

Kommunikationskonzept – Webseite Gemeinde Wohlen

Thema: Sportpark Bünzmatt, Inhaltliche Gestaltung der Webseite
Datum: 29. April 2016

Beilage(n):

- Beilage 1: Projektperimeter
- Beilage 2: Visualisierungen (Gesamtübersicht und Detailvisualisierungen)
- Beilage 3: Betreibermodell (wird später durch andere Darstellung ersetzt)

1. Projektperimeter

Das Projekt Sportpark Bünzmatt besteht aus folgenden Bestandteile:

- Erneuerung Schwimmbad
- 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)

2. Projektbeschreibung

Neubau Eishalle:

Es wird ein neues 4-seitig eingeschossig umbautes, überdachtes Eisfeld (29m x 60m) geben. In diesen Räumlichkeiten werden die Garderoben, der Gastrobereich und die Betriebsräume untergebracht. Die Dachflächen dieser eingeschossigen Räumlichkeiten um das Eisfeld sind begehbar und dienen in der Wintersaison als Zuschauertribüne. In der Sommersaison und während den Parköffnungszeiten ausserhalb der Badesaison werden sie als Gastro- und Aufenthaltsterrasse genutzt. Die Dachkonstruktion ist so ausgelegt, dass eine Photovoltaikanlage errichtet werden kann.

Erneuerung Schwimmbad:

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 Bauzonenplan festgehalten. Darum wird das Schwimmbad in Grösse und Lage erhalten bleiben. Die Erneuerung erfolgt dabei im Einklang mit der denkmalgeschützten Architektur. 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.

Weitere Sportanlagen:

Nebst dem Schwimmbad und der Eishalle sind eine Minigolfanlage, ein Skatepark und ein Pétanque-Platz auf dem Areal des Sportparks Bünzmatt, welche teilweise erneuert werden müssen. Mit einer attraktiven

Bemerkung

Projektperimeter siehe Beilage 1

Visualisierung siehe Beilage 2

Bemerkung

Beachsportanlage wird das Angebot zusätzlich erweitert. Die alte Betonplatte, auf welcher die Kunsteisbahn bis anhin aufgebaut war, wird nicht rückgebaut, sondern in Form eines Volksplatzes einer neuen Nutzung zugeführt und in die Gesamtanlage integriert.

Eingangsbereich, Gastronomie und Garderoben

Neben dem heutigen Eingang an der Allmendstrasse wird es zukünftig einen zweiten bei der Eishalle geben. Dieser neue Haupteingang mit dem Kassenbereich für alle Sportanlagen bietet die Möglichkeit Infrastruktur zu bündeln und Personalkosten zu sparen.

Auch die Einrichtungen wie Umkleidekabinen, sanitäre Anlagen werden sich das Schwimmbad, die Eishalle, die Minigolfanlage und der Beachsport künftig teilen

Der Gastronomiebereich wird in der neuen Eishalle untergebracht und ist sowohl im Winter für die Eishallenbesucher wie auch im Sommer für die Gäste des Schwimmbad und der weiteren Sportanlagen zugänglich.

3. Chronologie

3.1 Chronologie Eisbahn

- 1976 Eröffnung Eisbahn Wohlen
- 1991 Erweiterung der Garderoben
- 1995 Sanierung der Kälteanlage

Die Anlage wird durch einen Neubau ersetzt. Das stillgelegte Eisfeld soll weiterhin als "Volksplatz" für diverse Freizeitaktivitäten dienen.

3.2 Chronologie Schwimmbad

- 1947 Gründung der Studienkommission für ein neues Schwimmbad
- 1960 Ausschreibung des Projektwettbewerbs und erster Wettbewerbsdurchgang
- 1964 Baubeginn im Herbst
- 1966 Eröffnung im Sommer
- 1967 offizielle Einweihung
- 1977 Kioskumbau mit neuer Überdachung, Kioskerweiterung mit Überdachung Werkhof, Überdachung Toilettengebäude

- 1979/80 Sanierung Schwimm- und Springbecken
- 1997 Bau Wasserrutschbahn
- 2006/07 Sanierung Chemikalien- und Sanitärgebäude (mit zusätzlichen Toiletten)
- 2009 Bau Sitzplatzunterstand
- 2010 Bau zweite Rutschbahn

3.3 Projektierung Sportpark Bünzmatt

2008 Volksinitiative mit dem Begehren eingereicht, dass durch den Gemeinderat eine umfassende Sanierung des Schwimmbads auszuarbeiten und vorzulegen sei.

2008/12 fünf Planerteams sind an der Bearbeitung des Studienauftrags „Erneuerung Schwimmbad Bünzmatt / Eisbahn Wohlen“.

Dez. 2012 Entscheid durch Gemeinderat für Studienprogramm des Generalplanerteams ARGE phalt Architekten AG / b+p baurealisation AG, Zürich

2012/14 Da die Grobkosten des Studienprojekts den vorgegebenen Kostenrahmen deutlich überschritten kommt es zu einer Überarbeitungsphase des Projekts

Dez.14 Abschluss Projektüberarbeitung

2015/16 Erarbeitung des Bauprojekts

Sep. 2016 Volksabstimmung

4. Kosten

4.1 Kosten

Der Kostenvoranschlag vom 15. März 2016 für das Gesamtprojekt liegt bei CHF 24.9 Mio. ($\pm 10\%$ exkl. Reserve). Die Kosten für die neue Eishalle liegen dabei bei CHF 16.1 Mio. und für die Erneuerung des Schwimmbads bei CHF 5.9 Mio CHF. Weiter entstehen Kosten von CHF 1.5 Mio. für die Sanierung und Erweiterung der weiteren Sportanlagen und von CHF 1.4 Mio. für die Umgestaltung des alten Eingangsbereichs (alle Beträge inkl. 8% MWST).

4.2 Kostenentwicklung

Das ursprüngliche 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. Um das Projekt den

Bemerkung

Darstellung in Zeitstrahl?

Bemerkung

wirtschaftlichen Anforderungen der Gemeinde anzupassen, wurden wesentliche Einsparungen von CHF 7.74 Mio. vorgenommen:

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. Der ursprünglich in der Eishalle geplante Werkhof wurde ebenfalls weggelassen

Dieses Optimierungsprogramm war dann die Grundlage für den Planungskredit von CHF 19.2 Mio. vom 23. Februar 2015 (Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$). 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 Kästli 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. 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 Kostenvoranschlag vom 15. März 2016 für das Gesamtprojekt liegt nun bei CHF 24.9 Mio. ($\pm 10\%$ exkl. Reserve). Der Anteil Mehrbestellungen (Grössere Gastroküche, belüftete Kästli, 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 prognostizierten Rahmen für den Planungskredit (alle Beträge inkl. 8% MWST).

4.3 Finanzierung

Für die Finanzierung der Eishalle und des Schwimmbads mit den weiteren Sportanlagen liegen zwei verschiedene Konzepte vor.

Die Eishalle wird von der der Eisportzentrum Freiamt AG, der Nachfolgesellschaft der Eisbahn Wohlen Genossenschaft gebaut. Die Gemeinde Wohlen beteiligt sich beim Bau mit CHF 3 Mio. in Form von Aktienkapital

an der Betriebsgesellschaft. Für die Realisierungsphase der neuen Eishalle wird dem Volk aber die Bewilligung eines –Verpflichtungskredits Brutto von CHF 12'320'187 ($\pm 10\%$ inkl. 8% MWST) unterbreitet. Spätestens nach Bauvollendung, wenn alle Beiträge Dritter einbezahlt wurden, reduziert sich der Finanzierungsbeitrag der Gemeinde an die neue Eishalle auf einen Anteil von CHF 3 Mio.

Für die Erneuerung des Schwimmbads und Sanierung und Erweiterung der weiteren Sportanlagen liegt die Bauherrschaft bei der Gemeinde Wohlen selbst. Hierfür beantragt die Gemeinde beim Volk die Bewilligung eines Verpflichtungskredit Brutto für die Erneuerung des Schwimmbades, des Eingangsbereichs und der Sanierung / Erweiterung der weiteren Sportanlagen (Minigolf, Pétanque, Beachsportanlage, Skatepark) von CHF 10'996'813 ($\pm 10\%$ inkl. 8% MWST). Nach Vollendung der Erneuerungsarbeiten und nach Abzug der Beiträge Dritter verbleiben für die Gemeinde Wohlen Kosten von CHF 10.4 Mio. (inkl. 8% MWST).

5. Termine

September 2016	Volksabstimmung Realisierungskredit
März 2017	Baubeginne Eishalle
September 2017	Baubeginn Schwimmbad und weitere Sportanlagen
Juni 2018	Eröffnung Schwimmbad
Oktober 2018	Eröffnung Eishalle

6. Organisation

6.1 Betriebskonzept und künftige Betriebskosten

Betrieben wird die gesamte Anlage künftig von der Eisportzentrum Freiamt AG, der Nachfolgesellschaft der Eisbahn Wohlen Genossenschaft.

Im Businessplan für das erste volle Betriebsjahr des Sportparks Bünzmatt wird mit einem Gesamtumsatz von CHF 1 Mio. und Betriebskosten von CHF 1.2 Mio. gerechnet. Das entsprechende Betriebsdefizit von CHF 0.2 Mio. resultiert aus dem Betriebsverlust des Schwimmbads von CHF 0.3 Mio. teilweise kompensiert um die Betriebsgewinne von CHF 0.1 Mio. von der Eishalle und der Gastronomie.

Bemerkung

Betreibermodell siehe Beilage 3

Dabei übernimmt die Gemeinde Wohlen von der Betreiberfirma einen Teil der anfallenden Kosten. Für den gesamten Sportpark Bünzmatt (d.h. Eishalle, Schwimmbad, Gastronomie und Nebensportanlagen) fallen für die Gemeinde rund CHF 455'000 pro Jahr an Betriebskosten an. Diese Kosten bestehen aus dem erwarteten Betriebsdefizit des Schwimmbads (CHF 300'000), den Personalkosten (CHF 175'000) und den Betriebskosten des Skateparks (CHF 5'000), teilweise kompensiert um den Betriebsgewinn aus der Gastronomie (CHF 25'000).

7. FAQ

Bemerkung

Inhalt folgt zu späterem
Zeitpunkt