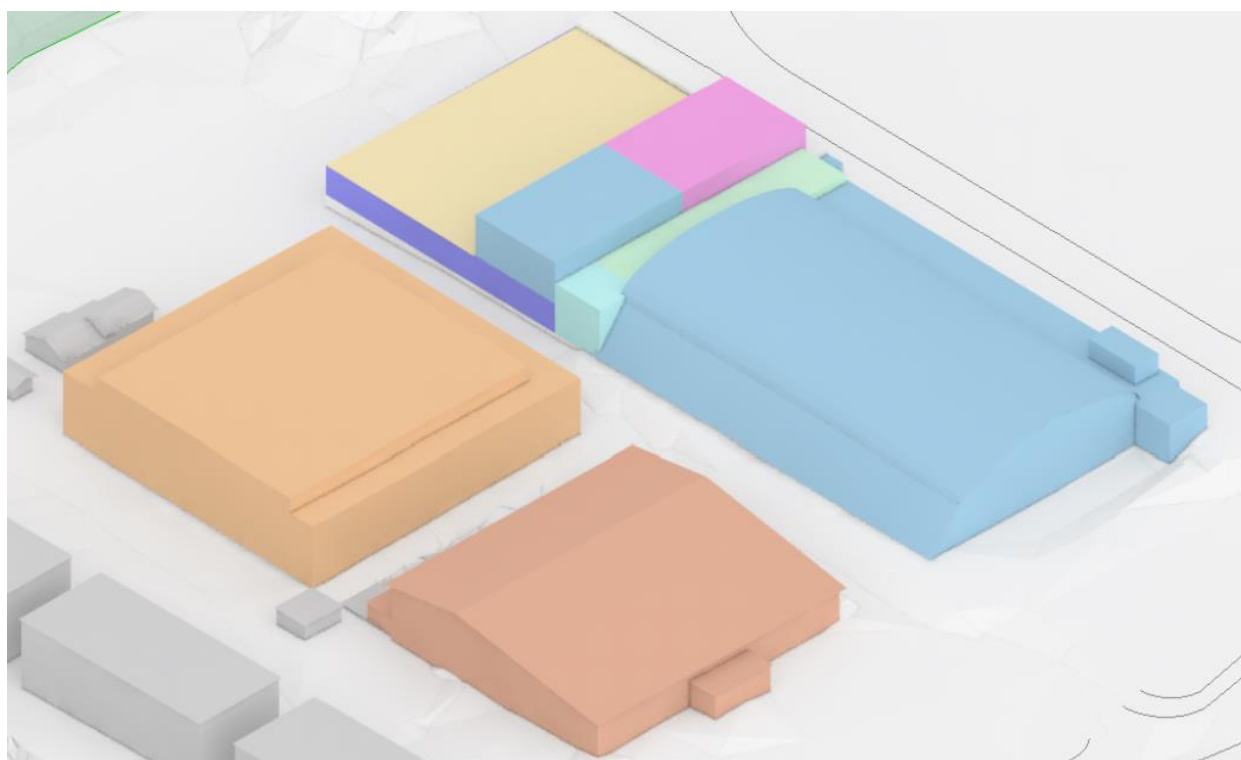


Leimacker*arena*

Pressemitteilung zur **Machbarkeitsstudie**

Düdingen 08.03.2022



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	2
2	Vorgehen.....	2
3	Organisation.....	3
4	Ergebnis.....	4
5	Weiteres Vorgehen.....	5



1 Ausgangslage

Durch unterschiedliche Nutzungsideen und Interessensbekundungen, sowie auch Fragen zum laufenden und steigenden Betriebsangebot auf dem Areal für Sportanlagen Leimacker in den vergangenen Jahren, hat der Gemeinderat von Düdingen sich zum Ziel gesetzt, das Areal im Rahmen der Immobilienstrategie 2030 einer separaten Analyse zu unterziehen. Gespräche mit aktuellen Nutzern bestätigen die regionale Bedeutung dieses Areals, sowie das Interesse an eine mögliche touristische Entwicklung durch Beherbergungsmöglichkeiten.

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. Ein weiterer 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 (NRP) zählen. Eine entsprechende Vereinbarung wurde zwischen der Volkswirtschaftsdirektion und der Gemeinde Düdingen im Dezember 2020 unterzeichnet.

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 dem Schlussbericht Machbarkeitsstudie und Masterplan LeimackerARENA Düdingen zu entnehmen. Dieser Bericht wird den Mitgliedern des Generalrats zugestellt und an deren Sitzung vom 14. März 2022 vorgestellt.

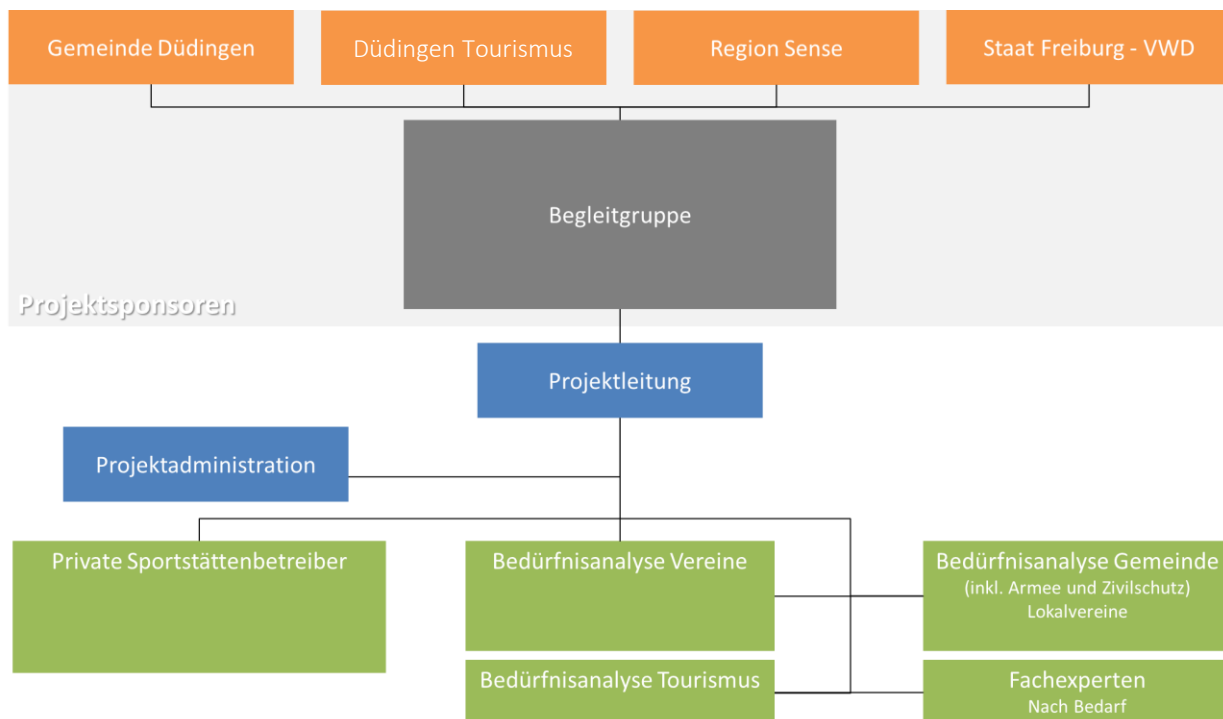
2 Vorgehen

Die Erarbeitung der Inhalte erfolgte in 2 Phasen, die nachfolgend noch einmal beschrieben werden. Die Erwägungen des Gemeinderates zum weiteren Vorgehen sind in Kapitel 5 dieses Berichtes beschrieben.

Phase	Analysewerkzeug
Phase 0 Grundlagenerarbeitung	Standort- und Marktanalyse hinsichtlich Hotelzimmerbedarf (Schwerpunkt Sporttourismus) inklusive Analyse der raumplanerischen und verkehrstechnischen Rahmenbedingungen. Teilweise basierend auf bestehenden Grundlagen.
Phase I Machbarkeitsstudie inkl. Grobkostenschätzung	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.



3 Organisation



Projektorganisation

Die Projektsteuerung wurde durch eine von den ProjektSponsoren zusammengestellte Begleitgruppe sichergestellt. In der Begleitgruppe waren ebenfalls Vertreter der Regionaleisbahn 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.

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

4 Ergebnis

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

Gemäss Analyse der HES-SO Valais-Wallis 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. 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. 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. 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.

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.

5 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 Etappierung, 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:

- Dialog mit den Infrastrukturbetreibern zum entwickelten Masterplan. Eventuell Einbezug der interviewten Nutzergruppen. Dialog mit den potenziellen Infrastrukturbetreibern hinsichtlich Umsetzungszeitpunkt, Finanzierung und Betrieb;
- Politische Entscheidungsfindung zur Erweiterung der Turnhallenkapazitäten und zur regionalen Bedeutung der Sportinfrastrukturen der Gemeinde Düringen;
- Definition von Rahmenbedingungen durch den Gemeinderat für eine eventuelle Umsetzung des Masterplans auf Basis der Machbarkeitsstudie;
- 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.