



Finanzierungskonzept Schwimmbad Fraubrunnen

Verfasser: Konrad Althaus in Zusammenarbeit mit dem Projektteam Badisanierung

Fraubrunnen, 21. August 2015

1. Einleitung

Mit Beschluss vom 22.09.2014 hat der Gemeinderat (GR) von Fraubrunnen eine Arbeitsgruppe (Projektteam Badisanierung) zur Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes eingesetzt. Das Sanierungskonzept setzt sich aus folgenden Berichtsteilen zusammen:

- Bemerkungen zum Sanierungsprojekt der Badi Fraubrunnen
- Sanierungsprojekt mit Kostenvoranschlag März 2015 vom Ingenieurbüro Jenzer+Partner AG
- Betriebskonzept vom Schwimmbadverein Fraubrunnen
- Finanzierungskonzept Sanierung Badi
- Kreditantrag

Das vorliegende Finanzierungskonzept ist integrierender Bestandteil der Bemerkungen zum Sanierungsprojekt der Badi Fraubrunnen. Es wird davon ausgegangen, dass der Leser dieses Finanzierungskonzeptes auch die übrigen Berichtsteile kennt, da ohne deren Kenntnis das Finanzierungskonzept nicht abschliessend beurteilt werden kann.

Das Finanzierungskonzept wurde vom Projektteam Badisanierung erarbeitet. Die Stellungnahmen der KoWU (Kommission Werke und Umwelt) und KoFiLi (Kommission Finanzen und Liegenschaften) sowie des GR wurden berücksichtigt.

2. Zielsetzung Finanzierungskonzept

Das Finanzierungskonzept nimmt zu folgenden Punkten Stellung:

- Investitionskosten Sanierungsprojekt
- Folgekosten Sanierungsprojekt
- Schliessungskosten bei negativem Kreditentscheid
- Finanzierung Sanierungsprojekt
- Finanzielle Tragbarkeit

Die technische und operative Beurteilung der Sanierung ist nicht Teil dieses Finanzierungskonzeptes



3. Investitionskosten Sanierungsprojekt

Das Finanzierungskonzept nimmt unter dieser Ziffer Stellung zu den Investitionskosten des Sanierungsprojektes. Die zu erwartenden Schliessungskosten bei einem negativen Kreditentscheid werden unter Ziffer 5 behandelt.

Die Brutto-Investitionskosten (inkl. MWST von 8%) von Fr. 1'398'000 resp. gerundet Fr. 1'400'000.00 sind detailliert im Sanierungsprojekt mit Kostenvoranschlag März 2015 vom Ingenieurbüro Jenzer+Partner AG aufgelistet. Das Ingenieurbüro hat im Dezember 2014 und Januar 2015 Unternehmerrichtofferten für alle wesentlichen Sanierungsarbeiten eingeholt.

Die Investitionskosten (inkl. MWST) lassen sich wie folgt gruppieren:

Investitionen	Betrag in Fr.
Investitionskosten (1. Bauetappe nach Badesaison 2016): Beckenbereich, Beckenleitungen und Planschbecken	725'000.00
Investitionskosten (2. Bauetappe nach Badesaison 2017): Wasseraufbereitungsanlage, Ausgleichsbecken und Blitzschutz Gebäude (inkl. Rundung von Fr. 2'000)	675'000.00
Total Investitionen	1'400'000.00

Der Investitionsbetrag von Fr. 1'400'000.00 beinhaltet gegenüber den Unternehmerrichtofferten eine Reserve für Unvorhergesehenes im Betrag von Fr. 125'000.00 oder 9% der Total Investitionen.

Die voraussichtlichen Subventionen vom Sportfond können noch nicht genau beziffert werden. Gemäss Auskunft vom 7. Juli 2015 von Herrn René Bieri, Stv. Leiter Fonds und Bewilligungen, Polizei- und Militärdirektion des Kantons Bern kann mit einem voraussichtlichen Beitrag aus dem Sportfonds zwischen Fr. 140'000 und Fr. 160'000 gerechnet werden. Von dieser Voraussunft darf allerdings noch kein Anspruch abgeleitet werden bis das Beitragsgesuch definitiv eingereicht und bewilligt wurde.

Fazit Investitionskosten Sanierungsprojekt: Die Investitionskosten von Fr. 1'400'000.00 wurden vom Ingenieurbüro Jenzer + Partner AG detailliert und vorsichtig ermittelt. Die eingeholten Unternehmerrichtofferten werden vom Ingenieurbüro als marktkonform beurteilt. Bei Kreditgenehmigung werden vor einer Auftragsvergabe detaillierte Unternehmerrichtofferten eingeholt und verhandelt.



4. Folgekosten Sanierungsprojekt

Abschreibungen und Zinsen

Die Folgekosten dieser Badisanierung setzen sich wie folgt zusammen:

in Fr.		2017	2018	2019	2020 ff
Basisangaben					
Investitionssumme		725 000	675 000		
Nutzungsdauer in Jahren	25				
Fremdkapitalzinssatz	1,5%				
Aufwand					
Abschreibungen		29 000	56 000	56 000	56 000
Zinsaufwand		10 875	21 000	21 000	21 000
Folgekosten Investition		39 875	77 000	77 000	77 000

Bei einer Etappierung des Sanierungsprojektes ist vorgesehen, dass die Sanierungsarbeiten jeweils nach Badi-Saisonende, erstmals ab Herbst 2016, ausgeführt werden.

Nutzungsdauer: Die getätigten Investitionen werden gemäss HRM2 über eine Nutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben. Die Kosten der Schwimmbadsanierung werden in der Bilanz unter den Hochbauten bilanziert. Aufgrund von Erfahrungswerten des Ingenieurbüros Jenzer + Partner AG weist die Beckenfolie eine Lebensdauer von bis zu 20 Jahren auf. Bei einem Grossteil der übrigen Investitionen (u.a. bauliche Massnahmen) ist eine betriebswirtschaftliche Abschreibungsdauer von 25 Jahren vertretbar. Da gemäss HRM2 diese Investitionen zwingend über 25 Jahre abgeschrieben werden müssen, wird auch diese Nutzungsdauer eingesetzt. Da nach der ersten Sanierungsetappe (Herbst/Winter/Frühjahr 2016/2017) das Schwimmbad dem Betrieb übergeben wird, sind die Investitionen der ersten Sanierungsetappe in 2017 zu aktivieren und abzuschreiben. Nach Abschluss der zweiten Etappe (Herbst/Winter/Frühjahr 2017/2018) werden deren Investitionen in 2018 aktiviert und abgeschrieben.

Zinsaufwand: Die Gemeinde Fraubrunnen weist auf ihren Finanzschulden eine Zinsbelastung von rund 1,65 % aus. Aufgrund der aktuellen Zinssituation könnte eine Postfinance-/Bankfinanzierung zu einem Zinssatz von rund 1,5% realisiert werden. Da sich die Investition aus dem Badibetrieb nicht zurückzahlen lässt, wird der Zinsaufwand auf dem vollen investierten Kapital gerechnet.



Ordentliche Unterhalt- und Reparaturkosten sowie Neuanschaffungen

Gemäss Zusammenarbeitsvertrag zwischen der Gemeinde Fraubrunnen und dem Schwimmbadverein vom 05.04.1995 trägt die Gemeinde als Eigentümerin der Anlagen die ordentlichen Unterhalt- und Reparaturkosten zulasten der Gemeinderechnung. Nur geringere Unterhalt- und Reparaturen unter Fr. 500.00 werden durch die Betriebsrechnung des Schwimmbadvereins getragen. In den letzten 6 Jahren hat die Gemeinde folgende Kosten direkt getragen:

Unterhalt & Reparaturen / Neuanschaffungen 2009 - 2015								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
in Fr.	Ist	Ist	Ist	Ist	Ist	Ist	Ist	Budget
Unterhalt/Reparaturen	22 195	24 121	13 577	44 704	9 558	43 387		22 000
Neuanschaffungen	-	21 725	11 161	-	-	-		1 000
Interne Verrechnungen	7 000	7 200	7 380	8 580	4 800	3 960		49 000
Total Aufwand	29 195	53 046	32 118	53 284	14 358	47 347		72 000

Hinweise Unterhalt (Konto 341.314)

2009: Reparatur Wasserpumpe, Leitungen und Armaturen, Sanierung Umrandung Volleyballfeld usw.

2010: Pumpenservice, Revision Anlageteile, Rep. Filterverrohrung, Hartflächen Planschbecken usw.

2011: Renovation Garderobe-Trennwände, Rep. Tank, Warmwasserspeicher, Verbundsteinbelag usw.

2012: Ersatz Mess- und Regelanlagen, Sanierung Solaranlage, Austausch Filterhauptventil usw.

2013: Reparaturen Wasseraufbereitungsanlage usw.

2014: Sanierung Abwasserpumpwerk, Ersatz gestohlenen Sonnensegel, diverse Reparaturen, usw.

2015: Fugensanierung

Hinweise Neuanschaffungen (Konto 341.311)

2010: Anschaffung Reinigungsgerät Compact mit Sensor, Mariner 3S AG

2011: Anschaffung Schattensegel, EBAG Starflex-Sprungbrett

Hinweise Interne Verrechnungen (Konto 341.436)

Hierbei handelt es sich um die Verrechnung von Leistungen des Werkhofs zugunsten der Badi (technischer Dienst).

Pro 2013 wurde für Markus Geiser ein Lohnanteil von Fr. 4'800.00 diesem Aufwandkonto belastet.

Im Budget 2015 wird der Kredit für das Sanierungsprojekt budgetiert. Sollte der Sanierungskredit bewilligt werden, wäre dieser Betrag in den Fr. 1,4 Mio. enthalten

Gemäss vorstehender Übersicht wurden in den Jahren 2009 – 2015 Neuanschaffungen und Unterhalt- und Reparaturkosten sowie Interne Verrechnungen von insgesamt Fr. 301'348.00 verbucht resp. budgetiert oder im Durchschnitt Fr. 43'000.00 pro Jahr. Diese Kosten sind insbesondere in 2014 und 2015 zu



relativieren. In 2014 wurden der Ersatz des Sonnensegels (ca. Fr. 5'000) durch die Versicherung bezahlt und der Ersatz der Tauchpumpe (ca. Fr. 25'000) hätte aufgrund der Lebensdauer über 10 Jahre aktiviert werden können. In 2015 beinhalten die Internen Verrechnungen den Projektkredit Badi-Sanierung über Fr. 50'000. Unter Elimination dieser drei Positionen beliefe sich der Aufwand 2009 – 2015 auf rund Fr. 221'000 oder durchschnittlich Fr. 31'500 pro Jahr.

Neuanschaffungen sowie die Unterhalts- und Reparaturarbeiten wurden in der „alten KGU“ je nach Situation behandelt. Grundsätzlich wurden grössere Anschaffungen, seien es Neuanschaffungen oder voraussehbare Unterhaltsarbeiten rechtzeitig der KGU gemeldet, damit diese anstehenden Ausgaben ins Budget aufgenommen werden konnten. Allgemeine jährlich wiederkehrende Unterhaltsarbeiten oder der Einkauf der Chemikalien liefen immer über die Verantwortlichen des Badivereins.

Für die nächsten 5 Jahre nach einer Sanierung kann mit folgenden Kosten gerechnet werden:

Unterhalt & Reparaturen / Neuanschaffungen 2016 -2020						
	2016	2017	2018	2019	2020	
in Fr.	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	
Unterhalt/Reparaturen	15'000	15'000	15'000	15'000	15'000	
Neuanschaffungen	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	
Interne Verrechnungen	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	
Total Aufwand	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	

Die mit der Badi vertrauten Personen Hans-Peter Knecht und Peter Perrollaz schätzen die kleineren jährlich anfallenden Unterhaltsarbeiten auf Fr. 10'000.00 bis Fr. 20'000.00 ein. Bei dieser Grössenordnung handelt es sich um eine Schätzung im Bewusstsein, dass in den letzten 7 Jahren durchschnittlich jährliche bereinigte Kosten von Fr. 31'500.00 anfielen.

Bei den ordentlichen Unterhalt- und Reparaturkosten sowie Neuanschaffungen gilt es zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht um Folgekosten der Badisanierung handelt. Diese Kosten wurden in diesem Bericht der Vollständigkeit halber aufgeführt, um dem Berichtleser ein Gesamtbild über die die Badikosten aufzuzeigen.

Ordentlicher Ertrag aus dem Badibetrieb

Der Schwimmbadverein verwaltet und unterhält die Liegenschaften und Anlage im Moos im Auftrag der Gemeinde Fraubrunnen. Zudem trägt er die Verantwortung für den Betrieb des Schwimmbads. Gemäss Zusammenarbeitsvertrag gewährt die Gemeinde dem Schwimmbadverein eine Defizitgarantie. Diese musste in den letzten 10 Jahren nur dreimal in Anspruch genommen werden. Pro Saldo hat der Schwimmbadverein in den letzten 10 Jahren einen Ertragsüberschuss von Fr. 31'000.00 der Gemeinde



abgeliefert. Einzelheiten über die bisherige und geplante Ertragsentwicklung des Badi-Betriebs gehen aus dem Betriebskonzept hervor.

Gemäss Betriebskonzept ist der Betrieb des Schwimmbads mit Freiwilligen ein zentraler Faktor für das Betriebs-Erfolgsmodell der Badi Fraubrunnen. Diese Freiwilligkeit führt dazu, dass primär die Deckung der Betriebskosten und nicht eine Gewinnmaximierung zugunsten der Gemeindekasse angestrebt wird. Somit darf davon ausgegangen werden, dass die Defizitgarantie wie in den vergangenen Jahren nur in Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden sollte.

Für die Beurteilung der speziellen Risiken wird auf das Betriebskonzept (Ziffer 7) verwiesen. Das vorhandene, nicht ausgeschöpfte Ertragspotenzial einer Eintrittspreisenerhöhung, darf nicht in erster Priorität als zusätzliche Gewinnabgabe an die Gemeinde betrachtet werden, sondern zum Auffangen allfälliger Mehrkosten aufgrund von verschärften gesetzlichen Rahmenbedingungen und Auflagen zur Führung eines Schwimmbadbetriebes einerseits und einer allfälligen späteren Aufgabe der Arbeitsfreiwilligkeit der Vereinsmitglieder andererseits. Sollte die Freiwilligkeit der Vereinsmitglieder längerfristig nicht aufrechterhalten werden können, so muss gemäss Risikobeurteilung mit einem jährlichen Mehraufwand gerechnet werden.

Fazit Einfluss auf die Erfolgsrechnung: Der mit der Badisanierung verbundene Aufwand beläuft sich gemäss vorstehender Berechnung „Folgekosten Badisanierung“ und Anwendung einer Nutzungsdauer von 25 Jahre auf jährlich rund Fr. 77'000.00. Dieser Betrag entspricht ca. 12% eines Steuerzehntels (Steuerzehntel 2015 = Fr. 634'000.00). Ein gewisses Kostenrisiko stellt die Freiwilligkeit der Vereinsmitglieder dar, falls diese längerfristig aufgrund einer Verschärfung der Aufsichtspflicht nicht aufrechterhalten werden kann.

5. Schliessungskosten bei negativem Kreditentscheid

Sollte der Sanierungskredit im Dezember 2015 von der Bevölkerung von Fraubrunnen ohne einen alternativen Sanierungsvorschlag abgelehnt werden, kommt dies einer Einstellung des Badebetriebes im Sinne eines Rückbaus gleich. Diese Einstellung des Badebetriebes könnte auf zwei Arten mit unterschiedlichen Schliessungskosten abgewickelt werden:

Stilllegung und Rückbau über 4 Jahre

Die Badeanlage wird befristet maximal 4 Jahre weiterbetrieben und anschliessend zurückgebaut. Um den Badebetrieb während dieser Zeit aufrechterhalten zu können, wird mit folgenden Kosten gerechnet:



Kosten über 4 Jahre	in Fr.
Nicht aufschiebbare Teilsanierung des Beckens mit neuem notwendigen Farbanstrich	80 – 100'000.00
Kleinere jährliche Unterhaltsarbeiten von ca. Fr. 10 – 20'000.00	40 – 80'000.00
Rückbaukosten gemäss Abklärung inkl. Angebot des Ingenieurbüros	600'000.00
Gesamtkosten Stilllegung und Rückbau über 4 Jahre	720 – 780'000.00

Sofortige Stilllegung und Rückbau

Die Badeanlage wird für die Badesaison 2016 nicht mehr in Betrieb genommen. Mit diesem Vorgehen kann man sich die nicht verschiebbare Teilsanierung des Beckens mit einem neuen notwendigen Farbanstrich sowie die kleineren jährlichen Unterhaltsarbeiten über die nächsten 4 Jahre sparen. Nach dem Schliessungsentscheid und dem Verzicht auf den Start in die Badesaison 2016 kann der Rückbau sauber geplant und umgesetzt werden. Bei dieser Variante müsste dann nur mit Rückbaukosten im Betrag von Fr. 600'000.00 gerechnet werden.

Fazit Schliessungskosten: Je nach Stilllegungsvariante belaufen sich die Schliessungskosten auf Fr. 600'000.00 bis Fr. 780'000.00.

6. Finanzierung Sanierungsprojekt

Die Finanzierung der Badisanierungskosten von Fr. 1'400'000.00, abzüglich einer allfälligen Subvention in der Grössenordnung von Fr. 140'000.00 bis Fr. 160'000 ist durch die Gemeinde Fraubrunnen sicherzustellen. Die Investitionen der 1. Tranche sind im 2. Halbjahr 2016 und diejenigen der 2. Tranche im 2. Halbjahr 2017 zu finanzieren. Der Gemeinde stehen folgende Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung:

a) Flüssige Mittel / Finanzschulden

Die Flüssigen Mittel / Finanzschulden haben sich seit dem 31.12.2014 wie folgt entwickelt:

In TCHF	31.12.2014	13.08.2015
Flüssige Mittel	6'597	2'958
Mittel- und langfristige Schulden	-7'065	-6'647
Verpflichtungen Sonderrechnungen	-342	-338
Liquidität/Finanzschulden netto	-810	-4'027

Gemäss Finanzverwaltung verfügt die Gemeinde per 13.08.2015 über Flüssige Mittel im Betrag von rund Fr. 2,96 Mio. und über Finanzschulden von Fr. 6'985, Pro Saldo entspricht dies einer Nettoverschuldung von rund Fr. 4 Mio. Zum heutigen Zeitpunkt existiert keine aktualisierte Liquiditätsplanung bis Ende 2016. Die Liquidität resp. die Finanzschulden können je nach Stichtag (u.a. Zeitpunkt der Steuerzahlungen) stark variieren.



Für die grössten Darlehenspositionen (Valiant Bank, SUVA, Postfinance) im Umfang von Fr. 5 Mio. beträgt die durchschnittliche Verzinsung 1,65%. Im September 2014 wurde mit der Postfinance eine Finanzierung über 10 Jahre zu 0,86% vereinbart.

b) Nicht beanspruchte Bankkredit-Limite

Gemäss Finanzverwaltung verfügt die Gemeinde aktuell über keine freie „langfristige“ Kreditlimite. Bei der Valiant Bank besteht allerdings eine freie Kontokorrent-Kreditlimite von Fr. 1 Mio. Deren Beanspruchung ist allerdings aufgrund des hohen Zinssatzes von 3,5% nicht für langfristige Kreditengagements vorgesehen, sondern dient lediglich der kurzfristigen Überbrückung eines Liquiditätsengpasses.

Fazit Finanzierung: Da der Badi-Sanierungskredit von brutto Fr. 1,4 Mio. nicht durch den laufenden Badebetrieb zurückbezahlt werden kann, müsste dieser Kredit unbedingt über einen neuen langfristigen Kredit finanziert werden. Um diese Finanzierung sicherzustellen, muss die Finanzverwaltung in den nächsten Monaten mit möglichen Kreditgebern (Banken, Postfinance, SUVA) entsprechende Finanzierungsangebote einholen. Aufgrund des heutigen Finanzumfeldes und der „Gemeindegarantie“ ist nicht damit zu rechnen, dass für das Badi-Sanierungsprojekt kein Finanzierungspartner gefunden wird. Die Finanzierungsangebote sind noch pendent.

7. Finanzielle Tragbarkeit

Die Folgekosten der Badisanierung belaufen sich - wie unter Ziffer 4 dargelegt - auf jährlich Fr. 77'000. Diese Mehrbelastung entspricht rund 12% eines Steuerzehntels von Fr. 634'000 oder rund 0,5% der pro 2015 budgetierten Gesamtausgaben von rund Fr. 17,7 Mio. Mit dieser Sanierung wird die Badi Fraubrunnen für die nächsten 20 Jahre fit gemacht.

Fazit Finanzielle Tragbarkeit: Anlässlich der GV von 8. Juni 2015 wurde die Jahresrechnung 2014 der fusionierten Gemeinde Fraubrunnen präsentiert. Dem Kommentar des GR konnte entnommen werden, dass die Rechnung 2014 ohne die a.o. Einnahmen und ohne die budgetierten zusätzlichen Abschreibungen mit einem Defizit von Fr. 2,4 Mio. abgeschlossen hätte. Die finanzielle Lage der Gemeinde Fraubrunnen muss als angespannt beurteilt werden. Aufgrund der laufenden Budgetarbeiten und –gespräche 2016 zeichnen sich eine Erhöhung der Steueranlage sowie bedeutende Kosteneinsparungen bei allen Ressorts ab. um das Budget 2016 mit einem ausgeglichenen Ergebnis präsentieren zu können. Die jährliche Mehrbelastung der Badisanierung von Fr. 40'000 in 2017 sowie Fr. 77'000 in 2018 und den Folgejahren wird für die ausgeglichene Budgetgestaltung 2016 keinen Einfluss haben. Die Badisanierung hat mit der notwendigen Steuererhöhung und den Kosteneinsparungen in 2016 nichts zu tun.