

Schwimmbad Eichholz Antrag für: Projektidee Neubau Zentralkasse Schwimmbad/Minigolf mit Restaurant

Einbezogene Firmen für Projektidee:

HPMISTELI & PARTNER AG: Betriebs- und Gastroplanung

Cuno Flück Gerlafingen: Entwurfskizzen (als Konzeptplanung)

GPplus GmbH Biberist: Visualisierung/Grobtermine und Kostengrobschätzung



Aktuelle Situation :

Das Schwimmbad Eichholz ist ein Zweckverband aus 6 Gemeinden und ist nur vollzählig beschlussfähig.

Die Minigolfanlage wird mit einem separaten Eingang betrieben und hat nur eine beschränkte Möglichkeit der Gästebewirtung.

Die Gebäude haben ihr Endzustand erreicht. Das Minigolf ist wirtschaftlich unterwegs und hätte das

Bedürfnis, um mehr Gäste vor/nach dem Spiel bedienen zu können. Das Schwimmbad hat einen saisonalen

Restaurantbetrieb mit Selbstbedienung und grosser Terrasse. An Spizentagen sind die Ausgabebereiche sehr stark frequentiert.

Daher war die Überlegung der Schwimmbadkommission, einen Zusammenschluss der beiden Anlagen anzustreben.

Planungsprojekt Schwimmbadkommission 2024:

Im neuen Gebäude werden die Kassen von Minigolf und Schwimmbad und Restaurant zusammengeführt und personelle

Synergien genutzt. Die Zentralkasse führt die Eintritte. Personen mit Abos können den alten/aktuellen Eingang nutzen.

Im neuen Restaurant sollten 64 Personen Platz haben. Die Terrasse soll für 100 Personen ausgelegt werden.

Die geplanten WC-Anlagen werden nur für den Restaurantbetrieb genutzt (die Umziehkabinen inkl. WC-Anlage befinden sich neben dem neuen Gebäude).

Am 6. Mai 2022 wurde das Ideenprojekt den Gemeinden vorgestellt und es wurde zur Prüfung und Weiterbearbeitung des Restaurants als Ganzjahresbetrieb gutgeheissen. An der Präsentation vom 17.08.22 wird das Betriebskonzept erläutert.

Der Antrag wird von der Schwimmbadkommission gestellt, um die Investitionskosten von CHF 1.340 Millionen in die Gemeindebudgets 2023/2024 aufzunehmen. (Aufteilung gemäss bestehendem Schlüssel)

Beilagen:

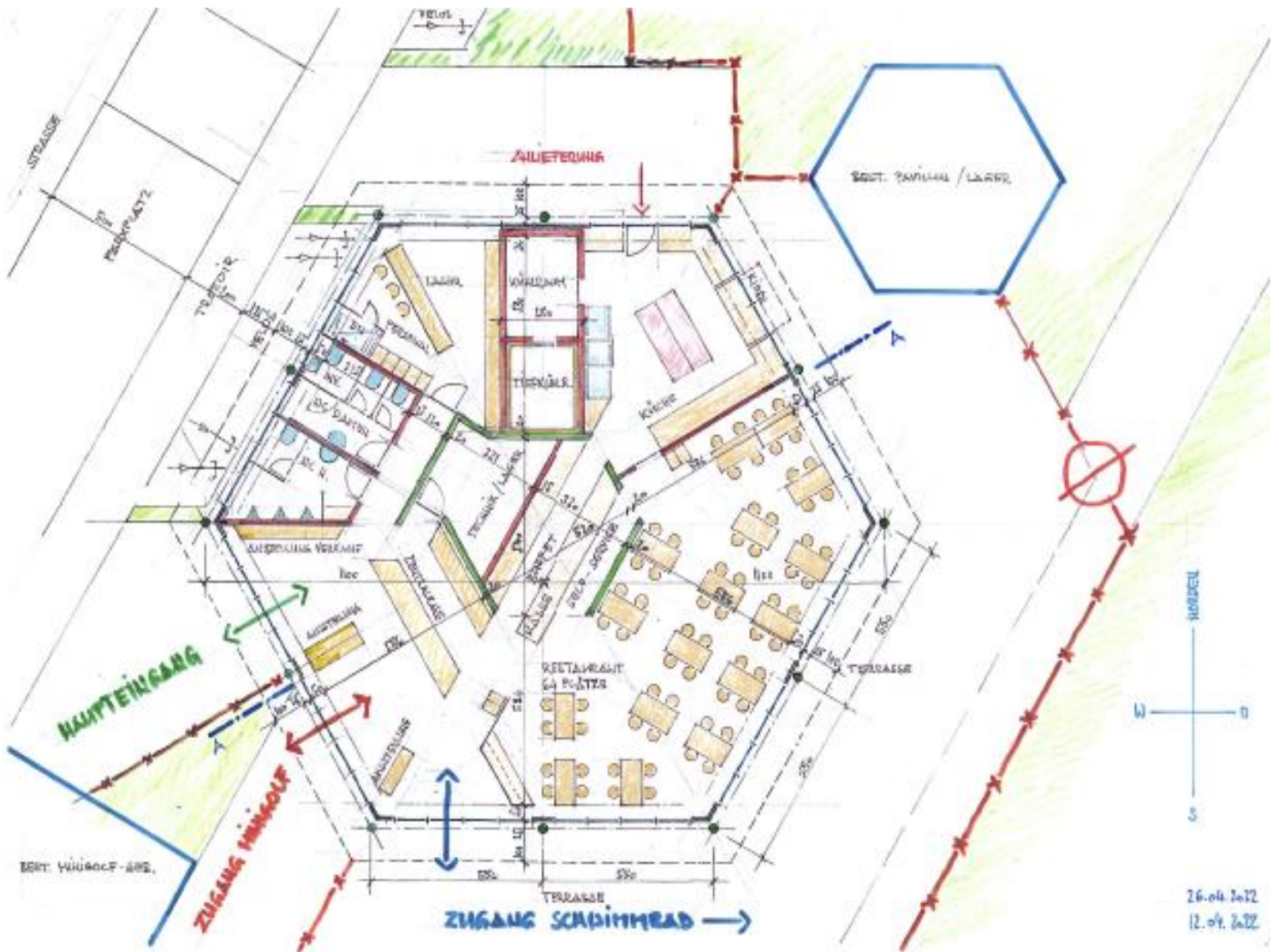
Grundrisse und Schnitt

Meilensteine

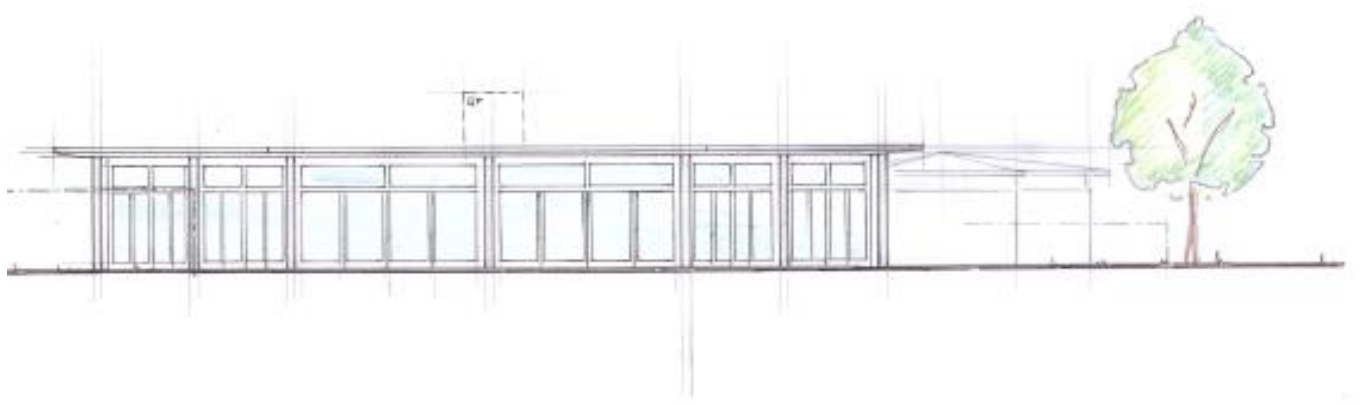
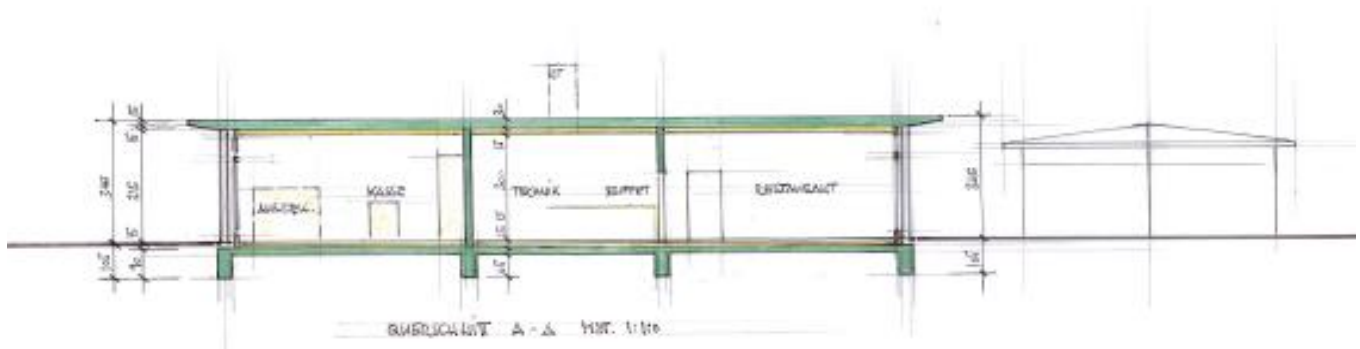
Kostengrobschätzung +/-25 %

Gastronomiekonzept in 2 Varianten (Variante Seson- und Ganzjahresbetrieb)

Neubau Zentralkasse Schwimmbad/Minigolf mit Restaurant
 Grundriss M 1:200



Neubau Zentralkasse Schwimmbad/Minigolf mit Restaurant
Schnitt M 1:200



26.04.2011

Neubau Zentralkasse Schwimmbad/Minigolf mit Restaurant Kostenschätzung

Grundlagen Berechnung

Vorstellung vor Ort an der Delegiertenversammlung Mai 2021
Entwurf von Cuno Flück Oktober 2021
Flächen für Restaurant 200m2 mit Küche Lager WC, Kasse und WC 55m2
Konzeptgrundlagen HPMISTELI & PARTNER AG vom 1.7.2022
Materialisierung nach Annahme

Kostenberechnung

Die Kostengrobschätzung umfasst das ganze Gebäude inkl. neuer Umgebung mit Zugänglichkeit

Erfahrungswerte- und Kennwerte aus der Objektdatenbank
Ermittlung der Grundmengen und Elemente zu den Hauptgruppen

Kostenberechnung nach e-BKP-H
Kostengenauigkeit +/-25% auf die Gesamtkosten bezogen
7.7% MwSt. sind in den Positionen enthalten (braucht später keine Zuweisung auf die BKP)
Kostenstand: April 2022

Projekt Eingang und Restaurant

Detaillierte Kostenschätzung auf Verlangen bei GPplus GmbH

Neubau Eingang Schwimmbad/Minigolf mit Restaurant	Chf.	1'340'000.00
--	-------------	---------------------

Nicht enthaltene Kosten

- Wettbewerbskosten
- Mobiliar, Kleininventar
- Entschädigung
- Sprinkleranlage
- Kosten ausserhalb des Bearbeitungsperimeters
- Schwankungen, Teuerungen der Baumaterialien, insbesondere des Holzpreises
- Teuerung ab Kostenstand
- Projektänderungen infolge behördlicher Auflagen insbesondere Brand- und Schallschutz
- Altlasten und Schadstoffe

Kostenrisiken

- Auflagen Behörden, Ämter
- Altlasten und Schadstoffe
- Aussergewöhnliche Rohstoffpreisschwankungen (u.a. Stahl, Kupfer, Glas, Aluminium)
- Unternehmersauslastung und Vergabegespräche mit Unternehmer
- Marktlage und Schwankungen

Zusammenfassung Analyse und Konzeption Gastronomie vom 5.07.2022:

Aus der IST-Analyse ergibt sich die folgende Zusammenfassung:

- Insgesamt attraktive und grosszügige Schwimmbad- und Minigolfanlage
- Wenig Restaurant-Infrastruktur kann in eine neue Gastronomie überführt werden
- Infrastruktur und Anordnung auf dem Areal lässt keine organisatorische Kombination mit anderen Bereichen vom Schwimmbad (Eingang und Minigolf) zu
- Als Freizeitgastronomie ist kein relevanter Marktbegleiter zu beachten
- Schwimmbad wird durch die 6 Zweckverband-Gemeinden, ideell und finanziell, seit 1960 getragen
- Der Auftritt des Schwimmbades «gegen aussen» (Website) ist nicht mehr zeitgemäss
- Erfolgreiche wirtschaftliche Führung des Schwimmbadbetriebes in den vergangenen Jahren

Handlungsbedarf wird primär in den folgenden Punkten ausgemacht:

- Durch eine Zusammenlegung von Kasse, Restaurant und Minigolf können u.A. personelle Ressourcen reduziert und das Betriebsergebnis dadurch verbessert werden (z.B. für Schaffung verfügbarer Mittel für Unterhalt/Investitionen)
- Auftritt der Gastronomie soll attraktiver gestaltet werden

Kommentare & Fragen zum Sommer- und Ganzjahresbetrieb?

- Was ist Motivation für die Führung eines Ganzjahresbetriebes vom Restaurant? Welches ist das Ziel?
- Welchen Einfluss hat das verbesserte Betriebsergebnis (sowohl Sommer- wie auch Ganzjahresbetrieb)? Besteht die Möglichkeit, dass Beitragszahlen der Gemeinden reduziert werden?
- Besteht die Möglichkeit durch die verbesserte Wirtschaftlichkeit, diese für die Investitionen/Amortisation des Neubaus zu nutzen?

Fazit Wirtschaftlichkeit

- Nur mittels einer passenden Positionierung und Gastgeberpersönlichkeit, kann nebst einem erfolgreichen Saisonbetrieb, auch eine wirtschaftlich erfolgreiche Ganzjahresgastronomie geführt werden.