

STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul · Bietenholz · Bisikon · Effretikon · First · Horben · Illnau  
Kemleten · Luckhausen · Mesikon · Ober-Kemttal · Ottikon

# ***Ausbau- und Sanierungs- etappe 2008 Sportzentrum***

---

*Bericht des Stadtrates*

*Stand 31.01.2008*

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. AUSGANGSLAGE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. BEDEUTUNG DER ANLAGE.....</b>	<b>4</b>
<b>3. BEDÜRFNISSE DER NUTZER.....</b>	<b>6</b>
3.1. ALLGEMEINE BESUCHER/INNEN (SOMMER/WINTER).....	6
3.2. BESUCHER/INNEN DES RESTAURANTS.....	6
3.3. NUTZENDE SPORTVEREINE (EISKUNSTLAUF, EISHOCKEY, FUSSBALL, MINIGOLF, SLRG).....	6
3.4. BEDARF AN GARDEROBEN.....	8
<b>4. BEDÜRFNISSE DER STADT ALS BETREIBERIN.....</b>	<b>9</b>
4.1. BETRIEBLICHE UND SICHERHEITSRELEVANTE BEDÜRFNISSE.....	9
4.2. GASTRONOMIE.....	9
4.3. GESTALTUNG.....	10
4.4. ERSCHLIESSUNG.....	10
4.5. ENERGIEVERSORGUNG.....	10
4.6. ÖKOLOGIE.....	10
<b>5. ZIELSETZUNGEN DES STADTRATES.....</b>	<b>11</b>
5.1. BAULICHE UND BETRIEBLICHE ZIELSETZUNGEN.....	11
5.2. FINANZPOLITISCHE ZIELSETZUNGEN:.....	11
<b>6. AKTUELLER ZUSTAND DER ANLAGE.....</b>	<b>12</b>
6.1. BESTEHENDE ANLAGETEILE.....	12
6.2. BAULICHE MÄNGEL.....	12
6.3. BETRIEBLICHE MÄNGEL.....	13
6.4. FEHLENDE ANLAGETEILE.....	13
6.5. WÜNSCHE DER VEREINE.....	13
<b>7. INSTANDSTELLUNGS- UND AUSBAUELEMENTE.....</b>	<b>14</b>
7.1. VARIANTE „SANIERUNG“.....	14
7.2. VARIANTE „AUSBAU“.....	16
7.3. VARIANTE „AUSBAU MIT EISHALLE“.....	18
7.4. ZUSATZMODULE.....	19
7.5. ÜBERSICHT ÜBER DIE PROJEKT- UND PLANUNGSKOSTEN.....	20
<b>8. AUSWIRKUNGEN AUF DEN FINANZHAUSHALT.....</b>	<b>21</b>
8.1. ALLGEMEINES.....	21
8.2. VARIANTE „SANIERUNG“.....	22
8.3. VARIANTE „AUSBAU“.....	23
8.4. VARIANTE „AUSBAU MIT EISHALLE“.....	24
<b>9. BEURTEILUNG AUS DER SICHT DES STADTRATES.....</b>	<b>25</b>
9.1. VARIANTENVERGLEICH BEZÜGLICH DER NUTZER-BEDÜRFNISSE.....	26
9.2. VARIANTENVERGLEICH BEZÜGLICH DER BEDÜRFNISSE DER STADT ALS BETREIBERIN.....	27
9.3. VARIANTENVERGLEICH BEZÜGLICH GASTRONOMIE.....	28
9.4. GEGENÜBERSTELLUNG BEZÜGLICH ZIELSETZUNG STADTRAT.....	29
9.5. GESAMTBEURTEILUNG.....	30
<b>10. ZEITBEDARF.....</b>	<b>31</b>
10.1. ZUSATZMODULE.....	32
<b>11. VERFAHREN.....</b>	<b>33</b>
11.1. MÖGLICHE KREDITGENEHMIGUNGSVERFAHREN.....	33
11.2. MÖGLICHE PROJEKTIERUNGS-/PLANUNGSVERFAHREN.....	33
11.3. BESCHRIEB KREDITVERFAHREN.....	34
11.4. BESCHRIEB PROJEKTIERUNGS-/PLANUNGSVERFAHREN.....	36

## 1. Ausgangslage

Seit 1972 verfügt die Stadt Illnau-Effretikon über eine grosszügige Sportanlage, die mit der Neugestaltung des Freibades in den Jahren 1996 – 1999 modernisiert und aufgewertet wurde. Nach mehr als 30 Jahren intensiver Nutzung sind die zentralen Gebäude der Sportanlage Eselriet in einem schlechten Zustand.

Um sich ein Gesamtbild zu verschaffen, liess der Stadtrat 2001 eine **Bauwerksüberprüfung** vornehmen. Die Firma Ernst Winkler & Partner AG stellte fest, dass die Bauten erhebliche bauliche, konstruktive und energetische Mängel aufweisen. Um den Betrieb aufrecht erhalten zu können, erschien eine umfassende Sanierung unumgänglich.

Im Jahr 2002 vergab der Stadtrat einen Projektauftrag zur Erarbeitung eines **Gesamtkonzeptes** für die bauliche und technische Sanierung einschliesslich Überlegungen zur Optimierung diverser Infrastruktur-Einrichtungen sowie zur Überdachung der Kunsteisbahn. Das Konzept sollte verschiedene Varianten einschliesslich Kostenschätzungen beinhalten und eine Umsetzung in Etappen vorsehen.

Aufgrund von Bestandes- und Betriebsanalysen kamen die Autoren zum Schluss, dass es nicht nur gilt, bauliche und technische Mängel zu beheben, sondern auch Abläufe zu verbessern, die Besucherströme zu entflechten und die Benutzerfreundlichkeit zu steigern.

Am 20. März 2003 genehmigte der Stadtrat das Gesamtkonzept mit folgenden Sanierungsetappen:

1. Sanierung Eisfelder und Neubau Werkhof
2. Um- und Neubau Hauptgebäude
3. Sanierung Tribünentrakt
4. Überdachung Eishockeyfeld

Weitere Optionen wie Wellness, Hallenbad, Leichtathletikanlagen, Fussballplätze, etc. wurden als Wunschbedarf zusätzlich aufgeführt, waren jedoch nicht Teil des genehmigten Gesamtkonzeptes.

Das Gesamtkonzept fand bei Politik und Bevölkerung breite Akzeptanz.

Ebenfalls am 20. März 2003 bewilligte der Stadtrat einen Objektkredit von Fr. 3'570'000.- für die erste Etappe, nämlich die **Sanierung der Eisplatten** als gebundene Ausgabe.

Am 19. Juni 2003 sprach der Grosse Gemeinderat für bauliche Massnahmen zur sicherheitstechnischen und betrieblichen Verbesserung (**neuer Werkhof, neue Zufahrtsstrasse**) einen Zusatzkredit von Fr. 1'120'000.-. Diese Anlageteile wurden erstellt und im Herbst 2004 planmässig in Betrieb genommen. Die Abrechnung erfolgte im Herbst 2005.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19. August 2004 wurde der Generalplanerauftrag für die zweite Etappe, **Um- und Neubau Hauptgebäude**, an OMG+ Partner Architekten AG vergeben. Kurz zuvor, am 29. Juni 2005, war zudem das Postulat Scheidegger/Müller eingegangen, das einen vierten Fussballplatz bzw. einen **Allwetterplatz** anregte. Im Herbst 2005 wurde das Vorprojekt für die 2. Sanierungsetappe des Sportzentrums mit einer Kostenschätzung von Fr. 7'900'000.- inkl. Postulatsantwort dem Stadtrat vorgelegt. Die vom Jugend- und Sportamt auf dieser Basis erarbeitete Vorlage verabschiedete der Stadtrat am 24. November 2005 zu Händen des Parlamentes.

Am 15. Juni 2006 beschloss der Grosse Gemeinderat nach einer turbulenten Debatte die Rückweisung an den Stadtrat. Die Fraktion der FDP/Jungliberalen forderte eine neue Kreditvorlage mit folgender Zielsetzung:

- Sanierung der bestehenden Bausubstanz
- Lösung der Garderobensituation für allgemeine Benutzer/innen und Vereine
- Realisierung eines Fussball-Allwetterplatzes in einem zweiten Schritt

Alles unter der Nebenbedingung der Kostenoptimierung.

Nach einer Grundsatzdiskussion zur neuen Ausgangslage wurde das weitere Vorgehen wie folgt festgelegt:

1. Ausarbeiten einer auf die vordringlichen Bedürfnisse ausgerichteten Vorlage. (Vgl. Protokollauszug vom 8. November 2006).
2. Auslegeordnung zum Thema Eishalle, Turnhallen, Event-Halle. Realisierung in 2. Priorität und nach Verfügbarkeit der Mittel (voraussichtlich 2012).

Die Bau- und Planungskommission wurde beauftragt, mit technischer Unterstützung des Bau- und Werkamtes einen entsprechenden Antrag für einen Projektierungskredit zuhanden des GGR auszuarbeiten. Am 21. Juni 2007 legte die Kommission dem Stadtrat einen Kreditantrag für ein Vorprojekt vor. Der Stadtrat verlangte eine zusätzliche Vertiefung der Grundlagen und setzte dafür einen stadt-rätlichen Ausschuss ein. Der Bericht dieses Gremiums liegt nun vor.

## 2. Bedeutung der Anlage

Die Förderung von Bewegung, Sport und Vereinstätigkeiten gehört zu den erweiterten Aufgaben der öffentlichen Hand. Sie sind Teil einer attraktiven Wohnumgebung mit hoher Lebensqualität und damit ein wesentlicher Standortfaktor. Die Stadt Illnau-Effretikon versteht sich als regionales Zentrum und will in dieser Funktion zur Stärkung der Region beitragen.

Das Sport- und Erholungszentrum Eselriet ist seit über 30 Jahren ein gut besuchter und beliebter Treffpunkt mit vielfältigen sportlichen Aktivitäten. Als solcher

übernimmt es wichtige, insbesondere auch gesellschaftlich-integrative Aufgaben. Die Eintrittspreise sind moderat und ermöglichen allen sozialen Schichten den Zugang zu einer vielfältigen Sport- und Freizeitinfrastruktur mit speziellen Einrichtungen und Attraktionen (Rutschbahn, Erlebnisbecken). Die Anlage wird von allen Alterskategorien besucht: Familien mit Kleinkindern, Jugendliche, Erwachsene, Senioren, Sportler, etc. Im Sommer werden durchschnittlich 22'800 Einzelnintritte verkauft. Dazu kommen 1'315 Saisonkarten und 730 Mehrfachkarten. In den Wintersaisons werden durchschnittlich 9'900 Einzeleintritte und 250 Mehrfachkarten verkauft. Für den Sommer und Winter werden durchschnittlich 170 Sportpässe bezogen. Das sind total mehr als 35'000 Benutzerinnen und Benutzer jährlich.

Die Anlage wird intensiv durch mehrere Sportvereine genutzt. Die Vereine ermöglichen einer sehr grossen Zahl von Aktivsportlern die Ausübung ihrer Tätigkeit. Sie fördern den Breitensport und engagieren sich stark im Jugendsport. Die Elitemannschaften sind ihre Aushängeschilder und üben dadurch eine Vorbildfunktion in der Gesellschaft aus. Es ist deshalb wichtig, eine angemessene Trainings- und Wettkampfinfrastruktur bereitzustellen.

- Vom Fussball-Club (FCE, rund 650 Mitglieder) trainieren etwa 440 Fussballer und Fussballerinnen auf den Plätzen, davon 390 Jugendliche (90 Mädchen!)
- Die Schweiz. Lebensrettungsgesellschaft, Sektion Illnau-Effretikon (SLRG) hat 144 Mitglieder, davon 91 Jugendliche
- Im Minigolfclub (MC) Effretikon) spielen 28 Lizenzspieler
- Der Eishockeyclub (EIE) zählt 250 Personen, davon 136 Jugendliche
- Von den 228 Eisläuferinnen und Eisläufern des Eislauf-Clubs (ECIE) sind 197 Jugendliche

Der Minigolfclub beteiligt sich am Ferienplausch und der FC wie auch EIE/ECIE organisieren für Jugendliche separate Veranstaltungen, um diesen ihren Sport näher zu bringen. Dazu kommen unzählige Passive, Gönner sowie Tausende von Zuschauerinnen und Zuschauern bei Eishockey- und Fussballspielen.

Die Sportanlage wird von der Schule für den Sportunterricht regelmässig benutzt. Im Sommer findet der Schwimmunterricht statt, im Winter Eislaufen. Dank der zentralen Lage zwischen Illnau und Effretikon, liegt die Anlage für alle Schulklassen in vertretbarer Distanz.

Das ursprüngliche Betriebskonzept der Anlage – Schwimmen im Sommer, Eislaufen im Winter – ist immer noch gültig und hat sich bewährt. Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Anpassungen an die veränderten Bedürfnisse gemacht: Neue Sport- und Spielgeräte wurden installiert, defekte oder wenig benutzte Elemente entfernt. Auch künftig sollen auf der Anlage immer wieder Anpassungen an neue Bedürfnisse oder Sportarten vorgenommen werden können.

### **3. Bedürfnisse der Nutzer**

#### **3.1. Allgemeine Besucher/innen (Sommer/Winter)**

Die Besucher und Besucherinnen wollen sich in der Sportanlage Eselriet erholen und sportlichen Aktivitäten nachgehen können.

Sie wünschen eine klare Besucherführung mit möglichst wenig Hindernissen und Konfliktpunkten. Sie möchten auf kurzen, übersichtlichen Wegen zu den Garderoben mit abschliessbaren Schränken und modernen sanitären Anlagen gelangen. Mietgegenstände wie Sonnenschirme, Liegestühle und Schlittschuhe sollen zur Verfügung stehen. Der Besucher und die Besucherin wollen sich als Gäste wohl fühlen und erwarten ein attraktives Restaurant, das sich der Gästestruktur von Sommer und Winter anpasst.

Die Anlage soll behindertengerecht sein: Alle im öffentlichen Bereich zugänglichen Anlagenteile müssen rollstuhlgängig sein.

#### **3.2. Besucher/innen des Restaurants**

Die meisten Besucher/innen des Restaurants verbinden ihre Konsumation mit einer sportlichen Aktivität, sei es als aktive Nutzer, als Zuschauer oder als Aufsichtspersonen. Es besteht keine Erwartungshaltung bezüglich eines hochstehenden kulinarischen Angebotes. Vielmehr soll das Nahrungsangebot zweckdienlich sein, vom Kiosksnack bis zum einfachen Gericht.

Die bisherige Form eines Selbstbedienungsrestaurants ist generell akzeptiert und entspricht den Erwartungen der Besucher/innen.

Die Besuchenden möchten nicht lange an der Kasse warten. Die Getränkeausgabe, die Aufgabe der Bestellungen für das Essen sowie die Bezahlung an der Kasse sollen speditiv erfolgen, auch bei hohen Gästezahlen. Der Konsument erwartet, dass die Gerichte rasch zubereitet sind.

Betreuende Eltern und Besucher möchten zudem die Anlagen (Eisfeld, Schwimmbecken) überblicken können, was heute nur teilweise möglich ist.

Besuchende, die ausschliesslich das Restaurant besuchen (z.B. Spaziergänger oder Lehrerschaft Eselriet) sind eher selten und somit auch nicht das unmittelbare Zielpublikum für die Ausrichtung des Betriebes.

#### **3.3. Nutzende Sportvereine (Eiskunstlauf, Eishockey, Fussball, Minigolf, SLRG)**

Um die Vorlage bedürfnisgerecht auszugestalten, erhob der Stadtrat die Bedürfnisse und Anliegen der Vereine als Hauptnutzende der Anlage. Der Dachverband der Illnau-Effretiker Sportvereine (DIES) hat im September 2006 eine Stellungnahme abgegeben. Grundsätzlich sind sich alle einig, dass sowohl die öffentli-

chen Garderoben wie auch die Vereinsgarderoben dringend renoviert und letztere anzahlmässig erheblich erweitert werden müssen.

Im Einzelnen haben die Vereine folgende Bedürfnisse angemeldet:

Verein	Garderoben	Training / Wettkampf	Materialräume	Weiteres
<b>EIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 grosse Mannschaftsgarderoben à 20m2</li> <li>▪ 1 Garderobe für Mädchen</li> <li>▪ 2 Schiedsrichtergarderoben</li> <li>▪ 2 Trainergarderoben Geschlechtergetrennt</li> <li>▪ 1 Garderobe Fix für 1. Team (Sommer ev FC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eisfeld</li> <li>▪ Eishalle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Materialraum für Trainingsmaterial Saisonal</li> <li>▪ Materialraum für Corpsmaterial ganzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkierung</li> <li>▪ Kühlturm</li> <li>▪ Eventraum Bar</li> <li>▪ Winterfeste Parkierung ca. 160 PP</li> </ul>
<b>ECIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 grosse Graderobe exklusiv für ECIE</li> <li>▪ 1 Garderobe für Knaben</li> <li>▪ 1 Trainergarderobe exklusiv ECIE</li> <li>▪ Abschliessbare Garderobenkästchen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eisfeld</li> <li>▪ Eishalle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Materialraum</li> <li>▪ Gymnastikraum mit Spiegelwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eisfeld ab September bis Ende April</li> <li>▪ Parkierung</li> <li>▪ Kühlturm</li> </ul>
<b>FCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 Grosse Garderoben für 20 – 25 Personen mit 8 Duschen</li> <li>▪ 1 Garderobe Fix für 1. Team (Winter ev EIE)</li> <li>▪ 10 Garderoben mit 6 Duschen</li> <li>▪ 1 Schiedsrichtergarderobe mit 3 Duschen (nutzbar durch Trainer unter der Woche)</li> <li>▪ 2 Schiedsrichtergarderoben mit je 1 Dusche (nutzbar durch Trainer unter der Woche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 Fussballplätze</li> <li>▪ Allwetterplatz mit Tribüne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garderobenkästen mit Depot System</li> <li>▪ Raum für Teammaterial 30 Teams à 1.5 m3</li> <li>▪ Abstellraum mit Regalen und Schränken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkierung</li> </ul>
<b>SLRG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 Herrengarderobe</li> <li>▪ 1 Frauengarderobe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 50 m Becken</li> <li>▪ 2 – 6 Bahnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 Raum für Trainingsmaterial Saisonal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkierung</li> </ul>
<b>MC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ständiger Zugang zur WC-Anlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minigolfanlage</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkierung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusätzlich zu den eigentlichen Trainingsanlagen wird ein Besprechungsraum, z.B. in einem abtrennbaren Teil des Restaurants, gewünscht.</li> </ul>				

- Legende:
- EIE Eishockeyclub Illnau-Effretikon
  - ECIE Eislaufclub Illnau-Effretikon
  - FCE Fussballclub Effretikon
  - SLRG Schweiz.Lebensrettungsgesellschaft Illnau-Effretikon
  - MC Minigolfclub Effretikon Effretikon

Der Bau einer Eishalle bildet aus Sicht der Vereine eine Voraussetzung, um den Eissport in Illnau-Effretikon weiterhin auf dem gegenwärtigen Niveau ausüben zu können. Ohne eine Halle hätten EIE und ECIE kaum die Möglichkeit, längerfristig eine aktive Sport- und Jugendförderung zu betreiben. Einerseits verkürzen

sich die Eiszeiten, andererseits entsprechen die Verhältnisse immer weniger dem nationalen Standard für solche Anlagen und Anlässe.

Um der finanziellen Lage Rechnung zu tragen, sehen die Vereine eine etappenweise Realisierung des Gesamtpaketes.

### **3.4. Bedarf an Garderoben**

Das bestehende Garderobenangebot ist für die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse viel zu klein. Die Anlagen sind veraltet und durch die intensive Nutzung verbraucht. Zudem sind die Räume betrieblich falsch zugeordnet und nicht behindertengerecht.

Der erfreuliche Zuwachs der Sportvereine, die wachsende Zahl an Fussballmannschaften (23 Männer- und 5 Frauenmannschaften) sowie die neuen Raumanforderungen für Mädchen- und Frauenfussball bedingen ein grösseres Garderobenangebot. Durch die Entwicklung zur längeren Fussballsaison muss der Fussballclub mit mehreren Mannschaften bis Ende November einen Trainings- und Spielbetrieb anbieten. Dies führt in den bestehenden Anlagen zu unlösbaren Belegungskonflikten mit dem Betrieb der Eisbahn.

Benötigt werden insgesamt:

- 2 allgemeine Garderoben für Freibad (Sommer) und Eisbahn (Winter)
- 8 Mannschaftsgarderoben und 2 Einzelgarderoben (Schiedsrichter, Trainer) für Eisbahn. Zusatznutzung für Freibad und für Belegungsspitzen der Aussenanlagen ausserhalb der Eissaison
- 10 Mannschaftsgarderoben und 2 Einzelgarderoben (Schiedsrichter, Trainer) für Aussenanlagen (Fussball) mit Schmutz- und Saubergang. Zusatznutzung für Eisbahn ausserhalb der Fussballsaison
- 1 Garderobe für 1. Mannschaft EIE mit Material- und Trocknungsraum.

Ein weiteres Problem ist der enorme Betreuungsaufwand in der heutigen Anlage. Die gleichzeitige Nutzung der Garderoben durch die Fussballer/innen während des Eisbetriebs führt bei jedem Platzwechsel zur Verschmutzung der Zugänge und Garderoben (Dreck von Fussballschuhen) und erfordert einen grossen Reinigungsaufwand in kurzen Intervallen, um die Verschmutzung der Eisfläche zu vermeiden.

Um die Bedürfnisse der Vereine und der allgemeinen Anlagebenutzer erfüllen zu können, ist eine Neukonzeption der Garderobenanlage zwingend. Dies gilt auch, weil die Benutzung der Anlagen in der derzeitigen Disposition ebenfalls für die Schulen nicht ideal ist.



## **4. Bedürfnisse der Stadt als Betreiberin**

### **4.1. Betriebliche und sicherheitsrelevante Bedürfnisse**

- Ein Betriebskonzept soll durch die Kombination von Kasse – Vermietung – Konsumation den Personalaufwand optimieren. Ein wichtiges Element dabei ist die so genannte Drehkreuzfunktion gemäss Gesamtkonzept.
- Der technische und betriebliche Unterhalt ist zu optimieren, um den Personaleinsatz weiter zu reduzieren.
- Die Besucher sollen sich erholen und ihren sportlichen Aktivitäten nachgehen können, ohne von betrieblichen Arbeiten wie Anlieferung, Unterhalt, Wartung usw. gestört zu werden. Die räumliche Trennung von Nutzenden und Betreibenden ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Unfällen.
- Die Bereiche für Sportler/innen und Zuschauer/innen sollen ebenfalls getrennt werden.
- Es soll eine unterhaltsarme Betriebstauglichkeit der technischen Einrichtungen im Sommer- wie im Winterbetrieb gewährleistet werden.

### **4.2. Gastronomie**

- Das Restaurant als zentrale Anlage soll durch eine einladende, attraktive Gestaltung aufgewertet werden.

#### **Allgemein**

- Der Verpflegungsbereich ist so zu konzipieren, dass flexibel auf saisonale Nachfrageschwankungen reagiert werden kann, beispielsweise durch separat zugängliche Buffets für Getränke und Speisen und eine Verdopplung der Linien beim Selbstbedienungsbuffet.
- Ca. 100 Innenplätze, rauchfrei; Raum unterteilbar für Besprechungen, einfache Bankette.
- Klar abgegrenzter Küchenbereich, mobile Elemente, um den unterschiedlichen Bedürfnissen von Sommer und Winter Rechnung zu tragen.
- Wenig Kühl- und Lagerräume (für 2 – 3 Tage) in verschiedenen Temperaturbereichen (Umgebungs-, Kühl- und Tiefkühltemperatur).

#### **Sommer**

- Kiosk mit eigenem Angebot, separat bedienbar, im Restaurantgebäude mit direkter Anbindung an die rückwärtige Restaurantinfrastruktur.
- 240 Aussenplätze.

## Winter

- Buffet mit Warmgetränkestation.
- Separate Grill und Getränkestation während dem Matchbetrieb.

### 4.3. Gestaltung

- Die baulichen Massnahmen am Haupttrakt sollen sich in das Gesamtkonzept der Anlage integrieren. Die Anlage hat weiterhin einen zweckdienlichen Charakter aufzuweisen.

### 4.4. Erschliessung

- Die zentrale Erschliessung soll so gestaltet sein, dass der Ausbau für eine Eishalle möglich ist.
- Es sollen winterfeste Parkierungsmöglichkeiten für allgemeine Besucher (Sportler/Zuschauer), Mannschaftsfahrzeuge, Funktionäre geschaffen werden.
- Die Parkierung bei Fussballspielen soll mit einem Konzept geregelt werden.

### 4.5. Energieversorgung

- Die Haustechnik ist dem heutigen technischen Standard anzupassen (Umweltverträglichkeit, sparsamer Energieverbrauch).

### 4.6. Ökologie

- Es sollen dauerhafte und umweltfreundliche Materialien verwendet werden.
- Neubauten sind nach Möglichkeit entsprechend dem Minergie-ECO-Standard auszubilden.
- Der Energieverbrauch der Anlage ist im Einklang mit den Energiestadtzielen gegenüber heute zu reduzieren.

## 5. Zielsetzungen des Stadtrates

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die heutige Anlage in ihrer Substanz längerfristig erhalten werden muss. Gleichzeitig mit der unabdingbaren Sanierung soll die Möglichkeit genutzt werden, mit baulichen Veränderungen eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse – Erweiterung der Garderoben, Optimierung der Betriebsabläufe – vorzunehmen. Schliesslich müssen Entwicklungsmöglichkeiten (Eishalle, Rundbahn für Leichtathletik) erhalten bleiben.

Die Planung hat auf der Grundlage des allseits akzeptierten Gesamtkonzepts zu erfolgen.

### 5.1. Bauliche und betriebliche Zielsetzungen

- Der Betrieb einer Sportanlage mit hohem Erholungswert in einer attraktiven Umgebung ist sicher zu stellen.
- Es wird eine Sport-Infrastruktur bereitgestellt, welche die heutigen Bedürfnisse der Nutzenden (Bevölkerung, Vereine, Schule, etc.) weitgehend abdeckt.
- Eine langfristige Strategie hat für den Erhalt der baulichen Substanz zu sorgen.
- Bauliche Anpassungen der Anlage sind so zu konzipieren, dass auch künftige Vorhaben baulich nicht verhindert werden.
- Die Aufwendungen für den Betrieb der Anlage sind zu optimieren. Mit einer Verbesserung der Abläufe sollen Betrieb und Wartung der erweiterten Anlage künftig im Rahmen des bestehenden Stellenplanes möglich sein.
- Der Verbrauch an nicht erneuerbaren Ressourcen ist kontinuierlich zu senken. Neubauten sind nach Möglichkeiten im Minergie-ECO-Standard zu erstellen.

### 5.2. Finanzpolitische Zielsetzungen:

- Die Aufwendungen für den Bau der Anlage müssen im Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Stadt stehen.
- Die Eintrittstarife sind attraktiv und sozialverträglich zu gestalten. Verursachergerechte Gebühren (z.B. Parkierung) sind auf der Basis der städtischen Gebührenverordnung festzulegen.

## **6. Aktueller Zustand der Anlage**

### **6.1. Bestehende Anlageteile**

Wie eingangs erwähnt, konnten die Aussenanlagen des Schwimmbades und der Kunsteisbahn saniert und der Werkhof mit Zufahrt neu gebaut werden.

Demgegenüber besteht gemäss Gesamtkonzept weiterhin ein grosser und höchst dringender Erneuerungs- und Sanierungsbedarf an den Infrastrukturanlagen aus dem Jahre 1972.

Es betrifft dies die folgenden Anlageteile:

- Kassenhaus mit Haupteingang
- Haupttrakt mit Garderoben/Duschen/Toiletten, Betriebsleiterbüro/Sanitätszimmer, Restaurant/Kiosk/Aussenanlage, Schutzräume
- Tribünentrakt mit Garderoben/Duschen/Toiletten, Zuschauertribüne, ehemaliger Werkhof/technische Räume, Wohnung
- Energiezentrale

### **6.2. Bauliche Mängel**

Die Ausbauten, Beläge und haustechnischen Installationen sind durch die intensive Nutzung während 35 Jahren verbraucht.

Die einfache Baukonstruktion mit durchlaufenden Betonträgern ohne Wärmedämmung und minimalem Backstein-Aussenwandmauerwerk kann den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr genügen.

Beton-Kältebrücken und ungenügende Wärmedämmung der Wand- und Dachkonstruktion verursachen Kondensationsschäden. Das Flachdach ist an verschiedenen Stellen undicht. Die Wassereintritte führen zu Folgeschäden.

Die Bauwerksüberprüfung hat aufgezeigt, dass der Karbonatisierungsvorgang der Sichtbetonteile weit fortgeschritten ist. Durch lokale Betonabplatzungen an oberflächennahen Bewehrungsstäben sind bereits viele Schäden entstanden. Ohne baldige Sanierungsmassnahmen wird sich dieser Alterungsprozess beschleunigt fortsetzen.

Die grosse Mehrheit der Installationen aller Gewerke (Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Sanitärinstallationen) im Hauptgebäude inklusive Restaurant sind veraltet und am Ende der Lebensdauer angelangt. Das gilt insbesondere auch für die Anlagen und Einbauten im Restaurant. Küchen- und Buffetanlagen sind durch die starke Benutzung verbraucht und teilweise nicht mehr funktionsfähig.

Der Tribünentrakt weist grosse bauliche Mängel auf: die Garderoben sind weder bedürfnisgerecht, noch entsprechen sie den hygienischen Anforderungen.

### 6.3. Betriebliche Mängel

Gleichzeitig mit der Sanierung müssen die betrieblichen Mängel der Anlage möglichst weitgehend behoben werden. Die Hauptproblembereiche aus betrieblicher Sicht sind:

- Ungenügendes Garderobenangebot, überalterte Provisorien.
- Falsche Dimensionierung von Restaurant/Kiosk, zu wenig Anpassungsmöglichkeiten an Frequenzschwankungen.
- Ungeeignete Betriebsabläufe, die einen zu hohen Personaleinsatz verursachen.
- Ungünstige Kundenführung mit sicherheitsrelevanten Verflechtungen.
- Mangelnde Übersicht über die Anlage (Sicherheit).
- Steigender Energieverbrauch bei gleich bleibenden Betriebszeiten.

### 6.4. Fehlende Anlageteile

Zusätzlich zur Behebung der baulichen und betrieblichen Mängel ist die Ergänzung der Anlage mit nachfolgenden Anlageteilen unumgänglich:

#### **Kühlturm für Eisanlage**

- Die Abwärme der Kälteanlage wird für die Wärmeenergieversorgung von Sportzentrum, Schulhaus Eselriet und Militärunterkunft (ALST) genutzt. Die noch verbleibende Abwärme wird über das Schwimmbecken rückgekühlt. Bei warmem Wetter und entsprechend wenig Wärmeenergiebedarf reicht die Kühlkapazität des Schwimmbeckens nicht aus, d.h. der Wirkungsgrad der Kälteanlage sinkt drastisch. Als Folge steigt der Energiebedarf stark an. Mit einem Kühlturm können die Kühlleistung erhöht, der Eisbetrieb während der gewohnten Zeiten sichergestellt und gleichzeitig der Energieaufwand reduziert werden.

#### **Parkplatz**

- Die aktuelle Parkplatzsituation ist prekär. Im Winter können die Rasenparkplätze nicht benützt werden, aber auch im Sommer (Badebetrieb, Fussball) ist eine Verbesserung des Parkplatzangebotes dringlich. Insbesondere bei Fussballspielen ist dem wilden Parkieren auf dem schmalen Kirchweg und im angrenzenden Wald Einhalt zu gebieten.

### 6.5. Wünsche der Vereine

#### **Fussball-Allwetterplatz**

- Für die grosse Anzahl aktiver Teams genügen die beispielbaren Zeiten auf den bestehenden Fussballplätzen mit Naturrasen nicht mehr. Mit dem

Einbau eines Kunstrasenbelags auf einem Fussballfeld kann der Spiel- und Trainingsbetrieb wetterunabhängig, sicherer und mit einer wesentlich höheren Platzbelegung gestaltet werden.

### **Eishalle**

- Die Vereine sehen eine Eishalle als Voraussetzung für die weitere Ausübung des Eissports auf dem gegenwärtigen Niveau.
- Wieweit eine offene Überdachung die Bedürfnisse erfüllen kann, wäre zu prüfen.

## **7. Instandstellungs- und Ausbauelemente**

Grundsätzlich stehen zwei Strategien offen:

### **1. Sanierung (Substanzerhaltung der heutigen Anlage)**

Die Anlage wird innerhalb der bestehenden Infrastrukturbauten (Haupttrakt und Tribünenrakt) saniert.

### **2. Ausbau**

Die Anlage wird saniert wie auch durch innere Umbauten und Neubauteile erneuert, bedürfnisgerecht erweitert und betrieblich angepasst.

### **7.1. Variante „Sanierung“**

Bei dieser Variante werden die bestehenden Bauten bautechnisch und energetisch saniert. So weit innerhalb der bestehenden Gebäude möglich, wird eine Vergrößerung der Garderobenfläche angestrebt. Die vorhandene Raumdisposition (Kasse, Betriebsleitung, Restaurant und Garderoben) wird übernommen, die betrieblichen Abläufe ebenso wie die Benutzerführung bleiben weitgehend bestehen.

### **Massnahmen**

#### ***Haupttrakt***

- Sanierung Haupteingang mit Kassenhaus und Nebenräumen. Räumliche Ergänzung für Betriebsleiterbüro. Die etwas periphere Lage der Betriebsleitung bedingt die Installation einer Videoanlage zur Verbesserung der Übersicht und Kontrolle.
- Sanierung Restaurant und Kiosk innerhalb des vorhandenen Bauvolumens. Ersatz und Verbesserung der Kücheneinrichtung und der haustechnischen Anlagen.
- Sanierung der allgemeinen Garderoben und Toiletten für Freibad (Sommer) und Eisbahn (Winter) im Haupttrakt. Herrengarderobe 160 m<sup>2</sup> mit 260 Garderobenkästen; Erdgeschoss Damengarderobe 110 m<sup>2</sup> mit 180

Garderobenkästen.

- Einbau von 4 Vereinsgarderoben für den Eisbetrieb in den Zivilschutzräumen im Untergeschoss des Haupttraktes. Erschliessung über die bestehenden Aussentreppenanlagen. Ausserhalb der Eisbahnsaison stehen die Garderoben auch dem Fussball, der SRLG und den Schulen zur Verfügung.
- Einbau von Personalräumen in der bestehenden Wohnung.

**Tribünenrakt**

- Renovation der Garderoben und Toiletten. Der bisherige Bestand von 4 grossen und 4 kleineren Vereinsgarderoben für Fussball bleibt unverändert. Ausserhalb der Fussballsaison Zusatznutzung für den Eisbetrieb.

**Werkstatttrakt**

- Umbau in eine separate Garderobe mit Nebenräumen.

**Übersicht Garderobenangebot**

	Mannschaft	Allgemeine Garderoben	1. Mannschaft EIE
Haupttrakt	Best. 4 / Neu 4	Best. 2 / Neu 2	
Tribünenrakt	Best. 8 / Neu 8		
Werkstatttrakt			Best. 0 / Neu 1

**Kostenschätzung (Kostenstand 1.4.2007)**

Die folgenden Investitionskosten wurden mittels Flächen-/Kubaturpreisen approximativ geschätzt:

Haupttrakt (Sanierung)	CHF 5'300'000
Tribünenrakt (Sanierung)	CHF 2'200'000
Umbau Werkstatt/Garage (1. Mannschaft EIE)	CHF 320'000
<b>Total</b>	<b>CHF 7'820'000</b>

Die dazu notwendigen Planungskosten inkl. Nebenkosten und interner Verwaltungskosten belaufen sich auf

- bis Vorprojekt	CHF 170'000
- bis Bauprojekt	CHF 585'000

Die Variante Sanierung müsste von Grund auf neu projektiert werden.

## 7.2. Variante „Ausbau“

Die Variante „Ausbau“ basiert auf dem Gesamtkonzept für den Ausbau der Sportanlage und beinhaltet die Neukonzeption der zentralen Infrastrukturbauten. Mit einem offenen, entwicklungsfähigen Konzept mit modularen Ausbauten soll die Sportanlage in einen zukunftstauglichen, konkurrenzfähigen Betrieb übergeführt werden, der den Bedürfnissen von Nutzenden und Betreibern Rechnung trägt. Kasse, Betriebsleiterbüro, Foyer, Toiletten, Garderoben und ein neuer Gastronomiebereich sollen zentral erschlossen werden. Damit können die heute bestehenden betrieblichen Mängel behoben werden.

Dies ermöglicht eine betriebliche Neuorganisation wie auch eine Attraktivitätssteigerung. Zukünftige Ausbauoptionen wie der Bau einer Eishalle sind denkbar. Der Tribünenrakt wird innerhalb der bestehenden Strukturen saniert.

Gemäss Gesamtkonzept soll eine zentrale Drehscheibe als wesentliches Element für einen reibungslosen, wirtschaftlichen Betrieb geschaffen werden. Die „Drehscheibe“ ermöglicht eine rationelle Betriebsführung, die sich an die saisonalen Auslastungen anpassen lässt. Sie gestattet einen Betrieb mit minimalem Personalbestand und verbessert Kontrolle und Sicherheit, ist doch eine gute Sicht auf die Gesamtanlage jederzeit gewährleistet.

Das Drehscheibenkonzept sorgt dafür, dass Benutzer und Gäste entsprechend ihrer unterschiedlichen Zutrittsberechtigung in die Bereiche Restaurant, allgemeine Garderoben für Freibad und Eislauf, Hockeygarderoben oder Fussballgarderoben im Untergeschoss geführt werden.

### Massnahmen

#### *Haupttrakt*

- Schaffung einer „zentralen Drehscheibe“ zur Erschliessung von Kasse, Betriebsleiterbüro, Foyer, Toiletten, Garderoben, des Gastronomiebereiches sowie einer behindertengerechten Vertikalerschliessung über alle Ebenen.
- Neukonzeption des Restaurants zur Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und zur Attraktivitätssteigerung. Geplant sind rund 100 Innen- und 240 Aussensitzplätze. Ausrichtung auf hohe Besucherfrequenzen (im Sommer bis zu 4000 Personen) mittels mobilen Elementen (Salatwagen, eine weitere Kassenstation für eine zweite Linie usw.). Diese ermöglichen es, im Winter in frequenzschwächeren Phasen den Gastraum sitzplatzmässig zu erweitern.
- Klare Abgrenzung und kompakte Konzipierung des Küchenbereichs. Im Sommer soll ein separat bedienbarer Kiosk und im Winter während Matches ein Grill sowie eine externe Getränkestation ermöglicht werden. Ebenfalls offen bleibt die Option von einfachen Banketten, Vereinsversammlungen etc.
- Die Lager- und Kühlräume sollen zugunsten eines einfacheren Betriebsab-



laufs auf dem gleichen Niveau wie der Betrieb konzipiert werden.

- Realisierung von 10 Mannschaftsgarderoben, Schiedsrichter- und Materialräumen für den Fussball. Die Garderoben sollen über einen Schmutzgang mit vorgelagerter Schuhwaschanlage direkt mit der Aussenanlage verbunden werden.
- Realisierung von zwei allgemeinen Garderoben für Damen und Herren (je 150 m<sup>2</sup>) mit den notwendigen Garderobenkästen und Toiletten für Freibad (Sommer) und Eisbahn (Winter) durch Um- und Neubau im Erdgeschoss des Haupttraktes.

***Tribüentrakt***

- Vollständige Sanierung der Garderoben (4 grosse und 4 kleine Garderoben für Eishockeymannschaften und Schulen) und Toiletten.
- Einbau von Personalräumen in Teilen der ehemaligen Werkstatt.

***Werkstatttrakt***

- Separate Garderobe mit Nebenräumen für die 1. Hockeymannschaft.

***Witterungsschutz***

- Der Bedarf nach Witterungsschutz ist ansich ausgewiesen. Im Rahmen der Projektierung ist zu prüfen, ob eine einfache Überdachung der Tribüne und Eisfläche die Bedürfnisse aller Beteiligten erfüllen und auch architektonisch befriedigen kann.

***Fussball-Allwetterplatz***

- Der Allwetterplatz entspricht einem grossen Bedürfnis des Fussballclubs. Dieser ist in den letzten Jahren stark gewachsen und engagiert sich sehr in der Juniorenförderung. Eine Anpassung der Spielinfrastruktur drängt sich deshalb auf. Durch die Erhöhung der Anzahl Garderoben kann der Nutzungsmehrwert des Allwetterplatzes auch betrieblich abgedeckt werden.

**Übersicht Garderobenangebot**

	Mannschaft	Allgemeine Garderoben	1. Mannschaft EIE
Haupttrakt	Best. 4 / Neu 10	Best. 2 / Neu 2	
Tribüentrakt	Best. 8 / Neu 8		
Werkstatttrakt			Best. 0 / Neu 1

**Kostenschätzung (Kostenstand 1.4.2007)**

Die Grobkostenschätzung weist für die Variante „Ausbau“ folgende ungefähre Kosten aus:

Haupttrakt	CHF 8'600'000
- Nordteil (Drehscheibe, Garderoben)	CHF 7'200'000
- Südteil (Restaurant, Garderoben)	CHF 1'400'000
Tribünentrakt (Sanierung)	CHF 2'200'000
Umbau Werkstatt/Garage (1. Mannschaft EIE)	CHF 220'000
<b>Total Gebäude</b>	<b>CHF 11'020'000</b>
<b>Total Fussball-Allwetterplatz</b>	<b>CHF 1'600'000</b>

Die dazu notwendigen Planungskosten inkl. Nebenkosten und interner Verwaltungskosten belaufen sich auf

**Gebäude**

- bis Vorprojekt	CHF 210'000
- bis Bauprojekt	CHF 700'000

**Fussball-Allwetterplatz**

- bis Vorprojekt	CHF 20'000
- bis Bauprojekt	CHF 65'000

Die Etappierung der Arbeiten erfolgt gemäss Gesamtkonzept, unter Berücksichtigung der betrieblichen Rahmenbedingungen. Die detaillierten Etappierungsschritte sind im Rahmen des Vorprojektes aufzuzeigen.

**7.3. Variante „Ausbau mit Eishalle“**

Die Variante „Ausbau mit Eishalle“ ist eine Weiterführung der Variante „Ausbau“ durch die Realisierung einer Eishalle bzw. Ausbau Eventhalle.

- Variante „Ausbau“	CHF 11'020'000
- Eishalle - Neubau (zusätzlich)	CHF 8'000'000
. Eisbahnüberdachung	CHF 4'300'000
. Therm. Isolation/Lüftung	CHF 2'100'000
. Zuschauertribüne	CHF 1'600'000
<b>Total Gebäude</b>	<b>CHF 19'020'000</b>
Mehrkosten Ausbau Eventhalle (Mehrzwecknutzung)	CHF 4'200'000
<b>Total Fussball-Allwetterplatz</b>	<b>CHF 1'600'000</b>

Die dazu notwendigen Planungskosten inkl. Nebenkosten und interner Verwaltungskosten belaufen sich auf

**Gebäude (exkl. Ausbau Eventhalle)**

- bis Vorprojekt	CHF	325'000
- bis Bauprojekt	CHF	1'120'000

**Fussball-Allwetterplatz**

- bis Vorprojekt	CHF	20'000
- bis Bauprojekt	CHF	65'000

Die Variante Ausbau mit Eishalle beruht auf der Variante Ausbau. Die Halle kommt einfach dazu.

**7.4. Zusatzmodule**

Im Weiteren werden 2 Zusatzmodule geplant, die unabhängig von den Sanierungs-/Ausbauvarianten realisiert werden können.

- Kühlturm	CHF	220'000
Planungskosten bis Vorprojekt	CHF	7'000
Planungskosten bis Bauprojekt	CHF	20'000
- Parkierung 100 PW	CHF	700'000
Planungskosten bis Vorprojekt	CHF	9'000
Planungskosten bis Bauprojekt	CHF	30'000

Die beiden Zusatzmodule sind notwendig. Zumindest der Kühlturm sollte aufgrund seiner Dringlichkeit rascher realisiert werden als die skizzierten Varianten.

### 7.5. Übersicht über die Projekt- und Planungskosten

Nachstehend sind die für die verschiedenen Varianten und Zusatzmodule zu erwartenden Projekt- und Planungskosten zusammengestellt:

Variante	Geschätzte Projektkosten in Fr.		Projektierungskosten in Fr.		Planung verwertbar
	Elemente	Total	Bis Vorprojekt	Bis Bauprojekt	
<b>Sanierung</b>		<b>7'820'000</b>	<b>170'000</b>	<b>585'000</b>	<b>nein</b>
- Hauptgebäude	5'300'000				
- Tribünentrakt	2'200'000				
- Umbau Werkstatt/Garage	320'000				
<b>Ausbau</b>		<b>11'020'000</b>	<b>210'000</b>	<b>700'000</b>	<b>ja</b>
- Hauptgebäude	8'600'000				
- Tribünentrakt	2'200'000				
- Umbau Werkstatt/Garage	220'000				
<b>- Fussball-Allwetterplatz</b>		<b>1'600'000</b>	<b>20'000</b>	<b>65'000</b>	<b>nein</b>
<b>Ausbau mit Eishalle</b>		<b>19'020'000</b>	<b>325'000</b>	<b>1'120'000</b>	<b>teilweise</b>
- Variante Ausbau	11'020'000				
- Eishalle-Neubau	8'000'000				
<b>- Fussball-Allwetterplatz</b>		<b>1'600'000</b>	<b>20'000</b>	<b>65'000</b>	<b>nein</b>
<b>Ausbau mit Eishalle/Eventhalle</b>		<b>23'220'000</b>	<b>390'000</b>	<b>1'330'000</b>	<b>teilweise</b>
- Variante Eishalle Ausbau	19'020'000				
- Zusatzkosten Eventhalle	4'200'000				
<b>- Fussball-Allwetterplatz</b>		<b>1'600'000</b>	<b>20'000</b>	<b>65'000</b>	<b>nein</b>
<b>Zusatzmodule</b>					
- Kühlturm		220'000	7'000	20'000	nein
- Parkierung 100 PW		650'000	9'000	30'000	nein

## 8. Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

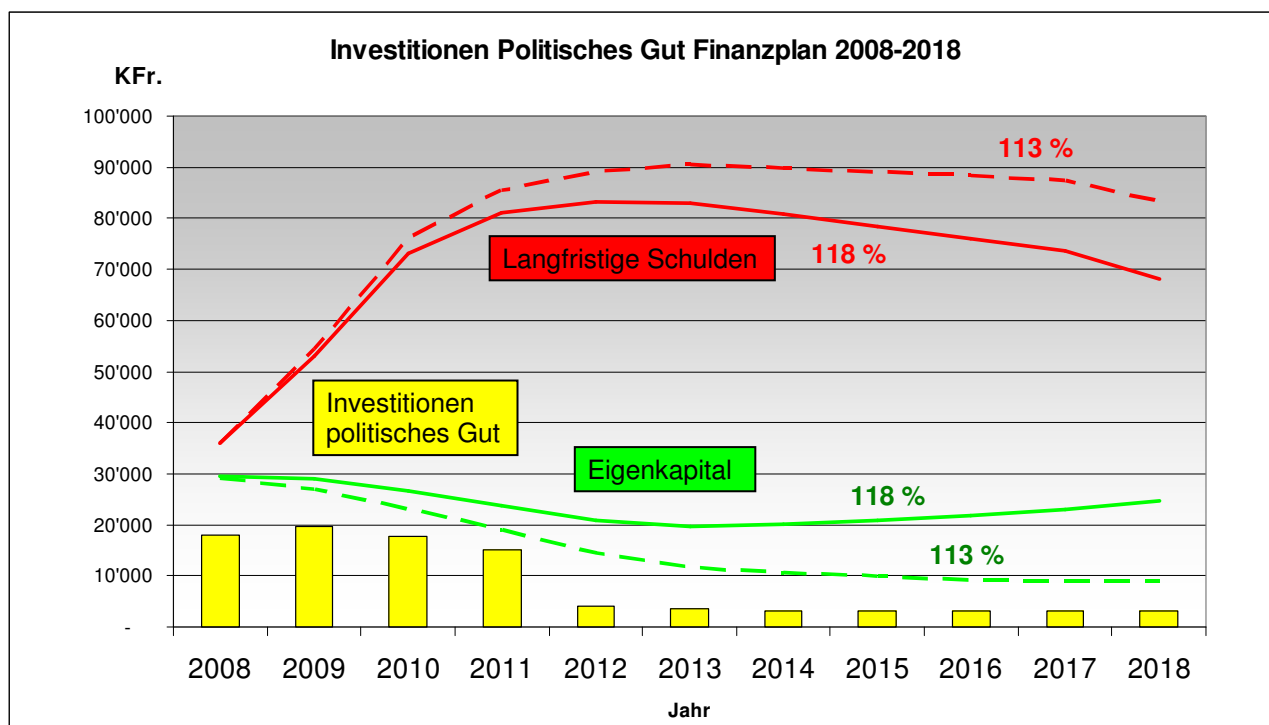
### 8.1. Allgemeines

Das Investitionsprogramm der Stadt ist in den nächsten Jahren geprägt durch den Erweiterungsbau des Alterszentrums Bruggwiesen sowie durch die Sanierung des Sportzentrums. Aufgrund von Einsparungen verzögert sich das Projekt Alterszentrum, sodass dessen Realisierung in denselben Zeitraum fällt wie das Sportzentrum.

Das hohe Investitionsvolumen belastet den Finanzhaushalt stark. Um eine langfristige Verschuldung zu vermeiden, muss die Investitionstätigkeit deshalb nach dieser Spitze massiv gedrosselt werden.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die geplanten Investitionen im Zeitraum 2008 bis 2018 gemäss Finanzplan. Darin sind die vom Stadtrat favorisierte Variante „Ausbau“ sowie die Zusatzmodule enthalten. Nebeneinander sind der Verlauf der langfristigen Schulden und des Eigenkapitals für eine Steuerfussbandbreite zwischen 113% (kantonales Mittel) und 118% (Maximum gemäss den finanzpolitischen Zielsetzungen) dargelegt. Die Grafik verdeutlicht, dass der Abbau der langfristigen Schulden nur möglich ist, wenn die Investitionstätigkeit ab 2012 auf das absolute Minimum gesenkt wird. Es ist davon auszugehen, dass ab 2009 der finanzpolitisch definierte Maximalsteuerfuss von 118% festgelegt werden muss, um die Schulden in nützlicher Frist abzubauen.

Die berücksichtigten Kapitalbeträge beziehen sich nur auf die Aufwendungen für die Gebäudeteile.



Um die finanziellen Auswirkungen des Sportzentrums zu eruieren, wurden sowohl die Ausgaben in der Laufenden Rechnung wie auch der Kapitaldienst ermittelt. Folgende Annahmen liegen den Berechnungen zugrunde:

Laufende Rechnung:

- Basis: Nettoaufwand Rechnung 2006
- Realisierung in den Jahren 2009/2010

Kapitaldienst:

- Abschreibung des Investitionsvolumen degressiv 10% pro Jahr ohne zusätzliche Abschreibungen
- Zinssatz Fremdkapital: 3.5%

Im Folgenden werden die Auswirkungen der drei Varianten auf die laufende Rechnung (ohne Kapitaldienst) einerseits, den Kapitaldienst andererseits und die notwendige Finanzierung über die nächsten 10 Jahre ab Realisierung beurteilt.

### 8.2. Variante „Sanierung“

Folgende Annahmen wurden getroffen:

**Laufende Rechnung:**

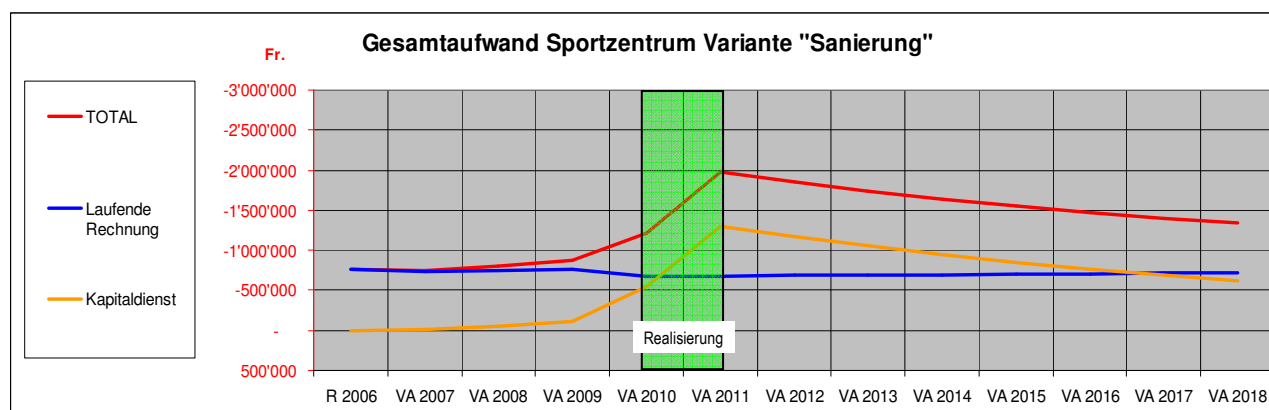
- Kosteneinsparungen infolge Minderverbrauch von Wasser, Strom und Fernwärme und stark reduziertem baulichem Unterhalt;
- Gleicher Personalaufwand wie vor dem Umbau

**Investitionsrechnung:**

Investitionsvolumen	7.8 Mio. Fr. Haupttrakt, Tribünenrakt, Werkstatttrakt
	0.9 Mio. Fr. Zusatzmodule (Kühlturm, Parkplatz)

Gesamtinvestitionen: 8.7 Mio. Fr.

Voraussichtlicher Finanzbedarf für die nächsten Jahre:



Die Grafik verdeutlicht, dass vor allem der Kapitaldienst (Abschreibungen und Schuldzinsen) einen grossen Einfluss auf den Finanzbedarf hat. Insgesamt hat dies über die nächsten zehn Jahre eine zusätzliche Belastung der laufenden Rechnung von rund 0.7 Mio. Fr./Jahr zur Folge.

### 8.3. Variante „Ausbau“

Folgende Annahmen wurden getroffen:

#### Laufende Rechnung:

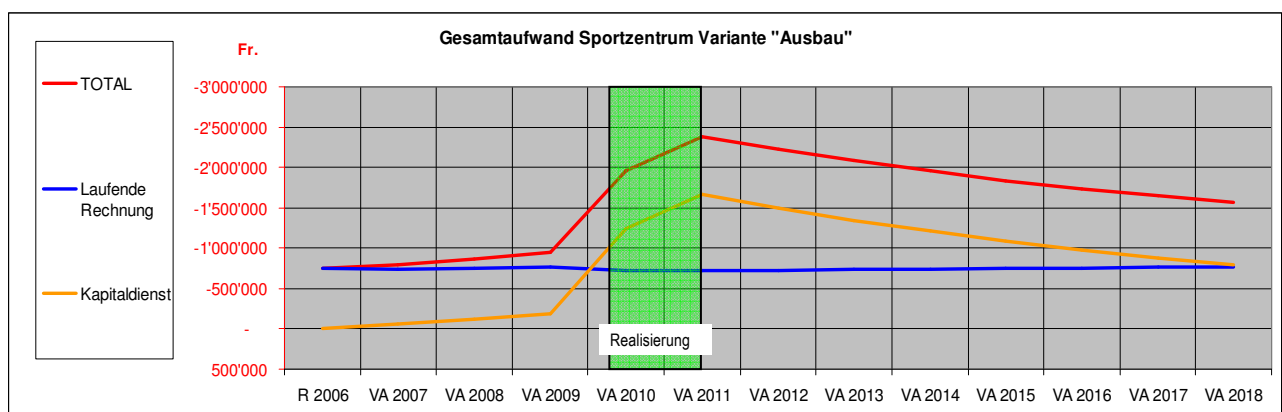
- Bei einem Neubau des Haupttraktes wird das Volumen gegenüber dem heutigen Gebäude erhöht. Bei der Planung soll grossen Wert darauf gelegt werden, die betrieblichen Abläufe zu optimieren und die Benutzerwege zu entflechten. Trotz grösserem Volumen soll keine Personalaufstockung erfolgen; das heisst der Betrieb der Anlage ist kostenneutral.
- Die Neubauteile sollen entsprechend den Energievorschriften optimal wärmegeklämt sein. Eine energetisch angepasste Haustechnik mit intelligenter Steuerung erlaubt bei gutem Komfort einen sparsamen Betrieb. Die neuen Lüftungsanlagen sind mit einer Wärmerückgewinnung auszustatten. Aufgrund der massiv grösseren Volumen ist mit einer Zunahme des Elektrizitätsverbrauches zu rechnen.
- Reduzierter baulicher Unterhalt.

#### Investitionsrechnung:

Investitionsvolumen	11.0 Mio. Fr.	Haupttrakt, Tribünentrakt, Werkstatttrakt
	1.6 Mio. Fr.	Fussball Allwetterplatz
	0.9 Mio. Fr.	Zusatzmodule (Kühlturm, Parkplatz)

Gesamtinvestitionen: 13.5 Mio. Fr.

Voraussichtlicher Finanzbedarf für die nächsten Jahre:



Die Variante „Ausbau“ ist in der mittelfristigen Finanzpolitik der Stadt berücksichtigt. Sie bedeutet eine mittlere zusätzliche Belastung der laufenden Rechnung

über die nächsten zehn Jahre von etwa 1.0 Mio. Fr. vorwiegend für den Kapitaldienst.

### 8.4. Variante „Ausbau mit Eishalle“

Der Bau einer Eishalle bedeutet eine nochmals grössere Investition mit entsprechenden Konsequenzen auf den Kapitaldienst.

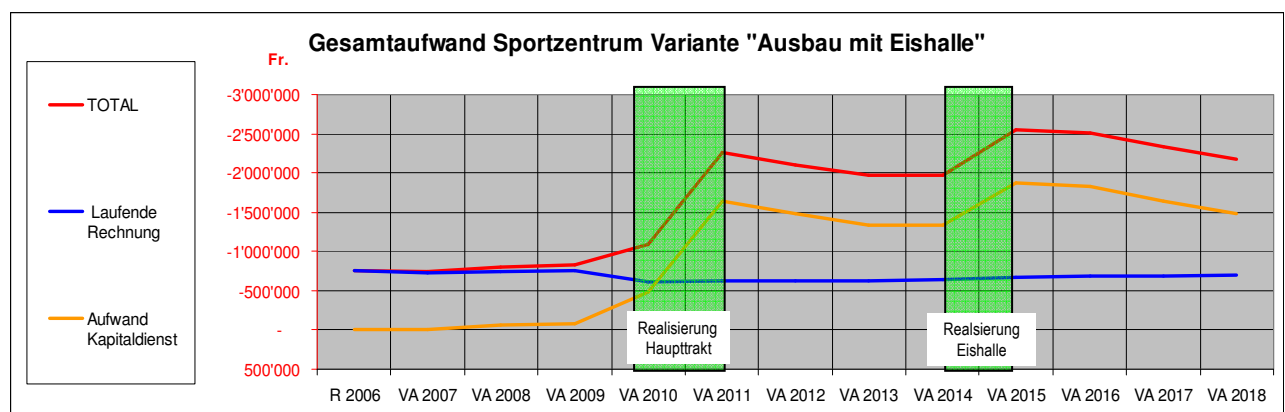
#### Laufende Rechnung:

- Mehraufwand von Wasser, Strom und Fernwärme infolge intensiverer Benutzung der Anlage. Minderkosten infolge reduziertem baulichem Unterhalt.
- Zusätzlicher Personalaufwand nach dem Bau der Eishalle infolge längerer Betriebszeiten.

#### Investitionsrechnung:

Investitionsvolumen:	11.0 Mio. Fr.	Haupttrakt, Tribünen- trakt, Werkstatttrakt
	8.0 Mio. Fr.	Eishalle
	1.6 Mio. Fr.	Fussball Allwetterplatz
	0.9 Mio. Fr.	Zusatzmodule (Kühlturm, Parkplatz)
<hr/>		
Gesamtinvestitionen:	21.5 Mio. Fr.	

Voraussichtlicher Finanzbedarf für die nächsten Jahre:



Die Variante „Ausbau mit Eishalle“ bedeutet eine mittlere zusätzliche Belastung der laufenden Rechnung über die nächsten zehn Jahre von etwa 1.7 Mio. Fr. vorwiegend für den Kapitaldienst.





























Der zusätzliche Finanzbedarf für diese Variante entspricht rund 3 Steuer-% über eine Periode von zehn Jahren. Damit würde der Rahmen der finanzpolitischen Zielsetzungen gesprengt und die Stadt sähe sich gezwungen, über längere Zeit einen Steuerfuss in der Nähe des Maximalsteuerfusses zu erheben.





































## **9. Beurteilung aus der Sicht des Stadtrates**

Im nachfolgenden Kapitel werden die drei Varianten „Sanierung“, „Ausbau“ und „Ausbau mit Eishalle“ gegenübergestellt und bezüglich den in den Kapiteln 3 bis 5 definierten Anforderungen und Zielsetzungen beurteilt.

9.1. Variantenvergleich bezüglich der Nutzer-Bedürfnisse

Kriterium	„Sanierung“	„Ausbau“	„Ausbau mit Eishalle“
<b>Allgemeine Benutzer</b>			
Besucherführung	Keine Veränderung gegenüber heutigem Zustand: Unklare Trennung Besucher/Zuschauer 	Trennung Besucher – Zuschauer 	Trennung Besucher – Zuschauer 
Übersichtlichkeit	Sommer: gut Winter: akzeptabel  	Zentrales Betriebskonzept möglich 	Zentrales Betriebskonzept möglich 
Behindertengerecht	Die Anlage kann mit vernünftigem Aufwand an die gültigen Anforderungen angepasst werden 	Kann erfüllt werden 	Kann erfüllt werden 
<b>Sportvereine</b>			
Garderoben	Angebot kleiner als ausgewiesener Bedarf 	Angebot deckt den Grundbedarf der Vereine ab 	Angebot deckt den Grundbedarf der Vereine ab 
Materialräume	Bedarf kann abgedeckt werden 	Bedarf kann abgedeckt werden 	Bedarf kann abgedeckt werden 
Fussball	Mit Allwetterplatz Bedarf abgedeckt 	Mit Allwetterplatz Bedarf abgedeckt 	Mit Allwetterplatz Bedarf abgedeckt 
Eissportarten	Keine Veränderung gegenüber heute. Bedürfnis EIE/ECIE nicht abgedeckt. 	Keine Veränderung gegenüber heute. Bedürfnis EIE/ECIE nicht abgedeckt. 	Bedürfnis EIE/ECIE abgedeckt. 
Parkierung	Mit Zusatzmodul realisierbar 	Mit Zusatzmodul realisierbar 	Mit Zusatzmodul realisierbar 
Besprechungsraum	Es stehen keine Räume zur Verfügung 	Besprechungsraum in Neubau Restaurant realisierbar 	Besprechungsraum in Neubau Restaurant realisierbar 

9.2. Variantenvergleich bezüglich der Bedürfnisse der Stadt als Betreiberin


















Kriterium	„Sanierung“	„Ausbau“	„Ausbau mit Eishalle“
<b>Allgemein aus Sicht des Betreibers</b>			
Betrieblicher Unterhalt	Umständlich und aufwändig 	Verbesserte Betriebsabläufe 	Verbesserte Betriebsabläufe 
Technischer Unterhalt	Teilweise umständlich  	Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand 	Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand 
Personalaufwand	Bei Schwachlastbetrieb zu hoher Personalaufwand, da keine Synergien 	Personaleinsatz kann auf die variablen Besucherzahlen angepasst werden 	Eishallenbetrieb führt zu Mehraufwand gegenüber Variante Ausbau  
Trennung Gäste/Betrieb	Keine Veränderung gegenüber heutigem Zustand  	Trennung 	Trennung 
Zuschauerführung	Keine Trennung Zuschauer/Benutzer 	Klare Trennung Zuschauer/Benutzer 	Klare Trennung Zuschauer/Benutzer 
Integration Gesamtkonzept	Zementierung der heutigen Struktur: Weiterausbau (z.B. Eishalle) nicht optimal 	Entspricht dem Vorgehen im Gesamtkonzept. Weiterausbau gewährleistet 	Entspricht dem Vorgehen im Gesamtkonzept. 
Parkierung	Mit Zusatzmodul Parkierung realisierbar 	Mit Zusatzmodul Parkierung realisierbar 	Mit Zusatzmodul Parkierung realisierbar 
Energieversorgung	Grundsätzlich gewährleistet, da Gesamtsanierung 	Grundsätzlich gewährleistet, da Gesamtsanierung 	Grundsätzlich gewährleistet, da Gesamtsanierung 
Ökologie	Leichte Verbesserung gegenüber heutigem Zustand  	Klare Verbesserung gegenüber heutigem Zustand 	Klare Verbesserung gegenüber heutigem Zustand. Weniger Energiebedarf Eisaufbereitung bei gleich bleibender Saisondauer 
Minergie	Standard kann nicht erreicht werden 	Neubauteile: realisierbar; Kompensatorische Massnahmen für Altbauten 	Neubauteile: realisierbar; Kompensatorische Massnahmen für Altbauten 

9.3. Variantenvergleich bezüglich Gastronomie

Kriterium	„Sanierung“		„Ausbau“		„Ausbau mit Eishalle“	
<b>Restaurant aus Sicht des Nutzers</b>						
Platzangebot Sommer	ausreichend		ausreichend		ausreichend	
Platzangebot Winter	Bei Stosszeiten ungenügend		ausreichend		ausreichend	
Übersichtlichkeit	Sommer: gut Winter: ungenügend		Gute Übersichtlichkeit realisierbar		Gute Übersichtlichkeit realisierbar	
Kapazität Sommer	Bei Stosszeiten lange Wartezeiten	 	Schaffung von 2 Buffetlinien möglich		Schaffung von 2 Buffetlinien möglich	
Kapazität Winter	Buffetanlage kann nicht benutzt werden		Schaffung von 2 Buffetlinien möglich		Schaffung von 2 Buffetlinien möglich	
Konsumations-Angebot	Mit Umbau Kücheninfrastruktur bedürfnisgerechtes Angebot möglich		Bedürfnisgerechtes Angebot möglich		Bedürfnisgerechtes Angebot möglich	
Grill-/Getränkestation Winter	Realisierbar im heutigen Rahmen		Realisierbar		Realisierbar	

<b>Restaurant aus Sicht des Betreibers</b>						
Flexibilität Infrastruktur	Mit heutiger Disposition nicht gewährleistet		Gewährleistet		Gewährleistet	
Kücheninfrastruktur	Verbesserung der Infrastruktur möglich		Neubau kann optimal auf die Bedürfnisse geplant werden.		Neubau kann optimal auf die Bedürfnisse geplant werden	
Kiosk Sommer	Heutige Situation		Gewährleistet		Gewährleistet	

9.4. Gegenüberstellung bezüglich Zielsetzung Stadtrat

Kriterium	„Sanierung“	„Ausbau“	„Ausbau mit Eishalle“
<b>Zielsetzungen Stadtrat</b>			
Betriebssicherheit	Grundsätzlich gewährleistet, da Gesamtsanierung 	Grundsätzlich gewährleistet, da Gesamtsanierung 	Grundsätzlich gewährleistet, da Gesamtsanierung 
Bedürfnisgerechte Infrastruktur	Allgemeine Besucher: Bedürfnisse abgedeckt. Vereine: Bedürfnisse nicht abgedeckt  	Allgemeine Besucher: Bedürfnisse abgedeckt. Vereine: Bedürfnisse weitgehend abgedeckt 	Allgemeine Besucher: Bedürfnisse abgedeckt. Vereine: Bedürfnisse vollständig abgedeckt 
Substanzerhaltung	Grundsätzlich gewährleistet, da Gesamtsanierung 	Grundsätzlich gewährleistet, da Gesamtsanierung 	Grundsätzlich gewährleistet, da Gesamtsanierung 
Finanzbedarf	Geldbedarf: 10.3 Mio. Fr. (inkl. Zusatzmodule) Im Rahmen eines mittelfristig ausgewogenen Finanzhaushaltes abgedeckt. 	Geldbedarf: 13.5 Mio. Fr. (inkl. Zusatzmodule) Im Rahmen eines mittelfristig ausgewogenen Finanzhaushaltes abgedeckt und vertretbar. 	Geldbedarf: 21.5 Mio. Fr. (inkl. Zusatzmodule) (ohne Eishalle) Finanzbedarf Eishalle sprengt den finanziellen Rahmen und entspricht nicht der Investitionsstrategie der Stadt. Eishalle kann nur über zusätzliche Steuerfusserhöhung finanziert werden. 
Eintrittspreise	Im heutigen Rahmen 	Im heutigen Rahmen 	Leichte Anpassung notwendig  

## 9.5. Gesamtbeurteilung

### Variante „Sanierung“ greift zu wenig weit

Die Variante „**Sanierung**“ ist wohl in finanzieller Hinsicht die günstigste Variante. Der Stadtrat ist jedoch der Ansicht, dass eine reine Sanierung der Bedeutung der Anlage in keiner Weise nicht gerecht wird. Die heute vorhandenen betrieblichen Mängel werden nicht behoben. Die Anlage kann nicht optimal an die stark schwankenden Besucherzahlen angepasst werden: Bei hoher Frequenz ist die Infrastruktur (insbesondere das Restaurant) am Limit. Zudem ist die Trennung von Zuschauern und Nutzern nicht gegeben.

Die Bedürfnisse der Vereine können bei weitem nicht abgedeckt werden. Insbesondere fehlen genügend Garderoben. Somit müssten zusätzliche dezentrale Garderobenanlagen erstellt werden, was finanziell und ökologisch ineffizient ist und damit nicht der Zielsetzung des Stadtrates entspricht. Schliesslich werden spätere Ausbauoptionen stark behindert.

Die fehlenden Garderoben verunmöglichen die Mehrnutzung des Fussballplatzes in der Ausführung eines Allwetterplatzes. Bei der Variante „Sanierung“ wird deshalb aus betrieblichen Gründen auf die Realisierung eines Allwetterplatzes verzichtet.

### Variante „Ausbau mit Eishalle“ ist derzeit finanziell nicht verkraftbar

Die Variante „**Ausbau mit Eishalle**“ lehnt der Stadtrat in erster Linie aus finanziellen Überlegungen derzeit ab. Nebst den hohen zusätzlichen Investitionen ist mit mehr Betriebsaufwand infolge längerer Betriebszeiten zu rechnen. Damit würde der finanzielle Rahmen der Stadt gesprengt. Zudem fügt sich die Investition in eine Eishalle nicht in die Finanzstrategie der Stadt ein. Diese will nach dem Bau des Alterszentrums und der Sportanlage die Investitionen auf ein Minimum reduzieren, um die hohe Schuldenlast abzubauen. Schliesslich steht der Bau einer Eishalle in direkter Konkurrenz zu den ausgewiesenen Hallenbedürfnissen anderer Sportvereine.

### Der Stadtrat favorisiert die Variante „Ausbau“

Aufgrund der Gegenüberstellung der drei Varianten beantragt der Stadtrat, die Variante „**Ausbau**“ als Bestvariante weiterzuverfolgen. Diese Variante erlaubt es, zusammen mit der unabdingbaren Sanierung auch die notwendigen Verbesserungen vorzunehmen und die Basis für eine weitere Entwicklung zu legen.

Mit der Variante „Ausbau“ werden die grundlegenden betrieblichen Mängel der heutigen Anlage behoben. Die Neugestaltung des Gastrobereiches führt zu einer wesentlichen Attraktivitätssteigerung. Die Bedürfnisse der Vereine werden weitgehend abgedeckt.

Der Finanzbedarf für die Variante „Ausbau“ ist für die Stadt verkraftbar und ist auch im Finanzplan berücksichtigt.

Um eine allfällige spätere Realisierung der Eishalle nicht zu verunmöglichen, ist diese Option bei der Projektierung der Variante „Ausbau“ zu berücksichtigen. Die Vorinvestitionen sind jedoch auf ein Minimum zu beschränken.

### Zusatzmodule

Die Zusatzmodule „Kühlturm“ und „Parkierung“ beantragt der Stadtrat zur Realisierung.

Der **Kühlturm** ist eine energetisch notwendige Ergänzung der Anlage und muss möglichst schnell (wenn möglich Wintersaison 2008/09) realisiert werden.

Die **Parkierung** ist insbesondere im Winter unbefriedigend und sollte unabhängig von der gewählten Sanierungs-/Um- und Ausbau-Variante verbessert werden.

## 10. Zeitbedarf

Bei den nachfolgenden Angaben wird davon ausgegangen, dass die Planungen, politischen Entscheide und Realisierungsschritte ohne besondere Zeitverluste, Referenden/Initiativen oder Einsprachen erfolgen.

Die Variante „Ausbau“ kann innerhalb von 18 Monaten zur Vorlage Bauprojekt/Objektkredit an den Gemeinderat gebracht werden.

### Gebäude

Genehmigung Bericht des stadträtlichen Ausschusses	Januar 2008
Genehmigung Projektierungskredit SR	Januar 2008
Bewilligung Projektierungskredit bis und mit KV; GGR	Mai 2008
Abschluss Planersubmission / Auftragserteilung durch SR	Oktober 2008
Genehmigung Bauprojekt mit KV; SR	April 2009
Genehmigung Bauprojekt mit KV;GGR	August 2009
Volksabstimmung Objektkredit	Dezember 2009
Baubeginn	Sommer 2010
Bauvollendung	Winter 2011/12

### Fussball Allwetterplatz

Genehmigung Bericht des stadträtlichen Ausschusses	Januar 2008
Genehmigung Projektierungskredit SR	Januar 2008
Bewilligung Projektierungskredit bis und mit KV; GGR	Mai 2008
Abschluss Planersubmission / analog Gebäude	

Genehmigung Bauprojekt mit KV; SR	April 2009
Genehmigung Bauprojekt mit KV;GGR	August 2009
Volksabstimmung Objektkredit	Dezember 2009
Baubeginn	Sommer 2010
Bauvollendung	Winter 2010/11

### 10.1. Zusatzmodule

Die Zusatzmodule Kühlturm und Parkplatz lassen sich sachlich und zeitlich unabhängig von der Variante „Ausbau“ vorantreiben und realisieren. Entsprechende Planungsaufträge dazu könnten freihändig vergeben werden. Der Zeitbedarf für die Planungen liegt bei 3 bis 6 Monaten.

Entscheid Stadtrat	Januar 2008
<b>Zusatzmodul Kühlturm (Kompetenz SR)</b>	
Genehmigung Projektierungskredit Ausbau Kühlturm	Februar 2008
Bewilligung Bauprojekt/-kredit Kühlturm	Sommer 2008
Baubeginn Kühlturm	Sommer 2008
Bauvollendung	Winter 2008/09
<b>Zusatzmodul Parkplatz (Kompetenz SR)</b>	
Genehmigung Projektierungskredit Ausbau	?
Bewilligung Bauprojekt/-kredit Parkplatz	?
Baubeginn Parkplatz	?
Bauvollendung	?



## 11. Verfahren

### 11.1. Mögliche Kreditgenehmigungsverfahren

Für die Krediteinholung bestehen grundsätzlich folgende zwei Möglichkeiten:

#### **Zweistufiges Verfahren:**

1. Stufe: Projektierungskredit bis und mit KV GGR (Basis Grobkonzept)
2. Stufe: Objektkredit Volksabstimmung (Basis Bauprojekt)

#### **Dreistufiges Verfahren:**

1. Stufe: Vorprojektierungskredit GGR (Basis Grobkonzept)
2. Stufe: Projektierungskredit GGR (Basis Vorprojekt)
3. Stufe: Objektkredit Volksabstimmung (Basis Bauprojekt)

### 11.2. Mögliche Projektierungs-/Planungsverfahren

Beim Projektierungsablauf lassen sich auf der Grundlage einer dreistufigen Kreditgenehmigung nachstehende 3 Möglichkeiten unterscheiden:

#### **Projektwettbewerb oder Studienauftrag:**

1. Stufe: Wettbewerbskredit GGR
2. Stufe: Projektierungskredit GGR (Basis Siegerprojekt Wettbewerb)
3. Stufe: Objektkredit Volksabstimmung (Basis Bauprojekt)

#### **Submission im selektiven Verfahren (Präqualifikation):**

1. Stufe: Vorprojektierungskredit inkl. Submissionskosten GGR
2. Stufe: Projektierungskredit GGR (Basis Vorprojekt)
3. Stufe: Objektkredit Volksabstimmung (Basis Bauprojekt)

#### **Generalunternehmer (GU)-Verfahren:**

1. Stufe: Vorprojektierungskredit GGR inkl. Submissionskosten (Basis Grobkonzept)
2. Stufe: Projektierungskredit inkl. Ausschreibung GU, GGR (Basis Vorprojekt)
3. Stufe: Objektkredit Volksabstimmung (Basis GU-Offerte)



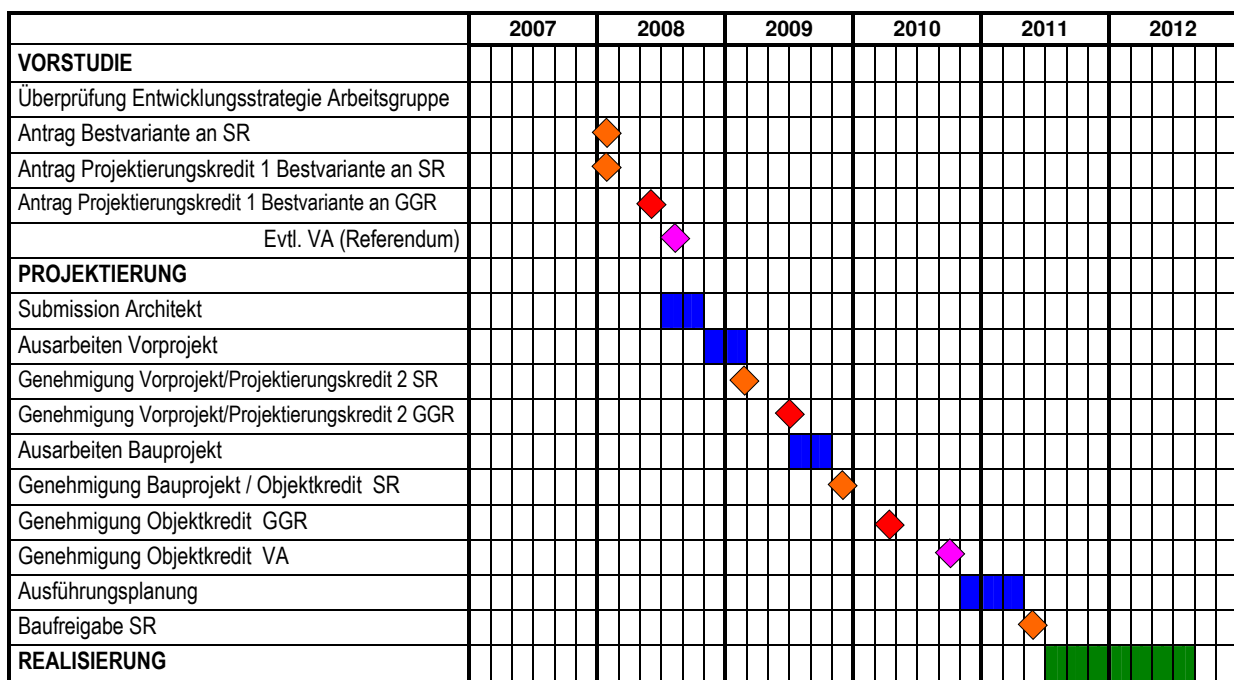
### Dreistufiges Verfahren

Aufgrund politisch sehr divergierenden Ansichten besteht ein latentes Risiko, dass die Vorlage erneut zurückgewiesen oder abgelehnt wird. Einerseits bestehen Differenzen zwischen dem Stadtrat und dem Grossen Gemeinderat über die Bestvariante (Erhaltung oder Ausbau), andererseits sind die Sportvereine Verfechter einer Sporthalle und können grosse Bevölkerungskreise mobilisieren. Es ist schwierig vorherzusagen, welche Interessengruppe letztendlich obsiegen wird.

Ein dreistufiges Vorgehen würde die Planungskosten im Falle einer Rückweisung oder Ablehnung reduzieren. Dieses Vorgehen würde vorsehen, den Grossen Gemeinderat in der Projektierungsphase enger einzubinden und dreimal Gelegenheit zu geben, sich zum Projekt zu äussern.

Der Zeitverlust gegenüber dem zweistufigen Verfahren beträgt rund 8 – 9 Monate.

Genereller Terminplan:



Legende: SR: Stadtrat GGR: Grosser Gemeinderat VA: Volksabstimmung

## 11.4. Beschrieb Projektierungs-/Planungsverfahren

### Projektwettbewerb

Ein Projektwettbewerb ist dann empfehlenswert, wenn ein gewisser Freiheitsgrad vorhanden ist. Beim vorliegenden Projekt ist dieser durch die bestehende Bausubstanz und die Betriebsabläufe stark eingeschränkt. Die neuen Elemente müssen in die bestehende Anlage integriert werden, was bedingt dass alle Rahmenbedingungen, Nutzeranforderungen etc. genau umschrieben und formuliert sind. Die Vorbereitung eines Wettbewerbes ist unter den gegebenen Umständen anspruchsvoll, da alle Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind. Ein Projektwettbewerb benötigt zudem ausreichend Zeit sowie eine aufwändige Begleitung durch die Bauherrschaft. Zur Einschränkung der Anzahl Teilnehmer am Projektwettbewerb besteht die Möglichkeit, eine vorgängige Präqualifikation durchzuführen und die Anzahl der Teilnehmenden auf 4-6 zu reduzieren.

Sollte die Realisierung der Eishalle im Gesamtprogramm berücksichtigt werden, müsste die Durchführung eines Projektwettbewerbes geprüft werden.

### Studienauftrag

Ähnlich wie beim Projektwettbewerb, ist der Studienauftrag empfehlenswert, wenn der Freiheitsgrad für den Planer vorhanden ist. Im Gegensatz zum Projektwettbewerb kann der Studienauftrag durch die Bauherrschaft begleitet werden.

Es gilt zu bedenken, dass das 2002 erarbeitete Gesamtkonzept grundsätzlich im Rahmen eines Studienauftrages erarbeitet worden ist. Die weiteren Projektierungsschritte basieren auf diesem Konzept, sodass ein weiterer Studienauftrag kaum neue Erkenntnisse bringen würde.

Das Vorgehen wäre für den Fall einer Realisierung mit Eishalle zu prüfen.

### Submission im selektiven Verfahren (Präqualifikation)

Das Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben (gemäss Submissionsverordnung).

Interessierte Büros bewerben sich unter Angabe von Referenzobjekten (ähnliche Bauaufgaben) und Bürodaten (Grösse, Qualifikationen, Angaben zum Personal). Aufgrund der eingegangenen Bewerbungen findet eine Selektion unter Berücksichtigung der vorgängig formulierten Eignungskriterien statt. In der Regel werden 4-6 Büros zur Teilnahme ausgewählt. (Durchführung durch das Bauamt, Auswahl durch Baukommission). Die ausgewählten Büros werden in einer 2. Phase zur Abgabe einer Studie, (Ideenskizzen, Aufzeigen Zugang zur Aufgabe, Lösungsansätze etc.) sowie zur Ausarbeitung einer Honorarofferte eingeladen. Anhand eines Zuschlagskriterienkataloges (vorgängig zu definieren) werden die Eingaben geprüft und bewertet. Der Zuschlag erfolgt durch die Baukommission.

Dieses Verfahren ermöglicht die Auswahl von qualifizierten Büros unter Wahrung

der Submissionsvorschriften.

Um während der Projektdauer keinen Planerwechsel vornehmen zu müssen (mit entsprechend grossem Knowhow-Verlust) sind die Arbeiten über alle Projektierungsschritte zu submittieren. Das bisherige Team kann mitofferieren, sofern alle erstellten Projektunterlagen für alle Teams zugänglich sind.

### **GU-Verfahren**

Beim Generalunternehmer (GU)-Verfahren werden sämtliche Planungs- und Ausführungsarbeiten einem einzigen Unternehmer übertragen. Dadurch entfällt für den Bauherrn die anspruchsvolle Schnittstellenkoordination, denn der GU ist der einzige Ansprechpartner.

Das Verfahren bietet keine wesentlichen zeitlichen Vorteile. Der Gesamtrahmen der Projektierung bleibt unverändert und kann kaum beschleunigt werden. Hingegen findet eine Verlagerung der Projektierungsarbeiten statt: Das Projekt muss auf den Stand eines Bauprojektes mit grossem Detaillierungsgrad gebracht werden, damit die Offertgrundlagen ausreichend dokumentiert sind

Basis für eine GU-Offerte ist ein ausgereiftes Projekt. Je höher der Detaillierungsgrad, desto grösser ist auch die Preisgarantie. Das Erarbeiten der Offertgrundlagen und Vertragsbedingungen ist ein sehr anspruchsvoller Prozess, denn unklar definierte Projektelemente lassen dem GU Raum für Spekulationen mit entsprechenden Kostenfolgen für den Bauherrn.

Das GU-Verfahren entbindet den Bauherrn nicht von seiner Bauherren-Rolle. Er muss – wie im konventionellen Verfahren – die Bauherren- Entscheide nach wie vor fällen.

Die GU-Submission entspricht der Verordnung für das öffentliche Beschaffungswesen. Die Vergebung der einzelnen Arbeiten liegt später in der Kompetenz des GU's und entzieht sich damit der Bauherrschaft. Die Vergabe von kleineren, freihändigen Aufträge an das ortsansässige Gewerbe ist dadurch nicht mehr gewährleistet.

-----