

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

Einwohnerrat

5610 Wohlen

Wohlen, 16. Februar 2004

Bericht und Antrag 10092

Sportzentrum Niedermatten

- Kenntnisnahme vom Betriebskonzept
- Genehmigung der Aufteilung der Betriebsaufwendungen
- Schaffung einer neuen Stelle

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 10. Dezember 2001 hat der Einwohnerrat mit 37 Ja zu 1 Nein den Verpflichtungskredit von Fr. 17'700'000.-- für den Bau des Sportzentrums Niedermatten (beinhaltend Anlagen für Fussball, Leichtathletik, Tennis, Freizeit sowie Natur und Landschaft) genehmigt. Am 3. März 2002 haben die Stimmberechtigten diesen Beschluss mit 2'835 Ja und 1'578 Nein sanktioniert.

Bestandteile der Vorlage waren unter anderem:

Die Grundsatzvereinbarung vom 29. September 2001 zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen, der Stiftung Sportplatz Wohlen, der Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen, dem Fussball-Club Wohlen und dem Tennis Club Wohlen mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- *Die Einwohnergemeinde bleibt Eigentümerin des Landes sowie aller Bauten und Anlagen.*
- *Einrichtungs-, Inventar- und Mobiliargegenstände gehören den jeweiligen Benutzern, soweit sie von diesen angeschafft und bezahlt wurden.*
- *Die Stiftung Sportplatz Wohlen verpflichtet sich, das Paul Walser-Areal von 193,91 Aren der Einwohnergemeinde unentgeltlich abzutreten.*
- *Der Fussball Club Wohlen, der Tennis Club Wohlen und die Genossenschaft Athleticum Niedermatten erhalten an den entsprechenden Anlagen prioritäre Benutzungsrechte.*
- *Bei den allgemeinen Anlagen bleibt das Benutzungsrecht bei der Einwohnergemeinde.*
- *Die Einwohnergemeinde erhält ein unentgeltliches Mitbenutzungsrecht an allen Anlagen.*

- *Der Fussball Club Wohlen, der Tennis Club Wohlen und die Genossenschaft Athleticum Niedermatten bezahlen je Fr. 500'000.-- an die Erstellungskosten.*
- *Für den Betrieb wird eine eigene Betriebskommission eingesetzt.*
- *Die Betriebskosten und der bauliche Unterhalt werden unter den einzelnen Benützern aufgeteilt.*
- *Die Einwohnergemeinde übernimmt die Rasen- und Bepflanzungspflege sowie die Pflege der Freizeitsportanlagen und der allgemeinen Anlagen.*
- *Allfällig notwendige Erneuerungen von Bauten und Anlagen sind von den zur prioritären Benutzung Berechtigten zusammen mit der Einwohnergemeinde vorzunehmen.*

Der Hinweis auf die Folgekosten gemäss § 15 Abs. 3 des Finanzdekrets:
(Seite 10 Bericht und Antrag Nr. 9173 bzw. blaues Kästchen auf Seite 2 der Abstimmungsvorlage)

<i>Annuität (Belastung der laufenden Rechnung für Zinsen und Abschreibungen im Durchschnitt während 20 Jahren)</i>	<i>Fr. 559'800.--</i>
<i>Betriebs-, Unterhaltskosten</i>	<i>Fr. 250'000.--</i>
<i>Jährlicher Nettoaufwand im Durchschnitt</i>	<i>Fr. 809'800.--</i>

2. Erarbeitung des Betriebskonzepts

Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, bestehend aus:

Vertreter Gemeinde	Walter Dubler, Gemeindeammann (Vorsitz) Peter Hartmann, Gemeindeschreiber Bruno Hunkeler, Werkmeister
Vertreter FC Wohlen	Jacques Sauter Andy Bächer
Vertreter Athleticum	Christian Müller Rolf Stadler
Vertreter Tennis-Club	Hans Bernhard Thomas Burkard

mit dem Auftrag, ein Betriebskonzept für die Sportanlage Niedermatten auszuarbeiten.

3. Grundlagen für ein Betriebskonzept

Zur Ergänzung und Verfeinerung der Abmachungen bezüglich Unterhalt und Betrieb gemäss Grundsatzvereinbarung hat der Gemeinderat folgende Unterlagen eingeholt:

- Eine Arbeitsplatzanalyse des Fachverbandes Aargauischer Hauswarte. Diese zeigt, dass für die Wartung der Sportanlage folgender Personalaufwand nötig ist:

	<u>Stellenprozent</u>	<u>Total</u>
Tennis	48.2	
Leichtathletik	54.3	
Fussball	85.6	188.1
Grünanlagen	61.4	
Freizeit/Breitensport	52.4	<u>113.8</u>
		301.9

- Eine Analyse mit Kostenschätzung der Firma ISS Facility Services AG Dietikon. Mit dieser Offerte sollte geprüft werden, ob und zu welchen Bedingungen ein Outsourcing von Betrieb und Unterhalt möglich wäre. Die Analyse schätzt die jährlichen Wartungs- und Unterhaltskosten für die gesamte Anlage inkl. Eigenleistungen der Vereine auf rund Fr. 500'000.--. Darin sind die Kosten für Energie und Wasser nicht enthalten. In Anbetracht der hohen Kosten verzichtete der Gemeinderat auf Weiterverfolgung dieser Variante.
- Ein Energiekonzept der IBW Energie AG. Damit werden auf Grund von Annahmen und bisherigen Erfahrungen Energie- und Wasserbedarf geschätzt und die Kosten errechnet. Gemäss diesem Konzept wird mit Gesamtkosten für Strom, Gas und Wasser von rund Fr. 114'000.-- gerechnet. Dabei fällt die Spitzenleistung wesentlich ins Gewicht. Deshalb wurde bereits entschieden, die einzelnen Anlagen mit Spitzenlastregulierungen zu versehen, womit die Spitzenverbräuche unter Kontrolle gebracht werden können.

4. Betriebskonzept

Grundsätzliches

Wie in der Grundsatzvereinbarung festgehalten und in den Vorlagen an Einwohnerrat und Stimmberechtigte kommuniziert, wollen die drei Partnerorganisationen Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen, Fussball-Club Wohlen und Tennisclub Wohlen Eigenverantwortung übernehmen und ihre Anlagen grundsätzlich selber betreiben, betreuen und warten. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass diese drei Partner in der Lage sind, das zu tun.

Bei dieser grossen, komplexen Anlage mit Investitionen im Bereich von schliesslich rund Fr. 19 Mio. kommt dem sorgfältigen Unterhalt und der Werterhaltung grosse Bedeutung zu. Das Konzept sieht deshalb vor, dass die Gemeinde neben der Verantwortung für den Betrieb der allgemeinen Anlagen auch die Verantwortung für Wartung und Unterhalt aller gebäudetechnischen Anlagen übernimmt. Ferner sollen mit der Uebernahme sämtlicher Energie- und Wasserkosten

Voraussetzungen geschaffen werden, die es den Partnerorganisationen ermöglichen, für den restlichen Betrieb und Unterhalt ihrer Anlagen aufzukommen.

Im Besondern

Betreffend Betriebsorganisation, Zuständigkeiten und die Kostentragung verweisen wir auf das dieser Vorlage beiliegende Betriebsreglement.

5. Personalbedarf

Mit dem Stellenplan zum Voranschlag 2004 hatte der Gemeinderat für das Sportzentrum Niedermatten eine neue Stelle beantragt. Anlässlich der Budgetbehandlung vom 20. Oktober 2003 hat der Einwohnerrat diese Stelle nicht bewilligt und dafür einen separaten Bericht und Antrag verlangt.

Die Arbeitsplatzanalyse des Fachverbandes Aargauischer Hauswarte weist für die der Gemeinde obliegenden Wartungsarbeiten (Grünanlagen, Freizeit- und Breitensportanlagen) einen Personalaufwand von 113.8 Stellenprozent nach. Darin nicht enthalten sind die Wartung und Überwachung aller gebäudetechnischen Anlagen sowie die Koordinationsaufgaben, welche einem gemeindeseits anzustellenden Betriebswart übertragen werden sollen.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen die Schaffung einer neuen Stelle (100 Stellenprozent). Die darüber hinausgehenden Stellenprozente sollen vom Bauamt im Rahmen seiner Arbeitsleistungen für Rasen- und Grünanlagenpflege aufgefangen werden.

6. Kosten

Die für die Gemeinde anfallenden Betriebskosten werden wie folgt geschätzt:

Personalkosten	85'000.—
Strom, Gas und Wasser	114'000.—
Unterhalt gebäudetechnische Anlagen, inkl. Serviceabonnements	20'000.—
Versicherungsprämien	6'000.—
Verrechnete Leistungen Bauamt	25'000.—
Total	250'000.—

Dieser Betrag entspricht den in den Vorlagen aufgeführten Folgekosten für Betrieb und Unterhalt.

Im Voranschlag 2004 sind pro rata total Fr. 118'300.—eingesetzt. Diesen Betrag erachten wir nach wie vor als zutreffend.

Antrag

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

1. Vom Betriebskonzept Sportzentrum Niedermatten sei Kenntnis zu nehmen.
2. Die Aufteilung der Betriebsaufwendungen zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und den Partnerorganisationen (Genossenschaft Athleticum Niedermatten Wohlen, Fussball-Club Wohlen und Tennis Club Wohlen Niedermatten) sei zu genehmigen.
3. Für die Sicherstellung der der Gemeinde obliegenden Wartung sei eine neue Stelle zu bewilligen.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verteiler:

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

Beilage zur Vorlage:

- Entwurf Betriebsreglement