



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 20. April 2015

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2015 / 12

Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal Bericht zur Betriebsoptimierung und Angebotskonzeption vom April 2015 Verpflichtungskredit für die Erarbeitung eines Sanierungsprojektes in der Höhe von CHF 150'000

Das Wichtigste in Kürze

Im Dezember 2012 nahm der Einwohnerrat den Abschluss des Sanierungskonzepts 1999 für das Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal zur Kenntnis. Gleichzeitig wurde ihm mit dem Sanierungskonzept 2015 aufgezeigt, welche Massnahmen zur Werterhaltung noch ausstehend sind.

Das steigende Defizit hat den Gemeinderat dazu bewogen, die Planung der weiteren Sanierungsmassnahmen zurückzustellen und stattdessen eine externe Analyse über das Hallen- und Gartenbad durchführen zu lassen. Diese Prüfung wurde durch die Firma Kannerwischer & Team im 2014/2015 ausgeführt. Ziel war es, Massnahmen aufgezeigt zu bekommen, wie das Betriebsergebnis des Hallen- und Gartenbads verbessert werden kann und welche zukünftigen Besuchergruppen angesprochen werden können. Der Bericht liegt nun vor und wird dem Einwohnerrat zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Die im Bericht der Firma Kannerwischer & Team empfohlenen Massnahmen zur Verbesserung des Betriebsergebnisses sollen bei der Realisierung der weiteren Massnahmen zur Werterhaltung berücksichtigt werden. Dadurch können Synergien genutzt und Fehlplanungen vermieden werden. Der Einwohnerrat ist eingeladen, für die nächsten Planungsschritte einen Projektierungskredit zu bewilligen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1 Der Bericht zur Betriebsoptimierung und Angebotskonzeption für das Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal vom April 2015 wird zur Kenntnis genommen.**
- 2 Der Einwohnerrat stimmt zu, dass bei der Planung künftiger Sanierungsetappen die vorgeschlagenen Massnahmen berücksichtigt werden.**
- 3 Der Einwohnerrat genehmigt einen Verpflichtungskredit von CHF 150'000, inkl. MwSt., zur Erarbeitung des Sanierungsprojekts für das Hallen- und Gartenbad.**

Sehr geehrte Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Der Standort des Hallen- und Gartenbades ist einmalig in der Region, direkt am Waldrand, mit herrlicher Aussicht und Abendsonne. Nicht nur die Terrassierung, auch die unmittelbare Nähe vom Hallen- zum Gartenbadbereich und die schöne Aussicht ziehen viele Besucher an. Die kurze Distanz zwischen den beiden Anlagen wird von den Besuchern sehr geschätzt. Das Betriebsteam der Anlage ist engagiert und motiviert.

Die Grundlagen dieser Vorlage sind:

- Sanierungskonzept 2015; dieses zeigt auf, welche Massnahmen notwendig sind, um den Werterhalt des Hallen- und Gartenbads langfristig sicherzustellen.
- Bericht Kannewischer & Team; dieser zeigt auf, welche Ausbaumassnahmen zur Attraktivitätssteigerung möglich wären und welche Auswirkungen diese auf das zukünftige Betriebsergebnis hätten.

Das Defizit des Hallen- und Gartenbades steigt von Jahr zu Jahr. Die Gründe dafür sind:

- Zunahme der laufenden Betriebskosten für Wasser, Fernwärme, Badewasseraufbereitung etc.
- Mehrere Schlechtwetter-Saisons hintereinander
- Einnahmenausfall infolge fehlender Sauna

Es stellt sich die Frage, ob die Delegation der Betriebsführung mit einer Leistungsvereinbarung richtig und die Gesellschaftsform als Genossenschaft zeitgemäss ist oder ob eine andere Organisationsformen angezeigt wäre.

Die Zusammenarbeit mit dem bisherigen Architekten M. Bridevaux und seinem Partner M. Zimmermann geht zu Ende, weil diese sich entschlossen haben, in Pension zu gehen und das Architekturbüro aufzulösen. Deshalb muss für die weitere Begleitung der anstehenden Arbeiten (Architektur, Bauleitung) ein neues Büro gesucht werden. Eine Ausschreibung mit Pflichtenheft ist vorgesehen; die Kosten dafür sind im Kreditantrag enthalten.

2 Vision

Beim zukünftigen Betrieb des Hallen- und Gartenbades sollen folgende Ziele im Vordergrund stehen:

- attraktives Bad in Obersiggenthal
- Verminderung des Betriebsdefizits
- optimale Betriebsform vom Bad

3 Strategie

Der Gemeinderat hat sich entschieden, eine externe Prüfung des Hallen- und Gartenbades durchführen zu lassen. Diese Prüfung wurde durch die Firma Kannewischer & Team im 2014/2015 ausgeführt und durch eine Arbeitsgruppe begleitet.

Aktenauflage:	Nr. 1	Betriebsoptimierung und Angebotskonzeption, Schlussbericht April 2015, Kannewischer & Team (siehe Ordner Kannewischer)
	Nr. 2	PA des Gemeinderates vom 25. November 2013 betreffend Auftragsvergabe
	Nr. 3	PA des Gemeinderates vom 31. März 2014 zum Zwischenbericht Kannewischer
	Nr. 4	PA des Gemeinderates vom 2. Juni 2014 / Einsetzung einer Arbeitsgruppe

4 Vorgeschlagene Massnahmen

4.1 Werterhalt

Die für die Werterhaltung vorgeschlagenen Massnahmen (Sanierungskonzept 2015, Einwohnerrats-Beschluss vom 13. Dezember 2012) dienen lediglich der Sicherstellung eines langfristigen Weiterbetriebs des Hallen- und Gartenbads. Durch ihre Umsetzung wird die Attraktivität nicht gesteigert; das Betriebsergebnis kann dadurch nicht verbessert, sondern lediglich gehalten werden. Im Einzelnen sind im Sanierungskonzept 2015 folgende Arbeiten vorgesehen:

Arbeit	Aufwand CHF Schätzung	Bemerkungen
Unterhaltsarbeiten und Betonsanierungen Freibad	180'000	
Flachdächer/Terrassen	600'000	Seit der Bestandsaufnahme 1998 hat sich der Zustand der Flachdächer erheblich verschlechtert.
Fensterfronten Hallenbad	490'000	Anlässlich der Bestandsaufnahme 1998 war die Verglasung noch weitgehend intakt. Zusätzlich kann mit einer neuen Verglasung der Energiehaushalt massgebend verbessert werden.
Elektroanlagen	230'000	
Sanitäranlagen	120'000	
Badewasseraufbereitung	584'000	Gartenbad
Verschiedene weitere Massnahmen	90'000	
Umgebung	150'000	
Sanierung Eingangsbereich/Aussengarderoben	500'000	
Honorar, Unvorhergesehenes, Rundung	206'000	
Total Sanierungskonzept 2015	3'150'000	Kostenschätzung (+/- 25 %)

Aktenauflage:	Nr. 5	PA des Gemeinderates vom 29. Oktober 2012, Sanierungskonzept 2015
	Nr. 6	Vorlage an den Einwohnerrat Obersiggenthal / Behandelt am 13. Dezember 2012
	Nr. 7	PA Einwohnerrat Obersiggenthal / Sitzung vom 13. Dezember 2012

4.2 Attraktivitätssteigerung und Verminderung des Betriebsdefizits

Gemäss Bericht Kannewischer & Team ist es dem Hallen- und Gartenbad möglich, die Besucher-Frequenzen zu erhöhen und damit das Betriebsdefizit zu verkleinern. Der Vergleich zu anderen Bädern zeigt, dass in der Regel ein Deckungsbeitrag von 75 % der Investitions- und Betriebskosten (jedoch ohne Berücksichtigung der Kapitalfolgekosten) angestrebt wird.

Für die Erhöhung der Besucher-Frequenzen wird empfohlen, das Hallen- und Gartenbad moderat auszubauen. Dabei stehen folgende Massnahmen im Vordergrund:

- Das Hallenbad wird auf Badeebene bis zum Rand der Terrasse erweitert. Dort werden eine attraktive Ruhe- und Aufenthaltszone sowie ein attraktives Kinderplanschbecken geschaffen.
- Auf der Ebene des Restaurants wird in Richtung Hang und Wald eine attraktive Saunalandchaft mit Innen- und Aussenbereich geschaffen.
- Sanierung der Garderoben (im Hallenbad).

- Ganzjähriges Bistro
- Neues Kassensystem

Gemäss den Berechnungen des Planers könnte durch die Realisierung dieser Massnahmen ein Deckungsrad von 84 % bis 94 % erreicht werden (wiederum ohne Berücksichtigung der Kapitalfolgekosten).

Die Kosten für diese Massnahmen sind in der Zusammenstellung des Werterhalts nicht eingerechnet. Sie fallen zusätzlich an und werden dem Einwohnerrat zu gegebener Zeit im Rahmen einer separaten Vorlage unterbreitet.

Aktenaufgabe: Nr. 8 Vergleich Jahresrechnung und Prognosen zum Endausbau mit Nachträgen des GR vom 20. April 2015

4.3 Leistungsvereinbarung / Änderung der Betriebsform

Da noch verschiedene Abklärungen offen sind, wird der Einwohnerrat an einer späteren Sitzung informiert, wie künftig das Hallen- und Gartenbad betrieben werden soll (Leistungsauftrag, Betreiber). Die separate Behandlung dieser Geschäfte stellt kein Problem dar, weil keine Abhängigkeiten zwischen den Massnahmen zur Werterhaltung - und Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung und der Betriebsform bestehen.

5 Weiteres Vorgehen

Für die Werterhaltung müssen die noch ausstehenden Arbeiten gemäss Sanierungskonzept 2015 durchgeführt werden. Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung bzw. zur Verminderung des Betriebsdefizits, führen ebenfalls zu baulichen Massnahmen. Bei der Planung der Sanierungsarbeiten müssen diese berücksichtigt werden, damit eine Umsetzung auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist und allfällige Synergien genutzt werden können.

Damit die Planung der weiteren Sanierung aufgenommen werden kann, wird ein Projektierungskredit benötigt. Diese Planung wird mit einem neuen Architekturbüro erfolgen. Die zusätzlichen Kosten für eine saubere Übergabe vom alten zum neuen Architekturbüro sind im Projektierungskredit ebenfalls eingerechnet.

Aufgrund der angespannten finanziellen Lage der Gemeinde hat der Gemeinderat entschieden, vorerst auf den Bau der vorgeschlagenen Saunalandschaft zu verzichten und stattdessen als kurzfristige Massnahme lediglich eine Wintersauna zu erstellen. Dadurch sollen die Einnahmehausfälle wegen der fehlenden Sauna kompensiert werden.

6 Kosten

	CHF inkl. MwSt.
Übergabe Unterlagen, Einarbeitung	30'000
Erarbeitung Bauprojekt mit KV gemäss SIA-Honorarordnung, Schätzung (inkl. Priorisierung der einzelnen Massnahmen und unter Berücksichtigung der Ausbaumöglichkeiten)	120'000
Total	150'000

7 Investitionsfolgekosten

Die Investitionsfolgekosten werden gemäss den Vorgaben des Kantons wie folgt ausgewiesen:

		CHF
a) Kapitalfolgekosten	Abschreibungsanteil (35 Jahre) Zinsanteil (1/2 Investitionskosten, davon 2.75 %) 1)	4'286 2'062
b) Betriebsfolgekosten	2)	0
c) Personalfolgekosten	3)	0
Total		6'348

1) Die Hälfte der Nettoinvestitionsausgaben multipliziert mit dem Zinssatz der Aargauischen Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

2) Es wird tatsächlich nicht mit Mehraufwendungen gegenüber der laufenden Rechnung gerechnet.

3) Gemäss Richtlinien werden die Personalfolgekosten individuell betrachtet. Im vorliegenden Fall wird bei den Personalkosten nicht mit einem Mehraufwand gerechnet.

In der Investitionsplanung der Gemeinde sind für das Sanierungskonzept 2015 im Jahr 2015 CHF 150'000 und in den Jahren 2016 bis 2018 je CHF 1 Mio. eingestellt.

8 Realisierung

Die Planung startet nach Übergabe an das neue Architekturbüro im Juni 2015 und dauert bis Frühling 2016. Der Kreditantrag für die Realisierung der Werterhaltungssanierung wird dem Einwohnerrat voraussichtlich in der Sitzung vom Mai 2016 vorgelegt.

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Dieter Martin

Anton Meier