

Bauverwaltung

Kapellstrasse 1

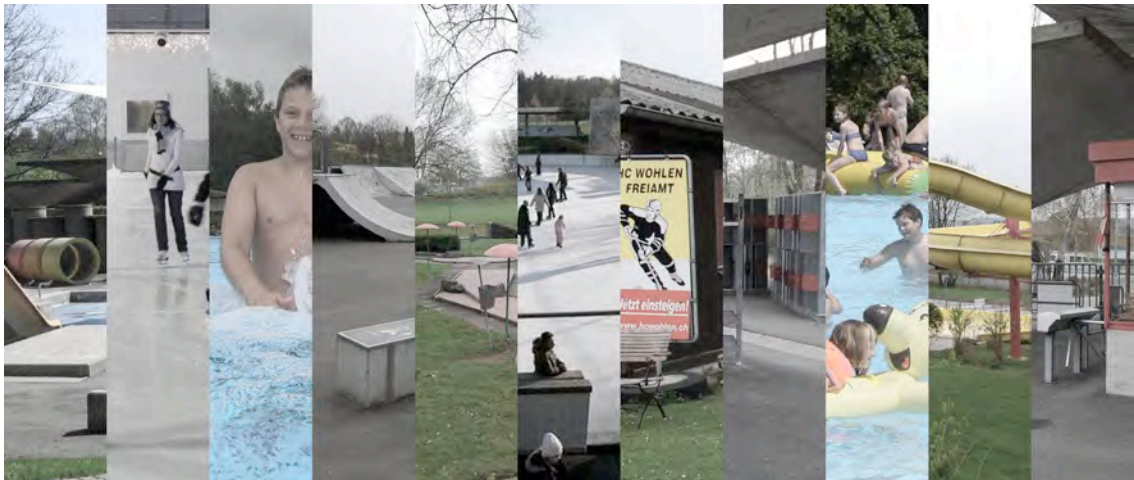
5610 Wohlen

Telefon: 056 619 92 21

Fax: 056 619 91 83

Internet: www.wohlen.ch

Erneuerung Schwimmbad Bünzmatt / Eisbahn Wohlen



Technischer Bericht

1. März 2011

bbs INGENIEURE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung der Bedürfnisse	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Perimeter	3
1.3	Generelle Zielsetzung für das Bauvorhaben	4
1.4	Angaben zum Verfahren	5
1.5	Grundlagen	5
2	Ist-Zustand	7
2.1	Schwimmbad Bünzmatt	7
2.2	Eisbahn Wohlen	10
2.3	Minigolfanlage	11
2.4	Weitere Sportanlagen	11
2.5	Weitere Flächen im Perimeter	12
3	Projektumfang (Soll-Zustand)	13
3.1	Allgemeine Vorgaben	13
3.2	Schwimmbad Bünzmatt	13
3.3	Eisbahn Wohlen	18
3.4	Restaurant	21
3.5	Minigolfanlage	22
3.6	Weitere Sportanlagen	22
3.7	Betriebsräume	22
4	Grobkostenschätzung	23
4.1	Planungsphase Wettbewerb	23
4.2	Schwimmbad Bünzmatt	23
4.3	Eisbahn Wohlen	23
4.4	Restaurant	24
4.5	Minigolfanlage	24
4.6	Weitere Sportanlagen	24
4.7	Betriebsräume	24
4.8	Zusammenfassung Grobkostenschätzung	24

Das Schwimmbad liegt südlich im Perimeter Bünzmatt und hat den Zugang südlich an der Allmendstrasse. Die Eisbahn liegt nördlich im Perimeter und hat den Zugang über den Fussweg zwischen Sorenbühlweg oder Mattenhofweg. Am Sorenbühlweg, nördlich an das Schwimmbad grenzend liegt die Minigolfanlage. Zwischen Eisbahn und Freibad, am Mattenhofweg liegen die weiteren Sportanlagen Skatepark und Petanqueplatz. Nord-westlich im Perimeter wird eine Fläche noch als Kulturland genutzt. Am Verbindungsweg zur Eisbahn liegt eine Baracke, welche heute als Asylbewerberunterkunft genutzt wird.

Standortwahl und Erschliessung

Das Freibad soll auch künftig von der Allmendstrasse her erschlossen werden. Die Eisbahn kommt wieder in den nördlichen Teil des Perimeters zu liegen und soll so angeordnet sein, dass ein gemeinsam nutzbares Restaurant sinnvoll angeordnet werden kann. Der Standort für die weiteren Sportanlagen, insbesondere der Skatepark soll aus lärmtechnischen Gründen entfernt von sensiblen Bereichen wie Wohngebieten platziert werden, die Erschliessung hat dabei eine untergeordnete Rolle einzunehmen. Die Minigolfanlage soll, sofern sie versetzt werden muss, in den nördlichen Bereich des Seitenbachs der Bünz mit Biotop platziert werden. Die Erschliessung soll insbesondere für die publikumsstarken Anlagen Freibad und Eisbahn optimal gestaltet sein, die übrigen Anlagen weisen weniger Publikumsverkehr auf.

Die Anzahl Parkplätze genügen dem heutigen Betrieb und sind auch nach der Sanierung des Areals in mindestens gleicher Anzahl wieder bereit zu stellen.

1.3 Generelle Zielsetzung für das Bauvorhaben

Sanierung

Im Jahre 2008 wurde eine Volksinitiative mit dem Begehren eingereicht, dass durch den Gemeinderat eine umfassende Sanierung des Schwimmbads auszuarbeiten und vorzulegen sei. Dabei sollen allfällige Synergien mit der Eisbahn, dem Minigolf oder den Sportanlagen Niedermatten genutzt werden, die heutigen Schwimm- und Badebecken sollen in ihrer Gestalt erhalten bleiben.

Eine Sanierung des Schwimmbads ist immer im Zusammenhang mit den weiteren Sportanlagen des Perimeters zu betrachten. Bei der Eisbahn steht ebenfalls eine dringende Gesamterneuerung an. Erste Überlegungen zeigten, dass zwischen dem Schwimmbad und der Eisbahn erhebliche Synergien vorhanden sind. Die vertiefte Beurteilung der Situation zeigt, dass neben den energetischen Synergien insbesondere im Bereich Gastronomie und Personalinfrastruktur gemeinsame Bedürfnisse vorliegen.

Weiter liegt seitens der Betreiber der Sportanlagen Niedermatten ein Raumbedarf für Betriebsräume und das Einstellen von Geräten und Maschinen vor. Für Freibad und Eisbahn sind ebenfalls Einstellräume für Geräte sowie eine Werkstatt für den Unterhalt erforderlich. Diese gemeinsamen Bedürfnisse sollen ebenfalls mit der Sanierung abgedeckt werden können.

Im Finanzplan 2011 - 2015 sind insgesamt CHF 14.0 Mio. für die Erneuerung des Schwimmbads Bünzmatt und der Eisbahn Wohlen vorgesehen.

1.4 Angaben zum Verfahren

Für die Projektierung ist ein Wettbewerb durchzuführen. Der Planungswettbewerb soll im selektiven Verfahren durchgeführt werden. Das heisst, Bewerber können in einer ersten Stufe selektioniert werden, der Wettbewerb wird dann mit den ausgewählten Bewerbern anonym durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Dieses Dokument dient auch als Grundlage für das Erstellen der Wettbewerbsvorgaben.

1.5 Grundlagen

Als Grundlagen für den Technischen Bericht dienten insbesondere folgende Dokumente:

- Orts- und Strassenplan Gemeinde Wohlen, M 1:5'000
- Untersuchungsbericht, Eisbahn Wohlen, Arbeitsgruppe Erneuerung, BBP Ingenieurbüro AG, 17. Mai 2009
- Inventar Freibad Bünzmatt, Wohlen, Michael Hanak, Mai 2010

An den Begehungen vom 14. April und 30. Juni 2010 wurden die Anlagen besichtigt und hinsichtlich des Zustands und der betrieblichen Abläufe beurteilt.

An der Sitzung vom 30. Juni 2010 wurden im Rahmen der Planungsgruppe (Vertreter Gemeinde, Schwimmbad und Eisbahn sowie den Planern) verschiedene Lösungsansätze in Bezug auf die Gesamtanierung der Sport- und Freizeitanlagen innerhalb des beschriebenen Perimeters sowie mögliche Betriebsformen diskutiert.

Als Grundlagen lagen 3 Varianten zur Diskussion vor:

- Variante I: Die Freizeit- und Sportanlagen bleiben am gleichen Ort bestehen, die Zugangsorte zu den Anlagen bleiben wie sie sind. Die einzelnen Anlagen werden saisonal und autonom betrieben.
- Variante II: Es wird ein neues, zentral gelegenes Gebäude mit Eingang, Restaurant, Betriebsräume usw. erstellt. Das Schwimmbad bleibt, die anderen Anlagen werden neu platziert. Die Anlagen werden gemeinsam betrieben um maximale Synergien zu schaffen.
- Variante III: Die Freizeit- und Sportanlagen bleiben weitgehend am gleichen Ort bestehen. Ein zentral angeordnetes Gebäude mit Restaurant und Betriebsräumen soll Synergien schaffen. Die einzelnen Anlagen werden saisonal und autonom betrieben.

Alle Varianten weisen Vor- und Nachteile für den Betrieb oder bezüglich der Kosten auf. Mit der Variante III lassen sich mögliche Synergien realisieren ohne die Anordnung der einzelnen Anlagen auf dem Areal zu stark einzuschränken.

Die Beziehungen der Anlagen untereinander sind in der Abbildung 2 ersichtlich. Diese zeigt auch auf, wie die Zugänge zu den Anlagen erfolgen können und welche Verbindungen aus betrieblicher Sicht besonders wichtig sind.

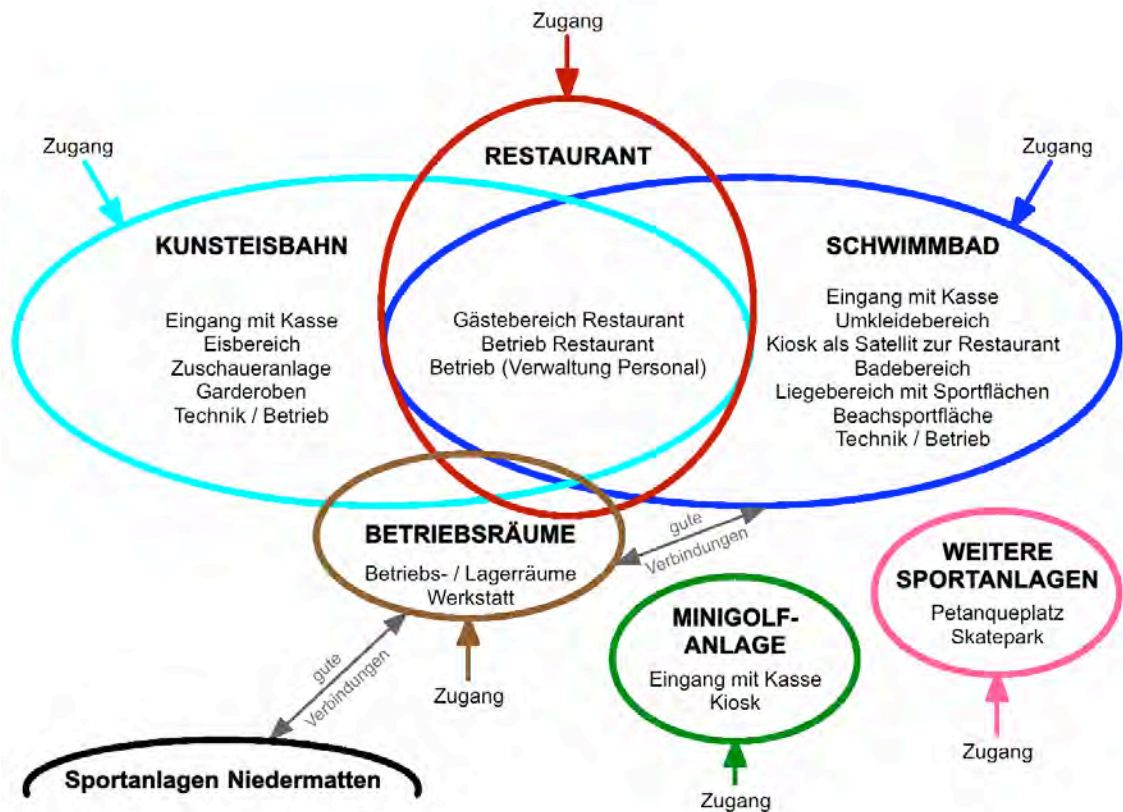


Abb. 2: Schema mit Zugängen und Beziehungen der Freizeitanlagen untereinander, Zentral Gastronomie zur Nutzung der Synergien

Der Jugendrat hat für die Sanierung des Schwimmbads Bünzmatt Verbesserungsvorschläge in Form eines Plakats erstellt. Diese Vorschläge sind im Wettbewerb ebenfalls aufzuführen.

2 Ist-Zustand

2.1 Schwimmbad Bünzmatt

Allgemein

Das Schwimmbad wurde 1963 vom Architekten Dolf Schnebli geplant und in den Jahren 1965 und 1966 erstellt. Das Schwimmbad ist trotz seines Alters in Wohlen und Umgebung sehr beliebt. Im Sommer wird das Bad von vielen Schulklassen besucht. Die Gesamtfläche des Liegebereichs ist eher knapp, die Flächen der Schwimmbecken weisen im Bereich des Nichtschwimmerbeckens ein grosses Defizit auf. Dem Alter entsprechend ist die Infrastruktur sanierungsbedürftig.

Die Architektur insbesondere des Eingangsbereichs mit Kasse, Kiosk und den Garderoben verleihen der Schwimmbadanlage einen eigenen Charakter, welcher in seiner Art erhalten bleiben soll.

Erschliessung

Das Schwimmbad wird von der Allmendstrasse her erschlossen. Parkplätze sind an der Ecke Allmendstrasse - Sorenbühlweg vorhanden. Die Velo-Abstellplätze sind beim Eingang angeordnet.

Kassenbereich und Garderoben

Der Eingangsbereich sowie die Garderoben sind von einer Ansammlung frei stehender, auf unterschiedlicher Höhe angeordneten quadratischen Pilzdächern, welche je auf einer Stütze stehen, gedeckt. Die darunter angeordneten Gebäude für Kasse, Kiosk, WC und Duschen sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Getrennte Garderoben und WC-Anlagen für das Personal fehlen gänzlich.

Die Kasse funktioniert ohne Zutrittssystem und muss immer belegt sein. Die Kassiererin betreut gleichzeitig den kleinen Shop und leistet Erste Hilfe bei kleinen Verletzungen. Einen eigentlichen Sanitätsraum gibt es nicht, es ist dafür in einer Nische eine Liege platziert.



Abb. 3: Eingang und Kassenbereich des Schwimmbad Bünzmatt mit der erhaltenswerten Überdachung

Im Umkleidebereich sind 370 abschliessbare Garderobenkasten angeordnet. Die Anzahl ist etwa um einen Faktor 2 zu hoch und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Das Schliesssystem mit 2-Fränkler ist regelmässig von Spinnen verstopft, welche sich im Schliesskasten einnisten. Ein Teil des Garderobenbereichs wird als Lagerplatz für Holz, Abfall und andere Geräte genutzt.

Die Umkleidekabinen sind sehr klein und nicht mehr zeitgemäss. Sie werden im Wesentlichen von guten Kunden als Lagerraum für die ganze Saison gemietet. Als Lagerraum sind sie jedoch nicht wettersicher genug. Viele Türen oder Schliessungen sind beschädigt.

Werkstatt und Wäscherei

Ein ehemals offener Bereich wurde überdeckt und dient als Garage für die Mähmaschine, als Besenkammer und Giftraum sowie als Werkstatt. Die Räume sind zu klein und schlecht beleuchtet. Als Wäscherei ist eine Waschmaschine im Umkleidebereich des Personals platziert.

Gastronomieangebot

Der ehemalige Kiosk ist mit den Jahren zum Gastrobereich erweitert worden. Die auf dem Vorplatz angeordneten Tische und Bänke bieten Platz für ca. 60 Gäste. Die Gastronomie ist dadurch nur schönwettertauglich. Die Infrastruktur für den erweiterten Kiosk erfüllt die gesundheitshygienischen Auflagen nicht mehr. Seit 2004 liegt nur noch eine provisorische Betriebsbewilligung vor. Ohne Totalsanierung kann der Gastrobereich nicht weiter genutzt werden.

Im Bereich des Kinderbeckens hat es einen Grillplatz, bestehend aus einem gemauerten Standgrill mit einem Tisch und 2 Festbänken. Der Grillplatz wird gut, meist von Familien genutzt.

Badebereich

Das Schwimmerbecken ist beliebt. Mit einer Länge von knapp 50 m ist es nicht wett-kampftauglich.

Der Sprungturm verfügt über ein separates Becken mit einem Überlauf in das Schwimmerbecken.

Das Nichtschwimmerbecken ist zwar attraktiv, aber wesentlich zu klein. Zudem sind das Becken oder die Leitungen der Erschliessung nicht mehr dicht, was zu einem grossen Wasserverlust führt.

Das Kinderspielbecken für die Kleinkinder ist von der Grösse her eher knapp, aber genügend. Nach heutigem Standard sollte das Becken einen flachen Einlauf aufweisen, welcher jedoch nicht vorhanden ist.

Sehr beliebt ist die lange Rutsche, welche in einem separaten Auslaufbecken endet.

Die Duschen bei den Durchschreitebecken sind mit solarer Warmwasseraufbereitung nachgerüstet worden.

Alle Geländer und Abschränkungen, insbesondere beim Sprungturm sind bezüglich Korrosionsschutz in einem schlechten Zustand. In Bezug auf die Sicherheit wurden die meisten Traversengeländer mit Maschendrahtgitter ausgekleidet.

Liegebereich mit Sportflächen

Der Liegebereich ist auch an Tagen mit vielen Besuchern genügend. Für Spiel und Freizeitsport sind verschiedene Sportflächen und ein Spielplatz vorhanden.

Der Spielplatz mit Spielgeräten ist eher minimal ausgerüstet. Die Bocciabahn im Freibadareal wird nicht mehr genutzt und ist vollständig mit Gras zugewachsen.

Das Volleyballfeld hat einen alten Kunstrasenbelag und wird eher wenig genutzt.

Sehr beliebt ist das kleine Fussballfeld, welches auf der Liegewiese nur mit den zwei Fussballtoren markiert wird.

Badewassertechnik

Die Badewassertechnik wurde teilweise erneuert. Es sind dies die Badewasserdesinfektion, welche in einem kleinen Neubau (2007) untergebracht ist, sowie das Schalttableau im Technikraum beim Sprungturm. Die anderen technischen Einrichtungen wie Schieber, Pumpen- und Filteranlagen haben ihre Lebensdauer erreicht, überschritten oder entsprechen nicht mehr heutigem Standard. Insbesondere die nicht automatisierte Filteranlage erfordert für den Betrieb einen hohen Personaleinsatz.

Der Zustand der Erschliessungsleitungen der Schwimmbecken ist nicht bekannt. Auf Grund der Tatsache, dass grosse Wasserverluste vorliegen, ist davon auszugehen, dass der Zustand eher schlecht ist. Anzeigen der Beckenwasser-Temperaturen fehlen.



Abb. 4: Badewasseraufbereitung mit dem neuen Schalttableau sowie den alten technischen Einrichtungen wie Pumpen- und Filteranlagen

Umzäunung

Das Schwimmbad ist mit einem 2 m hohen Maschendrahtzaun umschlossen. Als Sichtschutz sind entlang dem Zaun Bäume und Sträucher angeordnet. Der Zaun ist auf Grund des Alters in Bezug auf Korrosionsschutz in einem schlechten Zustand.

2.2 Eisbahn Wohlen

Allgemein

Die Eisbahn wurde 1976 durch die Genossenschaft Eisbahn Wohlen eröffnet. Die Spuren der 33 Betriebsjahre sind der Anlage anzusehen. 1991 wurde das Garderobengebäude erweitert und im Jahre 1995 die Kälteanlage saniert. 2001 wurden die alten Banden durch neue Kunststoffbanden ersetzt und 2004 wurde der Restaurationsbetrieb vom alten Standort in eine neu aufgebaute ehemalige Militärbaracke gezügelt.

Über den Zustand der Anlage liegt ein Untersuchungsbericht aus dem Jahr 2009 von BBP Ingenieurbüro AG vor. Dieser Bericht gibt auch eine Empfehlung für das weitere Vorgehen ab. So wird vorgeschlagen, in die bestehende Anlage keine weiteren Investitionen zu tätigen und stattdessen eine komplette Neuprojektierung in Angriff zu nehmen. Dies ermöglicht insbesondere auch, alle betrieblichen Abläufe zu verbessern. Weiter ergibt sich dadurch auch die Möglichkeit, die Anlage im Perimeter besser zu platzieren.



Abb. 5: Eingangs- / Garderobengebäude und Eispiste der Eisbahn mit Treppenstufen als Tribüne im Hintergrund

Da der Bericht alle wesentlichen Bereiche des heutigen Zustands abdeckt, wird an dieser Stelle nicht näher darauf eingegangen.

Erschliessung

Die Eisbahn wird vom Mattenhofweg her erschlossen. Parkplätze sind entlang der Bünz und am Sorenbühlweg vorhanden. Die langen Fusswege von den Parkplätzen zur Eisbahn sind unbefriedigend.

2.3 Minigolfanlage

Die Minigolfanlage weist eine Grösse von ca. 2'150 m² auf. Die Anlage wird von einem Minigolf-Klub betrieben. Die Anlage ist alt, aber grundsätzlich in Ordnung. Die Beläge der Bahnen wurden 2008 erneuert. Die Beleuchtung ist eher in einem schlechten Zustand.

Beim Eingangsbereich sind in einer Holzbaracke die Kasse und ein Kiosk angeordnet. Ebenfalls in dieser Baracke hat der Minigolf-Klub seinen Klubraum. Neben der Holzbaracke gibt es einen gedeckten Sitzplatz.

Zwischen Minigolf und Schwimmbad gibt es eine direkte Verbindung. Wie häufig diese genutzt wird, ist nicht bekannt.



Abb. 6: Minigolf-Anlage, Blick Richtung Schwimmbad

2.4 Weitere Sportanlagen

Petanqueplatz

Zwischen Schwimmbad und Eisbahn, entlang der Bünz, liegt der Petanqueplatz. Der Platz wurde als öffentliche Freizeitanlage gebaut. Auf dem Areal steht eine Baracke des Petanque Clubs "Chly Paris". Der Club nutzt die Anlage intensiv.

Das Areal wurde durch den Petanque Club abgesperrt, was dem ursprünglichen Gedanken einer Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Anlage widerspricht.

Skateplatz

Zwischen dem Petanqueplatz und der Minigolf-Anlage liegt der Skateplatz, welcher ca. 8 Jahre alt ist. Der Platz ist mit einem Hartbelag versehen und weist folgende Geräte auf: Mini-Pipe mit Tables, je eine Quarter-Bank Höhe 1.5 m und 1.8 m, eine Fun- und eine Olly-Box sowie verschiedene Rails und Curbs.

Als Öffnungszeit ist auf der Gemeinde-Webseite 08:00 - 22:00 Uhr aufgeführt.

Die Anlage verfügt über keine sanitären Einrichtungen und ist auch nicht beleuchtet.

Die Anlage wird auf Grund der Besucher in Bezug auf Lärmemissionen und Vandalismus eher als heikel eingestuft.



Abb. 7: Skatepark mit den verschiedenen Bahnen

2.5 Weitere Flächen im Perimeter

Asylbewerberunterkunft

Neben der Minigolfanlage steht eine Holzbaracke, welche durch den Kanton gemietet wird. Die Baracke dient als Unterkunft für Asylbewerber.



Abb. 8: Holzbaracke als Asylbewerberunterkunft genutzt

Kulturland

Zwischen der Asylbewerberunterkunft und dem Seitenbach der Bünz liegt eine Fläche von ca. 3'000 m² brach. Die Wiese wird nicht weiter genutzt und steht einer Nutzung für Freizeitanlagen im Zusammenhang mit der Sanierung zur Verfügung.

3 Projektumfang (Soll-Zustand)

3.1 Allgemeine Vorgaben

Neben den allgemein gültigen Normen, Vorschriften und Gesetzen, wird für dieses Vorhaben insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Öffentliche Bauten in Wohlen sind im Minergie-Standard zu realisieren.
- Die Gemeinde führt bezüglich Entwässerung ein Trennsystem ein. Bei Neubauten oder bei grösseren Umbauten ist das Abwassersystem entsprechend zu planen.
- Öffentliche Bauten sind behindertengerecht zu gestalten. Für die Freizeit- und Sportanlagen sind dies insbesondere Bereiche wie Restaurant, WC-Anlagen usw.
- Der Bedarf an Parkplätzen für Personenwagen und Fahrräder für die geplanten Nutzungen ist mittels einem Parkierungskonzept zu bestimmen und ins Projekt aufzunehmen.

3.2 Schwimmbad Bünzmatt

Allgemein

Das Schwimmbad soll in seiner Grösse und Lage erhalten bleiben. Die Architektur insbesondere der Eingangs- und Garderobenüberdachung ist zu erhalten. Eine Neugestaltung hat in Einklang mit dem Erhalt der Architektur Schneblis zu erfolgen.

Die Sanierung soll neben den Garderoben auch den Schwimmbereich mit den Becken sowie die dazugehörige Technik beinhalten. Weitere Massnahmen haben der Steigerung der Attraktivität zu dienen, z.B. sind mögliche Verbindungen zum Minigolf oder zur Bünz zu prüfen und aufzuzeigen. Die Liegefläche für die Badegäste ist in dieser Grösse beizubehalten.

Gemeinsam mit dem Eisbetrieb soll eine neue Gastronomie mit Personalräumen entstehen. Durch eine zentrale Anordnung des Restaurants können für beide Anlagen optimale Verhältnisse geschaffen und Synergien genutzt werden. Ein zentraler Zugang für den Eis- und Badebetrieb kann so ermöglicht werden. Die möglichen Anordnungen und Zugänge zum Schwimmbad und den Sportanlagen sind aus den schematischen Situationsskizzen in Abbildung 9 ersichtlich.

Eingang mit Kasse

Der Eingangsbereich mit einem Gebäude für die Kasse und allfällig weiteren Betriebsräumen ist, unter Einbezug der schützenswerten Architektur, neu zu erstellen. Der Eingangsbereich soll weiterhin grosszügig und gedeckt sein und mit einem Kassenraum, einem Büro für den Bademeister und einem Sanitätsraum ausgestattet sein.

Für die Kasse ist ein geeignetes Zutrittssystem vorzusehen, welches sich auch für Saisonkarten usw. sowie für selbstständige Zutritte eignet. Dem Umstand, dass evtl. der Hauptzugang beim zentral angeordneten Restaurant ist, muss Rechnung getragen werden. Das Zutrittssystem muss mit dem System der Eisbahn kompatibel bzw. auch für den Eisbahnbetrieb geeignet sein.

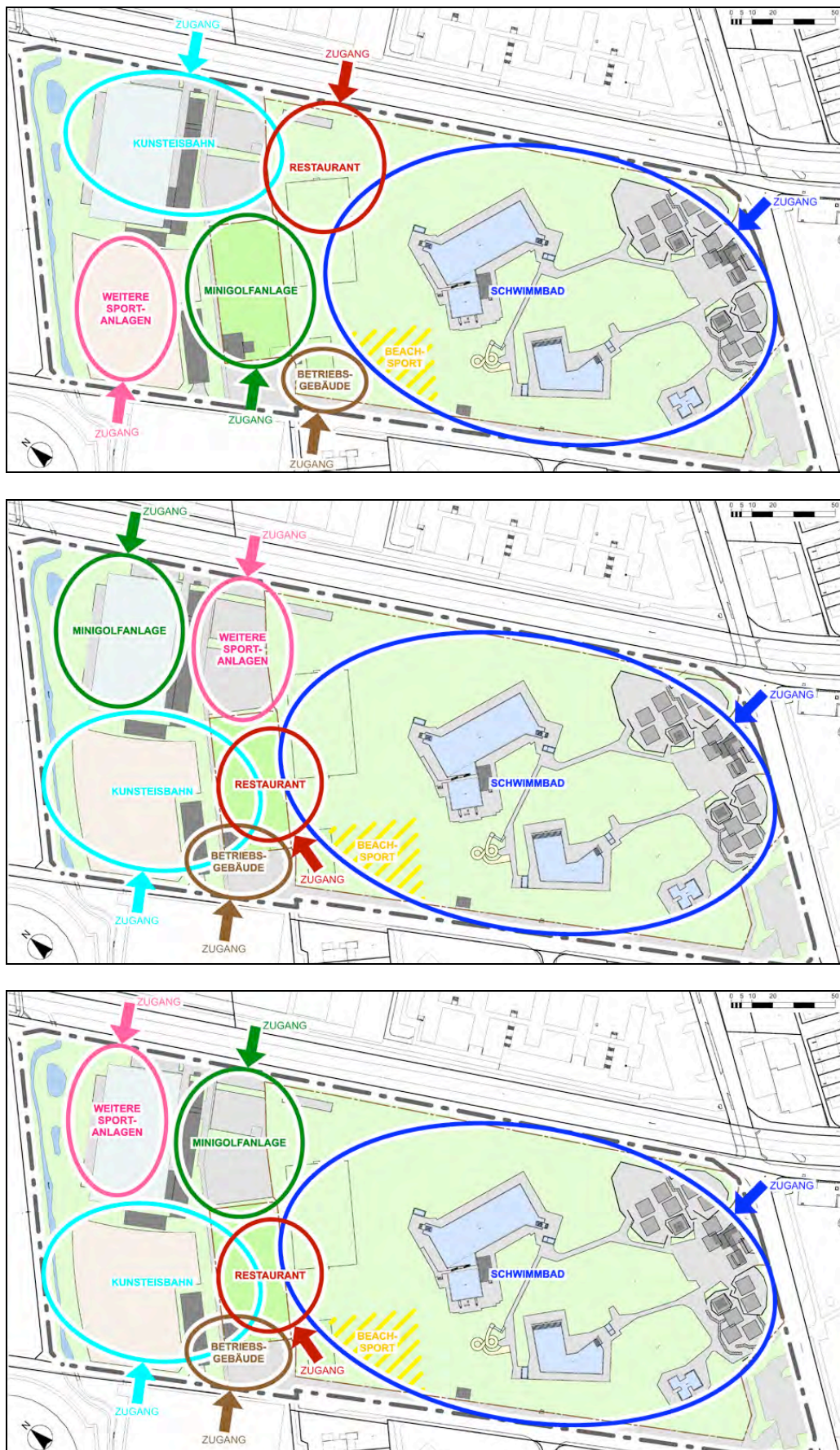


Abb. 9: Perimeter Bünzmatt mit Schwimmbad und möglichen Lösungsansätzen für die Anordnungen der anderen Sportanlagen sowie deren Zugänge

Umkleidebereich

Die Toiletten und Duschen in den Garderoben bzw. Umkleidebereichen sind inklusive der Erschliessungsleitungen vollständig zu erneuern.

Die Zahl der Garderobenkasten, die neuen Schüler- und Familiengarderoben, Mietkasten, WC-Anlagen, Duschen usw. sind den heutigen Bedürfnissen entsprechend vorzusehen.

Frei werdende Bereiche der Umkleidezone mit Pilzdächern können dem Aussenbereich z.B. für Fahrradabstellplätze oder dem Innenbereich zugute kommen.

Kiosk als Satellit des Restaurants

Abgesetzt vom Restaurant ist an geeigneter Stelle ein Kiosk als Satellit des Restaurants vorgesehen.

Badebereich

Die Schwimm- und Durchschreitebecken sowie die Überlaufrinnen der Becken sind auszukleiden und die Erschliessungsleitungen zu erneuern. Das Schwimmerbecken ist mit einer Länge von knapp 50 m nicht wettkampftauglich, es sind diesbezüglich keine Änderungen vorzusehen.



Abb. 10: Beispiel Schwimmbecken Wolfensberg, Winterthur, mit Überlauf und Beckenauskleidung aus Chromstahlblech

Der Sprungturm entspricht mit der Treppe und den Geländern nicht mehr den aktuellen Sicherheitsvorschriften und ist vollständig zu sanieren. Weiter sind auch alle übrigen Geländer und Abschränkungen zu ersetzen.

Das Nichtschwimmerbecken ist deutlich zu klein. Es besteht das Bedürfnis, die Badefläche zu vergrössern. Durch Vergrösserung des bestehenden Beckens oder durch den Bau eines zweiten Nichtschwimmerbeckens, z.B. eines Sportbeckens 10 x 25 m, an geeigneter Lage ist dem Bedürfnis Rechnung zu tragen. Die Vergrösserung der Wasserfläche soll 250 m², die Wassertiefe 1.6 m betragen.

An der langen Rutsche sind keine Sanierungsmassnahmen vorgesehen.

Das Kinderspielbecken sollte nach heutigem Standard einen flachen Einlauf aufweisen. Eventuell kann im Zusammenhang mit der Beckensanierung ein flacher Einlauf realisiert werden.



Abb. 11: Beispiel Freibad Geiselweid, Winterthur, mit Chromstahlblechhauskleidung und mit Geländer und Rutsche in nicht rostendem Stahl

Liegebereich mit Sportflächen

Der Liegebereich ist in seiner Grösse zu erhalten. An geeigneter Stelle sind Trockenliegeflächen wie z.B. Holzroste vorzusehen.

Das kleine Fussballfeld auf der Liegewiese mit den zwei Fussballtoren bleibt bestehen. Eine fixe Platzierung des Spielfeldes ist nicht vorzugeben.



Abb. 12: Beispiel eines Beachvolleyballfeldes auf einer Liegewiese in einem Freibad

An Stelle des Volleyballfelds auf Kunstrasen soll für Beachsportarten ein Platz eingerichtet werden. Ein Beachsoccerfeld hat die Grösse, dass auch 2 Felder für Beachvolleyball darauf Platz finden. Ein solcher Beachsportbereich sollte betrieblich unabhängig vom Freibad betrieben werden können.

Der Grillplatz ist im Bereich Kinderspielbecken, wo sich die Familien aufhalten, gut platziert.

Technik / Betrieb

Für Material und Spielgeräte sowie für Putzgeräte usw. sind entsprechende Räumlichkeiten vorzusehen. Die Betriebsabläufe und Transportwege sind dabei zu optimieren.

Das 2007 neu erstellte kleine Chemikaliengebäude mit den Toiletten kann bestehen bleiben. Die darin untergebrachte Desinfektion wurde ebenfalls 2007 neu erstellt und kann weiter genutzt werden.

Die übrigen Anlagen der Badewasseraufbereitung sowie das Ausgleichsbecken befinden sich im Filterhaus beim Sprungbecken. Diese Anlageteile (Schieber, Verteilung, Pumpen und Filter) sind in Bezug auf die Kapazität und den Zustand zu überprüfen und allenfalls zu erneuern. Eine unterhaltsfreundliche Filteranlage mit einer automatischen Filterreinigung ist zwingend vorzusehen.

Das Badewasser soll mittels solarer Wassererwärmung und/oder über Abwärmenutzung beheizt werden können. Das Badeabwasser soll aufbereitet und für die Bewässerung der Sportflächen Niedermatten oder für die WC-Anlagen genutzt werden. Lässt sich das Badeabwasser nicht wirtschaftlich nutzen, so ist es in den Vorfluter Bünz abzuleiten.

Umzäunung

Die Umzäunung ist vollständig zu erneuern und den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Auf die Umzäunung der Schwimmbecken kann zu Gunsten einer offenen Gestaltung verzichtet werden.

3.3 Eisbahn Wohlen

Allgemein

Der Untersuchungsbericht vom BBP Ingenieurbüro AG aus dem Jahr 2009 zeigt auf, dass die bestehende Anlage funktional, bautechnisch und energetisch in einem ungenügenden Zustand ist. Diese Feststellung führt praktisch zum Schluss, dass ein Abriss und ein Neubau der Eisbahn erforderlich sind.

Für den Neubau stehen drei Varianten zur Diskussion, welche zusammen mit den Kosten in folgender Tabelle dargestellt sind:

<u>Offene Eisbahn:</u> Komplettes Garderoben und Kassengebäude mit 4 Hockeygarderoben und einer Heimgarderobe, einfache Gastronomie, Eispiste 30 x 60 m, komplett ausgerüstet, inkl. erforderlicher Technik	CHF 4'500'000
<u>Offene Eisbahn gedeckt:</u> Komplettes Garderoben- und Kassengebäude mit 4 Hockeygarderoben und einer Heimgarderobe, einfache Gastronomie, Nebenräume und Lager, Eispiste 30 x 60 m, komplett ausgerüstet, inkl. erforderlicher Technik, inkl. Überdachung der gesamten Anlage	CHF 7'500'000
<u>Eishalle:</u> Geschlossene und klimatisierte Eishalle mit 4 Hockeygarderoben und einer Heimgarderobe, Sitztribüne für 500 Zuschauer, Eispiste 30 x 60 m, komplett ausgerüstet, inkl. erforderlicher Technik	CHF 9'500'000

Tab. 1 Varianten für Neubau Eisbahn gemäss Bericht BBP Ingenieurbüro AG, 2009

Der Bericht gibt eine Empfehlung für das weitere Vorgehen ab. Es wird vorgeschlagen, dass eine komplette Neuprojektierung angegangen werden soll.

Die Bedürfnisanalyse der Genossenschaft Eisbahn Wohlen schlägt eine geschlossene Eishalle vor, welche die Genossenschaft auch selbstständig betreiben möchte. Es ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass aus sportlicher Sicht die Realisierung einer Eissporthalle angestrebt wird. Die Nachfrage nach mehr Eiszeit bei den Hockey-Clubs und beim Eislaufclub Wohlen ist vorhanden. Bei allen Vereinen ist vor allem das "Vorsaison-Eis" gefragt. Heute trainieren die Clubs ab Ende August auf fremdem Eis. Die Eismiete in anderen Eishallen ist marktgerechter und deshalb höher als in Wohlen und zudem mit An- und Rückreisen verbunden.

Neben den Bedürfnissen der Sportvereine müssen auch die Bedürfnisse der übrigen Benutzer der heutigen Eisbahn in die Überlegungen einbezogen werden. Gemäss dem Eisbelegungsplan ist heute die meiste Eiszeit für den öffentlichen Eislauf reserviert, die Nutzung an Werktagen ist jedoch eher gering. Auch der öffentliche Eislauf verlangt nach mehr Eiszeit, vor allem am Wochenende bei gutem Wetter. Aus Sicht der Genossenschaft Eisbahn sei es schwierig, alle Wünsche zu erfüllen, da auch Vermietungen an Firmen und Vereine sehr beliebt sind. Vermietungen an Firmen und Vereine gehören neben der Vermietung von Schlittschuhen zu den lukrativsten Geschäftsfeldern der Eisbahn Wohlen.

Die Erfahrung vergleichbarer Sportanlagen zeigt, dass Eissporthallen für den öffentlichen Eislauf nur dann genutzt werden, wenn diese attraktiv gebaut sind (z.B. mit Tageslicht, temperiertem Klima usw.) und ein gutes Angebot, insbesondere auch der Gastronomie, vorliegt. Eine Eissporthalle zu realisieren ist für die Gemeinde deshalb nur dann sinnvoll, wenn bereits bei der Planung neben den Bedürfnissen der Sportvereine auch jene für den öffentlichen Eislauf entsprechend berücksichtigt werden. Es ist jedoch unumgänglich, dass die Eiszeit für den öffentlichen Eislauf sich reduzieren wird, dieser aber bei jedem Wetter möglich ist.

Gegenüber einer offenen Eisbahn könnte jedoch mit einer Eishalle der Energieverbrauch erheblich reduziert und Synergien mit dem Freibad genutzt werden (z.B. Abwärmenutzung). Die Realisierung einer Eishalle im Minergie-Standard ist möglich.

Die Erstellung einer Eissporthalle zu Lasten der Gemeinde ist auf Grund der finanziellen Rahmenbedingungen im heutigen Zeitpunkt nicht realistisch. Finanz- und betriebswirtschaftliche Überlegungen der Genossenschaft Eisbahn Wohlen zeigen auf, dass bei entsprechender Planung die Mehrkosten für die Investition durch Vereine und Dritte abgedeckt werden können. Die Genossenschaft Eisbahn Wohlen verpflichtet sich, sich in der weiteren Planung mit überdurchschnittlichem Engagement dafür einzusetzen. Ebenso ist auch ein detailliertes Betriebskonzept zu erarbeiten, welches die Schnittstellen zur Gemeinde und den anderen Sportanlagen regelt.

In der weiteren Planung müssen die Kosten für die Eissporthalle und die übrigen Anlagen von Beginn an konsequent getrennt dargestellt werden, damit separate Abrechnungen möglich sind.

Bei der weiteren Planung ist die Erstellung eines offenen Eisfelds jedoch optional vorzusehen, damit eine spätere Ausbauvariante (Eissporthalle mit 2. offenem Eisfeld) realisiert werden könnte.

Für die Projektierung der Eissporthalle sind die Angaben aus dem "Handbuch für Eissportanlagen in der Schweiz" zu beachten. Die Anlage ist nach der Erstellung durch die entsprechenden Instanzen abnehmen und für den Hockeybetrieb für 1. Liga homologieren zu lassen.



Abb. 13: Eishalle mit Tageslicht, attraktiv auch für den öffentlichen Eislauf

Eingang mit Kasse

Der Eingang mit Kasse soll als Windfang ausgeführt sein. Der Kassenraum soll so angeordnet sein, dass optimale betriebliche Abläufe zusammen mit dem Material- und Schlittschuhverleih möglich sind.

Für die Kasse ist ein geeignetes Zutrittssystem vorzusehen, welches sich auch für Saisonkarten usw. sowie für selbstständige Zutritte eignet. Dem Umstand, dass evtl. der Hauptzugang beim zentral angeordneten Restaurant ist, muss Rechnung getragen werden. Das Zutrittssystem muss mit dem System des Freibads kompatibel bzw. auch für den Badebetrieb geeignet sein.

Eisbereich

Die Eisbahn bzw. das Eisfeld ist als Normfeld 30 x 60 m mit den Radien gemäss den entsprechenden Normen (für Homologierung 1. Liga) auszuführen. Als Banden können jene des bestehenden Eisfeldes übernommen werden.

Für den Sport- und Freizeitbetrieb müssen die entsprechend erforderlichen Räume und Ausrüstungen vorhanden sein. Insbesondere sind genügend Lagerflächen einzuplanen und die betrieblichen Verbindungen zu beachten.

Zuschaueranlage

Der Zuschauerbereich soll als Tribüne ausgeführt und für ca. 500 Personen ausgelegt werden. Im Vordergrund soll nicht die Anzahl Plätze, sondern eine kostengünstige und architektonisch gute Lösung stehen. Für den Verkauf von Pausenverpflegung während den Sportveranstaltungen sind Bereiche für Verkaufsstände vorzusehen.

Garderoben

Die Garderobenanlage ist für den Sportbetrieb, Hockey und Eiskunstlauf, sowie für den öffentlichen Eislauf zu planen. Garderobenräume, die gesamte Erschliessung sowie der Eisfeldumgang sind mit Schlittschuh gängigen Bodenbelägen auszurüsten. Alle Türen sind bezüglich der Durchgangshöhen und -breiten grosszügig zu gestalten.

Für den Hockeybetrieb sind 5 Mannschaftsgarderoben erforderlich, wobei die Garderobe der Heimmannschaft grösser und besser ausgestattet sein soll. Zur besseren Ausstattung gehört insbesondere der direkte Zugang zu einem Massageraum. Im Korridor sollen Schränke für Hockeyausrüstungen z.B. der Juniorenmannschaften vorgesehen werden. Für den Eiskunstlauf ist ebenfalls eine Garderobe vorzusehen.

Die zwei Garderoben für den öffentlichen Eislauf sind grosszügig zu gestalten und mit Garderobenkästen auszurüsten.

Technik / Betrieb

Die Betriebs- und Technikräume dienen zur Unterbringung der gesamten erforderlichen Technik für die Eisherzeugung, den Unterhalt des Eises sowie der erforderlichen Geräte und Maschinen. Sie sollen nach dem Stand der Technik angelegt sein und einen optimalen Betrieb, möglichst ohne Konflikt zum Sport- oder Freizeitbetrieb, gewährleisten.

Der Technikraum Kältetechnik beinhaltet die Technik für die Eiserzeugung. Die Kälteanlagen sind im Betrieb sehr laut, andere Funktionen oder technische Einrichtungen sind deshalb auszulagern. Die Kälteerzeugung soll mit einem MSRL (Mess-, Steuer-, Regel- und Leitsystem) ausgerüstet werden, welche über ein Gebäudeleitsystem (GLS) die Überwachung und Bedienung der Anlage durch den Eismeister von seinem Büro aus ermöglicht.

Für den Unterhalt und Reparaturen an Geräten, Maschinen sowie der Eisbearbeitungsmaschine (Zamboni) ist eine Werkstatt und Garage erforderlich. Ein direkter Zugang vom Eisfeld, ein genügend grosses Tor und eine entsprechende Raumhöhe (Zamboni mit hochgekipptem Tank) sind zwingend.

3.4 Restaurant

Allgemein

An zentraler und attraktiver Stelle soll, zugänglich vom Schwimmbad und von der Eissporthalle her, ein Restaurant mit den zugehörigen Infrastrukturräumen entstehen. Mit der zentralen Anordnung soll insbesondere die gemeinsame Nutzung durch Besucher beider Sportanlagen ermöglicht und dadurch einen Ganzjahresbetrieb gewährleistet werden. Je nach Anordnung kann zusätzlich auch der Zugang für den Bade- und den Eisbetrieb über das Restaurant erfolgen. Der Zugang zum Restaurant soll auch für externe, nur Restaurant-Besucher möglich sein. Der Betrieb des Restaurants soll unabhängig von den Sportanlagen möglich sein. In der weiteren Planung ist ein Betriebskonzept zu erarbeiten.

Gästebereich Restaurant

Der Gästebereich sollte modular aufgebaut sein und der Betrieb muss den Tageszeiten bzw. den Besucherzahlen angepasst werden können. Möglichkeit dazu bietet z.B. eine Cafebar mit Gastlokal und abtrennbarem Saal. Weiter ist für den Gast des Freibads eine Theke für Verpflegung und Kiosk-Verkauf (Free Flow) vorzusehen. Dieser Bereich soll dem Schwimmbad zugewandt sein und über eine grosszügige Terrasse verfügen.

Für die Zeiten während des Eisbetriebs sind alle Beläge Schlittschuh gängig auszurüsten. Ein guter Blick vom Gastrobereich auf die Eisfläche macht das Restaurant beliebter und ist zwingend zu berücksichtigen.

Betrieb Restaurant

Die Betriebsräume der Küche sind durch einen Gastroplaner zu planen und müssen den unterschiedlichen Bedürfnissen (Sommer-/ Winterbetrieb, wenig Gäste oder sehr viele Gäste in sehr kurzer Zeit) gerecht werden können. Die betrieblichen Abläufe sind wichtig und bereits bei der Planung zu berücksichtigen.

Abgesetzt vom Restaurant ist im Freibad im Bereich der Umkleidekabinen ein Kiosk vorzusehen.

Betrieb Personal

Je nach Betriebsart oder Projekt können die Betriebsräume beim Schwimmbad und der Eisbahn oder aber zentral beim Restaurant oder im Betriebsgebäude angeordnet werden. Es ist auch ein Büro für den technischen Hauswart der Sportanlagen Niedermatten einzuplanen.

3.5 Minigolfanlage

Die Minigolfanlage muss grundsätzlich nicht oder nicht sofort saniert werden. Im Zusammenhang mit der Sanierung des Schwimmbads und dem Neubau der Eisbahn besteht jedoch das Bedürfnis, die Anordnung der Anlagen, insbesondere der Eisbahn in Bezug auf die Erschliessung und das gemeinsame Restaurant innerhalb des Perimeters besser zu platzieren. Aus diesem Grund muss der Standort des Minigolfs evtl. neu gewählt werden. Bei Bauten im Bereich entlang des Seitenbachs oder der Bünz ist der ordentliche Gewässerabstand einzuhalten und die Gestaltung der Uferzone für die Freizeitanlage und das Biotop zu vereinen.

3.6 Weitere Sportanlagen

Die Anlagen Petanque-Platz und Skatepark müssen grundsätzlich nicht saniert oder umplatziert werden. Im Zusammenhang mit der Sanierung des Schwimmbads und dem Neubau Eisbahn besteht jedoch das Bedürfnis, die Anordnung der Anlagen, insbesondere der Eisbahn in Bezug auf die Erschliessung und das gemeinsame Restaurant innerhalb des Perimeters besser zu platzieren. Bei der allfälligen Wahl eines neuen Standorts müssen Nutzungszeiten und Lärmentwicklung berücksichtigt werden.

Die Anlagen müssen bei einem Neubau wieder dieselben Flächen und Räume aufweisen. Der Skatepark ist mit einer vandalensicheren Toilette auszurüsten.

3.7 Betriebsräume

Für die Sportanlagen Niedermatten sowie für das Schwimmbad und die Eishalle sind Lagerräume, Garagen und eine Werkstatt erforderlich. Diese sollen so platziert werden, dass für alle Nutzer ein geeigneter Betrieb möglich ist.

Die Werkstatt soll für Unterhaltsarbeiten und Reparaturen an den Pflegemaschinen für die Sportanlagen und Grünflächen dienen. Die Lagerräume und die Garagen dienen dem Einstellen und der Reinigung der Geräte.

Bei den Betriebs- oder Personalräumen ist auch ein Büro für den technischen Hauswart der Sportanlagen Niedermatten einzuplanen.

Alle Betriebsräume sollen so angelegt sein, dass der Vorteil des gemeinsamen Standorts genutzt, der Betrieb aber auch unabhängig geführt werden kann.

4 Grobkostenschätzung

Basierend auf einem möglichen Raumprogramm mit vorgegebenen Nutzflächen wurde die Kubatur der Gebäude abgeschätzt und über den Kubikmeterpreis die Kosten für den Abbruch bzw. den Neubau ermittelt. Für die Erschliessung wurde in den beheizten Gebäuden ein Zuschlag von 25% zu den Nutzflächen angenommen.

Die Kosten für Sanierungsmassnahmen basieren auf den effektiven Kosten eines Umbaus (Freibad in Winterthur) von 2007/2008.

Die Kosten für den Neubau der Eissporthalle wurden dem Untersuchungsbericht von BBP Ingenieurbüro AG entnommen und mit der Teuerung hochgerechnet.

Kosten für Massnahmen in der Umgebung (Beläge, Grünfläche, Zaun usw.) basieren auf Angeboten aktueller Bauten in Winterthur.

Alle Kostenangaben verstehen sich als Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$ und sind inkl. MWSt.

4.1 Planungsphase Wettbewerb

4.11	Planungsvorbereitung, Technischer Bericht (Phase 1)	20'000
4.12	Pflichtenheft für Projektwettbewerb	30'000
4.13	Durchführung Projektwettbewerb (Phase 2)	30'000
4.14	Nebenkosten Wettbewerb (Modelle usw.)	10'000
4.15	Entschädigungssumme Projektwettbewerb	140'000
4.16	Entschädigung Volumen- und Kostenberechnung	25'000
4.17	Entschädigung Jury	25'000
4.10	Total Planungsphase Wettbewerb	280'000

4.2 Schwimmbad Bünzmatt

4.21	Abbruch Nasszellen, Eingangsgebäude	100'000
4.22	Sanierung Badebereich Becken inkl. Vergrösserung	3'100'000
4.23	Sanierung/Erneuerung Badewasseraufbereitung	1'400'000
4.24	Neubau Eingang und Garderoben / Nasszellen	1'270'000
4.20	Total Schwimmbad Bünzmatt	5'870'000

4.3 Eisbahn Wohlen

4.31	Abbruch bestehende Eisbahn	490'000
4.32	Neubau Eissporthalle	10'000'000
4.30	Total Eisbahn Wohlen	10'490'000

4.4 Restaurant

4.41	Neubau Restaurant zentral mit Personalräumen	2'050'000
4.40	Total Restaurant	2'050'000

4.5 Minigolfanlage

4.51	Abbruch bestehende Minigolfanlage	70'000
4.52	Neubau Minigolfanlage	550'000
4.50	Total Minigolfanlage	620'000

4.6 Weitere Sportanlagen

4.61	Abbruch Petanqueplatz und Skatepark	40'000
4.62	Neubau Petanqueplatz und Skatepark	350'000
4.60	Total weitere Sportanlagen	390'000

4.7 Betriebsräume

4.71	Neubau Büro, Lagerräume und Werkstatt	600'000
4.70	Total Betriebsräume	600'000

4.8 Zusammenfassung Grobkostenschätzung

Die Kosten aller aufgeführten Massnahmen ergeben CHF 20.3 Mio.

Die finanz- und betriebswirtschaftlichen Überlegungen der Genossenschaft Eisbahn Wohlen zeigen auf, dass sie mit Anteilscheinkapital, Baukostenbeiträgen und Subventionen ein Eigenkapital von ca. CHF 6.0 Mio. (davon ca. CHF 2.0 bis 3.0 Mio. von der Gemeinde) generieren und mit zusätzlichen CHF 4.0 Mio. Fremdkapital die Eissporthalle selbstständig finanzieren und anschliessend betreiben können. Der Anteil der Gemeinde an den Gesamtkosten käme dann bei ca. CHF 13.0 bis 14.0 Mio. zu liegen.

Weiter sind je nach gewählter Anordnung der Sportanlagen Teile der Massnahmen nicht auszuführen. Welche Teile effektiv zu realisieren sind, hängt von den im Wettbewerb eingereichten Projekten ab.

Für die Erneuerung des Schwimmbads Bünzmatt und der Eisbahn Wohlen stehen gemäss Finanzplan in den nächsten Jahren total CHF 14.0 Mio. zur Verfügung. Das Kostendach ist dem Wettbewerb als zwingende Rahmenbedingung vorzugeben.

Es ist Sache der am Wettbewerb teilnehmenden Teams aufzuzeigen, mit welcher Lösung das beste Projekt aus architektonischer, betrieblicher und auch finanzieller Sicht möglich ist.