

Wettbewerbsverfahren Sanierung und Erweiterung Sport- und Erholungszentrum Tägerhard, Wettingen

Bericht zusätzliche Abklärungen aufgrund der Einwohnerratssitzung vom 08.09.2011

Stand 15.12. 2011

B= Bericht Betreibermodelle

W= Bericht Wettbewerb

Nr.	Verweis	Auftrag, Wunsch, Frage	
<i>Finanzierung</i>			
1	B, S. 35, Kap.6 W, S.21 Kap. V,2	Auswirkungen der Vorlage auf Finanzen, Steuerfuss und Finanzplan aufzeigen	Die Finanzabteilung erarbeitet ein Finanzierungsmodell und die Auswirkungen auf den Steuerfuss. Die Finanzabteilung kann im Sinne einer Tendenz erste Aussagen machen: Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Steuerfusserhöhung im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesamtprojekt zwischen 5 % und 8% liegt. Die definitiven Auswirkungen auf den Steuerfuss und den Finanzplan können nach der definitiven Optionsauswahl berechnet werden. Sie werden dem Einwohnerrat detailliert im Rahmen des Antrags für einen Projektierungskredit zur Ertüchtigung und Erweiterung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard unterbreitet.
<i>Verkehrskonzept</i>			
2		Es sind generell detailliertere Aussagen erwünscht. Der Gemeinderat wird ersucht, die Verkehrser-schliessung (Haltestelle S-Bahn, Bus, Parkhaus)	Neben der bestehenden Buslinie wird ab Dezember 2011 die Buslinie 12 ihren Pilotbetrieb aufnehmen. Sie führt vom Bahnhof Wettingen ins Tägi.

		konkret und in der zeitlichen Abfolge darzulegen.	
2.1	W, S.12 Kap. II,4	- Stand S-Bahn	<p>Im Agglomerationsprogramm 1. Generation wurde die S-Bahn-Haltestelle seitens des Bundes als B-Projekt eingestuft und gleichzeitig für das Agglomerationsprogramm 2. Generation vorgemerkt (Periode 2015 - 2018).</p> <p>Im Zuge des Wettbewerbsprojekts Sport- und Erholungszentrum Tägerhard wurde die Haltestelle Tägerhard weiter bearbeitet.</p> <p>Gestützt auf die Resultate der Weiterbearbeitung und in Verbindung mit der möglichen Vernetzung mit der Limmattalbahn und mit dem ÖV-Busnetz wurde das Projekt für das Agglomerationsprogramm 2. Generation als A-Projekt eingereicht.</p>
2.2	W, S.13 Kap. II,4	- Stand Limmattalbahn	<p>Zurzeit werden die Vorbereitungsarbeiten für die Realisation der Limmattalbahn bis nach Killwangen umgesetzt.</p> <p>Neben einer Korridorstudie existiert bereits eine Trasseestudie für die Limmattalbahn, welche auf Antrag von Gemeindeammann Dr. Markus Dieth in seiner Funktion als Grossrat im kantonalen Richtplan als Vororientierung festgesetzt wurde. Somit hat diese Korridorstudie die Stufe der Behördenverbindlichkeit erreicht. Dem Wettbewerbsprojekt kann entnommen werden, dass die Limmattalbahn die S-Bahn-Haltestelle unterquert. Im Bereich der Unterquerung wird eine Bahn-Umsteigebeziehung realisiert. Das Busnetz wird ebenfalls an diesen ÖV-Umsteigeknoten angeschlossen.</p>
2.3	W, S.13 Kap. II,4	- Kosten Tiefgarage	<p>Das Baugesetz schreibt vor, dass bei der Erstellung und bei eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten genügend Parkplätze</p>

			<p>für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen zu schaffen sind. Die Anzahl der Parkplätze wird gegenüber dem heutigen Stand nicht erhöht. Die Abstellplätze werden neu in einer Tiefgarage unter der Eishalle und dem Ausseneisfeld angeordnet, so dass eine unattraktive oberirdische Parkieranlage mit grossem Landverbrauch vermieden werden kann. Die Abstellplätze werden gebührenpflichtig sein. Das Baugesetz verlangt zudem bei grösseren Parkieranlagen eine mehrgeschossige Bauweise oder eine Tiefgarage.</p> <p>Das Bauvorhaben liegt in der Grundwasserschutzzone S2b. Es wurde deshalb ein Anfragegesuch an den Kanton gestellt, ob dem Neubau einer Eishalle mit Ausseneisfeld unter dem Gesichtspunkt des Grundwasserschutzes zugestimmt werden kann. Für die Erstellung von Neubauten in der Schutzzone 2 ist eine Ausnahmegewilligung notwendig. Der Kanton hat mit Stellungnahme vom 16. Oktober 2007 eine Bewilligung in Aussicht gestellt, da mit der Tiefgarage eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand erreicht wird. Das unterirdische Parkgeschoss unter der Eisanlage kann der Lecküberwachung dienen.</p> <p>Gemäss der Grobkostenschätzung betragen die Baukosten für die Tiefgarage Fr. 12.7 Mio. Diese Kosten sind in der Grobkostenschätzung für Modul 1 (Eisnutzung) enthalten.</p>
<i>Energiekonzept (vgl. Beilage 1: Erläuterungen von B. Bühler / BBP Ingenieurbüro AG zum Energiekonzept)</i>			
3	W, S.6 Kap. II,3.2	Aufzeigen der Energiebilanz	Abbildung 5 zeigt den Jahresverlauf der aus der Eiserzeugung (Eishalle und gedecktes Ausseneisfeld) anfallenden Abwärme auf (total 2'100 MWh/a).

			<p><i>Abwärme Eiserzeugung total 2'100 MWh/a</i></p> <p>Abbildung 6 zeigt den Jahresverlauf des Wärmebedarfs des gesamten Sport- und Erholungszentrums (ohne Aussenwarmbecken und ohne Traglufthalle) auf (total 3'200 MWh/a).</p> <p><i>Wärmebedarf Gesamtanlage total 3'200 MWh/a</i></p> <p>Der Vergleich zwischen der anfallenden Abwärme und dem Gesamtwärmebedarf zeigt auf, dass fast die gesamte Abwärme aus der Eiserzeugung für den Wärmebedarf der Gesamtanlage wiederverwendet werden kann. Lediglich eine geringe Überschussleistung z.B. beim Aufeisen muss rückgekühlt werden.</p> <p>In Abbildung 6 ist zudem ersichtlich, dass die Erwärmung des Badewassers im Gartenbad während des Sommers (Mai bis August) einen relativ hohen, witterungsbedingt stark variablen Wärmebedarf generiert.</p> <p>Abbildung 6a zeigt den Jahresverlauf des Wärmebedarfs auf, welcher zusätzlich zur Wärmerückgewinnung zur Verfügung gestellt werden muss (total 1'210 MWh/a).</p> <p><i>Wärmebedarf Gesamtanlage zusätzlich zur Wärmerückgewinnung total 1'210 MWh/a</i></p> <p>Für die Gewinnung dieses zusätzlichen Wärmebedarfs bietet sich die Verwendung der Anlage für die Kälteerzeugung und die Wärmerückgewinnung an. Diese ist als Wärmepumpe gebaut und kann in ihrer Umkehrfunktion über das vor Ort zur Verfügung stehende Grundwasser Wärme gewinnen. Die Installation einer zusätzlichen Anlage für die Wärmeerzeugung erübrigt sich dadurch. Die primäre Energiequelle für diesen zusätzlichen Wärmebedarf ist elektrischer</p>
--	--	--	---

			<p>Strom analog zur Eiserzeugung.</p> <p>Der Bedarf an elektrischem Strom lässt sich folgendermassen zusammenfassen:</p> <p><i>Strombedarf Gesamtanlage (Wärme und Eiserzeugung) total durchschnittlich 940 MWh/a</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Eiserzeugung durchschnittlich 550 MWh/a</i> • <i>elektrothermische Verstärkung der Abwärme durchschnittlich 110 MWh/a</i> • <i>Erzeugung des zusätzlichen Wärmebedarfs durchschnittlich 280 MWh/a</i>
4	W, S.8 Kap. II,3.2	Warmwasseraussenbecken, Angaben zum Energiebedarf (Sparpotential beim Weglassen) Bilanz, Anteil Abwärme, Wärmesenke?	<p>Der Energiebedarf für das Warmaussenbecken von 420 MWh/a bei einer Wasserfläche von 120 m² muss zusätzlich gedeckt werden. Die Bilanzierung (vgl. Kommentar zur Frage Nr. 3) zeigt, dass dafür grundsätzlich keine Abwärme zur Verfügung steht. In diesem Zusammenhang gilt es allerdings zu beachten, dass durch die Gleichzeitigkeit von Wärmebedarf / -verbrauch und Abwärmeeinfall die Abwärme nicht zu 100% wiederverwendet werden kann. Das Warmaussenbecken bietet eine Möglichkeit, diesen Anteil von etwa 110 MWh/a Abwärme, der sonst vernichtet werden müsste, zu nutzen.</p> <p>Daraus ergibt sich die folgende Energiebilanz:</p> <p><i>Wärmebedarf Warmaussenbecken total 420 MWh/a</i> <i>Wärmerückgewinnungsanteil total 110 MWh/a</i> <i>Wärmebedarf Warmaussenbecken zusätzlich zur Wärmerückgewinnung total 310 MWh/a</i></p>

			<p>Für die Erzeugung des zusätzlichen Wärmebedarfs des Warmaussenbeckens von 310 MWh/a wird via Wärmepumpenbetrieb elektrischer Strom eingesetzt.</p> <p>Der Bedarf des Warmaussenbeckens an elektrischem Strom lässt sich folgendermassen zusammenfassen:</p> <p><i>Strombedarf Warmaussenbecken total 82 MWh/a:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Wärmepumpenbetrieb 72 MWh/a</i>• <i>Verstärkung der Abwärmemenge 10 MWh/a</i> <p>Für das gesamte Sportzentrum muss von einem Gesamtstromverbrauch inkl. Eiserzeugung, aber vor allem inkl. allen Nebenverbrauchern (Pumpen, Licht, technische Anlagen etc.) von rund 2'300 MWh/a ausgegangen werden. Der zusätzliche Strombedarf des Warmaussenbeckens ist auch im Verhältnis zum Gesamtstromverbrauch zu beurteilen.</p> <p>Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung sind weiter auch folgende Punkte miteinzubeziehen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Attraktivitätssteigerung des Hallenbades• während des Winters Entlastung der knappen Wasserfläche im bestehenden Hallenbad• zusätzliche BesucherInnen, die bereit sind, einen höheren Eintritt zu bezahlen (Zutrittskontrolle/Handling über Chip-Armband)• eindeutiger Deckungsbetrieb: hoher, positiver Deckungsbeitrag an defizitäre Anlagenteile (Hallenbad)
--	--	--	--

5	W, S.9 Kap. II,3.3	<p>Sonnenenergie</p> <p>Es sollen die Optionen aktive und passive Sonnenenergienutzungen geprüft werden. Einsatz von Kollektoren?</p> <p>Explizit werden folgende Fragen gestellt:</p> <p>Photovoltaik, mit welchen Flächen kann eine Photovoltaikanlage erstellt werden. Wie sind die Investitionen. Welcher Anteil (Deckungsbeitrag) am Energieverbrauch wird dabei erreicht?</p>	<p>In der Beilage 1 werden die Einsatzmöglichkeiten und Vor- und Nachteile einer thermischen (Kollektoren) und einer elektrischen (Photovoltaik) Solaranlage erläutert. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich folgendermassen zusammenfassen:</p> <p><i>Thermische Solaranlage (Sonnenkollektoren)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • lohnt sich energetisch • mit einer Anlage in der Grössenordnung von ca 1'000 m² könnte etwa die Hälfte des sommerlichen Heizenergiebedarf für die Erwärmung des Badewassers im Gartenbad abgedeckt werden (Entlastung der Wärmebilanz um etwa 330 MWh/a) • für eine Anlage von ca 1'000 m² ist mit zusätzlichen Kosten von Fr. 450'000.-- zu rechnen (bisher nicht eingerechnet) • hoher Wirkungsgrad • wegen der notwendigen hydraulischen Einbindung ist eine thermische Solaranlage sinnvollerweise von Anfang an einzuplanen und zu realisieren <p><i>Elektrische Solaranlage (Photovoltaik)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • auf indirekte Weise (Netzeinspeisung) kann der Strombedarf der Gesamtanlage reduziert werden • mit einer Anlage von ca. 1'500 m² könnten rund 120 MWh/a oder 5,2% des
---	--------------------	---	--

			<p>jährlichen Stromverbrauches von 2'300 MWh/a (vgl. Kommentar zur Frage Nr. 4) gedeckt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • für eine Anlage von ca 1'500 m² ist mit zusätzlichen Investitionskosten von Fr. 1.6 Mio. zu rechnen (bisher nicht eingerechnet) • in der weiteren Entwicklung der Solarzellen liegt grosses Potential • spätere Nachrüstung möglich • Häufig werden Photovoltaik-Anlagen dieser Grössenordnung von Netzbetreibern in Eigenregie erstellt und betrieben (Contracting). Der Eigentümer des Gebäudes stellt dazu die geeignete Dachfläche zur Verfügung. <p><i>Fazit</i></p> <p>Sowohl eine thermische als auch eine elektrische Solaranlage sind technisch und architektonisch möglich. Die Machbarkeit einer Photovoltaikanlage wurde im Rahmen des Wettbewerbes überprüft.</p> <p>Aus energetischer Sicht ist eine thermische Solaranlage eher zu empfehlen.</p> <p>Die Realisierung einer elektrischen Solaranlage ist möglich, wenn das Interesse eines Contractors vorhanden ist.</p>
6	W, S.10 Kap. II,3.4	Forderung Wettigrün: 100 % erneuerbare Energie, davon der allergrösste Teil vor Ort gewonnen. Vertiefte Prüfung von Optionen für den Einsatz von erneuerbaren Energien. Aufzeigen der Möglichkeiten und der Kosten (Blockheizkraftwerk	<p>Der Strombedarf des Sport- und Erholungszentrums von 2'300 MWh/a setzt sich grob zusammen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 940 MWh/a für Eiserzeugung, Wärmerückgewinnung und Betrieb Wärmepumpe (vgl. Kommentare zu Fragen Nr. 3 und 4)

		usw.)	<ul style="list-style-type: none"> • 660 MWh/a für Badewassertechnik und alle übrigen Stromverbraucher • 700 MWh/a Allgemeine Verbraucher Gastronomie, Veranstaltungen, Saal und Sauna sowie Sporthalle <p>Eiserzeugung, Badewassertechnik, allgemeine Verbraucher und alle technischen Verbraucher lassen sich ausschliesslich mit Strom betreiben und führen zu einem Strombedarf von 2'020 MWh/a. Der Anteil für die Wärmeerzeugung, die anders als mit elektrischem Strom erzeugt werden kann, beträgt lediglich 280 MWh/a Elektroeingang, entsprechend 1210 MWh Wärme.</p> <p>Alternative Möglichkeiten zur Erzeugung des zusätzlich zur Wärmerückgewinnung benötigten Wärmebedarf von 1'210 MWh/a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • thermische oder elektrische Solaranlage (vgl. Kommentar zu Frage Nr. 5) Der Deckungsbeitrag lässt sich damit zwar nicht vollständig auf vor Ort gewonnene Energie reduzieren, jedoch massgeblich verbessern. • Blockheizkraftwerk BHKW <p>Ein BHKW stellt grundsätzlich eine interessante Alternative dar, da es gleichzeitig elektrische und thermische Energie produziert. Die möglichen antreibenden Energiequellen stehen im Tägerhard jedoch noch nicht zur Verfügung. Es kommt ausschliesslich Erdgas als Antriebsenergie in Frage. Dazu gibt es rund 200 m vor dem "tägi" einen Gasanschluss der Regionalwerke Baden. Ab diesem Anschluss bieten die Regionalwerke an, zertifiziertes Biogas zu beziehen. Andere Antriebsenergien wie Pellets stehen</p>
--	--	-------	---

			<p>mangels geeigneter und erprobter Technik nicht zur Verfügung oder bilden wie mit Diesel keine taugliche Option.</p> <p>Ein gasbetriebenes BHKW mit elektrischer Leistung von 100 kW und thermischer Leistung von 180 kW kann für etwa 5'000 Betriebsstunden/Jahr eingesetzt werden und reduziert den gesamthaften Strombezug um rund 500 MWh. Dafür muss Erdgas – oder zu höheren Einkaufskosten Biogas – mit einem Leistungspotential von 1'500 MWh/a eingekauft und eingesetzt werden. Solange der Elektrische Strom aus dem nahegelegenen Wasserkraftwerk ewz/Limmatwerk eingesetzt wird, würde sich damit die CO²-Bilanz allerdings nicht verbessern. Ebenfalls verbessert sich die Wirtschaftlichkeit nicht, da zusammen mit den Unterhaltskosten die Betriebskosten mit einem BHKW praktisch identisch sind wie der reine Wärmepumpenbetrieb.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Feuerungsanlage (Pellets, Holzsnitzel) <p>Ist technisch problemlos möglich, führt jedoch zu Mehrinvestitionen von Fr. 620'000.-- (ohne Warmaussenbecken) bzw. Fr. 770'000.-- mit Warmaussenbecken (Vergrößerung der Feuerungsanlage).</p> <p><i>Fazit</i></p> <p>Es bestehen Möglichkeiten für eine alternative Energieversorgung. Allerdings bedingen diese immer zusätzliche Installationen und damit verbunden zusätzliche Investitionskosten.</p> <p>Das vorgeschlagene Energiekonzept macht sich hingegen die Tatsache zunutze, dass ohne massgeblichen technischen und finanziellen Mehraufwand</p>
--	--	--	---

			dieselbe Anlage für die Eiserzeugung und Abwärmenutzung auch als vollständige Wärmepumpe betrieben werden kann. Zudem stellt der Netzbetreiber EWW Wettingen ein Stromangebot bereit, dass sich zu 100% aus erneuerbarer Energie zusammensetzt (Aargauer Naturstrom, AXPO-Naturstrom). Dieser Strom stammt allerdings nicht ausschliesslich aus der Energiegewinnung vor Ort.
<i>Sporthotel</i>			
7	W, S.17 Kap. III,2	Können bei einem Wegfall des Sporthotels Vorbereitungsmaßnahmen getroffen werden, die es erlauben das Modul später zu errichten? Kosten der Vorinvestitionen?	Die spätere Realisierung eines eingeschossigen Sporthotels als Aufstockung (Leichtbauweise) ist grundsätzlich möglich. Dazu müssen insbesondere die statischen Elemente im Eingangsbereich (EG) und Restaurant (1.OG) vorgängig so dimensioniert werden, dass eine spätere Aufstockung möglich ist. Zusätzlich sind vorbereitende Massnahmen im Bereich der Haustechnik notwendig. Die Kosten belaufen sich auf ca.Fr. 230'000.-- (Kostenschätzung +- 15%, inkl. Honorare und MwSt).
8	W, S.17Kap. III,2	Prüfen der bestehenden Sportlerunterkünfte auf ihre Zweckmässigkeit. Ev. Verbesserungen mit einfachen Mitteln als Kompensation des wegfallenden Sporthotels.	Die bestehenden Sportlerunterkünfte liegen im Untergeschoss der Spiel- und Sporthalle und sind auf der Nordseite des Gebäudes gegen den Lugibach angeordnet. Es stehen vier Zimmer mit je 12 Betten und ein Zimmer mit 4 Betten zur Verfügung. Insgesamt sind somit 52 Betten vorhanden. Dies ermöglicht es, zwei Hockeymannschaften unterzubringen. Die Zimmer sind mit Waschrögen ausgerüstet. Zum Duschen stehen die Duschräume in den Garderoben der Sporthalle zur Verfügung. In den letzten drei Jahren fanden durchschnittlich 1'550 Übernachtungen pro Jahr statt.

			<p>Eine Erweiterung gegen den Lugibach ist aufgrund des nahen Baches nicht möglich. Eine qualitative Aufwertung kann somit nur innerhalb der bestehenden Räume erfolgen. Dabei wäre eine Komfortsteigerung mit Duschen und WC innerhalb der Räume mit einem Wegfall von ca. der Hälfte der Betten verbunden. Dazu kommt, dass die Lage und das Umfeld der Zimmer im Untergeschoss der Sporthalle für Massenlager genügend ist, aber nicht den höheren Ansprüchen für Hotelzimmer entspricht. Eine Aufwertung der bestehenden Unterkünfte als Ersatz wird deshalb als nicht sinnvoll erachtet.</p>
<i>Regenwasser- bzw. Grauwassernutzung</i>			
9	W, S.23 Kap. V,5	Regenwassernutzung, Kosten / Nutzen	<p>Im Wettbewerbsprojekt ist bereits eine Grauwassernutzung vorgesehen. Das abgebadete Wasser der Schwimmbecken wird gefiltert und für die Spülung der WC-Anlagen genutzt. Angedacht ist der Bereich Hallenbad / Wellness und eventuell Restaurant.</p> <p>Wenn die Grauwassernutzung auf die Nutzung des Regenwassers ausgedehnt werden soll, dann müssten entsprechende Reservoirs bereitgestellt werden, weil der Anfall des Regenwassers und die Nutzung / Verwendung für die Spülung nicht zeitgleich sind.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass die Grauwassernutzung in jedem Fall (unabhängig von der Nutzung von abgebadetem Wasser oder Regenwasser) die Ausführung eines zweiten Rohrsystems bedingt. Dieses ist strikt vom Trinkwassersystem zu trennen. Bei Umbauten / Erweiterungen ist dies entsprechend zu beachten (Verwechslungsgefahr!).</p> <p>Die Beantwortung der Frage über das Verhältnis von Kosten und Nutzen muss</p>

		<p>mit einigen Bemerkungen beantwortet werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Falle einer rein wirtschaftlichen Betrachtung befindet sich die Grauwassernutzung im kritischen Bereich.• Wird hingegen die Umweltentlastung in die Berechnung miteinbezogen, dann ist die Grauwassernutzung immer eine wirtschaftliche Anlage.• Weiter ist zu beachten, dass das zweite Rohrsystem ebenfalls als Energie definiert wird (Graue Energie). Daher ist die Betrachtung nicht eindeutig. In der Regel wird die Investition versus die Wassereinsparung verglichen. <p>Ein Kostenvergleich zwischen Regenwassernutzung oder Nutzung von abgedemtem Schwimmbadwasser dürfte kostenneutral sein, d.h. die Investitionskosten sind bei beiden Varianten gleich hoch und in der bestehenden Kostenschätzung enthalten.</p> <p>Es ist selbstverständlich technisch möglich, die beiden Systeme ergänzend zu betreiben, d.h. Nutzung von Schwimmbadwasser für WC-Spülungen und Nutzung von Regenwasser für die Bewässerung. In diesem Fall müssten jedoch zusätzliche Kosten berücksichtigt werden.</p> <p>Regenwasser sollte grundsätzlich dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden (Versickerung). Durch die Nutzung zur WC-Spülung wird es jedoch zu häuslichem Abwasser und muss in die Abwasserreinigungsanlage abgeleitet werden.</p> <p>Die Mehrfachnutzung des abgedemten Schwimmbadwassers liegt indessen näher, da es bereits häusliches Abwasser ist und ohne zeitliche Verschiebung</p>
--	--	--

			zur Verfügung steht. Aus diesen Gründen wird empfohlen, den bisherigen Vorschlag (Nutzung des abgebadeten Wassers aus den Schwimmbecken) umzusetzen.
<i>Minigolfanlage (vgl. Planbeilage A: Übersichtsplan / Scheitlin Syfrig Architekten)</i>			
10	W, S.23 Kap. V,5	<p>Aussage Minigolf</p> <p>Wie und wo gedenkt der Gemeinderat die Mini-golfanlage weiter zu betreiben? Es soll aufgezeigt werden, wo eine solche Anlage betrieben werden könnte (ausserhalb der Bauzone nicht möglich).</p>	<p>Es besteht teilweise ein Zielkonflikt zwischen dem Standort der bestehenden Minigolfanlage und einer allfälligen Erweiterung Wellness.</p> <p>Die Abklärungen der Architekten führen zu folgenden Erkenntnissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der heutige Standort ist sinnvoll, der Zustand der Pisten ist zufriedenstellend • durch die Realisierung der Erweiterung Wellness wären 6 bis 7 Bahnen betroffen, diese können aber im Bereich der Liegeweise ersetzt werden, der entsprechende Verlust an Liegefläche wird als unproblematisch erachtet • bei der Anordnung der neu zu erstellenden Bahnen sind die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten (insbesondere der Waldabstand) <p><i>Fazit</i></p> <p>Die Aufrechterhaltung des Betriebs der Minigolfanlage ist auch im Falle einer Realisierung der Erweiterung Wellness möglich. Da die Anlage in der Bevölkerung beliebt ist und eine sinnvolle Ergänzung des übrigen Angebots darstellt, empfiehlt die WEKO, die Aufrechterhaltung und Ergänzung der bestehenden Minigolfanlage im Rahmen der weiteren Bauprojekterarbeitung umzusetzen.</p>

<i>Eishalle mit Mehrzweckfunktion (vgl. Beilage 2: Erläuterungen von B. Bühler /BBP Ingenieurbüro AG und Scheitlin Syfrig Architekten zu den Unterschieden zwischen einer Mehrzweck-Eishalle und Multifunktions-Eishalle)</i>			
11	W, S.16 Kap. III,2 B, S.33 Kap.5.2.3.	<p>Definition Unterschiede Multifunktionshalle / Eishalle mit Mehrzweckfunktion</p> <p>Mehrzweckmöglichkeiten sind zu definieren.</p>	<p>Bei der für das "tägi" projektierten Eishalle handelt es sich um eine Eishalle mit Mehrzweckfunktion.</p> <p>Während der Eissaison – bisher 4,5 Monate Ausseneisfeld, neu ca. 8,5 Monate Eishalle – steht die Halle primär dem Eissport bzw. den EissportlerInnen (Eishockey, Eiskunstlauf etc.) zur Verfügung, zumal ganz in der Nähe ein Mehrzwecksaal mit 2'500 Plätzen zur Verfügung steht. Durch die neue Halle ist die Eisnutzung witterungsunabhängig. Eine deutliche Verbesserung ergibt sich aus der baulichen Situation (grössere Garderoben, bessere Betriebsabläufe, Hallennutzung / Überdachung Ausseneisfeld).</p> <p>Ausserhalb der Eissaison steht die Eishalle hingegen für diverse Veranstaltungen und Anlässe ausserhalb des Eissports zur Verfügung. Die Eisplatte wird so konstruiert, dass ausserhalb der Eissaison eine ebene Fläche ohne Bordüren und Absätze zur Verfügung steht.</p> <p>In Ausnahmefällen ist eine Nutzung / Vermietung der Halle auch während der Eissaison möglich.</p> <p>In diesen Fällen wird die Eisfläche mit speziellen, zugemieteten Platten abgedeckt.</p> <p>Im Rahmen der Definition der Rahmenbedingungen für den Wettbewerb ist man von ca. 5 Grossanlässen pro Jahr ausgegangen. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass diese Anzahl – in Abhängigkeit der Vermarktungsanstrengungen des zu-</p>

			<p>künftigen Betreibers – deutlich höher sein wird.</p> <p>Im Gegensatz zu der für das "tägi" vorgesehenen Eishalle mit Mehrzweckfunktion wären die infrastrukturellen und finanziellen (Investition und Betrieb) Anforderungen für eine Multifunktions-Eishalle um ein Vielfaches höher.</p> <p>Präzise Erläuterungen und Hinweise zu den Unterschieden zwischen den beiden Hallen-Typen und zu möglichen Veranstaltungen und Nutzungen in einer Mehrzweck-Eishalle finden sich in der erwähnten Beilage 2.</p>
<p><i>Wellness / Aussenwarmbecken (vgl. Planbeilage B: Planausschnitt und Referenzbilder / Scheitlin Syfrig Architekten)</i></p>			
12/13	W, S.14 Kap. III,1 B, S.31 Kap. 5.2.2	<p>Verschiedene Parteien möchten die Option Wellness streichen. Es braucht eine Präzisierung und eine genaue Definition des Angebots und zusätzliche Argumente.</p>	<p>Unter Wellness wird körperliches, geistiges und seelisches Wohlbefinden verstanden. Es handelt sich dabei nicht um eine vorübergehende Modeerscheinung, sondern um einen langfristigen Trend. Stress und mehr Freizeit sind für die Menschen die Antriebsfedern für eine aktive Erholung, welche mit Wellnessprodukten abgedeckt werden kann.</p> <p>Neben den Angeboten „Sport“ für Einzelgäste (Bäder, Eisbahnen etc.), „Training“ für Vereine (Sporthalle, Eishalle etc.) und „Gastronomie“ für alle macht ein „Wellness-Angebot“ als viertes Standbein für ein Sportzentrum Sinn.</p> <p>Das dem Einwohnerrat unterbreitete Konstrukt macht durchaus Sinn, welches in Zuchwil seit ca. 30 Jahren erfolgreich funktioniert. Dort bedeutet Wellness: Hallenbad, Aussenwarmbecken, Sauna und Massage. Man spricht mit einem solchen Angebot eine andere Kundengruppe an als jene, die in ein Thermalbad geht.</p> <p>Wirtschaftlich übernimmt das Aussenwarmbecken rund 2/3 des Betriebsdefizits</p>

		<p>des Hallenbades.</p> <p>Grundsätzlich sollte es gesamthaft ein Angebot aus einer Hand sein, also nicht verschiedene Betreiber für verschiedene Angebote. Ausnahme könnte ein Fitnesscenter sein, welchem aber nur ein Rohbau zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Alles muss im Gesamtkonstrukt funktionieren. Werden z.B. die Elemente Ausenwarmbecken und Wellness/Sauna gestrichen, würde das ganze Konstrukt zusammenfallen. Diese zwei Anlageteile haben positive Synergien z.B. auf das Hallenbad und das Restaurant.</p> <p><i>Situation Sportzentrum Zuchwil</i></p> <p>Die Konkurrenzsituation in Zuchwil (Sole uno Rheinfeldern, Aquabasilea Pratteln, Solbad Schönbühl, Bernaqua Bern) ist mit derjenigen von Wettingen vergleichbar. Die Vielseitigkeit und das Besondere (es muss einmalig sein) im Wellness-Angebot eines Sportzentrums sprechen die regionalen Einwohner (Anfahrzeit 30 bis 45 Minuten) an. Da das Preissegment bei den Eintritten um einiges tiefer ist, handelt es sich um ein ganz anderes Zielpublikum als bei den Konkurrenzanlagen mit einem weitergehenden Angebot.</p> <p>Das Einzugsgebiet umfasst im Umkreis von 5 km ca. 60'000 und von 10 km ca. 100'000 Einwohner.</p> <p>Die bei der Erstellung des Sportzentrums im Jahre 1974 in Betrieb genommene Sauna besuchten 1997 pro Jahr 15'000 Gäste. Nach der Erweiterung (1998) der bestehenden Sauna (52 Plätze) um einen Saunapark (80 Plätze) stieg die Gästezahl auf 40'000 pro Jahr.</p> <p>Dank des 2007 eröffneten Warmaussenbeckens (170 m²) konnten die Eintritte ins</p>
--	--	---

			<p>Hallenbad von 110'000 auf 150'000 gesteigert werden. Der Ertrag des neuen Beckens deckt praktisch das Defizit des Hallenbades.</p> <p>Das Wellness-Angebot ist aus dem Sportzentrum Zuchwil nicht mehr wegzudenken.</p> <p>Die Kombination von Wasser – Eis – Wärme – Gastro wird von den Einwohnern sehr gut angenommen. Das einmalige Angebot muss keine Konkurrenz fürchten. Seit der Eröffnung des neuen Saunaparks und des Warmwasserbeckens wurde kein anderer Betrieb in der Region geschlossen.</p>
<i>Möglicher Wegfall von Modul 1 (Eisnutzung)</i>			
14		<p>Es wird ein Plan B gefordert. Es stellt sich damit die Frage, wie sich das Modul 2 (Ertüchtigung best. Anlage) ohne das Modul 1 umsetzen liesse (bei einer Ablehnung durch Volk oder Einwohnerrat).</p>	<p>Im Auftrag des Gemeinderates und des Einwohnerrates wurden umfangreiche Entscheidungsgrundlagen erarbeitet. Die bisherigen Planungskosten belaufen sich auf ca. Fr. 1.2 Mio.</p> <p>Auf der Basis dieser Grundlagen soll nun die Bevölkerung von Wettingen entscheiden können.</p> <p>Eine vertiefte Analyse müsste nach einer allfälligen Ablehnung des Projektierungskredits vorgenommen werden. In diesem Falle müssten Einwohnerrat und Gemeinderat eine neue Bestellung formulieren.</p> <p>Aus der Sicht der Bau- und Planungsabteilung können zum heutigen Zeitpunkt für den Fall, dass Modul 1 wegfällt, folgende Auswirkungen festgehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sofortiges Ende des Eisbetriebs (die letzte Ausnahmegenehmigung zur Weiterführung der bestehenden Anlage läuft 2014 aus)

			<ul style="list-style-type: none"> • der oberirdische Parkplatz bleibt bestehen • das Energiekonzept muss völlig neu aufgebaut werden (keine Abwärme mehr aus Eiserzeugung) • das Projekt muss grundlegend überarbeitet werden • durch die notwendigen Überarbeitungen entstehen neue, zusätzliche Planungskosten
<i>Betreibermodelle</i>			
15	B, S.29 Kap.5.1	Betriebs-AG, Frage der möglichen Partner weiterentwickeln	<p>Aufgrund der bisherigen Informationen in den Medien sind bereits Bewerbungen eingereicht worden, u.a. liegt eine Anfrage eines Anbieters aus dem Bereich Fitnesscenter vor. Diese Anfrage wird als ungeeignet eingestuft.</p> <p>Ziel ist es, dass der Betreiber spätestens nach dem Entscheid zum Projektierungskredit bzw. zum Zeitpunkt des Projektstarts bestimmt ist.</p>
16	B, S.20 Kap.2.6	Ausarbeitung eines sportpolitischen Leitbildes	<p>Es existiert ein Sportleitbild der Gemeinde Wettingen vom 5. April 2007. Im Hinblick auf die Schaffung von Transparenz und dem Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung, wurde das bestehende Leitbild angepasst.</p> <p>Parallel zur Erarbeitung des Bauprojekt wird auf Grundlage des Sportleitbildes ein Sportpolitisches Leitbild mit Förderrichtlinien unter Mitwirkung der Vereine erarbeitet.</p>

17	B, S.29 Kap.5.1	Existiert das vorgeschlagene Betreibermodell in genau derselben Form bereits irgendwo anders?	Das vorgeschlagene Betreibermodell existiert 1:1 in Zuchwil SO (Sportzentrum Zuchwil, vgl. Kommentar zu Frage Nr. 12 / 13) seit ca. 30 Jahren; in Wallisellen in leicht abgeänderter Form und in Schaffhausen als Genossenschaft (laufende Abklärungen zur Überführung in eine Betriebs-AG).
18	B, S.29 Kap.5.1	Wo werden Abstriche gemacht, wenn kein Betreiber gefunden werden kann?	Es gibt keine Abstriche bei den Modulen. Der Betreiber oder die Betriebsform ist nicht abhängig von den Anlageteilen.
19	B, S.31 Kap.5.2.2	Wellness: Bedürfnisabklärung in Bezug auf die Einwohnerzahl, Marktsättigung?	<p>Einerseits muss man das Einzugsgebiet beachten (5 km mit ca. 60'000 Einwohnern). Andererseits ist es wichtig, etwas Einzigartiges anzubieten. Im Sportzentrum Zuchwil verzeichnet der Saunabereich 40'000 Eintritte pro Jahr, trotz verschiedener Konkurrenz in der Region (vgl. Kommentar zu Frage Nr. 12 / 13). Die Eröffnung des Erlebnisbades Bernaqua in Bern (30 Autominuten von Zuchwil) führte sogar zu einer Zunahme der Saunaeintritte in Zuchwil.</p> <p>Den im Einwohnerrat geäußerten Bedenken wegen Konkurrenzierung von Privatsaunas in Wettingen kann entgegengehalten werden, dass im "tägi" schon lange ein Sauna- und Wellnessbereich erfolgreich angeboten wird.</p>
20	B, S.19 Kap.2.6 B, S.20 Kap.2.7	Wunsch SP: Der Leistungsauftrag muss so abgestimmt werden, dass auch nicht kostendeckende Anlässe kultureller Art, welche nicht unbedingt im Eisbereich stattfinden, möglich sind und der Service public umfassend wahrgenommen werden kann.	<p>Die Arbeitsgruppe Betreibermodelle hält fest, dass dies nach Einführung der Subjektsubventionierung möglich ist.</p> <p>Die Ausarbeitung einer Musterleistungsvereinbarung kann als Beispiel auf den Projektierungskredit erstellt werden.</p>

21	B, S.19 Kap.2.6	Die Subjektsubventionierung sollte nicht auf die Vereine beschränkt bleiben, sonst bezahlt der individuelle Benutzer die Zeche.	Die Subventionierung durch die Gemeinde ist schon heute nicht nur auf die Vereine beschränkt. Sowohl Privatpersonen (z.B. günstiger Hallenbadeintritt) als auch Veranstalter von kulturellen Anlässen (Einheimischentarife) decken heute mit ihren Beiträgen nicht einmal die Betriebskosten.
22	B, S.30 Kap.5.2.2	Warmmaussenbecken: Aufzeigen der betrieblichen Vorteile	Ein Warmmaussenbecken hat Synergieeffekte auf andere Anlageteile, z.B. Hallenbad, Sauna und Restaurant. Angebotsseitig hat es zudem den Vorteil, dass die Zwischensaison besser ausgelastet wird. Kostenseitig kann von den Synergien im Personalbereich profitiert werden.