

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon
Fax
E-Mail
Internet

056 619 92 05
056 619 91 80
gemeinderat@wohlen.ch
www.wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

012

15. Dezember 2014

Bericht und Antrag 13038

Umsetzung der FDP-Initiative „Jetzt esch d' Badi dra!": Genehmigung eines Projektierungskredites für die Erneuerung des Schwimmbades und der Regionalen Eisbahn Freiamt von CHF 2.0 Mio. inkl. MwSt.

Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die neue Regionale Eisbahn Freiamt in Wohlen bietet in Kombination mit dem benachbarten Schwimmbad Bünzmatt und den Aussensportanlagen Minigolf, Beach-Sport, Pétanque und Skatepark eine ideale Infrastruktur für den regionalen Breiten-, Freizeit- und Nachwuchssport, welche den Bedürfnissen der Bevölkerung und den Ansprüchen der Vereine gerecht wird.

Die vorhandenen Anlagen auf dem Areal Bünzmatt sind bei der Bevölkerung in und um Wohlen sehr beliebt und erfreuen sich konstant guter Besucherzahlen. Allerdings ist die heute offene Eisbahn aus dem Jahr 1976 sowohl baulich als auch betrieblich überholt und steht vor dem Ende der Nutzungsdauer. Das schön angelegte und parkähnliche Schwimmbad aus dem Jahr 1967 ist technisch veraltet und muss saniert werden. Zudem ist die Erreichbarkeit der Anlagen mit dem öffentlichen Verkehr eingeschränkt.

2009 wurde die von der FDP eingereichte Volksinitiative „Jetzt esch d' Badi dra" vom Einwohnerrat angenommen. Die Initiative verlangt:

„Der Gemeinderat wird beauftragt, sofort eine Vorlage zur umfassenden Sanierung des Schwimmbades Wohlen auszuarbeiten und vorzulegen. Dabei sollen gleichzeitig allfällige Synergien mit der Kunsteisbahn, Minigolf und den Niedermatten genutzt werden. Die heutigen Becken sollen funktionell und in ihrer Gestalt erhalten bleiben.“

2010 wurde ein Technischer Bericht in Auftrag gegeben. Dieser ging von einem Kostenrahmen von CHF 20.3 Mio. aus und war die Grundlage für einen Studienauftrag.

Die fünf eingereichten Projektstudien waren umfassend und gut ausgearbeitet. Sie ermöglichten dem breit abgestützten Beurteilungsgremium aus sehr unterschiedlichen Lösungen auszuwählen. Alle Pro-

jektstudien wurden durch einen unabhängigen Kostenplaner verglichen. Die Baukosten sämtlicher Projektstudien bewegten sich jedoch zwischen CHF 24 - 27 Mio.

Der Studienauftrag zeigte klar auf, dass mit dem ursprünglichen Raumprogramm die angestrebten Baukosten von CHF 20.3 Mio. nicht zu erreichen sind.

Am 2. Dezember 2012 beschloss der Gemeinderat, das Siegerprojekt dem Einwohnerrat vorzulegen. Gestützt auf Bericht und Antrag 12128 vom 10. Juni 2013 bewilligte der Einwohnerrat einen Kredit von CHF 290'000.00 für die Überarbeitung des Siegerprojektes der ARGE phalt Architekten AG/b+p Baurealisation AG, Zürich. Damit soll ein Projekt mit reduzierten Kosten von CHF 20 Mio. erarbeitet werden.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird diese Vorgabe erreicht.

2. Ergebnisse der Phase Vorbereitung/Projektierung

Im Herbst 2013 wurde der vom Einwohnerrat erteilte Auftrag für die Überarbeitung der Projektstudie ausgelöst. Bereits in der frühen Planungsphase wurde klar, dass ohne eine substanzielle Veränderung des Konzeptes die geforderte Kostenreduktion nicht realisierbar sein wird.

Im Rahmen dieser Überprüfung wurden die Bedürfnisse und Anforderungen an die Regionale Eisbahn reduziert. Ein entsprechend angepasster Businessplan der Genossenschaft Eisbahn Wohlen wurde auf dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit geprüft. Im Vordergrund steht nun eine überdeckte Eisbahn mit einer Betriebszeit von 6 Monaten im Jahr.

Die gewählte Lösung ist kostengünstiger. Dieses Vorgehen erlaubt zudem, die Regionale Eisbahn bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt zu einer geschlossenen Halle auszubauen.

Am 17. März 2014 folgte der Gemeinderat dem Antrag der Steuergruppe, auf eine geschlossene Eissporthalle im geplanten Umfang zu verzichten. Gleichzeitig haben der Gemeinderat Wohlen und die Genossenschaft Eisbahn Wohlen eine Absichtserklärung unterzeichnet.

Bedingt durch diesen Konzeptwechsel galt es, die Synergien und das Einsparungspotenzial der Gesamtanlage Schwimmbad und Eisbahn auszuarbeiten.

Am 14. Juli 2014 genehmigte der Gemeinderat die Zusammenführung des Eingangsbereichs für die Eisbahn und das Schwimmbad im westlichen Teil beim Sorenbühlweg.

Der Gemeinderat beschloss aus Spargründen den Verzicht auf ein Zusatzschwimmbecken, da die bestehenden Kapazitäten bereits im Rahmen der Empfehlungen des Bundesamtes für Sport liegen. Er bekräftigte dabei aber auch seinen Willen, die Kleinsportanlagen (Minigolf, Skaterpark, Pétanque und Beach-Sport) zur Attraktivitätssteigerung des Areals beizubehalten.

Diese Entscheidungen bilden die Voraussetzungen für die Überarbeitung der Projektstudie zur Sanierung des Schwimmbades und der Eisbahn. Damit konnten die wesentlichen Arbeiten gemäss Bericht und Antrag 12128 umgesetzt werden.

Überarbeitung Studienauftrag

Das Sport- und Freizeitangebot wird in einem Park mit gemeinsamer Infrastruktur zusammengefasst. Mit der neuen Regionalen Eisbahn Freiamt entsteht ein zentraler Hauptzugang zu beiden Sportanlagen unter einem gemeinsamen Dach.

Konzept Gesamtanlage bei Sommernutzung



Gleichzeitige Nutzung des Sommerangebotes

- 1 Durch die zentrale Anordnung der Kasse können sämtliche Sportangebote von einem Ort aus bedient und kontrolliert werden
- 2 Die Eishalle kann auch im Sommer unabhängig vom Freibadbetrieb genutzt werden (Events, Konzerte, etc.)
- 3 Die Buvette steht sowohl dem Freibad als auch den Benutzern der übrigen Sportanlagen zur Verfügung

Abb. 1. Situationsübersicht Schwimmbad, Eisbahn und Kleinsportanlagen

Schwimmbad

Der bisherige Eingangsbereich an der Allmendstrasse soll als Nebeneingang erhalten bleiben. Die markanten Betonpilze werden für die Attraktivitätssteigerung der Anlage genutzt. Durch den Rückbau der bestehenden Sichtschutzmauern werden die Nischen zum Schwimmbad hin geöffnet und durch neue Nutzungen und Themenbereiche reaktiviert. Attraktive Liege-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche unter den Betonpilzen in Form von Sandflächen, Holzdecks, Grillstellen und Spielzonen ergänzen das bestehende Schwimmbadangebot sinnvoll und zeitgemäss.



Abb. 2 Visualisierung Pilzstützen (Anmerkung: Das Projekt liegt erst im Entwurf vor. Die einzelnen, in der Visualisierung abgebildeten Elemente der Eisbahn werden daher noch verschiedene Änderungen erfahren.)

Die Nutzung der Aussengarderoben ist in den vergangenen 20 Jahren stark zurückgegangen. Dieser schweizweit bestätigte Trend in Freibädern erlaubt es, den Garderobenbereich zu reduzieren.

Bei den beiden Eingängen ist eine grosse Anzahl Veloabstellplätze vorgesehen. Es ist eine neue Haltestelle der Bus-Linie 4 geplant. Diese soll an verkehrstechnisch guter Lage zwischen der neuen Regio-

nen Eishalle Freiamt und dem Sportzentrum Niedermatten platziert werden. Damit wird der neue Haupteingang direkt am öffentlichen Verkehr angebunden.



Abb. 3 Visualisierung Eishalle (Anmerkung: Das Projekt liegt erst im Entwurf vor. Die einzelnen, in der Visualisierung abgebildeten Elemente der Eishalle werden daher noch verschiedene Änderungen erfahren.)

Überdeckte Eisbahn

Beim geplanten Neubau handelt es sich um ein gedecktes Eisfeld, welches auf Niveau des Erdgeschosses allseitig durch einfache, kompakte und eingeschossige Bauten begrenzt wird. Die neue Infrastruktur mit zentralem Kassen- und Eingangsbereich, mit Garderoben und Duschen, mit einer Buvette und WC-Anlagen, sowie Technik- und Nebenräumen ist so ausgelegt, dass sie im Winter- und Sommersportbetrieb ganzjährig genutzt werden kann. Die Baukörper bilden den Sockel für die darüber liegende Zuschauergalerie, welche das Eisfeld auf allen vier Seiten umschliesst und so gegen Innen eine stadionähnliche Atmosphäre schafft. Gegen aussen entsteht eine attraktive Plattform für Ein- und Ausblicke in die Gesamtanlage sowie die Umgebung. Das markante Dach bietet grossflächigen Wetterschutz und überspannt die Eisfläche, die Besuchergalerie und die darunter liegenden Gebäudeteile. Eine Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach wird in der nächsten Phase geprüft. Dieses einfache Grundgerüst kann zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut und je nach Bedarf, z.B. durch räumliche Erweiterung, und eine zusätzliche Fassadenverkleidung, in eine geschlossene Halle umgewandelt werden.

Synergien zwischen den Anlagen

Mit dem Zusammenlegen der Eingangsbereiche kann auch die Restauration zusammengefasst und umfassender konzipiert werden. Im Eingangsbereich entstehen somit die wesentlichen betrieblichen Synergien zwischen Gastronomie, Kassabereich, Materialvermietung und gemeinsamen Betriebsräumen. Die Minigolfanlage erfährt damit ebenfalls eine Aufwertung und eine Integration in das Gesamtkonzept.

Baukosten

Die Sanierungskosten für Schwimmbecken und Technik belaufen sich auf rund CHF 5 Mio. Die Sanierungskosten im Eingangsbereich mit Umnutzung bisheriger Garderoben- und Eingangsbereich betragen rund CHF 1.1 Mio.

Die Erstellungskosten für die überdeckte Eisbahn belaufen sich auf rund CHF 11 Mio. Diese umfassen neben dem Eisfeld und den dazugehörigen Betriebsbauten auch den gemeinsamen Garderoben- und Eingangsbereich (für Schwimmbad und Eisbahn).

Die Realisierungskosten der Nebensportanlagen betragen rund CHF 2 Mio. Dazu gehören: Umgebungsarbeiten inkl. Wege, Beach-Anlage, Minigolf und Skatepark.

Die Kostenschätzung hat einen Genauigkeitsgrad von +/- 25 %.

Pos.	Grobkostenschätzung Anlageteile (+/- 25 %)	Total Mio. CHF
1	Eisbahn inkl. Kälteanlage, gemeinsamer Garderoben- und Kassabereich	11.0
2	Schwimmbad mit Badtechnik und Beckenauskleidung	5.0
3	Schwimmbad Umnutzung ehem. Eingangsbereich	1.1
4	Nebensportanlagen (Umgebung inkl. Wege, Beach-Anlage, Minigolf und Skatepark)	2.0
1 - 4	Gesamtsumme inkl. MwSt.	19.1

3. Beitrag aus dem Swisslos-Sportfonds Aargau

Am 28. April 2014 reichte der Gemeinderat beim Regierungsrat ein Beitragsgesuch gestützt auf die Swisslos-Sportfonds-Verordnung ein. Dabei wurde ein Beitrag für das regionale Projekt „überdeckte Eisbahn Freiamt“ beantragt. Das Gesuch wurde mit einem Brief der drei Regionalplanungsverbände Mutschellen-Reusstal-Kelleramt, Oberes Freiamt und Unteres Bünztal zusätzlich unterstützt. Auch der Gemeinderat Villmergen bat den Regierungsrat, ein starkes Zeichen zu Gunsten der Region Wohlen/Villmergen und vieler weiterer Aargauer Gemeinden zu setzen, welche von der neuen Eishalle profitieren werden.

Mit Schreiben vom 27. August 2014 des Departementes Bildung, Kultur und Sport, teilte Regierungsrat Alex Hürzeler u.a. mit, „dass der Regierungsrat auf Antrag der regierungsrätlichen Sportkommission nach umfassender Beratung beschlossen hat, dem Beitragsgesuch der Gemeinde Wohlen an den Neubau der regionalen Eisbahn Freiamt wie folgt zu entsprechen:

Für den Neubau der regionale Eisbahn Freiamt in Wohlen kann ein Beitrag aus dem Swisslos-Sportfonds von

3 Millionen Franken

zugesichert werden.

Der Gemeinde Wohlen und den Bauverantwortlichen wünsche ich eine erfolgreiche Realisierung des Bauprojekts Regionale Eisbahn Freiamt.“

Für das Schwimmbad kann zusätzlich ein Beitrag aus dem Swisslos-Sportfonds von CHF 0.2 Mio. erwartet werden. Ein formelles Gesuch wird später gestellt.

4. Absichtserklärung zwischen Genossenschaft Eisbahn und Gemeinde

Am 17. März 2014 haben der Gemeinderat Wohlen und die Genossenschaft Eisbahn Wohlen eine Absichtserklärung unterzeichnet (Beilage). Darin sind unter anderem folgende Punkte enthalten:

- Die Einwohnergemeinde Wohlen stellt der neu zu gründenden Betriebs AG das Grundstück für die neue Eishalle im Baurecht für eine Dauer von 50 Jahren zinslos zur Verfügung.
- Die Einwohnergemeinde Wohlen beabsichtigt, der neuen Betriebs AG 3 Millionen Franken zur Verfügung zu stellen. Dies kann in Form von Aktienkapital, bzw. einem zinslosen Darlehen geschehen.
- Die Einwohnergemeinde übernimmt zu Gunsten der Betriebs AG die Kosten für das Betriebspersonal. Dies ist schon seit 1976 der Fall. Die Kosten dafür betragen zurzeit CHF 150'000.00 pro Jahr.
- Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Einwohnerrates, resp. eine allfällige Volksabstimmung.

5. Aktivitäten Genossenschaft Eisbahn Wohlen

Der von der Genossenschaft Eisbahn Wohlen ausgearbeitete ausführliche Business-Plan war ein wichtiger Bestandteil des Gesuches des Gemeinderates an den Regierungsrat betreffend Beitrag aus dem Swisslos-Sportfonds. Die Genossenschaft führte mit den Banken wegen der teilweisen Fremdfinanzierung, welche nötig ist, erfolgreiche Verhandlungen.

Beim Bau der Eisbahn liegt die Federführung bei der Gemeinde. Der Betrieb der Regionalen Eisbahn Freiamt soll jedoch von der künftigen Betriebs AG geführt werden. Aktionäre dieser Betriebs AG können Private und auch andere Gemeinden werden. Dies ist sogar ausdrücklich erwünscht. Der Gemeinderat wird die Genossenschaft Eisbahn Wohlen bei der Investorensuche, insbesondere bei den Gesprächen mit den Gemeinden der Region, aktiv unterstützen.

6. Finanzierungsübersicht

Nachfolgende Aufstellung zeigt, wie das gesamte Bauprojekt finanziert werden soll.

Gesamtfinanzierung in Mio. CHF

Institution	Eisbahn	Schwimmbad	Nebensport	Total	Anteil
Einwohnergemeinde Wohlen	3.0	6.1	2.0	11.1	58.1 %
Swisslos-Sportfonds	3.0			3.0	15.7 %
Eigenkapital Genossenschaft Eisbahn	1.0			1.0	5.2 %
Fremdkapital Genossenschaft Eisbahn	4.0			4.0	21.0 %
Total Anlageteil / Gesamtkosten	11.0	6.1	2.0	19.1	100.0 %

7. Weiteres Vorgehen

Auf Basis der überarbeiteten Projektstudie wird das eigentliche Bauprojekt ausgearbeitet.

Projektorganisation

Die Projektorganisation ist wie bereits im Bericht und Antrag 12128 beschrieben, darauf ausgelegt, dass die Gemeinde Wohlen bei der Planung die Federführung behält und die weitere Projektentwicklung in einem partnerschaftlichen Verhältnis zwischen Gemeinde und Genossenschaft Eisbahn Wohlen erfolgt.

Das Projekt wird wie bis anhin von einer Steuerungsgruppe begleitet. Die Kompetenz zur Kreditfreigabe verbleibt beim Gemeinderat.

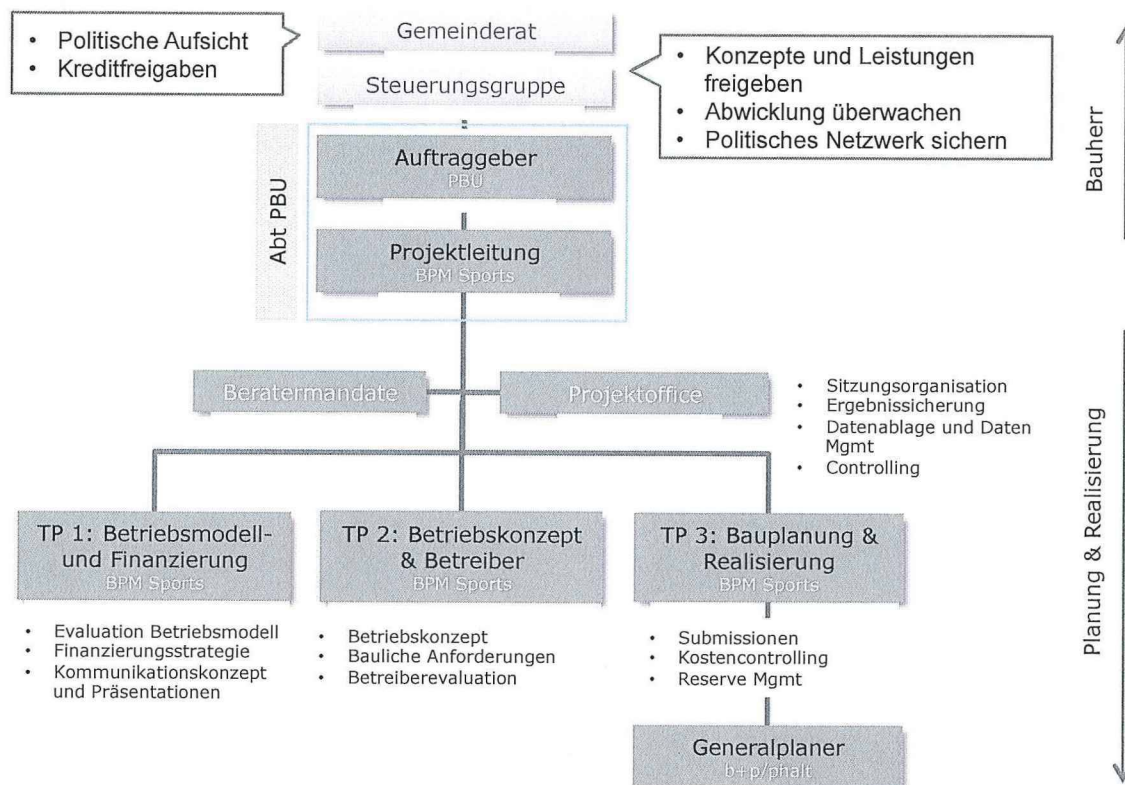


Abb. 4: Projektorganisation

In einem nächsten Schritt werden das Bauprojekt und das Betriebskonzept ausgearbeitet. Das Betriebskonzept wird eine klare Aussage zu den Unterhalts- und Betriebskosten zu den einzelnen Anlagenteilen machen.

Projektverlauf

Folgende Meilensteine wurden festgelegt und entsprechen dem Bericht und Antrag 12128.

Phase	Meilensteine	Ziele	Status/Zeitplan
1	Vorstudie	Submission Wettbewerbsplaner + Technischer Bericht	abgeschlossen
2	Studienwettbewerb im selektiven Verfahren	Auswahl Projekt und Planerteam	abgeschlossen
3	Projektierungsvorbereitung	Konkretisierung der Organisation, Ziele und Optimierung Studienprojekt	abgeschlossen – liegt vor
4	Projektierung	Entwicklung Vor- und Bauprojekt inkl. Kostenvorschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 %	Entscheid Einwohnerrat Februar 2015
5	Realisierung	Ausführung Bauprojekt	Entscheid Einwohnerrat / Volksabstimmung Februar 2016
6	Bauvollendung	Schwimmbad Eisbahn	2017 2018

Kostenzusammenstellung für Projektierungsphase

Pos.	Kostenzusammenstellung	Total CHF
1	Projektbegleitung Bau und Betrieb	150'000
2	Generalplaner inkl. Bad- und Eistechnik	1'600'000
3	Rechtsunterstützung, Gutachten, Expertisen, Kommunikation	150'000
4	Reserven/Schätzungszuschlag	100'000
1 - 4 Total inkl. MwSt.		2'000'000

Die Generalplanerkosten von CHF 1.6 Mio. sind in den Gesamtkosten von CHF 19.1 Mio. enthalten. Der spätere Brutto-Baukredit wird um diese CHF 1.6 Mio. tiefer ausfallen.

Die Generalplanerkosten werden dem Bauvolumen der Anlage entsprechend zwischen der Gemeinde und der Genossenschaft Eisbahn aufgeteilt. Dies erfolgt nach Vorliegen der Bauabrechnung. D.h. die Finanzierung, bzw. Vorfinanzierung (für Genossenschaft Eisbahn) der Projektierung für CHF 2.0 Mio. erfolgt durch die Einwohnergemeinde. Sämtliche Beiträge Dritter werden frühestens nach Genehmigung des Baukredites durch das Volk fliessen.

Eine anteilmässige Rückerstattung der Projektierungskosten durch die Genossenschaft Eisbahn Wohlen erfolgt nur dann, wenn der Baukredit vom Volk gutgeheissen wird.

8. Antrag

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Bewilligung eines Kredites für die Projektierung zur Erneuerung des Schwimmbades und zum Neubau der Regionalen Eisbahn Freiamt von CHF 2.0 Mio. (inkl. MwSt.).

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Absichtserklärung zwischen Genossenschaft Eisbahn Wohlen und Einwohnergemeinde Wohlen vom 17. März 2014
- Grobterminprogramm
- Konzept Eishalle

Geht an:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Departement Bildung, Kultur und Sport, Sektion Sport, Marcel Müller, Stv. Leiter, Bachstrasse 15, 5001 Aarau
- Genossenschaft Eisbahn Wohlen, Urs O. Meier, Präsident, Stegmattweg 25, 5610 Wohlen
- BPM Sports GmbH, Rainer Gilg, Zähringerstrasse 66, 3012 Bern
- phalt architekten AG, Frank Schneider, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt