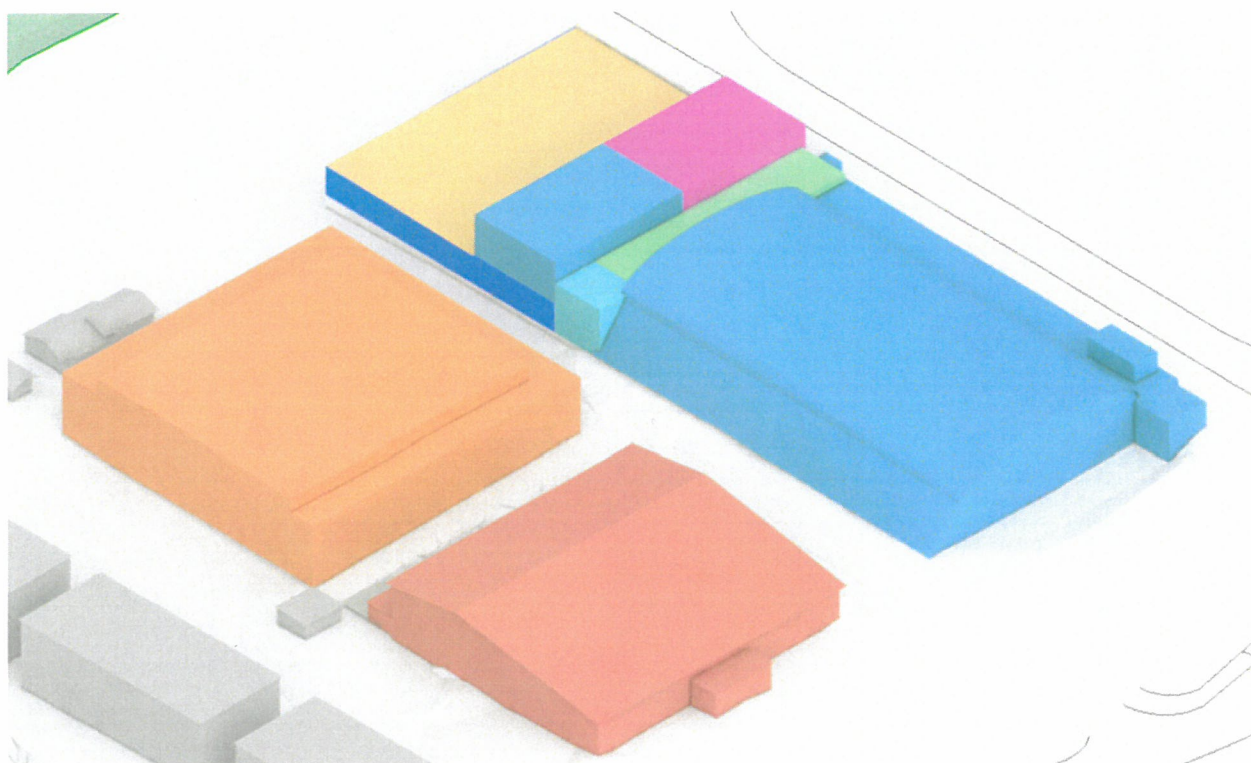


Leimackerarena

Berichterstattung z.Hd. VWD



Auftraggeber	Niklaus Mäder, Gemeinderat Ortsplanung
Autoren	David Köstinger (DK)
Status	Genehmigt

Änderungsverzeichnis			
Datum	Version	Änderung	Autor
28.12.2021	1.0	Erstredaktion	DK
21.01.2022	2.0	Einarbeitung Inputs Begleitgruppe	DK



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Vorgehen.....	2
3	Ergebnis (Summary der Anhänge)	4
4	Weiteres Vorgehen.....	5
5	Schlussabrechnung.....	6
6	Genehmigung.....	6
7	Anhänge.....	7

1 Ausgangslage

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie prüft die Gemeinde Düdingen seit 2021, zusammen mit Düdingen Tourismus und der Region Sense, ob eine Weiterentwicklung des bestehenden Sportareals Leimacker zu einem multifunktionalen, überregionalen Sport- und Freizeitzentrum (Eis-sport, Hallensport, Fussball, Leichtathletik) möglich und sinnvoll ist. Bestandteil der Studie ist die Prüfung eines zukünftigen Angebots von Unterkunftsmöglichkeiten auf dem Areal.

Für die Phasen der Grundlagenerarbeitung und Machbarkeitsstudie (inkl. Grobkostenschätzung) können die Akteure dabei auf eine finanzielle Unterstützung der Neuen Regionalpolitik zählen. Mit dem vorliegenden Bericht wird der Berichterstattung gemäss Artikel 6 der Vereinbarung zwischen der Volkswirtschaftsdirektion und der Gemeinde Düdingen vom Dezember 2020 Rechnung getragen.

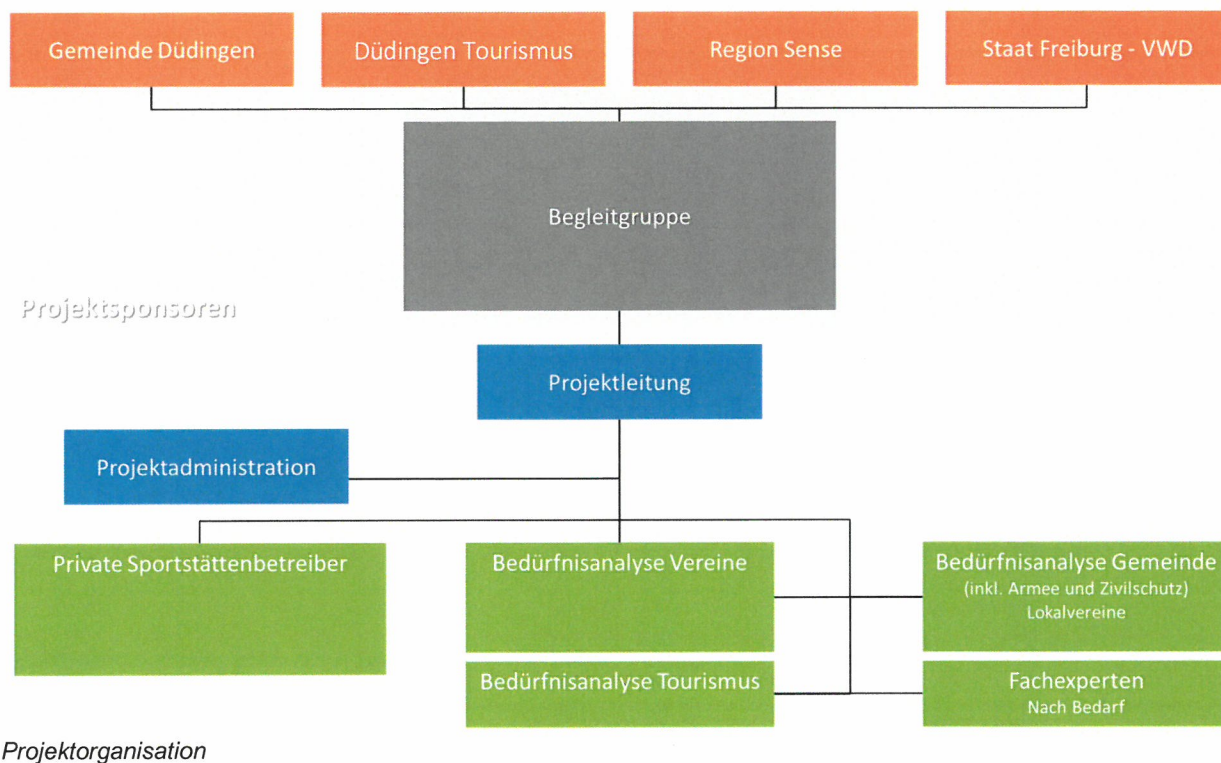
Das vorliegende Dokument fasst die wichtigsten Informationen und Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zusammen (Summary) und orientiert über das weitere Vorgehen. Detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Themen sind den Schlussberichten im Anhang zu entnehmen.

2 Vorgehen

Die Erarbeitung der Inhalte erfolgte in 2 Phasen, die nachfolgend noch einmal beschrieben werden. Die Erwägungen des Gemeinderates zum weiteren Vorgehen sind in Kapitel 4 dieses Berichtes beschrieben.

Phase	Analysewerkzeug
Phase 0 Grundlagenerarbeitung (Anhänge 1 und 2)	Standort- und Marktanalyse hinsichtlich Hotelzimmerbedarf (Schwerpunkt Sporttourismus) inklusive Analyse der raumplanerischen und verkehrstechnischen Rahmenbedingungen. Teilweise basierend auf bestehenden Grundlagen.
Phase I Machbarkeitsstudie inkl. Grobkostenschätzung (Anhang 1)	Nachweis der Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit der Vision «Leimackerarena» mittels einer Machbarkeitsstudie. Integraler Bestandteil der Machbarkeitsstudie bildet ein Masterplan "light" (wo, was?) für das Areal Leimacker.





Die Projektsteuerung wurde durch eine von den Projektsponsoren zusammengestellten Begleitgruppe sichergestellt. In der Begleitgruppe waren ebenfalls Vertreter der Regionalsporthalle Sense-See AG (Betreiberin der Kunsteisbahn) und der Interessensgemeinschaft (IG) Sporthalle vertreten.

Die Bedürfnisanalyse erfolgte gegliedert nach Teilprojekten. Es wurden unterschiedliche Analysewerkzeuge eingesetzt. In der nachfolgenden Tabelle wird aufgezeigt, welche Werkzeuge innerhalb der verschiedenen Teilprojekte eingesetzt wurden. Es wird auch aufgezeigt, in welchen Anschlussdokumenten (Anhänge) die Resultate der Bedürfnisanalyse aufgearbeitet/abgebildet wurden.

Teilprojekt	Analysewerkzeug	Dokument
Vereine	Breit angelegte Umfrage bei den ortsansässigen Sportvereinen im Rahmen	Schlussbericht (Anhang 1)
Tourismus	Bedürfnisanalyse Beherbergung durch die HES-SO Valais-Wallis	Schlussbericht (Anhang 2) Schlussbericht (Anhang 1)
Gemeinde	Immobilienstrategie 2030 (bestehend) Plausibilisierung im Rahmen Machbarkeitsprüfung	Schlussbericht (Anhang 1) Immobilienstrategie 2030
Sportstättenbetreiber	Direkte Befragung im Rahmen Projekt	Schlussbericht (Anhang 1)
Fachexperten	Punktuellder Einbezug im Rahmen Projekt	Schlussbericht (Anhang 1) Schlussbericht (Anhang 2)

3 Ergebnis (Summary der Anhänge)

Entgegen den Annahmen bei der Auftragserteilung, haben sich im Verlauf der Arbeiten mehrere Punkte als problematisch herauskristallisiert:

Gemäss Analyse der HES-SO Valais-Wallis (Anhang 2) bewegt sich die Nachfrage nach Hotelübernachtungen nicht auf dem angenommenen Niveau. Dies hat gemäss Analyse auch mit der guten Verkehrserschliessung der Gemeinde Düdingen zu tun, welche kurze An- und Abreisezeiten aus verschiedenen Landesregionen erlaubt. Die Sportinfrastrukturen in Düdingen sind zudem bereits durch die lokalen Nutzer stark ausgelastet. Ein Angebot von Übernachtungen in Synergie mit den bestehenden Sportstätten in Düdingen, verfügt demnach nur über beschränktes Potential. Die starken saisonalen Schwankungen bei "Sportübernachtungen" machen für den wirtschaftlichen Betrieb einer Beherbergungsanlage eine Angebotserweiterung - unabhängig von den Sportinfrastrukturen – nötig. Vor diesem Hintergrund muss die Frage beantwortet werden, ob der Standort Leimacker für eine "neue" Beherbergungsinfrastruktur der richtige Standort ist.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde klar, dass auf Grund der verschiedenen Anlagenbetreiber auf dem Leimackerareal das Synergiepotenzial beschränkt ist und sich die Planungshorizonte der verschiedenen Projektideen z.T. stark voneinander unterscheiden. Auf Grund der Tatsache, dass gegenwertig eine umfassende Neubeurteilung der Betreiberstrukturen vor Ort wenig realistisch ist, wurde bei der Ausarbeitung des Masterplans auf eine möglichst gute und voneinander unabhängige Etappierbarkeit der Szenarien Wert gelegt.

Priorität hat die Weiterverfolgung der Arealentwicklung für den Schul- und Vereinssport innerhalb der Gemeinde. Dabei muss die Synergie neuer Infrastrukturen (Curling, Mantelnutzung, Beherbergung) mit dem Neubau einer Dreifachturnhalle thematisiert und mitentschieden werden (s. Kapitel 4). Dies ist eine Voraussetzung, damit spätere Projekte auf der "richtigen" Variante abgestützt werden können.

Es wurden drei Szenarien für die zukünftige Entwicklung des Leimackerareals entwickelt und in einem Masterplan zusammengeführt (Anhang 1). Dieser Masterplan kann in Zukunft die Grundlage für verschiedene Entwicklungsszenarien bilden.

Die Grobkostenschätzungen gehen bei allen 3 Szenarien von Investitionskosten um 60-65 Mio. CHF aus, sofern diese vollständig und in konventioneller Bauweise realisiert werden (Anhang 1). Offen ist die Prüfung von Einsparungsmöglichkeiten beim Bau einer neuen Turnhalle in Kompaktbauweise, bzw. die Akzeptanz einer solchen Bauweise in der Bevölkerung. Der Masterplan geht in seiner aktuellen Version davon aus, dass der heutige Robinsonspielplatz mehr oder weniger unverändert erhalten bleibt. Die Begleitgruppe ist der Auffassung, dass dies in der Weiterentwicklung nochmals überprüft, und eine Anpassung des Platzes zu Gunsten einer Optimierung zukünftiger Baubereiche zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden sollte.

Bei einer vollständigen Umsetzung des Masterplans, besteht tendenziell eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Gestützt auf Art. 28 RPBR ist bei einer UVP-Pflicht ein obligatorischer Detailbebauungsplan (DBP) zu erstellen. Dies ist bei der Planung des weiteren Vorgehens entsprechend zu berücksichtigen.

Unabhängig von der Realisierungswahrscheinlichkeit/-geschwindigkeit der einzelnen Etappen des Masterplans, ist eine Weiterentwicklung der Erschliessungs-, Aussenraum- und Mobilitätskonzepte (z.B. Bushaltestelle, PP-Bewirtschaftung) dringend empfohlen.

Gestützt auf die Resultate aus der Analyse der HES-SO- Valais-Wallis, rücken die ursprünglich touristisch/ökonomischen Ambitionen des Projektes in den Hintergrund und das Thema einer übergreifenden Infrastrukturplanung rückt ins Zentrum. Zwar ermöglicht der Kantonale Richtplan eine Planung von Infrastrukturen von regionalen Interessen. Eine solche Planung ist jedoch derzeit nicht zwingend. Entsprechend verfügt der Sensebezirk derzeit nicht über eine abgestimmte Strategie, bzw. Planung von Sportinfrastrukturen auf regionaler Ebene. Ob das Leimackerareal dereinst eine Rolle, welche über die gemeindeeigenen Bedürfnisse hinausgeht, wahrnehmen kann, wird auch von der Entwicklung dieser Planungsaufgabe und den damit Verbundenen Fragen zur Finanzierung von Infrastrukturen von regionalem Interesse abhängen. Die Gemeinde Düringen hat ein Interesse bei der Klärung dieser Fragen eine aktive Rolle einzunehmen.

4 Weiteres Vorgehen

Der nun vorliegende Masterplan zeigt - in gewisser Weise - hinsichtlich der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und Infrastrukturen das maximale Potential auf dem heutigen Areal auf. Nun geht es im Rahmen der weiteren Schritte darum festzulegen, welche Entwicklungsschritte auch aus finanzieller und organisatorischer Sicht machbar sind. Dabei stehen weitere Fragen hinsichtlich Etablierung, Projektumfang (Inhalt und Optimierung) und Trägerschaft im Vordergrund.

Die im Rahmen der Machbarkeitsprüfung ermittelten Investitionskosten für die Umsetzung der LeimackerARENA übersteigen die derzeitigen, finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Düringen deutlich. Vor diesem Hintergrund und gestützt auf die Tatsache, dass das Leimackerareal in absehbarer Zeit weiterhin von verschiedenen Anlagebetreibern betrieben wird und sich die Planungshorizonte der einzelnen Projekte z.T. stark unterscheiden, sieht der Gemeinderat kurzfristig folgende weitere Schritte:

1. Dialog mit den Infrastrukturbetreibern zum entwickelten Masterplan. Eventuell Einbezug der interviewten Nutzergruppen. Dialog mit den potenziellen Infrastrukturbetreibern für eine Curling-Halle hinsichtlich Umsetzungszeitpunkt, Finanzierung und Betrieb;
2. Politische Entscheidungsfindung zur Position hinsichtlich einer zukünftigen regionalen (kantonalen?) Infrastrukturplanung der Gemeinde Düringen;
3. Definition von Rahmenbedingungen durch den Gemeinderat für eine eventuelle Umsetzung des Masterplans auf Basis der Machbarkeitsstudie;
4. Politische Entscheidungsfindung zur Erweiterung der Turnhallenkapazitäten und zur regionalen Bedeutung der Sportinfrastrukturen der Gemeinde Düringen;
5. Definition und Terminierung der Einzelprojekte (Etappen). Die Erarbeitung eines Erschliessungs- und Mobilitätskonzeptes, welches die aktuelle Situation und die möglichen Entwicklungsschritte berücksichtigt (Etappen) ist dabei ein zentrales Element für den reibungslosen Betrieb des Leimackerareals.

Der Zeitpunkt für die Umsetzung dieser nächsten Schritte ist gegenwärtig noch nicht bestimmt und wird in Kürze Gegenstand von Diskussionen innerhalb des Gemeinderates sein.

5 Schlussabrechnung

Was	Projektplanung	Istkosten
Grundlagenerarbeitung	15'000.--	0.--
Standort- und Marktanalyse Hotelzimmerbedarf	10'000.--	8'282.--
Projektpflichtenheft für Machbarkeitsstudie	5'000.--	Enthalten in Eigenleistungen
Verkehrstechnische Analyse	15'000.--	74161.--
Machbarkeitsstudie inkl. Grobkostenschätzung und Masterplan light	100'000.--	
Finanzierungs- und Betriebskonzept inkl. Businessplan	10'000.--	
Eigenleistungen*	0.--	32'625.--
Diverses	0.--	346.--
Total in CHF	155'000.--	115'414.--
Beitrag Neue Regionalpolitik (Kanton)**	max. 77'500.--	57'707.--
Beitrag Region Sense	10'000.--	10'000.--
Netto zu Lasten Gemeinde in CHF	67'500.--	47'707.--

*Keine Verrechnung der Mitglieder der Begleitgruppe für Sitzungen der Begleitgruppe

**Bestätigung durch VWD vorbehalten

Im Rahmen der Studie konnten, gegenüber der ursprünglichen Einschätzung, mehr Eigenleistungen erbracht werden. Dies führte zu einer Unterschreitung der vorgesehenen Gesamtkosten für die Phasen 0 und 1. Das Projekt schliesst mit Gesamtkosten für beide Phasen von 115'414.-- CHF ab. Dies entspricht einer Unterschreitung der geplanten Kosten von 155'000.-- CHF um 39'586.-- CHF.

Eine detaillierte Zusammenstellung der erbrachten Eigenleistungen ist im Anhang 3 zu finden. Die Rechnungsbelege zu Leistungen Dritter sind in Anhang 4 abgebildet.

6 Genehmigung

Der Gemeinderat Düdingen genehmigt diesen Bericht z.Hd. der VWD.

Düdingen, 14. Februar 2022

E. Waeber

Eliane Waeber
Gemeindeschreiberin



[Handwritten signature of Urs Hauswirth]

Urs Hauswirth
Gemeindeammann

7 Anhänge

1. Machbarkeitsstudie und Masterplan LeimackerARENA Düdingen Basler&Hofmann
2. Bedürfnisanalyse Beherbergung HES-SO Valais-Wallis
3. Stundenrapport Eigenleistungen
4. Rechnungsbelege Dittleistungen