

Leistungsvereinbarung Betrieb Sportpark Bünzmatt

zwischen

Einwohnergemeinde Wohlen
(nachfolgend Einwohnergemeinde genannt)

Auftraggeberin

und

Eisbahn Wohlen Genossenschaft
(nachfolgend Betreiberin genannt)

Betreiberin

1. Allgemeines

1.1. Ausgangslage

Am 25.4.2016 haben die Einwohnergemeinde Wohlen und die Eisbahn Wohlen Genossenschaft als Betreiberin der seit 1976 in Wohlen bestehenden Kunsteisbahn, eine Grundsatzvereinbarung abgeschlossen. In dieser Grundsatzvereinbarung vereinbarten die Vertragsparteien den Betrieb des neu zu definierenden „Sportpark Bünzmatt“ mit der neu zu erstellenden Eishalle, dem sanierten Schwimmbad sowie Nebenanlagen einer noch zu gründenden Betriebsgesellschaft zu übergeben und dazu eine Leistungsvereinbarung abzuschliessen.

Diese Grundsatzvereinbarung wird mit der vorliegenden Leistungsvereinbarung konkretisiert.

1.2. Gründung Betriebsgesellschaft

Nach Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft geht das vorliegende Vertragswerk vollumfänglich an die Nachfolgesellschaft über.

2. Zweck

Mit der vorliegenden Leistungsvereinbarung soll der Betrieb des „Sportpark Bünzmatt“ durch eine privatrechtliche Gesellschaft im Auftrag der Einwohnergemeinde Wohlen geregelt werden. Die Leistungsvereinbarung regelt in diesem Zusammenhang Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

3. Integrierende Bestandteile dieser Leistungsvereinbarung

Folgende Unterlagen und Dokumente bilden integrierende Bestandteile dieser Leistungsvereinbarung:

- Situationsplan Anlagen (Anhang 1)
- Situationsplan Eishalle (Anhang 2a und 2b)
- Situationsplan Gastrobereich (Anhang 3a und 3b)

4. Vertragsgegenstand

4.1. Anlagen

4.1.1. Übersicht

Das „Sportpark Bünzmatt“ umfasst folgende Anlagen:

- Neue Eishalle (Eigentümerin Betreiberin im Baurecht) (Plan Anhang 1 Farbe blau)
- Saniertes Schwimmbad (Eigentümerin Einwohnergemeinde) (Plan Anhang 1 Farbe grün)
- Minigolfanlage (Eigentümerin Einwohnergemeinde) (Plan Anhang 1 Farbe rot schraffiert)
- Beachsportanlage (Eigentümerin Einwohnergemeinde) (Plan Anhang 1 Farbe braun schraffiert)
- Skatepark (Eigentümerin Einwohnergemeinde) (Plan Anhang 1 Farbe violett)
- Gastrobereich (inkl. Satellit) (Plan Anhang 3a und 3b)

4.1.2. Bereitstellung der Anlagen

4.1.2.1. Durch die Einwohnergemeinde

Die Einwohnergemeinde stellt der Betreiberin folgende der vorne in Ziffer 4.1.1. erwähnten Anlagen zum Betrieb zur Verfügung:

- Schwimmbad
- Minigolfanlage
- Beachsportanlage
- Skatepark

4.1.2.2. Durch die Betreiberin

Die Betreiberin betreibt weiter die sich in ihrem Eigentum befindende Eishalle

4.1.3. Unterhalt der Anlagen / Ersatzinvestitionen

4.1.3.1. Laufender Unterhalt

Die Betreiberin verpflichtet sich, zu den ihr zum Betrieb anvertrauten Anlagen Sorge zu tragen und die Anlagen fachgemäss und regelmässig zu unterhalten.

Die Kosten des laufenden Unterhalts werden durch die Betreiberin getragen. Zum laufenden Unterhalt gehören sämtliche Reparaturen am bestehenden Inventar bis zu einem Betrag von jährlich etwa:

- | | | |
|--------------------------|-----|------------|
| - Für die Eishalle: | CHF | 50'000.00 |
| - Für das Schwimmbad | CHF | 100'000.00 |
| - Für den Gastrobereich | CHF | 5'000.00 |
| - Für die Minigolfanlage | CHF | 2'000.00 |

Diese Beträge müssen periodisch (erstmal nach zwei, anschliessend alle fünf Betriebsjahre) überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Die oberwähnten Beträge entsprechen den von der Betreiberin in ihrem Businessplan vorgesehenen Beträge.

4.1.3.2. Grosser Unterhalt / Ersatzinvestitionen

Der über die in Ziffer 4.1.3.1. genannten Beträge hinausgehende Unterhalt sowie Ersatzinvestitionen werden wie folgt finanziert:

- Bei Schwimmbad und Kleinsportanlagen (Minigolf, Beachsport + Skatepark) durch die Einwohnergemeinde
- Bei der Eishalle für die gemeinsam genutzten Anlagenteile entspricht die Aufteilung der Kosten auf die Gesellschafter dem gemittelten Kostenteiler, welcher nach Vorliegen der Baukostenabrechnung definitiv ermittelt wird (aktuell gemäss der von der b + p baurealisation ag erstellten „BKP Kostenzuteilungen inkl. Kostenumlagerungen anhang KV Beträgen“ vom 31.10.2016 Anteil Eishalle 52%, Anteil Schwimmbad und restliche Anlagenteile 48%. Die gemeinsam genutzten Anlagenteile ergeben sich aus dem Plan der Eishalle (Anhang 2a und 2b).
- Bei der Eishalle für die übrigen Anlagenteile durch die Betreiberin.

Bevor die obige Kostenregelung für den grossen Unterhalt und die Ersatzinvestitionen zum Tragen kommt, sind in den Vorjahren nicht in Anspruch genommene Beträge für den laufenden Unterhalt gemäss Ziffer 4.1.3.1. zu berücksichtigen und anzurechnen.

4.2. Betrieb

4.2.1. Allgemeines

Die Betreiberin stellt den ordnungsgemässen Betrieb von Schwimmbad, Eishalle, Gastrobereich, Beachsportanlage, Minigolfanlage und Skatepark sicher. Dabei hat die Leistungserbringung durch die Betreiberin nach professionellen und betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu erfolgen.

4.2.2. Schwimmbad

4.2.2.1. Saisondauer

Das Schwimmbad ist jeweils in den Monaten Mai bis September geöffnet. In den Monaten Mai und September kann die Betreiberin aufgrund der Wetterentwicklung die Termine für die Saisonöffnung sowie für das Saisonende selber festlegen. Dabei sind jedoch folgende Termine zu beachten:

- Saisonöffnung: Frühestens 1. Mai und spätestens 31. Mai
- Saisonende: Frühestens 1. September und spätestens 30. September

Ausserhalb der Öffnungszeiten des Schwimmbads ist die zum Schwimmbad gehörende Parkanlage grundsätzlich öffentlich zugänglich. Die genauen Öffnungszeiten der Parkanlage werden gemeinsam durch die Betreiberin und die Einwohnergemeinde festgelegt.

4.2.2.2. Tagesöffnungszeiten

Das Schwimmbad ist während der Saison in der Regel täglich von 08.30 Uhr bis 20.00 Uhr geöffnet. Die Betreiberin ist jedoch berechtigt, die Öffnungszeiten den aktuellen Wetterbedingungen anzupassen.

4.2.2.3. Eintrittspreise

Die Eintrittspreise werden jährlich für die darauffolgende Saison gemeinsam durch die Betreiberin und die Einwohnergemeinde festgelegt.

4.2.3. Eishalle

4.2.3.1. Saisondauer

Die Eishalle ist jeweils in den Monaten Oktober bis März geöffnet. In den Monaten Oktober und März kann die Betreiberin aufgrund der Wetterentwicklung die Termine für die Saisonöffnung sowie für das Saisonende selber festlegen. Dabei sind jedoch folgende Termine zu beachten:

- Saisonöffnung: Frühestens 1. Oktober und spätestens 31. Oktober
- Saisonende: Frühestens 1. März spätestens 31. März

4.2.3.2. Tagesöffnungszeiten

Die Eishalle ist während der Saison in der Regel täglich von 08.00 Uhr bis 23.00 Uhr geöffnet. Die Betreiberin ist jedoch berechtigt, die Öffnungszeiten den aktuellen Wetterbedingungen anzupassen.

4.2.3.3. Belegungsplan

Die Betreiberin ist verpflichtet, die Eishalle während mindestens 20 Stunden pro Woche für den öffentlichen Eislauf und während mindestens 10 Stunden pro Woche für die Schulen zur Verfügung zu stellen.

Weiter ist die Betreiberin verpflichtet, Schulen und Vereine aus Gemeinden, welche sich finanziell an der Erstellung der Eishalle beteiligt haben, bei der Belegungsplanung bevorzugt zu behandeln.

4.2.3.4. Eintrittspreise

Die Eintrittspreise werden jährlich für die darauffolgende Saison gemeinsam durch die Betreiberin und die Einwohnergemeinde festgelegt.

Weiter ist die Betreiberin verpflichtet, Schulen aus Gemeinden, welche sich finanziell an der Erstellung der Eishalle beteiligt haben, vergünstigte Eintrittspreise zu gewähren.

4.2.4. Gastrobereich

Die Betreiberin ist verpflichtet, den Betrieb des zur Anlage gehörenden Gastrobereichs mindestens während den Öffnungszeiten von Schwimmbad und Eishalle sicherzustellen.

4.2.5. Beachsportanlage

Der Betrieb und die Nutzung der Beachsportanlage werden durch die Betreiberin und die nutzenden Vereine direkt geregelt. Während den Öffnungszeiten des Schwimmbads können die Schwimmbadbesucher die Anlage unentgeltlich nutzen, sofern sie nicht anderweitig belegt ist. Den Schwimmbadbesuchern kommt somit an der Beachsportanlage kein Vorrecht zu.

4.2.6. Minigolfanlage

Die Minigolfanlage wird durch die Betreiberin betrieben. Die Nutzung der Anlage durch den Minigolfclub Wohlen regelt die Betreiberin in einer separaten Vereinbarung mit dem Verein.

4.2.7. Skatepark

Der Skatepark wird durch die Betreiberin betrieben. Die Nutzung der Anlage durch den Verein für Jugend und Freizeit (VJF) regelt die Betreiberin in einer separaten Vereinbarung mit dem Verein.

5. Finanzierung

5.1. Jährliche Beiträge

Der jährlich wiederkehrende von der Einwohnergemeinde an die Betreiberin zu leistende Beitrag beträgt:

- | | | |
|---|-----|------------|
| - Für die Eishalle | CHF | 175'000.00 |
| - Für das Schwimmbad und die restlichen Anlageteile | CHF | 305'000.00 |
| - Baurechtszins gemäss Baurechtsvertrag (aktuell) | CHF | 20'349.00 |

Gemäss Bericht und Antrag 13099 und 13100, beschlossen vom Einwohnerrat am 20. Juni 2016, fallen für die Gemeinde Wohlen Personal- und Betriebskosten für den gesamten Sportpark Bünz matt von CHF 455'000.00 pro Jahr an. 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). Diese Kosten müssen periodisch (erstmal nach zwei, anschliessend alle fünf Betriebsjahre) überprüft und gegebenenfalls neu verhandelt werden.

Gemäss Ziffer V. 1.2. und 1.2. des zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Eisbahn Wohlen Genossenschaft am XY abgeschlossenen Baurechtsvertrags berechnet sich der von der Eisbahn Wohlen Genossenschaft bzw. später der zu gründenden Betriebsgesellschaft zu leistende Baurechtszins auf der Basis eines Landwertes von Fr. 300.00 pro Quadratmeter Grundstückfläche und eines Jahreszinssatzes, der dem von der Bundesverwaltung publizierten hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen

von derzeit 1,75% entspricht. Aktuell beträgt der jährliche Baurechtszins somit CHF 20'349.00 ($\text{CHF } 300.00 \times 3'876 \text{ m}^2 \times 1,75 : 100$). Da gemäss Baurechtsvertrag vom 17. November 1978 kein Baurechtszins geschuldet war und auch die oberwähnten der Gemeinde anfallenden Betriebskosten von CHF 455'000.00 pro Jahr keinen Baurechtszins berücksichtigten, erhöhen sich die Betriebskosten nun um den vereinbarten Baurechtszins.

5.2. Auszahlung der jährlichen Beiträge

Die jährlichen Beiträge gemäss Ziffer 5.1. sind wie folgt auszubezahlen:

- Beitrag Eishalle per 1. September (CHF 175'000.00)
- Beitrag Schwimmbad und restliche Anlageteile per 1. April (CHF 305'000.00)

5.3. Aufwand- und Ertragsüberschüsse

Aufwand- und Ertragsüberschüsse werden während der Dauer dieser Leistungsvereinbarung in der Bilanz der Betreiberin als Ergebnisvortrag geführt. Besteht nach Ablauf bzw. Nichtverlängerung der Leistungsvereinbarung ein positiver Ergebnisvortrag, so steht dieser der Betreiberin zu. Einen negativen Ergebnisvortrag hat ebenfalls die Betreiberin zu tragen.

6. Controlling und Berichterstattung

Die Betreiberin legt der Einwohnergemeinde folgende Unterlagen vor:

- Die Jahresrechnung und -bericht werden innerhalb von 4 Monaten nach dem Bilanzstichtag, inkl. Revisionsbericht vorgelegt.

Weiter hat die Betreiberin der Einwohnergemeinde auf Verlangen Akteneinsicht zu gewähren.

7. Informationspflicht

Die Betreiberin informiert den Gemeinderat über massgebliche Veränderungen und absehbare Entwicklungen, insbesondere die Leistungsvereinbarung betreffend. Sie stellt die für die Erhebung erforderlichen Daten und Informationen zur Verfügung und erteilt die notwendigen Auskünfte.

8. Kommunikation

Kommunikation und Werbung für die von ihr betriebenen Anlagen fällt in den Verantwortungsbereich der Betreiberin. Im Falle von Krisenereignissen verfolgen die Vertragsparteien eine gemeinsame Kommunikationsstrategie.

9. Haftung

Die Einwohnergemeinde haftet nicht für Schäden, die durch die Betreiberin im Zusammenhang mit der Erfüllung der Leistungsvereinbarung verursacht worden sind.

Die Betreiberin schliesst die für den Betrieb nötigen Versicherungen ab.

10. Anpassungen der Leistungsvereinbarung

Ändern sich die Voraussetzungen oder Rahmenbedingungen, können die Parteien die vorliegende Leistungsvereinbarung im gegenseitigen Einvernehmen jederzeit anpassen. Solche Anpassungen bedürfen der Schriftlichkeit und sind der vorliegenden Vereinbarung als Anhang hinzuzufügen.

11. Kündigung und Dauer

Die vorliegende Leistungsvereinbarung wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Jahren jeweils auf Ende März oder Ende September jeden Jahres, erstmals nach Ablauf von 10 Jahren nach Unterzeichnung der vorliegenden Leistungsvereinbarung schriftlich gekündigt werden.

Wohlen, _____

Für die Einwohnergemeinde Wohlen:

Paul Huwiler
Vizeammann

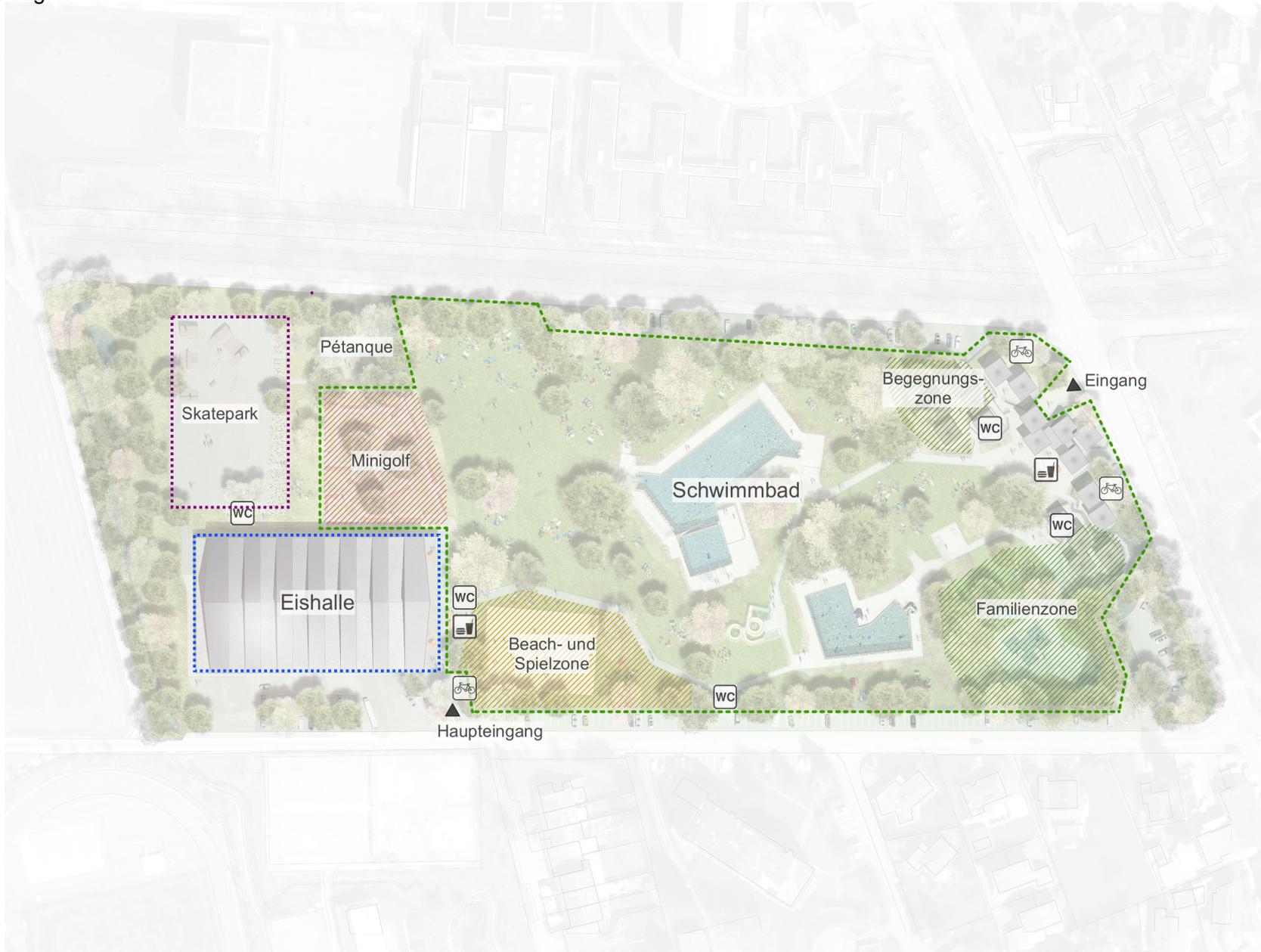
Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Für die Eisbahn Wohlen Genossenschaft:

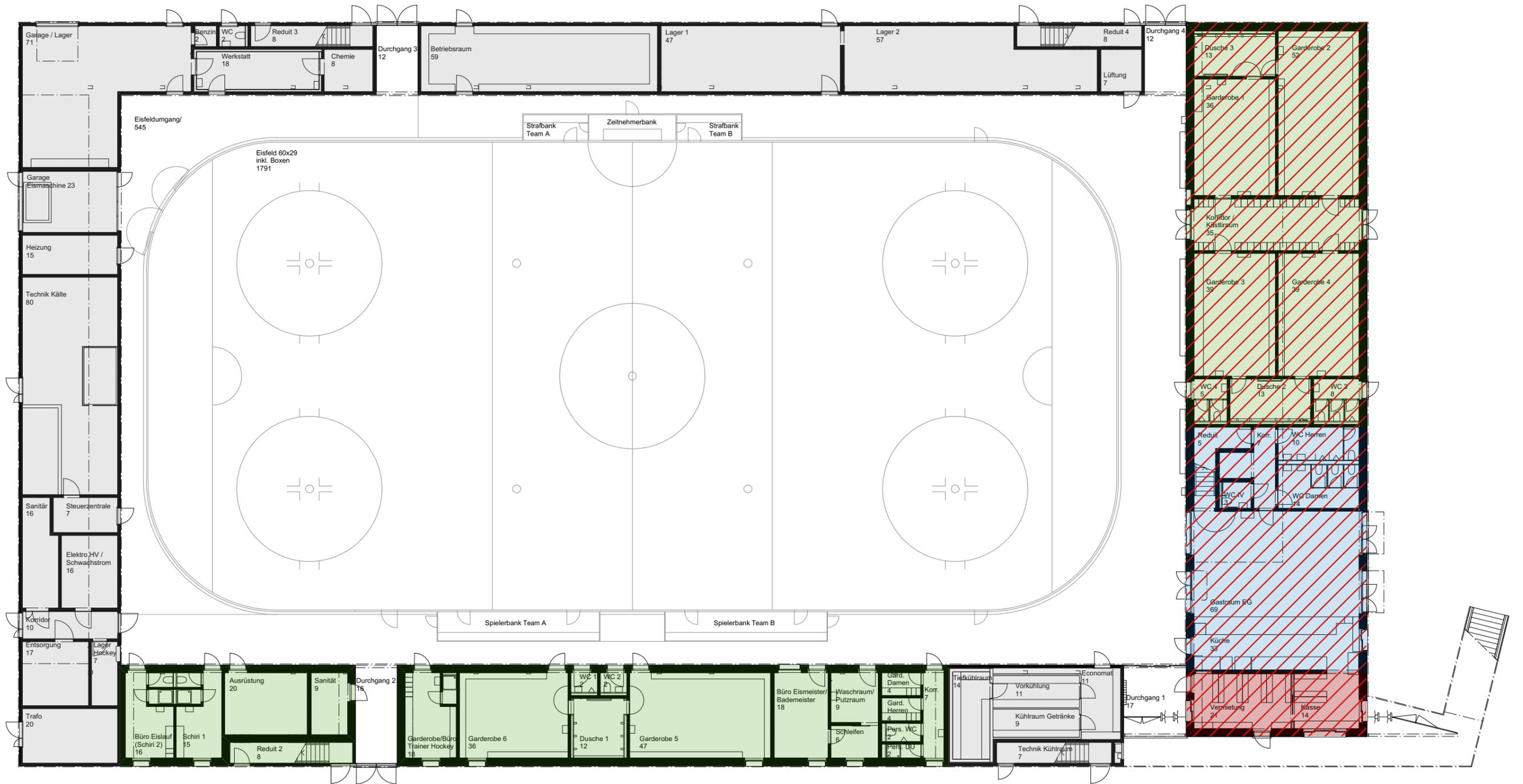
Urs Meier
Präsident

Patrick Amstutz
Finanzchef

Anhang 1
Situationsplan Anlagen



Anhang 2a
Situationsplan Eishalle



Kasse / Verleih
 Gastronomie
 Garderoben / WC
 Nebenräume
 Doppelnutzung Eishalle - Schwimmbad

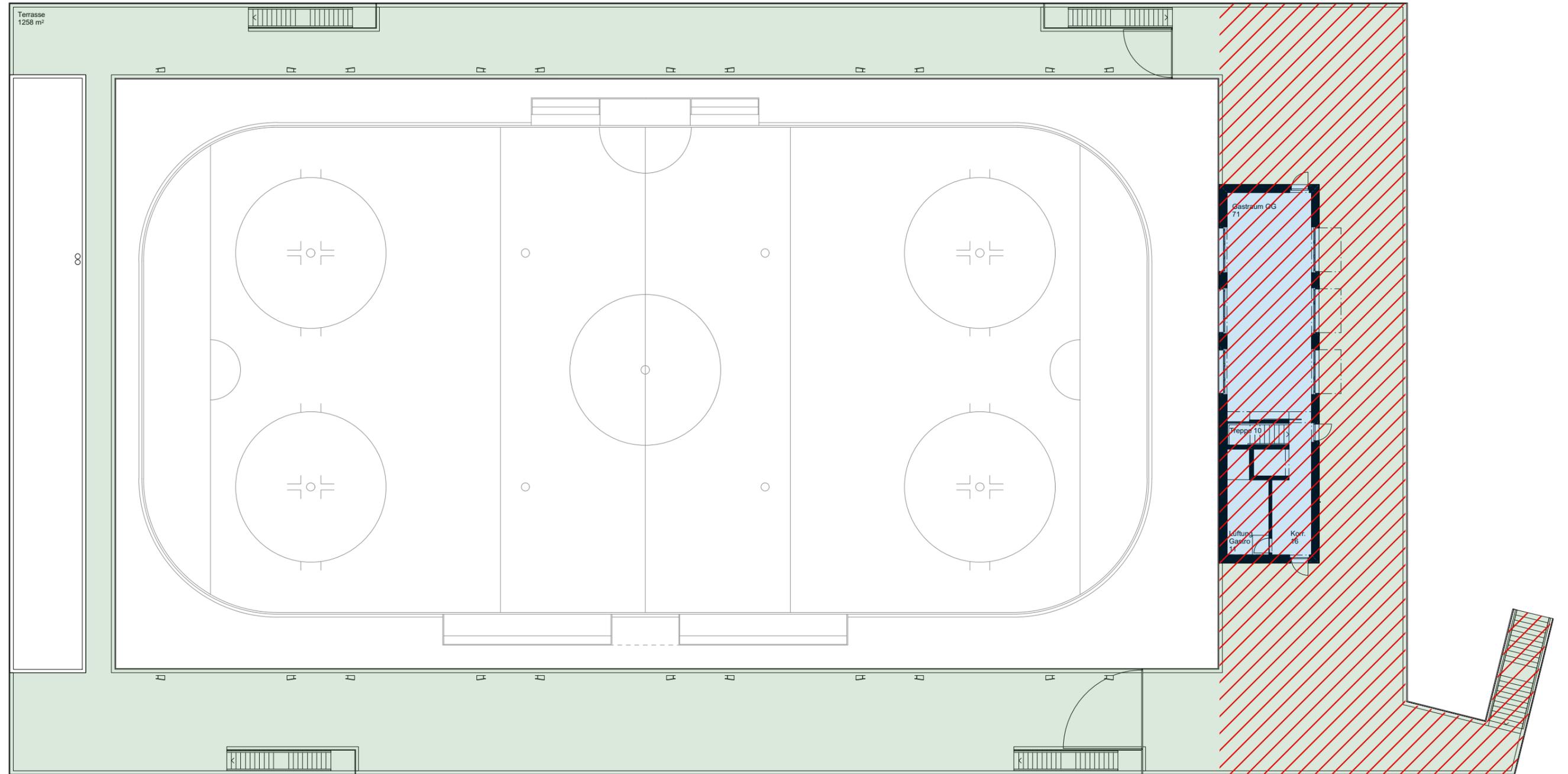
058_woh Sportpark Bünz matt / Neubau Eishalle
prov. Ausführung Nutzungsschema EG

Nr. Mst. 1:250 Dat. 07.11.2016 Rev. Gez. mbu

phalt Architekten AG Binzstrasse 39 8045 Zürich
t 0041 44 455 77 99 f 0041 44 455 77 90 info@phalt.ch www.phalt.ch

Dieser Plan gilt nicht als Ausführungsplan. Sämtliche Masse sind am Bau zu überprüfen.

Anhang 2b
Situationsplan Eishalle



Terrasse Publikum Gastronomie // // // // Doppelnutzung Eishalle - Schwimmbad

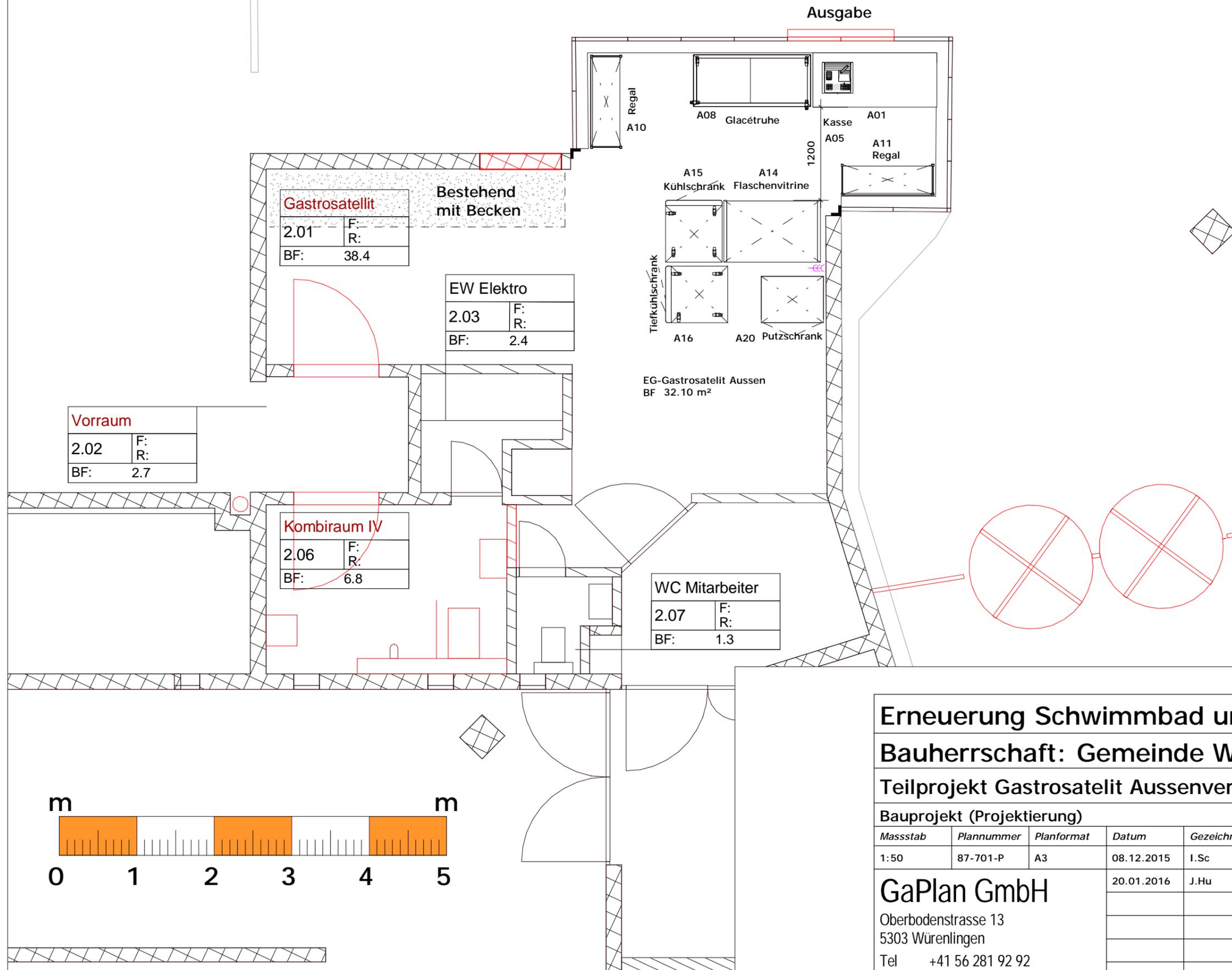
058_woh Sportpark Bünz matt / Neubau Eishalle
prov. Ausführung Nutzungsschema OG

Nr. Mst. 1:250 Dat. 07.11.2016 Rev. Gez. mbu

phalt Architekten AG Binzstrasse 39 8045 Zürich
t 0041 44 455 77 99 f 0041 44 455 77 90 info@phalt.ch www.phalt.ch

Dieser Plan gilt nicht als Ausführungsplan. Sämtliche Masse sind am Bau zu überprüfen.

Anhang 3b
Situationsplan Gastrobereich



Wohlen

Erneuerung Schwimmbad und Eisbahn Bünzmatt

Bauherrschaft: Gemeinde Wohlen

Teilprojekt Gastrosatellit Aussenverpflegung; Erdgeschoss

Bauprojekt (Projektierung)

Massstab	Plannummer	Planformat	Datum	Gezeichnet	Architekturgrundlage
1:50	87-701-P	A3	08.12.2015	I.Sc	Architekturgrundlage vom 14.01.2016
GaPlan GmbH			20.01.2016	J.Hu	Bauprojekt Pos. Nummern
Oberbodenstrasse 13 5303 Würenlingen					
Tel +41 56 281 92 92					
Fax +41 56 281 92 90					
Mail info@gaplan.ch					