

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

19. Februar 2018

Bericht und Antrag 14005

Sportpark Bünzmatt

- Bewilligung Zusatzkredit**
 - Genehmigung Nachtrag zum Baurechtsvertrag**
 - Ausserkraftsetzung Anhang 4 des Gebührenreglements**
-

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Mit der deutlichen Annahme der beiden Verpflichtungskredite für die Realisierung des Projekts Sportpark Bünzmatt am 25. September 2016 durch das Wohler Stimmvolk war der Weg für die neuen Sportanlagen geebnet. Die Bauarbeiten wurden unverzüglich gestartet und die Anlage nimmt immer mehr Gestalt an. Um den Betrieb nach Fertigstellung der einzelnen Anlagen aufnehmen zu können, müssen zwischen der Betriebs-AG und der Gemeinde noch die letzten vertraglichen Abstimmungen getroffen werden.

Ausserdem hat sich im Laufe der Bauarbeiten gezeigt, dass die ursprünglich vorgesehene Sanierung der grossen Wasserrutschbahn nicht zweckmässig ist. Um diesen Sommer der Wohler Bevölkerung eine ansprechende Anlage übergeben zu können, empfiehlt der Gemeinderat den Ersatz der bestehenden Wasserrutschbahn.

2. ERNEUERUNG WASSERRUTSCHBAHN

2.1 Zusatzkredit für eine neue Rutschbahn

Im Kostenvoranschlag vom März 2016 war für Sanierungsmassnahmen der bestehenden Rutschbahn ein Kreditanteil von CHF 32'000 vorgesehen (ein Ersatz der Rutschbahn war im Sanierungsprojekt nicht eingeplant). Vertiefte Abklärungen haben jedoch ergeben, dass die Standsicherheit gemäss aktueller Norm EN1069 nicht mehr gewährleistet ist. Die gesamte Unterkonstruktion inkl. Treppe müsste demontiert und in einer Verzinkerei neu aufgearbeitet werden und auf die Sanierung der Rutschelemente mittels neuem Laminat kann keine Garantie gewährt werden. Die Lebensdauer dieser letzten Massnahme wird mit ca. 5 Jahren angegeben. Die Kosten für all diese Sanierungsmassnahmen betragen rund CHF 140'000 (inkl. MWST). Eine Sanierung ist somit weder aus betrieblicher noch aus wirtschaftlicher Sicht zweckmässig. In drei bis vier Jahren müsste der heute beantragte Entscheid über Neubau oder Abbruch zu höheren Kosten trotzdem getroffen werden.

Aufgrund dieser negativen Prognose kam die Baukommission der Baugemeinschaft Sportpark Bünzmatt zum Schluss, dass auf die Sanierungsmassnahmen zu verzichten und die Rutschbahn rückzubauen sei. Die Baukommission empfiehlt den Ersatz der Rutschbahn, da eine solche für ein Schwimmbad ein entscheidendes Attraktivitätselement ist. Dies zeigt auch der Vergleich mit anderen Schwimmbädern in der Region, in welchen überall eine Wasserrutschbahn vorhanden ist.

Freibad	Rutschbahntyp	Bahnlänge
Freibad Bremgarten	Breitschwellenrutschbahn	ca. 20 Meter
Freibad Brugg	Halbschalenrutschbahn	ca. 66 Meter
Badi Muri	Halbschalenrutschbahn	ca. 86 Meter
Schwimmbad Villmergen	Halbschalenrutschbahn	ca. 28 Meter

Die Baukommission hat dem Planerteam deshalb den Auftrag erteilt, für den Ersatz der bestehenden Rutschbahn Angebote einzuholen und auf Grund der knappen Zeitverhältnisse auch gleich eine Baueingabe auszuarbeiten, dies mit dem Ziel die neue Wasserrutschbahn zusammen mit dem Schwimmbad in Betrieb nehmen zu können.

Aus Kostengründen hat sich die Baukommission entschieden, den Ersatz der Wasserrutschbahn gleichzeitig mit der Sanierung des Schwimmbades in Angriff zu nehmen. Eine der Schwimmbadsanierung nachgelagerte Realisierung (nach der diesjährigen Schwimmbadsaison) ab Herbst 2018 wäre zwar möglich, würde jedoch erneute, vermeidbare Kosten generieren, wie die nochmalige Erstellung einer Baupiste und weitere notwendige Baustelleninstallationen, Instandsetzung der Umgebung nach erneuten Bauarbeiten, mehrmaliges Aufbieten von bereits involvierten Bauunternehmungen und Planern etc.

Die Gesamtkosten für eine neue Rutschbahn belaufen sich auf zwischen CHF 0.53 Mio. und CHF 0.65 Mio. (inkl. MwSt.), abhängig davon ob diese in Glasfaserverstärktem Kunststoff (GFK) oder Chromnickelstahl (CNS) ausgeführt wird. Von diesen Beträgen können die im Kostenvoranschlag vorgesehenen CHF 32'000 für eine Sanierung in Abzug gebracht werden. Auf Grund der kürzeren Lebensdauer einer Kunststoffrutschbahn (die heutige Wasserrutschbahn aus Kunststoff stammt aus dem Jahr 1997 und war demnach 20 Jahre in Betrieb) beantragt die Baukommission eine Ausführung in Chromnickelstahl (CNS). Unser Fachplaner schreibt zum Thema Lebensdauer:

«Rutsche in Glasfaserverstärktem Kunststoff (GFK): Durchschnittliche Lebensdauer 15 bis 20 Jahre, bei gutem Unterhalt bis 25 Jahre. Rutsche aus Edelstahl: Lebensdauer über 30 Jahre, bei gutem Unterhalt auch weit über 50 Jahre. Zudem behält der Chromnickelstahl den Materialwert auch noch nach 50 Jahren und kann zum Marktpreis verkauft werden.»

Zum heutigen Zeitpunkt kann keine verbindliche Aussage darüber getroffen werden, ob die zusätzlichen Ausgaben für die Neuerstellung der Rutschbahn im Verpflichtungskredit des bestehenden Projektes aufgefangen werden können, da die Bauarbeiten noch in vollem Gang sind. Weiter sind verschiedene Anfragen zur Mitfinanzierung initiiert, jedoch noch hängig. Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen

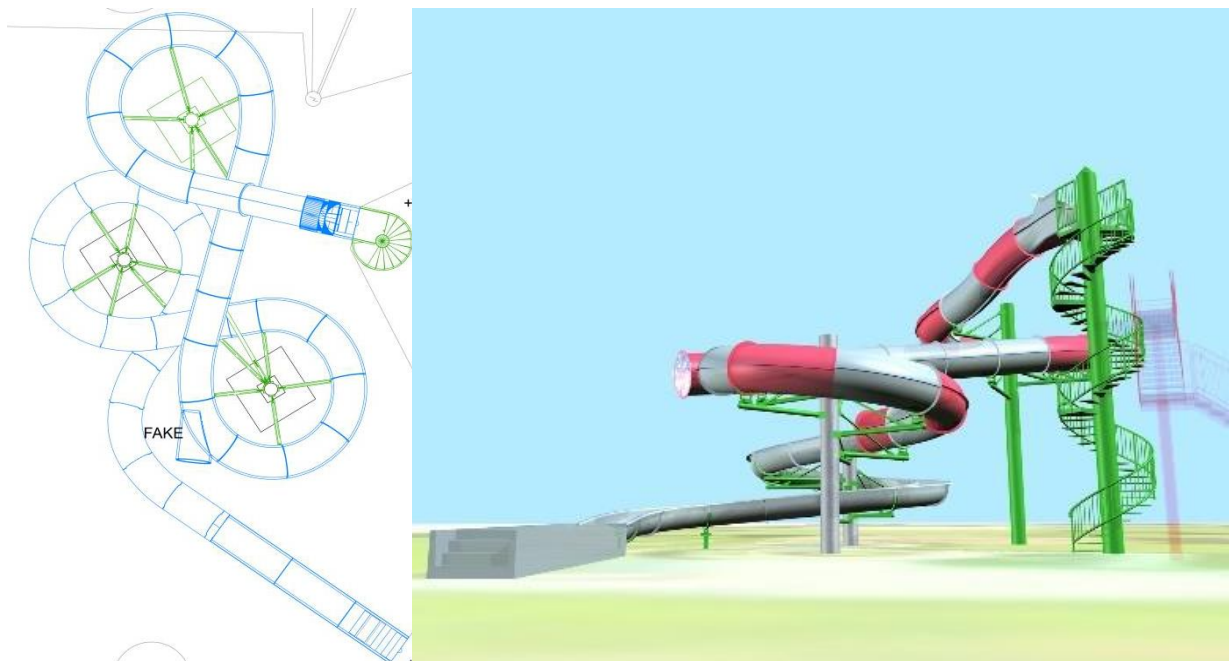
der Bauabrechnung dieser Zusatzkredit nicht oder nicht vollständig in Anspruch genommen werden muss. Aus Kostensicherheits- und Transparenzgründen entschloss sich die Baukommission beim Gemeinderat zu beantragen, die Finanzierung der neuen Wasserrutschbahn über einen Zusatzkredit zu sichern, obwohl dessen tatsächliche Beanspruchung offen ist.

Der Baufortschritt verlangt einen sofortigen Entscheid. Im besten Fall wird sich bei der Bauabrechnung herausstellen, dass der Zusatzkredit nicht nötig gewesen wäre. Im schlechtesten Fall erhöht sich der Kredit um den Betrag von CHF 0.618 Mio. (inkl. MWST). Auf jeden Fall wird sich die Baukommission intensiv um Zusatzfinanzierungen für die Wasserrutschbahn bemühen.

Da sich eine Sanierung der bestehenden 20-jährigen Rutschbahn aus Sicht der Baukommission nicht mehr lohnt, steht im Falle einer Ablehnung des Antrags im Schwimmbad keine Rutschbahn mehr zur Verfügung.

2.2 Das Projekt

Es wurde darauf geachtet, dass die beiden vorhandenen Pylonen übernommen werden können, um der Kostensituation gerecht zu werden. Um die Länge auszubauen, werden ein zusätzlicher Pylon sowie ein komplett neuer Aufstieg geplant. Somit kann die Rutschbahnlänge auf ca. 96 Meter inkl. Landebecken vergrössert werden. Die Rutschbahn wird im oberen Bereich geschlossen geführt und mit einem «Fake Slide» Element ausgestattet. Der untere Bereich wird mit Halbschalenelementen ausgebildet.



Das Startpodest wird gegenüber heute um ca. drei Meter erhöht. Der Aufstieg wird mit einer Wendeltreppe gelöst. Weiter erfordern die heutigen Normen die Installation einer zeitgesteuerten Ampelanlage. Die notwendigen Massnahmen für die Badewasseraufbereitungsanlage wurden in der Submission bereits berücksichtigt und werden grundsätzlich keine zusätzlichen Kosten verursachen.

Folgende bauseitigen Leistungen (siehe Tabelle nächste Seite) kommen hingegen dazu:

- Rückbau bestehende Wasserrutsche inkl. Fundamente Landebecken
- Neue Streifen – Betonfundamente beim Landebecken
- Zusätzliche Fundamente im unteren Rutschenbereich vor Landebecken
- Zusätzliches Fundament für 3. Pylone und Wendeltreppe
- Elektroinstallationen, Anschluss Ampelanlage, Blitzschutz etc.
- Malerarbeiten Wendeltreppe und Pylone
- Anpassungsarbeiten Umgebung
- Neuanschluss Landebecken an Kanalisation

Wie schon ausgeführt, steigert eine spannende Wasserrutschbahn die Attraktivität eines Freibades enorm. Kinder entscheiden mit, in welchem Freibad eine Familie ihre Freizeit verbringt. Das wirkt sich direkt auf die Besucherzahlen und somit auf den finanziellen Erfolg eines Freibades aus.

2.3 Kosten für eine neue Rutschbahn

Unser Planungsteam hat bei drei Firmen Angebote eingeholt. Die Gesamtkosten werden nachfolgend aufgeführt:

	Glasfaserverstärkter Kunststoff (GFK)		Chromnickelstahl (CNS)	
Honorar	65'000		65'000	
Rutschbahn inkl bauseit. Leistungen	465'000	davon Rutschbahn CHF 370'000	585'000	davon Rutschbahn CHF 490'000
<i>Zwischentotal</i>	<i>530'000</i>		<i>650'000</i>	
Abzug Restbetrag KV	-32'000		-32'000	
TOTAL	498'000		618'000	

Alle Preise inkl. 7.7% MWST

Der Preisunterschied von CHF 120'000 zwischen der Ausführung in GFK und CNS erscheint auf den ersten Blick hoch. Gewichtet mit einer doppelt so langen Lebensdauer einer Rutsche in Chromnickelstahl relativiert sich der Preisunterschied. Die Fachplaner rechnen bei einer Variante in CNS und entsprechendem Unterhalt mit einer Lebensdauer von über 50 Jahren. Zudem entfallen bei CNS am Ende der Lebensdauer Entsorgungskosten, wie sie bei GFK anfallen, weil der Chromnickelstahl zu Marktpreisen verkauft werden kann.

2.4 Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen Ersatz Rutschbahn					
Investitionskosten			CHF		CHF
a) Total Projektierung	10.0%	65'000			
b) Total Anlagekosten	90.0%	585'000	650'000		650'000
./. Restkosten Kostenvoranschlag		-32'000	-32'000		-32'000
Investition Rutschbahn					618'000
a) Planmässige Abschreibungen Projektierung	(10.0% von 618'000)	10	6'180		
a) Zins	(10.0% von 618'000)	1%	309	6'489	
b) Planmässige Abschreibungen Anlagekosten	(90.0% von 618'000)	35	15'891		
b) Zins	(90.0% von 618'000)	1%	2'781	18'672	
Die Betriebskosten werden durch die Betriebsgesellschaft getragen					
Personalkosten (Kein Mehraufwand)					
Jährliche Folgekosten			25'161		25'161
Steuerertrag natürliche Personen (B2018)			33'400'000		
Folgekosten in % des Steuerertrages					0.08%

2.5 Fazit

Aus der Optik des Bericht und Antrags 13099 «Sportpark Bünzmatz – Erneuerung Schwimmbad / Sanierung weitere Sportanlagen» ist weder der Ersatz noch die Sanierung der grossen Wasserrutschbahn finanziert. Aus diesem Grund gelangt der Gemeinderat mit diesem Zusatzkredit an den Einwohnerrat. Damit kann der Ersatz der Wasserrutschbahn unverzüglich auf den Zeitpunkt der Eröffnung des sanierten Schwimmbads angegangen werden. Eine Verschiebung auf einen späteren Zeitpunkt ist keine Option. Die Kosten würden sich noch einmal deutlich erhöhen, weil die gesamte Baustelle erneut eröffnet werden müsste. Das sanierte Schwimmbad soll attraktiv bleiben. Dabei ist eine Wasserrutschbahn ein wesentlicher Anziehungspunkt. Gemeinderat und Baukommission bitten Sie deshalb, den Zusatzkredit zu bewilligen.

3. NACHTRAG ZUM BAURECHTSVERTRAG

Der Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Sportpark Bünzmatt AG ist aufgrund einer strikteren Gesetzesauslegung des Grundbuchamtes noch nicht im Grundbuch eingetragen worden.

Am 23. Januar 2017 hat der Einwohnerrat den Gemeinderat ermächtigt, verschiedene Verträge im Zusammenhang mit dem künftigen Betrieb von Eishalle und Schwimmbad abzuschliessen. Dazu gehören der Baurechtsvertrag für die Eishalle, die Leistungsvereinbarung für den Betrieb der Anlagen und der Gesellschaftsvertrag für die Bauphase. Der dem Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 23. Januar 2018 vorliegende Baurechtsvertrag wurde am 6. März 2017 notariell beglaubigt und von den zuständigen Personen unterzeichnet. Anschliessend wurde der Vertrag beim Grundbuchamt angemeldet.

Am 16. März 2017 erstellte das Grundbuchamt eine Abweisungsverfügung i. S. Mutation Nr. 8694, Baurecht; Eisbahn Wohlen Genossenschaft; Wohlen 3914 unter anderem mit folgenden Begründungen:

Gemäss S. 6 Ziff. 6 des Baurechtsvertrages wird mit obligatorischer Wirkung vereinbart, dass die Übertragung des Baurechts vorab der Genehmigung durch den Gemeinderat Wohlen bedarf. Dies stellt eine unzulässige Einschränkung der Selbständigkeit des Baurechts dar.

Gemäss S. 5 Ziff. 4 des Baurechtsvertrages darf das Baurechtsgrundstück nicht ohne Zustimmung mit Dienstbarkeiten belastet werden, die nicht spätestens bei Ablauf des Baurechts entschädigungsfrei erlöschen. Damit werden Unterbaurechte untersagt. Dies ist mit der Selbständigkeit eines selbständigen und dauernden Baurechts nicht vereinbar und daher unzulässig.

Auf S. 5 Ziff. 4 des Baurechtsvertrages steht, dass das Baurechtsgrundstück nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin hypothekarisch belastet werden kann. Dies ist eine unzulässige Einschränkung der Selbständigkeit des Baurechts.

In der Folge haben sich Gemeinderat und Notar bemüht, den aus der Optik des Grundbuchamtes mangelhaften Baurechtsvertrag mit einem Nachtrag zu heilen. Am 7. August 2017 hat der Gemeinderat dem Nachtrag zugestimmt.

Der vom Gemeinderat genehmigte Nachtrag wurde am 9. August 2017 notariell beglaubigt und von den zuständigen Personen unterzeichnet. Anschliessend wurde der Vertrag beim Grundbuchamt eingereicht.

Am 14. August 2017 hat das Grundbuchamt das Folgende verlangt:

«Die Urkundsperson hat bei Gemeinden in der Beurkundung festzuhalten, gestützt auf welche Grundlagen das Vertretungsverhältnis geprüft wurde, bzw. besteht.»

Vereinfacht ausgedrückt: Der Nachtrag soll ebenfalls dem Einwohnerrat vorgelegt werden.

Grundsätzlich ist aus rechtlicher Sicht der Baurechtsvertrag zusammen mit dem erstellten Nachtrag allseits akzeptiert. Es geht nun darum, dass der Einwohnerrat dem Nachtrag formell ebenfalls zustimmt, damit der Eintrag im Grundbuch gültig wird.

4. **AUSSERKRAFTSETZUNG ANHANG 4 DES GEBÜHRENREGLEMENTES DER GEMEINDE WOHLN**

In der Leistungsvereinbarung, vom Einwohnerrat genehmigt am 23. Januar 2017, steht unter Ziff. 4.2.2.3:

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

Folglich muss, um dem Willen der Leistungsvereinbarung nachzukommen, Anhang 4 des Gebührenreglements der Gemeinde Wohln formell ausser Kraft gesetzt werden. Der Gemeinderat bittet Sie, formell den Anhang 4 des Gebührenreglements der Gemeinde Wohln ausser Kraft zu setzen.

5. **SCHLUSSBETRACHTUNG**

Nachdem sich die Wohler Stimmbevölkerung sehr deutlich für die Realisierung des Sportparks Bünzmatt ausgesprochen hat und die Bauarbeiten gut gestartet sind, benötigt der Gemeinderat nun die nötigen Mittel und Massnahmen, um das Projekt erfolgreich abzuschliessen und den Betrieb der Sportpark Bünzmatt AG zu übertragen. Aus Sicht des Gemeinderates kann mit diesen drei Beschlüssen der Bau des Sportparks Bünzmatt eine Attraktivitätssteigerung erfahren und der Betrieb durch die Sportpark Bünzmatt AG korrekt gestartet werden. Mit weiteren Nachträgen ist aus heutiger Sicht nicht zu rechnen. Die Kosten entwickeln sich im Rahmen der bewilligten Kredite. Einzig bei der Wasserrutschbahn sind sich Gemeinderat und Baukommission nicht sicher, ob diese Zusatzkosten im Rahmen des Projekts ganz oder teilweise aufgefangen werden können. Darum bemüht sich der Gemeinderat um eine formelle Bewilligung des Zusatzkredits.

6. **ANTRAG**

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

-
1. **Bewilligung eines Zusatzkredits zum genehmigten Verpflichtungskredits (Bericht und Antrag 13099 Sportpark Bünzmatt) im Gesamtbetrag von brutto CHF 618'000 (±10% und inkl. 7.7% MWST) für eine Wasserrutschbahn.**
 2. **Genehmigung der vorliegenden Präzisierungen (Nachtrag vom 9. August 2017) zum Bau-rechtsvertrag vom 6. März 2017.**
 3. **Ausserkraftsetzung des Anhangs 4 des Gebührenreglements der Gemeinde Wohln per 1. Mai 2018, gestützt auf den Einwohnerratsbeschluss vom 23. Januar 2017 (Genehmigung Leistungsvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Wohln und der Sportpark Bünzmatt AG.)**
-

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Nachtrag zum Baurechtsvertrag
- Anhang 4 zum Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Wohlen

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt
- Finanzverwaltung