

Einwohnerrat  
5610 Wohlen AG

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

19. Dezember 2016

## **Bericht und Antrag 13128**

### **Sportpark Bünzmatt – Vertragsabschlüsse mit Dritten und externe Gesamtprojektleitung**

---

Sehr geehrter Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. AUSGANGSLAGE**

Am 20. Juni 2016 wurden vom Einwohnerrat die Vorlagen 13099 (Erneuerung Schwimmbad und weitere Sportanlagen) und 13100 (Finanzielle Beteiligung der Gemeinde Wohlen am Neubau der Eishalle) vom Einwohnerrat angenommen.

Die Wohler Stimmbevölkerung hat am 25. September 2016 die beiden Vorlagen zum Sportpark Bünzmatt mit 79.1% resp. 75.5% ebenfalls deutlich angenommen. Mit der Freigabe der beiden Verpflichtungskredite durch den Souverän, können die Planungsarbeiten für die Sanierung des Schwimmbads und der weiteren Sportanlagen und den Neubau der Eishalle in den nächsten Wochen abgeschlossen werden. Aktuell befinden sich die Ausführungsprojektierung und die Vorbereitung der UnternehmERAusschreibungen im Gang. Nach Durchlaufen der Bewilligungsverfahren ist der Baubeginn für Mitte Februar 2017 vorgesehen.

Die Gemeinde Wohlen führt den Neubau der Eishalle zusammen mit der Eisbahn Wohlen Genossenschaft durch, welche sich gegenwärtig in der Umwandlungsphase in die Aktiengesellschaft Sportpark Bünzmatt AG befindet. Die Eisbahn Wohlen Genossenschaft, bzw. die Sportpark Bünzmatt AG baut und betreibt die Eishalle und wird zudem den Betrieb des gesamten Sportparks Bünzmatt führen. Die Gemeinde Wohlen wird als Aktionärin an der Sportpark Bünzmatt AG beteiligt bleiben. Gemäss dem Gesetz über die Einwohnergemeinden des Kantons Aargau (GG §20, Abs. 2, Lit g) muss die Beteiligung der Gemeinde Wohlen vom Einwohnerrat bewilligt werden.

Weiter sind in einem nächsten Schritt nun zwischen der Gemeinde und der Eisbahn Wohlen Genossenschaft verschiedene Verträge formell abzuschliessen. Dieses im Grundsatz durch Einwohnerrat und Stimmberechtigte bereits beschlossene Vorgehen muss nun in Form von Verträgen dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

Für die Umsetzung eines Grossprojekts, wie jenes des Sportparks Bünzmatt, verfügt die Abteilung Planung Bau und Umwelt der Gemeinde Wohlen derzeit nicht über genügend Ressourcen, um auch die Gesamtprojektleitung der rund zweijährigen Ausschreibungs- und Realisierungsphase bedarfsgerecht erbringen zu können. Aus diesem Grund wird neben der Genehmigung der Verträge mit der Betriebsgesellschaft dem Einwohnerrat die Schaffung einer neuen Stelle in der Abteilung Planung, Bau und Umwelt beantragt. Damit soll die Abteilung Planung, Bau und Umwelt für die anstehenden Grossprojekte personell verstärkt werden. Bis zur Besetzung dieser neuen Stelle sollen Leistungen im Kostenrahmen dieser Stelle extern eingekauft werden können.

## **2. BETEILIGUNG DER GEMEINDE WOHLLEN AN DER SPORTPARK BÜNZMATT AG**

Die bisherige Eisbahn Wohlen Genossenschaft soll in eine noch zu gründende Aktiengesellschaft überführt werden. Diese Aktiengesellschaft, die Sportpark Bünzmatt AG, wird die neue Eishalle bauen und betreiben. Weiter beabsichtigt die Gemeinde Wohlen den Betrieb des sanierten Schwimmbades und der Nebensportanlagen ebenfalls der Sportpark Bünzmatt AG zu übergeben.

Gemäss dem Gesetz über die Einwohnergemeinden des Kantons Aargau (GG §20, Abs. 2, Lit g) obliegt es dem Einwohnerrat die Beteiligung der Gemeinde an der Sportpark Bünzmatt AG zu bewilligen. Der Gemeinderat beantragt deshalb beim Einwohnerrat die Beteiligung im Rahmen von CHF 3 Mio. in Form von Aktienkapital zu bewilligen. Damit werden der Beschluss des Einwohnerrates vom 20. Juni 2016 und der Entscheid der Volksabstimmung vom 25. September 2016 formell umgesetzt.

## **3. VERTRÄGE DER GEMEINDE MIT DER EISBAHN WOHLLEN GENOSSENSCHAFT**

Zwischen der Gemeinde Wohlen und der Eisbahn Wohlen Genossenschaft wurden folgende Vertragswerke ausgearbeitet, welche dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt werden:

- Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Wohlen und der Eisbahn Wohlen Genossenschaft
- Leistungsvereinbarung Betrieb zwischen der Gemeinde Wohlen und der Eisbahn Wohlen Genossenschaft
- Gesellschaftsvertrag zwischen der Gemeinde Wohlen und der Eisbahn Wohlen Genossenschaft für die Baugemeinschaft Sportpark Bünzmatt (einfache Gesellschaft)

Bis zur Umwandlung in eine Aktiengesellschaft werden sämtliche Verträge zwischen der Gemeinde Wohlen und der Eisbahn Wohlen Genossenschaft abgeschlossen. Nach der Umwandlung zur Sportpark Bünzmatt AG übernimmt diese neue Gesellschaft sämtliche abgeschlossenen Verträge.

### **3.1 Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Wohlen und der Eisbahn Wohlen Genossenschaft**

Der Baurechtsvertrag wird zwischen der Gemeinde Wohlen und der Eisbahn Wohlen Genossenschaft geschlossen. Vertragsgegenstand ist eine Fläche von 3'876 m<sup>2</sup> auf der Parzelle 3914 innerhalb des Areals des künftigen Sportparks Bünzmatt. Auf dieser Fläche wird die neue Eishalle erbaut. Die Gemeinde Wohlen als Grundeigentümerin stellt daher der Eisbahn Wohlen Genossenschaft für diese Teilfläche ein selbstständiges und 50 Jahre dauerndes Baurecht zur Verfügung. In Absprache mit der Geschäfts- und der Finanzkommission des Einwohnerrates wird einerseits ein Baurechtszins vereinbart. Der Baurechtszins wird

an den hypothekarischen Referenzzinssatz gekoppelt. Andererseits wird der Baurechtszins durch eine Erhöhung des Gemeindebeitrages an die Eisbahn Wohlen Genossenschaft abgegolten. Mit diesem Mechanismus werden die Bruttokosten transparent dargestellt.

### **3.2 Leistungsvereinbarung Betrieb Sportpark Bünzmatt**

Am 24. April 2016 hat die Gemeinde Wohlen und die Eisbahn Wohlen Genossenschaft als Betreiberin der bestehenden Kunsteisbahn, eine Grundsatzvereinbarung abgeschlossen. Die Vertragsparteien vereinbarten darin, den Betrieb des Sportpark Bünzmatt mit der neu zu erstellenden Eishalle, dem sanierten Schwimmbad sowie den Nebenanlagen der Betriebsgesellschaft zu übergeben und dazu eine Leistungsvereinbarung abzuschliessen.

In der nun vorliegenden Leistungsvereinbarung wird der Betrieb des Sportparks Bünzmatt durch die Eisbahn Wohlen Genossenschaft als Betreiberin im Auftrag der Gemeinde Wohlen konkretisiert, geregelt und in diesem Zusammenhang die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien vereinbart. Konkret wird u.a. der Unterhalt der Anlagen, der Umgang mit Ersatzinvestitionen, die Festlegung der Eintrittspreise, die jährlich wiederkehrenden Beiträge der Gemeinde an die Betreiberin geregelt. Die Leistungsvereinbarung wird für die Dauer von 10 Jahren - mit Option auf Verlängerung - abgeschlossen.

### **3.3 Gesellschaftsvertrag für die Baugemeinschaft Sportpark Bünzmatt (einfache Gesellschaft)**

Die Bauherrschaft für die Erstellung des Sportparks Bünzmatt besteht aus der Eisbahn Wohlen Genossenschaft für die Eishalle und der Gemeinde Wohlen für das Schwimmbad und die weiteren Sportanlagen. Zweck der Gesellschaft ist eine gemeinsame Ausführung der Bau- und Sanierungsarbeiten. Damit die Abläufe bei der Realisierung vereinfacht werden können und nur noch eine Körperschaft als Bauherrin auftritt, schliessen sich die beiden Bauherren zur einfachen Gesellschaft «Baugemeinschaft Sportpark Bünzmatt» (BSB) nach Art. 530 ff. zusammen.

Im vorliegenden Gesellschaftsvertrag wird die Organisationsstruktur der einfachen Gesellschaft geregelt. So wird u.a. festgehalten, dass die Gemeinde in diesem Konstrukt als stille Gesellschafterin handelt und im Aussenverhältnis nur die Eisbahn Wohlen Genossenschaft auftritt. Die Kontroll- und Lenkungsfunktion der BSB wird von der Baukommission wahrgenommen, welche aus Mitgliedern beider Vertragsparteien besteht und einstimmig entscheidet. Ausserdem werden im Gesellschaftsvertrag u.a. die Mittelbeschaffung, das Finanzmanagement, die Buchführung und der Mittelfluss geregelt und das Organigramm der BSB festgelegt. Das Projekt und damit die einfache Gesellschaft enden aus heutiger Sicht voraussichtlich nach Ablauf der Garantiefristen nach der Bauvollendung. Die voraussichtlich späteste Mängelfrist beginnt mit der Werksabnahme am 1. Juli 2018 und dauert fünf Jahre

## **4. EXTERNE GESAMTPROJEKTLEITUNG, BEANTRAGUNG NEUER STELLE**

### **4.1 Bisherige Gesamtprojektleitung (bis SIA-Phase 32)**

Aufgrund eines plötzlichen gesundheitlichen Ausfalls des gemeindeinternen Gesamtprojektleiters während der Bauprojektphase (SIA 32) musste die Gemeinde Wohlen Anfang 2016 für das Projekt Sportpark Bünzmatt einen kurzfristig verfügbaren und flexiblen Ersatz suchen, welcher die Aufgaben der Gesamtprojektleitung (GPL) mindestens bis zur Volksabstimmung übernehmen konnte. Vor diesem Hintergrund wurden der Firma TBF + Partner AG die Aufgaben der bauherrenseitigen GPL vertraglich übertragen. Der Vertrag umfasste die Leistungen der GPL und Bauherrenunterstützung (BHU) bis zur Volksabstimmung am 25. September 2016.

Weiter hat sich die GPL auch um die Projektfinanzierung diverser Projektpartner (Denkmalpflege, Sportfond) gekümmert. Durch die Nachverhandlungen konnten massgebliche Finanzierungsbeiträge erwirkt werden, welche die Gemeindekredite entlasten werden.

## 4.2 Künftige Gesamtprojektleitung (SIA-Phasen 33 - 53)

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bericht und Anträge 13099 und 13100 über die Verpflichtungskredite für die Sanierung des Schwimmbads / weitere Sportanlagen und für den Neubau der Eishalle im Frühjahr 2016 war noch nicht klar, ob eine interne oder externe Lösung für die Gesamtprojektleitung angestrebt wird. Der Gemeinderat hat jedoch bei der Informationsveranstaltung zu den beiden Vorlagen für die FIKO und GPK am 25. April 2016 und für den Einwohnerrat am 24. Mai 2016 bereits informiert, dass diese Kosten nachträglich noch beantragt werden müssen.

Das Projekt befindet sich zurzeit in der Phase des Bewilligungsverfahrens (SIA 33) / Ausschreibung (SIA 41). Anschliessend beginnt die Realisierung (SIA 51, 52) der Bauwerke des Sportparks Bünz matt. Das Projekt ist mit der Inbetriebnahme des Schwimmbads im Juni 2018 und der Eröffnung der neuen Eishalle im Oktober 2018 abgeschlossen (SIA 53).

In der Bauverwaltung von Wohlen sind gegenwärtig die notwendigen Personalressourcen nach wie vor nicht vorhanden, um die bauherrenseitige Gesamtprojektleitung für die anstehenden Phasen des Grossprojekts Sportpark Bünz matt wahrnehmen zu können. Die Anstellung einer neuen Person in der Abteilung Planung, Bau und Umwelt wird deshalb per sofort beantragt. Mit dieser neuen Person soll dem aktuellen Personalnotstand umgehend begegnet werden. Nebst der Gesamtprojektleitung im aktuellen Projekt Sportpark Bünz matt sind noch weitere grössere Projekte in der Vorbereitung und warten auf die Umsetzung. Mittelfristig kann durch die Anstellung einer zusätzlichen Person der Einkauf von externen Dienstleistungen reduziert werden.

Bereits vor drei Jahren wurde beim Einwohnerrat mit Bericht und Antrag 12143 am 25. November 2013 eine 100% Anstellung, befristet bis 31. Dezember 2017, beantragt. Begründet wurde die Anstellung wie folgt:

*«Insbesondere bei Grossprojekten wie dem Neubau von Schulanlagen und den notwendigen Sanierungen und Anpassungen an den bestehenden Schulzentren aufgrund der Schulraumplanung sowie der Sanierung von Badi und Eisbahn bestehen im Bereich Liegenschaften Engpässe.»*

An der Ausgangslage, wie sie sich vor drei Jahren präsentiert hat, hat sich wie in diesem Abschnitt eingangs erwähnt, nichts geändert. Im Gegenteil: Die Notwendigkeit einer doppelten Abdeckung der Personalressourcen bei den gemeindeeigenen Liegenschaftsprojekten hat sich durch die Erfahrung des gesundheitsbedingten Ausfalls eines Mitarbeitenden noch akzentuiert. Deshalb beantragt der Gemeinderat per sofort eine unbefristete 100% Anstellung in der Abteilung Planung, Bau und Umwelt im Bereich Öffentliche Hochbauten und Anlagen.

Die befristete Anstellung wurde in der politischen Diskussion kontrovers diskutiert. Der Sprecher der SVP Fraktion kommentierte die Befristung mit folgenden Worten:

*«Wir finden es interessant, dass für die bevorstehenden Grossprojekte ein Sachbearbeiter, befristet für vier Jahre, eingestellt werden soll. Man wünscht sich eine Person mit dem Fachwissen für Grossprojekte, über welches unsere Mitarbeiter anscheinend nicht verfügen. Man möchte sie aber nach dem Projektabschluss wieder gehen lassen. Der beste Mitarbeiter so zu sagen, soll also wieder gehen! ...»*

Der Antrag für die Stellenerhöhung wurde vor drei Jahren mit 18 zu 18 Stimmen mit dem Stichentscheid der Einwohnerratspräsidentin abgelehnt.

Auf Grund der aktuellen Arbeitsbelastung bei den anstehenden Projekten der Gemeinde Wohlen erachtet es der Gemeinderat als zielführend und berechtigt eine unbefristete Anstellung zu beantragen.

Auf Grund einer eingeholten Kostenschätzung wird mit einer Projektdauer für den Neubau der Eishalle und die Sanierung des Schwimmbads von 25 Monaten gerechnet. Das entspricht in etwa einem Arbeitspensum von 110 Stunden pro Monat. Für die ganze Dauer von 25 Monaten wird mit einem Aufwand von CHF 478'000 inkl. MWST gerechnet. Der Aufwand für die Gesamtprojektleitung wird gemäss Kostenteiler auf die beiden Partner Gemeinde Wohlen und Eisbahn Wohlen Genossenschaft aufgeteilt. Die Eisbahn Wohlen Genossenschaft übernimmt 52% oder CHF 248'560 und die Gemeinde Wohlen 48% oder

CHF 229'440. Der Gemeinderat will mit der zu bewilligenden Stelle seinen Anteil an die Gesamtprojektleitung leisten. Die Bauherrenvertretung muss für das Grossprojekt Sportpark Bünzmatt kompetent und unmittelbar gelöst werden. Aus diesem Grund sollen bis zum operativen Einsatz der neu anzustellenden Person die notwendigen Aufgaben weiterhin extern eingekauft werden können.

Für den Fall, dass der Einwohnerrat die beantragte Stelle nicht bewilligt (Antrag Nr. 2) beantragt der Gemeinderat eventualiter mit Antrag Nr. 3 die notwendigen Mittel für den kompletten externen Einkauf der Dienstleistungen für die Gesamtprojektleitung. Wenn die beantragte Stelle vom Einwohnerrat bewilligt wird, zieht der Gemeinderat den Antrag Nr. 3 an der Einwohnerratssitzung zurück.

## **5. SCHLUSSBETRACHTUNG**

Nachdem die Wohler Stimmbevölkerung sich mit einer deutlichen Mehrheit für die Realisierung des Sportpark Bünzmatt ausgesprochen hat, benötigt der Gemeinderat nun noch die erforderlichen Mittel, um die Umsetzung des Projekts erfolgreich angehen zu können. Diese Mittel bestehen einerseits aus einer Reihe von Verträgen welche die Gemeinde Wohlen mit der Co-Bauherrin, der Eisbahn Wohlen Genossenschaft resp. deren Rechtsnachfolgerin der Aktiengesellschaft Sportpark Bünzmatt AG abschliesst und andererseits der Bewilligung einer Stelle zur Ausübung der Gesamtprojektleitung bzw. von Mitteln im Rahmen dieser Stelle bis die anzustellende Person produktiv im Einsatz steht.

## **6. ANTRAG**

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

- 
- 1. Gestützt auf den Einwohnerratsbeschluss vom 20. Juni 2016 und die Volksabstimmung vom 25. September 2016 wird der Gemeinderat ermächtigt,**
    - A. gemäss dem Gesetz über die Einwohnergemeinden des Kantons Aargau (GG §20, Abs. 2, lit g) sich an der Sportpark Bünzmatt AG mit CHF 3 Mio. zu beteiligen.**
    - B. der Eisbahn Wohlen Genossenschaft einen Baurechtsvertrag über eine Fläche von 3'876 m<sup>2</sup> auf der Parzelle 3914 gemäss beiliegendem Vertrag abzuschliessen.**
    - C. eine Leistungsvereinbarung mit der Eisbahn Wohlen Genossenschaft für die Führung des Sportpark Bünzmatt gemäss beiliegendem Vertrag abzuschliessen.**
    - D. die Baugemeinschaft Sportpark Bünzmatt (einfache Gesellschaft) mit der Eisbahn Wohlen Genossenschaft gemäss beiliegendem Vertrag zu gründen.**
  - 2. Bewilligung von zusätzlich 100 Stellenprozenten bei der Abteilung Planung, Bau und Umwelt ab 1. März 2017. Bis zur Anstellung der gesuchten Person dürfen die Leistungen für die Gesamtprojektleitung Sanierung Schwimmbad und Nebensportanlagen extern eingekauft werden.**
  - 3. Bewilligung eines Zusatzkredits zum Bericht und Antrag 13099 Sportpark Bünzmatt – Erneuerung Schwimmbad / Sanierung weitere Sportanlagen (Minigolf, Pétanque, Beachsportanlage, Skatepark) – von brutto CHF 229'440 (±10%), falls dem Antrag Nr. 2 nicht zugestimmt wird.**
-

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler  
Vizeammann



Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

#### Beilagen

- Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Wohlen und der Betriebsgesellschaft
- Leistungsvereinbarung Betrieb Sportpark Bünz matt
- Gesellschaftsvertrag für die Baugemeinschaft Sportpark Bünz matt (einfache Gesellschaft)

#### Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Eisbahn Wohlen Genossenschaft
- Finanzverwaltung
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt
- TBF + Partner AG, Zürich