

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

20. Dezember 2021

Bericht und Antrag 14150

Kreditabrechnungen Neubau Eishalle und Sanierung Schwimmbad mit Nebensportanlagen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Allgemein

Am 7. Oktober 2008 wurde die Volksinitiative «Jetzt esch d'Badi dra» von der FDP Wohlen eingereicht. Der Projektauftrag zur Erneuerung des Schwimmbads wurde um die dringend anstehende Gesamterneuerung der Eisbahn, unter maximaler Nutzung von Synergien, erweitert. Bis zur Neueröffnung des Schwimmbads (07.07.2018) und der neuen Eishalle (20.10.2018) sind ziemlich genau 10 Jahre vergangen.

Nach Eingang der letzten Rechnungen vor rund einem Jahr wurde die Kreditabrechnung am 30. November 2020 bei den für die Subventionsabrechnung zuständigen kantonalen Stellen eingereicht. Gegen Ende August 2021 wurden der Gemeinde Wohlen die definitiven Subventionszusagen kommuniziert. Für alle fünf Anlageteile zusammen wurden vom Swisslos-Sportfonds Subventionen im Betrag von CHF 4'178'140.90 ausgerichtet. Das sind CHF 144'140.90 mehr als bei der Kreditabstimmung am 25. September 2016 in Aussicht gestellt wurden.

Der Gemeinderat ist erfreut, dass die Kreditabrechnung rund ein Jahr nach Eingang der letzten Rechnungen zu Händen der Subventionsabrechnung mit dem Kanton Aargau vorliegt. Er dankt allen Beteiligten für die speditive Abwicklung. Die Kreditabrechnung eines so komplexen Projekts innert Jahresfrist abzuwickeln ist auch administrativ eine sportliche Leistung.

In der Regel wird eine Kreditabrechnung auf zwei bis drei Seiten präsentiert. Der Gemeinderat hat auf Grund der Komplexität und der speziellen Ausgangslage entschieden einen ausführlichen Bericht und Antrag zu formulieren. Die Kreditabrechnung besteht aus drei separaten Abrechnungen, die sich aber wechselseitig beeinflussen. In der Vorlage für den Planungskredit steht explizit, dass diese erst nach Vorliegen der Kreditabrechnung auf die beiden Projekte neue Eishalle und Sanierung Schwimmbad aufgeteilt werden muss. Und die beiden Bauprojekte haben einen gemeinsam genutzten Anlageteil für Gastronomie, Eingangsbereich und Sanitäre Anlagen.

Weiter ist bei diesem Projekt speziell, dass die beiden Bauherren Gemeinde Wohlen und Sportpark Bünzmatt AG eine gemeinsame, einfache Gesellschaft für den Bau der Anlagen gegründet haben. Die Baugesellschaft Sportpark Bünzmatt (BSB) wurde mit Einwohnerratsbeschluss vom 23. Januar 2017 errichtet und war für die Ausführung der anfallenden Arbeiten zuständig. Ausführende Organe der BSB waren die Baukommission, die Gesamtprojektleitung und die Projektteams. Alle Rechnungen wurden von der Sportpark Bünzmatt AG bezahlt.

Nachstehend einige wichtige Meilensteine bei diesem Grossprojekt.

1.1.1 Projektphase

Volksinitiative « esch d'Badi dra!»	7. Oktober 2008
Grundsatzentscheid offenes Eisfeld	18. Oktober 2010
Rückkommen: Grundsatzentscheid Eishalle	17. Januar 2011
Planungskredit / Projektwettbewerb (Bericht und Antrag 12052)	29. August 2011
Jurybericht und Projektwahl phalt Architekten (CHF 30 Mio.)	3. Dezember 2012
Kredit Projektvorbereitung (Bericht und Antrag 12128)	26. August 2013
Konzeptanpassung offene Eishalle	17. März 2014
Projektierungskredit CHF 2 Mio. (Bericht und Antrag 13038)	23. Februar 2015

Die Meilensteine zeigen, dass um Ausgestaltung der Eishalle gerungen wurde. Zuerst war ein offenes Eisfeld angedacht. Danach einigte man sich auf eine geschlossene Eishalle mit entsprechender Klimatisierung. Der Projektwettbewerb ging von einem Preisschild von CHF 30 Mio. aus. Das hatte wiederum eine Verzichtsanpassung mit einer Konzeptanpassung zu einer offenen Eishalle zur Folge.

1.1.2 Baukredit

Erneuerung Schwimmbad / Neubau Eishalle CHF 25 Mio. (Bericht und Antrag 13099 + 13100)	20. Juni 2016
Volksabstimmung Erneuerung Schwimmbad / Neubau Eishalle (75% / 79% Ja)	25. September 2016

Bei der Volksabstimmung wurde die Erneuerung des Schwimmbads mit den neuen Nebensportanlagen (79% JA) und der Neubau der Eishalle (75% JA) überaus deutlich angenommen.

1.1.3 Vertragswesen

Bericht und Antrag 13128 Vertragsabschlüsse mit Dritten und externe Gesamtprojektleitung

23. Januar 2017

- Baurechtsvertrag Sportpark Bünzmatt AG
- Leistungsvereinbarung Sportpark Bünzmatt AG
- Gründungsurkunde Sportpark Bünzmatt AG
- Statuten Sportpark Bünzmatt AG
- Gesellschaftsvertrag Baugemeinschaft Sportpark Bünzmatt (BSB)

An der Einwohnerratssitzung vom 23. Januar 2017 wurde vom Einwohnerrat beschlossen, die Aktiengesellschaft Sportpark Bünzmatt AG zu gründen und dieser Firma ein Baurecht für die Erstellung der Eishalle einzuräumen. Gleichzeitig wurde die Leistungsvereinbarung genehmigt, mit der die Sportpark Bünzmatt AG beauftragt wurde, auch den Schwimmbadbetrieb zu gewährleisten. Und es wurde die Baugemeinschaft Sportpark Bünzmatt (BSB) gegründet.

1.1.4 Bauphase

Spatenstich Neubau Eishalle

12. März 2017

Bericht und Antrag 14005 Zusatzkredit Rutschbahn und Präzisierung Baurechtsvertrag

19. März 2018

Geplante Eröffnung des Schwimmbads

15. Juni 2018

Eröffnung des sanierten Schwimmbads

7. Juli 2018

Erste Meldung betreffend Spannung im Wasser

6. August 2018

Eröffnung Neubau Eishalle

20. Oktober 2018

Mit dem Spatenstich am 12. März 2017 für den Neubau der Eishalle wurden die umfangreichen Bauarbeiten gestartet. Am 20. Oktober 2018 konnte die neue Eishalle mit einem dreitägigen Festanlass eröffnet werden. Nach Beendigung der Schwimmbadsaison im September 2017 startete die Sanierung des Schwimmbadbereichs. Das Schwimmbad wurde statt Mitte Juni 2018 am 7. Juli 2018 eröffnet. Somit ist es gelungen, die Sanierungs- und Neubauarbeiten ohne den Verlust einer Eis- oder Schwimmbadsaison auszuführen.

1.1.5 Mängelbehebung und Abrechnung

Intervention ESTI, Schliessung des Schwimmbads	13. Mai 2019
Wiedereröffnung des Schwimmbads nach provisorischen Massnahmen	7. Juni 2019
Mängelbehebung und Sicherheitsnachweis	6. Juni 2020
Vergleichsverhandlungen mit Unternehmen wegen den Mängeln	23. September 2020
Einreichung Abrechnung an Swisslos-Sportfonds Kanton Aargau	30. November 2020
Subventionszusage Departement BKS, Aarau	25. August 2021
Verabschiedung Kreditabrechnung Gemeinderat	20. Dezember 2021

Probleme mit dem Potentialausgleich der verschiedenen Anlageteile (Spannung im Wasser) beschäftigten die beteiligten Planungsteams und Unternehmen seit August 2018 intensiv. Nach aufwändiger Suche wurde im Verlauf des Jahres 2019 die Hauptzuleitung zur Unterverteilung des Schwimmbads als Fehlerquelle identifiziert und nach der Schwimmbadsaison 2019 ersetzt. Im Jahr 2020 wurde die Mängelbehebung in Vergleichsverhandlungen mit den Unternehmen bereinigt und die Kreditabrechnung am 30. November 2020 vom Gemeinderat zu Handen des Swisslos-Sportfonds des Kantons Aargau verabschiedet. Am 25. August 2021 wurden vom Kanton Aargau die Subventionen definitiv verfügt.

1.1.6 Projektverantwortliche Personen

Während der insgesamt 13 Jahre dauernden Projektierungs- und Ausführungsphase (Mai 2009 bis Dezember 2021) waren insgesamt fünf Gemeinderäte, drei Vorstandsmitglieder der Eisbahn Wohlen Genossenschaft, fünf Bereichsleiter der Abteilung Planung, Bau und Umwelt und zwei Personen aus der Verwaltung involviert. Als Bauherrenvertretung wurde mangels interner Ressourcen die Firma TBF und Partner hinzugezogen. Insgesamt wäre eine grössere Konstanz bei den Leitungspersonen über die ganze Projektdauer insbesondere von internen Fachpersonen der Abteilung Hochbau für ein Projekt dieser Grössenordnung nicht nur wünschenswert, sondern absolut notwendig gewesen.

2. KREDITBESCHLÜSSE

2.1 Projektierungskredit (B&A 13038)

Am 23. März 2015 hat der Einwohnerrat einen Projektierungskredit im Betrag von CHF 2 Mio. beschlossen. Davon sind **CHF 1'600'000** Generalplanerkosten. Im Bericht und Antrag 13038 steht, dass diese Kosten nach Vorliegen der Kreditabrechnung auf die Eishalle und das Schwimmbad aufgeteilt werden sollen. Dies ist der Grund, dass der Projektierungskredit nicht schon längst abgerechnet worden ist.

2.2 Baukredit Erneuerung Schwimmbad (B&A 13099)

Der Baukredit für die Erneuerung des Schwimmbads und die Sanierung / Erweiterung der weiteren Sportanlagen (Minigolf, Pétanque, Beachsportanlage, Skatepark), welcher dem Souverän am 25. September 2016 vorgelegt wurde, betrug **CHF 11'085'872** ($\pm 10\%$ inkl. 8% MWST).

2.3 Baukredit Neubau Eishalle (B&A 13100)

Der Baukredit für den Neubau der Eishalle, welcher dem Souverän am 25. September 2016 vorgelegt wurde, betrug brutto **CHF 12'321'128** ($\pm 10\%$ inkl. 8% MWST), eingerechnet der Anteil der Gemeinde Wohlen von CHF 3'000'000 in Form von Aktienkapital.

2.4 Zusatzkredit Grosswasserrutschbahn (B&A 14005)

Im Verlauf der Ausführungsarbeiten hat sich herausgestellt, dass es nicht möglich war die bestehende Grosswasserrutschbahn aus Kunststoff zu revidieren und weiter zu benutzen. Aus diesem Grund wurde ein Zusatzkredit im Rahmen von **CHF 618'000.00** für eine Grosswasserrutschbahn aus Chromstahl beantragt und vom Einwohnerrat am 19. März 2018 bewilligt.

2.5 Total Verpflichtungskredite und Total Einnahmen

Sportpark Bünz matt Total Verpflichtungskredite Total Einnahmen	Zusammenstellung Kredite			
	Projektierungskredit B&A 13038 Anteil Generalplaner	Kredite B&A 13099 + 13100 Volksabstimmung vom 25. Sept. 2016	Zusatzkredit B&A 14005	Total Kredite inkl. Zusatzkredit
Bruttokredite für die Eishalle:				
Eishalle ± 10% inkl. Projektierungskredit		16'094'000.00		16'094'000.00
Anteil des Schwimmbads am gemeinsam genutzten Anlageteil		-2'972'872.00		-2'972'872.00
B&A 13038 Anteil Generalplaner am Projektierungskredit	800'000.00	-800'000.00		-800'000.00
B&A 13100 Total Baukredit Eishalle exkl. Planungskredit		12'321'128.00		12'321'128.00
Beiträge an die Eishalle:				
Beitrag Swisslos Sportfonds Kt. Aargau		-3'500'000.00		-3'500'000.00
Hypothek		-3'100'000.00		-3'100'000.00
Eigenkapital Genossenschaft		-1'000'000.00		-1'000'000.00
Beitrag Aussengemeinden (inkl. Bremgarten)		-1'000'000.00		-1'000'000.00
Vorsteuerabzug MWST		-400'000.00		-400'000.00
Beitrag Dritter		-200'000.00		-200'000.00
Kostenreduktion PV Anlage		-170'000.00		-170'000.00
Rundung		48'872.00		48'872.00
Eishalle netto		3'000'000.00		3'000'000.00
Bruttokredite für das Schwimmbad:				
Schwimmbad ± 10% inkl. Projektierungskredit / Zusatzkredit		6'034'000.00	618'000.00	6'652'000.00
Anteil des Schwimmbads am gemeinsam genutzten Anlageteil		2'972'872.00		2'972'872.00
Alter Eingang ± 10% inkl. Projektierungskredit		1'406'000.00		1'406'000.00
Kleinsportanlagen / Umgebung ± 10% inkl. Projektierungskredit		1'473'000.00		1'473'000.00
B&A 13038 Anteil Generalplaner am Projektierungskredit	800'000.00	-800'000.00		-800'000.00
B&A 13099 Total Baukredit Schwimmbad exkl. Planungskredit		11'085'872.00		11'703'872.00
Beiträge an das Schwimmbad:				
Beitrag Denkmalpflege		-100'000.00		-100'000.00
Beitrag vom Bund				
Beitrag Sportfonds Kt. Aargau Schwimmbad		-250'000.00		-250'000.00
Beitrag Sportfonds Kt. Aargau Skatepark		-120'000.00		-120'000.00
Beitrag Sportfonds Kt. Aargau Minigolf		-104'000.00		-104'000.00
Beitrag Sportfonds Kt. Aargau Beachsport		-60'000.00		-60'000.00
Theodor und Bernhard Dreifuss-Stiftung				
Badi, Nebensportanlagen und Umgebung netto		10'451'872.00		11'069'872.00
Total Projektierungskredit	1'600'000.00			1'600'000.00
Total Baukredite		23'407'000.00		23'407'000.00
Total Projektierungskredit und Baukredit				25'007'000.00
Total Zusatzkredit			618'000.00	618'000.00
TOTAL Neubau Eishalle / Sanierung Schwimmbad inkl. Projektierung				25'625'000.00
Abzüglich Projektierungskredit				-1'600'000.00
TOTAL Neubau Eishalle / Sanierung Schwimmbad exkl. Projektierung				24'025'000.00
Total Einnahmen Eishalle		-6'270'000.00		-6'270'000.00
Total Einnahmen Schwimmbad		-634'000.00		-634'000.00
TOTAL Einnahmen		-6'904'000.00		-6'904'000.00

Nach dem schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) liegt die Kostengenauigkeit bei einem ausführungsfähigen Projekt bei ±10%. Diese Ungenauigkeit repräsentiert den aktuellen Wissensstand vor der Ausschreibung und der Auftragsvergabe eines Bauvorhabens.

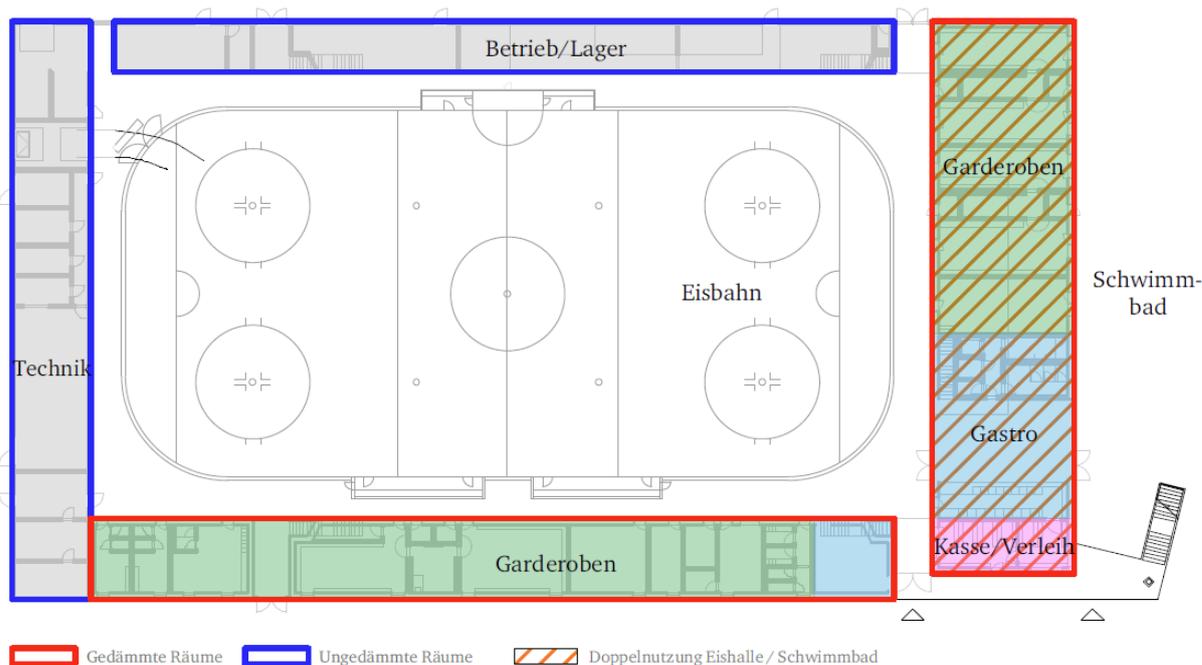
Zusätzlich werden in der Regel 10% Reservepositionen eingerechnet um auf unvorhergesehene oder notwendige Projektänderungen während der Bauphase reagieren zu können. Diese Reserveposition wurden mit aktivem Beschluss der Verantwortlichen aus dem Kostenvoranschlag gestrichen. Um das Fehlen der Reservepositionen zu kompensieren, wurde auf den Abstimmungszetteln der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 die Abweichung von ±10% explizit aufgeführt. Die Baukommission nutzte diesen Spielraum um auch Projektänderungen beschliessen zu können. Die Verantwortlichen für das Projekt waren vom Willen beseelt den Neubau der Eishalle und die Sanierung des Schwimmbads innerhalb der ±10% der Kreditbeschlüsse ohne weitere Reserven abzuwickeln. Das ist bis auf eine Kreditüberschreitung von +2% gelungen.

3. AUFTEILUNG DER KOSTEN ZWISCHEN EISHALLE UND SCHWIMMBAD

3.1 Ein Projekt, zwei Vorlagen

In der Abstimmungszeitung steht: «Aus planerischer Sicht handelt es sich beim Sportpark Bünz matt um ein einziges Projekt. Aus eigentumsrechtlichen Gründen werden jedoch zwei Vorlagen unterbreitet. Der Grund dafür ist, dass die Gemeinde Bauherrin und Eigentümerin des Schwimmbads und der weiteren Sportanlagen ist und beim Neubau der Eishalle nach Bauvollendung lediglich Kapitalgeberin in Form von Aktienkapital ist.»

3.2 Synergien



Der rot schraffierte Teil der neuen Eishalle wird sowohl vom Schwimmbad im Sommer als auch von der Eishalle im Winter genutzt. Es handelt sich um teure Anlageteile für die Gastronomie und um die sanitären Anlagen. Ebenfalls sind die Garderoben und der Kassabereich im rot schraffierten Teil angeordnet.

Die Kostenzuteilung für den gemeinsam genutzten Anlageteil (Anhang 5) wurde auf Basis der BKP Positionen am 22. März 2016 berechnet und auf CHF 2'972'872.00 festgelegt. Dank der gemeinsamen Nutzung dieser Anlageteile konnte die gewünschte Synergie realisiert werden. Ohne die gemeinsame Nutzung wären diese Kosten für die Eishalle sowieso angefallen und im Schwimmbad hätten die entsprechenden Anlageteile zusätzlich errichtet bzw. saniert werden müssen.

Für die Bauabrechnung wurde der Kostenteiler der gemeinsam genutzten Anlageteile auf Grund der Zahlen der Bauabrechnung aktualisiert.

3.3 Aufteilungen im Schwimmbad

Im Schwimmbad wurde weiter zwischen der Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden alten Eingangsbereichs, der Sanierung des Schwimmbads inkl. der weiteren Anlageteile unterschieden. In der Abstimmungszeitung steht dazu: «Eine Minigolfanlage, ein Skatepark und ein Pétanque-Platz, welche teilweise erneuert werden müssen, und eine neue attraktive Beachvolleyball- und Beachsocceranlage erweitern das Angebot im Sportpark mit zusätzlichen Sportarten».

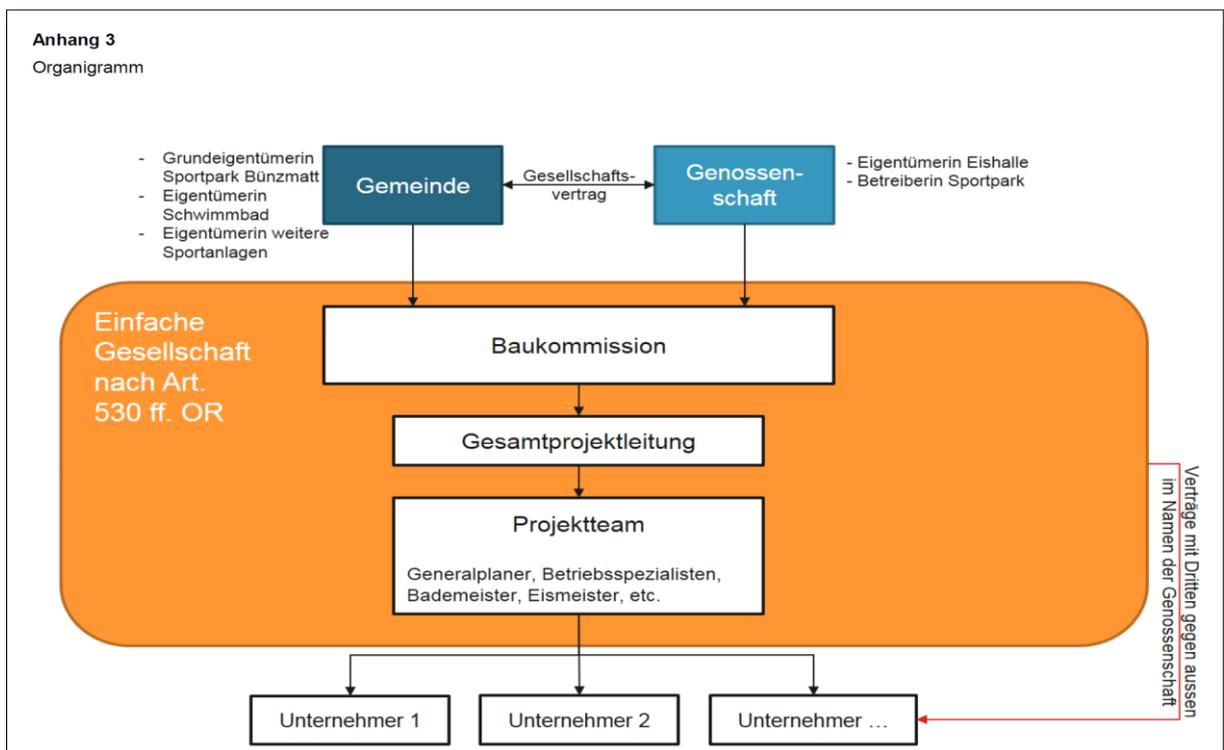
4. PROJEKTORGANISATION

4.1 Baugemeinschaft Sportpark Bünz matt (BSB)

Die Eishalle Wohlen Genossenschaft war in der Vergangenheit Besitzerin und Betreiberin des offenen Eisfelds. Auf diese Ausgangslage wurde mit der Gründung der Sportpark Bünz matt AG im Besitz der Gemeinde Wohlen reagiert. Das Vermögen der Eishalle Wohlen Genossenschaft (CHF 1 Mio.) wurde in die neue AG eingebracht. Der Betrieb des Schwimmbads und der Nebensportanlagen wurde mittels Leistungsvereinbarung ebenfalls der Sportpark Bünz matt AG übertragen.

Besitzerin der neuen Eishalle ist die Sportpark Bünz matt AG und Besitzerin des Schwimmbads mit den Nebensportanlagen ist die Gemeinde Wohlen. Beide Bauherren haben die gemeinsame einfache Gesellschaft Baugemeinschaft Sportpark Bünz matt (BSB) für die Abwicklung der Neu- und Sanierungsbauten gegründet. Der Gesellschaftsvertrag wurde vom Einwohnerrat am 23. Januar 2017 genehmigt und am 6. März 2017 von den zuständigen Personen unterschrieben.

Im Gesellschaftsvertrag wurden auch die Organe der BSB für die Zuständigkeiten beim Bau der Anlage geregelt. Die nachstehende Grafik zeigt das Organigramm:



Der Rechnungsfluss für das Projekt neue Eishalle und Sanierung Schwimmbad war wie folgt geregelt: Unternehmer → p+p Baurealisation (Kontrolle / Baubuchhaltung) → TBF und Partner (Kontrolle und Aufbereiten für die Baukommission) → Baukommission (Visum) → Sportpark Bünz matt AG (Bezahlung). Die Finanzverwaltung der Gemeinde Wohlen war, von der Überweisung der Vorfinanzierung abgesehen, nicht im Projekt involviert. Die Rechnungsführung der Sportpark Bünz matt AG wurde im Rahmen der jährlichen Prüfung bereits revidiert.

5. KREDITABRECHNUNGEN

5.1 Projektierungskredit (Bericht und Antrag 13038)

Die Kreditabrechnung des Projektierungskredits schliesst mit Total Bruttoanlagekosten von CHF 2'090'857.05 gemäss separater Kreditabrechnung (Anhang 1) ab. Davon sind Generalplanerkosten von **CHF 1'732'637.05** auf die beiden Anlagen Neubau Eishalle und Erneuerung Schwimmbad, weitere Sportanlagen, aufzuteilen. Sämtliche Details sind im Anhang 1, Kreditabrechnung, aufgeführt.

5.2 Verpflichtungskredit Erneuerung Schwimmbad (Bericht und Antrag 13099)

Die Kreditabrechnung des Verpflichtungskredits Erneuerung Schwimmbad, weiter Sportanlagen und Umgebung schliesst mit Total Bruttoanlagekosten von **CHF 13'245'602.30** gemäss separater Kreditabrechnung (Anhang 3) ab. Sämtliche Details sind im Anhang 3, Kreditabrechnung Erneuerung Schwimmbad, weitere Sportanlagen und Umgebung, aufgeführt.

5.3 Verpflichtungskredit neue Eishalle (Bericht und Antrag 13100)

Die Kreditabrechnung des Verpflichtungskredit neue Eishalle schliesst mit Total Bruttoanlagekosten von **CHF 13'709'298.80** gemäss separater Kreditabrechnung (Anhang 2) ab. Sämtliche Details sind im Anhang 2, Kreditabrechnung neue Eishalle, aufgeführt.

5.4 Zusatzkredit Grosswasserrutschbahn (Bericht und Antrag 14005)

Obwohl auf Grund der Endkostenprognose zum damaligen Zeitpunkt (19. März 2018) die Grosswasserrutschbahn im Verpflichtungskredit 13099 Platz gefunden hätte, hat sich die Einholung des Zusatzkredits im Betrag von CHF 618'000.00 im Nachhinein als richtig erwiesen. Durch die Genehmigung des Zusatzkredits konnte sich der Einwohnerrat aktiv mit der Erneuerung der Grosswasserrutschbahn auseinandersetzen und einen entsprechenden Beschluss treffen. Der Verpflichtungskredit für die Erneuerung des Schwimmbads, der weiteren Sportanlagen und der Umgebung hat sich um diese CHF 618'000.00 auf CHF 11'703'872.00 erhöht.

5.5 Total Abrechnung und Total Einnahmen

Sportpark Bünz matt Total Abrechnung Total Einnahmen	Zusammenstellung Abrechnung				
	Projektierungskredit B&A 13038 Anteil Generalplaner	Abrechnung ohne Umlegung gemeinsame Anlageteile	Abrechnung mit Umlegung gemeinsame Anlageteile	Differenz in CHF	Differenz in %
Bruttokredite für die Eishalle:					
Eishalle ± 10% inkl. Projektierungskredit	881'221.50	18'051'767.80	18'932'989.30		
Anteil des Schwimmbads am gemeinsam genutzten Anlagenteil			-4'342'469.00		
B&A 13038 Anteil Generalplaner am Projektierungskredit			-881'221.50		
B&A 13100 Total Baukredit Eishalle exkl. Planungskredit		18'051'767.80	13'709'298.80	1'388'170.80	11.3%
Beiträge an die Eishalle:					
Beitrag Swisslos Sportfonds Kt. Aargau		-3'700'000.00	-3'700'000.00	200'000.00	5.7%
Hypothek		-3'900'000.00	-3'900'000.00	800'000.00	25.8%
Eigenkapital Genossenschaft		-1'075'000.00	-1'075'000.00	75'000.00	7.5%
Beitrag Aussengemeinden (inkl. Bremgarten)		-1'104'000.00	-1'104'000.00	104'000.00	10.4%
Vorsteuerabzug MWST		-600'000.00	-600'000.00	200'000.00	50.0%
Beiträge Dritter		-200'000.00	-200'000.00	-	0.0%
Kostenreduktion PV Anlage		-170'000.00	-170'000.00	-	0.0%
Rundung			39'701.20	9'170.80	-18.8%
Eishalle netto			3'000'000.00		
Bruttokredite für das Schwimmbad:					
Schwimmbad ± 10% inkl. Projektierungskredit / Zusatzkredit	576'398.68	6'027'320.36	6'603'719.04		
Anteil des Schwimmbads am gemeinsam genutzten Anlagenteil			4'342'469.00		
Alter Eingang ± 10% inkl. Projektierungskredit	134'308.34	1'404'443.56	1'538'751.90		
Kleinsportanlagen / Umgebung ± 10% inkl. Projektierungskredit	140'708.53	1'471'369.39	1'612'077.91		
B&A 13038 Anteil Generalplaner am Projektierungskredit			-851'415.55		
B&A 13099 Total Baukredit Schwimmbad exkl. Planungskredit	851'415.55	8'903'133.30	13'245'602.30	1'541'730.30	13.2%
Beiträge an das Schwimmbad:					
Beitrag Denkmalpflege		-221'300.00	-221'300.00	121'300.00	121.3%
Beitrag vom Bund		-80'000.00	-80'000.00	80'000.00	100.0%
Beitrag Sportfonds Kt. Aargau Schwimmbad		-250'000.00	-250'000.00	-	0.0%
Beitrag Sportfonds Kt. Aargau Skatepark		-89'287.50	-89'287.50	-30'712.50	-25.6%
Beitrag Sportfonds Kt. Aargau Minigolf		-98'314.50	-98'314.50	-5'685.50	-5.5%
Beitrag Sportfonds Kt. Aargau Beachsport		-40'538.90	-40'538.90	-19'461.10	-32.4%
Theodor und Bernhard Dreifuss-Stiftung		-49'264.65	-49'264.65	49'264.65	100.0%
Badi, Nebensportanlagen und Umgebung netto		8'074'427.75	12'416'896.75	1'347'024.75	12.2%
Total Projektierungskredit	1'732'637.05		1'732'637.05	132'637.05	8.3%
Total Bauabrechnung		26'954'901.10	26'954'901.10		
Total Projektierungskredit und Bauabrechnung			28'687'538.15		
TOTAL Neubau Eishalle / Sanierung Schwimmbad inkl. Projektierung			28'687'538.15	3'062'538.15	12.0%
Abzüglich Projektierungskredit			-1'732'637.05		
TOTAL Neubau Eishalle / Sanierung Schwimmbad exkl. Projektierung			26'954'901.10	2'929'901.10	12.2%
Total Einnahmen Eishalle			-6'849'000.00	579'000.00	9.2%
Total Einnahmen Schwimmbad			-828'705.55	194'705.55	30.7%
TOTAL Einnahmen			-7'677'705.55	773'705.55	11.2%

Die Tabelle (Anhang 4) dient dazu die Zahlen der Abstimmungsvorlage (Kredite) mit den Zahlen der Abrechnung zu vergleichen.

5.6 Abrechnung Eishalle

Der Neubau der Eishalle exkl. Projektierung schliesst gegenüber dem Voranschlag mit einer Kreditüberschreitung von CHF 1'388'170.80 ab. Davon sind 10% oder CHF 1'232'112.80 durch den Volksabstimmungsbeschluss vom 25. September 2016 abgedeckt. Die tatsächliche Kreditüberschreitung beträgt demnach 1.3% oder **CHF 156'058.00**. Demgegenüber stehen beim Neubau der Eishalle Mehreinnahmen von **CHF 627'872.00** (ausstehend ist noch die Regelung mit der Stadt Bremgarten).

5.7 Abrechnung Schwimmbad und Nebensportanlagen

Die Erneuerung des Schwimmbads, der weiteren Sportanlagen und der Umgebung exkl. Projektierung schliesst gegenüber dem Voranschlag mit einer Kreditüberschreitung von CHF 1'541'730.30 ab. Davon sind 10% oder CHF 1'170'387.20 durch den Volksabstimmungsbeschluss vom 25. September 2016 abgedeckt. Die tatsächliche Kreditüberschreitung beträgt demnach 3.2% oder **CHF 371'343.10**. Demgegenüber stehen bei der Erneuerung des Schwimmbads, der weiteren Sportanlagen und der Umgebung Mehreinnahmen von **CHF 194'705.55**.

5.8 Begründung der Abweichungen

Die Mehrkosten in der Höhe von rund CHF 1.3 Mio. ergeben sich durch einen aufwändigen Abbruch und Aushub sowie die erforderliche Mehrlängen der Pfahlfundationen (CHF 0.3 Mio.). Beim Gebäude der Eishalle entstanden Mehrkosten beim Baumeister wegen der Fensterstürze sowie diverser Leitungssanierungen. Weitere Baumeister-Mehrkosten ergaben sich durch die aufwändige Sanierung der Pilzstützen und der Flachdächer im alten Eingangsbereich (CHF 0.25 Mio.). Mehrkosten fielen auch durch aufwändigere Spenglerarbeiten der Flachdächer sowie beim Schwimmbad an (CHF 0.4 Mio.). Die Mehraufwände infolge der Potentialdifferenz beliefen sich auf rund CHF 0.3 Mio. Von den beteiligten Unternehmen wurden der Bauherrschaft dafür rund CHF 0.2 Mio. rückvergütet und damit entschädigt. Die restlichen Aufwände wurden von den Unternehmungen als Garantieleistungen übernommen resp. fielen bei der Bauherrschaft an.

Wegen eines krankheitsbedingten Ausfalls sowie der fehlenden gemeindeseitigen Ressourcen wurde eine externe Bauherrenunterstützung und -vertretung beigezogen. Die im KV nicht enthaltenen Bauherrenleistungen umfassten rund CHF 0.43 Mio. Weitere Zusatzaufwände in der Höhe von rund CHF 0.1 Mio. entstanden durch nicht budgetierte Aufwände zur Grundsteinlegung sowie zur Aufrichte- und für das Einweihungsfest.

Von den im KV eingestellten CHF 5.3 Mio. für Honorare wurden Planungsleistungen in der Höhe von CHF 1.6 Mio. über den Projektierungskredit abgerechnet. Durch die Projektierung von Optimierungen und Anpassungen der bestehenden Anlage fielen Mehraufwände von rund CHF 0.3 Mio. an. Die Begleitung der Umsetzung von Projektänderungen, die übergeordnete Koordination aller Gewerke auf der Baustelle sowie die Mängelbehebungen (inkl. Potenzialdifferenz) forderten Mehrleistungen von CHF 0.77 Mio.

Die Mehrkosten der Ausstattung begründen sich in aufwändigerem Mobiliar, einer umfangreicheren Ausstattung sowie zusätzlichen Geräten, welche einen kostenschonenden Betrieb ermöglichen. Bspw. ging man zum Zeitpunkt der Erstellung des Kostenvoranschlags davon aus, dass der Badreiniger (Mariner) wiederverwendet werden könne; ein Ersatz für die zwischenzeitlich defekte Maschine kostete CHF 30'000. Ähnlich verlief es beim Rasenmäher-Traktor; die alte Maschine war nicht mehr einsatzfähig. Da der Rasenmäher vom Werkhof nicht einsetzbar war, wurde ein Ersatz im Betrag von CHF 38'000 nötig.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

In der Abstimmungszeitung steht geschrieben:

«Das Kernstück des Sportparks Bünz matt ist die offene Eishalle am Sorenbühlweg. Hier befindet sich der neue Haupteingang mit Kassen- und Vermietungsbereich. Die Eishalle bietet Platz für ein Eisfeld, welches für 1. Liga-Eishockeyspiele zugelassen ist. Das Eisfeld wird von einem eingeschossigen Sockelbau umgeben dessen begehbares Dach als Zuschauertribüne genutzt wird.

Auf der Schwimmbadseite der Eishalle befinden sich der Gastronomiebereich und ein Teil der Garderoben. Diese Anlageteile werden jeweils im Sommer von den Schwimmbad- und im Winter von den Eishallengästen benutzt. Dadurch müssen diese nur einmal gebaut werden und es können Kosten gespart werden. Der Gastronomiebereich im Obergeschoss bietet im Winter einen direkten Blick auf das Eisfeld und im Sommer Zugang zur grosszügigen Sonnenterrasse. Die auf den Seiten offene Eishalle wird von einer markanten Eisfeldüberdachung geprägt. Beim Bau der Eishalle wird auf Nachhaltigkeit geachtet. Auf dem Dach installiert und betreibt die IBW eine Photovoltaikanlage.

Das 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. Um die Dichtigkeit der in die Jahre gekommenen Schwimmbecken künftig gewährleisten zu können, ist eine Auskleidung der bestehenden Betonbecken erforderlich. Dies erfolgt mit einer Kunststofffolie. Die gesamte Schwimmbadtechnik wird nach geltenden Normen und Standards saniert, erweitert und angepasst. Auch der heutige Eingangsbereich mit den charakteristischen Betonstützen wird nach denkmalpflegerischen Grundsätzen saniert. Aufgrund der zusätzlichen Garderoben in der Eishalle werden hier Flächen frei, die zu Spiel- und Aufenthaltsbereichen umgestaltet werden. Der Eingang an der Allmendstrasse wird zukünftig als Nebeneingang mit einem Ticketautomaten ausgestattet sein. Eine Mini-golfanlage, ein Skatepark und ein Pétanque-Platz, welche teilweise erneuert werden müssen, und eine

neue attraktive Beachvolleyball- und Beachsocceranlage erweitern das Angebot im Sportpark mit zusätzlichen Sportarten. Zudem wird das Areal des Sportparks Bünzmatt der Bevölkerung ausserhalb der Öffnungszeiten des Schwimmbads und ausserhalb der Badesaison künftig als frei zugänglicher Park zur Verfügung stehen.»

Diese Versprechungen konnten vollumfänglich eingehalten werden. Die Gemeinde Wohlen hat zu vertretbaren Kosten ein sportliches Kleinod geschaffen, das seinesgleichen weit und breit sucht. Zusammen mit den weiteren Sportanlagen in den Niedermatten dürfen die Wohlerinnen und Wohler auf Sportstätten von regionaler und kantonaler Ausstrahlung stolz sein.

7. ANTRAG

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

-
- 1. Genehmigung der Kreditabrechnung des Projektierungskredits für die Erneuerung des Schwimmbads und der Regionalen Eisbahn Freiamt im Betrag von CHF 2'090'857.05.**
 - 2. Genehmigung der Kreditabrechnung des Verpflichtungskredits Neubau Eishalle im Betrag von CHF 13'709'298.80.**
 - 3. Genehmigung der Kreditabrechnung des Verpflichtungskredits für die Erneuerung des Schwimmbads, der weiteren Sportanlagen und der Umgebung im Betrag von CHF 13'245'602.30.**
-

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Anhänge

- Anhang 1: Kreditabrechnung des Projektierungskredits für die Erneuerung des Schwimmbads und der Regionalen Eisbahn Freiamt
- Anhang 2: Kreditabrechnung des Verpflichtungskredits Neubau Eishalle
- Anhang 3: Kreditabrechnung des Verpflichtungskredits für die Erneuerung des Schwimmbads, der weiteren Sportanlagen und der Umgebung
- Anhang 4: Vergleich Verpflichtungskredite mit der Kreditabrechnung
- Anhang 5: Kostenzuweisung gemeinsam genutzte Anlageteile vom 16. März 2016

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Baukommission Sportpark Bünzmatt
- Planung, Bau und Umwelt
- Finanzverwaltung
- Medien