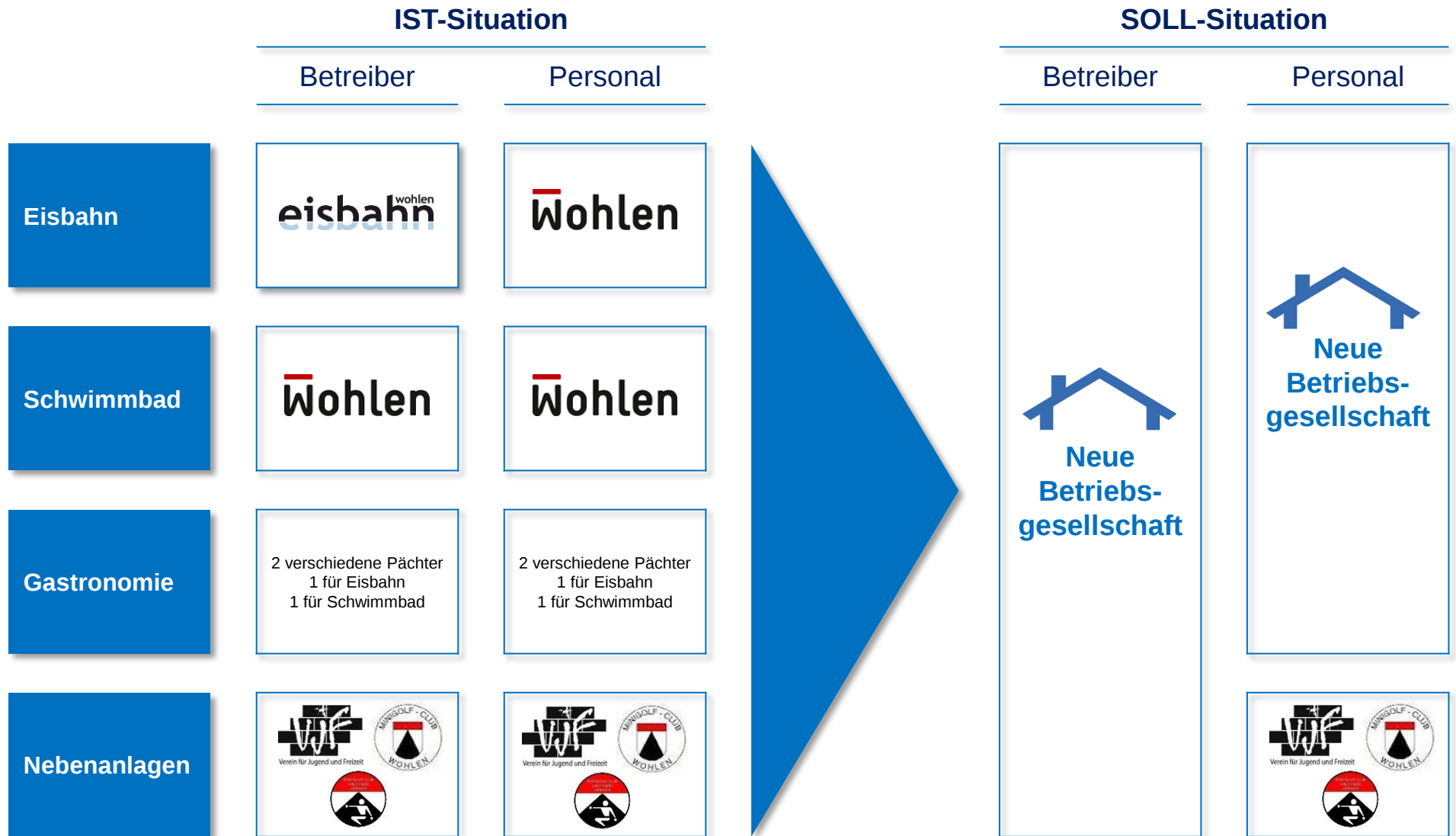


Sportpark Bünzmatt

Business Plan

Version 3
20. April 2016





SOLL-Situation

Ziele



- Möglichst autonom agierende Betriebsgesellschaft
- Professionalisierung
- Klare Regelung der Führungsstrukturen und Verantwortlichkeiten
- Entlastung der Gemeindeverwaltung vom «non-core Business»
- Schaffung finanzieller Transparenz

Verwaltungsrat



- Verwaltungsrat ist für die Strategie und die Oberaufsicht verantwortlich
- Verwaltungsrat soll sich aus Personen zusammensetzen, die verschiedenste Kompetenzen mitbringen (z.B. Erfahrung in der Führung von Sport- und Freizeitanlagen; Kompetenzen in den Bereichen Bau/Unterhalt, Finanzen, Politik)

Betriebsleitung



- Professionelle Betriebsleitung, welche die Strategie des Verwaltungsrats umsetzt
- Betriebsleitung kann eine natürliche oder juristische Person sein mit Erfahrung im Aufbau, der Führung und Weiterentwicklung einer solchen Sport- und Freizeitanlage
- „Macher-Typ“, der die Auslastung erhöht und neue Ideen einbringt
- Erlöse nachhaltig steigern und Betriebskosten im Griff haben
- Führt das bisher bei der Gemeinde angestellte Personal

Sportpark Bünzmatt - Konsolidierte Plan-Erfolgsrechnung Jahr 1

CHF	Eishalle	Badi	Gastro	Minigolf	Skatepark	Summe	Elimination	Konsolidiert
Eishalle - Eismiete Eissportvereine/Clubs	250'000	-	-	-	-	250'000	-	250'000
Eishalle - Einzeleintritte Öffentlicher Eislauf	100'000	-	-	-	-	100'000	-	100'000
Schwimmbad - Einzeleintritte und Dauerkarten	-	181'900	-	-	-	181'900	-	181'900
Spezialbelegung/Plausch und Events	30'000	10'000	-	-	-	40'000	-	40'000
Schulen	28'000	-	-	-	-	28'000	-	28'000
Werbeflächenvermietung	50'000	10'000	-	-	-	60'000	-	60'000
Restaurant/Kiosk	25'000	-	300'000	-	-	325'000	(25'000)	300'000
Eishalle - Sommervermietung	15'000	-	-	-	-	15'000	-	15'000
Badi-Shop	-	8'100	-	-	-	8'100	-	8'100
Vermietungsgeschäft Badi und übrige Erlöse	2'000	5'000	-	15'000	-	22'000	-	22'000
Gesamtumsatz	500'000	215'000	300'000	15'000	-	1'030'000	(25'000)	1'005'000
Personal	(175'000)	(225'000)	(120'000)	-	-	(520'000)	-	(520'000)
Betriebsleitung	(50'000)	(45'000)	(20'000)	(5'000)	(5'000)	(125'000)	-	(125'000)
Energie	(90'000)	(100'000)	(5'000)	(2'000)	-	(197'000)	-	(197'000)
Unterhalt, Reparaturen	(50'000)	(100'000)	(5'000)	(2'000)	-	(157'000)	-	(157'000)
Versicherungen, Gebühren	(15'000)	(10'000)	(2'000)	-	-	(27'000)	-	(27'000)
Marketing, Werbung	(20'000)	(15'000)	(3'000)	(5'000)	-	(43'000)	-	(43'000)
Verwaltung	(10'000)	(15'000)	(3'000)	-	-	(28'000)	-	(28'000)
Wareneinkauf Restaurant/Kiosk	-	-	(90'000)	-	-	(90'000)	-	(90'000)
Miete Restaurant	-	-	(25'000)	-	-	(25'000)	25'000	-
Übrige Betriebskosten	(15'000)	(5'000)	(2'000)	(1'000)	-	(23'000)	-	(23'000)
Betriebskosten	(425'000)	(515'000)	(275'000)	(15'000)	(5'000)	(1'235'000)	25'000	(1'210'000)
EBITDA vor Kostenübernahme durch Gemeinde	75'000	(300'000)	25'000	-	(5'000)	(205'000)	-	(205'000)
Übernahme Personalkosten	175'000	225'000	-	-	-	400'000	-	400'000
Übernahme (Gutschrift) Kosten Betriebsleitung	-	45'000	(20'000)	-	5'000	30'000	-	30'000
Übernahme (Gutschrift) restliches Betriebsergebnis	-	30'000	(5'000)	-	-	25'000	-	25'000
Kostenübernahme durch Gemeinde Wohlen	175'000	300'000	(25'000)	-	5'000	455'000	-	455'000
EBITDA nach Kostenübernahme durch Gemeinde	250'000	-	-	-	-	250'000	-	250'000
Abschreibungen	(177'500)	-	-	-	-	(177'500)	-	(177'500)
EBIT	72'500	-	-	-	-	72'500	-	72'500
Kalkulatorische Fremdkapitalzinsen	(77'500)	-	-	-	-	(77'500)	-	(77'500)
Verwendung Rücklagen Genossenschaft	5'000	-	-	-	-	5'000	-	5'000
Ergebnis vor Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-

Sportpark Bünzmatt - Konsolidierte Plan-Erfolgsrechnung Jahr 1 bis 5

CHF	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Wachstum
Eishalle - Eismiete Eissportvereine/Clubs	250'000	252'500	255'025	257'575	260'151	1.0%
Eishalle - Einzeleintritte Öffentlicher Eislauf	100'000	101'000	102'010	103'030	104'060	1.0%
Schwimmbad - Einzeleintritte und Dauerkarten	181'900	182'000	190'600	190'700	190'800	1.2%
Spezialbelegung/Plausch und Events	40'000	42'300	44'403	46'809	48'718	5.1%
Schulen	28'000	28'280	28'563	28'848	29'137	1.0%
Werbeflächenvermietung	60'000	62'000	64'205	66'015	67'230	2.9%
Restaurant/Kiosk	300'000	309'000	318'270	327'818	337'653	3.0%
Eishalle - Sommervermietung	15'000	15'450	15'914	16'391	16'883	3.0%
Badi-Shop	8'100	8'900	9'800	10'800	11'300	8.7%
Vermietungsgeschäft Badi und übrige Erlöse	22'000	23'060	24'322	25'485	26'751	5.0%
Gesamtumsatz	1'005'000	1'024'490	1'053'111	1'073'472	1'092'683	2.1%
Personal	(520'000)	(527'650)	(535'426)	(543'330)	(551'367)	1.5%
Betriebsleitung	(125'000)	(126'600)	(128'223)	(129'870)	(131'540)	1.3%
Energie	(197'000)	(199'950)	(202'941)	(205'972)	(209'046)	1.5%
Unterhalt, Reparaturen	(157'000)	(159'100)	(161'222)	(163'366)	(165'534)	1.3%
Versicherungen, Gebühren	(27'000)	(27'270)	(27'542)	(27'815)	(28'090)	1.0%
Marketing, Werbung	(43'000)	(43'460)	(43'923)	(44'390)	(44'859)	1.1%
Verwaltung	(28'000)	(28'430)	(28'864)	(29'303)	(29'746)	1.5%
Wareneinkauf Restaurant/Kiosk	(90'000)	(92'700)	(95'481)	(98'345)	(101'296)	3.0%
Übrige Betriebskosten	(23'000)	(23'420)	(23'846)	(24'279)	(24'718)	1.8%
Betriebskosten	(1'210'000)	(1'228'580)	(1'247'467)	(1'266'670)	(1'286'197)	1.5%
EBITDA vor Kostenübernahme durch Gemeinde	(205'000)	(204'090)	(194'356)	(193'198)	(193'514)	(1.4%)
Übernahme Personalkosten	400'000	404'050	408'118	412'203	416'306	1.0%
Übernahme (Gutschrift) Kosten Betriebsleitung	30'000	29'900	29'782	29'645	29'490	(0.4%)
Übernahme (Gutschrift) restliches Betriebsergebnis	25'000	21'830	9'846	6'447	4'534	(34.7%)
Kostenübernahme durch Gemeinde Wohlen	455'000	455'780	447'745	448'295	450'329	(0.3%)
EBITDA nach Kostenübernahme durch Gemeinde	250'000	251'690	253'389	255'097	256'815	0.7%
Abschreibungen	(177'500)	(180'000)	(185'000)	(190'000)	(195'000)	2.4%
EBIT	72'500	71'690	68'389	65'097	61'815	(3.9%)
Kalkulatorische Fremdkapitalzinsen	(77'500)	(74'438)	(71'298)	(68'081)	(64'783)	(4.4%)
Verwendung Rücklagen Genossenschaft	5'000	2'748	2'909	2'983	2'968	(12.2%)
Ergebnis vor Steuern	-	-	0	(0)	0	n/a

Mögliche Aufgaben der Betriebsleitung (1 von 2)

Allgemein

- Zentrale Anlaufstelle für Eissportvereine, private Eisbahn-/Schwimmbadgäste, Vereine der Nebensportanlagen (Beachsport, Minigolf, Skatepark)
- Erstellung und Umsetzung eines Marketing- und Kommunikationskonzepts, evtl. in Zusammenarbeit mit professioneller Agentur
- Rekrutierung und Führung von Mitarbeitern für die verschiedenen Betriebsteile (Eismeister, Bademeister, Kassenpersonal, Gastronomiepersonal, Aushilfen/Springer für Hochfrequenztage und Events)
- Einsatz-/Abwesenheits-/Stellvertretungsplanung der Mitarbeiter
- Evaluation und evtl. Einführung von flexiblen Arbeitszeitmodellen (z.B. Jahresarbeitszeit) anstelle von starren Arbeitszeiten
- Verantwortung für Aus- und Weiterbildung der Eis- und Bademeister
- Verhandlungen mit Lieferanten über Preise und Konditionen
- Identifikation von Kostenpositionen mit Synergie-/Einsparungspotenzial wegen Zusammenlegung des Eisbahn- und Schwimmbadbetriebs (z.B. Energiepreise, Gebäudeunterhalt, Versicherungsprämien, Wareneinkauf für Gastronomieteil)
- Kommunikation mit dem Verwaltungsrat und der Hauptaktionärin
- Verantwortung für zeitgemässe IT-Systeme (z.B. Kassensysteme, Bezahlautomaten, Bezahlssysteme für Debit-/Kreditkarten und Smartphones, Reservationssysteme)
- Verantwortung für administrative Belange (z.B. Personal- und Saläradministration, Sozialversicherungswesen, Finanzen/Buchführung, Steuern, Recht); evtl. Outsourcing an professionelle Drittanbieter
- Erstellung des jährlichen Geschäftsberichts

Mögliche Aufgaben der Betriebsleitung (2 von 2)

Eishalle

- Ausarbeitung und regelmässige Überprüfung von Eisbelegungsplänen
- Ankurbelung des öffentlichen Eislaufs durch spezielle Aktionen (z.B. gratis aufs Eis bei Saisonbeginn oder während Schulferien)
- Aktiver Verkauf von Plausch-Eishockeyanlässen an Firmen und Nicht-Wintersportvereine
- Aktiver Verkauf von leeren/freien Eisflächen während Tieffrequenzphasen (z.B. fixe Belegung tagsüber durch Schulklassen)
- Regelmässige Überprüfung und Anpassung des Preisgerüsts (z.B. Eismiete pro Stunde, Einzeleintritte, Dauerkarten, Schlittschuhmiete, Schleifen)
- Aktiver Verkauf von Werbeflächen (offline und online) und Pflege der Werbekunden
- Organisation und Durchführung von Winter-Events (z.B. Swiss Ice Hockey Day, Juniorenturniere, Promi-Eishockey-Spiele, Eiskunstlauf-Schaulaufen, Eisdiscos, Konzerte, Winterkino, Eisstockschiessen, Curling, Ice-Go-Karting)
- Organisation und Durchführung von Sommer-Events (z.B. Konzerte, Parties, Ausstellungen, Messen, Pub Festivals, Public Viewing bei Fussball-Grossanlässen)
- Gestaltung des Sortiments für den Hockey-&-Eislauf-Shop und regelmässige Überprüfung des Sortiments mit Fokus auf schnell drehende und margenstarke Artikel

Schwimmbad

- Regelmässige Überprüfung und Anpassung des Preisgerüsts (z.B. Einzeleintritte, Dauerkarten)
- Aktiver Verkauf von Werbeflächen (offline und online) und Pflege der Werbekunden
- Erschliessung und Weiterentwicklung von neuen Geschäftsfeldern (z.B. Vermietung des Schwimmbads oder Teile davon für Firmenanlässe, Vermietung von Liegestühlen und Sonnenschirmen)
- Organisation und Durchführung von Events (z.B. Konzerte, Parties, Public Viewing bei Fussball-Grossanlässen, Modellschiffausstellung, Oktoberfest)
- Gestaltung des Sortiments für den Badi-Shop und regelmässige Überprüfung des Sortiments mit Fokus auf schnell drehende und margenstarke Artikel