

2013-0969

Kreditbegehren von Fr. 3'320'000.00 (inkl. MwSt.) für die Planung der Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Mit Beschluss vom 24. Januar 2013 hat der Einwohnerrat den Gemeinderat beauftragt, das bestehende Wettbewerbsprojekt zu überarbeiten und zu verkleinern sowie die Vorlage für einen Planungskredit auszuarbeiten.

Mit dem vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat das Kreditbegehren für die Planung der Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard.

Es wurden insgesamt drei Projektvarianten ausgearbeitet. Die Variante 1 ist eine Sanierung des Bestandes, ohne räumliche Änderungen, mit zwei Eisfeldern, davon eines überdacht. Die Variante 2 umfasst eine Sanierung des Bestandes, inklusive einer Verbesserung des Eingangsbereichs, zwei Eisfeldern, davon eines überdacht, ein Kinderplanschbecken und eine Sauna. Die Variante 3 beinhaltet zusätzlich zur Variante 2 eine Eishalle anstelle des überdachten Eisfelds sowie eine grosszügigere Sauna und einen erweiterten Eingangsbereich mit Zugang zur Eishalle.

Eine Kommission aus Mitgliedern des Einwohnerrats und zusätzlichen Vertreterinnen und Vertretern der Meinungsbildner (IG Wettingen und pro tägi sowie Energie) hat die Projektüberarbeitung intensiv begleitet und wesentlich mitgestaltet. Der Gemeinderat sowie die Begleitkommission empfehlen dem Einwohnerrat die Variante 2 mit Kosten von 46.9 Mio. Franken.

Für die Planung der Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard ist ein Brutto-Planungskredit von Fr. 3'320'000.00 zu bewilligen.

1. Ausgangslage

1.1. Vorgeschichte

Wettingen hat im Jahr 1974 ein grosszügig konzipiertes, multifunktionales Sport- und Erholungszentrum in Betrieb genommen, welches im Jahr 1992 durch eine Spiel- und Sporthalle ergänzt wurde. Das tägi trägt zur Lebensqualität und Standortattraktivität von Wettingen und der Region bei. Die Anlage soll konkurrenzfähig und attraktiv sein für Sport, Kultur und Messen, dies zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Nach 40 Betriebsjahren besteht heute ein sehr grosser Sanierungsbedarf bei den Eissportanlagen sowie beim Hauptgebäude mit Hallenbad, Sauna und Kongresssaal. Der lange und intensive Betrieb hinterliess seine Spuren an den Anlagen. Das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard weist daher deutliche bauliche und betriebliche Mängel auf. Die zunehmend auftauchenden sicherheitstechnischen Anforderungen können nur mit ausserordentlichen Anstrengungen erfüllt werden. Für die Eisbahn besteht nur noch eine provisorische und befristete Betriebsbewilligung. Der Einwohnerrat hat deshalb bereits einem separaten Kreditbegehren zugestimmt, damit der Eisbetrieb bis zur Saison 2015/16 weitergeführt werden kann.

Der Einwohnerrat hatte bereits frühzeitig am 7. September 2006 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.

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie hatte der Einwohnerrat im Jahr 2007 beschlossen, ein Wettbewerbsverfahren für die Ertüchtigung und Erweiterung der bestehenden Anlage durchzuführen. Am 22. Januar 2009 genehmigte der Einwohnerrat den Kredit zur Durchführung des Generalplanerwettbewerbs. Gestützt auf die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens 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 Fr. 5'720'000.00 abgelehnt.

1.2. Isopublic Umfrage

Eine unmittelbar nach der Abstimmung durchgeführte repräsentative Umfrage bei der Stimmbevölkerung machte deutlich, dass die vorgelegte Variante zu gross und zu teuer war.

Viele der Ablehnenden sehen trotz ihres Entscheids das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard als wichtige Institution an und stehen einer Verbesserung der heutigen Situation grundsätzlich positiv gegenüber. 96 % aller Befragten sind der Auffassung, dass im tägi weiterhin Eissport angeboten werden soll. Rund 70 % aller Stimmenden sind bereit, bei einem zukünftigen Projekt für das Sport- und Erholungszentrum tägi eine Steuerfussanpassung in Kauf zu nehmen. Ein zukünftiges Projekt soll primär dem Schwimmen sowie dem Eislaufen dienen, aber auch weitere Nutzungen wie Ausstellungen und kulturelle Anlässe zulassen.

2. Problemstellung

2.1. Aufgabenstellung

Mit der Zustimmung zum Kreditbegehren zur Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts vom 24. Januar 2013 hat der Einwohnerrat den Gemeinderat beauftragt, das bestehende Wettbewerbsprojekt zu überarbeiten und zu verkleinern. Um die Wünsche und Bedürfnisse der Bevölkerung bestmöglich zu berücksichtigen, wurde eine Begleitkommission aus Mitgliedern des Einwohnerrats gebildet und zusätzlich mit Vertreterinnen und Vertretern der Meinungsbildner (IG Wettingen und pro tägi sowie Energie) verstärkt. Die Projektüberarbeitung wurde von der Kommission in der Folge intensiv begleitet und wesentlich mitgestaltet.

Die Auswertung der Abstimmung hat ergeben, dass die Kosten für das zu überarbeitende Projekt deutlich gesenkt werden müssen, wobei gleichzeitig Einschränkungen, Chancen und Risiken aufzuzeigen sind. Ein sehr grosser Anteil der befragten Personen ist der Auffassung, dass der Eissport weiterhin angeboten werden soll, so dass eine Projektvariante ohne Eisnutzung nicht im Vordergrund steht.

In einem Grundsatzentscheid hat die Begleitkommission festgelegt, dass aufgrund der hohen Kosten auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet werden muss. Der Eisbahnersatz wird daher am heutigen Ort erstellt. Die heute bestehenden Parkplätze können damit erhalten bleiben. Ebenso soll aufgrund der Umfrageresultate auf ein Aussenwarmbecken verzichtet werden.

Auf den Vorschlag der Begleitkommission hin wurden bis im Sommer 2013, ausgehend von Kostengrössen, eine Minimalvariante sowie eine Maximalvariante näher geprüft und erarbeitet.

Die Minimalvariante sah eine reine Sanierung der bestehenden Anlage vor. Die einzigen zusätzlichen Elemente gegenüber der heutigen Anlage waren eine Überdachung des einen Eisfeldes sowie der Einbau einer Beckenüberwachung im Hallenbad.

Die Maximalvariante sah zusätzlich zur Sanierung der bestehenden Anlage eine kleine Eishalle mit ca. 300 Sitzplätzen, ein Kinderplanschbecken, den Ersatz für die bestehende Sauna sowie einen neuen, jedoch gegenüber dem ursprünglichen Projekt reduzierten, Eingangsbereich vor.

2.2. Mitwirkungsveranstaltung

Diese Zwischenresultate wurden an einer öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung am 9. September 2013 vorgestellt und mit der Bevölkerung gemeinsam diskutiert.

Die Mehrheit der Teilnehmenden der Mitwirkungsveranstaltung wünscht sich ein Projekt, das bezüglich Grösse und Kosten zwischen den beiden vorgeschlagenen Varianten liegt. Die Mehrheit ist zudem der Auffassung, dass auf die Eishalle verzichtet werden soll. Eher weniger verzichten möchte man auf die Aufwertung des Eingangsbereichs und auf die Sauna. Unbestritten ist das Kinderplanschbecken.

Aufgrund der Mitwirkungsveranstaltung haben die Begleitkommission sowie der Gemeinderat beschlossen, eine dritte Variante zu erarbeiten, die bezüglich Grösse und Kosten zwischen der Maximal- und der Minimalvariante liegt. Um weitere Kosten einzusparen, wurde bei dieser mittleren Variante auf eine Eishalle verzichtet. Zudem wurden die Sauna und der neue Eingangsbereich mit Drehscheibe verkleinert.

2.3. Variantenabstimmung

Im Abstimmungskampf wurde immer wieder der Vorwurf geäussert, man könne nicht zu Teilprojekten abstimmen. Grundsätzlich stehen Begleitkommission und Gemeinderat diesen Anliegen positiv gegenüber. Eine in Auftrag gegebene rechtliche Abklärung bei der Anwaltskanzlei Baur Hürlimann AG, Baden, hat aber leider ergeben, dass solche Variantenabstimmungen im Falle von Gemeinden mit Einwohnerrat nicht zulässig sind.

3. Projektvarianten

Die Grundlage für die Projektüberarbeitung ist das Siegerprojekt Moraillon, das aus dem Gesamtplanerwettbewerb aus dem Jahr 2011 hervorgegangen ist. Der dem Wettbewerb zugrunde liegende Masterplan für das tägi bleibt auch mit den vorliegenden drei Projektvarianten in den wesentlichen Bestandteilen erhalten. Die im Masterplan mittel- und langfristig vorgesehenen Nutzungen sind nach wie vor möglich.

In rund zehn Jahren steht eine Sanierung des Gartenbads bevor. Bei Projektstart wurde diese Sanierung noch bewusst ausgeklammert, da sie damals zeitlich noch zu weit entfernt war. Da sich die Sanierung Hallenbad/Eisssport zeitlich stark verzögert, muss nun auch die Sanierung des Gartenbads in die Betrachtung miteinbezogen werden. Die Begleitkommission ist der Auffassung, dass diese Sanierung nur soweit in die Überlegungen miteinbezogen werden soll, als dass gemeinsame Anlageteile wie beispielsweise die Badewassertechnik betroffen sind. Die Sanierung des Gartenbads ist somit grundsätzlich nicht Bestandteil dieser Kreditvorlage und wird als separates Projekt zu gegebenem Zeitpunkt behandelt.

Die Herrengarderobe Gartenbad liegt ausserhalb des Projektperimeters. Im Zuge des vorliegenden Projekts sind daher nur die notwendigsten Instandsetzungs- und Auffrischungsarbeiten vorgesehen. Die Damengarderobe Gartenbad dient im Winter zusätzlich auch als Garderobe Eisbahn. Als Anlageteil des Eisportes ist diese Garderobe deshalb ein Bestandteil des vorliegenden Projekts.

3.1. Variante 1, minimale Variante

Die Variante 1 beinhaltet die Sanierung des Bestands, ohne räumliche Änderungen, mit zwei Eisfeldern, davon eines überdacht. Die Erstellungskosten betragen ca. Fr. 35'050'000.00 (inkl. MwSt.) bei einem negativen Deckungsbeitrag von Fr. 420'000.00 ohne Abschreibung und Zinsen bzw. Fr. 2'080'000.00 inkl. Abschreibung und Zinsen pro Jahr.

Diese Grundvariante beinhaltet vor allem die Erneuerung der gesamten gut 40-jährigen Haustechnik wie Lüftung, Heizung, Warmwassererzeugung, Abwasserleitungen und Elektroversorgung sowie den Ersatz der Badewassertechnik für die bestehenden Schwimmbekken. Die Gebäudehülle wird wärmetechnisch den heutigen Anforderungen angepasst (Fensterersatz, Fassadenisolation). Die noch nicht sanierten Flachdächer werden neu erstellt.

Im Bereich des Hallenbads werden die Oberflächen überholt sowie die Abdichtungen der Becken erneuert. Im gesamten Gebäude werden die heutigen Anforderungen an die Erdbebensicherheit durch den Einbau von zusätzlichen Aussteifungen erreicht. Zusätzlich werden die Stützen und Betonwände auf ihre Tragfähigkeit hin überprüft und teilweise verstärkt. In diesem Zusammenhang werden auch, wo vorhanden, allfällige Asbestverkleidungen entsorgt. Im Saal und im Restaurant wird der Innenausbau überholt und an die aktuellen Anforderungen im Bereich Brandschutz angepasst. Die Sauna wird aufgegeben.

Die gemäss heutigen Auflagen nicht mehr zulässige Eistechnik auf Ammoniakbasis wird ersetzt durch eine neue Anlage (Kälteerzeugung und Warmwassererzeugung kombiniert). Das baufällige Tribünengebäude wird abgerissen und durch einen Neubau mit dem gleichen Raumprogramm ersetzt. Die Eisfelder werden mit der neuen umweltfreundlichen Kälteverrohrung neu erstellt. Ein Eisfeld wird durch eine Metallkonstruktion überdacht, die auch als Regenschutz der Tribüne dient. Das Personalgebäude bleibt bestehen. Eine Sanierung desselben ist nicht vorgesehen.

3.2. Variante 2, mittlere Variante

Die Variante 2 beinhaltet die Sanierung des Bestands, mit zwei Eisfeldern, davon eines überdacht, Kinderplanschbekken, Sauna und Drehscheibe klein. Die Erstellungskosten betragen Fr. 46'850'000.00 (inkl. MwSt.) bei einem negativen Deckungsbeitrag von Fr. 180'000.00 ohne Abschreibung und Zinsen bzw. Fr. 2'370'000.00 inkl. Abschreibung und Zinsen pro Jahr.

Die Erneuerungsarbeiten der minimalen Variante werden ergänzt durch räumliche Anpassungen. Das Hallenbad erhält einen Kinderplanschbereich, der räumlich neben dem Nicht-

schwimmerbecken angeordnet wird und gleichzeitig die Belichtung dieses Bereichs verbessert. Der Eingang wird neu zentral angeordnet, was eine interne Verbindung zwischen Bad, Eisfeld (Akteure und Besucher) sowie Saal und Restaurant ermöglicht (Drehscheibe). Die zentrale Kasse hat den gesamten Besucherfluss unter Kontrolle. Ergänzend werden Nebenräume für das Personal, Sanitätszimmer sowie neue Garderoben und Lagerräume für das Restaurant eingebaut. Das Restaurant erhält eigene WC-Anlagen. Auf dem Dach des bestehenden Hauptvolumens wird eine neue Sauna angeordnet, die sowohl direkt von aussen wie auch von den Schwimmbecken her erreichbar ist. Seitlich dazu werden neue Räume für den Betrieb erstellt. Die bisherige Nutzung des alten Personalhauses kann im Neubau aufgenommen werden. Es wird deshalb abgerissen.

Das Eisfeld wird auf Seite Parkplatz ergänzt durch technische Räume, was eine Neudisposition der Garage Eismaschine (Entflechtung Besucherströme und Fahrweg) ermöglicht. Die Erschliessung des Tribünenbereichs für Besucher erfolgt vom Parkplatz her (Drehkreuze). Es ist aber auch möglich, die Erschliessung zentral ab Eingangsbereich vorzusehen. Detailabklärungen diesbezüglich sollen im Rahmen der Projektierung erfolgen.

Der Eingangsbereich aussen wird neu gestaltet. Am Ort des bisherigen Personalhauses entsteht eine neue Veloparkierung.

3.3. Variante 3, maximale Variante

Die Variante 3 beinhaltet die Sanierung des Bestands mit Eishalle und Ausseneisfeld, Kinderplanschbecken, Sauna und Drehscheibe. Die Erstellungskosten betragen Fr. 53'850'000.00 (inkl. MwSt.) bei einem negativen Deckungsbeitrag von Fr. 420'000.00 ohne Abschreibung und Zinsen bzw. Fr. 2'930'000.00 inkl. Abschreibung und Zinsen pro Jahr.

Bei dieser Variante wird zusätzlich das überdeckte Eisfeld zu einer kleinen Eishalle ausgebaut und das Angebot an Garderobenräumen und Lagerflächen vergrössert. Die neue Halle hat eine eigene Lüftungs- und Klimaanlage (Entfeuchtung). Die Anlieferung wird ergänzt durch eine neue Warenlifterschliessung. Die Drehscheibe wird vergrössert, damit der gesamte Besucherstrom (auch Tribüne Eishalle) gefasst werden kann. Es entsteht ein gedeckter Aussenbereich, der den neuen Eingang ergänzt.

Das zweite Eisfeld wird nicht überdacht. Die Halle kann in diese Richtung mit zwei grossen Toren geöffnet werden.

3.4. Energiekonzept

3.4.1 Grundidee

Die Abwärme aus der Eiserzeugung soll vorab für die Versorgung der Eissportanlagen und hier vor allem für die Aufbereitung des Eispflegewassers, des Duschenwarmwassers und für die Beheizung der Garderoben – in der Variante 3 zusätzlich für die Entfeuchtungs- und Lüftungsanlage der Eishalle – genutzt werden. In zweiter Linie wird die Abwärme für sämtliche übrige Wärmeverbraucher, hauptsächlich für Lüftungsanlagen, Hallenbad und Duschenwarmwasser, aber auch zur Beheizung des gesamten Bauvolumens verwendet. Es wird zusätzlich ein Wärmeverbund mit der Sporthalle hergestellt und diese ebenfalls von der zentralen Anlage aus versorgt. Somit wird praktisch der gesamte heutige Verbrauch an Heizöl substituiert.

Die Anlage wird so ausgerüstet und die angeschlossenen Verbraucher so dimensioniert, dass sie insgesamt die Anforderungen nach MINERGIE-Tauglichkeit für Eissport- und Bäderanlagen erfüllen.

3.4.2 Kälteerzeugung

Die Kälteerzeugung für die Eispisten erfolgt mittels offener Verdichter in Industriebauweise für eine lange und nachhaltige Lebensdauer. Als primäres Kältemittel wird weiterhin Ammoniak verwendet. Dieses Kältemittel garantiert einerseits den Einsatz eines natürlichen Stoffs anstelle umweltschädigender synthetischer Kältemittel, andererseits besten Wirkungsgrad für die Kälteerzeugung. Im Gegensatz zur heute bestehenden Anlage befindet sich das Ammoniak lediglich in der Kältezentrale und in einer etwa um 90 % reduzierten Menge gegenüber der heute mit Ammoniak direkt gekühlten Eispisten. Damit wird die Anlage künftig nicht mehr der Störfallverordnung unterstellt sein.

Die Eispistenkühlung erfolgt indirekt, wobei derzeit offen bleibt, mit welchem Kälte­träger die Eispisten gekühlt werden. Die direkte Verdampfung von Ammoniak als Kühlsystem steht nicht zur Diskussion. Die Eispistenkühlung wird entweder mit CO² (Kohlendioxid) oder mit Ethylen­glycol (Kühlsole) gekühlt. Als Verbundanlage arbeiten die Verdichter auf zwei getrennten Verdampfern für die Eispistenkühlung. Durch den Verbund können gegenseitige Redundanzen und bedarfsabhängige Leistungsspitzen abgedeckt werden. Als Antrieb dienen Elektroantriebe. Ammoniak als Kältemittel garantiert den besten Wirkungsgrad und die höchste Lebensdauer. Zudem wird durch die indirekte Kühlung die Anlage nicht der Störfallverordnung unterstellt sein.

3.4.3 Wärmepumpe

Die Verbundanlage zur Kälteerzeugung wird durch Hochdruck-Verdichter erweitert und zur vollständigen Wärmepumpe ausgebaut. Diese Wärmepumpe arbeitet ab zwei verschiedenen Wärmequellen. Während des Betriebs 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 Brauchwarmwasseraufbereitung in der gesamten Anlage und für die Bereitstellung von Hochtemperatur-Heizwärme. Steht weniger Abwärme aus der Kälteerzeugung zur Verfügung oder im reinen Sommerbetrieb 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.

3.4.4 Restwärmedeckung

Die Wärmepumpenanlage wird so ausgelegt, dass sie die gesamte Wärmeversorgung des Sportzentrums übernehmen kann. Auf eine zusätzliche Feuerungsanlage (Pellets, Holzschnit­zel) kann verzichtet werden. Dies ist insbesondere daher möglich, weil mit der zur Wärme­pumpe ausgebauten Kälteanlage ein redundanter Wärmeerzeuger vorhanden ist, der den gesamten Wärmebedarf zu decken vermag.

3.4.5 Energiebilanz Wärme

Das Sportzentrum wird einen gesamthaften Wärmebedarf von ca. 2'650 MWh benötigen. Alleine durch die Wärmerückgewinnung aus der Kälteerzeugung können rund 2'000 MWh gedeckt werden. Die fehlenden 650 MWh werden durch den Wärmepumpenbetrieb gedeckt. Dafür wird elektrischer Strom von etwa 130 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 EWW Wettingen) eingekauft wird. Der Mehraufwand dazu ist insgesamt wirtschaftlicher als die zusätzliche Installation einer volldeckenden Biomassen-Feuerungsanlage.

3.4.6 Solarenergie

Auf dem Dach der Anlage wird durch das EWW Wettingen eine Photovoltaik-Anlage installiert und der gewonnene Strom in das Netz EW eingespeisen. Der Einwohnerrat hat einem entsprechenden Kredit bereits zugestimmt. Auf eine Installation einer thermischen Solaranlage wird verzichtet. Deren Ertrag ist bei der grossen Menge an bereits vorhandener Abwärme aus der Kälteerzeugung nicht wirtschaftlich und auch nicht sinnvoll.

3.5. Verkehrskonzept

Das ursprüngliche Projekt wird auch bezüglich Verkehr und Umgebung reduziert. Zurzeit wird der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Dieser wird dereinst den heute noch gültigen Verkehrsrichtplan vom April 1999 ablösen. Der KGV wird unter anderem auch die Anbindung von publikumsintensiven Einrichtungen - wie z. B. das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard - an das Verkehrsnetz behandeln. Neben dem motorisierten Individualverkehr kommt dem Velo- und Fussverkehr sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr besondere Bedeutung zu. Bei allen Varianten ist eine Anbindung an die geplante S-Bahn-Haltestelle sowie an die Limmattalbahn ohne weiteres möglich.

Die Verbindungsstrasse Würenlos-Wettingen bleibt als Durchgangsstrasse bestehen. Das Sport- und Erholungszentrum Tägerhard ist bereits heute 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 Grossanlässe kann diese Linie situativ und bedürfnisgerecht als Zusatzangebot bestellt werden.

3.5.1 S-Bahn-Haltestelle

Das Agglomerationsprogramm sieht im Gebiet Tägerhard Ost eine S-Bahn-Haltestelle vor. Die Lage der Haltestelle ist auf das Projekt Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard sowie auch auf die für einen späteren Zeitpunkt vorgesehene Limmattalbahn abgestimmt. Die Haltestelle wurde als B-Projekt ins Agglomerationsprogramm 2. Generation aufgenommen. Die Kosten werden auf 8 Mio. Franken geschätzt. Der Gemeindeanteil ist dabei noch offen.

3.5.2 Limmattalbahn

Zurzeit werden die Vorbereitungsarbeiten für die Realisierung der Limmattalbahn bis nach Killwangen umgesetzt. Neben einer Korridorstudie existiert bereits eine Trasseestudie für die Limmattalbahn, welche im kantonalen Richtplan als Vororientierung festgesetzt wurde. Somit hat diese Korridorstudie die Stufe der Behördenverbindlichkeit erreicht. Im Zukunftsbild Agglomerationsprogramm 2. Generation ist das Tägerhard als ÖV-Umsteigeknoten vorgesehen.

3.5.3 Parkierung

Die Anzahl der Autoabstellplätze wird gegenüber dem heutigen Stand nicht erhöht. Es werden weiterhin ca. 300 Autoabstellplätze zur Verfügung stehen. Es besteht zudem eine Doppelnutzungsvereinbarung mit dem Tägipark für Anlässe ausserhalb dessen Betriebszeiten.

3.5.4 Veloparkplätze

Es werden 700 Abstellplätze für Zweiräder angeboten, davon sind 100 bis 150 Plätze gedeckt. Die Fahrradabstellplätze liegen nördlich des gedeckten Eisfelds bzw. bei der Variante 3 nördlich der Eishalle.

4. Entscheidbeeinflussende Faktoren

4.1. Bewertung Variante 1

Die Variante 1, minimale Variante, ist die kostengünstigste Variante. Es handelt sich um eine reine Sanierung des Bestands, inklusive der Gebäudehülle. Es sind keine räumlichen Änderungen vorgesehen. Die komplette Haustechnik und die Badewasseraufbereitung müssen nach 40 Betriebsjahren ersetzt werden. Die Eisbahnanlagen inklusive der Eisbahntechnik sind zu erneuern. Die gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzmassnahmen werden umgesetzt. Das Tribünengebäude Eisbahn wird abgebrochen und durch ein einfaches neues Tribünengebäude ersetzt, da es sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Das Betriebsgebäude bleibt bestehen und beinhaltet weiterhin die Räume der Betriebsleitung. Es ist nicht Bestandteil der Sanierung. Die einzigen zusätzlichen Elemente gegenüber der heutigen Anlage sind die Überdachung eines Eisfelds sowie der Einbau einer Beckenüberwachung.

Die heute bestehenden baulichen Nachteile wie beispielsweise die zu kleinen WC-Anlagen für den Saal, die gefährliche Verflechtung des Zugangs- und Aufenthaltsbereichs der Eisbahngäste mit der Zufahrt der Eisreinigungsmaschine sowie die verschiedenen Zugänge zur Anlage können so nicht beseitigt werden.

4.2. Bewertung Variante 2

Bei der mittleren Variante sind zusätzlich zur Sanierung eine Sauna, ein Kinderplanschbecken und ein neuer zentraler Eingangsbereich vorgesehen. Mit dem neuen Eingangsbereich können die verschiedenen Anlageteile miteinander verbunden werden. Die Besucherströme werden optimal geführt und bei Bedarf entflochten. Der Kassenbereich wird kundenfreundlich organisiert und gestaltet. Zusätzlich bekommt das Sportzentrum Trägerhard einen angemessenen Eingangsbereich. Es werden für Restaurant und Saal zusätzliche WC-Anlagen erstellt. Die Zufahrt der Eisreinigungsmaschine führt nicht mehr durch den Aufenthaltsbereich der Eisbahngäste. Die Sicherheit wird verbessert.

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 Hallenbads für Familien zu erhalten und zu stärken, wird das Hallenbad um diese zusätzliche Wasserfläche ergänzt. Die Sauna ist ferner ein wichtiger und sinnvoller Teil des Gesamtangebots. Die Sauna wirft zudem einen positiven Deckungsbeitrag ab.

4.3. Bewertung Variante 3

Bei der Variante 3, maximale Variante, wird zusätzlich zur mittleren Variante anstelle eines gedeckten Eisfelds eine einfache Eishalle erstellt. Die Vorteile der Eishalle bestehen in der witterungsunabhängigen und damit längeren Nutzung des Eisfelds. Die Eishalle kann neben dem Eisbetrieb auch für vereinzelte weitere Anlässe wie Messen benutzt werden. In den Erstellungskosten sind jedoch keine Ausbauten betreffend Multifunktionalität oder grosse Personenbelegungen enthalten.

4.4. Empfehlung der Begleitkommission

Die Kommission hat sich während eines Jahrs intensiv mit der Projektüberarbeitung befasst. Die öffentliche Mitwirkungsveranstaltung zeigte auf, dass bei den Teilnehmenden der Veranstaltung sowohl die Maximalvariante hauptsächlich aufgrund der hohen Kosten als auch die Minimalvariante aufgrund des ungünstigen Verhältnisses von Aufwand und Ertrag nicht im Vordergrund stehen. Mit der mittleren Variante liegt ein ausgewogenes Projekt vor, das betriebliche Verbesserungen sowie einen Mehrwert für die Nutzerinnen und Nutzer bringt. Die Kommission ist daher einstimmig der Auffassung, dass die mittlere Variante zur Weiterbearbeitung empfohlen werden soll. Diese Überlegungen rechtfertigen sich auch vor dem Hintergrund der Kostenbetrachtung (vgl. nachfolgend Ziff. 5).

5. Finanzen

5.1. Grobkostenschätzung

Die Erstellungskosten wurden aufgrund der Bearbeitungstiefe mit einer Grobkostenschätzung ermittelt. Die Kostengenauigkeit beträgt dabei +/- 25 %.

Bei allen drei Varianten handelt es sich um eigenständige Projekte. Es können nur die Gesamtkosten direkt miteinander verglichen werden. Die einzelnen Anlageteile innerhalb der jeweiligen Variante wurden sowohl in ihrer Grösse als auch betrieblich aufeinander abgestimmt, so dass sich die Kosten für die einzelnen Anlageteile nur bedingt miteinander vergleichen lassen.

Bei den Varianten 2 und 3 sind die Kosten für den neuen Eingangsbereich mit Drehscheibe auf diejenigen Anlageteile aufgeteilt, die vom neuen Eingangsbereich profitieren. Aus diesem Grund sind die Kosten bei einzelnen Anlageteilen der Varianten 2 und 3 gegenüber der Variante 1 höher und es werden für das Gartenbad Kosten ausgewiesen, obwohl das Gartenbad nicht Bestandteil der Sanierung ist.

Wie bereits unter Punkt 2 ausgeführt wurde, entstammt die Variante 2 den neuen Erkenntnissen aus der breit angelegten Mitwirkungsveranstaltung. Gegenüber der Variante 3 wurden bei diesem Projekt die Sauna und der Eingangsbereich verkleinert. Zu beachten ist, dass die Kosten für den Eingangsbereich auf die einzelnen Anlageteile aufgeteilt sind. Aus diesem Grund sind die ausgewiesenen Kosten für einzelne Anlageteile bei den Varianten 2 und 3 unterschiedlich.

Variante 1	Kosten in Mio. Fr.
Hallenbad	15.1
Gastro, Kongresssaal	8.7
Gedecktes Eisfeld	7.6
Eisfeld	3.7
Total Variante 1	35.1

Der erforderliche Deckungsbeitrag beträgt pro Jahr, ohne Abschreibung und Zins Fr. 420'000.00, mit Abschreibung und Zins Fr. 2'080'000.00.

Variante 2	Kosten in Mio. Fr.
Gartenbad (Anteil neuer Eingangsbereich)	0.5
Hallenbad mit Planschbecken	17.1
Sauna	4.6
Gastro, Kongresssaal	9.7
Gedecktes Eisfeld	11.1
Eisfeld	3.9
Total Variante 2	46.9

Der erforderliche Deckungsbeitrag beträgt pro Jahr, ohne Abschreibung und Zins Fr. 180'000.00, mit Abschreibung und Zins Fr. 2'370'000.00.

Variante 3	Kosten in Mio. Fr.
Gartenbad (Anteil neuer Eingangsbereich)	0.8
Hallenbad mit Planschbecken	17.9
Sauna	6.1
Gastro, Kongresssaal	10.5
Eishalle	14.5
Eisfeld	4.0
Total Variante 3	53.8

Der erforderliche Deckungsbeitrag beträgt pro Jahr, ohne Abschreibung und Zins Fr. 420'000.00, mit Abschreibung und Zins Fr. 2'930'000.00.

5.2. Kostenteiler Gesamtkredit für die Regionalen Anlageteile (Eisnutzung)

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 auch Beiträge erwartet. Nach Vorliegen der umzusetzenden Projektvariante müssen Beitragsverhandlungen aufgenommen und konkret festgelegt werden.

5.3. Auswirkungen auf den Finanzplan und den Steuerfuss

In den Jahren 2013 bis 2016 fallen grosse Investitionen an. Dazu gehören die Erneuerung der Schulbauten aufgrund der Umstellung des Schulsystems im Kanton Aargau auf 6/3, die Sanierung von verschiedenen Infrastrukturbauten, wie die Landstrasse Teil West und die Schönenbühlstrasse, die Hochwasserschutzmassnahmen aufgrund der Gefahrenkarte Hochwasser und auch die geplante Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard. Eine Erhöhung des Steuerfusses um 3 % wurde vor diesem Hintergrund bereits auf das Jahr 2013 vollzogen und eine weitere Erhöhung des Steuerfusses von 3 % wurde in Aussicht gestellt. Diese Steuerfusserhöhung ist ab dem Jahr 2015 erforderlich. Mit einem Steuerfuss von 95 % ab dem Jahre 2015 können die vorgesehenen Investitionen bewältigt werden.

Angesichts der hohen Investitionsausgaben muss in Wettingen somit vorübergehend ein höherer Steuerfuss in Kauf genommen werden. Die prognostizierte Steuerfusserhöhung muss als Minimum der erforderlichen Massnahmen betrachtet werden. Eine grössere Anpassung des

Steuerfusses hätte eine tiefere Verschuldung und dementsprechend eine früher mögliche Steuerfussreduktion zur Folge.

Als strategisches Ziel sollen zur Schaffung von grösserem finanziellem Handlungsspielraum und zur Entlastung der Steuerzahler die Schulden mittelfristig abgebaut und der Steuerfuss wieder reduziert werden. Dies ist jedoch erst nach der intensiven Investitionsphase möglich. Die Hauptinvestitionsphase sollte damit im Jahre 2020 (5 Jahre nach Realisierungsbeginn tägi) überstanden sein. Als finanzpolitische Zielsetzung will der Gemeinderat nach Abschluss der Investitionsphase die Schulden sukzessive abbauen und den Steuerfuss nach Erhöhung der Selbstfinanzierung wieder senken.

Der auf die mittlere Variante angepasste Finanzplan 2013-2017 liegt vor (siehe Homepage). Dieser ist plausibel und vertretbar. Er zeigt, dass die Nettoschuld in der Planperiode stark zunimmt, in einer Phase von hohen Investitionen aber eine Zunahme der Verschuldung nicht zu vermeiden und auch nicht per se negativ ist. Der Gemeinderat Wettingen ist bestrebt, die Standortvorteile von Wettingen weiterhin zu pflegen und zu fördern. Der definitive Finanzplan wird, wie üblich, nach Rechnungsabschluss ausgearbeitet.

5.4. Projektierungskosten

Gestützt auf die Anlagekosten setzen sich die Projektierungskosten für die Erarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die drei Varianten wie folgt zusammen:

Variante 1

Position		Honorar
Generalplaner	Fr.	2'350'000
Nebenkosten	Fr.	200'000
Externe Projektleitung	Fr.	135'000
Total	Fr.	2'685'000

Variante 2

Position		Honorar
Generalplaner	Fr.	2'900'000
Nebenkosten	Fr.	240'000
Externe Projektleitung	Fr.	180'000
Total	Fr.	3'320'000

Variante 3

Position		Honorar
Generalplaner	Fr.	3'200'000
Nebenkosten	Fr.	260'000
Externe Projektleitung	Fr.	210'000
Total	Fr.	3'670'000

Die Position des Generalplaners beinhaltet den Aufwand des federführenden Architekten, des Bauingenieurs, des Landschaftsarchitekten, des Geologen, des HLK-Ingenieurs, der Elektro- und MSRL-Planung, des Sanitär- und Badewassertechnikplaners, der Planung für Eis- und Wärmeerzeugung und weiterer Spezialisten (Bauphysik, Fassadenplanung, Verkehrsplanung, Brandschutzplanung).

Die externe Projektleitung unterstützt und vertritt die Interessen der Bauherrschaft und steuert den Planungs- und Bauprozess im Auftrag der Baukommission und des Gemeinderats. Sie stellt sicher, dass die hohen Anforderungen betreffend Qualität, Kosten und Termine erfüllt werden.

6. Planung und Ausführung

6.1. Weiterbearbeitung

Obwohl formell nicht notwendig möchten der Gemeinderat und die Begleitkommission den vorliegenden Planungskredit dem Volk unterbreiten. Der Gemeinderat stellt dem Einwohnerrat einen entsprechenden Antrag.

Nach der Genehmigung des Projektierungskredits durch den Einwohnerrat am 15. Mai 2014 und durch das Stimmvolk der Gemeinde Wettingen am 28. September 2014 wird das Projekt bis zur Ausführungsreife weiterbearbeitet. Die Planung wird dem Gesamtplanerteam Scheitlin Syfrig Architekten AG, Luzern, übertragen. Das Planungsteam setzt sich wie folgt zusammen:

Planungsteam

Gesamtverantwortung, Generalplaner,
Architekt, Kostenplanung und Bauleitung *Scheitlin Syfrig Architekten AG, Luzern*

Wichtige Teammitglieder (provisorisch):

Landschaftsarchitekt	<i>Appert & Zwahlen, Cham</i>
Bauingenieurwesen	<i>Basler & Hofmann Innerschweiz AG, Luzern</i>
Stabstelle Haustechnik und Minergie	<i>BBP AG, Luzern</i>
HLK Planung	<i>Todt Gmür + Partner AG, Zürich</i>
Eis- und Wärmeerzeugung Planung	<i>BBP AG, Luzern</i>
Sanitär Planung	<i>GRP Ingenieure, Rotkreuz</i>
Elektro und MSRL Planung	<i>Hefti.Hess.Martignoni AG, Zug</i>
Badewassertechnik Planung	offen
Bauphysik allgemein	<i>Ragonesi Strobel & Partner AG, Luzern</i>
Bauphysik Badbereich	<i>Zeugin Bauberatung AG, Münsingen</i>

6.2. Externe Projektleitung, Controlling-Konzept

Zusätzlich zur bereits hohen Fachkompetenz seitens Planungsteam und Bauherrschaft soll mit einer externen Projektleitung sichergestellt werden, dass die hohen Anforderungen betreffend Qualität, Kosten und Termine erfüllt werden. Die externe Projektleitung unterstützt und vertritt die Interessen der Bauherrschaft und steuert den Planungs- und Bauprozess im Auftrag der Baukommission und des Gemeinderats. Die vorgesehene externe Projektleitung beinhaltet auch ein Controlling-Mandat betreffend die Einhaltung von Kosten und Terminvorgaben.

6.3. Termine

Aufgrund des heutigen Kenntnisstands sieht der Zeitplan wie folgt aus:

15. Mai 2014	Einwohnerrat Entscheid Projektierungskredit
28. September 2014	Entscheid Stimmvolk Projektierungskredit
Winter 2015	Entscheid Einwohnerrat Baukredit
Frühling 2016	Entscheid Stimmvolk Baukredit
2016/2017	Baubewilligung, Ausführungsplanung, Submission
2017	Baubeginn tägi
2019	Eröffnung tägi

7. Betrieb

Betreffend Betrieb wird auf den separaten Bericht der Arbeitsgruppe Betreibermodelle tägi verwiesen.

8. Referendum

Es ist von sehr grosser Bedeutung, dass die Bevölkerung hinter dem jetzt zu treffenden Variantenentscheid steht, zumal anschliessend der Baukredit ausgearbeitet werden muss.

Deshalb ersucht der Gemeinderat den Einwohnerrat, seinen Variantenbeschluss der Stimmbevölkerung zu unterbreiten und somit diesen Entscheid gestützt auf § 58 Abs. 1 Gemeindegesetz dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

Sollte sich der Einwohnerrat negativ zur Referendumsunterstellung äussern, besteht die Möglichkeit, gegen den Entscheid des Einwohnerrats das fakultative Referendum gemäss Art. 7 Gemeindordnung zu ergreifen.

Der Gemeinderat wird in der Abstimmungsvorlage an das Volk die Meinungsbildung und den Entscheid des Einwohnerrats gebührend berücksichtigen.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

1. Dem Kreditbegehren von Fr. 3'320'000.00 (inkl. MwSt.) für die Planung der Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard, Variante 2, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss wird gestützt auf § 58 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) der Urnenabstimmung unterstellt.

Wettingen, 17. März 2014

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiber-Stv.

Beilagen

- Bericht AG Betreibermodelle (inkl. Beilagen)
- Pläne (Varianten 1 - 3)
- Finanzplan