

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

23. Mai 2016

Bericht und Antrag 13099

Sportpark Bünzmatt – Erneuerung Schwimmbad / Sanierung weitere Sportanlagen (Minigolf, Pétanque, Beachsportanlage, Skatepark) – Verpflichtungskredit von brutto CHF 11'085'872 (±10% inkl. 8% MWST)

Sehr geehrter Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Das Schwimmbad Bünzmatt wurde im Jahre 1967 eröffnet und ist sowohl baulich als auch betrieblich erneuerungsbedürftig. Das vom Gemeinderat im Jahre 2001 gestellte Kreditbegehren wurde vom Einwohnerrat zurückgewiesen. Es wurden lediglich dringend nötige Sanierungen vorgenommen.

Im Jahre 2008 wurde die Volksinitiative „Jetzt esch dBadi dra“ mit dem Begehren eingereicht, dass durch den Gemeinderat eine umfassende Erneuerung des Schwimmbads auszuarbeiten und vorzulegen sei. Dabei sollen allfällige Synergien mit der Eisbahn, dem Minigolf oder den Sportanlagen Niedermatten genutzt werden. Zwischen dem Schwimmbad und der Eisbahn sind erhebliche Synergien vorhanden. Die vertiefte Beurteilung der Situation hat gezeigt, dass insbesondere in den Bereichen Personal und Gastronomie gemeinsame Bedürfnisse vorliegen. Aus diesem Grund sind die Projekte Erneuerung Schwimmbad und Neubau Eishalle eng miteinander verzahnt.

Nebst dem Schwimmbad und der Eisbahn sind auf dem Areal des Sportparks Bünzmatt eine Minigolfanlage, ein Skatepark und ein Pétanque-Platz räumlich und betrieblich sinnvoll zu organisieren und teilweise zu erneuern. Eine Beachsportanlage wird neu erstellt.

Der Kredit für die Realisierung wird in zwei verschiedenen Vorlagen beantragt. Dies wird dadurch bedingt, dass die Gemeinde nur bei der Erneuerung des Schwimmbads und bei der Sanierung / Erweiterung der weiteren Sportanlagen im Sportpark Bünzmatt als Bauherrin auftritt. Die Eishalle wird von einer

Betriebsgesellschaft, der Nachfolgegesellschaft der Eisbahn Wohlen Genossenschaft, auf einem Grundstück der Gemeinde im Baurecht gebaut.

Der Einwohnerrat hat sich bereits mehrmals mit dem Geschäft befasst. Dabei wurden die Kreditbegehren bis anhin für die beiden Teilprojekte Schwimmbad und Eishalle gemeinsam eingebracht. Es sind folgende zentrale Zwischenentscheide gefällt worden:

- 26. August 2013 Kredit für Projektierungsvorbereitung (CHF 290'000 inkl. MWST)
- 23. Februar 2015 Projektierungskredit (CHF 2'000'000 inkl. MWST)

Die durch die oben genannten Kredite ausgelösten Planungs- und Projektierungsphasen konnten inzwischen erfolgreich abgeschlossen werden. Der Kredit für die Projektierungsvorbereitung wurde nur zu 78% ausgeschöpft, wohingegen beim Projektierungskredit mit einer leichten Kostenüberschreitung von rund 6% zu rechnen ist. Das Vorprojekt wurde am 7. September 2015 durch den Gemeinderat verabschiedet. Das Bauprojekt wurde an der Gemeinderatssitzung vom 25. April 2016 freigegeben.

In einem nächsten Schritt geht es darum, dass der Einwohnerrat den Verpflichtungskredit für die Erneuerung des Schwimmbades, des Eingangsbereichs und die Sanierung / Erweiterung der weiteren Sportanlagen im Sportpark Bünz matt spricht und anschliessend der Bevölkerung für die Volksabstimmung vorlegt. Mit einem positiven Votum der Bevölkerung könnte die Realisierung der Schwimmbaderneuerung und der weiteren Sportanlagen rasch in Angriff genommen werden.

2. TERMINPLAN

Das Projekt wird gemäss nachfolgendem Terminplan weiter verfolgt.

	2016				2017				2018			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Politische Termine und Entscheide												
Verpflichtungskredit ER-Beschluss (20.06.2016)			◇									
Verpflichtungskredit Volksabstimmung (25.09.2016)				◇								
Projektterminplan												
Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt (SIA 33)			SIA 33									
Ausschreibung (SIA 41)			SIA 41									
Realisierung (SIA 51 - 53)												
Schwimmbad: Baubeginn (September 2017)								◇				
Schwimmbad: Realisierung									SIA 51 - 53			
Eröffnung Schwimmbad (Juni 2018)											◇	

Tabelle 1: Terminplan für die Erneuerung des Schwimmbads und der weiteren Sportanlagen

Nächste zentrale Meilensteine sind:

- 20. Juni 2016 Beschluss Einwohnerrat zum Verpflichtungskredit
- 25. September 2016 Volksabstimmung zum Verpflichtungskredit

3. ÜBERBLICK ÜBER DAS PROJEKT

3.1 Überblick Gesamtprojekt Sportpark Bünz matt

Die Erneuerung des Schwimmbads ist im Zusammenhang mit den weiteren Sportanlagen im Sportpark Bünz matt zu betrachten. Dazu gehören die folgenden Bestandteile:

- Neubau Eishalle
- Neubau Beachsportanlage
- Erneuerung der bestehenden Minigolfanlage, des Skateparks und des Pétanque-Platzes
- Umgestaltung des Areals zu einem öffentlichen Park (ausserhalb der Badesaison, respektive ausserhalb der Öffnungszeiten des Schwimmbads)

Betrieben wird die Anlage künftig von einer noch zu gründenden Betriebsgesellschaft, der Nachfolgegesellschaft der Eisbahn Wohlen Genossenschaft.

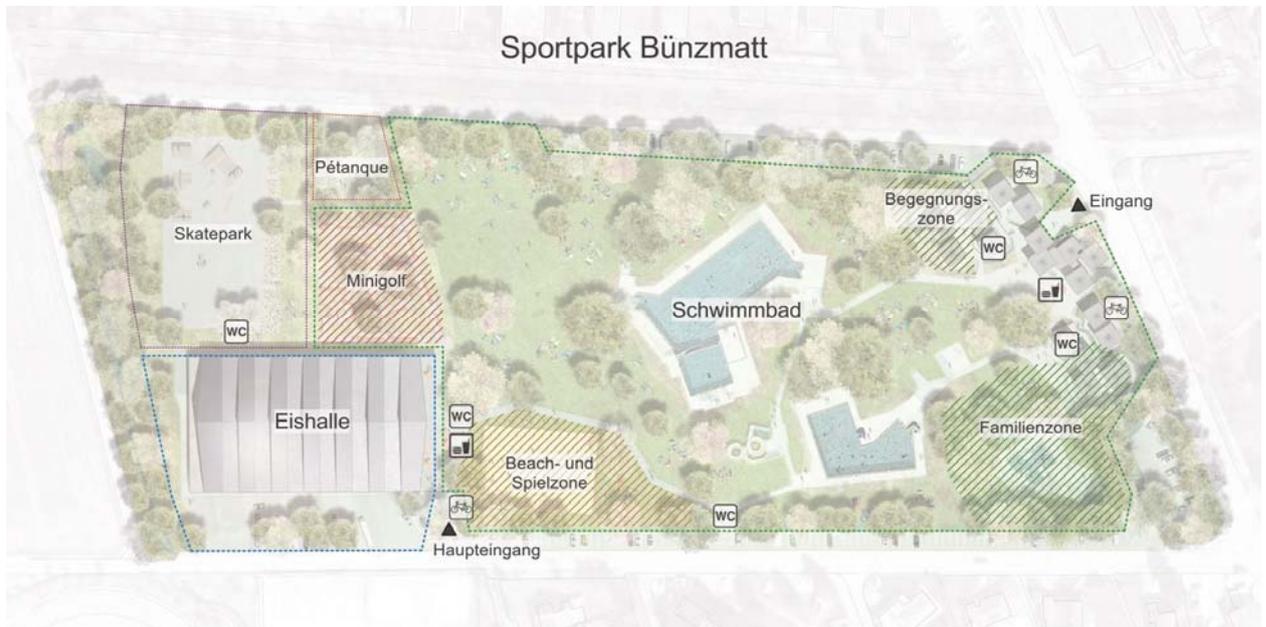


Abbildung 1: Übersicht der verschiedenen Anlagenteile auf dem Areal

3.2 Projektbeschreibung Erneuerung des Schwimmbads

Das 1964 – 1966 erbaute und 1967 eröffnete Schwimmbad wurde 2010 als schützenswerte Anlage ins kommunale Inventar der Gemeinde Wohlen aufgenommen. Der Substanzschutz ist seither im Bauzonensplan festgehalten. Darum wird das Schwimmbad in Grösse und Lage erhalten bleiben. Die Erneuerung erfolgt dabei im Einklang mit der denkmalgeschützten Architektur.

Um die Dichtigkeit der in die Jahre gekommenen Schwimmbecken künftig gewährleisten zu können, ist eine Auskleidung der bestehenden Betonbecken erforderlich. Dies erfolgt mit einer Kunststoffolie. Damit die ursprüngliche architektonische Idee der aus der Erde stossenden Becken weiterhin spürbar bleibt, werden die seitlichen erdfarbenen, ausgewaschenen Sichtbetonflächen der Beckenränder nicht mit Folie überzogen, sondern bleiben sichtbar. Elemente wie die Durchschreitebecken, die Sprunganlage und die Absturzsicherungen sowie der Wasserfall zwischen Sprung- und Schwimmerbecken müssen zur Einhaltung geltender Normen und Standards saniert, erweitert und angepasst werden.

Die gesamte Konstruktion der Wasserrutschbahn aus Stahl wird entrostet und neu behandelt. Zur Verbesserung der Sicherheit wird die Rutschbahn mit einer Ampelanlage ausgestattet. Die Zugangstreppe wird unten mit einem Tor ausgerüstet.

3.3 Projektbeschreibung Sanierung / Erneuerung des Eingangsbereichs

Das beim heutigen Schwimmbadeingang bestehende und mehrfach erweiterte Kassen-, Kiosk- und Restaurantgebäude wird in seine ursprüngliche Form nach denkmalpflegerischen Grundsätzen rückgebaut. Nebst einer Garderobe bietet es künftig Raum für Spiel- und Liegefläche und die minimal nötige Infrastruktur für eine Erweiterung des Gastronomieangebots für Tage mit hohen Besucherzahlen (in Form eines Gastrosatelliten als Zusatz zum Gastrobereich in der Eishalle).

Neben dem heutigen Eingang an der Allmendstrasse wird es zukünftig einen zweiten bei der Eishalle geben. Dieser neue Haupteingang bietet die Möglichkeit, die Infrastruktur zu bündeln: Das Schwimmbad, die Eishalle, die Minigolfanlage und der Beachsport teilen künftig Einrichtungen wie Umkleidekabinen, sanitäre Anlagen, Kassenbereich und Gastronomie. Ein Grossteil der obsoleten Garderoben im alten Eingangsbereich wird deshalb zum Aufenthaltsbereich umfunktioniert. Die 18 denkmalgeschützten Pilzstützen in diesem Bereich sind sanierungsbedürftig und werden instandgesetzt.



Abbildung 2: Visualisierung des neu gestalteten Eingangsbereichs an der Allmendstrasse

3.4 Projektbeschrieb Sanierung / Neubau der weiteren Sportanlagen

Nebst dem Schwimmbad und der Eishalle sind eine Minigolfanlage, ein Skatepark und ein Pétanque-Platz auf dem Areal des Sportparks Bünz matt, welche teilweise erneuert werden müssen. Mit einer attraktiven Beachsportanlage wird das Angebot zusätzlich erweitert.

Die Minigolfanlage wird künftig innerhalb des Schwimmbadperimeters liegen und hat eine Anbindung an die Gastronomie.

Die alte Betonplatte, auf welcher die Kunsteisbahn bis anhin aufgebaut war, wird nicht rückgebaut, sondern einer neuen Nutzung zugeführt und in die Gesamtanlage integriert. So wird der Skatepark aus lärmtechnischen Gründen hier neu aufgebaut – räumlich entfernt von lärmsensitiven Bereichen wie Wohngebieten. Des Weiteren wird eine temporär wechselnde Benutzung des Platzes für Feste, Veranstaltungen etc. möglich werden.

Der Pétanque-Platz ist weitgehend unabhängig von den restlichen Anlageteilen und kann an seinem angestammten Standort belassen werden.

Die Beachsportanlage, bestehend aus einem Beachsoccer- oder drei Beachvolleyballfeldern, liegt leicht abgedreht in der Parkanlage des Schwimmbades. Durch diese Platzierung werden ringsum Räume zum Verweilen und Zuschauen geschaffen. Beim neuen Brunnen am angrenzenden Weg wird eine Möglichkeit zum Abspülen der Füße nach dem Spiel angebracht.



Abbildung 3: Visualisierung der neuen Beachsport-Anlage

3.5 Projektbeschreibung öffentliche Parkanlage

Das Areal des Sportparks Bünzmatt soll der Bevölkerung künftig als frei zugänglicher Park zur Verfügung stehen. Während der Öffnungszeiten des Schwimmbades ist eine freie Nutzung des Parks jedoch nicht möglich, da Eintritt für das Schwimmbad bezahlt werden muss. Ausserhalb dieser Öffnungszeiten und ausserhalb der Badesaison von Mitte Oktober bis April kann der Park jedoch betreten werden. Aus Sicherheitsgründen werden die Schwimmbecken im Parkbetrieb mit einem umlaufenden Zaun und abschliessbaren Toren gesichert.

3.6 Verkehrstechnische Erschliessung des Areals

Derzeit sind das Schwimmbad und die weiteren Sportanlagen mit dem Auto, dem Velo oder zu Fuss erreichbar. Aufgrund der erwarteten regionalen Ausstrahlung des Sportparks Bünzmatt, wird mit einem substantiellen Mehrverkehr gerechnet. Aus diesem Grund soll das Areal des Sportparks Bünzmatt spätestens ab Sommer 2019 mit einer Ortsbuslinie erschlossen werden. Dazu werden zwei Bushaltestellen als Grundlage für die Erschliessung neu gebaut. Die Finanzierung dieser Infrastrukturmassnahme wurde im Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr Aargau-Ost der 3. Generation beantragt.

3.7 Abwasserbehandlung mit Filtersystem

Die Gemeinde Wohlen prüfte die Machbarkeit, mittels dem abgebadetem Wasser die bereits bestehende Bewässerungsanlage des nahegelegenen Sportzentrums Niedermatten zu speisen. Das abgebadete Beckenwasser wird heute in die Kanalisation geleitet, wofür Abwassergebühren fällig werden. Dieses Wasser könnte jedoch entchlort und über eine Bewässerungsanlage der Umgebung oder der Bünz zugeführt werden. Somit könnten neben dem Frischwasserbedarf der Bewässerungsanlage auch die Abwassergebühren eingespart werden. Die Firma Beck Schwimmbadbau AG geht von einer Menge von rund 20'000 m³ abgebadetem Wasser pro Jahr aus, die so von der Abwassergebühr im Betrag von CHF 1.50 pro m³ befreit werden könnte. Um dieses Wasser für die Bewässerung der Sportanlagen in den Niedermatten und im Sportpark Bünzmatt verwenden zu können, müssten Investitionen von CHF 736'300 in Rohranlagen und Bewässerungssysteme investiert werden. Auf diese Option verzichtet der Gemeinderat.

Auf den Einbau des Aktivkohlefilters für den Betrag von CHF 90'000 wird jedoch nicht verzichtet. Durch das Entchloren des abgebadeten Wassers kann dieses direkt in die Bünz geleitet werden. Nach drei Jahren sind die Investitionskosten für diese Anlage durch die eingesparten Abwassergebühren amortisiert.

4. KOSTEN UND FINANZIERUNG

4.1 Gesamtbetrag Verpflichtungskredit

Für die weiteren Phasen Ausschreibung und Realisierung werden finanzielle Mittel benötigt. Gemäss aktuellem Finanzplan sind dafür Mittel im Betrag von CHF 10.1 Mio. eingestellt.

Dem Einwohnerrat wird folglich ein Antrag zur Bewilligung eines Verpflichtungskredit brutto für die Erneuerung des Schwimmbades, des Eingangsbereichs und der Sanierung / Erweiterung der weiteren Sportanlagen (Minigolf, Pétanque, Beachsportanlage, Skatepark) von **CHF 11'085'872 (±10% inkl. 8% MWST)** unterbreitet, Kostenstand Mai 2016.

Kosten Erneuerung Schwimmbad / weitere Sportanlagen	CHF (inkl. MWST)
Schwimmbad ± 10%	6'034'000
Anteil des Schwimmbads am gemeinsam genutzten Anlageteil	2'972'872
Alter Eingangsbereich Schwimmbad	1'406'000
Weitere Sportanlagen und Umgebung	1'473'000
Subtotal	11'885'872
./. B&A 13038	- 800'000
Total Schwimmbad, weitere Sportanlagen und Umgebung Brutto	11'085'872
Beitrag Denkmalpflege	- 100'000
Beitrag Beitrag Swisslos- Sportfonds Aargau Schwimmbad	- 250'000
Beitrag Beitrag Swisslos- Sportfonds Aargau Skatepark	- 120'000
Beitrag Beitrag Swisslos- Sportfonds Aargau Minigolf	- 104'000
Beitrag Beitrag Swisslos- Sportfonds Aargau Beachsport	- 60'000
Schwimmbad, weitere Sportanlagen und Umgebung Netto	10'451'872

Tabelle 2: Zusammenstellung der Finanzierung der Erneuerung des Schwimmbads und der weiteren Sportanlagen

4.2 Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde Wohlen sind auf der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Das Projekt Schwimmbad kostet bei einer Genauigkeit von ± 10% CHF 11'885'872. Darin sind auch die Kosten für die gemeinsam durch Eishalle und Schwimmbad benutzen Anlageteile enthalten. Der Anteil von CHF 2'972'872 wird dem Projekt Schwimmbad belastet und dem Projekt neue Eishalle gut geschrieben. Herausgerechnet werden die bereits mit Bericht und Antrag 13038 bewilligten Planungskosten von CHF 800'000. Das Resultat ist ein Bruttobetrag¹⁾ für das Schwimmbad von CHF 11'085'872. Von diesem Bruttokredit kann die Fremdfinanzierung von Total CHF 634'000 abgezogen werden. Für die Gemeinde Wohlen verbleibt demnach ein Betrag²⁾ von **CHF 10'451'872**. Die jährlichen Folgekosten³⁾ beinhalten die Abschreibung und die Verzinsung der Investition. Das neue Schwimmbad belastet die Gemeinde Wohlen mit einem jährlich wiederkehrenden Betrag von CHF 488'536 oder 1.5%⁴⁾ des Steuerertrages, welcher nach Bauvollendung über eine Steuererhöhung zu kompensieren ist.

Das bisherige Betriebsdefizit des Schwimmbads betrug in den letzten fünf Jahren durchschnittlich rund CHF 291'000 (siehe Tabelle 7). Die Betriebsgesellschaft kalkuliert mit einem Betriebsdefizit von CHF 300'000 (siehe Tabelle 6). Diese Folgekosten werden zusammen mit der Leistungsvereinbarung zwischen der Betriebsgesellschaft und der Gemeinde Wohlen - nach dem positiven Abstimmungsentscheid

der Wohler Stimmberechtigten vom 25. September 2016 - dem Einwohnerrat in einer separaten Vorlage zur Genehmigung vorgelegt. Gemäss Vorschlag der Finanzkommission werden fixe Folgekosten vertraglich festgelegt. Gewinne der Betriebsgesellschaft werden den Reserven zugewiesen, Defizite den Reserven entnommen.

Finanzielle Auswirkungen Sanierung Schwimmbad					
			CHF	CHF	
Investitionskosten					
a) Total Projektierung	17.9%	2'126'728			
b) Total Anlagekosten inkl. Anteil gemeinsame Anlagenteile Eishalle	81.9%	9'732'144			
c) Total Ausstattung	0.2%	27'000	11'885'872	11'885'872	
./. Planungskosten gemäss B&A 13038 vom 23.2.2015		-800'000	-800'000	-800'000	
1 Schwimmbad BRUTTO Investition				11'085'872	
./. Beitrag Sporttoto-Fonds Schwimmbad		-250'000			
./. Beitrag Sporttoto-Fonds Beachsport		-60'000			
./. Beitrag Sporttoto-Fonds Skatepark		-120'000			
./. Beitrag Sporttoto-Fonds Minigolf		-104'000			
./. Beitrag Denkmalpflege		-100'000	-634'000	-634'000	
2 Schwimmbad NETTO-Investition				10'451'872	
a) Planmässige Abschreibungen Projektierung (17.9% von 10'451'872)	10 Jahre	187'014			
a) Zins (17.9% von 10'451'872)	1%	9'351	196'365		
b) Planmässige Abschreibungen Anlagekosten (81.9% von 10'451'872)	35 Jahre	244'514			
b) Zins (81.9% von 10'451'872)	1%	42'790	287'304		
c) Planmässige Abschreibungen Ausstattung (0.2% von 10'451'872)	5 Jahre	4'749			
c) Zins (0.2% von 10'451'872)	1%	119	4'867		
Die Betriebskosten werden durch die Betriebsgesellschaft getragen					
Personalkosten (Kein Mehraufwand)					
3 Jährliche Folgekosten			488'536	488'536	
4 Steuerertrag natürliche Personen (B2016)			33'200'000		
Folgekosten in % des Steuerertrages					1.5
Bemerkungen:					
Im aktuellen Finanzplan ist für dieses Projekt ein Gemeindeanteil von CHF 10.1 Mio. vorgesehen.					

Tabelle 3: Finanzielle Auswirkungen der Erneuerung des Schwimmbads und der weiteren Sportanlagen auf die Gemeindefinanzen

4.3 Projekt- und Kostenentwicklung des Gesamtprojekts Sportpark Bünz matt

Im Herbst 2012 haben phalt Architekten AG den Architekturwettbewerb für die Neugestaltung von Schwimmbad und Eisbahn in Wohlen gewonnen. Das Wettbewerbsprojekt sah eine geschlossene Eishalle mit einer umfassenden Mantelnutzung vor, die Neugestaltung des bestehenden Eingangs des Schwimmbads, ein Clubhaus für die weiteren Sportanlagen und eine Erweiterung des Nichtschwimmerbeckens. Gemäss Kostengrobschätzung vom 19. Oktober 2012, wurden die Kosten für das Gesamtprojekt mit CHF 29.7 Mio. ($\pm 25\%$) abgeschätzt. Hinzu kamen auch für diese Projektvariante anzunehmende Projektänderungen und Projektrisiken, welche zu Anlagekosten von ca. CHF 31 Mio. bis CHF 33 Mio. führten. Um das Projekt den wirtschaftlichen Anforderungen der Gemeinde anzupassen, wurden wesentliche Einsparungen von CHF 7.74 Mio. vorgenommen:

Anlageteil	Anlage	Betrag CHF	Detailbeschreibung
Clubhaus	übrige Sportarten	760'000	- Entlang des Mattenhofwegs auf der Höhe der heutigen Pétanque-Anlage war im Wettbewerbsprojekt ein Clubhaus vorgesehen
Eishalle	Eisbahn	5'000'000	- Entfall Werkhof - Eishalle offen, keine geschlossene Halle - Deutliche Verkleinerung des Obergeschosses - Verkleinerung Gastronomiebereich - Entfall Atrium Eingang
Beckenerweiterung	Schwimmbad	780'000	- Nichtschwimmerbecken wird nicht erweitert
Eingang / Umkleiden	Schwimmbad	1'200'000	- Entfall neue Umkleiden bei bestehendem Eingang - Entfall neues Gebäude bei bestehendem Eingang
Total	Gesamtprojekt	7'740'000	- Total verschiedene Einsparungen beim Gesamtprojekt

Tabelle 4: Einsparungen beim Gesamtprojekt

Bis Ende Oktober 2014 wurde das Wettbewerbsprojekt überarbeitet und redimensioniert. So wurde unter anderem auf die zusätzliche Wasserfläche und auf ein Clubhaus für die weiteren Sportanlagen verzichtet. Die sanitären Anlagen, die Garderoben, der Eingangsbereich mit Kassaraum, die Gastronomie sowie weitere Büro- und Infrastrukturräume wurden konsequent für Eishalle und Schwimmbad in der neuen Eishalle zusammengelegt, um möglichst viele Synergien zu nutzen. Dieses Optimierungsprogramm war dann die Grundlage für den Planungskredit von CHF 19.2 Mio. vom 23. Februar 2015. Einige dieser Optimierungsmassnahmen mussten im Frühjahr 2015 wieder revidiert werden, um den Nutzerbedürfnissen gerecht zu werden. Weiter mussten einige Projektänderungen auf Wunsch der Bauherrschaft vorgenommen werden, um ein in sich funktionierendes Gesamtprojekt zu erhalten. Dazu zählen eine grössere Gastronomieküche mit Kühlraum, ein Gastraum im Obergeschoss, neue belüftete Garderobenschränke für die Sportausrüstung der Hockeyspieler, Mobiliar und ein Gastrosatellit im Bereich des bestehenden Schwimmbadeingangs, Vertiefung der Sprungbecken und diverse weitere Anpassungen, welche die Nutzbarkeit verbessern und künftige Betriebskosten reduzieren oder die Attraktivität (Beachsport) der Gesamtanlage steigern. Die zusätzlichen Untersuchungen führten zur Erkenntnis, dass die bestehenden Gebäude mit Schadstoffen belastet sind und die Kanalisation (Schmutz- und Regenwasser) stark sanierungsbedürftig ist, verbunden mit entsprechender Kostenfolge.

Der Kostenstand vom 5. November 2014 betrug CHF 19.2 Mio. exkl. Reserven und hatte eine Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$. Somit lag das Kostenband ohne Mehrbestellungen zwischen CHF 14.4 Mio. und CHF 24 Mio. für die gesamte Anlage.

Der Kostenvoranschlag vom 22. März 2016 für das Gesamtprojekt lag bei CHF 24'917'000. Mit der nachträglich gezogenen Option der Abwasserbehandlung mit Filtersystem belaufen sich die Gesamtkosten nun auf **CHF 25'007'000** ($\pm 10\%$ exkl. Reserve). Der Anteil Mehrbestellungen (Grössere Gastroküche, belüftete Garderobenschränke, Beachsportanlage etc.) beträgt ca. CHF 3.1 Mio. und der Anteil aus Projektrisiken (Schadstoffe und Zustand der Werkleitungen) beträgt ca. CHF 1.3 Mio. Ohne die wesentlichen Mehrbestellungen (Projektänderungen) liegen die Projektkosten bei CHF 21.8 Mio. und damit innerhalb des im November 2014 prognostizierten Rahmens (alle Beträge inkl. 8% MWST).

4.4 Kostenentwicklung des Projekts Erneuerung Schwimmbad und weitere Sportanlagen

Die Entwicklung der Kosten seit Juni 2015 des Schwimmbads, des Eingangsbereichs und der weiteren Sportanlagen (ohne Eishalle) ist in der folgenden Tabelle ersichtlich (alle Beträge in CHF inkl. 8% MWST):

Stand	Datum	Kosten- genauigkeit	Schwimmbad	Eingangsbereich	Weitere Sportan- lagen
Kostengrobschätzung KGS	16.06.2015	±20%	6'430'616	693'412	1'614'099
Kinderspielplatz			40'500		
Beachsport					127'000
KGS inkl. Optionen		±20%	6'471'116	693'412	1'741'099
Kostenschätzung KS	26.08.2015	±15%	5'654'625	943'869	1'374'501
KS Schwimmbad			175'000		
Projektentwicklungen			166'600	160'700	49'200
Projektänderungen			112'700	105'700	19'000
KS inkl. Veränderungen		±15%	6'108'925	1'210'269	1'442'701
Kostenvoranschlag KV	02.05.2016	±10%	6'034'000	1'406'000	1'473'000

Tabelle 5: Kostenentwicklung des Projekts aufgeschlüsselt nach Schwimmbad, Eingangsbereich und den weiteren Sportanlagen (in CHF)

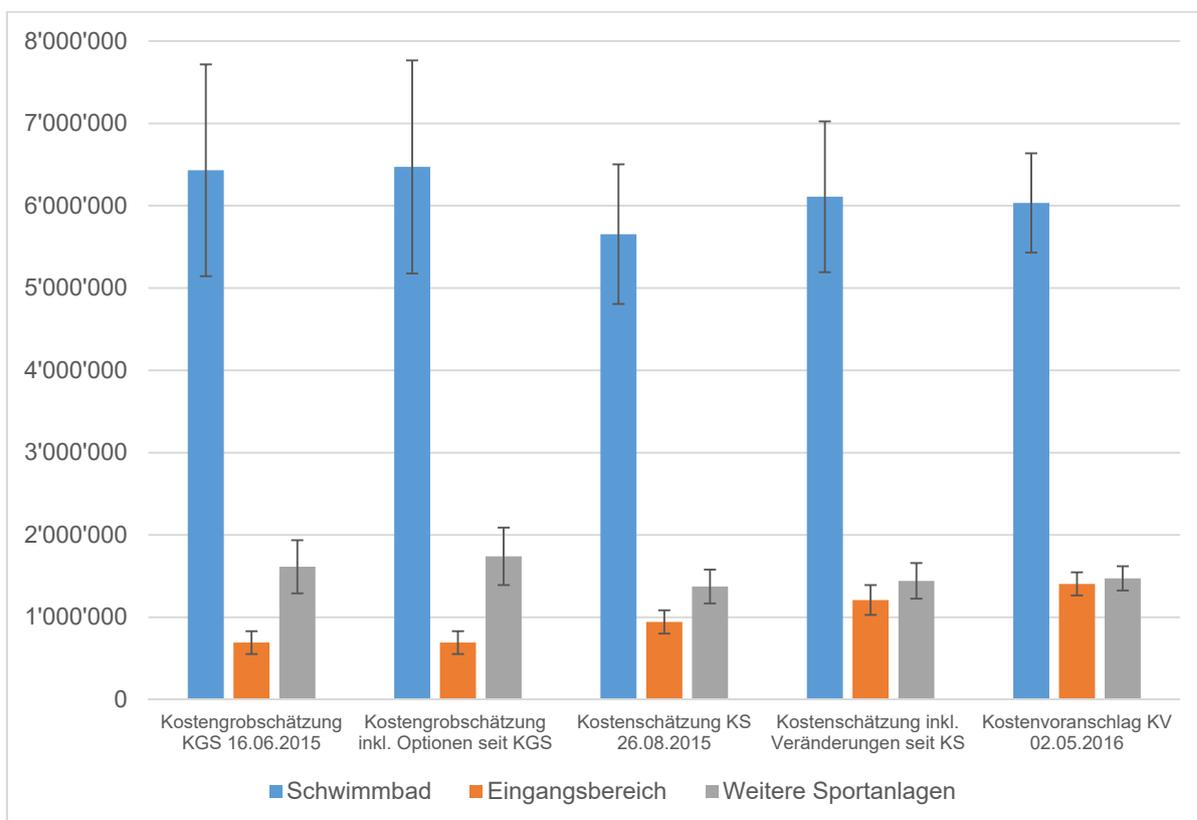


Abbildung 4: Kostenentwicklung von der Kostengrobschätzung bis zum Kostenvoranschlag (in CHF inkl. 8% MWST)

5. BETRIEBSKONZEPT UND KÜNFTIGE BETRIEBSKOSTEN DES SPORTPARKS BÜNZMATT

Die Eisbahn Wohlen Genossenschaft hat in Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Berater, der BPM Sports GmbH, ein Betriebskonzept für den Sportpark Bünz matt erarbeitet. Die BPM Sports GmbH verfügt über fundiertes Know-how beim Betrieb von Eishallen und Schwimmbädern. Das Betriebskonzept sieht vor, dass die Genossenschaft (bzw. die noch zu gründende Betriebsgesellschaft) nicht nur die Eishalle, sondern im Auftrag der Gemeinde Wohlen auch das Schwimmbad und die weiteren Sportanlagen wie Minigolf und Beachsport betreiben wird.

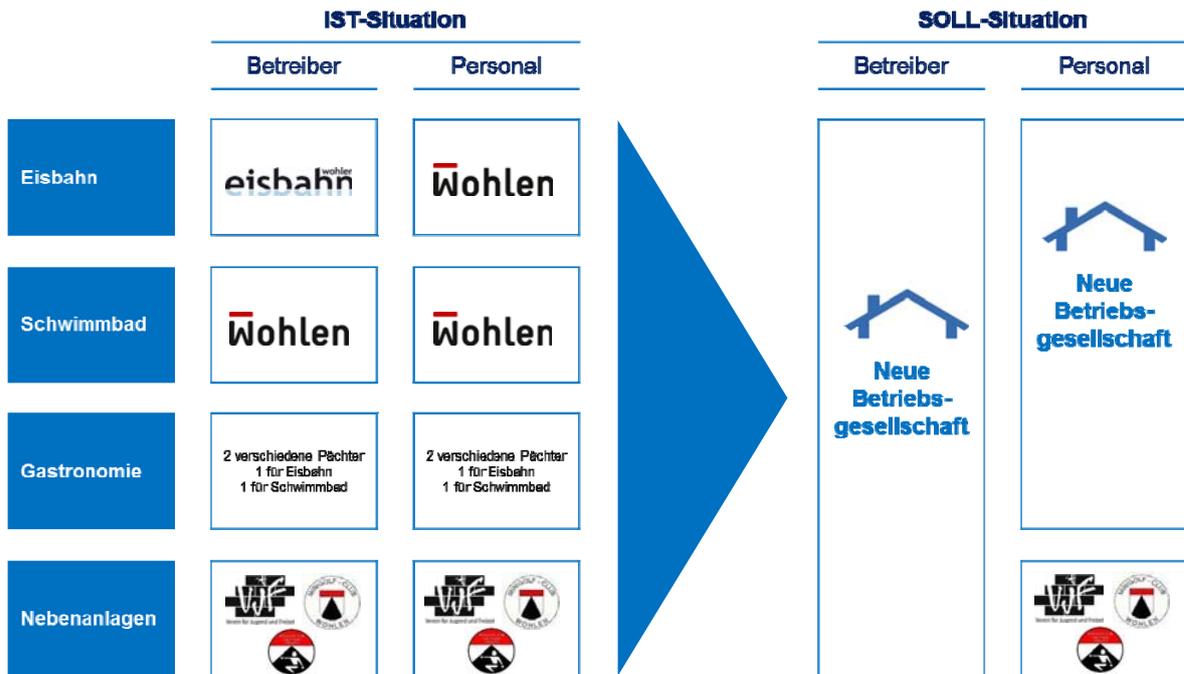


Abbildung 5: Betriebskonzept mit einer einzigen Betriebsgesellschaft für den Sportpark Bünz matt

Die Absicht ist, dass die künftige Betriebsgesellschaft eine professionelle Betriebsleitung einsetzt, welche den gesamten Sportpark Bünz matt führt und weiter entwickelt. Die Betriebsgesellschaft will die Führungsstrukturen gegenüber der Situation von heute vereinfachen, Kompetenzen klar regeln und Entscheidungswege verkürzen. Bislang wurde die Eisbahn von der Genossenschaft betrieben und das Schwimmbad von der Gemeinde. Das Betriebspersonal (Eis- und Bademeister) ist für beide Betriebe fast das gleiche, war aber bisher bei der Gemeinde angestellt.

Eines der obersten Ziele der Betriebsleitung wird es sein, die Erlöse des Sportparks zu steigern und die Betriebskosten eng zu überwachen. Die Betriebsleitung soll u. a. Geschäftsfelder zur Umsatzsteigerung ausbauen, z. B. Badi-Shop, Werbeflächen, Vermietungsgeschäft, Events.

Teil des Betriebskonzepts ist auch das Gastronomiekonzept, welches zusammen mit einem Gastroplaner entwickelt wurde. Die Schwierigkeit eines Gastronomiebetriebes innerhalb einer Sportanlage ist, dass es relativ viele Tieffrequenzphasen gibt und wenige Hochfrequenztage. In einem Freibad gibt es pro Saison rund 15 bis 25 Spitzentage. Bei der Eisbahn ist ein hohes Besucheraufkommen vor allem an Sonntagen zu verzeichnen. Das Gastronomiekonzept erlaubt es, flexibel und rasch auf Hoch- und Tieffrequenzphasen zu antworten. So sollen zum Beispiel bei Spitzentagen frische Esswaren kurzfristig von einem Cateringunternehmen abrufbar sein und mobile Gastrosatelliten innerhalb des Sportparks aufgestellt werden.

Aus dem Betriebskonzept hat die Genossenschaft die Business-Plan-Zahlen für die Eishalle, das Schwimmbad, die Nebensportanlagen und die Gastronomie abgeleitet. Es wird für das erste volle Betriebsjahr des Sportparks mit einem Gesamtumsatz von CHF 1'030'000 und Betriebskosten von CHF 1'235'000 gerechnet. Das entsprechende Betriebsdefizit von CHF 205'000 resultiert aus dem Betriebsverlust des Schwimmbads von CHF 300'000, teilweise kompensiert um die Betriebsgewinne von Eishalle und der Gastronomie im Betrag von CHF 100'000.

	Eishalle	Schwimmbad	Gastro	Minigolf	Skatepark	Summe
Eishalle - Eismiete Eissportvereine/Clubs	250'000	-	-	-	-	250'000
Eishalle - Einzelleintritte Öffentlicher Eislauf	100'000	-	-	-	-	100'000
Schwimmbad - Einzelleintritte und Dauerkarten	-	181'900	-	-	-	181'900
Spezialbelegung/Plausch und Events	30'000	10'000	-	-	-	40'000
Schulen	28'000	-	-	-	-	28'000
Werbeflächenvermietung	50'000	10'000	-	-	-	60'000
Restaurant/Kiosk	25'000	-	300'000	-	-	325'000
Eishalle - Sommervermietung	15'000	-	-	-	-	15'000
Badi-Shop	-	8'100	-	-	-	8'100
Vermietungsgeschäft Badi und übrige Erlöse	2'000	5'000	-	15'000	-	22'000
Gesamtumsatz	500'000	215'000	300'000	15'000	-	1'030'000
Personal	(175'000)	(225'000)	(120'000)	-	-	(520'000)
Betriebsleitung	(50'000)	(45'000)	(20'000)	(5'000)	(5'000)	(125'000)
Energie	(90'000)	(100'000)	(5'000)	(2'000)	-	(197'000)
Unterhalt, Reparaturen	(50'000)	(100'000)	(5'000)	(2'000)	-	(157'000)
Versicherungen, Gebühren	(15'000)	(10'000)	(2'000)	-	-	(27'000)
Marketing, Werbung	(20'000)	(15'000)	(3'000)	(5'000)	-	(43'000)
Verwaltung	(10'000)	(15'000)	(3'000)	-	-	(28'000)
Wareneinkauf Restaurant/Kiosk	-	-	(90'000)	-	-	(90'000)
Miete Restaurant	-	-	(25'000)	-	-	(25'000)
Übrige Betriebskosten	(15'000)	(5'000)	(2'000)	(1'000)	-	(23'000)
Betriebskosten	(425'000)	(515'000)	(275'000)	(15'000)	(5'000)	(1'235'000)
EBITDA vor Kostenübernahme durch Gemeinde	75'000	(300'000)	25'000	-	(5'000)	(205'000)
Übernahme Personalkosten	175'000	225'000	-	-	-	400'000
Übernahme (Gutschrift) Kosten Betriebsleitung	-	45'000	(20'000)	-	5'000	30'000
Übernahme (Gutschrift) restliches Betriebsergebnis	-	30'000	(5'000)	-	-	25'000
Kostenübernahme durch Gemeinde Wohlen	175'000	300'000	(25'000)	-	5'000	455'000
EBITDA nach Kostenübernahme durch Gemeinde	250'000	-	-	-	-	250'000
Abschreibungen	(177'500)	-	-	-	-	(177'500)
EBIT	72'500	-	-	-	-	72'500

Tabelle 6: Plan-Erfolgsrechnung des Sportparks Bünzmatte für das erste Jahr

Die auf die Gemeinde Wohlen fallenden Personal- und Betriebskosten betragen für den gesamten Sportpark (d.h. Eishalle, Schwimmbad, Gastronomie und weitere Sportanlagen) CHF 455'000 pro Jahr. 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).

Zum Vergleich: In den letzten fünf Jahren (2011 bis 2015) betrug das in der Kostenstellenrechnung der Gemeinde Wohlen ausgewiesene Betriebsdefizit (ohne Abschreibungen) für das Schwimmbad durchschnittlich CHF 290'753.75. Die von der Gemeinde bezahlten Personalkosten für die Eisbahn betragen durchschnittlich CHF 174'209.38. Total also CHF 464'963.13.

	2011	2012	2013	2014	2015	Durchschnitt
Saldo Schwimmbad	257'443.75	306'958.48	297'107.90	314'998.15	322'849.27	
Abschreibung Hochbauten				-7'912.40	-7'912.40	
Abschreibung imm. Anlagen					-29'764.00	
Betriebsdefizit Schwimmbad	257'443.75	306'958.48	297'107.90	307'085.75	285'172.87	290'753.75
Saldo Eisbahn	148'540.90	149'884.80	147'731.05	175'179.25	162'210.90	
geleistete Überstunden rund	17'500.00	17'500.00	17'500.00	17'500.00	17'500.00	
Personalkosten Eisbahn	166'040.90	167'384.80	165'231.05	192'679.25	179'710.90	174'209.38
TOTAL	423'484.65	474'343.28	462'338.95	499'765.00	464'883.77	464'963.13

Tabelle 7: Kostenstellenrechnung der Gemeinde für das Schwimmbad und die Eisbahn 2011 - 2015

Der Kostenstelle Schwimmbad wurden bisher die Aufwände für Personalführung, für Administration und Buchhaltung sowie Leistungen von weiteren Abteilungen der Gemeinde Wohlen nicht belastet. Mit der Übernahme des Schwimmbadbetriebs durch die neue Betriebsgesellschaft werden diese Kosten der entsprechenden Kostenstelle zugewiesen. Die Betriebsgesellschaft übernimmt neben der Führung auch alle administrativen Tätigkeiten des Schwimmbads.

Nach der Kostenübernahme von CHF 455'000 durch die Gemeinde Wohlen hat die Betriebsgesellschaft einen Betriebsgewinn von rund CHF 250'000 jährlich, welchen sie für die Eishalle benötigt, das heisst für Betrieb und Unterhalt, Schuldendienst (Tilgung des Bankdarlehens und Zinszahlungen), Ersatz-Investitionen und Finanzierung des Nettoumlaufvermögens.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG UND EMPFEHLUNG

Mit der Vorlage über den Verpflichtungskredit für die Erneuerung des Schwimmbads und der Sanierung / Erweiterung der weiteren Sportanlagen im Sportpark Bünzmatt kann sichergestellt werden, dass die Gemeinde Wohlen auch für die nächste Generation ein breites Sportangebot anbieten kann.

Durch die Finanzierung dieses Projekts erhält die Gemeinde Wohlen ein rundum erneuertes Schwimmbad auf dem technisch neuesten Stand. Dennoch bleibt der denkmalgeschützte Charakter des Areals erhalten. Die Sanierung und Erweiterung der weiteren Sportanlagen im Umfeld des Schwimmbads steigern zusätzlich die Attraktivität des Sportparks Bünzmatt. Dieser bildet zusammen mit den nahegelegenen Sportanlagen Niedermatten einen Sportcluster mit hoher Anziehungskraft für breite Bevölkerungsschichten.

Abgerundet wird das Projekt durch die zukünftige Nutzung des Sportparks als öffentlich zugängliche Parkanlage ausserhalb der Öffnungszeiten des Schwimmbads. Dies widerspiegelt das Freiraumkonzept der Gemeinde Wohlen, welches vorsieht, das Siedlungsgebiet durch attraktive Fuss- und Radwege mit den öffentlichen Grünräumen und Naherholungszonen zu verweben. Das Areal liegt an der natürlichen Freiraumachse entlang der Bünz und bietet die einmalige Möglichkeit, die stattliche und von Besuchern geschätzte Parkanlage ganzjährig der Bevölkerung zugänglich zu machen.

Mit dieser Vorlage empfiehlt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, den Verpflichtungskredit für die Realisierung der Erneuerung des Schwimmbads, des Eingangsbereichs und der Sanierung / Erweiterung der weiteren Sportanlagen im Sportpark Bünzmatt zu genehmigen.

Ausserdem möchte der Gemeinderat darauf hinweisen, dass eine allfällige Ablehnung dieser Vorlage ebenfalls das Projekt zum Neubau Eishalle (siehe Bericht und Antrag 13100) gefährden würde. Diese beiden Vorlagen sind in diesem Mass miteinander verzahnt, dass bei Nichteintreten auf eine Vorlage die Projektierung der anderen Vorlage im Grunde wieder von vorne begonnen werden müsste. Dies hängt mit den zahlreichen Synergien zwischen den verschiedenen Sportanlagen im Sportpark Bünzmatt zusammen, welche bei der Projektierung eingeplant werden konnten. Diese Synergienutzung wurde sowohl in der Volksinitiative „Jetzt esch dBadi dra“ als auch vom Einwohnerrat mit dem Bericht und Antrag 13038 gefordert.

7. ANTRAG

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

Sportpark Bünzmatt - Bewilligung eines Verpflichtungskredits von brutto CHF 11'085'872 ($\pm 10\%$ inkl. 8% MWST) für die Erneuerung des Schwimmbads und die Sanierung / Erweiterung der weiteren Sportanlagen (Minigolf, Pétanque, Beachsportanlage, Skatepark).

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler
Vizeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Finanzverwaltung
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt
- Roland Konrad, Abteilungsleiter Planung, Bau und Umwelt
- Florian Püntener, Bereichsleiter Liegenschaften
- Eisbahn Wohlen Genossenschaft

Beilagen

- Kostenvoranschlag light vom 22.03.2016
- Businessplan Sportpark Bünzmatt