

Angepasster Traktandenbericht aufgrund des Einwohnerratsbeschlusses vom 10. März 2022 (Teuerung)

Kreditabrechnung von Fr. 53'402'518 (inkl. MwSt.) für die Sanierung und Erneuerung des Freizeit-, Sport- und Eventzentrums Tägerhard¹

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Nettoinvestitionen für die Sanierung des Tägi betragen 37.736 Mio. Franken.

Wettingen hatte im Jahr 1974 das grosszügig konzipierte, multifunktionale Sport- und Erholungszentrum Tägerhard in Betrieb genommen. Im Jahr 1992 wurde es durch eine Spiel- und Sporthalle ergänzt. Das „Tägi“ trägt zur Lebensqualität und Standortattraktivität in Wettingen und der Region bei und leistet hervorragende Dienste im Bereich Sport und Kultur. Aufgrund des normalen Alterungsprozesses und in technischer Hinsicht war jedoch das Ende der Betriebsdauer erreicht. Eine Erneuerung der Anlage und insbesondere der Gebäudetechnik wurde unumgänglich und dringlich.

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

Im Jahr 2016 haben der Einwohnerrat (1. September) und das Stimmvolk (27. November) den Baukredit von 46.53 Mio. Franken (inkl. MwSt.) genehmigt. Am 25. April 2019 hat der Gemeinderat wegen notwendiger unvorhersehbarer Arbeiten einen Zusatzkredit von 4.74 Mio. Franken (inkl. MwSt.) gesprochen, woraus sich eine teuerungsbereinigte Kreditsumme von Fr. 51'993'569 51.27 Mio. Franken (inkl. MwSt.) ergibt. Die Kreditabrechnung für den Baukredit, inkl. Nachtragskredit beläuft sich brutto auf Fr. 53'402'518 (inkl. MwSt.). Die Kostenüberschreitung beträgt somit teuerungsbereinigt Fr. 1'408'949 Fr. 2'132'518 bzw. +2.5 % +4 %.

Im Gegenzug konnte die Einwohnergemeinde dank geschicktem Cash-Management 1.6 Mio. Franken Nettozinsen ergebniswirksam verbuchen.

Abzüglich der Beiträge aus dem Swisslos Sportfonds und der Unterstützung der BadenRegio Gemeinden in der Höhe von total 15.666 Mio. Franken resultieren für die Einwohnergemeinde Wettingen Nettoinvestitionen in der Höhe von 37.736 Mio. Franken.

¹ Bezeichnung analog Vorlage zur Volksabstimmung vom 27. November 2016

Der Projektierungskredit in der Höhe von 3.32 Mio. Franken aus dem Jahre 2014 konnte am 14. Dezember 2017 mit Fr. 3'305'016.45 (- 0.5 %) abgerechnet werden.

Die Kostenüberschreitung begründet sich mit der Kostenermittlungstoleranz des Generalplaners (+/-10 %) und den unvorhergesehenen Arbeitsleistungen, die in einem äusserst komplexen Umbauvorhaben für funktionsfähige und den aktuellen Normen sowie den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Anlagen ausgeführt werden mussten. Die Sondierungen konnten wegen des laufenden Betriebs nur zerstörungsfrei vorgenommen werden. Für Unvorhergesehenes am Bau waren in den sehr restriktiven Kreditvorgaben lediglich 1.73 Mio. Franken im Kostenvoranschlag berücksichtigt und für die Kostenermittlungstoleranz war kein Betrag vorgesehen.

Die Bauarbeiten konnten mit dem traditionellen Spatenstich am 9. März 2018 begonnen werden und dauerten bis Ende März 2020.

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

Mit der Sanierung wurde die Energiebilanz der Anlage stark verbessert. Die Minergie Zertifizierung für Hallenbäder und Kunsteisbahnen wurde erreicht. Der Grundwasserverbrauch konnte dank dem Energiekonzept deutlich reduziert werden, obwohl mehr Wärme mit der Wärmepumpe erzeugt wird als in der Vergangenheit. Der Heizölverbrauch wurde auf Niveau Null reduziert und damit auch der bisherige CO₂-Ausstoss um 253 Tonnen/Jahr verringert.

Damit die Anlage langfristig konkurrenzfähig erhalten werden kann, wurden der Bau, der Unterhalt und der Betrieb des Tägi per 1. Januar 2018 in die gemeindeeigene Tägi AG überführt. Die Tägi AG befindet sich zu 100 % im Besitz der Gemeinde Wettingen. Sie führt und vermarktet die Anlage nach betriebswirtschaftlichen Kriterien.

Für die Finanzierung hat die Gemeinde rund 51 Mio. Franken Fremdkapital aufgenommen. Den langfristigen Finanzierungsanteil von 20 Mio. Franken hat die Gemeinde vorübergehend am Finanzmarkt gewinnbringend angelegt und bei Bedarf mit kurzfristigen Finanzierungen (Minuszinsen) überbrückt. Mit dieser Finanzierungsart konnten die äusserst attraktiven Zinskonditionen genutzt werden. Die Einwohnergemeinde konnte total rund 1.6 Mio Franken Zinsertrag gutschreiben.

Obwohl noch vereinzelt bauliche Pendenzen und Mängel zu bearbeiten sind, soll nun das Sanierungsprojekt rund 20 Monate nach Bauende abgerechnet werden, damit die Beteiligung im Anlagenspiegel der Tägi AG und in der Finanzbuchhaltung der Einwohnergemeinde per 31. Dezember 2021 berücksichtigt werden können und die Assetbereinigung abgeschlossen werden kann.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Ausgangslage.....	5
1.1	Vorgeschichte	5
1.2	Sanierung statt Erweiterung – Reduktion auf das dringend Notwendige.....	5
2	Projektbeschreibung.....	6
2.1	Projektumfang	6
2.2	Projektoptimierungen und Vorinvestitionen	10
2.3	Neues Bistro.....	10
2.4	Sauna.....	11
2.5	Limmatraum	12
2.6	Garderobe für Menschen mit Beeinträchtigung	12
2.7	Garderobe Gartenbad	12
2.8	Grundwassernutzung	12
2.9	Energiekonzept	13
2.10	Photovoltaik.....	13
2.11	Verkehrskonzept	13
2.12	Parkierung.....	14
2.13	Veloparkplätze	15
2.14	Kunst am Bau.....	15
3	Betreibermodell	16
4	Zeitlicher Ablauf der Sanierungsarbeiten	16
4.1	2018: Vorbereitungs-, Rückbau- und Rohbauarbeiten	16
4.2	2019: Innenausbauarbeiten und die technischen Installationen	17
4.2.1	Eissportanlage.....	17
4.2.2	Drehscheibe, Gastrobereich, Personalräume und Sauna	18
4.2.3	Gebäudehülle und Umgebung	18
4.2.4	Hallenbad	18
4.2.5	Saal	19
4.3	2020: Inbetriebnahme und Projektmanagement.....	19
5	Finanzen und Abrechnung	20
5.1	Aufstellung Gesamtkosten nach BKP Hauptpositionen	20
5.2	Detaillierte Aufstellung Gesamtkosten (gemäss Kreditbegehren)	21
5.3	Abweichungsbegründungen	22
5.4	Finanzierungsart	23
5.5	Finanzierungskosten	24
5.6	Abschreibungen und Betriebskosten	24
5.7	Finanzplan – Abstimmung mit der Einwohnergemeinde.....	24
5.8	Nettofinanzierung.....	25
6	Zustimmung des Verwaltungsrates der Tägi AG.....	25
7	Antrag.....	25

1 Einleitung / Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

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

Nach über 40 Betriebsjahren bestand ein sehr grosser Sanierungsbedarf bei den Eissportanlagen sowie beim Hauptgebäude mit Hallenbad, Sauna und Kongresssaal. Das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard wies daher deutliche bauliche und betriebliche Mängel auf. Die zunehmend aufkommenden sicherheitstechnischen Anforderungen konnten nur mit ausserordentlichen Anstrengungen erfüllt werden. Für die Eisbahn bestand nur noch eine provisorische und befristete Betriebsbewilligung. Die kantonalen Behörden hatten dem Eisbetrieb lediglich bis zur Saison 2016/2017 zugestimmt. Bei Ablehnung des Baukredits hätte der Betrieb der Eisbahn nach der Saison 2016/2017 eingestellt werden müssen. Ebenso zwingend war die Erneuerung der energetischen Rahmenbedingungen.

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

Am 22. Januar 2009 genehmigte der Einwohnerrat einen Kredit zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Ertüchtigung des Tägi. Gestützt auf die Ergebnisse des Verfahrens sowie die betriebswirtschaftlichen Erkenntnisse der Arbeitsgruppe Betreibermodelle wurde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Wettingen eine Vorlage zur Ausarbeitung eines Bauprojekts unterbreitet. Mit Entscheid vom 23. September 2012 hat die Bevölkerung den Projektierungskredit von 5.72 Mio. Franken mit Gesamtsanierungskosten von rund 84 Mio. Franken abgelehnt.

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

1.2 Sanierung statt Erweiterung – Reduktion auf das dringend Notwendige

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

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

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

Die mittlere Variante wurde dem Einwohnerrat am 15. Mai 2014 sowie den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger unterbreitet. Mit der Abstimmung vom 28. September 2014 haben die Stimmberechtigten dem Gemeinderat mit grosser Mehrheit den Auftrag zur Ausarbeitung dieses deutlich reduzierten Sanierungsprojekts mit Kosten von rund 46.9 Mio. Franken, zuzüglich Planungskredit von 3.32 Mio. Franken erteilt.

Der Einwohnerrat hat am 1. September 2016 und die Stimmberechtigten am 27. November 2016 den Baukredit von 46.53 Mio. Franken (inkl. MwSt.) bewilligt. Im Zuge der Bautätigkeit haben sich während der Bauarbeiten 2018 und 2019 verschiedene Problemfelder eröffnet. Im Mai 2019 hatte der Gemeinderat daher wegen notwendiger unvorhersehbarer Arbeiten basierend auf § 90i Gemeindegesetz einen Zusatzkredit von 4.74 Mio. Franken (inkl. MwSt.) gesprochen.

Die Begründung wurde dem Einwohnerrat am 5. September 2019 mit der Beantwortung der Interpellation Palit Orun und Ernst Manuela, beide GLP, vom 14. März 2019 betreffend Zusatzkredit und Informationspolitik bezüglich Tägi-Sanierung, unterbreitet.

2 Projektbeschreibung

2.1 Projektumfang

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

Die gemäss aktuellen Auflagen nicht mehr zulässige Eistechnik wurde durch eine neue Anlage (Kälteerzeugung und Warmwassererzeugung kombiniert) ersetzt. Das auffällige Tribünengebäude mit den Garderoben für das Eishockeyfeld wurde rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt. Im Untergeschoss wurde die Kältezentrale in Form eines modernen und mit zahlreichen neuen Sicherheitssystemen ausgestatteten Ammoniaksystems realisiert. Basierend auf der Tatsache, dass diese Technik bei den Investitionen günstiger, vor allem aber bei der Eisqualität und der Energieeffizienz deutlich besser abschneidet als die indirekte Eispistenkühlung mit Kohlendioxid, hat die Tägi AG entschieden, wieder auf die bewährte und nach umfangreichem Risikocheck durch den Kanton bewilligte, vermeintlich „alte“ Technik zurückzugreifen. Somit werden auch künftig die beiden Eispisten im rundum erneuerten Tägi effizient und umweltschonend mit Ammoniak gekühlt. Ein Eisfeld wurde mit einer Metallkonstruktion überdacht, die eine Photovoltaikanlage trägt, auch als Regenschutz der Tribüne dient und damit saisonal eine längere Nutzungsdauer und grössere Planungssicherheit für den Eissport und die geplanten Sommerveranstaltungen erlaubt.



Abbildung 1: Der neue Eisfeld- und Aussenbereich mit Überdachung

Das Herzstück des Umbaus ist die nördlich am bestehenden Hauptgebäude angefügte „Dreh-scheibe“. Damit entstand eine neue attraktive Eingangsgestaltung. Die Anlage verfügt nun über einen tauglichen Eingang für Menschen mit Beeinträchtigung für alle Anlageteile und über eine zentrale Erschliessung aller Gebäudeebenen mit Lift und Treppe. Durch den kombinierten Eingang für alle Nutzungen sind eine bessere Kontrolle der Zugänge und eine zentrale Ansprech-stelle mit Kasse, Kiosk sowie Ausgabe Schlittschuhe und Verkauf möglich.

Im Bereich des Hallenbads und der Garderoben sollten lediglich die Oberflächen überholt sowie die Abdichtungen der Becken erneuert werden. Das Risiko einer Ablösung der keramischen Platten beim Wiedereinfüllen des Badewassers im Hallenbad nach der Sanierung wurde aufgrund von erneuten vertieften Sondierungen vor Baubeginn als sehr hoch eingestuft. Im Frühjahr 2017 wurden die Generalplaner auf den Fall Hallenbad Leimbach der Stadt Zürich aufmerksam, bei dem eben dieses Problem auftrat und im Nachgang an die bereits abgeschlossene Sanierung eine umfassende Zweit-Sanierung der Becken mit entsprechenden Kostenfolgen und Terminver-zögerungen in Kauf genommen werden musste. Aufgrund des Restwertes der Becken in Verbin-dung mit dem hohen Baurisiko und einer Kostenanalyse wurde eine vorgezogene Sanierung der Hallenbadbecken evident. Ein späterer Zeitpunkt der Sanierung hätte grosse betriebliche Nach-teile (erneute Schliessung des Hallenbads für Sanierung) und grössere Mehrkosten nach sich gezogen, da die vorgezogene Sanierung gerade noch in den laufenden Planungs- und Baupro-zess integriert werden konnte. Es resultierte eine erhöhte, verbesserte und langfristige Ge-brauchsfähigkeit sowie eine frische, zeitgemässe und attraktive Ausstrahlung des neu gestalteten Schwimmbadbereichs.

Im Rahmen der Erarbeitung des Baupro-jekts wurden die Bausubstanz und die Projektrisiken beurteilt. Aufgrund der Tat-sache, dass diese Beurteilungen bei lau-fendem Betrieb vorgenommen werden mussten, wurde das Finanzrisiko mit zer-störungsfreien Mitteln und Erfahrungs-werten ermittelt. Es hatte sich jedoch ge-zeigt, dass diese Einschätzung zu einem eher knappen Resultat führte und das ausserordentliche, neue Risiko der Plat-tensanierung nicht aufgefangen werden konnte.



Abbildung 2: Das frisch sanierte Hallenbad ist heller und freundlicher

Im Garderobenbereich mussten, ebenfalls entgegen der ursprünglichen Planung im Bauprojekt, die Plattenoberflächen, die Installationen und die ursprünglichen Ausbauten komplett ersetzt werden.

Ein Kinderplanschbereich ergänzt das Angebot. Diese 80 m² grosse Zone liegt geschützt neben dem bisherigen Nichtschwimmerbereich und enthält ein abgestuftes Angebot für Kleinkinder im Alter von 3 Monaten bis 4 Jahren mit kleiner Rutschbahn, Spritzdüsen und „Schifflikanal“. Sitzbänke für Betreuende und Ablagemöglichkeiten für Taschen tragen zum familienfreundlichen Angebot bei. Die bestehende Rutschbahn wurde durch eine neue, verlängerte, gedämmte, zeitgemässe und beliebte Anlage ersetzt. Beide Anlageteile sind äusserst beliebt und zählen zu den neuen Attraktionen im Hallenbad.



Abbildung 3: Das neue Kinderplanschbecken im Hallenbad mit diversen Attraktionen für die kleinsten Gäste

Eine neue attraktive Sauna mit einem kleinen Aussenbereich ersetzt die alte Saunaanlage in den Luftschutzzräumen. Das Angebot umfasst eine Bio-Sauna, eine finnische Sauna, ein Dampfbad, ein Kaltwasserbecken sowie separate Garderoben für Frauen und Männer.



Abbildung 4: Natürlich gestalteter Saunabereich

Im gesamten Gebäude wurde die Erdbebensicherheit durch den Einbau von zusätzlichen Aussteifungen verbessert. Zusätzlich mussten die Stützen und Betonwände auf ihre Tragfähigkeit hin überprüft und teilweise verstärkt werden. Auch hier wurde das Finanzrisiko mit zerstörungsfreien Mitteln und Erfahrungswerten ermittelt.



Abbildung 5: Saal mit Erdbebenertüchtigung im Hintergrund

Das alte Personalhaus wurde zu Beginn der Bauarbeiten rückgebaut. Die Büroräume der Verwaltung, die sich ursprünglich im Personalhaus befanden, wurden neu im Obergeschoss des leicht erweiterten Haupttraktes angeordnet.



Abbildung 6: Rückbau Personalhaus

Der Vorplatz des Tägi wurde komplett neu gestaltet und mit einem Brunnen und der „Sternenskulptur“ vom Wettinger Künstler Beat Zoderer als Beitrag zur Kunst am Bau stimmungsvoll bereichert. Am Standort des bisherigen Personalgebäudes entstand eine abgestufte Anlage mit Sitzmöglichkeiten. Die Bäume konnten zum Teil erhalten werden und wurden punktuell ergänzt. Es wurden 400 Veloabstellplätze erstellt. Die vorhandenen Parkplätze blieben zahlenmässig bestehen und werden neu mittels Schrankenanlage bewirtschaftet.



Abbildung 7: Vorplatz mit Kunst am Bau © LOSYS GmbH

2.2 *Projektoptimierungen und Vorinvestitionen*

Im Laufe der Projekterarbeitung wurden einige Projektvereinfachungen vorgenommen. Die Wichtigsten sind das neue Gastronomiekonzept und die Platzierung der Sauna im Obergeschoss statt wie ursprünglich vorgesehen als zusätzliches Geschoss auf dem Dach der Anlage. Die Erarbeitung des Bauprojekts erfolgte unter der Prämisse für möglichst optimale Betriebsabläufe. Es wurden verschiedene Bereiche identifiziert, bei denen wesentliche betriebliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand oder ein Mehrwert für die Nutzerinnen und Nutzer erreicht werden konnten. Die wichtigsten dieser Verbesserungen wurden mit in das Projekt aufgenommen und sind nachfolgend beschrieben. Die Badewasserdesinfektion wurde so geplant, dass diese künftig für das Gartenbad mitverwendet werden kann.

2.3 *Neues Bistro*

Die alten Gastronomieräume konnten nicht kostendeckend und vernünftig betrieben werden. Ein wesentlicher Grund dafür lag in der Grossküche, die für den Saalbetrieb mit Banketten für über 1'000 Personen ausgelegt war und für diesen Zweck zu wenig genutzt werden konnte. Zudem lag das Restaurant im 1. Obergeschoss und war aus den verschiedenen zentralen Anlageteilen wie Hallen- und Gartenbad sowie der Eisbahn schlecht erreichbar. Das Restaurant und die Küche im 1. Obergeschoss wurden deshalb aufgehoben. Dafür wurde im Erdgeschoss an zentraler Lage ein Bistro (Treffpunkt74) erstellt, das von den verschiedenen Anlageteilen her direkt erreichbar ist.



Abbildung 8: Imbiss Treffpunkt 74 im Erdgeschoss

Die Gastronomie ist auf den täglichen Betrieb des Sportzentrums ausgerichtet und umfasst neben dem Treffpunkt 74, in dem einfache Tellergerichte sowie kalte und warme Snacks angeboten werden, auch einen Kiosk (Lägere-Snäck), welcher insbesondere in der Hochsaison bei sehr hohen Besucherzahlen als zusätzlicher Verkaufsstandort betrieben werden kann.

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

2.4 Sauna

Die Sauna wurde neu im Obergeschoss an Stelle des Restaurants angeordnet. Von da geniesst man einen Ausblick auf das Gartenbad. Sie erlaubt den idealen Ausgleich zu den sportlichen Aktivitäten oder zum Alltag. Vom Hallenbad wurde ein direkter Zugang in die Sauna geschaffen. Eine finnische Sauna, eine Bio Sauna, ein Dampfbad sowie eine Liege-Oase gehören zum Angebot. Als Aussenbereich kann die Sonnenterrasse genutzt werden.



Abbildung 9: Finnische Sauna

2.5 *Limmatraum*

Zusätzlich entstand im 1. Obergeschoss ein multifunktionaler Mehrzweckraum „Limmatraum“ von ca. 125 m² im Bereich der ehemaligen Restaurantküche, der für Ausstellungen, Vernissagen, Sitzungen, Seminare, Kurse, Yoga, Kindergeburtstage etc. genutzt werden kann.

2.6 *Garderobe für Menschen mit Beeinträchtigung*

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

2.7 *Garderobe Gartenbad*

Die ehemaligen Aussengarderoben Herren im Untergeschoss wurden aufgehoben. Die bestehende Garderobe im Erdgeschoss wurde so um- und ausgebaut, dass eine Männergarderobe und eine Damengarderobe mit den notwendigen WC-Anlagen und Duschen zur Verfügung steht. Die Anordnung auf der Ebene Erdgeschoss bringt deutliche betriebliche Vorteile. Darüber hinaus sind die Garderoben auch hindernisfrei erreichbar. Die ehemalige Männergarderobe dient neu als Standort für die Badewassertechnik und als Lagerraum.

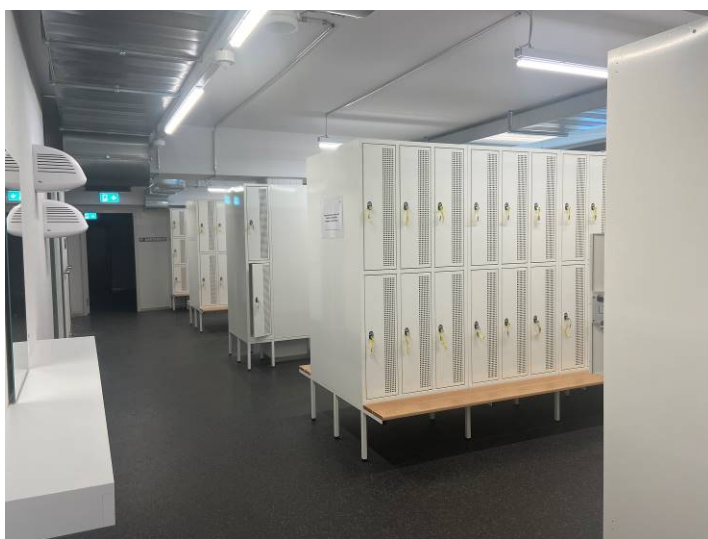


Abbildung 10: Neue Garderoben für das Gartenbad und die Eisbahn

2.8 *Grundwassernutzung*

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

2.9 Energiekonzept

Der Fokus auf einem möglichst sparsamen Umgang mit Energie war Grundlage für das Energiekonzept. Das Ziel lautete, entstehende Ressourcen soweit irgendwie möglich wiederzuverwenden. Abwärme bleibt nur dann ungenutzt, wenn sie auf keine andere Art eingesetzt werden kann. Die Gesamtbilanzierung steht dabei im Zentrum. Erzeugte Wärme soll möglichst CO₂-neutral und auf tiefem, weiterverwendbarem Temperaturbereich bereitgestellt werden.

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

Durch das Gesamtenergiemanagement (konsequente Nutzung aller Abwärme) wurde der Minergie-Standard für Kunsteisbahnen und Hallenbäder erreicht.

2.10 Photovoltaik

Auf dem Dach der Anlage hat die Energie Wettingen AG auf eigene Kosten eine Photovoltaik-Anlage installiert. Der Einwohnerrat hatte den separaten Verpflichtungskredit bereits im Zusammenhang mit der ersten Tägi Vorlage bewilligt. Damit der ökonomisch vorteilhafte Eigenverbrauch genutzt werden kann, wurde mit der Energie Wettingen AG ein Stromliefervertrag abgeschlossen.

Auf die Installation einer thermischen Solaranlage wurde verzichtet. Deren Ertrag wäre bei der grossen Menge an bereits vorhandener Abwärme aus der Kälteerzeugung weder wirtschaftlich noch sinnvoll.



Abbildung 11: Photovoltaik-Anlage auf dem Dach

2.11 Verkehrskonzept

Die Verbindungsstrasse Würenlos-Wettingen bleibt als Durchgangsstrasse bestehen. Das Tägi ist bereits mit der Buslinie 7 erschlossen. Seit Dezember 2013 ist das Gebiet Wettingen Ost bis zur Haltestelle Tägerhard zusätzlich über die neue Buslinie 12, die über den Bahnhof Wettingen bis nach Dättwil führt, erschlossen. Die neue Linie ist am Morgen und am Abend verfügbar. Für besondere Anlässe kann diese Linie situativ und bedürfnisgerecht als Zusatzangebot bestellt werden. Das speziell für Grossanlässe ausgearbeitete Verkehrsmanagement hat sich bereits für die Aargauische Berufsschau mit über 30'000 Besuchenden bewährt.

Mit der Sanierung wurde im Rahmen eines separaten Kreditantrages auch die Bushaltestelle an der Tägerhardstrasse neu gestaltet. In diesem Zusammenhang musste die ursprüngliche Anlieferung ebenfalls neu konzipiert und an die betrieblichen Bedürfnisse angepasst werden. Die bestehende (alte und provisorische) Busbucht wurde aufgehoben und an einem neuen Standort Richtung Westen erstellt. Dabei wurde die Bushaltestelle verlängert, so dass zwei Gelenkbusse Platz finden. Im Zuge dieser Neugestaltung wurde auch die bestehende Cateringanlieferung für den Saal an die neuen Bedürfnisse angepasst. In Absprache mit der Tiefbauabteilung der Gemeinde und dem zukünftigen Cateringbetreiber wurde eine Andockstelle für zwei Lieferfahrzeuge (LKW und Lieferwagen 3.5 t) ausgebaut.



Abbildung 12: Neue Anlieferung beim Eventsaal

Die Kosten wurden verursachergerecht den Kostenträgern Einwohnergemeinde und der Tägi AG zugewiesen. Die Abrechnung der Bushaltestelle ist bereits erfolgt. Neben dem motorisierten Individualverkehr kommen dem Velo- und Fussverkehr sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr besondere Bedeutungen zu. Eine Anbindung an eine künftige S-Bahn-Haltestelle sowie an die Limmattalbahn ist ohne weiteres möglich.

Trotz Unterstützung seitens des Kantons Aargau kann die S-Bahnhaltestelle Tägerhard nicht über die Agglomerationsprojekte Aargau-Ost umgesetzt werden. Der Gemeinderat und der Kanton konnten sich daraufhin verständigen, dass die Haltestelle im Rahmen der ordentlichen Infrastrukturmassnahmen der SBB (BIF, STEP) bevorzugt zu behandeln sei. Die S-Bahnhaltestelle ist im STEP 2040 eingeplant. Sie wird in Zukunft – unabhängig vom Sportzentrum Tägerhard – im Zusammenhang mit der Umsetzung der Kantonalen Richtplanung und der Umsetzung des Entwicklungsschwerpunkts Wohnen im Gebiet der Unteren Geisswies zunehmend an Bedeutung gewinnen. Im Rahmen der Vernehmlassung zur Mobilitätsstrategie des Kantons Aargau hat sich der Gemeinderat bereits dahingehend geäussert.

2.12 Parkierung

Die Anzahl der Autoabstellplätze durfte gegenüber dem früheren Stand nicht erhöht werden. Es stehen weiterhin 300 Autoabstellplätze zur Verfügung. Die Parkplätze sind neu bewirtschaftet. Die vorgesehenen Abstellplätze genügen für den Normalbetrieb. Die Abdeckung des Parkplatzbedarfs für Spitzentage im Sommer ist nicht möglich. Zusätzlich steht die Zirkuswiese als Erweiterung des Parkplatzes zur Verfügung. Es bestehen zudem verschiedene Doppelnutzungsvereinbarungen für die Nutzung von benachbarten Parkieranlagen zugunsten des Tägi. In Spitzenzeiten und bei Grossanlässen können ausserhalb der Geschäftszeit Parkplätze im Areal der Tägerhard Kies AG, der Geschäftsliegenschaft Hardstrasse 73 und die Abstellplätze des Coop Tägipark durch die Tägi-Kundschaft genutzt werden.

2.13 Veloparkplätze

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

Mit der Umsetzung des kommunalen Gesamtplans Verkehr wird die Erreichbarkeit der neu sanierten Sport- und Erholungsanlage mit dem Velo verbessert. Dabei wurde auch die Sicherheit für den Langsamverkehr erhöht. Erste Massnahmen wurden bereits mit der Sanierung der Halbarthenstrasse umgesetzt.

2.14 Kunst am Bau

Für die Kunst am Bau konnte ein Projekt des international bekannten und renommierten Wettinger Künstlers Beat Zoderer umgesetzt werden. Das Kunstprojekt ist dreiteilig. Der „Stern 19“ ist eine farbige Sternenskulptur im Brunnen auf dem Vorplatz. Die komplexe und vielschichtige Sternenskulptur spiegelt sich im Wasser des runden, schwarz eingefärbten, gestockten Brunnens, in der sie auf nur zwei minimalen Spitzen steht. Farbige ebenfalls gestockte blau eingefärbte Wellenbänke aus vorfabriziertem Beton bilden eine attraktive Treff- und Aufenthaltsmöglichkeit als Abschluss des neu gestalteten Platzes zur Tägerhardstrasse hin. Im Hallenbad wurde mit farbigen Glasmosaiksteinen das grosse Wandbild „Malewitsch“ realisiert.

Die Arbeiten reflektieren die ortsspezifische Auseinandersetzung des Künstlers sowohl seines aktuellen Schaffens wie auch mit der Anlage und der Geschichte von Wettingen und dessen Wappen. Neben dem künstlerisch kulturellen Schmuck und Mehrwert für die Anlage haben die Arbeiten auch einen hohen Gebrauchswert als willkommene Aufenthalts- und Treffpunktgestaltungen. Sie stärken den spezifischen unverwechselbaren Charakter der Gesamtanlage und tragen wesentlich zur Identifikation der Gesamtanlage bei. Am 22. August 2020 konnte mit einem feierlichen Akt, aufgrund der Pandemie im kleinen Rahmen, der farbige Stern im Brunnen stehend enthüllt und der Wettinger Bevölkerung übergeben werden.



Abbildung 13: Kunst am Bau "STERN 19" auf dem Vorplatz

3 Betreibermodell

Die Einwohnergemeinde Wettingen hat im Jahre 1974 das multifunktionale Sport- und Erholungszentrum Tägerhard realisiert und damals als unselbständiges Unternehmen in der Verwaltung der Einwohnergemeinde Wettingen organisiert. Damit die Anlage langfristig konkurrenzfähig erhalten werden kann, wurden der Bau, der Unterhalt und der Betrieb des Tägi per 1. Januar 2018 in die gemeindeeigene Tägi AG überführt. Die Arbeiten für die Rechtsformänderung des damaligen EWW und die Analyse diverser ähnlicher Sportanlagen haben deutlich gemacht, dass die Betreibergesellschaft in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft eine ideale Betriebsform war. Die Tägi AG befindet sich zu 100 % im Besitz der Gemeinde Wettingen und führt die Anlage nach betriebswirtschaftlichen Kriterien.

4 Zeitlicher Ablauf der Sanierungsarbeiten

4.1 2018: Vorbereitungs-, Rückbau- und Rohbauarbeiten

Am 8. März 2018 erfolgte der Spatenstich mit dem Beginn der Abbrucharbeiten der alten Tribüne. Anfangs Mai 2018 konnten die Rückbauarbeiten für das Personalhaus und im Juni die eigentlichen Arbeiten für die neue Anlage und das Hauptgebäude aufgenommen werden. Die Baustelle wurde reibungslos in Betrieb genommen und die Sanierungsmassnahmen wurden planmässig gestartet. Die Phase des Rückbaus war geprägt von zahlreichen Schadstoffvorkommen, welche unter Berücksichtigung aufwändiger Schutzvorkehrungen zurückgebaut werden mussten. Grossflächig wurden im Aussenbereich die Betonstrukturen saniert. Leichte Verzögerungen ergaben sich infolge eines aufwändigen Aushubs mit etappierten Unterfangungen im Bereich der Pumpengrube für die Eistechnik. Die Stahlkonstruktion des Eisfeldes konnte termingerecht aufgerichtet werden. Bei der Drehscheibe wurde gegen Jahresende der Rohbau aufgerichtet. Auch das Kinderplanschbecken wurde bis Ende 2018 im Rohbau fertiggestellt. Mit der Montage der Fassade konnte bereits früher als geplant im 2018 begonnen werden. Im Saal wurden umfangreiche Schadstoffsanierungen ausgeführt. Zusätzlich musste die Decke aufgrund vertiefter Untersuchungen statisch verstärkt werden. Des Weiteren mussten im Saal ausser Plan Arbeiten für die Erdbebensicherheit vorgenommen werden.



Abbildung 14: Rohbau zu Beginn der Baustelle

4.2 2019: Innenausbauarbeiten und die technischen Installationen

Während das Jahr 2018 noch ganz im Zeichen der umfangreichen Vorbereitungs-, Rückbau- und Rohbauarbeiten stand, rückten im 2019 die Innenausbauarbeiten und die technischen Installationen in den Vordergrund.

4.2.1 Eissportanlage

Im Januar konnte die Stahlkonstruktion der Eisfeldüberdachung planmässig abgeschlossen werden. Das Aufrichten und Ausbauen des grossen Daches erfolgte nach intensiver Planung mit grosser terminlicher und masslicher Präzision. Währenddessen wurde im Untergeschoss die Kältezentrale mit einem Einkreis-Ammoniaksystem fertiggestellt.

Die Eisfelder wurden im April armiert, verrohrt und im Mai betoniert. Im Juni wurden die Umgebungsflächen asphaltiert und der Gummigranulatbelag eingebracht. Der Tribünenbaukörper mit den Garderoben und den Nebenräumen wurde als thermisch aktiver Bauteil realisiert. Damit werden Heiz- oder Kühlsysteme bezeichnet, bei denen Wasser oder Luft führende Rohrleitungen durch Wände oder in Decken verlaufen und die Speichermassen dieser massiven Bauteile zur Temperaturregulierung nutzen.

Ab November begann der Eisaufbau der neuen Eisfelder. Da sich der Haupttrakt noch im Bau befand, wurde für die gastronomische Versorgung der Eisbahnbesucher ein mobiles Chalet aufgebaut. Am 17. November konnte die Eisanlage feierlich eröffnet und in Betrieb genommen werden. Die Eislauf- und Gartenbadgarderoben konnten ebenfalls bereits als provisorische Empfangs-, Kassen und Schlittschuhräume bezogen und genutzt werden. Dazu musste eine provisorische Brandschutzwand zur Baustelle erstellt werden.



Abbildung 15: Eisfeld im Umbau

4.2.2 Drehscheibe, Gastrobereich, Personalräume und Sauna

Im Februar erfolgten letzte Maurerarbeiten im Foyer, im Sauna- und Personalbereich. Im April wurden die Vorinstallationen der Haustechnik und die Leichtbauwände im Saunabereich erstellt. Im Mai folgte der Unterlagsboden mit der Bodenheizung. Im Juli begannen die Platten- und Deckenarbeiten. Ende August wurde der neue Gummigranulatbelag im Erdgeschoss gegossen. Gegen Ende des Jahres wurden die Küchen eingebaut und die Schreinerarbeiten im Empfangsbereich fertiggestellt.

4.2.3 Gebäudehülle und Umgebung

Die Gebäudehülle mit der neuen Verglasung, der Aussenwärmedämmung sowie den neuen Dämmungen und Dichtungen auf den Dächern konnte grösstenteils bis Mitte Jahr geschlossen werden. Auf beinahe allen Flachdächern wurde im Anschluss eine grossflächige von der Energie Wettingen AG betriebene Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 586.5 kWp installiert. Sie ermöglicht eine Jahresproduktion von bis zu 530'000 kWh, dies entspricht 120 Vierpersonen-Haushaltungen ohne Heizung oder ca. 1/3 des Heizaufwandes des Tägi vor dem Umbau. Ab Frühling wurde die Umgebung, insbesondere die Vorplätze zur Tägerhardstrasse, erneuert und beim Eingangsbereich das Projekt «Kunst am Bau» realisiert. Ab August wurden in Abstimmung mit der Sanierung der Tägerhardstrasse die neue Bushaltestelle und die Anlieferung für den Saal erstellt.

4.2.4 Hallenbad

Im Hallenbad wurden im Januar auf einem beeindruckend grossen Flächengerüst die freigelegten Stahlbetonträger neu beschichtet. Im Februar folgten die neue Haustechnik an der Decke und die Heraklitverkleidung, damit im Anschluss die Arbeiten im Becken weitergeführt werden konnten. Im März erfolgte die Montage der neuen Rutschbahn. Für die neuen Plattenbeläge musste der freigelegte Rohbau im Beckenbereich neu profiliert und abgedichtet werden. Danach wurden in einem aufwändigen Verfahren alle Becken auf ihre Dichtigkeit geprüft und für die Plattenarbeiten entkeimt. Im Anschluss wurden auf allen Flächen neue Platten verlegt. Per Ende Jahr konnten mit wenigen Pendenzen die Arbeiten im Hallenbad termingerecht fertiggestellt werden. Parallel dazu wurden auch die Oberflächen und Installationen in den Garderoben zurückgebaut und erneuert. Die beschädigten, 45-jährigen Garderobenschränke und Sanitärinstallationen wurden erneuert.

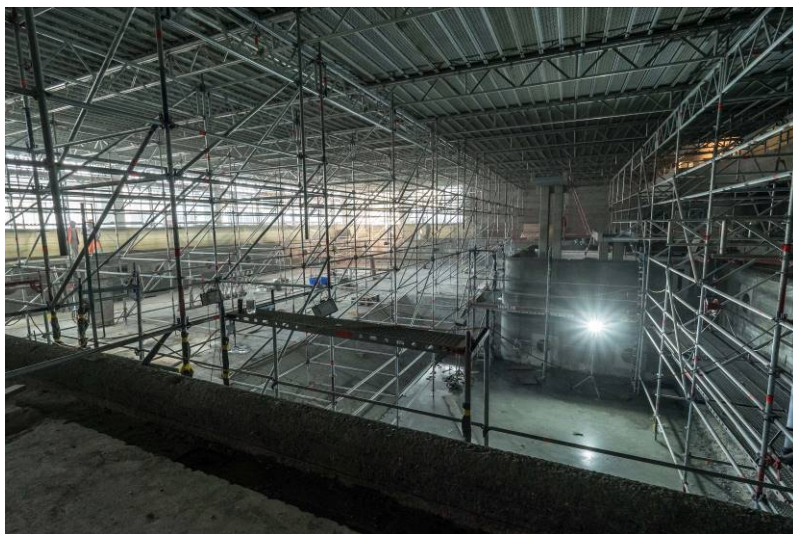


Abbildung 16: Gerüst im Hallenbad während der Baustelle

4.2.5 Saal

Nach Freilegung der Saaldecke musste festgestellt werden, dass die Dachkonstruktion im Saal zu schwach ausgelegt war. Die Betonelemente der Dachfläche mussten mittels CFK Lamellen aufwändig verstärkt werden. Zudem wurde die Saaldecke mit Stahlträgern zwischen den Hauptträgern statisch ertüchtigt. Danach konnte die Decke installiert werden. Damit der Saal in Zukunft den vielfältigsten Ansprüchen gerecht werden kann, wurden Hängepunkte für zusätzliche temporäre Eventtechnik sowie entsprechende Anschlüsse verbaut. Der bestehende Parkettbelag konnte nicht mehr abgeschliffen und aufgefrischt werden. Darunter war der Unterlagsboden durch die jahrelange Belastung so stark zerrissen, dass der ganze Bodenaufbau mitsamt umfangreicher Asbestsanierung und Trennlage erneuert werden musste. Es wurden die gesamte Bühnen- und Saaltechnik erneuert und neue schalldichte Trennwände montiert. Der komplette Saal erstrahlt nun in neuem Glanz und verfügt über eine zeitgemässe Technik-Ausstattung.

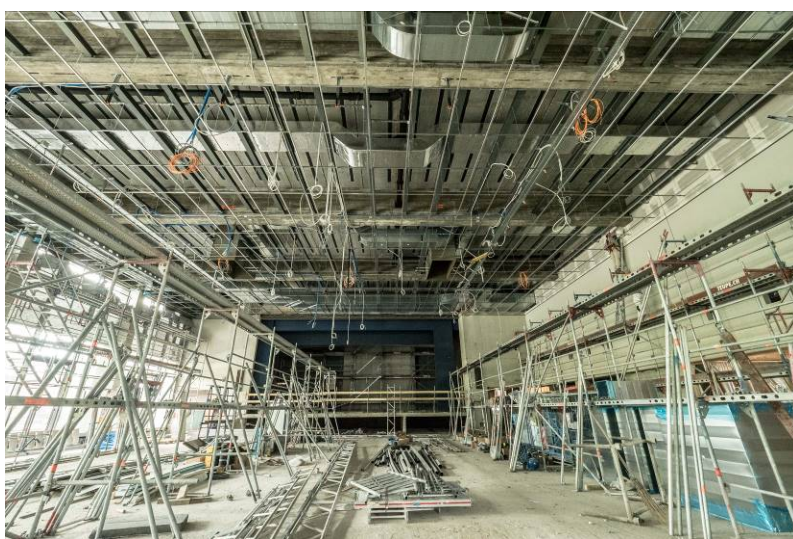


Abbildung 17: Eventsaal im Umbau

4.3 2020: Inbetriebnahme und Projektmanagement

Die Qualitäts- und Terminvorgaben der Bauherrschaft konnten mit wenigen Ausnahmen eingehalten werden. Am 27. März 2020 konnte schliesslich die gesamte Anlage mit dem Foyer, dem Hallenbad, dem Bistro, der Sauna, dem Saal und dem Office dem Betrieb übergeben werden. Leider verunmöglichte die Corona-Pandemie eine ordentliche Betriebsaufnahme und Einweihungsfeier. Die Historie der Zusammenarbeit mit dem Generalplaner zeugt von ein paar kritischen Momenten. Dank einer stabilen Situation (Verwaltungsrat, Projektleitung und Betrieb) auf der Seite der Tägi AG und einem straffen Projektmanagement konnten ein Abbruch und eine daraus resultierende längere Bauunterbrechung verhindert werden.

Noch sind nicht alle Pendenzen aus der Bauerstellung abgeschlossen. Die Bearbeitung der Mängel geht nur sehr schleppend voran. In der vorliegenden Kreditabrechnung sind von der Tägi AG bestrittene Forderungen in der Höhe von rund Fr. 350'000.00 enthalten.

Klarheit wird ein richterliches Urteil bringen.

5 Finanzen und Abrechnung

5.1 Aufstellung Gesamtkosten nach BKP Hauptpositionen

Die ~~teuerungsbereinigten Kredite für den Baukredit~~ totale Kreditsumme für Bau- und Zusatzkredit betragen Fr. 51'993'569.00 (inkl. MwSt.). Die Kreditanträge erfolgten nicht aufgeschlüsselt nach BKP-Positionen.

Die Baukostenkontrolle während der Ausführung erfolgte hingegen gemäss Standard auf der Basis von BKP-Positionen. Die Aufwände für den Bau und Zusatzverpflichtungen betragen Fr. 53'402'518.00 (inkl. MwSt.). Dies ergibt Mehrkosten von ~~Fr. 1'408'949.00~~ Fr. 2'132'518 oder 2.5 % 3.99 %.

Der Projektierungskredit in der Höhe von 3.32 Mio. Franken aus dem Jahre 2014 konnte am 14. Dezember 2017 mit Fr. 3'305'016.45 (-0.5 %) abgerechnet werden und wird bei den nachfolgenden Aufstellungen nicht mehr aufgeführt.

Kreditkosten und Abrechnung (nach BKP)			
BKP	Kreditkosten – KV	Abrechnung	Differenz
	Betrag in Fr. (inkl. MwSt.)	Betrag in Fr. (inkl. MwSt.)	Betrag in Fr.
1. Vorbereitungsarbeiten	1'684'128	1'583'861	-100'267
2. Gebäude	36'851'953	45'850'386	4'258'433
Zusatzkredit	4'740'000		
3. Betriebseinrichtungen	2'411'362	2'524'464	113'102
4. Umgebung	2'136'704	1'775'099	-361'605
5. Nebenkosten und Übergangskosten und Bauherrenleistungen	2'397'476 650'000	508'328	-2'539'148
9. Ausstattungen, Mobiliar und Kunst am Bau	398'377	1'160'380	762'003
Teuerung (2016-2019: 1.11 %)	723'569		-723'569
Baukredit und Zusatzkredit (inkl. Teuerung) ohne Projektierung	<u>51'993'569</u>	53'402'518	<u>1'408'949</u>
Abweichung (in Prozent)	<u>51'270'000</u>	2.5 % 3.99 %	<u>2'132'518</u>

Bewilligte Kredite (gemäss Vorlage ohne BKP Logik)			
- Baukosten (inkl. Honorare)	44'150'000		
- Zusatzkredit	4'740'000		
- Reserve	1'730'000		
- Baunebenkosten Bauherr	650'000		
- Teuerung	723'569		
Total (Kostengenauigkeit +/- 10 %)	<u>51'993'569</u>		
	<u>51'270'000</u>		

5.2 Detaillierte Aufstellung Gesamtkosten (gemäss Kreditbegehren)

Kreditkosten und Abrechnung	Kredit	Total	Abrechnung
	Betrag in Fr. (inkl. MwSt.)	Betrag in Fr. (inkl. MwSt.)	Betrag in Fr. (inkl. MwSt.)
Vorbereitungsarbeiten	2'705'000		Gliederung in Projekt--rechnung nach BKP Positionen erfolgt, der direkte Vergleich mit der Gliederung im Kreditana--trag ist nicht möglich!
Konstruktion Gebäude	5'470'000		
Technik Gebäude	13'385'000		
Äussere Wandbekleidungen	2'660'000		
Bedachung Gebäude	1'800'000		
Ausbau Gebäude	3'975'000		
Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	3'105'000		
Umgebung Gebäude	1'970'000		
Ausstattung Gebäude	400'000		
Planungskosten Generalplaner und Spezialisten	10'590'000		
Nebenkosten Generalplaner	260'000		
Mehrkosten Bistro	400'000		
Garderobe für Menschen mit Beeinträchtigung EG	100'000		
Vorinvestition Garderobe Gartenbad	300'000		
Grundwasserpumpwerk	350'000		
Baukosten inkl. Honorare		47'470'000	
Reserve und Unvorhergesehenes	1'730'000		
Baunebenkosten Bauherr	650'000		
Anlagekosten		49'850'000	
Abzüglich Projektierungskredit	-3'320'000	-3'320'000	
Baukredit (+/- 10%)		46'530'000	
Zusatzkredit: Plattensanierung Hallenbad und Garderoben	3'250'000		
Zusatzkredit: Ertüchtigung Saal	1'490'000		
Zusatzkredit total		4'740'000	
Baukredit und Zusatzkredit	-	51'270'000	
Teuerung	723'569	-	
Baukredit und Zusatzkredit (inkl. Teuerung)		51'993'569 <u>51'270'000</u>	53'402'518
<i>Abweichung</i>		<i>2.5 % 3.99 %</i>	1'408'949 <u>2'132'518</u>

Es stellt sich die Frage nach der teuerungsbedingten Anpassung der Kreditsumme, wie sie von der Begleitkommission im Jahre 2019 angeregt wurde.

Ermittlung Teuerungsausgleich	Schweiz. Baupreisindex, Basis Okt. 2020, Nordwestschweiz Neubau	
Stichtag KV April 2016 (Zeitpunkt der KV Ermittlung)	2016 (Punkte)	99.2
Mittlerer Stichtag Abrechnungen Oktober 2019	2019 (Punkte)	100.6
Differenz	Punkte	1.4, entspricht 1.11 %

Die Finanzkommission ermittelte eine bereinigte Teuerung von rund Fr. 200'000. Der Einwohnerrat beschloss die Kreditabrechnung ohne Teuerungsausgleich zu erstellen.

Die Kostenüberschreitung liegt innerhalb der Kostenermittlungstoleranz des Generalplaners (+/-10 %) und begründet sich vor allem in den unvorhergesehenen Arbeitsleistungen, die in einem äusserst komplexen Umbauvorhaben für eine in allen Bereichen der aktuellen Normen sowie den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Anlagen ausgeführt werden mussten.

Für Unvorhergesehenes am Bau waren in den sehr restriktiven Kreditvorgaben lediglich 1.73 Mio. Franken (3.7 % der budgetierten Baukosten) im Kostenvoranschlag berücksichtigt worden. Normalerweise werden ähnliche Projekte mit 10 % Anteil Unvorhergesehenes geplant.

Für die Kostenermittlungstoleranz war zudem kein Betrag vorgesehen.

Weiter mussten für eine zeitgemässe Nutzung der Anlage und für einen nach wirtschaftlichen Kriterien ausgerichteten Betrieb Anpassungen gemacht werden. Diese führten grösstenteils zu Mehrkosten, werden aber über den gesamten Lebenszyklus die Kosten reduzieren und die Betriebseinnahmen steigern.

5.3 Abweichungsbegründungen

BKP	Kreditkosten - KV	Abrechnung	Differenz
1 Vorbereitungsarbeiten	1'684'128	1'583'861	-100'267

Die Aufwendungen für Abbrucharbeiten, Vorbereitungsarbeiten und die Schadstoffsanierung im Baugrund waren etwas geringer als voranschlagt. Die Abweichung liegt innerhalb der Ermittlungstoleranz.

BKP	Kreditkosten - KV	Abrechnung	Differenz
2 Gebäude, inkl Zusatzkredit	41'591'953	45'850'386	4'258'433

Die Aushub- und Baumeisterarbeiten waren umfangreicher als budgetiert. Im Bereich der Drehscheibe mussten aufwändige statische Unterfangungen in Etappen im schwer zugänglichen Untergeschoss getätigt werden. Die Erdbebenertüchtigungsmassnahmen erwiesen sich im Umbau als aufwändiger als veranschlagt. Die Sommergarderoben mussten zusätzlich statisch ertüchtigt werden. Die Gerüste waren vor allem im Saal und im Hallenbad weit umfangreicher als budgetiert. Die Bedachungsarbeiten und Brandschutzarbeiten waren umfangreicher als budgetiert. Bei den Elektroanlagen konnte ein Vergabeerfolg erzielt werden und es wurde unter dem KV abgerechnet. Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlagen, wie auch die Sanitäranlagen konnten annähernd innerhalb des Kostenvoranschlages abgerechnet werden. Die mobile Trennwand im Saal musste komplett ersetzt werden. Bestehende Unterlagsböden und auch teilweise Fertigböden (z. B. Saal Parkett) mussten wider Erwarten komplett ersetzt und auch von Schadstoffen befreit werden. Die Wandbeläge / Plattenarbeiten waren in den Garderoben und im Schwimmbad aufwändiger und umfangreicher, wie auch die Deckenbekleidungen / Metalldecken im Saal und in

der Sauna. Die Baureinigung war in Kombination mit den hohen Hygieneanforderungen im Nassbereich/Hallenbad und der gestaffelten Inbetriebnahme sehr aufwändig und teurer als budgetiert.

BKP	Kreditkosten - KV	Abrechnung	Differenz
3 Betriebseinrichtungen	2'411'362	2'524'464	113'102

Die Grosskücheneinrichtungen waren umfangreicher als budgetiert. Das Badewassertechnik-Provisorium für den Sommerbetrieb erwies sich als aufwändiger als budgetiert. Die Zutrittskontrolle musste funktional erweitert werden, um den Anforderungen einer wirtschaftlichen und zeitgemässen Betriebsführung zu genügen. Die Bühnentechnik konnte nicht mehr sicher und den Anforderungen einer zeitgemässen Mehrzweckbühne entsprechend repariert werden und musste daher komplett erneuert werden.

BKP	Kreditkosten - KV	Abrechnung	Differenz
4 Umgebung	2'136'704	1'775'099	-361'605

Über die ganze Position konnte ein Vergabeerfolg erzielt werden. Projektänderungen konnten im Umgebungsbereich vermieden werden.

BKP	Kreditkosten - KV	Abrechnung	Differenz
5 Nebenkosten und Übergangskonten inkl. Bauherrennebenkosten	2'397'476	508'328	-2'539'148

Die Nebenkosten für Gebühren, Versicherungen, Feierlichkeiten und Einweihung (Pandemie) konnten tief gehalten werden. Die in BKP 5 eingestellte Reserve im Betrag von 1.73 Mio. Franken wurde zugunsten der übrigen BKP Positionen aufgelöst. Die Bauherrennebenkosten konnten Dank entsprechender Kompetenz auf Verwaltungsratsebene der Tägi AG tief gehalten werden.

BKP	Kreditkosten - KV	Abrechnung	Differenz
9 Ausstattungen, Mobiliar, Kunst am Bau	398'377	1'160'380	762'003

Neben der bestehenden Ausstattung mussten im Saal und in der Sauna neues Mobiliar und Ausstattungen beschafft werden. Eine flexiblere und damit verletzungsmindernde Bandenanlage auf beiden Eisfeldern wurde eingebaut. Die Kunst am Bau war tiefer budgetiert, ein Teil der Kosten konnte über Sponsorenbeiträge beigebracht werden.

BKP	Kreditkosten - KV	Abrechnung	Differenz
Rekapitulation			
1-9 Baukredit und Zusatzkredit (inkl. Teuerung) (ohne Projektierung)	51'993'569	53'402'518	1'408'949
	51'270'000		2'132'518

5.4 Finanzierungsart

Die Finanzbeschaffung für das Projekt war anspruchsvoll. Die Gemeinde hat für das Sanierungsprojekt rund 51 Mio. Franken Fremdkapital aufgenommen. Den langfristigen Finanzierungsanteil von 20 Mio. Franken hat die Gemeinde vorübergehend am Finanzmarkt gewinnbringend angelegt und bei Bedarf mit kurzfristigen Finanzierungen (Minuszinsen) überbrückt. Mit dieser Finanzierungsart konnten die äusserst attraktiven Zinskonditionen genutzt und dennoch stets die erforderliche Liquidität für die Lieferantenrechnungen entsprechend dem Baufortschritt bereitgehalten werden. Insgesamt konnte die Einwohnergemeinde dadurch 1.6 Mio. Franken Zinserträge verbuchen.

5.5 Finanzierungskosten

Die erforderliche Liquidität betreffend der Bautätigkeit der Tägi AG wurde durch laufende Darlehensüberweisungen seitens der Einwohnergemeinde Wettingen sichergestellt.

Die bisher bei der Einwohnergemeinde Wettingen als Anlagen im Bau ausgewiesene Baukostenfinanzierung stellt gemäss Leistungsvereinbarung ein Darlehen dar. Aus Gründen der Praktikabilität und Flexibilität bei zukünftigen Veränderungen wurde in Absprache mit der Revisionsstelle entschieden, den Anlagewert per Ende 2021 als Darlehen an öffentliche Unternehmungen im Verwaltungsvermögen zu bilanzieren. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass keine Abstimmung des Darlehensbetrags mit den Baukosten vorgenommen werden muss und Veränderungen beim Darlehenswert gemäss Liquiditätsbedarf Tägi AG, entkoppelt von der Investition, erfolgen können. Der Darlehenswert beträgt per Ende 2021 rund 51 Mio. Franken und wird analog zur Tägi AG ab 2022 jährlich in der Höhe der Investitionsbeiträge abgeschrieben.

5.6 Abschreibungen und Betriebskosten

5.6.1 Abschreibungen:

In der Tägi AG erfolgen die Abschreibungen nach betriebswirtschaftlichen Abschreibungssätzen. Die Buchhaltung der Tägi AG wird nach dem Rechnungslegungsstandard gemäss Obligationenrecht (OR) vorgenommen.

Gemäss Budget 2022 betragen die Abschreibungen resp. der Investitionsbeitrag der Einwohnergemeinde Wettingen an die Tägi AG Fr. 2'255'000.00 pro Jahr.

5.6.2 Betriebskosten:

Dank der neuen Technik, der Minergie-Zertifizierung und der direkten Nutzung des Grundwasser-Schachtes der Energie Wettingen AG für die Wärmepumpe sowie zur Fassung des Badewassers können die Betriebskosten nachhaltig reduziert werden. Die ersten Erfahrungszahlen zeigen, dass der Energiebedarf voraussichtlich unterhalb der Planwerte liegt. Aufgrund des stark eingeschränkten Betriebs durch die Corona-Pandemie konnte der Betrieb jedoch noch keine belastbaren Erfahrungswerte sammeln.

Gemäss Budget 2022 betragen die, durch die Einwohnergemeinde Wettingen abzugeltenden Betriebskosten Fr. 185'000.00 pro Jahr. Diese beziehen sich gemäss Leistungsvereinbarung Artikel 5 Abs. lit. 1 a und b auf die gewährten Rabatte an die Schule und die Vereine. Hinzu kommen noch Fr. 55'000.00 pro Jahr für die Nutzung der Sporthalle durch die Vereine.

5.7 Finanzplan – Abstimmung mit der Einwohnergemeinde

Wie mit dem Rechnungsabschluss 2020 bereits angekündigt, wurde im Jahre 2021 das künftige Abrechnungsverfahren mit der Tägi AG und den Revisionsstellen abgestimmt und definitiv festgehalten. Dabei ging es im Wesentlichen um die jährlichen Investitionsbeiträge (Abschreibungen, die Anrechnung der Investitionsbeiträge durch Dritte, die nicht anrechenbaren Investitionen der Tägi AG (Eismaschine usw.) die Vorabklärung bei der Mehrwertsteuer und die Abklärung von allfälligen Steuerfolgen im Zusammenhang mit der Verbuchung der Gemeindebeiträge.

Neu wird der Betriebsbeitrag an die Tägi AG in der Jahresrechnung der Einwohnergemeinde unter der Kostenstelle 3411 brutto dargestellt. Dies bedeutet, dass sämtliche Investitionsbeiträge Dritter bei der Gemeinde bleiben. Sie führen de facto zu Minusabschreibungen und werden unter der Kostenstelle 3411 als Ertrag berücksichtigt. Der Beitrag an die Tägi AG gemäss Leistungsvereinbarung mit einem Kostendach von 2,4 Mio. Franken ist daher netto zu betrachten.

5.8 Nettofinanzierung

Mit dem Kreditbegehren für die Sanierung vom 27. November 2016 über 46.53 Mio. Franken und dem Zusatzkredit vom 24. April 2019 über 4.74 Mio. Franken zuzüglich Teuerung wurden Kredite von 51.99 Mio. Franken (inkl. MwSt.) gesprochen. Die Kreditabrechnung schliesst dazu mit 53.4 Mio. Franken. Externe Stellen haben gesamthaft Beiträge von insgesamt 15.67 Mio. Franken beigetragen, womit der Nettoinvestitionsaufwand bei 37.736 Mio. Franken liegt.

Externe Beiträge	Mio. Fr.	Mio. Fr.
Baukredit, 24.11.2016		46.530
Zusatzkredit GR, 25.04.2019		4.740
Teuerung		0.723
Total genehmigte Kredite		51.993
Total Kreditabrechnung		53.402
Swisslos Sportfondsbeitrag	8.750	
Swisslos Beitrag Sportinfrastruktur	0.103	
Stadt Baden Beitrag	5.100	
Gemeinden Baden Regio Beitrag	1.713	
Total		-15.666
Nettoinvestitionsaufwand		37.736

Entgegen der ursprünglichen Absicht sprach der Regierungsrat mit 8.75 Mio. Franken einen höheren Betrag aus dem Swisslos-Sportfonds. Die Baden Regio Gemeinden unterstützten das regionale Leuchtturmprojekt mit 1.713 Mio. Franken. Im ungefähr gleichen Umfang beteiligten sich die Baden Regio Gemeinden auch an den Kosten der Kurtheatersanierung in Baden.

Die Stadt Baden unterstützte das Tägi Projekt in der Höhe von 5.1 Mio. Franken. Erfreulicherweise konnten aus dem Swisslos-Lotteriefonds zusätzlich 0.103 Mio. Franken für die Sportinfrastruktur (Trainingsgeräte etc.) gutgeschrieben werden.

6 Zustimmung des Verwaltungsrates der Tägi AG

Der Verwaltungsrat der Tägi AG hat der vorliegenden Kreditabrechnung anlässlich seiner Verwaltungsratssitzung vom 24. Januar 2022 zugestimmt.

7 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Kreditabrechnung von Fr. **53'402'518** (inkl. MwSt.) für die Sanierung und Erneuerung des Sport- und Eventzentrums Tägerhard² wird genehmigt.

Wettingen, 10. März 2022

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Sandra Thut
Gemeindeschreiberin-Stv.

Beilage:

- Beantwortung Interpellation 2019-0570

² Analog Bezeichnung in der Vorlage zur Volksabstimmung vom 27. November 2016