

Ablauf

▪ Einleitung	Beat Föhn
▪ Businessplan	Pius Fässler
▪ Sanierung	Alois Kälin
▪ Finanzplan	Christina Baumann
▪ Antrag	Eduard Holdener

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 1

Mitglieder des Fachausschusses

▪ Beat Föhn,	Schreinerei, Unteriberg	Präsident
▪ Pius Fässler,	Gemeinderat Unteriberg	Vizepräsident
▪ Alois Kälin,	Säckelmeister, Unteriberg	Aktuar
▪ Christina Baumann,	Treuhänderin, Unteriberg	Kassierin
▪ Franz Laimbacher,	Gemeinderat Unteriberg	
▪ Josef Schatt,	Gemeinderat Unteriberg	
▪ Rolf Reichmuth,	Gemeinderat Oberiberg	
▪ Urs Reichmuth,	Gemeinderat Oberiberg	
▪ Heier Jäger,	Sporthotel Minster	
▪ Salesia Jäger,	Sporthotel Minster	

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 2

Ablauf

▪ Einleitung	Beat Föhn
▪ Businessplan	Pius Fässler
▪ Sanierung	Alois Kälin
▪ Finanzplan	Christina Baumann
▪ Antrag	Eduard Holdener

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 3

Geschichte

- 1974 Eröffnung des Hallenbades Minster, zusammen mit dem Sporthotel und Restaurant
- 1987 Renovation des Daches über dem Hallenbad
- 1999 Kauf der gesamten Liegenschaft durch Salesia Jäger (50%) Heier Jäger (50%)

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 4

Geschichte

- Die öffentliche Hand leistete während Jahren eine vertraglich festgelegte Abgeltung für das Schulschwimmen. Die jährlichen Defizite wurden von der Familie Jäger alleine getragen.
- 2004 kündigte die Familie Jäger die Verträge mit der Gemeinde Oberiberg und Unteriberg sowie mit den Bezirken Einsiedeln und Schwyz, da sie nicht mehr gewillt ist, das Defizit alleine zu tragen und die für die geplante Sanierung veranschlagten Kosten von Fr. 1.8 Mio zu übernehmen.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 5

Stärken

- Das Hallenbad Minster ist für die Region Einsiedeln - Ybrig gut erreichbar.
- Genügend Parkplätze vorhanden.
- Seebäder in der Region sind nur während kurzer Zeit zum Baden warm genug. In der übrigen Zeit ist das Hallenbad Minster die einzige Schwimmgelegenheit in einem 25 m Wasserbecken.
- Restaurant und Hotel im gleichen Gebäude wie Hallenbad Minster.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 6

Schwächen

- Abseits von Verkehrsachsen, keine direkte Zugverbindung.
- Kleines Einzugsgebiet für mögliche Hallenbadbesucher.
- Hoher Sanierungsbedarf von 1.8 Mio Fr.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 7

Chancen

- Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oberiberg, Gemeinde Unteriberg sowie des Bezirks Schwyz und Einsiedeln für das Schulschwimmen
- Zusammenarbeit mit Therapeut und Schwimmlehrer möglich
- Ausbau der Halle oder der Aussenanlage möglich
- Wechsel der Heizung auf Holzschnitzel möglich (ökologische erneuerbare Energie)

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 8

Gefahren 1/3

- Zu grosse Konkurrenz mit anderen Hallenbäder in der Region, falls Schwimmbad in Einsiedeln realisiert wird d.h. kein Beitrag des Bezirks Einsiedeln.
 - Wir zeigen vor der Abstimmung über das Hallenbad in Einsiedeln eine Lösung für das Hallenbad in Unteriberg auf.
- Zu wenig Unterstützung durch die Bevölkerung, d.h. zuwenig Eintritte, d.h. zuwenig Einnahmen.
 - Wir regen die Bevölkerung, Behörden und Vereine an, für das Hallenbad einzustehen.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 9

Gefahren 2/3

- Zu wenig gezeichnete Anteilscheine, d.h. zu wenig Eigenkapital.
 - Wir werben Genossenschafter mittels Informationsveranstaltungen, Besichtigungen, Informationstafeln und Informationsstand an öffentlichen Anlässen (z.B. Stöckmächt)
- Mittelfristig höhere gesetzliche Anforderungen, d.h. hohe Sanierungskosten.
 - Wir teilen die Sanierung auf mehrere Etappen auf.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 10

Gefahren 3/3

- Zu wenig Sicherheiten, d.h. zu teures Fremdkapital.
 - Wir verhandeln mit der öffentlichen Hand
 - » Übernahme der Defizitgarantie
 - » Übernahme von Genossenschaftsanteilscheinen
- Zu lange Öffnungszeiten ohne Besucher, d.h. hohe Personalkosten
 - Wir kommunizieren die Öffnungszeiten auf unserer Website.
 - Wir gewinnen Aushilfen und Freiwillige.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 11

Vision

- Die Genossenschaft stellt mit dem Hallenbad einen Teil der öffentlichen Infrastruktur bereit und erhöht so den Wert der Ferien- und Sportregion Ybrig.
- Sie ermöglicht den Schulkindern der Region Ybrig und Einsiedeln, im Hallenbad Münster schwimmen zu lernen
- Für diese Leistungen wird die Genossenschaft von der öffentlichen Hand unterstützt, indem diese die Defizitgarantie übernimmt.
- Im Gegenzug bekommt die öffentliche Hand ein Mitbestimmungsrecht durch ihre Sitze im Genossenschaftsrat und ein Anrecht auf Information über die Verwendung der öffentlichen Gelder.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 12



Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005

13

Strategie

- Die Genossenschaft beabsichtigt, das Hallenbad Minster (ohne Restaurant und Hotelbetrieb) mit den betriebsnotwendigen Räumen, Infrastrukturen und Aussenanlagen für einen Kaufpreis von maximal CHF 1'000'000.-- in Stockwerkeigentum zu übernehmen.
- Nach der Übernahme sorgt die Genossenschaft für den Betrieb und den Unterhalt des Hallenbads.
- Die Genossenschaft saniert das Hallenbad in mehreren Etappen.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005

14

Erfolgsfaktoren

- Die Wasserqualität und die Hygiene der Anlagen sind Grundvoraussetzung zum Erfolg.
- Die Temperatur des Wassers und der Luft beeinflusst das Wohlbefinden (21°, 29°, 31°).
- Die geringe Anzahl der Mitbenutzer erhöht den eigenen Nutzen.
- Zusätzliche Möglichkeiten könnten sein: Whirlpool, Sauna (die bestehende Sauna gehört nicht zum Hallenbad Minster), Kiosk mit Drinks und Snacks, Outdooranlage.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005

15

Kunden

- **Erwachsene**
 - Wassersportaktivitäten wie Aquafit und Bewegungstherapien sind bei Erwachsenen gefragt.
 - **Kinder**
 - In einem Lernschwimmbecken können Kinder unbeschwert unter Aufsicht planschen und sich an das Wasser gewöhnen.
 - **Gruppen**
 - Ungefähr die Hälfte des Umsatzes stammt von Gruppen.
 - **Breites Publikum, Einzelpersonen**
 - Das Hallenbad wird sich nicht auf ein bestimmtes Kundensegment spezialisieren.
- Es kommt daher sehr darauf an, dass sich die unterschiedlichen Interessen von Erwachsenen und Kindern, von Sportlern und Plauschwimmern mit einander vereinbaren lassen.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005

16

Konkurrenz - Hallenbad Einsiedeln

- Hallenbad Einsiedeln ist Teil des geplanten Sportzentrums (Schanze, Hallenbad, Eishalle)
 - Bessere Energienutzung durch Hallenbad und Eishalle
 - Besseres Infrastrukturangebot von Einsiedeln
- Ein Hallenbad in Einsiedeln würde den öffentlichen Haushalt belasten und weitere Projekte blockieren.
- Ein Hallenbad in Einsiedeln würde dazu führen, dass 1/6 des bisherigen Umsatzes ausfallen würde.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005

17

Wettbewerbsvorteile und -nachteile

- Das Hallenbad in Einsiedeln wird eine verbesserte Version des Hallenbades in Unteriberg sein.
 - Das Hallenbad in Unteriberg wird sich daher am Hallenbad in Einsiedeln messen müssen.
- Das Hallenbad in Einsiedeln wird in der Region Einsiedeln die zentralere Lage als das Hallenbad in Unteriberg haben.
 - Viele Besucher aus der weiteren Region um Einsiedeln würden nicht mehr nach Unteriberg kommen.
- Vermutlich kann das Hallenbad in Einsiedeln dank der Bekanntheit von Einsiedeln, dank seinem Touristikangebot und dank seinen Beziehungen zum Sport mehr zusätzliche Besucher von ausserhalb der Region nach Einsiedeln bringen.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005

18

Gegenstrategien

- Kosten senken
 - Die Genossenschaft setzt sich für den kostengünstigen Erhalt des Hallenbades Minster ein.
- Qualität halten
 - Die Kunden sollen Leistungen erhalten, die dem Preis entsprechen.
- Mehrwert schaffen
 - Kurse im Wasser, Outdooranlage

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 19

Marketing - Umsatz steigern

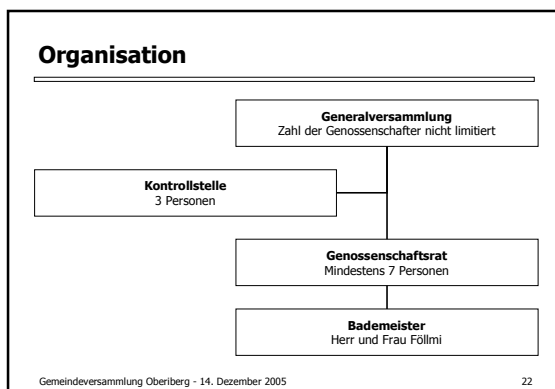
- Neue Besucher gewinnen
 - Wer war noch nie im Hallenbad Minster?
z.B. Beim ersten Besuch gibt es eine Treuekarte.
- Einheimische unterstützen das Hallenbad
 - Wann waren Sie zum letzten Mal im Hallenbad?
z.B. Jeder Ybriger besucht mehrmals pro Jahr «sein» Hallenbad.
- Stammgäste zu mehr Besuchen anregen
 - z.B. 20 Besuche berechtigen zur Teilnahme an einer Verlosung anlässlich der Jahresversammlung.
- Auswärtige kommen ins Hallenbad
 - z.B. Touristische Angebote bündeln (Skifahren, Schwimmen, Essen, Übernachten etc.).

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 20

Marketing – Genossenschafter werben

- Öffentlichkeitsarbeit
 - Anlässe organisieren, Berichte in Zeitungen schreiben
- Website www.hallenbad-minster.ch
 - Informationen sind im Internet frei zugänglich.
- Werbung
 - Inserate in Zeitungen und Radio schalten
- Genossenschaftsmitglieder werben
 - Mund-zu-Mund-Propaganda

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 21



Stockwerkeigentum

- Das Stockwerkeigentum ist Miteigentum.
- Die Stockwerkeigentümer haben ein Sonderrecht an bestimmten Räumen.
- Die gemeinsamen Kosten werden auf Grund der Wertquote aufgeteilt.
- Die Rechte und Pflichten werden in einem Reglement geregelt.
- Das Stockwerkeigentum wird nach der Gründung der Genossenschaft im Grundbuch eingetragen.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 23

Aktionsplan

- **Unterlagen ausarbeiten**
- **Öffentlichkeit informieren**
 - Website www.hallenbad-minster.ch geschaltet
- **Sachgeschäft für Gemeindeversammlung vorbereiten**
- **Mit Partner verhandeln**
 - Verkaufspreis und Stockwerkeigentum mit Familie Jäger
 - Verträge mit Schulträger
 - Konditionen mit Geldgeber (Bank, REV)
 - Defizitgarantie und Anteilscheine mit Gemeinden
- **Genossenschaft gründen**
- **Genossenschafter gewinnen**

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 24

Terminplan

- 25. September 2005
Abstimmung in Unteriberg
Genossenschaftskapital Fr. 50'000.-
Betriebsdefizit anteilmässig max. Fr. 130'000.-
- 12. Februar 2006
Abstimmung in Oberiberg über die Beteiligung
Abstimmung in Einsiedeln über den Planungskredit
- Sommer 2006
Gründung der Genossenschaft
Beginn der Sanierung

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 25

Ablauf

▪ Einleitung	Beat Föhn
▪ Businessplan	Pius Fässler
▪ Sanierung	Alois Kälin
▪ Finanzplan	Christina Baumann
▪ Antrag	Eduard Holdener

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 26

Projektbericht

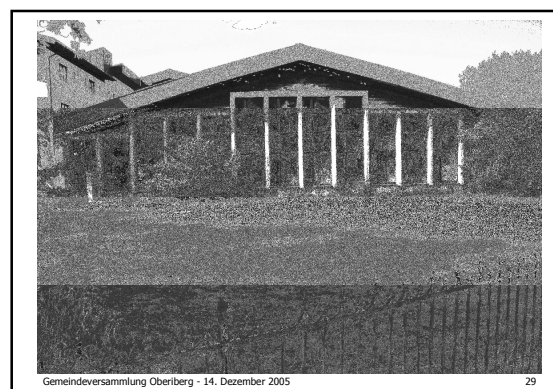
- Projektbericht, vorgelegt am November 2003
- Beteiligte Planer
 - Architekt: Architekturbüro Carlo Blarer, Zug
 - Haustechnik: Kälin Haustechnik GmbH, Einsiedeln
 - Elektrotechnik: Elektro Schatt AG, Unteriberg
 - Badtechnik: Probading, Zumikon
 - Bauphysik: Sarnafil AG, Sarnen

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 27

Mängel am Gebäude

- Mangelhafte Anschlüsse der Dampfbremsen im Dachbereich
- „Blinde“ Fenster / Risse in Fensterfront
- Morsche Sparren der Vordachkonstruktion im Garderobenbereich
- Schäden an Wand- und Deckenverkleidung auf der Seite zum Restaurant
- Schäden an den Plattenbelägen in der Garderobe
- Innenwand streichen

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 28



Mängel an Einrichtungen

- Ungenügende Badwasseraufbereitung:
 - Umwälzleistung (150m³/h) erhöhen
 - Wasserleitungen ersetzen
- Ölfeuerung entspricht nicht der Luftreinhalteverordnung
- Lüftung ohne Energierückgewinnung

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 30

Kosten für Sanierung

▪ Gebäude	1'147'300.-
▪ Betriebseinrichtungen	548'500.-
▪ Umgebung	12'400.-
▪ Baunebenkosten	81'800.-
▪ Total	1'790'000.-

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 31

Hauptpositionen

▪ Entkeimungsanlage, Wärmetauscher Wasserkreislauf durch Filter (Chromstahl)	548'500.-
▪ Heizung, Lüftung, Klima Wärmerückgewinnung aus Abluft	410'000.-
▪ Honorar Architekt	120'000.-
▪ Fensterfront	102'000.-
▪ Honorar Ingenieure	99'400.-
▪ Baumeisterarbeiten	96'800.-
▪ Sanitäranlagen	78'000.-

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 32

Ablauf

▪ Einleitung	Beat Föhn
▪ Businessplan	Pius Fässler
▪ Sanierung	Alois Kälin
▪ Finanzplan	Christina Baumann
▪ Antrag	Eduard Holdener

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 33

Aktiven

▪ Kasse	1'000.-
▪ Warenvorräte	5'000.-
▪ Immobile Sachanlagen	970'000.-
> Hallenbad und Zugehör	1'000'000.-
> Abschreibungen	30'000.-
▪ Total Aktiven	976'000.-

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 34

Fremdkapital

▪ Kurzfristiges Fremdkapital	
> Bankverbindlichkeiten	6'000.-
▪ Langfristiges Fremdkapital	
> Hypothekendarlehen	670'000.-
▪ Total Fremdkapital	676'000.-

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 35

Passiven

▪ Kurzfristiges Fremdkapital	6'000.-
▪ Langfristiges Fremdkapital	670'000.-
▪ Eigenkapital	
> 1'500 Anteilscheine à Fr. 200.-	300'000.-
▪ Total Passiven	976'000.-

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 36

Ertrag

▪ Billetverkauf Hallenbad	95'000.-
▪ Beiträge für Schulschwimmen	80'000.-
➢ Gemeinde Unteriberg	30'000.-
➢ Gemeinde Oberiberg	9'000.-
➢ Bezirk Schwyz	11'000.-
➢ Bezirk Einsiedeln	30'000.-
▪ Beiträge Rheumaliga + Verkehrsverein	18'000.-
▪ Übrige Erlöse (Kiosk)	4'500.-
▪ Total Betriebsertrag	197'500.-

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 37

Betriebsaufwand

▪ Heizöl, Strom, Wasser, Lüftung	-40'000.-
▪ Unterhalt, Reparaturen	-10'000.-
▪ Reinigungsmaterial, Chemikalien	-12'000.-
▪ Versicherungsaufwand	-13'000.-
▪ Verwaltungsaufwand	-10'000.-
▪ Werbeaufwand	-5'000.-
▪ Total Betriebsaufwand	-90'000.-

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 38

Erfolgsrechnung

▪ Betriebsertrag	197'500.-
▪ Warenaufwand Kiosk	-2'000.-
▪ Personalaufwand	-135'000.-
▪ Betriebsaufwand	-90'000.-
▪ Kapitalkosten (2.5%)	-17'500.-
▪ Abschreibungen (3% Anschaffungswert)	-30'000.-
▪ Ausserordentlicher Ertrag	-
▪ Steuern	-
▪ Verlust	-77'000.-

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 39

Planzahlen

	Start	1. Etappe	2. Etappe	3. Etappe
Sanierung	0.-	600'000.-	1'200'000.-	1'800'000.-
Billetverkauf	95'000.-	90'000.-	95'000.-	100'000.-
Personalaufwand	135'000.-	136'350.-	137'714.-	140'000.-
Betriebsaufwand	90'000.-	90'000.-	90'000.-	80'000.-
Kapitalkosten	17'500.-	16'250.-	30'000.-	28'750.-
Abschreibungen	30'000.-	48'000.-	66'000.-	84'000.-
Verlust	77'000.-	100'000.-	128'214.-	132'250.-

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 40

Ablauf

▪ Einleitung	Beat Föhn
▪ Businessplan	Pius Fässler
▪ Sanierung	Alois Kälin
▪ Finanzplan	Christina Baumann
▪ Antrag	Eduard Holdener

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 41

Antrag des Gemeinderates

1. Die Gemeinde Oberiberg beteiligt sich an der Genossenschaft «Hallenbad Minster» mit 750 Anteilscheinen à Fr. 200.-.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Gemeindeversammlung Oberiberg - 14. Dezember 2005 42