

Wettbewerbsverfahren für die Ertüchtigung und Erweiterung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard; Wettbewerbsresultat; Zwischenbericht Modulauswahl

Das Wichtigste im Überblick

Am 22. Januar 2009 hat der Einwohnerrat den Wettbewerbskredit für die Ertüchtigung und Erweiterung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard genehmigt. Zwischenzeitlich liegt das Wettbewerbsergebnis vor. Das Projekt Moraillon des Teams Scheitlin Syfrig Architekten AG, Luzern überzeugte dabei die Jury durch einen städtebaulich überzeugenden Ansatz mit hohem landschaftlichem Bezug und einem betrieblich und technisch hervorragend reifen Bearbeitungsgrad am meisten und erreichte einstimmig den ersten Rang.

Mit dem vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat das Wettbewerbsresultat. Gestützt auf die Erkenntnisse aus dem Wettbewerbsverfahren sowie den betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen der Arbeitsgruppe "Betreibermodelle" schlagen die Wettbewerbskommission sowie der Gemeinderat vor, das Modul 1 Eishalle mit Option Überdachung Ausseneisfeld sowie das Modul 2, mit Erweiterung Eingangsbereich und Option Wellness sowie mit einem zusätzlichen Kinderplanschbecken und einem Aussenwarmwasserbecken zu erstellen. Auf die Optionen Sporthotel und Traglufthalle über dem 50 m Gartenschwimmbecken ist zu verzichten.

Die Kosten für die Ertüchtigung und Erweiterung der Anlage betragen gemäss Grobkostenschätzung 82.6 Mio. Franken.

Es ist vorgesehen, dass der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 13. Dezember 2011 den Beschluss für die Modulauswahl und die Erarbeitung eines Kreditantrages für die Projektierung der Ertüchtigung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard fasst.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die weitere Vorgehensweise betreffend die Ertüchtigung und Erweiterung der Anlagen des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard unterbreitet Ihnen der Gemeinderat Bericht über das Wettbewerbsresultat und Antrag für die Modulauswahl für die Weiterbearbeitung des Projektes. Es ist vorgesehen, dass der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 13. Dezember 2011 den Beschluss für die Modulauswahl und die Erarbeitung eines Kreditantrages für die Projektierung der Ertüchtigung und Erweiterung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard fasst. Damit ist gewährleistet, dass bei diesem wichtigen Geschäft genügend Raum für die Beantwortung von Fragen und Auskünften bleibt, die für eine Entscheidungsfindung notwendig sind.

I. Ausgangslage

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden im Jahr 2007 die planerischen, baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen für die mittel- bis langfristige Entwicklung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard erarbeitet.

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie hat der Einwohnerrat am 8. November 2007 u.a. beschlossen, dass in einem nächsten Schritt ein Kreditbegehren für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Ertüchtigung und Erweiterung der bestehenden Anlage (Modul 2, mit den Optionen Erweiterung Eingangsbereich/Traglufthalle Aussenschwimmbecken und Neubau Wellness) sowie für die Variante 3 Eisbereich Mehrzweckhalle (Modul 1, mit den Optionen Sporthotel inkl. Clubräume und Überdachung Eisfeld) zu erarbeiten sind.

In der Folge erarbeitete der Gemeinderat einen Kreditantrag für die Durchführung eines zweistufigen Projektwettbewerbes mit vorgängiger Präqualifikation. Der Einwohnerrat genehmigte den Kreditantrag zur Durchführung des Generalplanerwettbewerbes am 22. Januar 2009.

Das Wettbewerbsverfahren wurde zeitlich wie folgt durchgeführt:

- Publikation Präqualifikation 26. Oktober 2009
- Eingabe der Bewerbungen 10. Dezember 2009
- Bekanntgabe der Ergebnisse Präqualifikation Ende Januar 2010
- Bezug der Unterlagen Projektwettbewerb 1. Stufe 23. Februar 2010
- Abgabe der Pläne 21. Mai 2010
- Abgabe des Modells 4. Juni 2010
- Bekanntgabe der Ergebnisse Projektwettbewerb 1. Stufe Mitte Juli 2010
- Bezug der Unterlagen Projektwettbewerb 1. Stufe 27. August 2010
- Abgabe der Pläne 17. Dezember 2010
- Abgabe des Modells 21. Januar 2011
- Bekanntgabe der Ergebnisse Projektwettbewerb 2. Stufe Ende März 2011

II. Wettbewerbsresultat

1. Wettbewerbsverfahren

Der von der Gemeinde Wettingen ausgeschriebene Wettbewerb, einerseits für die Ertüchtigung und Weiterentwicklung des fast vierzigjährigen Sport- und Erholungszentrums Tägerhard und andererseits für die Erweiterung mit einer Eishalle mit Mehrzweckfunktion, ist eine äusserst komplexe und anspruchsvolle Aufgabe. Das Preisgericht als auch der Gemeinderat haben erfreut festgestellt, dass die eingereichten Projekte eine überraschend grosse Vielfalt an Lösungen aufzeigten, sodass eine umfassende Auslegeordnung und eine eingehende Diskussion zu den einzelnen Aspekten geführt werden konnte.

Es hat sich gezeigt, dass das vom Einwohnerrat gewählte zweistufige Wettbewerbsverfahren adäquat und richtig für die zu lösende Aufgabe ist. Die grundlegenden städtebaulichen und betrieblichen Entscheide konnten aufgrund der Resultate der ersten Stufe, welche bereits umfangreich waren, gut gefällt werden und die aufwendige zweite Stufe, in welcher die technischen und betrieblichen Anforderungen schlüssig nachgewiesen werden mussten, nur den Teams überbunden wurden, deren Projekte eine grosse Realisierungschance hatten.

Für die Projektauswahl lag der Fokus in hohem Masse auf den betrieblichen Qualitäten, dem Ambiente für die Benutzerinnen und Benutzer sowie die ortsbauliche Einbindung in den sehr

prägenden Landschaftsraum. Dabei hatte die Würdigung der architektonisch-städtebaulichen Qualitäten der Projekte selbstverständlich ebenfalls einen hohen Stellenwert. Das Projekt Moraillon des Teams Scheitlin Syfrig Architekten AG, Luzern, überzeugte dabei die Jury am Meisten und erreichte einstimmig den ersten Rang. Insgesamt besticht das Projekt Moraillon durch einen städtebaulich überzeugenden Ansatz mit hohem landschaftlichem Bezug und einem betrieblich und technisch hervorragend reifen Bearbeitungsgrad. Der Gemeinderat bedankt sich bei allen Teilnehmenden für das grosse Engagement und die qualitätsvollen Beiträge.

2. Projekt Moraillon, Projektbeurteilung 2. Stufe

Städtebaulich hat das Projekt in der Weiterbearbeitung an Klarheit gewonnen: einerseits wird durch die Ausdrehung der Gebäudefront in Richtung der zukünftigen Fussballplätze eine bessere Verzahnung der Bauten mit der Umgebung erreicht, andererseits die räumliche Abwicklung auf der Badseite gegenüber der Eingangsfront aufgelockert. Die Anlage erhält somit zwei differenzierte Seiten. Das Thema der Ausdrehung wird auf der Badseite bei der Ausgestaltung des Kinderplanschbeckens überzeugend weitergeführt. Die vorgeschlagene volumetrische Komposition hat durch die präzise Setzung der Neubauvolumen eine überzeugende Balance erreicht und besticht dadurch als Gesamtanlage.

Durch das Verweben eines gelungenen landschaftsgestalterischen Vorschlages mit den Hochbauten und dem umgebenden Limmatraum entsteht eine neue, starke Identität für das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard.

Das Projekt schafft es, mit gekonnten Terrainnivellierungen das gleiche Eingangsniveau für die ganze Anlage durchzuziehen, was betrieblich grosse Vorteile mit sich bringt und eine selbstverständliche Verbindung aller Bereiche in Form einer zentralen Eingangshalle ermöglicht. Räumlich überzeugt diese nicht vorbehaltlos: die Verzahnung von Aussen- und Innenraum ist schwach, die Anbindung des Kongressbereiches über eine seitliche Nottreppe dürftig. Die Eishalle sowie das Ausseneisfeld sind überzeugend organisiert, die Mehrfachnutzung der Eishalle ist durch die Zugänglichkeit für LKW's sowie durch ihre vierseitige Arena plausibel ausformuliert. Attraktiv ist der Zugang zur Eishalle über die grosszügige Treppe, die auf eine umlaufende Galerie führt. Die architektonische Gestaltung der Eishalle ist zweckdienlich und funktional.

Das Sporthotel ist betrieblich gut eingebunden, volumetrisch aber verunklarend für die Gesamtvolumetrie. Aus architektonischer Sicht ist die Organisation des Wellnessbereiches auf zwei Geschossen gut nachvollziehbar, betrieblich jedoch suboptimal. Die geringe Eingriffstiefe in die bestehende Bausubstanz wirkt sich positiv auf die Nachhaltigkeit aus.

Betrieblich überzeugt das Projekt in sehr vielen Bereichen: die Abläufe sind klar gegliedert und gut strukturiert. Trotzdem sollte vor allem das Drehscheibenkonzept des Empfangsbereiches mit den Betreibern überarbeitet und optimiert werden. Beim attraktiven Vorschlag für den Kinderplanschbereich fällt die Anordnung der Rutschbahn negativ auf. Beim Aussenwarmbecken ist die Anordnung der Attraktivitätsmodule zu überarbeiten.

Der architektonische Gesamtausdruck, reduziert auf vertikale Blechpaneele und ohne Dialog mit der bestehenden Anlage des Sport- und Erholungszentrums Tägi, hat die Erwartungen der Jury nach dem in der ersten Wettbewerbsstufe suggerierten Ausdruck mit einer Profilit-Fassade nicht erfüllt. Der Dialog zwischen Bestand und Neubau ist im jetzigen Projektstand nicht mehr vorhanden: es wurde auf eine durchgehend komplette Neuverkleidung gesetzt, die zwar die geforderten technischen und wirtschaftlichen Anforderungen erfüllt. Zudem wird die mehrheitlich geschlossene Volumetrie auf der Seite der Tägerhardstrasse in Frage gestellt, insbesondere die Ausformulierung des Eingangsbereiches und des Foyers ohne Ausblick zum Platz. Als positiv wird der ruhige Gesamteindruck der Anlage bewertet.

Die Gestaltungsidee für die Umgebung ist aus dem Ort als Teil des Limmatraumes entwickelt. Die ehemalige Flusslandschaft hat Vertiefungen, Furchen und Erhöhungen zurückgelassen. Mit einer organisch fließenden Formensprache werden die topografischen Höhensprünge überwunden und mit dem Strassen- und Platzraum sowie dem anschliessenden Landschaftsraum verbunden. Leicht bombierte Kiesinseln, bepflanzt mit standortgerechten Laubgehölzen, unterstützen den naturnahen Charakter am Übergang zwischen Stadt und Landschaft. Die Schrägstellung der Gebäudeflucht zum „Tägi“-Platz schafft einen räumlichen Bezug zum Strassen- und zum angrenzenden Landschaftsraum.

Insgesamt überzeugt der Gestaltungsvorschlag für die Umgebung durch den gut herausgearbeiteten Ortsbezug. Die fließende Formensprache lässt eine Vielzahl von Raumabfolgen zu und ermöglicht in einer selbstverständlichen Art das Überwinden von Höhensprüngen sowie die Integration von Infrastrukturbauten. Die aussenräumlichen Interventionen um das Warmwasserbecken und zum Gartenbad sind präzise und zurückhaltend ausformuliert. Es liegt hier ein detailliertes, hochwertiges Gestaltungskonzept vor.

Das Kälte-Wärme-Konzept deckt sich weitgehend mit den Vorgaben und wurde konsequent weiterbearbeitet. Die vorgelegten Schemata und die plangrafische Darstellung zeigen auf allen Ebenen eine grosse Bearbeitungstiefe und lassen wenig Konflikte mit der architektonischen Ausgestaltung erwarten. Die Bereiche Brandschutz und Entrauchung wurden umfassend analysiert und in taugliche Lösungen umgesetzt.

Die sanitären Installationen sind umfassend dargestellt, hingegen ist der Umgang mit Abwasser-Wärmerückgewinnung und Grauwasser zu wenig präzise ausformuliert. Das Elektroprojekt überzeugt durch die vollständige Darstellung und weist lediglich im Bereich der Erschliessung geringfügige Defizite auf.

Insgesamt besticht das Projekt Morillon durch einen städtebaulich überzeugenden Ansatz mit hohem landschaftlichem Bezug und einem betrieblich und technisch hervorragend reifen Bearbeitungsgrad.



3. Energiekonzept

An seiner Sitzung vom Januar 2009 hat der Einwohnerrat einen Antrag zum Wettbewerb Sanierung und Erweiterung Sport- und Erholungszentrum Tägerhard für möglichst hohe Energieeffizienz und maximalen Einsatz von einheimischer erneuerbarer Energie angenommen.

Die entsprechende Umsetzung im Wettbewerbsverfahren wurde durch den Beizug von ausgewiesenen Fachexperten, der Erarbeitung eines vorbildlichen Energiekonzeptes, den entsprechend formulierten Vorgaben im Wettbewerbsprogramm und der Betreuung der Teams in der Zweiten Stufe des Wettbewerbs durch die Fachexperten sichergestellt.

Grundsätzlich sollen die Anlagen künftig dem Minergiestandard für Kunsteisbahnen und Hallen- und Freibäder entsprechen.

Die Grundidee des Energiekonzeptes liegt darin, primär alle anfallende Abwärme zu nutzen und nur soweit Abwärme zu vernichten, als sie nicht anderweitig genutzt werden kann.

Die Abwärme aus der Eiserzeugung soll so weit als möglich von den Verbrauchern auf tiefem Temperaturniveau verwendet werden – vorab für die Versorgung der Eissportanlagen, in zweiter Linie für sämtliche übrigen Wärmeverbraucher, hauptsächlich Lüftungsanlagen, dem Hallenbad und für Duschenwarmwasser, aber auch zur Beheizung des gesamten Bauvolumens. Die Anlage wird so ausgerüstet und die angeschlossenen Verbraucher so dimensioniert, dass sie insgesamt die Anforderungen nach MINERGIE-Tauglichkeit für Eissport- und Bäderanlagen erfüllen.

Kälteerzeugung

Die Kälteerzeugung für die Eispisten erfolgt mittels offener Verdichter (Ammoniak) auf dem Prinzip der überfluteten Verdampfung. Die Eispistenkühlung erfolgt indirekt, wobei derzeit offen bleibt, mit welchem Kälte Träger die Eispisten gekühlt werden. Die direkte Verdampfung von Ammoniak als Kühlsystem steht nicht zur Diskussion. Als Verbundanlage arbeiten die Verdichter auf zwei getrennte Verdampfer für die Eispistenkühlung. Durch den Verbund können gegenseitige Redundanzen und bedarfsabhängige Leistungsspitzen abgedeckt werden. Als Antrieb dienen Elektroantriebe, Ammoniak als Kältemittel garantiert besten Wirkungsgrad und Lebensdauer, zudem wird durch die indirekte Kühlung die Anlage nicht der Störfallverordnung unterstellt sein.

Wärmepumpe

Die Verbundanlage zur Kälteerzeugung wird durch Hochdruck-Verdichter erweitert und zur vollständigen Wärmepumpe ausgebaut. Diese Wärmepumpe arbeitet ab zwei verschiedenen Wärmequellen. Während dem Betrieb der Eiserzeugung übernimmt die Wärmepumpe einen Teil der Verdichterleistung von der Eiserzeugung ab einem Mitteldruck-Behälter und erzeugt so mit hohem Wirkungsgrad Heizwärme für die Brauchwarmwasserbereitung in der gesamten Anlage und für die Bereitstellung von Hochtemperatur-Heizwärme.

Steht weniger Abwärme aus der Kälteerzeugung zur Verfügung oder im reinen Sommerbetrieb, so kann die Wärmepumpe mit Grundwasser als Energiequelle betrieben werden. Dieses wird in einem Zwischenkreis abgekühlt und die gewonnene Heizwärme dem Netz zur Verfügung gestellt. Ein Parallelbetrieb ist möglich, bei dem Abwärme genutzt und gleichzeitig Wärme aus dem Grundwasser produziert wird. Das Grundwasser wird gleichzeitig auch als Rückkühlnetz eingesetzt für die seltenen Fälle, wo die Abwärme nicht oder nur teilweise im Gebäude verwendet werden kann.

Restwärmedeckung

Die Wärmepumpenanlage wird so ausgebaut dass sie die gesamte Wärmeversorgung vom Sportzentrum übernehmen kann. Auf eine zusätzliche Feuerungsanlage (Pellets, Holzschnit-

zel) kann verzichtet werden. Dies ist insbesondere daraus gegeben, weil mit der zur Wärmepumpe ausgebauten Kälteanlage ein redundanter Wärmeerzeuger vorhanden ist, der den gesamten Wärmebedarf zu decken vermag.

Energiebilanz Wärme

Das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard wird einen gesamthaften Wärmebedarf von ca. 3200 MWh benötigen. Alleine durch die Wärmerückgewinnung aus der Kälteerzeugung können rund 2'000 MWh gedeckt werden. Die fehlenden 1200 MWh werden durch den Wärmepumpenbetrieb gedeckt. Dafür wird elektrischer Strom von etwa 350 MWh eingesetzt. Der Forderung nach 100 % einheimischer Energie kann nachgekommen werden, indem der Strom für die Wärmepumpe aus einem entsprechenden Angebot (Axpo-Naturstrom Blue, siehe Angebote EW Wettingen) eingekauft wird. Der Mehraufwand dazu ist insgesamt wirtschaftlicher als die zusätzliche Installation einer volldeckenden Biomassen-Feuerungsanlage. Die Energiekosten für die Wärmepumpe betragen unter diesen Voraussetzungen ca. Fr. 60'000.00 (Axpo-Naturstrom blue). Die Energiekosten bei einer Schnitzelfeuerung würden ca. Fr. 78'000.00 betragen.

4. Verkehrskonzept

Das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard ist bereits heute mit der Buslinie 7 erschlossen. Ab Dezember 2011 soll das Gebiet Wettingen Ost bis zur Haltestelle Tägi zusätzlich über eine neue Buslinie zum Bahnhof Wettingen erschlossen werden. Diese neue Linie 12 ist vorerst als Pilotprojekt über einen Zeitraum von 3 Jahren geplant.

Das Agglomerationsprogramm sieht im Gebiet Tägerhard Ost eine S-Bahn Haltestelle vor. Diese Haltestelle war gestützt auf den Richtplan des Kantons Aargau im Agglomerationsprogramm 1. Generation im Gebiet Fohrhölzli vorgesehen. Aufgrund der fehlenden rechtlichen Konkretisierung wurde die Realisation der Haltestelle für das Agglomerationsprogramm 2. Generation in Aussicht genommen.

Im Rahmen der Vernehmlassungen zur Gesamtrevision des Richtplans konnte auf Antrag des Gemeinderates die Haltestelle ins Gebiet Tägerhard verschoben werden. Diese Lage ist auch mit der für einen späteren Zeitpunkt vorgesehenen Limmattalbahn abgestimmt. Die S-Bahnhaltestelle wurde vom Bund als B Projekt festgelegt. Für die Realisierung der Haltestelle ist der Zeitraum 2015-2018 vorgesehen. Die Kosten werden auf 8 Mio. Franken geschätzt. Der Gemeindeanteil dabei ist noch offen.

Das Projekt sieht vor, den Bereich vor dem Sport- und Erholungszentrum Tägerhard als Begegnungszone auszubilden. Der motorisierte Individualverkehr wird dabei über den Platz geführt. Die Verbindungsstrasse Würenlos-Wettingen bleibt als Durchgangsstrasse bestehen. Die Bushaltestellen sind so angeordnet, dass bei der Ankunft beide wichtigen Eingänge, Tägi-Zentrum und Sporthalle von den Besuchern einsehbar sind. Der neue Tägiplatz wird speziell für die Fussgänger attraktiv.

Das Projekt kann optimal an die geplante S-Bahn-Haltestelle oder an die Limmattalbahn angebunden werden. Es ist möglich, vom neuen Eingang bis zu der S-Bahnhaltestelle zu gehen, ohne dass die Erschliessung der Parkierung gekreuzt werden muss.

In der vorgesehenen Tiefgarage werden 293 Autoabstellplätze erstellt. Insgesamt werden 700 Abstellplätze für Zweiräder angeboten. Diese liegen vor der Turnhalle und gegenüber dem Tägiplatz.

III. Erkenntnisse zu den verschiedenen Modulen und Erweiterungen

Das Modul 2 wurde gegenüber den ursprünglichen Vorgaben um ein Kinderplanschbecken und ein Aussenwarmbecken erweitert. Diese Erweiterungen wurden so in das Wettbewerbsprogramm integriert, dass die Kosten separat ausgewiesen werden und dass eine Realisation der Anlage problemlos mit oder ohne diese Erweiterungen möglich ist. Die Änderung im Wettbewerbsprogramm wurde mit der Wettbewerbskommission abgesprochen und von dieser gutgeheissen.

Modul 2 Erweiterung Kinderplanschbecken

Im Hallenbad fehlt heute ein Kinderplanschbeckenbereich und damit ein adäquates Angebot für Kinder im Alter von 0.5 bis 6 Jahren. Um die Attraktivität des Hallenbades für Familien zu erhalten und zu stärken, ist die Ergänzung der bestehenden Becken um ein Kinderplanschbecken anzustreben. Der entsprechende Wasserflächenbedarf beträgt gemäss BASPO Schriftenreihe Hallen- und Freibäder 50 m².

Die Kosten betragen gemäss bereinigter Grobkostenschätzung Stufe 2 Wettbewerb, 1.4 Mio. Franken.

Modul 2 Erweiterung Aussenwarmbecken

Ein Aussenwarmbecken mit Sprudelliegen, Massagedüsen und Schwallbrausen erhöht die Attraktivität des Hallen- und Gartenbades. Es kann für die Benutzung des Warmwasserbades ein höherer Eintritt verlangt werden (Zugang mit Zutrittskontrolle).

Die Kosten betragen gemäss bereinigter Grobkostenschätzung Stufe 2 Wettbewerb, 2.9 Mio. Franken.

Modul 2 Option Neubau Wellness

Aktuell ist der Wellnessbereich wenig attraktiv in den an das Hallenbad angrenzenden Zivilschutzräumen untergebracht. Die Option sieht ein neues Angebot an Saunas, Dampfbad, Ruhe- und Massageräumen vor. Die Anlage liegt in enger räumlicher Nähe zum Hallenbad. Der Wellnessbereich verfügt über einen separaten Zugang, ist gleichzeitig aber auch durch das Hallenbad über den Zentraleingang zugänglich.

Da der Wellnessbereich eine Option ist, funktioniert die Gesamtanlage in architektonischer wie betrieblicher Hinsicht auch ohne den Wellnessbereich.

Die Kosten betragen gemäss bereinigter Grobkostenschätzung Stufe 2 Wettbewerb, 4.0 Mio. Franken.

Aufgrund der Erfahrungen vergleichbarer Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass der Betriebsteil gewinnbringend geführt werden kann. Der Wellnessbereich trägt somit zu einem besseren Betriebsergebnis bei. Bezüglich Wirtschaftlichkeit wird auch auf den Bericht der Arbeitsgruppe "Betreibermodelle" verwiesen.

Modul 2 Option Traglufthalle

Die Trainingsmöglichkeiten für Schwimmclubs und Schulen sollen auch in den Wintermonaten gegeben sein. Mit einer Traglufthalle kann das bestehende 50m-Aussenbecken überdeckt und auch im Winter beheizt und für Trainingszwecke zur Verfügung gestellt werden. Da die Traglufthalle eine Option ist, funktioniert die Gesamtanlage in architektonischer wie betrieblicher Hinsicht auch ohne die Traglufthalle.

Die Kosten betragen gemäss bereinigter Grobkostenschätzung Stufe 2 Wettbewerb, 3.2 Mio. Franken.

Ursprünglich war vorgesehen, für den Betrieb der Traglufthalle die Abwärme des Eisbahnbetriebes zu verwenden. Die Abklärungen haben gezeigt, dass die ganze Abwärme für den Betrieb der Basismodule verwendet werden kann. Für den Betrieb der Traglufthalle steht somit keine überschüssige Prozesswärme zur Verfügung.

Aus energetischer Sicht ist der Betrieb der Traglufthalle daher nicht sinnvoll. Für den Betrieb werden 0.6 GWh zusätzliche Heizenergie pro Jahr benötigt. Aufgrund des hohen Energieverbrauches wäre eine Ausnahmegenehmigung des Kantons erforderlich. Hinsichtlich Minergie dürfte eine solche Anlage nicht genehmigungsfähig sein. Die Heizenergie müsste mit einer Zusatzanlage (Biomassen-Feuerungsanlage) bereitgestellt werden.

Die Sektion Sport des Kantons Aargau hat grosses Interesse an der Halle und würde einen noch nicht festgelegten Anteil – Beitrag leisten. Die Betriebskosten bleiben bei der Gemeinde. Die Betriebskosten sind hoch. Neben den Energieerzeugungskosten sind die Kosten für den jährlichen Auf- und Abbau der Halle ebenfalls hoch.

Modul 1 Option Überdachung Ausseneisfeld

Eine dauerhaft installierte Überdachung dient als Witterungsschutz und ermöglicht einen wetterunabhängigen Betrieb.

Die Kosten betragen gemäss bereinigter Grobkostenschätzung Stufe 2 Wettbewerb, 1.8 Mio. Franken.

Durch die Überdachung des Ausseneisfelds richtet sich der Nutzungsplan nach den Bedürfnissen und nicht nach der Witterung. Dies ist vor allem für den öffentlichen Eislauf von Bedeutung, der mit dem Dach gesichert immer angeboten werden kann, auch wenn die Halle durch Vereine, Schulen oder Firmen-/Privatanlässe belegt ist. Die Eisstunden können zu jeder Zeit vermietet werden. Die Einnahmen sind dadurch planbar und vor allem deutlich höher als ohne Dach.

Energetisch bedeutet eine Überdachung bei gleicher Betriebsdauer (135 Tage) eine Einsparung von rund 20 - 25 % gegenüber einem nicht überdachten Eisfeld (geringere Einstrahlung, nicht wirksame Niederschläge). Die Eispflege ist massiv einfacher, weil keine Schneeräumungen gemacht werden müssen und es kaum anfrirenden Regen gibt. Dies ist sowohl bedeutend für die Arbeit der Eismeister als auch energetisch, weil in solchen Situationen der anfallende Schneeabrieb mit Abwärme abgetaut werden muss, während dies genau die Zeiten sind, bei denen die Abwärme am besten genutzt werden kann.

Die Erfüllung vom Minergie-Standard ist ohne Überdachung schwieriger, weil der Spitzenlast-Fall wie auch die Jahresbilanzierung einerseits grössere Abwärmemengen verursacht, der Nachweis jedoch geführt werden muss, dass die Abwärme zu mindestens 85 % verwendet wird. Im Fall Tägi dürfte das allerdings möglich sein weil der Wärmebedarf insgesamt ziemlich gross ist.

Die Winternutzung lässt bei einer Überdachung eine Vielzahl von Veranstaltungen und vor allem Vermietungen zu. Hier ist natürlich die Vermarktung der Anlage entscheidend. Beispiele der SwissLifeArena zeigen, dass das gedeckte Ausseneisfeld von Firmen mit Eisbars, Zeltveranstaltungen sehr beliebt sind, zum Bekanntheitsgrad der Anlage beitragen und - wieder ein wirtschaftlicher Faktor - die Anlage mit all den anderen Nutzungen von der Gastronomie/Catering über die Wellnessangebote und dem Hallenbad entweder parallel nutzen, oder dass Personen, die sonst nicht ins Sport- und Erholungszentrum Tägerhard kommen würden, durch solche Besuche (Firmeneinladungen) wieder kommen. Es gibt entsprechend Folgebesuche und der Bekanntheitsgrad steigt. Das ist vor allem wegen der Überdachung möglich, wieder vor dem Hintergrund der sicheren Durchführbarkeit solcher Events. Die Sommernut-

zung wird ebenfalls vielfältiger. Es gelten dieselben Kriterien betreffend Planbarkeit von Veranstaltungen.

Modul 1 Option Sporthotel

Die Erweiterung des Angebots um ein Sporthotel soll die Positionierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard als Trainingszentrum verstärken. Das Sporthotel ist vor allem für Trainingslager im Amateurbereich vorgesehen. Das Angebot ist an den Standard eines ** Hotels anzulehnen. Insgesamt sind rund 15 3-Bett-Zimmer geplant, welche flexibel möbliert werden können (2 bis 4 Betten, keine Kajüten). Das Zimmerangebot wird mit einem Aufenthaltsraum, einem Leiterzimmer und Nebenräumen ergänzt.

Die Kosten betragen gemäss bereinigter Grobkostenschätzung Stufe 2 Wettbewerb, 3.3 Mio. Franken.

Vergleiche mit anderen Betreibern von Sportzentren zeigen auf, dass die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen (Einzel-, 2-Bett oder Mehrbettzimmer) sehr unterschiedlich sind, was hohe Betreiberkosten mit sich führt. Zudem sind die Einrichtungen und das Mobiliar kurzen Erneuerungszyklen unterworfen. Das Hotel kann kostendeckend betrieben werden, gemessen an den Investitionen von 3.3 Mio. Franken rechnet sich der Betrieb jedoch nicht.

Das Sporthotel trägt zur Steigerung der Wertschöpfung diverser Anlagenteile (Gastro, Wellness, Bäder) bei. Grundidee des Sporthotels ist, die Auslastung des Sportzentrums zu erhöhen. Die Anlagenteile Eisbahn, Sporthalle, und Hallenbad sind jedoch zum heutigen Zeitpunkt bereits stark ausgelastet, so dass in diesen Anlagenteilen keine wesentlichen Mehrnutzungen möglich sind.

Die Abschreibungen können durch den Bruttoertrag nicht gedeckt werden. Die Investition wird nur von einer ausgewählten Nutzergruppe (Trainingslager) beansprucht, der Wettinger Steuerzahler hat nur wenig Gegenleistung.

IV. Grobkostenschätzung

Aufgrund von Inputs durch Fachplaner und Betrieb sowie den Erkenntnissen aufgrund der detaillierteren Bearbeitungstiefe, und den zusätzlichen energetischen Anforderungen haben sich die Kosten gegenüber dem Stand der Machbarkeitsstudie verändert. Zur Erhöhung der Kosten haben die Erweiterungen Kinderplanschbecken und Warmwasseraussenbecken ebenfalls beigetragen. Diese Erweiterungen sind im ursprünglichen Wettbewerbsprogramm nicht enthalten. Es handelt sich vorliegend immer noch um eine Grobkostenschätzung. Die Kostengenauigkeit beträgt dabei +/- 15 %. Die Kosten sehen für die einzelnen Module und Optionen wie folgt aus:

| Modul 2 | | Kosten in Mio. CHF |
|----------------------|---|--------------------|
| Basis | Ertüchtigung Bestand (Hallen-/Freibad und Kongress) mit Erweiterung Eingang | 27.3 |
| Erweiterungen | Kinderplanschbecken | 1.4 |
| | Aussenwarmbecken | 2.9 |
| Optionen | Neubau Wellness (Sauna, Dampfbad, Ruhe- und Massageräumen) | 4 |
| | Traglufthalle | 3.2 |
| Total Modul 2 | | 38.8 |

| Modul 1 | | Kosten in Mio. CHF |
|----------------------|--|--------------------|
| Basis | Eishalle mit Mehrzwecknutzung, Ausseneisfeld, Einstellhalle, Rückbau Altbauten | 45.2 |
| Optionen | Sporthotel | 3.3 |
| | Überdachung Ausseneisfeld | 1.8 |
| Total Modul 1 | | 50.3 |

| Modul 1 und 2 | | Kosten in Mio. CHF |
|----------------------------|--|--------------------|
| Basis | | 72.5 |
| Erweiterungen | | 4.3 |
| Optionen | | 12.3 |
| Total Modul 1 und 2 | | 89.1 |

Beim Modul 1, Eishalle ist ein wesentlicher Anteil der höheren Kosten gegenüber der Machbarkeitsstudie auf die Umsetzung einer Brandschutzvorgabe zurückzuführen. Gemäss dieser Vorgabe wird die Personenbelegung für den Brandschutz aufgrund der vorhandenen Nutzfläche festgelegt. Die für die Fluchtwege und für die Entrauchung massgebende Personenzahl musste daher von 2'500 auf 6'655 Personen erhöht werden. Dies hatte für die einzelnen Projekte grosse organisatorische und finanzielle Auswirkungen. Die effektiv vorgesehene maximale Besucherzahl für die Eishalle bleibt jedoch bei 2'500 Personen. Eine Erhöhung der Personenbelegung ist nicht vorgesehen. Die übrigen, zur Halle gehörenden Infrastrukturanlagen sind für diese Personenzahl dimensioniert.

Es wurden somit bei den Wettbewerbsprojekten die Maximalvorgaben bezüglich Fluchtwege und Entrauchung berücksichtigt. Während der Projektierungsphase können für die Bemessung der Brandschutzmassnahmen verschiedene Lösungsansätze mit der zuständigen Behörde

diskutiert werden, was während der Wettbewerbsphase nicht möglich war, was allenfalls zu Kosteneinsparungen führen könnte.

Bei der Option Wellness war man ursprünglich nicht von einer eigenständigen Anlage ausgegangen. Die Abklärungen während des Wettbewerbsverfahrens haben jedoch gezeigt, dass der Wellnessbereich als eigenständige Anlage mit eigenen Garderoben, Duschen, WC's und eigener Aussenanlage geführt werden soll. Die Kosten haben sich daher gegenüber der ursprünglichen Annahme erhöht.

V. Modulauswahl

Die Wettbewerbskommission hat am 28. Juni 2011 eine Sitzung zum Thema Modulauswahl durchgeführt. Die Kommission hat aufgrund der Erkenntnisse aus dem Wettbewerbsverfahren eine Modulauswahl für die Weiterbearbeitung getroffen und diese dem Gemeinderat beantragt. Der Gemeinderat folgt dem Antrag der Wettbewerbskommission und unterbreitet dem Einwohnererrat ebenfalls, die weitere Bearbeitung der Ertüchtigung und Erweiterung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard mit folgender Modulauswahl durchzuführen.

| Modul 2 | | Kosten in Mio. CHF |
|----------------------|---|--------------------|
| Basis | Ertüchtigung Bestand (Hallen-/Freibad und Kongress) mit Erweiterung Eingang | 27.3 |
| Erweiterungen | Kinderplanschbecken | 1.4 |
| | Aussenwarmbecken | 2.9 |
| Option | Neubau Wellness (Sauna, Dampfbad, Ruhe- und Massageräumen) | 4 |
| Total Modul 2 | | 35.6 |

| Modul 1 | | Kosten in Mio. CHF |
|----------------------|--|--------------------|
| Basis | Eishalle mit Mehrzwecknutzung, Ausseneisfeld, Einstellhalle, Rückbau Altbauten | 45.2 |
| Option | Überdachung Ausseneisfeld | 1.8 |
| Total Modul 1 | | 47.0 |

| Modul 1 und 2 | | Kosten in Mio. CHF |
|----------------------------|--|--------------------|
| Basis | | 72.5 |
| Erweiterungen | | 4.3 |
| Optionen | | 5.8 |
| Total Modul 1 und 2 | | 82.6 |

Hauptsächlich aus energetischen Überlegungen, aber auch aufgrund der hohen Betriebskosten, die für die Gemeinde entstehen, soll auf die Traglufthalle über dem 50-Meter Schwimmbecken verzichtet werden. Allenfalls wäre die Realisierung einer 50-Meter Schwimmhalle als separates Projekt mit überregionaler Trägerschaft zu einem späteren Zeitpunkt auf einem auszuweisenden Baufeld im Sport- und Erholungszentrum Tägerhard möglich.

Auf das Sporthotel ist aufgrund betriebswirtschaftlicher Überlegungen zu verzichten.

VI. Weiteres Vorgehen

1. Finanzierungskonzept unter Einbezug der Nachbarn

Die Finanzierung der zu erwartenden Investitionen und deren Auswirkung auf den Steuerfuss der Gemeinde Wettingen werden im Anschluss an die durch den Einwohnerrat am 8. September 2011 vorgenommenen Richtungsentscheidungen betreffend die zu realisierenden Anlageteile und unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Mehrwertsteuer anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 15. Dezember 2011 unterbreitet.

Der Gemeinderat Wettingen ist der Auffassung, dass die Bereitstellung der Eislaufinfrastruktur eine regionale Aufgabe ist. Die Gemeinde Wettingen sieht im Sinne der Aufgabenerfüllung als Zentrumsgemeinde ihre Verantwortung und ist bereit eine solche Anlage zu erstellen. Gleichzeitig werden von den Regionsgemeinden jedoch Beiträge erwartet. Die Stadt Baden hat in Analogie zur Zentrumsaufgabe "Kurtheater" 5 Mio. Franken als Beitrag für den Eislauf im Investitionsplan vorgemerkt.

Die Gemeinden der Baden Regio wurden über das Wettbewerbsverfahren informiert. Sobald der Einwohnerrat die notwendigen Weichen gestellt hat, können die Gemeinden der Baden Regio konkret zu Investitionsbeiträgen für den Eislauf Stellung nehmen.

2. Controlling-Konzept betreffend die Baukostenentwicklung

Während des Wettbewerbsverfahrens wurden als Basis für ein wirkungsvolles Controlling Konzept in den späteren Projektierungsphasen bereits verschiedene Massnahmen umgesetzt.

- Der Wettbewerb wurde als 2 stufiges Verfahren mit Präqualifikation und Generalplanerteams durchgeführt.
- In der Wettbewerbsphase wurden bereits Zustandsanalysen in verschiedenen wichtigen und kostenintensiven Bereichen wie Altlasten, Statik, Anforderungen Feuerpolizei und Zustand Haustechnik durchgeführt.
- Die Wirtschaftlichkeit wurde für beide Wettbewerbsstufen über Flächen- und Volumennachweise unter Beizug der Fachplaner geprüft und in die Wettbewerbsbeurteilung mit einbezogen.

Für die weiteren Projekt- und Ausführungsstufen gibt es verschiedene Ansätze für ein wirkungsvolles Controllingkonzept. Voraussetzung ist allerdings bei allen Varianten, dass keine nachträglichen Bestellungenänderungen oder Zusatzaufträge vorgenommen werden. Die häufigsten Varianten für ein effektives Controlling sind:

- Vergabe eines Controlling-Mandats an eine externe Firma.
- Vergabe des Auftrages als Gesamtleistungsauftrag mit Kostengarantie.

- Bonus-Malus System bei Kostenüber- oder Unterschreitungen auf Honorarbasis des verantwortlichen Planers.

Mit einem Bonus-Malussystem hat die Gemeinde Wettingen bereits beim Neubau der HPS positive Erfahrungen gesammelt, wo die Baukosten unter dem Baukredit abgerechnet werden konnten. Der Gemeinderat schlägt vor, dieses System weiterzuverfolgen und bei der Erarbeitung eines Projektierungskredits konkret auszuarbeiten.

3. Ausbaumünsche seitens des Kantons Aargau

Gestützt auf das Wettbewerbsresultat hat das Departement Bildung, Kultur und Sport des Kantons Aargau die Interessenlage seitens des Kantons konkretisiert. Der Kanton ist an einer multifunktionalen Sporthalle für den Aargauer Sport interessiert und hat die Anforderungen an eine solche Halle wie folgt definiert:

Anforderungen

1. Grosshalle für den Aargauer Sport (Aargauer Sportverbände)
Kapazität gemäss NASAK-Richtlinien für ca. 4'000 - 6'000 Zuschauer nach modernen Anforderungen (Schalensitze, eventuell Möglichkeit für Ausbau)
Sportveranstaltungs- eventgerechte Ausstattung (Medien, Catering, Sponsoringbetreuung, Eintritte, Garderoben, ViP-Bereiche, TH-Räume, Parkplätze)
multifunktionaler Boden
2. Kurszentrum.(Theoriemöglichkeiten etc.)
Einfache Übernachtungsmöglichkeiten für ca. 50-100 Personen (Aus- und Weiterbildungskurse, Trainingslager, Jugendcamps, 4 - 6er Zimmer/1 - 2er Zimmer)
sportgerechte Verpflegungsmöglichkeiten
3. Möglichkeiten für weitere Nutzung in 2. Priorität (Kultur, Autoausstellungen, Generalversammlungen, grosse Events)
zusätzlicher Beitrag aus Lotteriefonds ist abzuklären

Ort

verkehrstechnisch gut erschlossener Standort im Aargau (Positionierung Leistungssport, Synergien)

Betrieb

Privat

Nutzung

Nutzung nur privatrechtlich (Sportverbände, Vereine, Seniorensport, private Institutionen)
Problematik obligatorischer Sportunterricht (öffentlich - privat)

Diverses

BKS/Sektion Sport mit Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten
Zusammenarbeit mit Aargauer Sportverbänden
Zusammenarbeit mit Gemeinde

Finanzierung

Unterstützung aus Swisslos-Sportfonds Aargau
Unterstützung aus Swisslos-Fonds für kulturellen Bereich abklären

Der Gemeinderat schätzt, dass die Mehrinvestitionen für eine solche Halle ca. 5 - 7 Mio. Franken betragen. Die Betriebskosten einer multifunktionalen Halle sind wesentlich höher als die Betriebskosten der von der Gemeinde vorgesehenen Eishalle mit Mehrzwecknutzung. In einer solchen Halle würden vermehrt überregionale Anlässe stattfinden. Die Nutzung für den regionalen Eislauf würde entsprechend eingeschränkt. Auf den Ausbau zu einer multifunktionalen Grosssporthalle soll aus diesen Gründen verzichtet werden. Für die Nutzungen in 2. Priorität

ist das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard bereits heute gut gerüstet und wird mit dem Bau der Eishalle mit Mehrzwecknutzung noch besser in der Lage sein, diese Bedürfnisse abzudecken. Die einwohnerrätliche Wettbewerbskommission ist der Auffassung, dass die Gemeinde Wettingen nicht in der Lage ist, diese kantonalen Bedürfnisse im Rahmen des zur Debatte stehenden Projekts mitzubersichtigen.

Allenfalls wäre die Realisierung einer Grosssporthalle als separates Projekt mit überregionaler Trägerschaft zu einem späteren Zeitpunkt auf einem noch auszuweisenden Bau Feld im Tägerhard möglich.

Der Gemeinderat kann die Haltung der Wettbewerbskommission nachvollziehen und würde allenfalls nach einer entsprechenden Richtungsentscheidung des Einwohnerrates betreffend die Realisierung einer Grosssporthalle, Sporthotel und Winternutzung des 50 m-Beckens (Traglufthalle) Beitragsmöglichkeiten des Kantons in den Bereichen Investition und Betrieb verbindlich abzuklären.

4. Termine

Aufgrund des heutigen Kenntnisstandes sieht der Zeitplan wie folgt aus.

- Einwohnerrat 1. Beratung 8. September 2011
- Ev. Wettbewerbskommission Oktober 2011
- Einwohnerrat 2. Beratung und Beschluss Module 13. Dezember 2011
- Erarbeitung Projektierungskredit
- Wettbewerbskommission Januar 2012
- Einwohnerrat Beschluss Projektierungskredit März 2012
- Volksabstimmung Projektierungskredit Mai 2012

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgende Beschlüsse zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

1. Kenntnisnahme des Zwischenberichtes betreffend Modulauswahl im Wettbewerbsverfahren für die Ertüchtigung und Erweiterung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 13. Dezember 2011, unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Sitzung vom 8. September 2011, den definitiven Antrag zur Modulauswahl zu unterbreiten.

Wettingen, 11. August 2011

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Daniela Betschart
Gemeindeschreiber-Stv.

Beilage:

- Übersicht Modul 1 und 2 der Machbarkeitsstudie vom 13. September 2007