



**Ägeribad**
Familien- und Erlebnisbad im Ägerital

GEMEINDLICHE URNENABSTIMMUNG VOM 22. JUNI 2014

Zustimmung zum Bau eines gemeinsamen Hallenbades
der Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri

Zustimmung zur Gründung einer Aktiengesellschaft zwecks
Realisierung und Betrieb des gemeinsamen Hallenbades
und dem dazugehörigen Vertragswerk

Kredit für die Sanierung des Strandbades Oberägeri



Entspannen Sie sich im konstant auf 34°C beheizten Aussenbecken. Ob im Sommer oder Winter, die Massageliegen und die herrliche Aussicht auf den Ägerisee und in die Berglandschaft tun das ihre dazu.

ABSTIMMUNGSFRAGEN

- 1 Stimmen Sie dem Bau eines gemeinsamen Hallenbades mit Infrastruktur durch die Gemeinden Oberägeri und Unterägeri auf den Grundstücken 252, 298 und 710, Franzenmatt, Oberägeri, gemäss Projekt vom 13. Februar 2014 zu?

Sofern die Frage 1 von den Stimmberechtigten mit Ja beantwortet wird:

- 2 Stimmen Sie zwecks Realisierung und Betrieb des Hallenbades der Gründung einer Aktiengesellschaft inklusive Statuten sowie dem Abschluss der in der Vorlage genannten Verträge zu und beauftragen Sie den Gemeinderat, die entsprechenden Verträge zu unterzeichnen?
- 3 Stimmen Sie dem Projekt für die Sanierung des Strandbades Oberägeri vom 1. April 2014 zu und bewilligen Sie den für die Ausführung dieser Sanierungsarbeiten notwendigen Objektkredit von brutto CHF 2'500'000 inkl. MwSt; indexiert nach dem schweizerischen Baupreisindex, Region Zentralschweiz, (Bereich Tiefbau, Indexstand: Oktober 2013 = 105.6)?

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gestützt auf § 17bis Gemeindegesetz in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht

abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert.

In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

EDITORIAL

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner

Sie halten die Abstimmungsbotschaft zum Projekt «Ägeribad» in den Händen.

Abgeschlossen ist nun der wichtigste Teil einer langjährigen und intensiven Planungsphase. Wir freuen uns, Ihnen ein attraktives und für das Ägerital wegweisendes Projekt zur Abstimmung vorlegen zu können.

An einem Ort mit einer traditionsreichen und intensiv gelebten Wassersportkultur an äusserst attraktiven Lage ist es ein Gewinn, wenn die Einwohnerinnen und Einwohner ganzjährig die Möglichkeit haben, dem Badesegen zu frönen. Insbesondere unsere beiden Schulen müssen teils sogar ausserkantonale Schwimmunterricht organisieren. Dies ist nebst dem administrativen auch mit finanziellem Aufwand verbunden.

Die Schulen erhalten mit dem Ägeribad die längst gewünschte Wasserfläche für den Schwimmunterricht, Wassersportler können auf höchstem Niveau ihr Hobby ausüben und Wellnessanhänger sowie Familien finden im geplanten Bad gleichermassen Erholung und Freizeitvergnügen. Nicht zuletzt wird dank des Ägeribads die Attraktivität des Tals gesteigert. Der Tourismus kann neuen Aufschwung erfahren, von welchem viele Beteiligte profitieren können.

Am 22. Juni 2014 haben Sie die Gelegenheit an der Urne über das Projekt «Ägeribad» abzustimmen. Es ist ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Projekt für alle, das Ihnen zur Abstimmung vorliegt. Die Gemeinderäte von Oberägeri und Unterägeri haben

zusammen mit dem Projektleitungsteam ein Objekt erarbeitet, das ins Ägerital passt. Es entspricht einerseits technisch und ökologisch dem neuesten Stand und ist andererseits mit seiner modernen und innovativen Holzbauweise bestens eingebettet in die Landschaft am Ufer des Ägerisees und trägt damit unserem wichtigsten Rohstoff – dem Holz – gebührend Rechnung.

Mit dem Ägeribad wollen wir gemeinsam, nachhaltig und für unsere Zukunft bauen.

Wir empfehlen Ihnen deshalb, ein JA in die Urne einzulegen. Mit Ihrer Zustimmung sagen Sie JA zu einem Bad für Schwimmbegeisterte, unsere Schulen, Vereine, Familien, ältere Menschen und Wellnessanhänger. JA zu einem Bad für uns alle!

Besten Dank und herzliche Grüsse

GEMEINDERAT OBERÄGERI
GEMEINDERAT UNTERÄGERI

INHALT

Geschichte	6
Raumprogramm	8 - 9
Pläne	12 - 15
Baubeschrieb - Details	16 - 18
Ägeribad - die Kosten	20 - 21
Vertragswerke	24 - 31
Abstimmung Seebad Oberägeri	32 - 35

FÜR FRAGEN

Besuchen Sie unsere Internetseite
www.aegeribad.ch
oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:
kontakt@aegeribad.ch



*Grosses Schwimmbecken mit 8 Bahnen
geeignet für Hobbyschwimmer und diverse
Sportarten wie dem Wasserballsport*

1 GESCHICHTE

WER KEINE VISIONEN HAT, VERMAG WEDER GROSSE HOFFNUNGEN ZU ERFÜLLEN, NOCH GROSSE VORHABEN ZU VERWIRKLICHEN¹

Was einst als Vision begann, ist nach langjähriger und intensiver Planung nun ein ausgereiftes und zukunftsweisendes Projekt: **DAS ÄGERIBAD.**

Es begann im August 2007 mit einem Schreiben an den Gemeinderat Unterägeri, in dem die Frage zur Stellung der politischen Behörden zum Thema Schwimmunterricht an den Unterägerer Schule aufgeworfen wurde. Grundsätzlich positiv, so der einhellige Tenor. In einer Seegemeinde sollte jedes Kind schwimmen können; dies bedingt regelmäßigen Schwimmunterricht in einem Hallenbad in der Nähe. Die Initialzündung für das Projekt «Ägeribad» war erfolgt.

Eine in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie für den Einbau eines Hallenbades ins Sportcenter Unterägeri zeigte deutlich, dass diese Idee nicht umsetzbar ist. Neue Lösungsansätze wurden gesucht. Ein gemeinsames Vorgehen mit der Gemeinde Oberägeri drängte sich auf. Gemeinsam gab man eine Machbarkeitsstudie für die Realisierung eines Hallenbades im Ägerital in Auftrag. Sechs Standorte wurden geprüft.

Der Bereich Lido in Oberägeri wurde als bestens geeignet beurteilt. Ausschlaggebend waren unter anderem die Anbindung

an den öffentlichen Verkehr, die Lage am See, die Aussicht, die Grösse der verfügbaren Parzellen und die Ausrichtung nach Süden. Mit dem Grundeigentümer wurden die Eckdaten für einen Baurechtsvertrag vereinbart und am 9. Juni 2010 wurde eine Vereinbarung unterzeichnet. Am 20. Juni 2010 haben die Stimmberechtigten von Oberägeri und Unterägeri einem Studienkredit von CHF 760'000 zugestimmt. Der Startschuss für die weitere Planung war gefallen.

Das Projektteam unter der Leitung beider Gemeindepräsidenten setzte in der Folge alles daran, ein Familien- und Erlebnisbad zu projektieren, das auch die Bedürfnisse des Wassersports abdeckt. Ein Bad für Schulen, Schwimmbegeisterte, Vereine, Familien, Menschen aller Altersgruppen und Wellnessanhänger.

¹ Zitat von Thomas Woodrow Wilson (1856-1924), 28. Präsident der USA (1913-21).



Die Sicht in die Ägeritaler Berglandschaft ist einmalig

RAUMPROGRAMM

Lage

Das Familien- und Erlebnisbad liegt harmonisch eingebettet am Ufer des Ägerisees mit Blick auf die Berge. Viel Holz und Glas dominieren das äussere Erscheinungsbild und verleihen dem Bad einen modernen und doch zeitlosen Charakter. Durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Grösse des verfügbaren Grundstücks erweist sich der Standort für Familien, Wassersportler und Erholungssuchende als ideal.

Erdgeschoss: Badespass für Jung und Alt

Am badeeigenen Shop vorbei, wo das Nötigste für das Badevergnügen gekauft werden kann, gelangt man zu dem grosszügig konzipierten Garderoben- und Duschbereich. Für Menschen mit einer Behinderung wurden spezielle Umkleieräume und stufenlose Zugänge ins Bad eingeplant. Familienfreundlichkeit wird im geplanten Ägeribad gross geschrieben: Ein Kinderplanschbecken lädt die jüngsten Besucher zur ersten Wassergewöhnung ein. Für Familien mit Kleinkindern ist eine sichere und übersichtliche Beckenlandschaft mit unterschiedlichen Wassertiefen und diversen Sitzgelegenheiten für die Eltern eingeplant. Ein weiteres Highlight ist die grosse Rutschbahn. Sie führt an der Fassade entlang direkt in den Badebereich und ist über eine Treppe erreichbar. Ein Multifunktionsbecken mit Hubboden bietet Schulen und Wassersportlern eine individuell anpassbare Wassertiefe. Angrenzend zum Hub- und Kinderplanschbecken befindet sich ein 25m-Becken mit acht Bahnen. Es lässt für Wassersportler keine Wünsche offen. Passionierte Freizeit-, Plausch- und

Leistungsschwimmende oder Wasserballteams – auch auf national höchstem Niveau – kommen auf ihre Kosten.

Auf diesem Geschoss befindet sich auch der Ausgang zum beheizten Aussenbecken mit Massageliegen und herrlicher Sicht über den See und in die Berge.

Eine Cafeteria zum Verweilen und Geniessen

Im Eingangsbereich befindet sich mit Blick in die Schwimmhalle eine Cafeteria. Vorgeesehen ist ein Selbstbedienungsrestaurant, welches für die Badegäste wie auch für Laufkundschaft geöffnet ist. Sitzgelegenheiten im Freien runden das Angebot ab. Der Zugang in die Restaurationsräume ist kostenlos.

Wellness mit Blick über den See

Im Obergeschoss ist der Wellnessbereich angesiedelt. Er ist als unabhängige Einheit konzipiert. Umkleieräume für den Wellnessbesucher, eine Lounge, diverse Saunen und Massage- sowie Ruheräume bieten den Wellnessuchenden Erholung und Entspannung vor schönster Kulisse des Ägeritals. Auf diesem Geschoss sind auch die Büro- und Personalräume eingeplant.

Untergeschoss mit Garderoben- und Duschbereich für die Seebadbesucher/innen

Neueste Technik verbirgt sich im Untergeschoss. Holzschnitzelheizung, Badwassertechnik und die notwendigen Lagerräume sind hier untergebracht.

Im Untergeschoss befinden sich ebenfalls die Umkleieräume für die Seebadbesu-

cher. Die Benutzung des Garderoben- und Duschbereichs im UG ist für die Besucher/innen des Seebads kostenlos.

Viele Wege führen ins Ägeribad

Eine perfekte Alternative bietet die hervorragende Anbindung von Oberägeri an den öffentlichen Verkehr. So können die Schülerinnen und Schüler, wie auch viele andere Hallenbadnutzer bequem mit dem Bus anreisen.

Die projektierten 55 Parkplätze übersteigen die gemäss Richtlinien des SSV für das Ägeribad vorgeschlagenen 49 Parkfelder. Weitere 240 Parkfelder, die innerhalb von drei bis fünf Minuten zu Fuss erreichbar sind, stehen den Besucherinnen und Besuchern des Ägeribades und der Seebadi zur Verfügung. Zusätzlich ist eine Vorfahrt mit Kurzparkmöglichkeit im Eingangsbereich geplant. Ein Parkleitsystem soll künftig einen schnellen und klaren Überblick zur aktuellen Situation geben.

Ökologisch und nachhaltig

Das Ägeribad wird nach hohem ökologischen Standard gebaut. Der Baustoff Holz spielt dabei eine zentrale Rolle. Von der Wärmeerzeugung über die Tragkonstruktion bis hin zur Fassade dominiert Holz. Auch bei der Wärmeerzeugung setzen die beiden Gemeinden mit Holz auf einen CO₂-neutralen Brennstoff. Die auf dem Dach montierte Sonnenenergieanlage liefert zusätzlich ressourcenschonende Energie und dank Wärmerückgewinnung wird das Ägeribad den angestrebten Minergiestandard erreichen.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

UNTERGESCHOSS

- Technik- und Lagerräume
- Garderoben- und Duschbereich für Seebadbesucherinnen und -besucher

ERDGESCHOSS

- Kassabereich
- Badeshop
- Garderoben- und Duschbereich
- Kinderplanschbecken
- Multifunktionsbecken mit Hubboden
- Schwimmbecken mit 8 Bahnen
- Rutschbahn
- Beheiztes Aussenbecken mit Massageliegen
- Öffentliches Restaurant
- Öffentliches Gartenrestaurant

OBBERGESCHOSS

- Empfang
- Garderoben- und Duschbereich
- Massageräume
- Saunen
- Dampfbad
- Fuss-Wärmebecken
- Kneipp-Becken
- Abkühlbereich Erlebnisbad
- Lounge
- Ruheräume
- Personalräume
- Technik



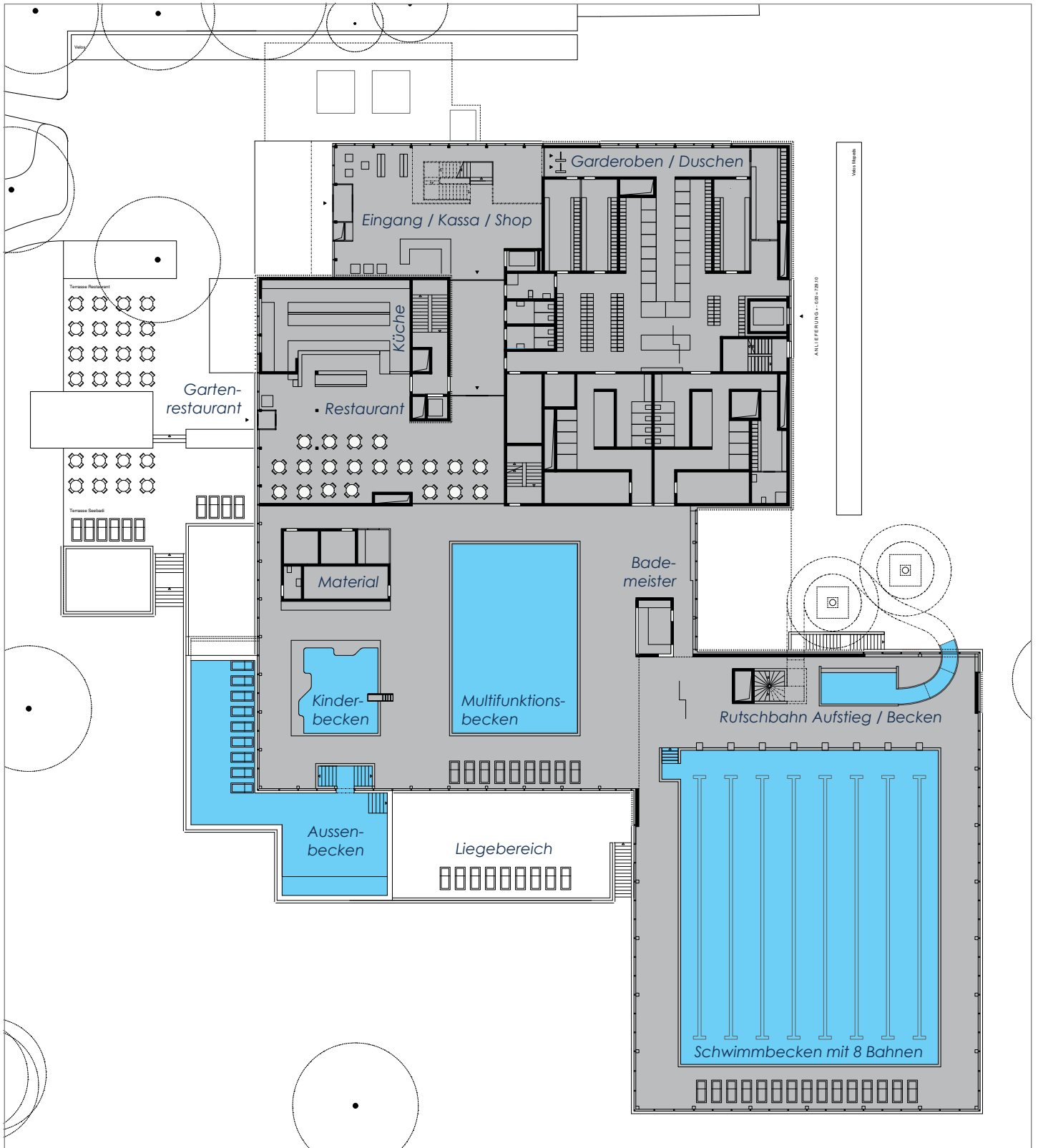


*Visualisierung des Ägeribad-Eingangsbereichs und der Restauration
Die Fassade und Teile der Träger werden aus dem CO2-neutralen Baustoff Holz gefertigt*

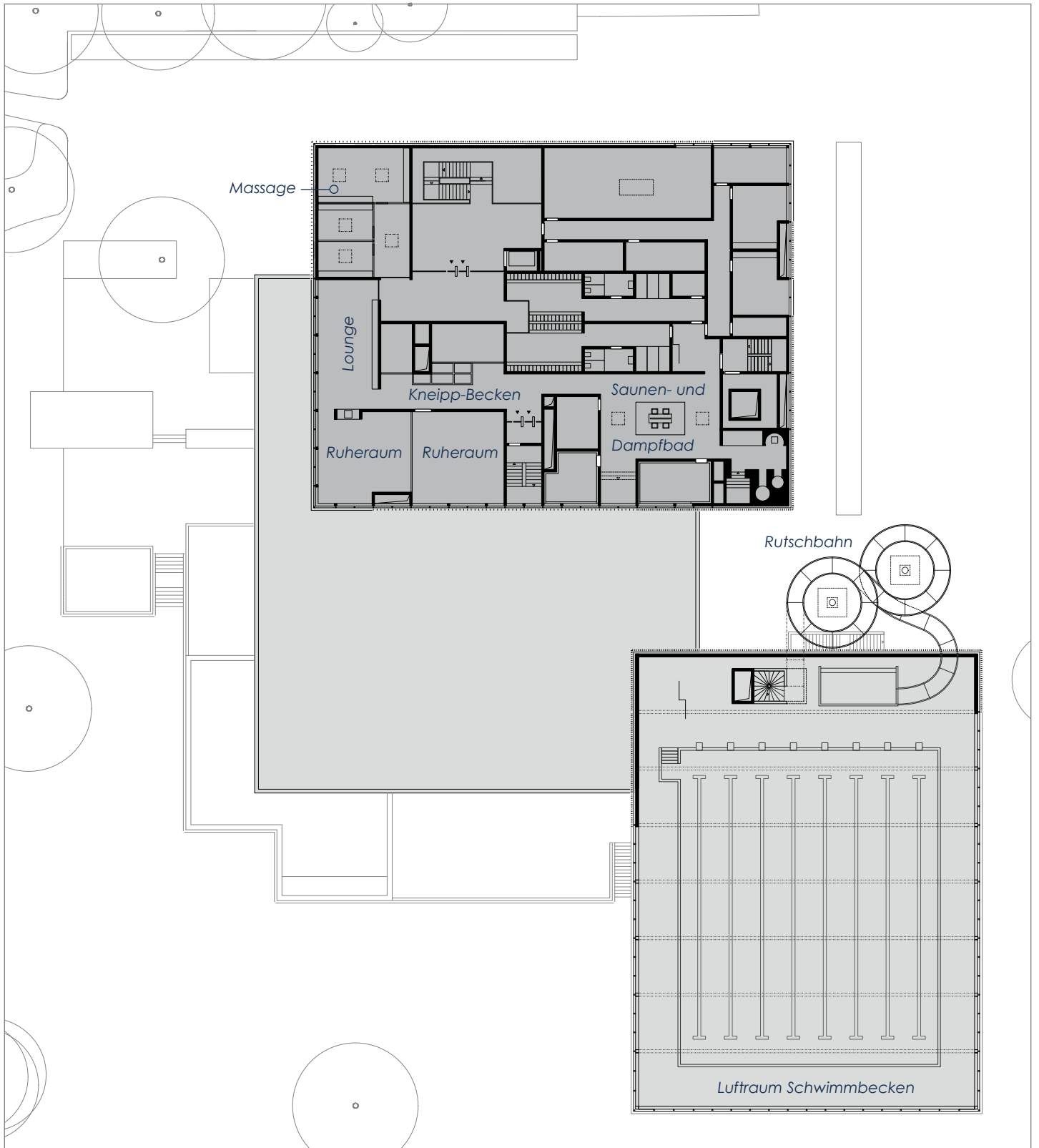
SITUATIONSPLAN



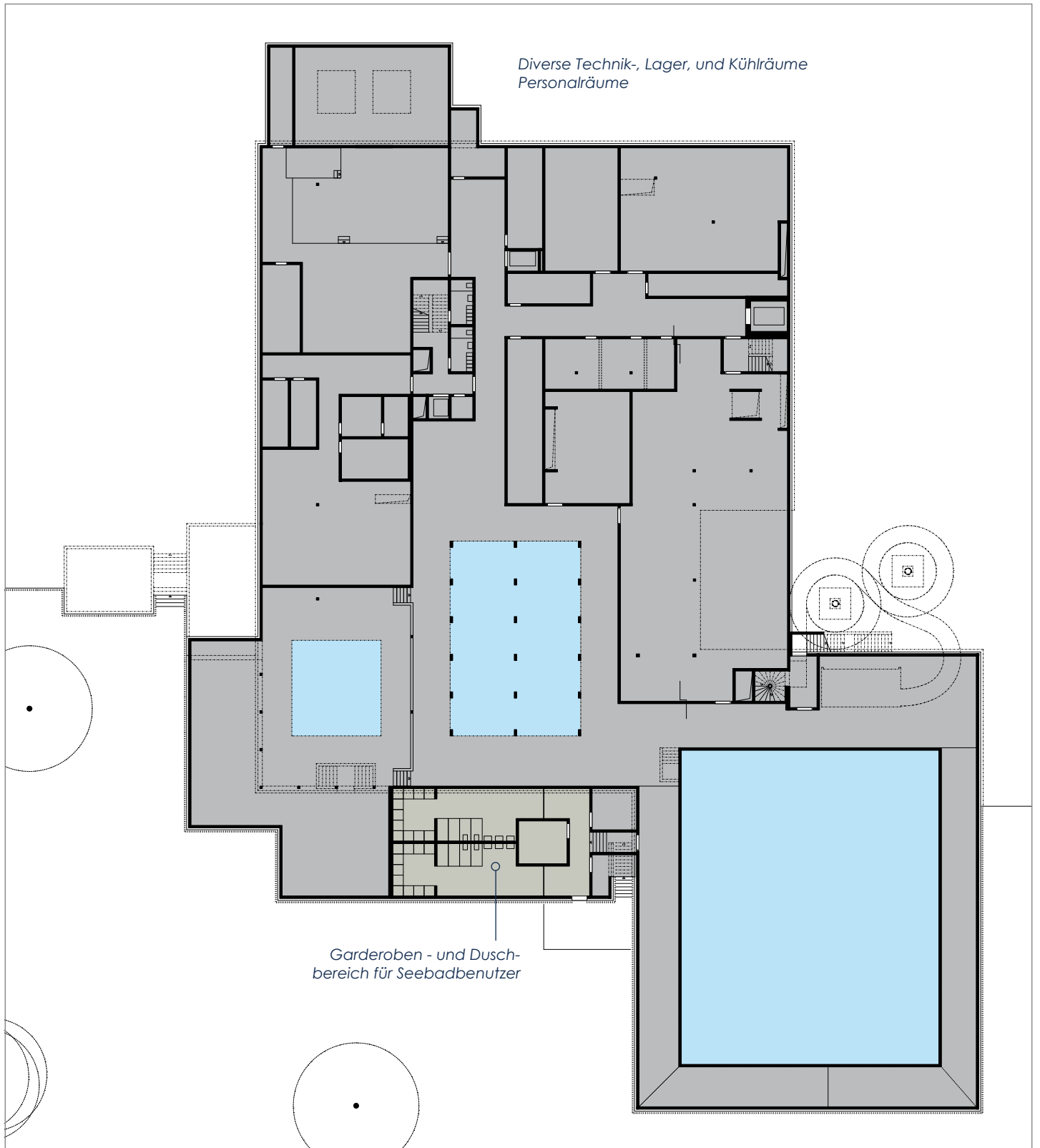
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



BAUBESCHRIEB - DETAILS

Projektdaten

Bau eines Hallenbades mit einem 25 x 20.5 m Schwimmerbecken, einem 15 x 10 m Nichtschwimmerbecken mit Hubboden, einem auf 34°C beheiztem Aussenbecken sowie einem öffentlichen Restaurant, Wellnessbereich mit Saunen und Dampfbad, Ruheräumen und Kneippbecken.

Konstruktion

Die Fundation der Bodenplatte erfolgt durch gebohrte Pfähle auf dem tragfähigen Baugrund. Die Baugrube wird mit einer Spundwand im Bereich Schnitzelbunker umschlossen. Das anfallende Grundwasser wird innerhalb der Baugrube mittels offener Wasserhaltung abgesenkt.

Untergeschoss in massiver Bauweise, Fundamentplatte und Aussenwände in wasserdichtem Beton. Innenwände Beton und Kalksandstein, je nach statischen Erfordernissen.

Innenschwimmbekken in Stahlbetonbauweise, Aussenbecken in Chromstahl.

Der Garderobenbereich und der darüberliegende Wellnessbereich werden in Massivbauweise ausgeführt.

Dachkonstruktion

Die Decke über der Schwimmhalle mit dem 25 m Becken besteht aus Holzfachwerkträgern. Über diesem Holzfachwerk wird eine Mehrschicht-Verbundplatte als Basis für das Flachdach verlegt.

Das Dach über dem Nichtschwimmerbereich wird mit Stahlfachwerkträgern erstellt.

Fassade

Die Fassade wird mit einer aussenliegenden vertikalen Holzverkleidung, bestehend aus Fichten-Kantholz, verkleidet. Diese wird mit einer Lasur gegen die Verwitterung geschützt. Hinter dieser vertikalen Holzverkleidung befindet sich ein farbiges Verkleidungsblech auf der 25 cm starken Fassadendämmung. Diese Blechverkleidung schimmert durch und ergibt so zusammen mit der Holzverkleidung ein abwechslungsreiches Spiel mit Holz und Farbe.

Umgebung

Die grossen Fensterflächen werden als Pfosten-Riegelkonstruktion mit einer 3-fach-Isolierverglasung ausgeführt. In der Schwimmhalle wird ein Sonnenschutz auf die nach Süden ausgerichtete Fassade als sommerlicher Wärmeschutz und Blendschutz angebracht.

Elektroanlagen

Im Untergeschoss befindet sich eine Trafostation zur Versorgung der Anlage. Die Erschliessung der verschiedenen Bereiche erfolgt mit Kabeltrassées und zwei Elektrosteigzonen, die Nachrüstung zusätzlicher Steigzonen ist jederzeit möglich.

Das gesamte Gebäude ist entsprechend den Vorschriften mit einer Notlicht- sowie einer Blitzschutzanlage ausgerüstet.

Die Beleuchtung der Schwimmhalle wird mit LED Leuchten ausgeführt.

Sicherheitsanlagen

In der Schwimmhalle und beim Aussenbecken werden an verschiedenen gut sichtbaren Stellen Alarmsäulen angebracht, mit welchen im Bedarfsfall Hilfe angefordert werden kann. Diese werden über einen Alarmserver direkt an die Bademeister weitergeleitet.

In den Bereichen der Schwimmhalle sowie dem Aussenbecken sind 14 Videoüberwachungskameras geplant. Mit diesen können die Becken über und unter Wasser kontrolliert werden.

Die Aussentüren werden über Magnetkontakte überwacht, sodass sich keine unbefugten Personen ausserhalb der Öffnungszeiten im Bad aufhalten können.

Heizung

Die Wärmeerzeugung für die Heizung und das Warmwasser erfolgt mit einer Holzschnitzelheizung und zusätzlich mit einer Sonnenenergieanlage auf dem Dach des Wellnessbereiches.

Damit die Holzschnitzel aus den umliegenden Wäldern optimal genutzt werden können, ist eine Nassschnitzelbeheizung mit einer Leistung von 1'100 KW geplant.

Lüftung

Für die Bereiche Schwimmbad, Eingangshalle, Garderoben, Restaurant, Küche sowie für den Wellnessbereich im OG sind je einzelne Lüftungsanlagen vorgesehen. Sämtliche dieser Anlagen sind mit Wärmerückgewinnungsanlagen ausgestattet. Aus Korrosionsschutzgründen werden die Lüftungen im Schwimmbadbereich mit verzinkten Stahlblechen ausgeführt.

Sanitär

Dem Abwasser aus den Duschen und dem Schwimmbad wird mittels Wärmerückgewinnungsanlage die Wärme entnommen und zur Vorwärmung des Badewassers verwendet. Sämtliche Leitungen bestehen aus Kunststoff- oder Chromstahlrohren, je nach Korrosionsanforderungen.

Badewasseraufbereitung

Für die Aufbereitung und Desinfektion des Badewassers sind drei Anlagen vorgesehen.

Anlage 1: Schwimmerbecken und Rutschbahn

Anlage 2: Nichtschwimmer- und Kinderplanschbecken

Anlage 3: Aussenbecken

Das abgebadete Wasser wird mittels Drucksandfilter und Aktivkohlefilter filtriert. Zusätzlich ist eine Teilstrom-Ozonanlage zur Filtration gemäss den SIA-Normen vorgesehen. Die Desinfektion des Badewassers erfolgt mit einer Chlorklösung.

AUSBAU

Bodenbeläge

Im grossen Eingangsbereich und im Restaurant ist ein Natursteinbelag vorgesehen. Der ganze Nassbereich (Garderoben, Schwimmhalle sowie Wellness) wird mit keramischen Steinzeugplatten ausgeführt, welche für diesen Bereich über die notwendige Rutschfestigkeit verfügen. In den Ruheräumen im OG werden Parkettbeläge verwendet.

Wandbeläge

Der Eingangsbereich und das Restaurant wird verputzt und teilweise ergänzt mit Holzverkleidung. Im Schwimmbad- und Nassbereich sind keramische Wandplatten vorgesehen.

Decken

In beiden Schwimmhallen sind Akustikdecken aus Holz, im Garderobenbereich sind Metalldecken geplant.

Schwimmbecken

Die Becken im Hallenbad werden mit keramischen Platten verkleidet. Das Aussenbecken ist als Chromstahlbecken geplant. Die Becken sind mit Unterwasserscheinwerfern ausgestattet. Das 25 m Becken ist mit sämtlichen notwendigen technischen Ausstattungen für Schwimm- und Wasserballwettkämpfe ausgestattet.

Zusatzausstattung

An der Aussenfassade ist eine Röhrenrutschbahn geplant, welche mit einer Höhendifferenz von 8.20 m und einer Länge von 73 m ins Innere der Halle führt.

Das Nichtschwimmerbecken verfügt über einen Hubboden und erlaubt so eine Wassertiefe von 40 cm bis 150 cm. Diese Tiefen sind

für das Schulschwimmen bestens geeignet und erlauben es, verschiedene Kurse wie Aquafit etc. anzubieten.

Restaurant

Das Restaurant wird als Selbstbedienungsrestaurant mit 80 Sitzplätzen innen und rund 100 Sitzplätzen aussen geplant. Vom Restaurant hat man Einblick ins Bad und Aussicht auf den Ägerisee.

Wellnessbereich

Im Wellnessbereich im 1. Obergeschoss sind folgende Ausstattungen vorgesehen:

- Finnische Sauna
- Biosauna
- Dampfbad
- Eisdusche und Kaltwasserbecken
- Erlebnisduschen
- 2 Ruheräume

Ergänzt wird dieses Angebot durch zwei Massageräume für individuelle Massagen.



Multifunktionsbecken mit Hubboden für die Wassergewöhnung für Kleinkinder bis zu Aquafitaktionen für Senioren. Das Ägeribad - ein Bad für alle.

ÄGERIBAD - DIE KOSTEN

Der Bau des Erlebnis- und Familienbades kostet insgesamt nach Vorsteuerabzug 36,3 Millionen Franken. An diese Kosten leisten die Gemeinden Oberägeri und Unterägeri einen Beitrag von 10 Millionen Franken im prozentualen Verhältnis von 60:40 (Oberägeri CHF 6 Mio. und Unterägeri CHF 4 Mio.).

Die restlichen 26,3 Millionen Franken werden von der neuen Aktiengesellschaft mit Fremdkapital finanziert.

INVESTITIONSKOSTEN

Baukosten nach Vorsteuerabzug (MwSt)	CHF	36'300'000
Finanzierung		
Aktienkapital Oberägeri und Unterägeri	CHF	10'000'000
Fremdkapital	CHF	26'300'000

ERNEUERUNGSFONDS

Einlage in Erneuerungsfonds (ab dem 5. Betriebsjahr)		
(4 % auf Betriebseinrichtungen = 10 Mio. Franken)	CHF	400'000
(2,5 % auf Bauten = 26,3 Mio. Franken)	CHF	657'500

FINANZIELLE FOLGEKOSTEN

Fremdkapitalzinsen 2 % p.a.	CHF	526'000
Einlage in Erneuerungsfonds	CHF	1'057'500
Baurechtszinsen	CHF	122'000
Voraussichtliches Betriebsdefizit gem. Planerfolgsrechnung	CHF	39'500
Total jährliche Betriebs- und Annuitätskosten¹	CHF	1'745'000
Anteil Oberägeri ¹ = 60 %	CHF	1'047'000
Anteil Unterägeri ¹ = 40 %	CHF	698'000

BERECHNUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Ertrag

Einnahmen Hallenbad bei ca. 130'000 Besuchern	CHF	1'200'000
Einnahmen Wellness bei ca. 10'000 Besuchern	CHF	325'000
Einnahmen Restaurant (Umsatz)	CHF	700'000
Einnahmen Kurswesen	CHF	80'000
Einnahmen Shop	CHF	80'000
Diverse Einnahmen (Reklame, Sponsoring etc.)	CHF	80'500
Total Ertrag	CHF	2'465'500

Aufwand

Personalkosten inkl. Restaurant und Staff Wellness	CHF	1'340'000
Energie Wasser	CHF	525'000
Verbrauchsmaterial, Unterhalt etc.	CHF	180'000
Unterhalt Maschinen, Diverse Kosten	CHF	100'000
Versicherungen	CHF	30'000
Warenaufwand Restaurant und direkte Betriebskosten	CHF	290'000
Warenaufwand Shop	CHF	40'000
Total Aufwand	CHF	2'505'000

PLANERERFOLGSRECHNUNG

Total Ertrag	CHF	2'465'500
Total Aufwand	CHF	2'505'000
ergibt einen Betriebsverlust von	CHF	39'500

Sämtliche Angaben basierend auf Berechnungen per April 2014





Der Restaurationsbereich umfasst nebst einem Indoorbereich eine attraktive Gartenwirtschaft, welche auch für die Spazierenden und die Seebadbenutzer/innen frei zugänglich ist

VERTRAGSWERK

Im Zusammenhang mit dem Bau des Ägeribades werden verschiedene Verträge abgeschlossen:

Baurechtsvertrag: Der Grundeigentümer überlässt den Gemeinden Oberägeri und Unterägeri das Land für das Ägeribad und das Strandbad im Baurecht. Bevor die weiteren Planungsschritte unternommen werden, wird ein entsprechender Vorvertrag zwischen dem Landeigentümer und den beiden Gemeinden abgeschlossen.

Gründung einer Aktiengesellschaft inkl. Statuten:

Die Gemeinderäte von Oberägeri und Unterägeri beantragen den Stimmberechtigten, eine Aktiengesellschaft zu gründen, an welcher sich beide Gemeinden im Verhältnis 60% Oberägeri und 40% Unterägeri beteiligen. Diese Aktiengesellschaft hat den Zweck, das Ägeribad zu bauen und später zu betreiben. Diese Rechtsform hat den Vorteil, dass eine Aktiengesellschaft im Gegensatz zu den Einwohnergemeinden berechtigt ist, die Vorsteuern (im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer) abzuziehen. Geht man davon aus, dass schon nur für die Hälfte der Bausumme die Vorsteuer abgezogen werden kann, ergibt dies Rückerstattungen von knapp CHF 1'500'000.00. Gleichzeitig kommen bei einer Aktiengesellschaft nicht die im kantonalen Finanzhaushaltsgesetz vorgeschriebenen, sondern in der Privatwirtschaft übliche Abschreibungssätze zur Anwendung.

Leistungsvereinbarung: Die beiden Gemeinden geben der Aktiengesellschaft via Leistungsvereinbarung vor, wie dieses Bad gebaut und nachher betrieben werden muss. Unter anderem wird bestimmt, welche Kosten die Aktiengesellschaft tragen muss, die Aufteilung der Wassernutzung wird vorgegeben und die künftigen Investitionen werden geregelt.

Dank dieses Regelwerks sind die Rahmenbedingungen für den Bau und den Betrieb des Ägeribades festgeschrieben, so dass die beiden Gemeinden, auch wenn sie das Bad nicht selbst führen, die notwendigen Instrumente besitzen, um auf die Entwicklung des Bades weiterhin Einfluss nehmen zu können.

Die Gemeinderäte erhalten die Kompetenz, die notwendigen Verträge abzuschliessen, und die Stimmberechtigten werden gebeten, diesem Regelwerk zuzustimmen.



Grosses Aussenbecken mit konstanter Wassertemperatur von ca. 34°C und Massageliegen sorgen für Entspannung

BAURECHTSVERTRAG ÄGERIBAD

Im Jahre 2003/2004 wurde ein öffentlicher Projektwettbewerb mit einem zusätzlichen Ideenwettbewerb über das Seeufergebiet zwischen Dorf und See durchgeführt. Mittlerweile ist geplant, dass die beiden Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri bzw. eine gemeinsam zu gründende Aktiengesellschaft das Ägeribad auf den vorerwähnten Grundstücken realisieren.

Die Parteien haben am 7. Juni 2010 eine Vereinbarung bezüglich des Baurechts abgeschlossen. Durch den vorliegenden Vorvertrag wird diese Vereinbarung ersetzt. So kann die von den beiden Gemeinden noch zu gründende Aktiengesellschaft als Baurechtsnehmerin auftreten.

Mit einem Vorvertrag schliessen die vorgenannten Vertragsparteien im Hinblick auf das gemeinsame Ägeribad sowie die Neugestaltung des Strandbades Oberägeri den nachfolgenden Baurechtsvertrag ab.

Wesentliche Inhalte des Baurechtsvertrages

- Auf den Grundstücken Nrn. 252, 298, 710 Grundbuch Oberägeri wird ein dauerndes und selbständiges Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB errichtet.
- Das Baurecht umfasst eine Landfläche von ca. 17'837 m². Baurechtsnehmer für das Ägeribad und somit bezüglich ca. 5'600 m² werden die beiden Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri resp. eine zu gründende Aktiengesellschaft. Alleinige Baurechtsnehmerin von ca. 12'237 m² für das Strandbad ist die Einwohnergemeinde Oberägeri.

- Das Baurecht dauert 70 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit ab Eintrag des Baurechtsvertrages im Tagebuch des Grundbuches.
- Der Baurechtszins berechnet sich auf Grund eines Basiswertes von CHF 5'050'000.00 für ca. 17'837 m² und wird zu mindestens 3.25% verzinst. Alle fünf Jahre wird dieser Zinssatz angepasst. Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt je hälftig unter Berücksichtigung und in Kombination von Hypothekarzinssatz und Teuerungsindex (Konsumentenindex).

Eine Anpassung des Basiszinssatzes von 3.25 % bei Vertragsabschluss geschieht insbesondere dann, wenn zwischenzeitlich die 1. Hypothek der Zuger Kantonalbank (ZKB) über dem Zinssatz von 3.25 % liegt. Weiter wird der Basiszinssatz zur Hälfte angepasst, wenn der Landesindex der Konsumentenpreise (Stand Juni 2010) dannzumal, d.h. nach 5 Jahren, gestiegen ist und höher liegt.

Eine Erhöhung des Basiszinssatzes unter Anwendung der vorstehenden Kriterien ist auf einen Maximalzinssatz von 4 % limitiert. Eine Erhöhung des Basiszinssatzes über 4 % ist somit nicht möglich.

Die Parteien vereinbaren, dass der Baurechtszins alle 20 Jahre überprüft und an allfällige Wertveränderungen angepasst wird. Diese Neuanpassung und Neubewertung erfolgt erstmals innert 20 Jahren seit Grundbucheintragung.

- Die Zahlung des Baurechtszinses erfolgt vierteljährlich, jeweils per 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. jeden Jahres.
- Ab Vorliegen der Baubewilligung für das Ägeribad bzw. der Umgestaltung des Strandbades Oberägeri ist die Hälfte des Baurechtszinses zu entrichten. 1 ½ Jahre nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ist der ganze Baurechtszins zu bezahlen.
- Die Kosten für den allfälligen Rückbau und den Abbau des bestehenden Strandbades und der Aussenanlagen gehen zu Lasten der Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri resp. der neu zu gründenden Aktiengesellschaft.
- Die Vertragskosten gehen je zu einem Drittel zu Lasten des Grundeigentümers und der beiden Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri.

Die Gemeinderäte von Oberägeri und Unterägeri werden bevollmächtigt, den Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag zu unterzeichnen.

WESENTLICHE INHALTE DER GRÜNDUNGSURKUNDE DER ÄGERIBAD AG

- Unter dem Namen Ägeribad AG wird eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Oberägeri gegründet.
- Das Aktienkapital beträgt CHF 10'000'000.00 und ist eingeteilt in 1'000 Namenaktien à CHF 10'000.00.
- Die Gemeinde Oberägeri zeichnet 600 Aktien à CHF 10'000.00; beteiligt sich somit mit CHF 6'000'000.00 an der Aktiengesellschaft.

Die Gemeinde Unterägeri zeichnet 400 Aktien à CHF 10'000.00; beteiligt sich somit mit CHF 4'000'000.00 an der Aktiengesellschaft.

Anlässlich der Gründung erfolgt eine Teilübertragung von 20%; d.h. dass Oberägeri zu diesem Zeitpunkt CHF 1'200'000.00 und Unterägeri CHF 800'000.00 einbezahlen.

- Verwaltungsratspräsident wird Herr Pius Meier, Gemeindepräsident Oberägeri und Vizepräsident Herr Josef Ribary, Gemeindepräsident Unterägeri.

Weitere Mitglieder des Verwaltungsrates:

- Herr Beda Lechmann, Oberägeri, als Finanzspezialist
- Herr Thomas Merz, Unterägeri, als Baufachmann
- Herr Thomas Spengler als Bäderspezialist

- Als Revisionsstelle wird die Ingold Treuhandpartner AG, Unterägeri, gewählt.

STATUTEN

- Zweck der Gesellschaft ist der Bau und der Betrieb der gemeinsam zu realisierenden Bäderanlage.
 - Kompetenzen der Generalversammlung:
 - Festsetzung und Änderung der Statuten (Art. 652 ff. OR vorbehalten)
 - Wahl und Abberufung des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle
 - Genehmigung des Jahresberichtes
 - Genehmigung der Jahresrechnung
 - Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates
 - Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion
 - Die Entscheide der Generalversammlung werden generell mit dem absoluten Mehr gefällt. Gemäss Statuten ist eine zwei Drittel Mehrheit bei folgenden Entscheiden notwendig:
 - Sämtliche Statutenänderungen
 - Änderungen am Baurechtsvertrag
 - Wahl des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle
 - Beschlussfassung über die Entnahme aus dem zu bildenden Erneuerungsfonds
 - Sämtliche Beschlüsse im Sinne von Art. 704 Abs. 1 OR, bei dem ein entsprechendes qualifiziertes Stimmenquorum verlangt wird
 - Kompetenzen des Verwaltungsrates:
 - Die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der übrigen Weisungen
 - Die Festlegung der Organisation
 - Die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist
 - Die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen
 - Die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, auch im Hinblick auf die Verfolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen
 - Die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse
 - Die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung
 - Beschluss über die Nachliberierung des Aktienkapitals
 - Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Ausgenommen sind der Präsident und der Vizepräsident, welche durch die Generalversammlung gewählt werden.
 - Revisionsstelle:
Diese wird durch die Generalversammlung gewählt.
 - Auflösung der Gesellschaft:
Die Gesellschaft wird durch Beschluss der Generalversammlung aufgelöst.
- Die Gemeinderäte von Oberägeri und Unterägeri werden bevollmächtigt die Gründung der Ägeribad AG zu unterzeichnen.

LEISTUNGSVEREINBARUNG

Die beiden Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri schliessen als Auftraggeberinnen mit der Ägeribad AG als Auftragnehmerin eine Leistungsvereinbarung ab. In dieser werden die Rahmenbedingungen bezüglich des Baus und des Betriebs des Bades vereinbart. Insbesondere ist durch ein gezieltes Wassermanagement eine optimale Nutzung für alle Badnutzer zu gewähren.

Wesentliche Inhalte der Leistungsvereinbarung

- Die Ägeribad AG als Auftragnehmerin tritt ab Gründung der Aktiengesellschaft in sämtliche Verpflichtungen ein, welche die beiden Gemeinden Oberägeri und Unterägeri im Zusammenhang mit der Vorprojektierung und der Projektierung des Ägeribades eingegangen sind.
- Die Gemeinden beauftragen die Ägeribad AG, auf den Parzellen GS 252, 298 und 710, Franzenmatt, Oberägeri, bis spätestens zur Badesaison 2017 (vorbehalten bleiben allfällige Verzögerungen wegen Beschwerden gegen die Baubewilligung) ein Hallenbad mit Infrastruktur gemäss den von den Gemeinderäten und den Stimmberechtigten genehmigten Plänen zu planen, zu bauen, zu betreiben und weiter zu entwickeln.
- Bauliche Erweiterungen, welche die Finanzkompetenz der Gemeinderäte überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Stimmberechtigten von Oberägeri und Unterägeri.
- Die Ägeribad AG garantiert die Zuteilung der Wasserflächen an die Nutzer in folgender Reihenfolge:
 - Bevölkerung aus Oberägeri und Unterägeri
 - gemeindliche Schulen von Oberägeri und Unterägeri während der ordentlichen Unterrichtszeiten
 - SC Frosch an allen Werktagen (Randstunden) und über das Wochenende
 - weitere Ortsvereine aus Oberägeri und Unterägeri
 - weitere Interessierte (andere Gemeinden oder Ortsvereine aus anderen Gemeinden)

Finanzierung

- Grundsätzlich ist der Betrieb des Ägeribades selbsttragend zu gestalten. Ein allfälliger Betriebsverlust wird zu 60% durch Oberägeri und zu 40% durch Unterägeri getragen.
- Die Baurechtszinsen, die Fremdkapitalzinsen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds gehen zu Lasten von Oberägeri 60% und Unterägeri 40%.
- Aus dem jährlichen Betriebsergebnis wird ein Erneuerungsfonds geüfnet, welcher ab dem 5. Betriebsjahr mit mindestens 2.5% des Erstellungswertes der Bauten (ca. CHF 26.3 Mio.) und 4% des Neuwertes der Infrastruktur (ca. CHF 10 Mio.) aufgestockt wird. Diese Beträge gehen zu 60% zu Lasten von Oberägeri und zu 40% zu Lasten

- von Unterägeri. Der gesamte Erneuerungsunterhalt geht zu Lasten der Ägeribad AG und wird aus diesem Fonds bezahlt. Die Gemeinden beteiligen sich nicht zusätzlich an den Erneuerungskosten.
- Die Leistungsvereinbarung kann mit einer Kündigungsfrist von 24 Monaten gekündigt werden. Sie kann im gegenseitigen Einvernehmen geändert werden.
 - Bei der Kündigung der Leistungsvereinbarung oder bei der Auflösung der Ägeribad AG gehen die Aktiven nach Deckung aller Verbindlichkeiten an die beiden Gemeinden im Verhältnis ihrer Beteiligung.
- Die Gemeinderäte von Oberägeri und Unterägeri werden bevollmächtigt diese Leistungsvereinbarung zu unterzeichnen.

Auflage der Verträge

Folgende Verträge liegen bei den Einwohnerkontrollen im vollständigen Wortlaut zur Einsichtnahme auf:

- Öffentliche Urkunde betreffend Vorvertrag zur Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes (Art. 675 und 779 ff. ZGB) (Entwurf vom 30. April 2014)
- Öffentliche Urkunde über die Gründung der Ägeribad AG, mit Sitz in Oberägeri / ZG (Bargründung) (Art. 620 ff. OR) (Entwurf vom 25. April 2014)
- Statuten der Ägeribad AG, mit Sitz in Oberägeri / ZG (Entwurf vom 25. April 2014)
- Leistungsvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Oberägeri und der Einwohnergemeinde Unterägeri als Auftraggeberinnen einerseits und der Ägeribad AG, Oberägeri, als Auftragnehmerin andererseits betreffend Bau und Betrieb des Ägeribades in Oberägeri (Entwurf vom 24. April 2014)

Die Verträge können via **info@oberaegeri.ch** bzw. **info@unteraegeri.ch** bestellt werden. Sie sind auch im Internet unter **www.oberaegeri.ch** oder **www.unteraegeri.ch** unter der Rubrik Verwaltung/Publikationen abrufbar.

UMGEBUNGSGESTALTUNG ÄGERIBAD

SANIERUNG STRANDBAD (SEEBADI), PARKANLAGE, ZUFAHRT UND PROVISORISCHE PARKANLAGE

Ausgangslage

Als optimale Ergänzung zum Ägeribad möchte die Gemeinde Oberägeri die Seebadi sowie das westlich gelegene Grundstück bis an den Dorfbach, ebenfalls der Öffentlichkeit zugänglich machen. Diese Prämisse konnte im Vorvertrag zum Baurechtsvertrag Ägeribad abgesichert werden. Der Bevölkerung würde somit insgesamt eine Fläche von 17'837 m² - inklusive der Fläche von ca. 5'600 m² die für die Realisierung des Ägeribads erforderlich ist - direkt am See, an bester Lage, zur Verfügung stehen.

Im Weiteren konnte mit der ZVB vereinbart werden, dass im westlichen Teil des GS 262 eine Fläche für Parkplätze durch die Gemeinde gemietet werden kann; dies vorübergehend, bis zur Umsetzung der ZVB-Überbauung, mit welcher diese Parkplatzsituation neu geregelt wird.

Projekt

Der Perimeterbereich Seebadi soll nach Realisierung eine der Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage, mit Seezugang zum Baden und Schwimmen, umfassen.

Die Seebadi wird während der Bauzeit des Ägeribades als Bauplatzinstallation genutzt. Die bestehenden Bäume werden während der Bauphase geschützt.

Nach Fertigstellung des Ägeribads wird der beanspruchte Boden mit einem neuen Bodenaufbau versehen.

Verschiedene, geringfügige Terrainanpas-

sungen, die Neupflanzung von Hochstamm-bäumen und Sträuchern sowie ergänzende Gestaltungselemente, schaffen dann die Basis für eine neue Parkanlage, welche die Topographie des heutigen Badigeländes weitgehend übernimmt und die Sommer-/Seebadi harmonisch ergänzt.

Für Spaziergänger

Neue Fusswegverbindungen, sowohl zur Dorfbachbrücke als auch durch den Seebadibereich, erweitern den heutigen Gehbereich am See weitläufig. Dank einer ergänzten, optimalen Gehwegbeleuchtung wird das Spazieren jederzeit - auch im Winter - sicher möglich sein. Entlang der Fusswege werden zudem Sitzgelegenheiten erstellt.

Für Seebadibesucher

Die Gemeinde Oberägeri stellt das Park-/Seebadigelände während des ganzen Jahres gratis zur Verfügung. Während der Badesaison kann man demzufolge - ohne einen Eintritt zu entrichten - die Seebadi benutzen. Für Kinder wird auf dem Seebadigelände ein grosszügiger Kinderspielplatz mit verschiedenen Geräten sowie Wasserbahnen erstellt. Auf vielseitigen Wunsch aus der Bevölkerung wird zudem ein Beachvolleyballfeld realisiert. Der Seezugang ist badetauglich projektiert (Kies/Sandaufbau, Steinplatten etc.). Damit wird der Einstieg ins Wasser vereinfacht. Der bestehende Steg wird saniert und der heutige Sprungturm wird belassen.

Während der Badesaison und den Öffnungszeiten der Seebadi wird die Gemeinde Oberägeri eine Badeaufsicht/einen Bademeister, zur Gewährleistung von Aufsicht und Ordnung, stellen.

Den Seebadibesuchern werden zudem - ebenfalls gratis - Duschen und WC-Anlagen im Untergeschoss des Ägeribads zur Verfügung gestellt; ausserdem können in demselben Bereich Materialkabinen für Badegerätschaften saisonal gemietet werden. Im Untergeschoss des Ägeribads werden Räume zur Verfügung gestellt, die für den Betrieb und Unterhalt der Seebadi genutzt werden können (Gerätschaften wie Rasenmäher, etc.).

Das Restaurant des Ägeribads, mit Ausenterrasse, ist von der Seebadi her direkt erschlossen und somit auch für die Seebadibesucher problemlos erreichbar.

Zufahrt

Via Poststrasse erfolgt die doppelspurige Zu- und Wegfahrt. Vor dem Ägeribad wird seitlich eine Parkbucht für ca. 5 Fahrzeuge erstellt, die das zeitlich limitierte Be- und Entladen von Gerätschaften, Kinderwagen etc., ermöglicht.

Parkmöglichkeiten

Auf dem westlichen Teil des GS 262 (ZVB-Gelände) wird ein Parkplatz für ca. 55 Fahrzeuge erstellt. Der Parkplatz wird eingekiest und die Parkplätze werden nummeriert, damit eine Bewirtschaftung möglich ist. Weitere Parkplätze stehen in unmittelbarer Nähe (s. Beschrieb Ägeribad) zur Verfügung. Velo- und Mopedparkplätze werden im Perimeter des Ägeribades realisiert.

Kosten

Umgebung (Terraingestaltung)	CHF	190'000
Roh- und Ausbauarbeiten (Fundamente, Einfassungen)	CHF	50'000
Baumeister und Gartenanlagen (Baustelleninstallation, Strassenbau/ Entwässerung, Parkplatzbau, Veloständer, Beachvolleyball, Pflanzen)	CHF	1'015'000
Installationen (Elektroanlagen/Aussenbeleuchtung)	CHF	150'000
Kleinere Trassenbauten (Uferbefestigungen, Steganlage, Wasserhaltung, Kinderwasserbecken)	CHF	320'000
Honorare (Bauingenieur, Landschaftsplaner, Elektroplaner etc.)	CHF	450'000
Baunebenkosten und Übergangskosten (Mehrwertsteuer)	CHF	175'000
Unvorhergesehenes, Reserve	CHF	150'000
Total	CHF	2'500'000

Folgekosten

CHF 50'100
Baurechtszins jährlich für 12'237 m² (inhaltlich gleiche Bedingungen wie im Baurechtsvertrag auf Seite 26 und 27 aufgeführt);
Bademeister (Teilpensum Sommerbetrieb) ca. 4 Monate

Anträge:

- 1** Das Projekt der Landschaftsplaner Appert Zwahlen Partner AG, 6330 Cham, „Umgebungsgestaltung Badi und Parkanlage“, auf den GS 252, 298 und 710, datiert vom 01.04.2014, wird genehmigt.
- 2** Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am genehmigten Projekt vorzunehmen, sofern damit bessere Lösungen erzielt werden können.
- 3** Für die Umsetzung des Projekts „Umgebungsgestaltung, Badi und Parkanlage“ wird ein Objektkredit von brutto CHF 2'500'000, inkl. MwSt (+/- 10 %), zu Lasten der Investitionsrechnung 2014, Projekt Nr. 423.0002, bewilligt.
- 4** Der Kredit wird nach Massgaben des Schweizerischen Baupreisindexes, Region Zentralschweiz, im Bereich Tiefbau festgelegt (Indexstand Oktober 2013 = 105.6)

Oberägeri, den 06. Mai 2014

GEMEINDE OBERÄGERI

Pius Meier, Gemeindepräsident

Willy Näf, Stv. Gemeindeschreiber






Familien- und Erlebnisbad im Ägerital

KONTAKT:

Einwohnergemeinde Oberägeri, Alosenstrasse 2, 6315 Oberägeri

Einwohnergemeinde Unterägeri, Seestrasse 2, 6314 Unterägeri

Ägeribad - Ein Gemeinschaftsprojekt der Einwohnergemeinden



EINWOHNERGEMEINDE
OBERÄGERI



Unterägeri



MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C031954