basierend auf dem Bestehenden skizziert der Massnahmenplan Tägerhard einzelne Teilprojekte und ihre ungefähre Reihenfolge der Realisierung (vgl. Kap. 2.2 Masterplanung). Danach werden die bisherigen Anlagen Schritt um Schritt zu einem breiten Leistungsangebot in den Bereichen Sport, Gesundheit und Kultur ausgebaut und erweitert. Diese sich vergrössernde, letztlich sehr breite Angebotspalette - von einer Mehrzweck-eishalle über ein Restaurant, Wellnässangeboten und eine Kletterhalle bis hin zu einem Fussballstadion mit Clubhaus - stellt an die Betriebsgesellschaft hohe Anforderungen bezüglich Know-how und Organisation. Aufgrund der vorgeschlagenen zeitlichen Staffe-lung der Realisierung muss die Betriebsgesellschaft parallel zur Angebotserweiterung wachsen. Schwierigkeiten kann hier insbesondere die angesprochene Diversifizierung bieten. Welche Betriebsgesellschaft verfügt über genügenden Sachverstand und einschlägige Erfahrungen für den Betrieb einer Eishalle, eines Gastrobetriebes, Wellnessanlagen, eines Sporthotels, einer Kletterhalle etc.? Unter Umständen müssen parallel zum Ausbau der Anlage neue Mitbetreiber gefunden werden, was im Falle einer Akti-

engesellschaft relativ einfach möglich ist. Allenfalls kann mit einem Gesamtbetreiber begonnen werden und im Verlaufe der Zeit auf ein Modell mit mehr als einer Betriebsgesellschaft gewechselt werden, wobei die Vermarktung des Trägerhard wohl gemeinsam zu erfolgen hätte. Da bisher noch keine Entscheidungen betreffend den Ausbau des Trägerhard getroffen sind, lassen sich dazu im jetzigen Zeitpunkt keine genaueren Aussagen machen.

Im Idealfall wird bereits bei Errichtung der Bauten und Anlagen immer schon jene Organisation miteinbezogen, die nachher für den Betrieb direkt verantwortlich zeichnet, damit der Bau auch wirklich den konkreten Anforderungen entspricht, was am ehesten zu einer rentablen Bewirtschaftung führt. Das bedeutet, dass parallel zur Planung der Sanierung und des allfälligen Ausbaus des Trägerhard eine Betriebsgesellschaft gesucht oder eventuell neu gegründet werden muss.

5.5.2.9 Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand

Bleiben das Land und einzelne oder auch alle Bauten und Anlagen im Eigentum der Gemeinde und setzt der Betrieb des Trägerhard einen Betriebsbeitrag der Gemeinde voraus, muss diese Einfluss auf die Betreiberorganisation nehmen können.

Werden alle Anteile der Betreiber-Aktiengesellschaft von Privaten gehalten, kann die öffentliche Hand nicht direkt auf den Geschäftsgang Einfluss nehmen, indem sie beispielsweise Organe mit eigenen Vertretern besetzt. Sie kann das Wirken der Betreibergesellschaft aber lenken, indem sie mit der Betreiberorganisation eine Leistungsvereinbarung abschliesst, die festhält, welche Leistungen diese für die Gemeinde zu erbringen hat und was sie dafür erwarten kann (v.a. Betriebsbeitrag). *Der Ausarbeitung einer solchen Leistungsvereinbarung muss grösste Sorgfalt gewidmet werden.*

Wird diese Organisationsform gewählt, lassen sich Nutzungsinteressen anderer Gemeinden im Rahmen der Leistungsvereinbarung berücksichtigen (vgl. unten Ziff. 5.5.3).

5.5.2.10 Fazit

Die Wahl der Rechtsform für den Betrieb ist abhängig einerseits von der Wahl der Variante im Eisbereich und der optionalen Angebote, die zusätzlich realisiert werden sollen. Zudem hängt sie auch davon ab, welche Trägerschaft gewählt wird und gefunden werden kann. Wird die Anlage nicht erweitert und wird kein privater Träger für den gesamten Betrieb gefunden, ist die Bildung einer eigenen Betriebsgesellschaft weniger eindeutig angezeigt, als wenn ein privater Träger gefunden werden kann und der Betrieb vielfältigere Angebote bereitstellt als heute.

In Abwägung der oben 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 Ge-

meinde als hauptsächliche Eigentümerin und Betreiber ist eine Leistungsvereinbarung unabdingbar.

5.5.3 Verbindung Eigentum – Betrieb: Leistungsvereinbarung

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

Neben der Verpachtung oder Vermietung der Anlage an die Betreiberin (inkl. Vereinbarungen zur Unterverpachtung/Untervermietung) lässt sich eine Leistungsvereinbarung grob in folgende Hauptpunkte unterteilen:

1. Leistungen/Pflichtenheft der Betreiberorganisation
2. Leistungen der Gemeinde
3. Reporting/Berichterstattung/Controlling
4. Geltungsdauer, Änderung, Auflösung der Vereinbarung

5.5.3.1 Leistungen der Betreiberorganisation

Die Leistungsvereinbarung hat ein Pflichtenheft mit denjenigen Aufgaben zu enthalten, die die Betreiberin zu erbringen hat. Es beschreibt insbesondere auch den von der Betriebsgesellschaft für die Gemeinde zu erbringenden Service public. Das Pflichtenheft der Betreiberin regelt namentlich das genaue Leistungsangebot (Betrieb der Eislaufanlagen, des Hallenbades etc.), die Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit, die ausschliesslich den Vereinen zur Verfügung stehenden Betriebszeiten, die Gestaltung der Eintrittspreise, die Zusammenarbeit der Betreiberin mit Schulen und gemeinnützigen Institutionen, Unterhaltsleistungen der Betreiberin, die Qualitätssicherung (inkl. Umweltschutz und Lärmfragen), die Berichterstattung gegenüber der Gemeinde etc.

5.5.3.2 Leistungen der Gemeinde

Als Gegenleistung der Gemeinde steht die finanzielle Abgeltung im Vordergrund. Es gilt, die Höhe des Betriebsbeitrages der Gemeinde zu ermitteln. Diese Zahl ist einerseits eine betriebswirtschaftliche: Welchen Ertrag kann die Betreiberin selbst erwirtschaften bzw. wie hoch ist das Defizit? Andererseits handelt es sich auch um eine politische Zahl: Welchen Wert misst die Gemeinde den unrentablen Betriebsteilen des Trägerhard zu bzw. welchen Betrag lässt sie sich die Umsetzung der öffentlichen Interessen an der Gesundheits- und Jugendförderung, die Erhöhung der Standortgunst usw. kosten?

An dieser Stelle sei der Hinweis angebracht, dass sich je nach Höhe des Betriebsbeitrages die Frage stellt, ob die Auswahl einer Betriebsgesellschaft dem öffentlichen Beschaffungsrecht untersteht.

Neben der Höhe des Betriebsbeitrages ist auch der genaue Zahlungsmodus (Zahlung in bestimmten Tranchen, zeitliche Staffelung, allfällige Teuerungsklausel) zu regeln.

Im Zusammenhang mit den finanziellen Aspekten der Leistungsvereinbarung ist zudem das Regelungsbedürfnis hinsichtlich der auf den Investitionen zu leistenden Zinsen und Abschreibungen hervorzuheben. Ebenso ist genau zu definieren, welche Unterhaltsleistungen betreffend die Bauten und Anlagen des Trägerhard zu Lasten der Gemeinde gehen und welche die Betreiberin zu tragen hat.

Zu bedenken ist aber nicht nur ein allfälliges Defizit. Zu regeln ist auch die Frage, wie mit einem - eventuell nur für einen einzelnen Betriebsbereich - erwirtschafteten Gewinn umgegangen wird. Profitiert davon allein die Anlagebetreiberin oder auch die Gemeinde als Eigentümerin?

5.5.3.3 Reporting, Berichterstattung/Controlling

Damit die Gemeinde die Leistungen der Betreiberin zuverlässig beurteilen kann, müssen im Voraus die Parameter festgelegt werden, nach denen die Rechnungslegung und die Berichterstattung durch die Betreiberin zu erfolgen hat. Die Gemeinde hat dafür zu definieren, welche Informationen für sie nötig sind, um die Leistungserfüllung durch die Betreiberin zu kontrollieren. Diese Informationen ermöglichen es der Gemeinde auch, notwendige Änderungen der Leistungsvereinbarung zu erkennen und zu formulieren. Die Leistungsvereinbarung regelt, in welcher Form und in welchen zeitlichen Abständen die Gemeinde mit den vereinbarten Informationen versorgt wird.

5.5.3.4 Geltungsdauer, Änderung und Auflösung der Vereinbarung

Eine Leistungsvereinbarung wird üblicherweise nur für eine begrenzte, relativ kurze Geltungsdauer abgeschlossen (z.B. 4 oder 6 Jahre). Sie muss also in regelmässigen Abständen erneuert bzw. neu ausgehandelt werden. Dies kommt dem Umstand entgegen, dass das Trägerhard und sein Angebot schrittweise ausgebaut werden sollen, wodurch sich auch der Gemeindebeitrag verändern dürfte. Dabei muss man sich bewusst sein, dass eine Betreibergesellschaft im Rahmen der Vertragsverhandlungen den Ausbau des Trägerhard blockieren bzw. verzögern kann, indem sie betreffend den neuen Leistungsvertrag nicht erfüllbare Forderungen stellt. Scheitert der Abschluss eines neuen Leistungsvertrages, steht die Gemeinde unter Umständen in einem ganz unglücklichen Zeitpunkt vor einem Scherbenhaufen. Sinnvollerweise enthält die Leistungsvereinbarung Abmachungen betreffend den Ablauf ihrer Erneuerung bzw. Verlängerung, damit ein regelungsloser Zustand so weit als möglich vermieden werden kann. Gleichzeitig sind natürlich auch Regelungen hinsichtlich der Auflösung Leistungsvereinbarung notwendig.

5.5.3.5 Beteiligung anderer Gemeinden

Wird der Betrieb des Trägerhard einer privaten Aktiengesellschaft übertragen, deren Leistungen in einer Leistungsvereinbarung näher umschrieben werden, können neben Wet-

tingen auch andere, an der Nutzung des Tägerhard interessierte Gemeinden beteiligt werden. Dafür stehen grundsätzlich zwei Varianten zur Verfügung: Entweder werden andere Gemeinden direkt als Vertragspartei der Leistungsvereinbarung aufgenommen oder die Leistungsvereinbarung wird nur zwischen der Betriebsgesellschaft und der Gemeinde Wettingen abgeschlossen, die ihrerseits mit den weiteren Gemeinden Vereinbarungen trifft.

Bezahlen weitere Gemeinden Betriebsbeiträge, können auch sie in den Genuss spezieller Leistungen der Betriebsgesellschaft kommen. In Abhängigkeit von der Höhe des geleisteten Beitrages können beispielsweise vergünstigte Eintrittspreise für Einwohnerinnen und Einwohner oder die ausschliessliche Nutzung der Tägerhard-Anlagen zu bestimmten Zeiten durch die Vereine der weiteren Gemeinden vereinbart werden.

6 Zusammenfassung und Folgerungen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden die planerischen, baulichen und betrieblichen Grobabbildungen vorgenommen, welche für die anstehenden Grundsatzentscheide - Sanierung bzw. Neukonzeption der Eisfelder und Sanierung bzw. Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes für Saal- und Kongressnutzungen - unbedingt notwendig sind (Modul 1+2). Des Weiteren werden die langfristige Entwicklung des Tägerhard in Bezug auf eine allfällige Konzentration von weiteren Sportanlagen sowie die damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen aufgezeigt (Modul 3+5) und zukünftige Betreibermodelle (Modul 4) überprüft.

6.1 Nutzerbedürfnisse und -ideen

Von Nutzerseite wurden verschiedene Bedürfnisse bzw. Nutzungsideen für das eigentliche Tägerhard aber auch für das weitere Tägerhard-Gebiet (Masterplangebiet) angemeldet, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüft und auf ihre Umsetzbarkeit hin beurteilt werden. Entsprechend dieser Beurteilung wurden Rückschlüsse für die Ausarbeitung der einzelnen Module gezogen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden jedoch keine detaillierten Marktanalysen zur Verifizierung der Nutzungsideen vorgenommen.

6.2 Masterplan

Der Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument in Form eines baukastenartigen Planes mit modular austauschbaren Elementen. Der Masterplan soll sicherstellen, dass mit der Umsetzung baulich-organisatorischer Massnahmen in der 1. Phase die langfristige Entwicklung des Tägerhard-Gebietes (2. und 3. Phase) nicht verbaut wird.

6.2.1 Rahmenbedingungen und Folgerungen

Die Situationsanalyse und Prüfung der verschiedenen vorgegebenen Rahmenbedingungen sowie der Nutzerbedürfnisse führte zu den nachstehenden Folgerungen, die mit der Begleitkommission abgesprochen und vom Gemeinderat im Sinne eines Zwischenentscheides genehmigt und entsprechend in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt wurden:

- Die Grundwasserfassung ist mittelfristig und unabhängig von baulichen Entwicklungen des Sport- und Erholungszentrums zu verlegen.
- Für Erweiterungen des Tägerhard mit Hochbauten ist raumplanerisch nur das Areal nördlich der Tägerhardstrasse, unter Einhaltung der Flucht der heutigen Bauzonengrenze des Tägerhard, begründbar.
- Die Tägerhard-Erschliessung erfolgt kurz- und mittelfristig weiterhin primär von der Halbartenstrasse (vom Gemeindegebiet) und sekundär – im Sinne einer Besitzstandswahrung - auch von Osten her via Tägerhardächer-Tägerhardstrasse.

- 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 erforderlich.
- Die Option für eine S-Bahn-Haltestelle Tägerhard ist so zu sichern, dass von dieser sowohl das Tägerhard als auch das Bauentwicklungsgebiet Wettingen Ost direkt erreichbar ist.
- Vor dem Tägerhard sowie im Bereich des Sportzentrums und des zukünftigen Fussballstadions soll ein grosszügiger Platzbereich (Tägi-Platz) als gemeinsame Plattform für die Sportstätten gebildet werden.
- Der Luginbach 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.
- Trotz der Altlastensituation ist eine Verlegung der Landhockeyplätze (Tödistrasse) sowie der Fussballplätze Altenburg ins Tägerhard sinnvoll.
- Aufgrund der Altlastensituation und der weiteren Nutzung als Temporär-PP wird der Zirkusplatz nicht verlegt. Ebenfalls aufgrund der Altlastensituation sowie der räumlichen Nähe zum Tägerhard wird die Verlegung der Fussballplätze Kreuzzelg nicht weiter verfolgt.
- Das Tägerhard soll primär als Sport- und Erholungszentrum positioniert werden, eine Positionierung als Ausbildungszentrum ist zu prüfen. Die Mehrzweckhalle ist so auszulegen, dass sie für grössere Tagungsveranstaltungen (2000 Plätze) ausreicht.
- Der Agglo-Park ist als Platzhalter für landschaftsorientierte Trendsportarten (Erholungsraum, Golf, Mountainbike-Trail, Skateranlage, etc.) zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Flächenreserven (vgl. Masterplan), wirtschaftlicher Aspekte und Optimierungspotential bei den Nutzungszeiten wird die Zahl der Eisfelder mit zwei als ausreichend betrachtet.
- Die Erweiterung des Kongresssaales wird nicht weiter verfolgt, die notwendigen Investitionen sind sinnvoller in den Neubau einer Mehrzweckhalle zu integrieren.
- Eine demontable Traglufthalle über dem Aussenschwimmbecken, eine Kletterhalle, ein Sporthotel sowie ein neuer Wellness-Bereich und ein neuer zweigeschossiger Vorbau mit Eingangsbereich werden als Optionen in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt.

6.2.2 Konzept Masterplan Tägerhard

Der Masterplan geht davon aus, 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.

Im südlichen Bereich der Bauzone werden nebst dem bestehenden Tägerhard-Zentrum, die Eisportanlage, die Tiefgarage, die Kletterhalle, das Sporthotel, der Wellnessbereich und möglichst auch das Landhockey konzentriert. Der nördliche Bauzonen-Bereich vis à vis der Sport- und Spielhalle ist für das Fussballstadion und ein Fussball-Trainingsfeld reserviert. Im Landschaftsraum östlich der Eissportanlagen kann bei ausgewiesenem Zusatzbedarf zwei zusätzliche Sportfelder angeordnet werden.

Die Tägerhard-Erschliessung für den MIV erfolgt kurz- und mittelfristig weiterhin primär von der Halbartenstrasse und sekundär auch von Osten via Tägerhardächer-Tägerhardstrasse. Für den Tägerhardächer kann höchstens für die etwa bis 1980 bewilligten Tägi-Bauten eine Besitzstandsgarantie geltend gemacht werden. Mit der Erweiterung des Siedlungsgebietes im Bereich Wettingen Ost ergibt sich allenfalls langfristig auch die Möglichkeit, das Sport- und Erholungszentrum mittels einer neuen Verbindungsstrasse direkt an das übergeordnete Strassennetz (Landstrasse K275) anzubinden.

Bei einer Vollaustattung sollte ein Parkplatzangebot von rund 250 – 300 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht in etwa dem heutigen Parkplatzangebot. Die Erschliessung der Sportzentrums Tägerhard mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinien 1 und 6, deren Haltestelle sich im Zentrum des Sportzentrums befindet. Eine Fahrplanverdichtung ist insbesondere bei einer allfälligen Angebotserweiterung zu prüfen. Mittelfristig ist eine zusätzliche S-Bahn-Haltestelle geplant, zu der ein direkter Zugang zu den Gleisen zwischen Hallen-/Freibad und Eissportanlage mittels eines Freihaltekorridors sichergestellt wird. Die Anbindung des Sportzentrums Tägerhard im Fuss- und Radverkehr erfolgt über das bestehende und neue Strassennetz. Die Anordnung der idealerweise rund 700 bis 800 Fahrrad-Abstellplätze sollte dezentral, möglichst im Nahbereich der Zugänge zu den einzelnen Sportstätten erfolgen.

6.2.3 Etappierung und Massnahmenplan

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

1. Phase (bis 2010): innerhalb heutiger Bauzone süd-westl. Tägerhardstrasse
2. Phase (bis 2017): Richtplanänderung + Bauzonen-Erweiterung nördl. Tägerhardstr.
3. Phase (bis 2026): Umwidmung Tägerhardächer in Agglopark
4. Phase (Zeitpunkt unsicher): S-Bahn-Haltestelle, neue Erschliessungsstrasse

Der Massnahmenplan Tägerhard skizziert die einzelnen Teilprojekte und ihre ungefähre Reihenfolge zur Realisierung des Masterplan-Konzepts. Abweichungen aufgrund genauere Erkenntnisse oder geänderter Vorgaben sind dabei ausdrücklich vorbehalten.

6.3 Varianten Eisnutzung

Die heutige Eisportanlage 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 folgende drei Eisnutzungsvarianten untersucht:

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

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	
Umgebung	
Total BKP 1-5	7.8 Mio.

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 Var. 2

Sanierung Eisfelder	
Sanierung Tribüne	
Sanierung Personalhaus	
Umgebung	
<u>Neues Eisfelddach</u>	
Total BKP 1-5 (ohne Optionen)	11.7 Mio.

Optionen:

Sporthotel	
inkl. Clubräume	8.6 Mio.
<u>Kletterhalle</u>	<u>3.1 Mio.</u>
Total BKP 1-5 (Optionen)	11.7 Mio.

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 Var. 3

MZH mit Eisfeld	
Ausseneisfeld	
<u>Rückbau Altbauten</u>	
Total BKP 1-5 (ohne Option)	25.2 Mio.

Optionen

Sporthotel	
inkl. Clubräume	6.9 Mio.
Kletterhalle	3.5 Mio.
<u>Überdachung 2. Eisfeld</u>	<u>4.3 Mio.</u>
Total BKP 1-5 (Optionen)	14.7 Mio.

6.3.1 Betriebswirtschaftliche Analyse der Eisnutzungsvarianten

Die drei zur Diskussion stehenden Eisnutzungsvarianten wurden auf betriebswirtschaftlicher Ebene einander gegenübergestellt.

Kosten

Für die Betrachtung der Ausgaben wird von einer Vollkostenrechnung ausgegangen. Dies bedeutet, dass im Gegensatz zur heutigen Rechnungslegung auch die Ausgaben für Kapitaldienste, Abschreibungen und baulichen Unterhalt (inkl. Rückstellungen) auf der Ausgabenseite ausgewiesen werden.

Ein Teil der jährlichen Kosten (Unterhaltskosten, Zinsaufwand, Abschreibung) sind abhängig von der Höhe der ursprünglichen Investitionen. Es wurden folgende Annahmen getroffen: Werterhaltung 3%, Schuldzins (Opportunitätskosten des Geldes): 3%, Ab-

schreibung / Amortisation linear: über 25 Jahre. Die restlichen jährlichen Ausgaben, das sind die Kosten für Personal, Energie, Wasser und Sachaufwand, werden der Einfachheit halber in Abhängigkeit der Betriebszeiten betrachtet. Als Referenz werden die Zahlen aus der Saison 2005/06 herbeigezogen.

Einnahmen

Die Einnahmen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: Eisvermietung Clubs, Eintritte (Eislaufen Öffentlichkeit), Schlittschuhvermietungen, Veranstaltungen/ alternativen Nutzungen und Parkplatzbewirtschaftung. Die Zahl der BesucherInnen der Eisnutzung (Öffentlichkeit) ist eine zentrale Grösse auf der Ertragsseite, für die Berechnung wurden Annahmen in Bezug auf eine Erhöhung der BesucherInnenzahl getroffen. Die Schlittschuhvermietungen sind abhängig von den Eintritten und werden vereinfachend entsprechend den Zunahmen bei den Eintritten hochgerechnet. Die Angaben zur Eisvermietung an Eishockey- und Schlittschuhclubs basieren auf Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen.

Die heutigen Alternativnutzungen finden ausserhalb der Monate mit Eisbetrieb statt. Für die Varianten 1 und 2 wird mit der heutigen Nutzungsintensität (jedes Jahr zwei Messen und alle fünf Jahre eine dritte Messe) gerechnet, für die Variante 3 mit einem Mittelwert zwischen der heutigen und einer stark gesteigerten Nutzungsintensität (fünf mehrtägige Messen und zehn eintägige Veranstaltungen (z.B. GV's, Konzerte, Events)).

Die Einnahmen für die Parkplätze sind abhängig von den BesucherInnenzahlen der einzelnen Varianten.

Die Angaben zum Sponsoring orientieren sich an den Einnahmen des KSS (Sport- und Freizeitanlage Schaffhausen). Es werden 3 Formen von Sponsoring in Betracht gezogen: Namensgebung für die Eissportanlage (z.B. Raiffeisen-Arena), Fassadenreklame und Vermarktung Eisbahn (Bandenwerbung, Werbung auf Homepage tägi, Prospekten usw.).

Gegenüberstellung der Varianten

Eckwerte	Tägi (2005/2006)	Var. 1: Bestands- sanierung	Var. 2: part. Über- dachung	Var. 3: Mehr- zweckhalle
Total Einnahmen <u>ohne</u> Sponsoring	326'411	426'000	495'000	707'000
Total Einnahmen <u>mit</u> Sponsoring	352'957	611'000	680'000	907'000
Total Ausgaben vor Zinsen und Abschreibungen	563'718	763'000	933'000	1'497'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen <u>ohne</u> Sponsoring	-237'307	-337'000	-438'000	-790'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen <u>mit</u> Sponsoring	-210'761	-152'000	-253'000	-590'000
Deckungsgrad vor Zinsen und Abschreibungen <u>ohne</u> Sponsoring	58%	56%	53%	47%
Deckungsgrad vor Zinsen und Abschreibungen <u>mit</u> Sponsoring	63%	80%	73%	61%
Zinsen		117'000	175'500	378'000
Abschreibungen		312'000	468'000	1'008'000
Total Ausgaben		1'192'000	1'576'500	2'883'000
Betriebsergebnis <u>ohne</u> Sponsoring		-766'000	-1'081'500	-2'176'000
Betriebsergebnis <u>mit</u> Sponsoring		-581'000	-896'500	-1'976'000
Deckungsgrad <u>ohne</u> Sponsoring		36%	31%	25%
Deckungsgrad <u>mit</u> Sponsoring		51%	43%	31%

*Tabelle 30:
Zusammenfassende Gegenüberstellung der Varianten aus
betriebswirtschaftlicher Sicht*

Die Einnahmen sind relativ konstant, insbesondere die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich hier kaum. Die Ausgabenseite ist jedoch stark abhängig von den Investitionskosten.

Das Betriebsergebnis ist in allen Varianten negativ und nimmt von Variante 1 nach 3 stark zu. Der Deckungsgrad nimmt von Variante 1 nach 3 stark ab. Der jährliche Fehlbetrag ist sehr unterschiedlich und liegt mit Sponsoring zwischen 0.6 und 2.0 Mio. CHF.

Belastung in Steuerprozenten

Damit aufgezeigt werden kann, in welchem Rahmen sich die Aufwände der einzelnen Varianten für die Gemeinde bewegen, werden die Betriebsergebnisse (ohne Sponsoring) ins Verhältnis zu den Steuereinnahmen gesetzt. Heute werden ca. 0.67 Steuerprozentpunkte für das Trägerhard ausgegeben werden. Mit der Variante 1 wären demgegenüber 1.61 Steuerprozentpunkte oder 0.94 Steuerprozentpunkte mehr als „heute“ nötig, mit der Variante 2 wären 2.27 Steuerprozentpunkte oder 1.61 Steuerprozentpunkte mehr als „heute“ nötig. Die Variante 3 mit 4.57 Steuerprozentpunkten bzw. 3.91 Steuerprozentpunkte mehr als „heute“ würde die Gemeinde mit Abstand am stärksten belasten.

Sensitivität bezüglich Werterhaltung

Im Rahmen einer Sensitivitätsüberlegung wird mit einem reduzierten Werterhaltungssatz von 1.5 % gerechnet. Aufgrund des veränderten Werterhaltungssatzes verbessern sich alle Varianten. Am deutlichsten ist der Unterschied bei der Variante 3, die jährliche Fehlbeträge reduzieren sich von – 2.0 Mio. CHF pro Jahr auf – 1.5 Mio. CHF. Die Variante 1

verbessert sich nur um 0.1 Mio. CHF. Beim Deckungsgrad mit Sponsoring schneiden alle Varianten um rund 5 bis 7 %-Punkte besser ab und liegen damit zwischen 57 % (Variante 1) und 37 % (Variante 3). Insgesamt bleiben die Unterschiede unter den Varianten jedoch gross.

Tabellarische Zusammenfassung des Variantenvergleichs

In einer Gesamtbetrachtung werden die Erkenntnisse aus den verschiedenen Varianten tabellarisch gegenübergestellt:

Betreiberaspekte: In Bezug auf die Kosten (Anlage-, Unterhalts- und Betriebskosten) schneidet die Variante 1 am besten ab, die Variante 3 klar am Schlechtesten, dementsprechend ist auch das Ergebnis beim Deckungsgrad. Anders sieht es bei der Flexibilität in Bezug auf die Umsetzung des Masterplans und die betrieblichen Aspekte aus. Durch die Verschiebung der Eisfelder in der Variante 3 können verschiedene Probleme gelöst bzw. die Flexibilität und das Entwicklungspotential vergrössert werden.

Benutzeraspekte: Aus der Sicht der Nutzer ergeben sich bei der Variante 3 Vorteile aus den verlängerten Nutzungszeiten sowie beim allfälligen Bau einer neuen S-Bahn-Haltestelle eine markant kürzere Weglänge zur Haltestelle.

Allgemeinaspekte: Bei den Allgemeinaspekten hat die Variante 2 den geringsten Energieverbrauch. Bei der Variante 3 hebt sich die Minderung des Energieverbrauchs dank dem Schutz gegen Sonneneinstrahlung aufgrund der verlängerten Betriebszeiten wieder auf.

6.4 Ertüchtigung Bestand

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.

Grobkostenschätzung Ertüchtigung Bestand	Optionen	
Eingangsbereich	Erweiterung Eingang	1.9 Mio.
Hallenbad und Umkleiden	Neubau Wellness	1.2 Mio.
Sauna / Fitness	Traglufthalle	1.0 Mio.
Kongresssaal	Total BKP 1-5 (Optionen)	4.1 Mio.
Aussenumkleide		
Aussenschwimmbecken		
<u>Technik</u>		
Total BKP 1-5 (ohne Optionen)		24.9 Mio.

6.5 Übersicht Modul 1 und 2

Modul 2: Ertüchtigung Bestand	
Ertüchtigung Bestand	Optionen
Grobkostenschätzung	
Eingangsbereich	Erweiterung Eingang
Umkleiden Hallenbad	Neubau Wellness
Hallenbad	Tragflurhalle
Sauna / Fitness	
Kongresssaal	
Aussenumkleide	
Aussenschwimmbecken	
Technik	
Total (ohne Option)	24.9 Mio.
Total (mit Option)	29.0 Mio.

Modul 1: Varianten Eisnutzung	
Variante 0: Rückbau Eissportanlage	
Grobkostenschätzung	
San. Personalhaus	
Rückbau Tribüne	
Rückbau Dach	
Rückbau Eisfelder	
Umgebung	
Total	4.0 Mio.

Variante 3: Mehrzweckhalle	
Grobkostenschätzung	
MZH mit Eisfeld	Sporthotel
Ausseneisfeld	inkl. Clubräume
Rückbau Altbauten	Kletterhalle
	Überdachung Eisfeld
Total (ohne Option)	25.2 Mio.
Total (mit Option)	39.9 Mio.

Variante 2: Partielle Überdachung	
Grobkostenschätzung	
Sanierung Eisfelder	Sporthotel
Sanierung Tribüne	inkl. Clubräume
Sanierung Personalhaus	Kletterhalle
Neues Eisfelddach	
Umgebung	
Total (ohne Option)	10.9 Mio.
Total (mit Option)	22.6 Mio.

Variante 1: Bestandsanierung	
Grobkostenschätzung	
Sanierung Eisfelder	
Sanierung Tribüne / Dach	
Sanierung Personalhaus	
Umgebung	
Total (ohne Option)	7.8 Mio.

Modul 1 **Modul 2**
Toblerhardstrasse

Volumetrie als Perspektive mit Optionen

M1+M2 (ohne Opt.)	50.1 Mio.	M1+M2 (Optionen)	18.8 Mio.
M1+M2 (mit Opt.)	68.9 Mio.		

Modul 1 **Modul 2**
Toblerhardstrasse

Volumetrie als Perspektive mit Optionen

M1+M2 (ohne Opt.)	35.8 Mio.	M1+M2 (Optionen)	15.8 Mio.
M1+M2 (mit Opt.)	51.6 Mio.		

Modul 1 + 2 **Modul 1** **Modul 2**
Toblerhardstrasse

Volumetrie als Perspektive mit Optionen

M1+M2 (ohne Opt.)	32.7 Mio.	M1+M2 (Optionen)	4.1 Mio.
M1+M2 (mit Opt.)	36.8 Mio.		

6.6 Betriebsmodelle und Rechtsform

6.6.1 Heutige Leistungen und Grundstruktur

Das Tägerhard umfasst heute folgende Leistungen bzw. Anlageteile: Gartenbad, Kunsteisbahn, Tennisfelder (Sommernutzung Kunsteisbahn), Hallenbad, Sauna, Kongressaal, 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. Hinsichtlich des Restaurants besteht zwischen der Gemeinde und dem privaten Betreiber ein Pachtvertrag.

6.6.2 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 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 Kör-

perschaft (Status quo), ein Gemeindef Zweckverband, 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 Trägerhard ist eine Leistungsvereinbarung zu treffen. Diese Leistungsvereinbarung ist für die Gemeinde *das zentrale Steuerungsinstrument* gegenüber der Betreiberin.

6.7 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurden die Entscheidungsgrundlagen für die weitere Entwicklung des Sport- und Erholungszentrum Trägerhard erarbeitet.

Im Rahmen der Masterplanung wurde eine Mittel- und Langfristperspektive für das Sport- und Erholungszentrum entwickelt. Dies einerseits, um die Nachhaltigkeit der kurz- bis mittelfristig zu tätigen Erneuerungsinvestitionen zu sichern. Andererseits wurde aufgezeigt, wie (welche) potentielle(n) zusätzlichen Bedürfnisse und Ansprüche im Rahmen des Trägerhard abgedeckt werden können.

In Bezug auf die weitere Entwicklung des Trägerhard ist es wichtig, dass bei allen zukünftigen Entscheidungen immer die Auswirkungen auf den ganzen Masterplan und somit auf die langfristige Entwicklung berücksichtigt und die Abhängigkeiten zu den anderen Bausteinen überprüft werden, um sich für die Zukunft nicht ungewollt etwas zu verbauen. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der verschiedenen Nutzungssteigerungen Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen können. Dem ist entsprechend im Rahmen einer allfälligen Leistungsvereinbarung oder in einem Betriebsreglement Rechnung zu tragen.

Mit Blick auf die zukünftige Ausgestaltung der Eisflächen wurden die drei zur Diskussion stehenden Eisnutzungsvarianten in Bezug auf ihre Auswirkungen und die Abhängigkeiten zu den vorhandenen und allfälligen neuen Nutzungen des Trägerhard sowie auf die Umsetzung des Masterplans verglichen.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht schneidet die Variante 1 klar am besten ab. Die finanziellen Aspekte sind jedoch keine abschliessende Entscheidungsgrundlage. Die nicht

monetarisierbaren Werte sind zwingend miteinzubeziehen. Es wird Aufgabe der politischen Gremien sein, die verschiedenen Aspekte und Interessen zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. D. h. die Gemeinde muss sich klar werden, wie viel ihr das öffentliche Interesse bzw. der öffentliche Auftrag Wert ist.

Dabei ist zu beachten, dass es um verschiedene öffentliche Interessen geht, die teilweise miteinander konkurrieren bzw. sich widersprechen: Das Interesse an der Volksgesundheit und Sportförderung, das kultur- und sozialpolitische Interesse an attraktiven Freizeitanlagen und Kulturräumen, das Interesse an der Standortförderung u.ä. stehen finanzpolitischen Interessen unter Umständen diametral entgegen.

An die Gewichtung des öffentlichen Interesses ist wiederum die Frage der Eigentümer- bzw. Betreiberform und der damit verbundenen Einflussnahme durch die Gemeinde gekoppelt.

6.8 Weiteres Vorgehen

Beim weiteren Vorgehen sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen. Einerseits die Dringlichkeit der einzelnen Massnahmen und andererseits die Abhängigkeit der verschiedenen Bausteine.

Für die Erneuerungsinvestitionen besteht ein konkreter und zwingender Handlungsbedarf. Dies bedingt, dass die entsprechenden Massnahmen umgehend eingeleitet und umgesetzt werden. Für die optionalen zusätzlichen Angebote besteht zwar kein dringender Handlungsbedarf, doch hängen sie teilweise aus baulich-technischen und organisatorischen Gründen mit den Erneuerungsinvestitionen zusammen. Insofern sind sie bei den Entscheiden über die Erneuerungsinvestitionen ebenfalls zu berücksichtigen.

Vordringlich ist der Entscheid in Bezug auf die zukünftige Eisnutzung (Handlungsbedarf aufgrund Störfallverordnung) und die Sanierung bzw. Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes mit Schwimmbad und Kongresssaal (Handlungsbedarf aufgrund Zustand Gebäudetechnik und Brandschutzvorschriften). Die beiden Bausteine können aus baulicher Sicht unabhängig voneinander realisiert werden. Aus betrieblicher Sicht und in Hinblick auf die Erschliessung und die gemeinsame Vorzone (Tägi-Platz) ist eine Koordination in der Planungsphase anzustreben.

6.8.1 Varianten Eisnutzung

Die Gemeinde muss entscheiden, ob der Eissportbetrieb weiterhin im Tägerhard stattfinden soll und wenn ja, in heutiger Form (Variante 1) oder erweitert (Variante 2 und 3). Der Entscheid ist unter Abwägungen der finanziellen und ideellen Aspekte sowie unter Beachtung der langfristigen Entwicklung des Tägerhard zu fällen.

Entscheidet die Gemeinde sich für die Bestandssanierung (Var. 1) ist die Durchführung eines Architekturwettbewerbes nicht notwendig, der Architekt bzw. das Planungsteam kann im Rahmen einer Honorarsubmission ausgewählt werden.

Entscheidet die Gemeinde sich für die Variante 2 oder 3, ist die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Erlangung eines Projektvorschlages (Vorprojekt) zwingend. Sinnvollerweise wird bereits vor der Ausarbeitung des Vorprojekts entschieden, ob die optionalen Bausteine Sporthotel und Kletterhalle weiterverfolgt werden sollen. Dies ist noch kein definitiver Entscheid für die effektive Realisierung, sinnvollerweise werden jedoch im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens diese zwei Bausteine, unter Hinweis auf eine etappierte Umsetzung, miteinbezogen. Für diese optionalen Bausteine ist es allenfalls sinnvoll, vorgängig vertiefte Marktabklärungen zu treffen (Konkurrenz, Nachfrage, Preisniveaus, etc.).

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist die Aussenraumgestaltung und insbesondere die Ausgestaltung des Tägi-Platzes, unter Miteinbezug des neuen Eingangsbereichs (siehe Modul 2), mitzubersichtigen.

6.8.2 Ertüchtigung Bestand

Bei der Ertüchtigung des bestehenden Hauptgebäudes (Schwimmbad/Kongresssaal) besteht in Bezug auf die vorgeschlagenen Sanierungsmassnahmen kein grosser Handlungsspielraum. Will man den Betrieb in heutiger Form weiterführen, ist eine Sanierung des bestehenden Gebäudes unabdingbar und der entsprechende Entscheid möglichst bald zu fällen.

In Bezug auf die Optionen kann der Entscheid für oder gegen den optionalen Neubau Wellness bzw. die Traglufthalle auch erst zu einem späteren Zeitpunkt gefällt werden, da sie unabhängig vom restlichen Gebäude realisiert werden können.

Die Frage der optionalen Erweiterung des Eingangsbereichs mit einem zweigeschossigen Vorbau sollte jedoch bereits jetzt geklärt werden, da diese Erweiterung Einfluss auf die betrieblichen Abläufe hat und deren Realisierung idealerweise im Zusammenhang mit den restlichen Sanierungsmassnahmen vorgenommen wird.

Für die Planung der Sanierungsarbeiten (ohne Optionen) ist kein Architekturwettbewerb notwendig. Der Architekt kann im Rahmen einer Honorarsubmission ausgewählt und die Sanierung lösgelöst von den baulichen Massnahmen im Bereich der Eisportanlage umgesetzt werden. Entscheidet sich die Gemeinde für die Option des Eingangsbereichs und/oder für den Wellness-Neubau, ist die Integration in einen allfälligen Architekturwettbewerb für die Eisportanlage von Vorteil. So können die betrieblichen Schnittstellen sowie die Aussenraumgestaltung gesamtheitlich betrachtet werden.

6.8.3 Planungsverfahren

Sind die notwendigen Entscheide gefällt, sind in einem nächsten Schritt die entsprechenden Planungskredite für die Vorprojekte zu beantragen bzw. zu bewilligen. Der für die weiteren Planungs- und Projektierungsschritte sowie die Realisierung der einzelnen Baumaßnahmen notwendige Zeitbedarf ist zu berücksichtigen. Die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens (offen oder selektiv) dauert mit Vor- und Nachbereitung rund ein Jahr. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens muss bis zur Fertigstellung des Bauwerkes mit mindestens 3 Jahren gerechnet werden. Nicht eingerechnet in diesen groben Terminalschätzungen ist der Zeitbedarf für den Entscheidungsfindungsprozess auf politischer Ebene.

6.8.4 Betriebsmodelle und Rechtsform

Hinsichtlich der zukünftigen Betreiber-/Eigentümer-Form muss sich die Gemeinde klar werden, wo ihre Prioritäten in Bezug auf einen möglichst wirtschaftlichen Betrieb bzw. ihre Einflussnahme in Bezug auf die Wahrung des öffentlichen Interesses liegen und wie sie ihre Anliegen am besten umsetzen bzw. sichern kann. Die Wahl der Betreiber- und Rechtsform ist abhängig davon, welche Variante für den Eisbetrieb gewählt wird und wie viele der optionalen Angebote realisiert werden sollen. Je vielfältiger die Nutzungen werden, desto mehr Argumente sprechen für eine Verselbstständigung des Betriebs in einer Betreibergesellschaft.

Im Hinblick auf einen wirtschaftlichen Betrieb sollten in einem nächsten Schritt die allfällige Beteiligung anderer Gemeinden bzw. eine allfällige Kostenbeteiligung durch die Vereine nochmals vertieft geprüft werden. Der Entscheid darüber, welche Trägerschaft und welche Rechtsform für den Betrieb gewählt werden soll, kann nach dem Entscheid über die Varianten und die optionalen Angebote gefällt werden. Fällt der Entscheid zu Gunsten einer privaten Trägerschaft (und kann eine solche gefunden werden), dann ist diese bei der Projektentwicklung zwingend beizuziehen.

metron

Anhang

Masterplan Tägerhard

Übersicht Modul 1 (Varianten Eishallen) und Modul 2 (Ertüchtigung Bestand)