

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon
Fax
E-Mail
Internet

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

012

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

10. Juni 2013

Bericht und Antrag 12128

**Umsetzung Initiative betreffend "Jetzt esch d'Badi dra!"
Bewilligung eines Kredites für die Projektierungsvorbereitung
Erneuerung Schwimmbad Bünzmatt und Neubau Eishalle Wohlen
von CHF 290'000.00 inkl. MwSt.**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat beabsichtigt, die den heutigen technischen Anforderungen nicht mehr genügenden Anlagen des Schwimmbades Bünzmatt und der Eisbahn Wohlen zu erneuern. Dabei sollen allfällige Synergien mit den umliegenden Sportanlagen mitberücksichtigt und in einer Gesamtanlage entwickelt werden.

Eine Projektgruppe erarbeitete die konzeptionellen Grundlagen (Technischer Bericht, finanz- und betriebswirtschaftliche Überlegungen zur Eishalle). Auf Grund des Technischen Berichts wurden die Kosten für die Umsetzung auf CHF 20.3 Mio. geschätzt.

Am 29. August 2011 genehmigte der Einwohnerrat den Planungskredit von CHF 260'000.00 inkl. MwSt. für die Durchführung eines Studienwettbewerbs im selektiven Verfahren.

2. Ein kurzer Rückblick

Schwimmbad

- 1967 Eröffnung Schwimmbad Bünzmatt
- 2001 Kreditbegehren für die Sanierung von CHF 4,8 Mio. zurückgewiesen
- Schwimmbadanlage baulich und betrieblich erneuerungsbedürftig
- Badikiosk- und Imbissanlage erfüllt die heutigen Auflagen des Lebensmittelinspektorats nicht mehr. Befristete Betriebsbewilligung noch bis 2015 gültig.

- Beckenanlagen und Wasserkreisläufe sind zunehmend undicht. In der Badesaison 2012 wurde ein Wasserverlust von ca. 7'000 m³ festgestellt.

Eisbahn

- 1976 Eröffnung offene Eisbahn Wohlen
- Eisbahn baulich und betrieblich erneuerungsbedürftig
- Sämtliche Baracken entsprechen nicht den energetischen Anforderungen
- Ammoniakkühlung bei heutigen Anlagen nicht mehr zulässig.

Projektschritte:

- 2009 Beauftragung des Gemeinderates mit der Behandlung der 2008 durch die FDP Wohlen eingereichten Volksinitiative „Jetzt esch d'Badi dra!“ mit folgendem Begehren:

„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 oder den Niedermatten genutzt werden. Die heutigen Becken sollen funktionell und in ihrer Gestalt erhalten bleiben.“
- 2010 Grundlagenarbeitung Technischer Bericht CHF 20'000.00.

3. Ergebnisse Studienwettbewerb

Das Büro BBS Ingenieure AG, Winterthur, organisierte und begleitete das Wettbewerbsverfahren. Aus insgesamt neun Bewerbern wurden im Mai 2012 im Rahmen einer Präselektion die geeignetsten fünf Planerteams aus Architekt, Bauingenieur, Landschaftsarchitekt, Fachplaner für die Gebäudetechnik und weiteren Spezialisten ausgewählt und zur Ausarbeitung einer Projektstudie mit Grobkostenschätzung und Honorarangebot eingeladen.

Es wurden sehr unterschiedliche Projektstudien eingereicht, die sich alle durch einen tiefen Bearbeitungsstand auszeichneten. Die Studien wurden durch das Beurteilungsgremium nach folgenden Kriterien beurteilt und gewichtet:

Architektur und Funktionalität (Gewicht 50 %)

- Städtebau und Freiraum
- Architektur und Funktionalität
- Sorgfältiger Umgang mit der inventarisierten Freibadanlage
- Synergien zwischen Nutzung Eishalle und Freibadanlage
- Realisierbarkeit, Etappierung und Flexibilität bei der weiteren Planung

Wirtschaftlichkeit (Gewicht 40 %)

- Baukosten (Grobkostenschätzungen $\pm$ 20 %)
- Betrieb der Anlagen

Honorarangebot (Gewicht 10 %).

Zu Händen des Gemeinderates hat das Beurteilungsgremium, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Sach- und Fachpreisrichtern einstimmig das Studienprojekt der ARGE phalt Architekten AG / b+p Baurealisation AG, Zürich, zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen. Der Gemeinderat hat am 3. Dezember 2012 beschlossen, dem Vorschlag des Beurteilungsgremiums zu folgen und die weiteren Schritte dem Einwohnerrat zu unterbreiten.

Sachpreisrichter:

- Matthias Jauslin, Vizeammann, Wohlen (Vorsitz)
- Urs Kuhn, Gemeinderat, Wohlen
- Patrick Inglin, Leiter Bauverwaltung Wohlen
- Marcel Müller, Stv. Leiter Sektion Sport, Kanton Aargau

Fachpreisrichter:

- Hansjörg Emmenegger, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Luzern
- Hansueli Remund, dipl. Architekt ETH SIA, Sempach
- Philipp Kunz, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Basel
- Benjamin Bühler, Fachingenieur Eistechnik, Meggen/Luzern
- Thomas Spengler, Betriebsleiter KSS-Sportzentrum Schaffhausen
- André Seippel, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt BSLA SIA, Wettingen.



Beurteilung Siegerprojekt der ARGE phalt Architekten AG / b+p Baurealisation AG, Zürich, durch das Preisgericht und Erkenntnisse aus dem Studienwettbewerb:

Architektur und Funktionalität

Die Eishalle wird ganz an der nordwestlichen Ecke des Planungsperimeters parallel zum Sorenbühlweg angeordnet. Durch die leichte Zurückversetzung des Volumens entsteht ein grosszügiger Vorplatz mit Zentrums-Charakter. Zwischen Eishalle und Schwimmbad liegt ein öffentlicher Weg. Dieser spannt einen Park auf, auf dem Minigolfanlage, Petanque und Skaterpark zur Bünz neu angeordnet sind. Der Park trägt so zur Stärkung der wichtigen Freiraumachse Bünz bei.

Das Herz der alten Badi von Dölf Schnebli, der Eingangsbereich, bleibt in seiner Funktion erhalten. Die markanten Pilzstützen werden mit neuen Raumzellen hofartig umspielt und u.a. für Garderobenbereich, WC-Anlagen, Lager, Kasse und Imbissbereich genutzt. Für die Beckensanierung wird eine Folienauskleidung vorgeschlagen. Die Parkanlage im Schwimmbad bleibt unverändert und wird nur örtlich ergänzt und verdichtet.

Der Gebäudekubus der Eishalle wird mit dem Variieren der Gebäudehöhe und dem kräftigen Dachrand geschickt verkleinert. Die Materialisierung mit verschiedenartigen Gläsern und Streckmetall unterstützt diese Wirkung.

Die räumliche Organisation ist kompakt und aus betrieblicher Sicht gut gelöst. Das Eisfeld wird zweiseitig mit doppelgeschossigen Mantelnutzungen umfasst. Garderoben-, Technik- und Lagerräume sind in Längsrichtung zum Spielfeld funktional angeordnet. Das Restaurant, sowie Personal- und Nebenräume für die Gastronomie sind quer dazu in Richtung Schwimmbad ausgerichtet. Die implementierte Gebäudetechnik baut auf dem vorgegebenen Energiekonzept auf und setzt diese konsequent um.

Das Siegerprojekt bietet beste Voraussetzungen in Bezug auf eine Etappierung. Es hat sich gezeigt, dass eine Entflechtung der Nutzungen von Freibad und Eishalle diesbezüglich die grössten Vorteile mit sich bringt.

Wirtschaftlichkeit

Sämtliche mit den Projektstudien abgegebenen Baukosten (Basis Grobkostenschätzung $\pm 20\%$) wurden durch einen neutralen Kostenplaner geprüft und verglichen. Die bereinigten Baukosten dürften sich in einer approximativen Bandbreite von CHF 24 - 27 Mio. bewegen.

Das Beurteilungsgremium musste an Hand der eingereichten Projektstudien feststellen, dass das vorgegebene Kostendach von CHF 20.3 Mio. mit dem zum Submissionsprogramm abgegebenen Raumprogramm nicht eingehalten werden kann und empfiehlt, dieses zu überdenken.

Das Planungsteam ARGE phalt Architekten AG / b+p Baurealisation AG, Zürich, hat diese Problematik bereits im Studienauftrag erkannt und weist im begleitenden Bericht auf mögliche Einsparungen hin. Für ihre Projektstudie veranschlagt das Planungsteam Baukosten von insgesamt rund CHF 30 Mio., davon fallen ca. 1/3 der Kosten auf das Schwimmbad und 2/3 auf die Eishalle.

Nach Ansicht des Beurteilungsgremiums bringt die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie ein klares Potenzial mit, welches Einsparungen ohne architektonische Qualitätseinbussen zulässt.

Honorar

Sämtliche Honorarofferten sehen vergleichbare mittlere Stundenansätze vor. Die Honorarofferte des Siegerteams liegt im oberen Segment.

Synergien

Die Nutzung von Synergien war einer der Hauptgründe für die Durchführung des vorliegenden Studienauftrags. Auf Grund der vorliegenden Konzeptentwürfe können folgende Schlüsse gezogen werden:

Bei einer örtlichen Zusammenlegung der Eingänge von Freibad und Eishalle entsteht ein Nutzungsvakuum im Bereich der Pilzstützen der Schnebli-Badi beim bisherigen Zugang zur Badi, das nur schwer gefüllt werden kann. Die Erhaltung dieser Bauten ist architekturgeschichtlich bedeutsam. Bei den meisten Entwürfen bleibt darum der alte Badi-Zugang erhalten, sei es als Haupt- oder Nebeneingang.

Ziel ist die Führung eines ganzjährigen Restaurationsbetriebs durch einen Betreiber. Das Restaurant soll Gäste aus Eishalle und Badi bedienen können. Dies kann in einem zentralen Restaurant geschehen, aber auch mit einem Restaurant in der Halle und einem zeitlich beschränkt geführten Nebenbetrieb in der Badi. Um einen wirtschaftlichen Betrieb zu sichern, ist der Einbezug von sportanlagefremden Kunden erfahrungsgemäss aber sehr wichtig. Bei der Beurteilung der Entwürfe wurden darum Lösungen favorisiert, die sowohl Badegäste und Eishallenbesucher als auch auswärtige Besucher gleichermaßen einbeziehen können.

Empfehlung

Bei der Weiterbearbeitung des Studienprojektes sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Die Form des Restaurationsbetriebs ist zu klären.
- Es sind Lösungen zu prüfen, um den Zugang zum Restaurant sowohl für die Gäste der Sportanlagen als auch für weitere Gäste zu verstärken.
- Die Platzierung der Skateranlage ist zu überprüfen. Der Abstand der Anlagen ist bezüglich der Übereinstimmung mit den Gewässerschutzbestimmungen zu überprüfen.
- Eine Anordnung der Freizeitanlagen entlang des Verbindungswegs ist zu prüfen.

4. Weiteres Vorgehen, Projektphasen im Überblick

Die Annäherung an den vorgegebenen Kostenrahmen von CHF 20.3 Mio. kann nur mit einer deutlichen Korrektur beim Raumprogramm erreicht werden. An Hand von betriebswirtschaftlichen Überlegungen soll das Raumprogramm für das Sport- und Freizeitangebot und den Betrieb stärker gestrafft und optimiert werden.

Im Rahmen der oben genannten Überarbeitung des Studienprojektes erachtet es der Gemeinderat als wichtig, dass neben den Kosteneinsparungen weitere notwendige Parameter für einen Projektierungskredit in der nächsten Phase abgeklärt werden. Diese umfassen insbesondere

- Die Definition der Projektorganisation / Bildung einer Baugesellschaft
- Die Definition der Projektzielsetzung (Überarbeitung der Projektstudie, GKS $\pm$ 20 %)
- Grobdefinition der Betriebskonzepte, Ermittlung der Betriebskosten und der Betriebserlöse
- Den Abschluss eines Rahmenvertrages für das gemeinsame Vorgehen zwischen Einwohnergemeinde und Genossenschaft Eisbahn Wohlen zur Gesamtprojektentwicklung. Die Vereinbarung über den Beitrag der Einwohnergemeinde an die Gesamtprojektentwicklung und den Betrieb als Teil des Rahmenvertrages
- Finanzierungs- und Realisierungsmodell
- Erste Sicherung von möglichen Finanzierungsbeiträgen (Kanton, Gemeinden, Bank, etc.).

Die Projektorganisation ist darauf ausgelegt, dass die Gemeinde Wohlen die Federführung behält und die weitere Projektentwicklung in einem partnerschaftlichen Verhältnis mit der Genossenschaft Eisbahn Wohlen und allenfalls weiteren Investoren erfolgen kann.

Mit einem negativen Einwohnerratsentscheid für den Projektierungskredit müsste die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Wohlen und der Genossenschaft Eisbahn Wohlen, bezüglich der Zukunft der Eisbahn, von Grund auf neu überdenkt werden.

Phase	Meilenstein	Ziele
1	Vorstudie	Submission Wettbewerbsplaner + Technischer Bericht (abgeschlossen)
2	Studienwettbewerb im selektiven Verfahren	Auswahl Projekt und Planerteam (abgeschlossen)
3	Projektierungsvorbereitung	Konkretisierung der Organisation und Ziele. Überarbeitung und Optimierung Studienprojekt
4	Projektierung	Entwicklung Bauprojekt mit Kostenvoranschlag
5	Realisierung	Ausführung Bauprojekt allenfalls in Etappen.

5. Kosten

Für das bisherige Vorgehen bis und mit Auswahl Studienprojekt und Generalplaner hat der Einwohnerrat mit Beschluss 12052 vom 29. August 2011 CHF 260'000.00 bewilligt. Für die nächsten Arbeitsschritte (Phase 3), die notwendigen Abklärungen und Konkretisierung zur Vorbereitung des Projektierungskredites, ist ein Aufwand von insgesamt CHF 290'000.00 notwendig. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

1	Projektbegleitung Bauherrschaft	CHF	50'000.00
2	Generalplaner	CHF	120'000.00
3	Rechtsberatung	CHF	20'000.00
4	Beratermandate		
	Betriebswirtschaftliche Konzepte	CHF	54'000.00
	Eistechnik	CHF	21'600.00
	Bädertechnik	CHF	5'400.00
	Gastroplaner	CHF	5'400.00
5	Genauigkeitszuschlag, Rundung	CHF	13'600.00
1-5 Total inkl. MWSt.		CHF	290'000.00

Die Kosten für die Erstellung eines detaillierten Betriebskonzeptes für die Eisbahn trägt die Genossenschaft Eisbahn selber. Sie rechnet für diese Phase mit einem Aufwand von CHF 20'000.00.

6. Antrag

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

Bewilligung eines Kredites für die Projektierungsvorbereitung Erneuerung Schwimmbad Bünzmatt und Neubau Eishalle Wohlen von CHF 290'000.00 inkl. MwSt.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Organigramm Projektorganisation vom 3. Juni 2013

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- ARGE phalt Architekten AG / b+p Baurealisation AG, phalt Architekten AG
- Mitglieder Jury
- Genossenschaft Eisbahn
- Eislaufclub Wohlen
- HC Wohlen Freiamt
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt