

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 91 11
Fax 056 • 619 91 80
Internet www.wohlen.ch

Wohlen, 1. Oktober 2007

Bericht und Antrag 11070

Betriebskosten Sportzentrum Niedermatten

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 15. März 2004 hat der Einwohnerrat vom Betriebskonzept Sportzentrum Niedermatten Kenntnis genommen und folgendes beschlossen:

Die Aufteilung der Betriebsaufwendungen zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und den Partnerorganisationen wird genehmigt, wobei der Gemeindebeitrag von Fr. 250'000.00 bis Juni 2006 plafoniert ist. Dannzumal ist ein neuer Bericht und Antrag betreffend Aufteilung der Betriebsaufwendungen zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und den Partnerorganisationen (Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen, Fussball-Club Wohlen und Tennis Club Wohlen Niedermatten) vorzulegen.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass diesem Beschluss nicht konsequent Folge geleistet wurde:

- Einerseits konnte der Plafond von Fr. 250'000.— nicht eingehalten werden. Die Gründe dafür werden nachfolgend dargelegt. Der Einwohnerrat hat die Überschreitungen jedoch bei den Beschlussfassungen über die Voranschläge 2005, 2006 und 2007 sanktioniert.
- Andererseits ist der Termin für die Evaluation des bisherigen Betriebs und die Beantragung der künftigen Aufteilung der Betriebsaufwendungen um gut ein Jahr überschritten. Das hat allerdings den positiven Effekt, dass heute auf Grund von grösserer Erfahrung und besserem Zahlenmaterial entschieden werden kann.

2. Situation

Die Zahlen präsentieren sich wie folgt:

DS 343

<u>Konto-Nummer</u>	<u>Prognose</u> <u>Betr.Konz.</u>	<u>Rechnung</u> <u>2004</u> (Nur Teiljahr)	<u>Rechnung</u> <u>2005</u>	<u>Rechnung</u> <u>2006</u>	<u>Budget</u> <u>2007</u>
300.00 Sitzungsgelder		0.00	1'440.00	1'920.00	1'200.00
301.00 Löhne	85'000.00	32'581.00	85'889.00	87'432.75	87'900.00
311.00 Anschaffung von Mobilien		0.00	18'443.85	7'744.00	2'000.00
312.00 Energie, Wasser, Heizmaterialien	114'000.00	65'865.35	92'535.20	92'133.95	95'000.00
313.00 Verbrauchsmaterialien		0.00	11'005.30	10'253.90	15'000.00
314.01 Baulicher Unterhalt durch Dritte, allgemein	20'000.00	6'059.95	30'876.85	93'474.35	22'000.00
314.02 Baulicher Unterhalt durch Dritte, ausserordentlich		0.00	0.00	0.00	75'000.00
317.00 Spesenentschädigungen		264.10	0.00	0.00	300.00
318.01 Gebäudeversicherung, Telefongebühren	6'000.00	308.10	9'339.90	6'420.40	6'500.00
318.02 Dienstleistungen, Honorare		12'159.15	17'969.20	21'304.80	0.00
318.03 Entsorgung Kehricht		310.70	397.80	710.70	400.00
390.00 Int. Verrechnung Bauamt	25'000.00	36'092.00	14'724.00	20'805.00	25'000.00
390.02 Int. Verrechnung Informatik		0.00	0.00	3'510.35	5'300.00
395.00 Anteil Soziallasten		4'990.00	12'765.00	12'202.00	14'300.00
436.00 Rückerstattungen		0.00	1'800.00	1'365.00	3'000.00
Aufwandüberschuss		250'000.00	161'582.35	293'406.10	356'547.20
				346'900.00	

3. Begründung der grösseren Abweichungen

301.00 Löhne

395.00 Anteil Soziallasten

Diese Positionen wurden zu optimistisch prognostiziert.

311.00 Anschaffung von Mobilien

In den Jahren 2005 und 2006 erwies sich noch die Anschaffung verschiedener Gerätschaften als zweckmässig, wie Kehrmaschine, Werkstattwagen, Motorwalze, Schneefräse. Diese Anschaffungen waren ursprünglich nicht vorgesehen.

312.00 Energie, Wasser, Heizmaterial

Hier ist es erfreulicherweise gelungen, die Kosten unter den Prognosen zu halten. Ein Dank geht dafür an die Betriebskommission und die Partnerorganisationen, welche sich dauernd bemühen, den Energieverbrauch so gering als möglich zu halten.

313.00 Verbrauchsmaterialien

In diesem Betrag sind auch Düngemittel für die Rasenpflege enthalten.

314.01 Baulicher Unterhalt durch Dritte

Der grösste Teil dieser Auslagen entfällt auf die Rasenpflege. Diesem Posten wurde bei der Betriebskostenprognose eindeutig zu wenig Beachtung geschenkt. Es zeigte sich bald, dass eine laufende und professionelle Pflege der Spielfelder nötig ist und sich auch bezahlt macht. Ab 2007 figuriert der Unterhalt der Spielfelder, und der Laufbahn (Reinigung alle 2 Jahre) unter dem Konto 314.02.

318.02 Dienstleistungen, Honorare

Bis Ende Juli 2007 wurde eine private Überwachungsgesellschaft mit nächtlichen Kontrollen beauftragt. Diese Kontrollen hatten sich bewährt, wurden aber aus Spargründen eingestellt.

390.02 Interne Verrechnung Informatik

Das ist der Kostenanteil für eine Arbeitsstation gemäss üblichem Verteilschlüssel.

4. Folgekosten: Prognose und heutiger Stand

Am 10. Dezember 2001 hat der Einwohnerrat mit 37 : 1 Stimmen den Verpflichtungskredit von Fr. 17'700'000.—für den Bau des Sportzentrums Niedermatten deutlich gutgeheissen. Das Vorhaben wurde an der Volksabstimmung vom 3. März 2002 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 64,2 % sanktioniert.

Bezüglich der Folgekosten zeigt der Vergleich der Aussagen in der Vorlage mit der heutigen, Situation folgendes:

	<u>Prognose gemäss Vorlage</u>	<u>Stand heute</u>
Betriebs- und Unterhaltskosten	Fr. 250'000.—	¹⁾ Fr. 356'547.—
Annuität ²⁾	Fr. 559'800.—	Fr. 497'030.—
<u>Total</u>	Fr. 809'800.—	Fr. 853'577.—

¹⁾ Rechnung 2006

²⁾ Belastung der laufenden Rechnung für Zinsen und Abschreibungen im Durchschnitt während 20 Jahren

In den Vorlagen wurde bei der Berechnung der Annuität ein Zinssatz von 4,5 % und die Veräusserung des Paul Walser-Areals im 10. Jahr berücksichtigt.

Die Betriebs- und Unterhaltskosten sind zwar gegenüber den Prognosen rund Fr. 100'000.— höher, hingegen ist die Annuität rund Fr. 60'000.— tiefer, weil einerseits ein grosser Teil des Paul Walser-Areals bereits dieses Jahr und zu einem höheren Preis als bilanziert verkauft werden konnte und weil andererseits die Zinsen bedeutend tiefer sind als angenommen.

Gesamthaft betrachtet, ist die Abweichung gegenüber den Aussagen in den Vorlagen relativ gering.

5. Bisherige Aufteilung der Betriebskosten zwischen Gemeinde und Partnern

Grundsatzvereinbarung

In der Grundsatzvereinbarung vom 29. September 2001 wurde vereinbart:

1. Betrieblicher Unterhalt

Grundsätzlich obliegt den einzelnen Benutzern die Pflicht, den betrieblichen Unterhalt der ihnen zur prioritären Benutzung zugewiesenen Bauten und Anlagen sicherzustellen und für die dadurch anfallenden Kosten aufzukommen.

Andererseits übernimmt die Einwohnergemeinde Wohlen folgende betriebliche Unterhaltsarbeiten:

- *Rasenpflege der Spielfelder;*
- *Pflege der Bäume, Pflanzen und Sträucher, soweit diese dem Gesamterscheinungsbild des Sportzentrums Niedermatten dienen;*
- *Pflege der Freizeitsportanlagen und der allgemeinen Anlagen, welche allen Benützern dienen.*

2. Baulicher Unterhalt

Für den jährlich wiederkehrenden baulichen Unterhalt der Bauten und Anlagen im Sportzentrum Niedermatten haben wiederum die zur prioritären Benützung Berechtigten aufzukommen. Ausgenommen davon bleiben die Bauten und Anlagen, für welche die Einwohnergemeinde Wohlen wie vorstehend erwähnt auch die Pflegepflicht im betrieblichen Unterhalt übernommen hat.

Betriebsreglement

Im Betriebsreglement vom 26.04.2004, ist die Aufteilung der Betriebsaufwendungen wie folgt geregelt:

§ 10 Pflichten der Partner

Die Partner sind verpflichtet:

- *Eine Benützungsordnung über die ihnen zugeteilten Bauten und Anlagen zu erlassen und dem Gemeinderat für sich und zuhanden der Betriebskommission zur Kenntnis zu bringen.*
- *Diese Benützungsordnung durchzusetzen.*
- *Eine verantwortliche Wartungs- und Aufsichtsperson sowie Kontaktstelle zu bestimmen und der Betriebskommission zu melden.*
- *Aufgaben und Kompetenzen des Wartungspersonals in Pflichtenheften zu regeln, welche der Betriebskommission einzureichen sind.*
- *Die ihnen zur Wartung und zum Unterhalt zugeteilten Bauten und Anlagen dauernd in einem ordnungsgemässen und betriebsbereiten Zustand zu erhalten.*
- *Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von Fr. 5'000.-- selber ausführen zu lassen und zu tragen.*
- *Den Organen der Einwohnergemeinde Wohlen auf Verlangen Zutritt zu den Bauten und Anlagen zu gewähren.*

§ 11 Leistungen der Einwohnergemeinde

Die Einwohnergemeinde Wohlen übernimmt für alle Anlagen:

- *Rasenpflege der Spielfelder*
- *Pflege der Bäume, Pflanzen und Sträucher*
- *Kosten für Energie- und Wasserverbrauch*
- *Abwassergebühren*
- *Wartung und Unterhalt der gebäudetechnischen Anlagen (Serviceabonnements, technisches Verbrauchsmaterial, Reparaturen)*

Ferner obliegen ihr Wartung Betreuung und Unterhalt der Freizeitsportanlagen und der allgemeinen Anlagen, welche allen Benützern dienen (Parkplätze, Verkehrsflächen, Kunststoffplatz, Inlinehockey-Platz, Finnenbahn, Kinderspielplätze)

Differenz zwischen Grundsatzvereinbarung und Betriebsreglement

Beim Abschluss der Grundsatzvereinbarung ging man davon aus, dass die Partner für den Betrieb und den ordentlichen Unterhalt der ihnen zur prioritären Benutzung zugewiesenen Anlagen aufkommen, mit Ausnahme von: Rasenpflege der Spielfelder; Pflege der Bäume, Pflanzen und Sträucher, soweit diese dem Gesamterscheinungsbild des Sportzentrums Niedermatten dienen; Pflege der Freizeitsportanlagen und der allgemeinen Anlagen, welche allen Benützern dienen.

Bei der Zusammenstellung der potentiellen Betriebs- und Unterhaltskosten im Rahmen der Erarbeitung des Betriebskonzeptes musste aber festgestellt werden, dass es den Partnerorganisa-

tionen nicht möglich sein würde, die vollen Betriebs- und Unterhaltskosten für die ihnen zugewiesenen Anlagen zu tragen.

Es wurden deshalb verschiedene andere Kostenabgrenzungen studiert. Schliesslich wurde als beste und vernünftigste Lösung festgelegt, dass die Gemeinde zusätzlich zu den Leistungen gemäss Grundsatzvereinbarung noch folgende Positionen übernehme:

- Kosten für Energie- und Wasserverbrauch
- Abwassergebühren
- Wartung und Unterhalt der gebäudetechnischen Anlagen (Serviceabonnements, technisches Verbrauchsmaterial, Reparaturen)

Andererseits haben die Partner Kleinreparaturen bis Fr. 5'000.—selber zu tragen.

Hätte man auf der Kostenaufteilung gemäss Grundsatzvereinbarung beharrt, wäre es den Partnern nicht möglich gewesen, die erforderlichen finanziellen Mittel aufzubringen. Es hätte zwangsweise zu Vernachlässigungen bei Betrieb und Unterhalt geführt oder gar zur Einstellung der Aktivitäten der Partner. Das wäre aber nicht im Interesse des Sportzentrums und der Gemeinde als Eigentümerin gewesen. Mit einem zusätzlichen Engagement bei Betrieb und Unterhalt des Sportzentrums Niedermatten wollte die Gemeinde das Überleben der Partner und die Weiterführung der begonnenen Partnerschaft im Sportzentrum sicherstellen.

Der Einwohnerrat hat der erweiterten Beteiligung der Gemeinde an den Betriebs- und Unterhaltskosten gemäss den Bestimmungen im Betriebsreglement am 15. März 2004 deutlich zugestimmt, vorerst befristet bis Juni 2006.

6. Die Gemeinde fährt günstig

Die drei Partner haben das Sportzentrum mit Beiträgen von je Fr. 500'000.—mitfinanziert. Das sind grosse und anerkennenswerte Leistungen. Nur mit viel Einsatz und Initiativen ist es den Partnern gelungen, diese Summen aufzubringen. Sie verdienen dafür ein grosses Kompliment.

Auch bei Betrieb und Unterhalt tragen sie wesentlich dazu bei, dass die Kosten in einem vernünftigen Rahmen bleiben.

Im Rahmen der Entwicklung des Betriebskonzepts hat der Gemeinderat u.a. bei der ISS Facility Services AG, Dietikon, im Jahr 2004 ein Wartungs- und Unterhaltskonzept mit grober Kostenschätzung erstellen lassen. Die approximativen jährlichen Folgekosten wurden dabei wie folgt ermittelt:

• Fussball	Fr.	220'289.20
• Leichtathletik	Fr.	124'524.55
• Tennis	Fr.	141'931.50
• Freizeit/Verkehr	Fr.	17'545.60
<u>Total</u>	<u>Fr.</u>	<u>504'290.85</u>

In diesen Beträgen ist die Spielfeldpflege enthalten.
Nicht enthalten ist hingegen der Energie- und Wasserverbrauch.

Schlägt man die Energie- und Wasserkosten dazu, kommt man auf einen Gesamtbetrag für Betrieb und Unterhalt in der Grössenordnung von Fr. 600'000.--. Tatsächlich wendet die Gemeinde heute rund Fr. 350'000.—auf. Das heisst, dass die Kosten dank den Eigenleistungen der Vereine wesentlich tiefer sind.

7. Situation der Partner

Der Gemeinderat hat den drei Partnerorganisationen folgende Fragen unterbreitet:

1. *Wie sind Ihre Erfahrungen mit dem bisherigen Betrieb des Sportzentrums Niedermatten und dem Betriebskonzept?*
2. *Welche Beträge haben Sie jährlich für den Unterhalt Ihrer Anlagen im Sportzentrum Niedermatten ausgegeben (so weit als möglich detailliert)?*
3. *Welche nicht bezifferbaren Leistungen erbringen Sie zusätzlich für den Unterhalt (Fronddienst usw.)?*
4. *In welchem Umfang und in welcher Form könnten Sie zusätzliche Unterhaltsaufgaben übernehmen oder Massnahmen ergreifen, um die Unterhaltskosten zu senken bzw. den Kostenanteil der Gemeinde zu reduzieren?*

Sie finden als Beilage die drei Stellungnahmen in Kopie.

8. Optimierungsmöglichkeiten

Sparpotential

Nach Ansicht des Gemeinderats ist das Sparpotential ausgeschöpft. Weitere Einsparungen bei den Betriebskosten führten dazu, dass die Anlagen den Zweck, wofür sie erstellt worden sind, nicht mehr erfüllen könnten. Weitere Einsparungen beim Unterhalt hätten dieselben Auswirkungen und würden zudem der Werterhaltung der Anlagen schaden.

Beim Energie- und Wasserverbrauch hat die Betriebskommission ein wachsames Auge. Sie hat von Anfang an auf sparsamen Umgang mit Energie und Wasser gepocht und auch geeignete Massnahmen durchgesetzt. Sie hat sich das weiterhin zur Aufgabe gemacht.

Vermehrte Belastung der Partner

Eine Reduktion des Kostenanteils der Einwohnergemeinde könnte nur mit einer zusätzlichen Belastung der Partner erreicht werden. Nun ist es aber so, dass die Partner gar nicht in der Lage sind, zusätzliche Leistungen zu erbringen. Ihren Stellungnahmen und Rechnungsunterlagen ist zu entnehmen, dass sie bereits mit der heutigen Kostenteilung bis an die Grenze ihrer finanziellen Möglichkeiten belastet sind. Wer in einem Verein mitarbeitet, weiss, wie schwierig es ist,

Mittel für den Verein zu generieren. Wir wissen, dass alle drei involvierten Partner sich diesbezüglich sehr stark engagieren. Wir sind überzeugt, dass sie dabei alle Möglichkeiten ausschöpfen. Nach unserem Ermessen darf nicht mehr erwartet werden. Eine stärkere Belastung der Partner würde auch dazu führen, dass diese bei der Nachwuchsförderung Einsparungen vornehmen müssten oder gar der Betrieb im jetzigen Umfang nicht mehr sichergestellt werden könnte. Das wäre aus der Sicht des Gemeinderats nun wirklich eine falsche Entwicklung.

9. Ausblick

Der Gemeinderat hat folgende Ziele:

- Unsere Gemeinde soll weiterhin auf das Sportzentrum Niedermatten stolz sein dürfen.
- Zum Sportzentrum soll Sorge getragen werden.
- Der Betrieb soll weiterhin in partnerschaftlicher Art zusammen mit dem Fussball-Club, dem Tennis Club und der Genossenschaft Athleticum sichergestellt werden.
- Die Betriebskosten sollen so aufgeteilt werden, dass sie für alle Partner tragbar sind.
- Die Betriebskosten sollen so tief als möglich gehalten werden, und so hoch als notwendig, um die Anlagen in einem betriebsbereiten Zustand zu erhalten und die zweckentsprechenden Nutzungen zu gewährleisten.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass sich die jährlichen Betriebskosten im bisherigen Rahmen halten werden.

Mit zunehmendem Alter der Sportzentruns werden jedoch die unterhaltsbedingten Kosten zunehmen. Bei bedeutenderen Sanierungen wird es nicht ohne die Mithilfe der Gemeinde gehen.

10. Folgerungen des Gemeinderats

Mit dem Sportzentrum Niedermatten hat unsere Gemeinde eine einmalige Sportanlage.

Nur dank gemeinschaftlichen Anstrengungen war es möglich, dieses Werk zu realisieren. Wir erinnern daran, dass die Gemeinde an die Baukosten von rund Fr. 19,1 Mio netto nur rund Fr. 7,7 Mio. bezahlen musste. Fr. 11,4 Mio. wurden von Dritten bezahlt.

Es geht jetzt darum, den Betrieb und die Werterhaltung unseres Sportzentruns zu sichern.

Die Betriebskosten sind rund Fr. 100'000.— höher, als in der seinerzeitigen Vorlage dargestellt. Das ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass der Aufwand für die Pflege der Spielfelder deutlich unterschätzt worden war. Trotzdem sind die Betriebskosten dank der partnerschaftlichen Zusammenarbeit und dem ehrenamtlichen Engagement vieler Beteiligter wesentlich tiefer als bei vergleichbaren Anlagen.

Die Aufteilung der Betriebskosten zwischen der Gemeinde und den Partnern gemäss Betriebsreglement hat sich bewährt. Sie ist ausgewogen und trägt der Leistungsfähigkeit der Partner Rechnung.

Reduktionen der Betriebskosten sind ohne negative Folgen für den Betrieb und die Anlagen nicht möglich.

Zusätzliche Belastungen der Partner mit Betriebskosten erachtet der Gemeinderat als nicht zumutbar.

Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass die Aufteilung der Betriebskosten zwischen der Einwohnergemeinde und den Partnerorganisationen so beibehalten werden soll, wie sie im Betriebsreglement dargestellt und vom Einwohnerrat am 15. März 2004 sanktioniert worden ist. Sie trägt der finanziellen Situation der Vereine Rechnung.

Antrag

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

Die bestehende Aufteilung der Betriebsaufwendungen des Sportzentrums Niedermatten zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und den Partnerorganisationen (Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen, Fussball-Club Wohlen und Tennis Club Wohlen Niedermatten) sei bis auf weiteres zu bestätigen.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse
- Fussball-Club Wohlen
- Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen
- Tennis Club Wohlen Niedermatten

Beilagen:

- 3 Stellungnahmen