

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

23. Mai 2016

Bericht und Antrag 13100

Sportpark Bünzmatt – Finanzierungsbeitrag der Gemeinde an den Neubau der Eishalle, welche durch eine Betriebsgesellschaft gebaut wird – Verpflichtungskredit von brutto CHF 12'321'128 ($\pm 10\%$ inkl. 8% MWST), eingerechnet der Anteil der Gemeinde Wohlen von CHF 3'000'000 in Form von Aktienkapital.

Sehr geehrter Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die Eisbahn Wohlen Genossenschaft muss die 1976 eröffnete Kunsteisbahn komplett erneuern. Der Betrieb kann nur noch bis zum Ende der Eissaison 2017/2018 aufrechterhalten werden. Um den Eissport in Wohlen weiterhin zu ermöglichen und den aktuellen Bedürfnissen zu genügen, soll eine neue Eishalle mit Normfeld gemäss Verbandsvorschriften für Erstliga-Spiele gebaut werden.

Im Jahre 2008 wurde die Volksinitiative „Jetzt esch dBadi dra“ mit dem Begehren eingereicht, dass durch den Gemeinderat eine umfassende Erneuerung des Schwimmbads auszuarbeiten und vorzulegen sei. Dabei sollen allfällige Synergien mit der Eisbahn, dem Minigolf oder den Sportanlagen Niedermatten genutzt werden. Zwischen dem Schwimmbad und der Eisbahn sind erhebliche Synergien vorhanden. Die vertiefte Beurteilung der Situation hat gezeigt, dass insbesondere in den Bereichen Personal und Gastronomie gemeinsame Bedürfnisse vorliegen. Aus diesem Grund sind die Projekte Erneuerung Schwimmbad und Neubau Eishalle eng miteinander verzahnt.

Der Kredit für die Realisierung wird in zwei verschiedenen Vorlagen beantragt. Dies wird dadurch bedingt, dass die Gemeinde nur bei der Erneuerung des Schwimmbads als Bauherrin auftritt. Die Eishalle wird von einer Betriebsgesellschaft, der Nachfolgegesellschaft der Eisbahn Wohlen Genossenschaft, auf einem Grundstück der Gemeinde im Baurecht gebaut. Die Gemeinde Wohlen beteiligt sich mit einem Finanzierungsbeitrag am Neubau der Eishalle.

Der Einwohnerrat hat sich bereits mehrmals mit dem Geschäft befasst. Dabei wurden die Kreditbegehren bis anhin für die beiden Teilprojekte Schwimmbad (inkl. weitere Sportanlagen) und Eishalle gemeinsam eingebracht. Es sind folgende zentrale Zwischenentscheide gefällt worden:

- 26. August 2013 Kredit für Projektierungsvorbereitung (CHF 290'000 inkl. MWST)
- 23. Februar 2015 Projektierungskredit (CHF 2'000'000 inkl. MWST)

Die durch die oben genannten Kredite ausgelösten Planungs- und Projektierungsphasen konnten inzwischen erfolgreich abgeschlossen werden. Der Kredit für die Projektierungsvorbereitung wurde nur zu 78% ausgeschöpft, wohingegen beim Projektierungskredit mit einer leichten Kostenüberschreitung von rund 6% zu rechnen ist. Das Vorprojekt wurde am 7. September 2015 durch den Gemeinderat verabschiedet. Das Bauprojekt wurde an der Gemeinderatssitzung vom 25. April 2016 freigegeben.

In einem nächsten Schritt geht es darum, dass der Einwohnerrat den Kredit für den Finanzierungsbeitrag an die neue Eishalle spricht und anschliessend der Bevölkerung für die Volksabstimmung vorlegt. Mit Zustimmung der Bevölkerung würden dann die finanziellen Mittel bereit stehen, damit die weiteren Schritte für die Realisierung der Eishalle gestartet werden können.

2. TERMINPLAN

Das Projekt wird gemäss nachfolgendem Terminplan weiter verfolgt.

	2016				2017				2018			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D
Politische Termine und Entscheide												
Verpflichtungskredit ER-Beschluss (20.06.2016)												
Verpflichtungskredit Volksabstimmung (25.09.2016)												
Projektterminplan												
Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt (SIA 33)												
Ausschreibung (SIA 41)												
Realisierung (SIA 51 - 53)												
Eishalle: Baubeginn (März 2017)												
Eishalle: Realisierung												
Eröffnung Eishalle (Oktober 2018)												

Tabelle 1: Terminplan für den Neubau der Eishalle

Nächste zentrale Meilensteine sind:

- 20. Juni 2016 Beschluss Einwohnerrat zum Verpflichtungskredit
- 25. September 2016 Volksabstimmung zum Verpflichtungskredit

3. ÜBERBLICK ÜBER DAS PROJEKT

3.1 Überblick Gesamtprojekt Sportpark Bünzmatt

Der Neubau der Eishalle ist im Zusammenhang mit den weiteren Sportanlagen im Sportpark Bünzmatt zu betrachten. Dazu gehören die folgenden Bestandteile:

- Erneuerung Schwimmbad
- Neubau Beachsportanlage
- Erneuerung der bestehenden Minigolfanlage, des Skateparks und des Pétanque-Platzes

- Umgestaltung des Areals zu einem öffentlichen Park (ausserhalb der Badesaison, respektive ausserhalb der Öffnungszeiten des Schwimmbads)

Betrieben wird die Anlage künftig von einer noch zu gründenden Betriebsgesellschaft, der Nachfolgegesellschaft der Eisbahn Wohlen Genossenschaft.

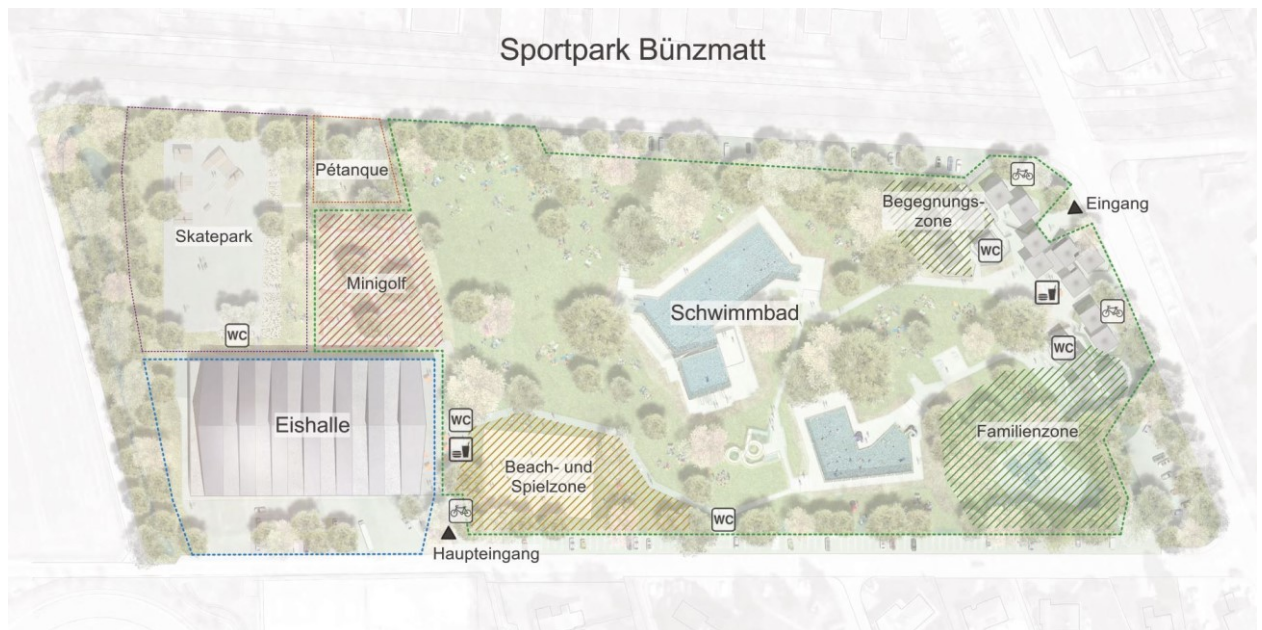


Abbildung 1: Übersicht der verschiedenen Anlagenteile auf dem Areal

3.2 Projektbeschreibung Neubau der Eishalle

Das neue überdachte Eisfeld (29m x 60m) wird 4-seitig eingeschossig umbaut. Die Räume werden direkt vom Eisfeldumlauf und von aussen erschlossen, wodurch Korridore gänzlich entfallen. In der dem Schwimmbad zugewandten kurzen Gebäudeseite werden konsequent alle Räume untergebracht, die sowohl vom Publikum der Eishalle als auch des Schwimmbades und der weiteren Sportanlagen (Beachsport und Minigolf) genutzt werden. Dadurch können die Synergien zwischen den Anlagenteilen optimal ausgenutzt werden. Um einen kompakten gedämmten Bereich zu erhalten, werden alle beheizten Räume in den südlichen und westlichen Gebäudeseiten untergebracht. Gleichzeitig werden die Technik und Betriebsräume in den andern beiden rückwärtigen Gebäudeseiten untergebracht, was zu einer betrieblich idealen Entflechtung von Publikum und Betrieb führt.

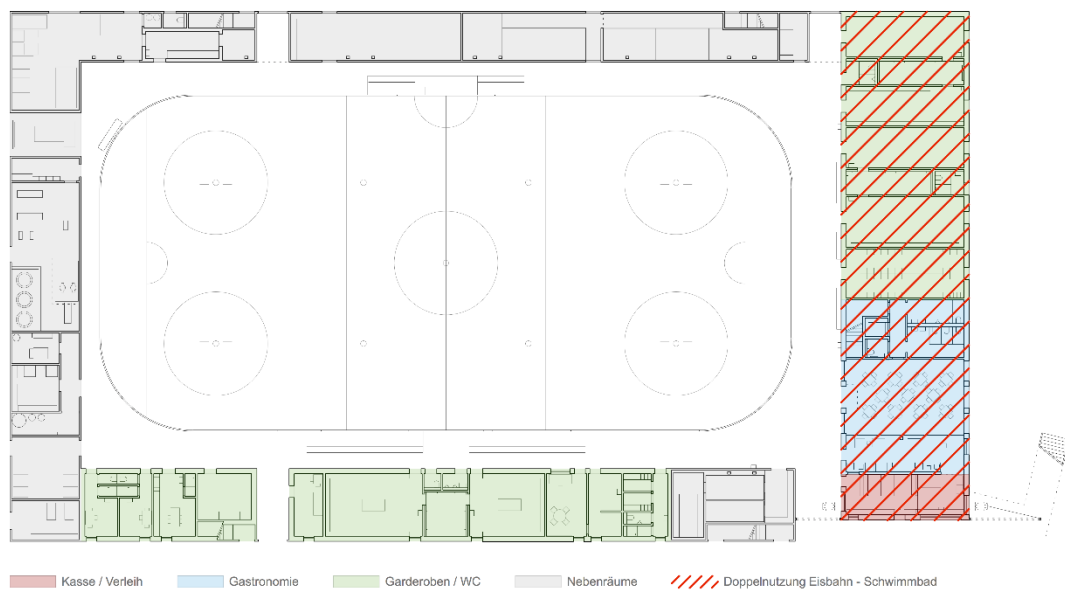


Abbildung 2: Schema Grundrissorganisation der Eishalle

Die Dachflächen der eingeschossigen Räumlichkeiten um das Eisfeld sind begehrbar und dienen in der Wintersaison als Zuschauertribüne. In der Sommersaison und während den Parköffnungszeiten ausserhalb der Badesaison werden sie als Gastro- und Aufenthaltsterrasse genutzt.

Der Gastrobereich befindet sich auf der Schwimmbadseite der Eishalle und ist dadurch sowohl im Winter für die Eishallen- als auch im Sommer für die Schwimmbadgäste ideal erreichbar. Der Gastrobereich im Obergeschoss ermöglicht eine attraktive Bewirtschaftung des Gastraums für den Spiel- und Eventbetrieb, für Vereinstreffen und dient als Erweiterung des Gastraumes im Erdgeschoss.

Beim Bau wird auf einfache, robuste und beständige Materialien zurückgegriffen, die den Anforderungen an die hohe Belastung durch die Besucher der Eishalle, der geforderten Wirtschaftlichkeit und den gestalterischen Ansprüchen gerecht werden.

Die äussere Erscheinung der Eishalle wird vom Zusammenspiel des ruhenden eingeschossigen Sockels und der prägnanten Eisfeldüberdachung mit seinem präzisen Dachrandabschluss und der bewegten Aussensilhouette geprägt.

Die Dachkonstruktion ist so ausgelegt, dass eine Photovoltaikanlage errichtet werden kann. Die IB Wohlen AG hat sich bereit erklärt, diese Anlage zu realisieren. Die Eishalle wird dadurch um einen Betrag von voraussichtlich CHF 170'000 entlastet, weil die äusserste Dachhaut nicht erstellt werden muss.



Abbildung 3: Visualisierung der Aussenansicht der Eishalle mit dem neuen Haupteingang



Abbildung 4: Visualisierung der Innenansicht der Eishalle

3.3 Verkehrstechnische Erschliessung des Areals

Derzeit ist die Eishalle mit dem Auto, mit dem Velo oder zu Fuss erreichbar. Aufgrund der erwarteten regionalen Ausstrahlung der neuen Eishalle, wird mit einem substanziellen Mehrverkehr gerechnet. Aus

diesem Grund soll das Areal des Sportparks Bünzmatt ab Sommer 2019 mit einer Ortsbuslinie erschlossen werden. Dazu werden zwei Bushaltestellen als Grundlage für die Erschliessung neu gebaut. Die Finanzierung dieser Infrastrukturmassnahme wurde im Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr Aargau-Ost der 3. Generation beantragt.

4. KOSTEN UND FINANZIERUNG

4.1 Gesamtbetrag Verpflichtungskredit

Für die weiteren Phasen Ausschreibung und Realisierung benötigt die Betriebsgesellschaft (Nachfolgegesellschaft der Eisbahn Wohlen Genossenschaft) finanzielle Mittel. Die Gemeinde Wohlen soll dabei gemäss aktuellem Finanzplan einen Anteil von CHF 3 Mio. an der an den Gesamtkosten (in Form von Aktienkapital an der Betriebsgesellschaft) übernehmen. Wesentliche Mittel von Dritten fliessen erst nach Abschluss des Bauprojekts. Darum wird jetzt ein Bruttokredit beantragt.

Dem Einwohnerrat wird folglich ein Antrag zur Bewilligung eines Verpflichtungskredits brutto von **CHF 12'321'128 (±10% inkl. 8% MWST)** für den Bau der neuen Eishalle unterbreitet, Kostenstand März 2016. Spätestens nach Bauvollendung, wenn die Beiträge Dritter einbezahlt wurden, reduziert sich der Finanzierungsbeitrag der Gemeinde an die neue Eishalle, die durch eine Betriebsgesellschaft finanziert und gebaut wird, auf den Anteil von CHF 3 Mio.

Kosten Neubau Eishalle	CHF (inkl. MWST)
Eishalle ± 10%	16'094'000
Anteil des Schwimmbads am gemeinsam genutzten Teil	- 2'972'872
/J. B&A 13038	- 800'000
Total Eishalle Netto	12'321'128
Beitrag Swisslos- Sportfonds Aargau	- 3'500'000
Bankdarlehen an Betriebsgesellschaft	- 3'100'000
Eigenkapital Eisbahn Wohlen Genossenschaft	- 1'000'000
Beiträge weiterer Gemeinden	- 1'000'000
Vorsteuerabzug	- 400'000
Beitrag Dritte (Sponsoring, Clubs etc.)	- 200'000
Kostenreduktion PV Anlage	- 170'000
Rundung	48'872
Aktienkapital Gemeinde Wohlen an der Betriebsgesellschaft	3'000'000

Tabelle 2: Zusammenstellung der Finanzierung des Neubaus der Eishalle

4.2 Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde Wohlen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Eishalle kostet bei einer Genauigkeit von ± 10% CHF 16'094'000. Darin sind auch die Kosten für die gemeinsam durch Eishalle und Schwimmbad genutzten Anlageteile enthalten. Von diesem Betrag wird der Anteil des Schwimmbades an den gemeinsam genutzten Anlageteilen herausgerechnet und dem Projekt Schwimmbad belastet. Dieser Anteil beträgt CHF 2'972'872. Ebenfalls herausgerechnet werden die bereits mit dem Bericht und Antrag 13038 bewilligten Planungskosten von CHF 800'000. Das Resultat ist ein Bruttobetrag¹⁾ für die Eishalle von CHF 12'321'128. Von diesem Bruttokredit kann die Fremdfinanzierung von Total CHF 9'370'000 abgezogen werden.

Für die Gemeinde Wohlen verbleibt demnach ein Betrag²⁾ von **CHF 3'000'000** der in Form von Aktienkapital in die neue Betriebsgesellschaft einbezahlt wird. Diese Beteiligung wird in die Bilanz der

Gemeinde Wohlen eingebucht und muss nicht systematisch über eine bestimmte Laufzeit abgeschrieben werden. Vielmehr erfolgt alle zwei Jahre eine Neubewertung aller Beteiligungen.

Die jährlichen Folgekosten³⁾ im Bereich Personal erhöhen sich von CHF 157'700 (gemäss Budget 2016) um CHF 17'300 auf CHF 175'000 (gemäss Businessplan der Genossenschaft, siehe Tabelle 6). Diese Erhöhung von CHF 17'300 ist auf die jeweils geleisteten Überstunden der Eismeister zurückzuführen. Es entstehen demnach keine Mehrkosten für die Gemeinde im Vergleich zu heute. Diese Folgekosten werden zusammen mit der Leistungsvereinbarung zwischen der Betriebsgesellschaft und der Gemeinde Wohlen - nach dem positiven Abstimmungsentscheid der Wohler Stimmberechtigten vom 25. September 2016 - dem Einwohnerrat in einer separaten Vorlage zur Genehmigung vorgelegt. Gemäss Vorschlag der Finanzkommission werden fixe Folgekosten vertraglich festgelegt. Gewinne der Betriebsgesellschaft werden den Reserven zugewiesen, Defizite den Reserven entnommen.

Ebenfalls wird die Eisbahn Wohlen Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft (Betriebsgesellschaft) umgewandelt. Für die Beteiligung der Gemeinde Wohlen an dieser Aktiengesellschaft wird dem Einwohnerrat ein separater Bericht und Antrag unterbreitet.

Finanzielle Auswirkungen neue Eishalle				
			CHF	CHF
Investitionskosten				
a) Total Projektierung	2'971'190			
b) Total Anlagekosten	13'022'710			
c) Total Ausstattung	100'100	16'094'000		16'094'000
./. Anteil Schwimmbad an den gemeinsamen Anlageteilen	-2'972'872			
./. Planungskosten gemäss B&A 13038 vom 23.2.2015	-800'000	-3'772'872		-3'772'872
❶ Eishalle BRUTTO Investition				12'321'128
./. Beitrag Sporttoto-Fonds	-3'500'000			
./. Hypothek Eishalle	-3'100'000			
./. Beiträge Gemeinden	-1'000'000			
./. Eigenkapital Betriebsgesellschaft	-1'000'000			
./. Vorsteuerabzug MWST	-400'000			
./. Beiträge Dritte	-200'000			
./. Kostenreduktion Photovoltaikanlage	-170'000	-9'370'000		-9'370'000
Rundung		48'872		48'872
❷ Eishalle NETTO-Investition (Aktienkapital)				3'000'000
a) Keine Abschreibungen Projektierung	10 Jahre			
b) Keine Abschreibungen Anlagekosten	35 Jahre			
c) Keine Abschreibungen Ausstattung	5 Jahre			
Zins auf Aktienkapital	3'000'000	1%	30'000	
Die Betriebskosten werden durch die Betriebsgesellschaft getragen				
Personalkosten (Kein Mehraufwand)				
❸ Jährliche Folgekosten			30'000	30'000
❹ Steuerertrag natürliche Personen (B2016)			33'200'000	
Folgekosten in % des Steuerertrages				0.09
Bemerkungen:				
Im aktuellen Finanzplan ist für dieses Projekt ein Gemeindeanteil von CHF 3,0 Mio. vorgesehen.				

Tabelle 3: Finanzielle Auswirkungen der neuen Eishalle auf die Gemeindefinanzen

4.3 Projekt- und Kostenentwicklung des Gesamtprojekts Sportpark Bünzmatt

Im Herbst 2012 haben phalt Architekten AG den Architekturwettbewerb für die Neugestaltung von Schwimmbad und Eisbahn in Wohlen gewonnen. Das Wettbewerbsprojekt sah eine geschlossene Eishalle mit einer umfassenden Mantelnutzung vor, die Neugestaltung des bestehenden Eingangs des Schwimmbads, ein Clubhaus für die weiteren Sportanlagen und eine Erweiterung des Nichtschwimmerbeckens. Gemäss Kostengrobschätzung vom 19. Oktober 2012, wurden die Kosten für das Gesamtprojekt mit CHF 29.7 Mio. (±25%) abgeschätzt. Hinzu kamen auch für diese Projektvariante anzunehmende Projektänderungen und Projektrisiken, welche zu Anlagekosten von ca. CHF 31 Mio. bis

CHF 33 Mio. führten. Um das Projekt den wirtschaftlichen Anforderungen der Gemeinde anzupassen, wurden wesentliche Einsparungen von CHF 7.74 Mio. vorgenommen:

Anlageteil	Anlage	Betrag CHF	Detailbeschreibung
Clubhaus	übrige Sportarten	760'000	- Entlang des Mattenhofwegs auf der Höhe der heutigen Pétanque-Anlage war im Wettbewerbsprojekt ein Clubhaus vorgesehen
Eishalle	Eisbahn	5'000'000	- Entfall Werkhof - Eishalle offen, keine geschlossene Halle - Deutliche Verkleinerung des Obergeschosses - Verkleinerung Gastronomiebereich - Entfall Atrium Eingang
Beckenerweiterung	Schwimmbad	780'000	- Nichtschwimmerbecken wird nicht erweitert
Eingang / Umkleiden	Schwimmbad	1'200'000	- Entfall neue Umkleiden bei bestehendem Eingang - Entfall neues Gebäude bei bestehendem Eingang
Total	Gesamtprojekt	7'740'000	- Total verschiedene Einsparungen beim Gesamtprojekt

Tabelle 4: Einsparungen beim Gesamtprojekt

Bis Ende Oktober 2014 wurde das Wettbewerbsprojekt überarbeitet und redimensioniert. Um die Kosten zu reduzieren wurde eine einfache offene Eishalle anstelle einer klimatisch geschlossenen Eishalle geplant, der Werkhof weggelassen, das Restaurant zugunsten einer Teeküche aufgehoben, die Garderoben reduziert und die Erstliga-Tauglichkeit mit einer Reduktion der Eisfläche aufgehoben. Die sanitären Anlagen, die Garderoben, der Eingangsbereich mit Kassaraum, die Gastronomie sowie weitere Büro- und Infrastrukturräume wurden konsequent für Eishalle und Schwimmbad zusammengelegt um möglichst viele Synergien zu nutzen. Dieses Optimierungsprogramm war dann die Grundlage für den Planungskredit von CHF 19.2 Mio. vom 23. Februar 2015. Einige dieser Optimierungsmassnahmen mussten dann im Frühjahr 2015 wieder revidiert werden, um den Nutzerbedürfnissen gerecht zu werden und die Tauglichkeit für die Erstliga dennoch zu erreichen. Weiter mussten einige Projektänderungen von der Bauherrschaft vorgenommen werden, um ein in sich funktionierendes Gesamtprojekt zu erhalten. Dazu zählen eine grössere Gastronomieküche mit Kühlraum, ein Gastraum im Obergeschoss, neue belüftete Garderobenschränke für die Sportausrüstung der Hockeyspieler, Mobiliar und ein Gastrosatellit im Bereich des bestehenden Schwimmbadeingangs, Vertiefung der Sprungbecken und diverse weitere Anpassungen, welche die Nutzbarkeit verbessern und künftige Betriebskosten reduzieren oder die Attraktivität (Beachsport) der Gesamtanlage steigern. Neben den Projektänderungen auf Wunsch der Bauherrschaft wurde auch die Planung konkretisiert und weiterführende Untersuchungen vorgenommen. Die zusätzlichen Untersuchungen führten zu der Erkenntnis, dass die bestehenden Gebäude mit Schadstoffen belastet sind und die Kanalisation (Schmutz- und Regenwasser) stark sanierungsbedürftig ist, verbunden mit entsprechender Kostenfolge.

Der Kostenstand am 5. November 2014 betrug CHF 19.2 Mio. exkl. Reserve und hatte eine Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$. Somit lag das Kostenband ohne Mehrbestellungen zwischen CHF 14.4 Mio. und CHF 24 Mio. für die gesamte Anlage.

Der Kostenvoranschlag vom 22. März 2016 für das Gesamtprojekt lag bei CHF 24'917'000. Mit der nachträglich gezogenen Option der Abwasserbehandlung mit Filtersystem belaufen sich die Gesamtkosten nun auf **CHF 25'007'000** ($\pm 10\%$ exkl. Reserve). Der Anteil Mehrbestellungen (grössere Gastroküche, belüftete Garderobenschränke, Beachsportanlage etc.) beträgt ca. CHF 3.1 Mio. und der Anteil aus Projektrisiken (Schadstoffe und Zustand der Werkleitungen) beträgt ca. CHF 1.3 Mio. Ohne die wesentlichen Mehrbestellungen (Projektänderungen) liegen die Projektkosten bei CHF 21.8 Mio. und damit innerhalb des im November 2014 prognostizierten Rahmen (alle Beträge inkl. 8% MWST).

4.4 Kostenentwicklung des Projekts Neubau Eishalle

Die Entwicklung der Kosten des Projekts seit Juni 2015 der Eishalle (ohne Schwimmbad und weitere Sportanlagen) ist in der folgenden Tabelle ersichtlich (alle Beträge inkl. 8% MWST):

Stand	Datum	Kostengenauigkeit	CHF
Kostengrobschätzung KGS	16.06.2015	±20%	13'674'360
Option Restaurant			810'000
Option Eisgrube			197'100
Kostengrobschätzung inkl. Optionen seit KGS		±20%	14'681'460
Kostenschätzung KS	26.08.2015	±15%	15'133'097
Projektentwicklungen			196'200
Projektänderungen			445'700
Kostenschätzung inkl. Veränderungen seit KS		±15%	15'774'997
Kostenvoranschlag	22.03.2016	±10%	16'094'000

Tabelle 5: Kostenentwicklung des Projekts (in CHF)

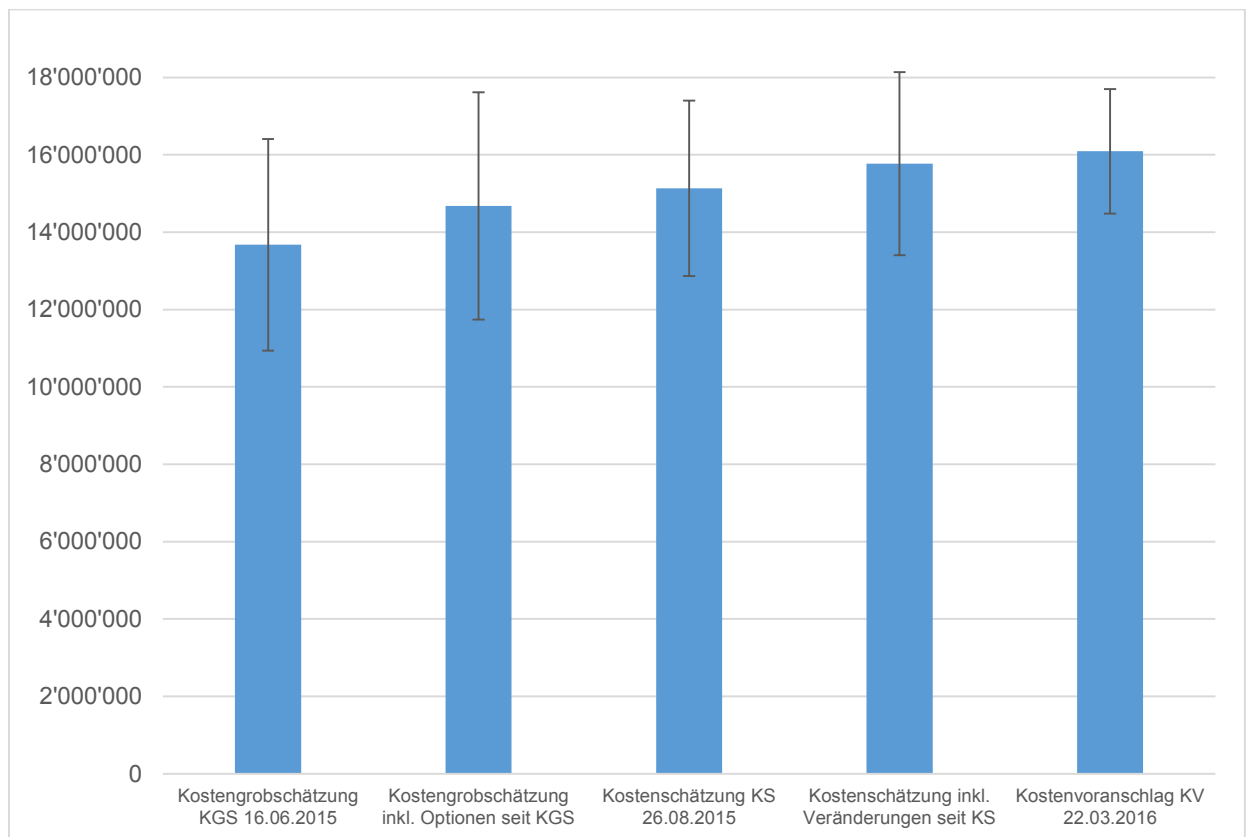


Abbildung 5: Kostenentwicklung von der Kostengrobschätzung bis zum Kostenvoranschlag (in CHF inkl. 8% MWST)

5. BETRIEBSKONZEPT UND KÜFTIGE BETRIEBSKOSTEN DES SPORTPARKS BÜNZMATT

Die Eisbahn Wohlen Genossenschaft hat in Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Berater, der BPM Sports GmbH, ein Betriebskonzept für den Sportpark Bünzmatt erarbeitet. Die BPM Sports GmbH verfügt über fundiertes Know-how beim Betrieb von Eishallen und Schwimmbädern. Das Betriebskonzept sieht vor, dass die Genossenschaft (bzw. die noch zu gründende Betriebsgesellschaft) nicht nur die Eishalle, sondern im Auftrag der Gemeinde Wohlen auch das Schwimmbad und die weiteren Sportanlagen wie Minigolf und Beachsport betreiben wird.

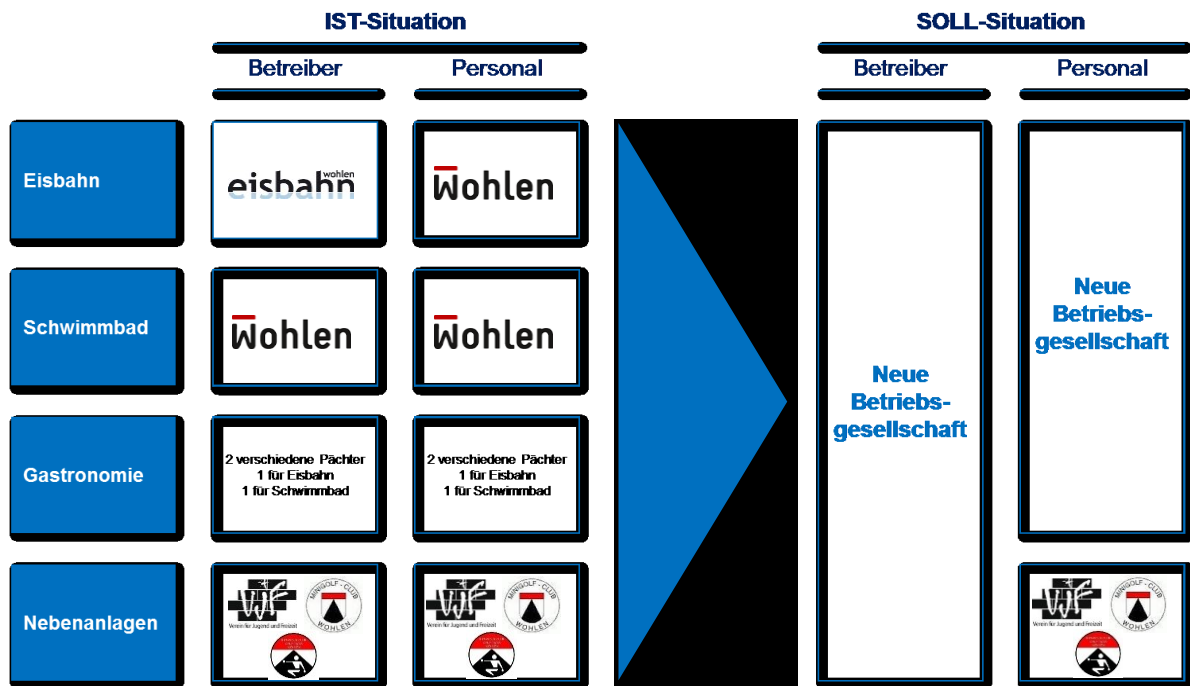


Abbildung 6: Betriebskonzept mit einer einzigen Betriebsgesellschaft für den Sportpark Bünzmatt

Die Absicht ist, dass die künftige Betriebsgesellschaft eine professionelle Betriebsleitung einsetzt, welche den gesamten Sportpark Bünzmatt führt und weiter entwickelt. Die Betriebsgesellschaft will die Führungsstrukturen gegenüber der Situation von heute vereinfachen, Kompetenzen klar regeln und Entscheidungswege verkürzen. Bislang wurde die Eisbahn von der Genossenschaft betrieben und das Schwimmbad von der Gemeinde. Das Betriebspersonal (Eis- und Bademeister) ist für beide Betriebe fast das gleiche, war aber bisher bei der Gemeinde angestellt.

Eines der obersten Ziele der Betriebsleitung wird es sein, die Erlöse des Sportparks zu steigern und die Betriebskosten eng zu überwachen. Die Betriebsleitung soll u. a. Geschäftsfelder zur Umsatzsteigerung ausbauen, z. B. Badi-Shop, Werbeflächen, Vermietungsgeschäft, Events.

Teil des Betriebskonzepts ist auch das Gastronomiekonzept, welches zusammen mit einem Gastroplaner entwickelt wurde. Die Schwierigkeit eines Gastronomiebetriebes innerhalb einer Sportanlage ist, dass es relativ viele Tieffrequenzphasen gibt und wenige Hochfrequenztage. In einem Freibad gibt es pro Saison rund 15 bis 25 Spitzentage. Bei der Eisbahn ist ein hohes Besucheraufkommen vor allem an Sonntagen zu verzeichnen. Das Gastronomiekonzept erlaubt es, flexibel und rasch auf Hoch- und Tieffrequenzphasen zu antworten. So sollen zum Beispiel bei Spitzentagen frische Esswaren kurzfristig von einem Cateringunternehmen abrufbar sein und mobile Gastrosatelliten innerhalb des Sportparks aufgestellt werden.

Aus dem Betriebskonzept hat die Genossenschaft die Business-Plan-Zahlen für die Eishalle, das Schwimmbad, die Nebensportanlagen und die Gastronomie abgeleitet. Es wird für das erste volle Betriebsjahr des Sportparks mit einem Gesamtumsatz von CHF 1'030'000 und Betriebskosten von CHF 1'235'000 gerechnet. Das entsprechende Betriebsdefizit von CHF 205'000 resultiert aus dem Betriebsverlust des Schwimmbads von CHF 300'000, teilweise kompensiert um die Betriebsgewinne von Eishalle und der Gastronomie im Betrag von CHF 100'000.

	Eishalle	Schwimmbad	Gastro	Minigolf	Skatepark	Summe
Eishalle - Eismiete Eissportvereine/Clubs	250'000	-	-	-	-	250'000
Eishalle - Einzeleintritte Öffentlicher Eislauf	100'000	-	-	-	-	100'000
Schwimmbad - Einzeleintritte und Dauerkarten	-	181'900	-	-	-	181'900
Spezialbelegung/Plausch und Events	30'000	10'000	-	-	-	40'000
Schulen	28'000	-	-	-	-	28'000
Werbeflächenvermietung	50'000	10'000	-	-	-	60'000
Restaurant/Kiosk	25'000	-	300'000	-	-	325'000
Eishalle - Sommervermietung	15'000	-	-	-	-	15'000
Badi-Shop	-	8'100	-	-	-	8'100
Vermietungsgeschäft Badi und übrige Erlöse	2'000	5'000	-	15'000	-	22'000
Gesamtumsatz	500'000	215'000	300'000	15'000	-	1'030'000
Personal	(175'000)	(225'000)	(120'000)	-	-	(520'000)
Betriebsleitung	(50'000)	(45'000)	(20'000)	(5'000)	(5'000)	(125'000)
Energie	(90'000)	(100'000)	(5'000)	(2'000)	-	(197'000)
Unterhalt, Reparaturen	(50'000)	(100'000)	(5'000)	(2'000)	-	(157'000)
Versicherungen, Gebühren	(15'000)	(10'000)	(2'000)	-	-	(27'000)
Marketing, Werbung	(20'000)	(15'000)	(3'000)	(5'000)	-	(43'000)
Verwaltung	(10'000)	(15'000)	(3'000)	-	-	(28'000)
Wareneinkauf Restaurant/Kiosk	-	-	(90'000)	-	-	(90'000)
Miete Restaurant	-	-	(25'000)	-	-	(25'000)
Übrige Betriebskosten	(15'000)	(5'000)	(2'000)	(1'000)	-	(23'000)
Betriebskosten	(425'000)	(515'000)	(275'000)	(15'000)	(5'000)	(1'235'000)
EBITDA vor Kostenübernahme durch Gemeinde	75'000	(300'000)	25'000	-	(5'000)	(205'000)
Übernahme Personalkosten	175'000	225'000	-	-	-	400'000
Übernahme (Gutschrift) Kosten Betriebsleitung	-	45'000	(20'000)	-	5'000	30'000
Übernahme (Gutschrift) restliches Betriebsergebnis	-	30'000	(5'000)	-	-	25'000
Kostenübernahme durch Gemeinde Wohlen	175'000	300'000	(25'000)	-	5'000	455'000
EBITDA nach Kostenübernahme durch Gemeinde	250'000	-	-	-	-	250'000
Abschreibungen	(177'500)	-	-	-	-	(177'500)
EBIT	72'500	-	-	-	-	72'500

Tabelle 6: Plan-Erfolgsrechnung des Sportparks Bünzmatt für das erste Jahr

Die auf die Gemeinde Wohlen fallenden Personal- und Betriebskosten betragen für den gesamten Sportpark (d.h. Eishalle, Schwimmbad, Gastronomie und weitere Sportanlagen) CHF 455'000 pro Jahr. Diese Kosten betreffen das erwartete Betriebsdefizit des Schwimmbads (CHF 300'000), die Personalkosten der Eishalle (CHF 175'000) und die Betriebskosten des Skateparks (CHF 5'000), teilweise kompensiert um den Betriebsgewinn aus der Gastronomie (CHF 25'000).

Zum Vergleich: In den letzten fünf Jahren (2011 bis 2015) betrug das in der Kostenstellenrechnung der Gemeinde Wohlen ausgewiesene Betriebsdefizit (ohne Abschreibungen) für das Schwimmbad durchschnittlich CHF 290'753.75. Die von der Gemeinde bezahlten Personalkosten für die Eisbahn betrugen durchschnittlich CHF 174'209.38. Total also CHF 464'963.13.

	2011	2012	2013	2014	2015	Durchschnitt
Saldo Schwimmbad	257'443.75	306'958.48	297'107.90	314'998.15	322'849.27	
Abschreibung Hochbauten				-7'912.40	-7'912.40	
Abschreibung imm. Anlagen					-29'764.00	
Betriebsdefizit Schwimmbad	257'443.75	306'958.48	297'107.90	307'085.75	285'172.87	290'753.75
Saldo Eisbahn	148'540.90	149'884.80	147'731.05	175'179.25	162'210.90	
geleistete Überstunden rund	17'500.00	17'500.00	17'500.00	17'500.00	17'500.00	
Personalkosten Eisbahn	166'040.90	167'384.80	165'231.05	192'679.25	179'710.90	174'209.38
TOTAL	423'484.65	474'343.28	462'338.95	499'765.00	464'883.77	464'963.13

Tabelle 7: Kostenstellenrechnung der Gemeinde für das Schwimmbad und die Eisbahn 2011 – 2015

Der Kostenstelle Schwimmbad wurden bisher die Aufwände für Personalführung, für Administration und Buchhaltung sowie Leistungen von weiteren Abteilungen der Gemeinde Wohlen nicht belastet. Mit der Übernahme des Schwimmbadbetriebs durch die neue Betriebsgesellschaft werden diese Kosten der entsprechenden Kostenstelle zugewiesen. Die Betriebsgesellschaft übernimmt neben der Führung auch alle administrativen Tätigkeiten des Schwimmbads.

Nach der Kostenübernahme von CHF 455'000 durch die Gemeinde Wohlen hat die Betriebsgesellschaft einen Betriebsgewinn von rund CHF 250'000 jährlich, welchen sie für die Eishalle benötigt, das heisst für Betrieb und Unterhalt, Schuldendienst (Tilgung des Bankdarlehens und Zinszahlungen), Ersatz-Investitionen und Finanzierung des Nettoumlaufvermögens.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG UND EMPFEHLUNG

Mit der Vorlage für den Finanzierungsbeitrag der Gemeinde an die neue Eishalle erhält die Gemeinde Wohlen mit einer tragbaren Kostenbeteiligung eine neue Eishalle auf dem technisch neuesten Stand. Aufgrund des gesteckten Kostenrahmens mussten einige Redimensionierungen am Projekt vorgenommen werden. Dennoch beinhaltet das Projekt eine voll funktionsfähige und den Bedürfnissen der Sportclubs, der Schulen und der Bevölkerung entsprechende Eishalle.

Damit diese Chance genutzt werden kann und der Eissport im Freiamt weiterhin eine Zukunft hat, ersucht der Gemeinderat den Einwohnerrat den Verpflichtungskredit zu genehmigen. Mit der neuen Eishalle, dem erneuerten Schwimmbad und den weiteren Sportanlagen im Sportpark Bünzmatt kann die Gemeinde der Bevölkerung in Wohlen und dem Freiamt auch in Zukunft ein attraktives Freizeit- und Sportangebot bieten.

Ausserdem möchte der Gemeinderat darauf hinweisen, dass eine allfällige Ablehnung dieser Vorlage ebenfalls das Projekt zur Erneuerung des Schwimmbads und Sanierung / Erweiterung der weiteren Sportanlagen im Sportpark Bünzmatt (siehe Bericht und Antrag 13099) gefährden würde. Diese beiden Vorlagen sind in diesem Mass miteinander verzahnt, dass bei Nichteintreten einer Vorlage die Projektierung der anderen Vorlage im Grunde wieder von vorne begonnen werden müsste. Dies hängt mit den zahlreichen Synergien zwischen den verschiedenen Anlagen im Sportpark Bünzmatt zusammen, welche bei der Projektierung eingeplant werden konnten. Diese Synergienutzung wurde sowohl vom Volk mit der Initiative „Jetzt esch d'Badi dra“ als auch vom Einwohnerrat mit dem Bericht und Antrag 13038 gefordert.

7. ANTRAG

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

Sportpark Bünzmatt - Bewilligung eines Verpflichtungskredits von brutto CHF 12'321'128 (±10% inkl. 8% MWST), eingerechnet der Anteil der Gemeinde Wohlen von CHF 3'000'000 in Form von Aktienkapital, für den Neubau der Eishalle, welche durch eine Betriebsgesellschaft finanziert und gebaut wird.

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler
Vizeamann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien

- Finanzverwaltung
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt-
- Roland Konrad, Abteilungsleiter Planung, Bau und Umwelt
- Florian Püntener, Bereichsleiter Liegenschaften
- Eisbahn Wohlen Genossenschaft

Beilagen

- Kostenvoranschlag light vom 22.03.2016
- Businessplan Sportpark Bünzmatt