



GEMEINDE
PLAFFEIEN

Botschaft an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Plaffeien vom 28. März 2025

EINLADUNG

Sehr geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie freundlich ein zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung, die stattfindet am

**Freitag, 28. März 2025, um 20:00 Uhr,
in der "Mehrzweckhalle der OS Plaffeien"**

Für Ihr Interesse danken wir Ihnen bestens und freuen uns, Sie an der Gemeindeversammlung begrüßen zu dürfen.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Roland Fasel
Gemeindeschreiber



Daniel Bürdel
Gemeindeammann

Traktanden		Seite
1	Protokoll der 2. Gemeindeversammlung vom Freitag, 29. November 2024	3
2	Sensler Sport- und Freizeitbad: Genehmigung Investitions- und Betriebskredite sowie der Organisationsform	3-18
3	Verschiedenes	19

WICHTIGE MITTEILUNG:

Sie haben die Möglichkeit, sich bei der Gemeindekanzlei (E-Mail gemeinde@plaffeien.ch, Telefon 026 419 90 10) auf die Bezugsliste eintragen zu lassen, damit Ihnen sämtliche Begleitdokumente zum Rundschreiben für die Gemeindeversammlung persönlich mit separater Post zugestellt werden können. Jenen Personen, die sich bereits auf der Bezugsliste haben eintragen lassen, werden die Unterlagen automatisch auf dem Postweg zugestellt.

Anmerkung:

- a) An der Gemeindeversammlung von Plaffeien stimm- und wahlberechtigt ist, wer das 18. Altersjahr vollendet und Wohnsitz in der Gemeinde hat:
 - Schweizerinnen und Schweizer
 - Niederlassungsberechtigte Ausländerinnen und Ausländer, die seit mindestens fünf Jahren im Kanton Freiburg Wohnsitz haben (C-Ausweis)
- b) Die Gemeindeversammlung ist öffentlich. Der Ausschluss der Öffentlichkeit kann nicht angeordnet werden.
- c) Nicht stimmberechtigte Personen nehmen als Gäste an speziell gekennzeichneten Tischen Platz.
- d) Um die Ausfertigung des Protokolls zu erleichtern, kann die Gemeindeschreiberei technische Hilfsmittel für die Aufzeichnung der Beratungen verwenden. Die Beratungen werden ausserdem aufgezeichnet, wenn der entsprechende Antrag von einem Mitglied der Versammlung gestellt und von einem Fünftel der anwesenden Mitglieder gutgeheissen wird. Diese Aufzeichnungen dürfen gelöscht werden, nachdem die Genehmigung des Protokolls rechtskräftig geworden ist.
- e) Für Bild- und Tonaufzeichnungen durch Privatpersonen sowie deren Wiedergabe braucht es die Bewilligung der Versammlung. Jede Bild- oder Tonaufzeichnung muss der Versammlung vorgängig angekündigt werden.

1	Protokoll der 2. Gemeindeversammlung vom Freitag, 29. November 2024
----------	--

EINLEITUNG

Das Protokoll ist auf www.plaffeien.ch/Politik/Gemeindeversammlung und auf der Gemeindeverwaltung einsehbar oder kann verlangt werden. Wer sich auf der Bezugsliste eintragen liess, hat dieses persönlich mit separater Post zugestellt erhalten.

ANTRAG Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Protokoll der 2. ordentlichen Gemeindeversammlung vom 29. November 2024 zu genehmigen.

2	Sensler Sport- und Freizeitbad: Genehmigung Investitions- und Betriebskredite sowie der Organisationsform
----------	--

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	4
2.	In Kürze	4
2.1	Wieso ein regionales Schwimmbad?	5
2.2	Wieso in Plaffeien?	5
2.3	Wie sieht das Sensler Sport- und Freizeitbad aus?	5
2.4	Wie viel kostet das Sensler Sport- und Freizeitbad und wie wird es finanziert?	5
2.5	Was kostet das Sensler Sport- und Freizeitbad die Gemeinde Plaffeien?	6
2.6	Wie geht es weiter?	6
3.	Das Projekt Sensler Sport- und Freizeitbad	7
3.1	Ausgangslage	7
3.2	Perimeter	7
3.3	Nutzungskonzept	8
3.4	Projekt	12
3.5	Kosten	13
3.5.1	<i>Innovative öffentlich-private Finanzierung</i>	13
3.5.2	<i>Finanzierung des Sensler Sport- und Freizeitbades</i>	14
3.5.3	<i>Betriebsrechnung</i>	14
3.5.4	<i>Defizitgarantie Gemeinde Plaffeien</i>	16
3.5.5	<i>Betriebskostenbeitrag Oberlandgemeinden</i>	16
3.6	Organisationsform	16
3.6.1	<i>Sport- und Freizeitbad</i>	16
3.6.2	<i>Mantelnutzung</i>	16
4.	Finanzierung	17
4.1	Investitionskosten	17
4.2	Betriebskosten	17
5.	Weiteres Vorgehen	18
6.	Finanzielle Auswirkungen	18
7.	ANTRAG Gemeinderat	19

1. Vorwort

Seit mehreren Jahren stellen wir einen wachsenden Bedarf an Sportinfrastrukturen fest, die den Anforderungen unserer Region entsprechen. Heute haben wir eine einmalige Gelegenheit, unseren Bezirk mit einer Einrichtung auszustatten, die diesen Herausforderungen gerecht wird: der Bau eines modernen Sport- und Freizeitbades für den Sensebezirk in Plaffeien.

Warum ist dieses Projekt so wichtig? Im kantonalen Lehrplan 21 ist das Bewegen im Wasser ein wichtiger Bestandteil. Es erlaubt den Schülerinnen und Schülern im gesamten Bezirk, die Lernziele «Schwimmen, ins Wasser Springen und Tauchen sowie Sicherheit im Wasser» zu erlernen und zu verbessern. Ein guter und regelmässiger Schulschwimmunterricht ist wesentlich mehr als «Schwimmen lernen». Er ist ein wichtiger Bestandteil der Bewegungsförderung und kann dazu beitragen, einem Bewegungsdefizit vorzubeugen. Die Kapazitäten der bestehenden Schwimmbäder reichen heute nicht aus, um diese grundlegende Aufgabe zu erfüllen.

Darüber hinaus wird das Sensler Sport- und Freizeitbad nicht nur ein Ort des Lernens sein, sondern ein echter Ort des Wohlbefindens und der Freizeitgestaltung, der allen Einwohnenden offensteht und dazu gedacht ist, einen aktiven Lebensstil zu fördern.

Über den erzieherischen und sozialen Nutzen hinaus stellt dieses Projekt eine wirtschaftliche und touristische Chance für unsere Gemeinde dar. Dank der vorteilhaften Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird diese Infrastruktur Schulen, Besuchende, Touristen, Sportvereine und Veranstaltungen anziehen und so dem lokalen Gewerbe und dem gesamten Bezirk zugutekommen.

Mit der klaren Zielsetzung, eine bessere Wirtschaftlichkeit zu erreichen, ist ein innovatives Finanzierungsmodell entwickelt worden, das öffentliche und private Investitionen kombiniert. Darüber hinaus unterstützt der Kanton Freiburg aktiv die Realisierung von zusätzlichen neuen Schwimmbadinfrastrukturen, was einen wichtigen finanziellen Beitrag für unser Projekt darstellt.

Mit der Realisierung des Sensler Sport- und Freizeitbades verfolgt der Gemeinderat die Vision einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Standortes Plaffeien als attraktiven Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort in der Region.

Die Annahme der Investitions- und Betriebskredite, die Ihnen vorgelegt werden, sind daher Beschlüsse von entscheidender Wichtigkeit für die Zukunft, welche den Bau dieser zukunftsorientierten Infrastruktur ermöglichen.

Wir laden Sie ein, diese Botschaft zu lesen, welche die konkreten Vorteile des Projekts und die Modalitäten seiner Finanzierung im Detail darlegt.

Nutzen wir gemeinsam diese Chance und realisieren wir in Plaffeien mit dem Sensler Sport- und Freizeitbad für die ganze Region eine zukunftsgerichtete Infrastruktur.

Der Gemeinderat

2. In Kürze

Das Sensler Sport- und Freizeitbad ist eine Chance für die Gemeinde und die gesamte Region.

Ein Projekt für alle...

- Schwimmunterricht für alle Schülerinnen und Schüler im ganzen Bezirk
- Sicherheit im Wasser und Selbstvertrauen für die Kinder
- Wohlbefinden für die Bevölkerung
- Ein weiterer touristischer Trumpf
- Ein Angebot für eine Vielzahl von Vereinen

Ein Projekt für die Region...

- Eine neue Dynamik für die Wirtschaft der ganzen Region
- Innovativ öffentlich-privat finanziert
- Visionär für die Zukunft
- Nachhaltig ökologische Energielösung
- Für die ganze Bevölkerung

2.1 Wieso ein regionales Schwimmbad?

Das Sensler Sport- und Freizeitbad stellt eine einzigartige Chance für unsere Gemeinde und die Region dar. Es entspricht dem wesentlichen Bedürfnis, allen Schülerinnen und Schülern der Region das Schwimmen beizubringen, regelmässigen Sport und Bewegung im Wasser zu ermöglichen und so die allgemeine Gesundheit und das Wohlbefinden zu verbessern. Es ermöglicht uns auch, die gesetzlichen Anforderungen des Lehrplans 21 in Bezug auf den Schwimmunterricht zu erfüllen, da die derzeitige Infrastruktur hierfür nicht ausreicht. Der Lehrplan 21 schreibt mindestens 10 Schwimmlektionen pro Klasse und Schuljahr vor. Derzeit ist es nicht möglich, diese Anforderung zu erfüllen und den Verpflichtungen nachzukommen.

Über die erzieherische Funktion hinaus wird das Sensler Sport- und Freizeitbad ein wichtiger wirtschaftlicher und touristischer Trumpf sein, der der gesamten Region zugutekommen wird. Dank einer innovativen Finanzierung, die private und öffentliche Mittel kombiniert, sowie den Unterstützungsbeiträgen des Kantons Freiburg, ist das Projekt auf Nachhaltigkeit und Zugänglichkeit für alle ausgelegt.

Es ist mehr als nur ein Schwimmbad, es ist eine visionäre Investition zur Steigerung der regionalen Attraktivität, der Gesundheit und des Wohlbefindens. Ein solches Projekt in Plaffeien zu realisieren, ist eine Chance, die man sich nicht entgehen lassen sollte. Seine positiven Auswirkungen werden sich über Jahrzehnte hinweg bemerkbar machen.

2.2 Wieso in Plaffeien?

Der Entscheid zur Ansiedlung dieses Projekts in Plaffeien wurde in mehreren im Bezirk durchgeführten Standortanalysen herbeigeführt. Die Durchführung der Studien wurde durch Mittel der neuen Regionalpolitik unterstützt. Plaffeien bietet für den Bau des Sensler Sport- und Freizeitbades zahlreiche strategische Vorteile. Der Standort ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und dank den nur wenige Gehminuten entfernten Haltestellen leicht erreichbar.

Die Gemeinde ist Eigentümerin von zwei Grundstücken an idealer Lage. Die für die Realisierung des Sensler Sport- und Freizeitbades notwendige Bauzone, welche nicht nur ein Schwimmbad, sondern auch die Planung eines echten Sport- und Freizeitbades mit modernen und vielseitigen Infrastrukturen ermöglicht, wurde Ende 2024 im Rahmen der Ortsplanung vom Kanton genehmigt.

Die unmittelbare Nähe zur Primarschule Plaffeien - Brünisried - Plasselb und zur Orientierungsschule Plaffeien ist ein weiterer entscheidender Vorteil. Täglich besuchen rund 600 Schülerinnen und Schüler den Unterricht im Schulkreis der Primarschule und der Orientierungsschule. Die zwei Schulen werden von einem erleichterten Zugang zu diesen neuen Einrichtungen profitieren, was für die Schulkinder das Erlernen des Schwimmens und die Ausübung sportlicher Aktivitäten in einem optimalen Rahmen fördern wird. Durch den guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz mit vier TPF-Linien ist für viele Gemeinden und Schulkreise des Sensebezirks ebenfalls ein guter Zugang gewährleistet.

Schliesslich profitiert Plaffeien von einer vorteilhaften Lage in Bezug auf den Tourismus. Das Projekt wird die Attraktivität der Gemeinde erhöhen und die lokale Wirtschaft durch die Anziehung von Besuchern, Touristen und Sporttreibenden beleben. Bedeutende Synergien entstehen ebenfalls mit dem aktuell im Aufbau befindenden kantonalen Sportzentrum Campus Schwarzsee. Dank dieser Infrastrukturen wird sich Plaffeien als unverzichtbares Sport- und Freizeitzentrum positionieren, was sowohl den Einwohnenden als auch den Besuchenden zugutekommt.

2.3 Wie sieht das Sensler Sport- und Freizeitbad aus?

Das Projekt des Teams Berrel Kräutler, welches als Gewinner aus einem im 2023/24 durchgeführten Studienauftrag hervorgegangen ist, sieht ein Schwimmbad mit zwei Becken von 12 resp. 25 Metern sowie einen Sprungturm vor. Zur Erwirtschaftung eines zusätzlichen Deckungsbeitrages wird auch ein Freizeitbereich geplant. So entsteht in Plaffeien ein echtes Sport- und Freizeitzentrum, das sowohl die Schülerinnen und Schüler des Sensebezirks als auch die Bevölkerung und die zahlreichen Gäste der Tourismusregionen Schwarzsee-Gantrisch-Senseland ansprechen wird.

Als Option sind neben der Sport-, Bad- und Freizeitnutzung auch Gewerbe- und Arbeitsflächen als Mantelnutzung vorgesehen, welche einen wichtigen Bestandteil des Vorhabens bilden und die Möglichkeit bieten, die finanzielle Tragbarkeit zu verbessern.

2.4 Wie viel kostet das Sensler Sport- und Freizeitbad und wie wird es finanziert?

Das Sensler Sport- und Freizeitbad sieht ein Investitionsvolumen von CHF 28'270'000 vor.

Das Sportbad wird mit öffentlichen Geldern finanziert (Kanton, Bezirk, Gemeinde). Es sind kantonale Subventionen in der Höhe von CHF 6'500'000 vorgesehen. Der Anteil der Region, durch den Mehrzweckverband Sensebezirk (MZV), soll sich auf CHF 15'770'000 belaufen.

Die Gemeinde Plaffeien als Standortgemeinde finanziert nebst ihrer Beteiligung am Anteil des MZV das Freizeitbad mit CHF 5'000'000 und stellt das Teilgrundstück für das Sensler Sport- und Freizeitbad im Wert von CHF 1'000'000 zur Verfügung.

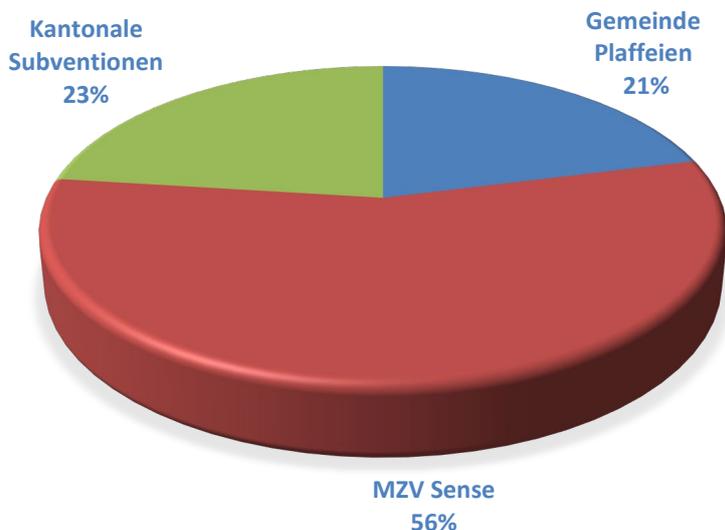


Abb. 1: Aufteilung der Investitionskosten auf die Gemeinde Plaffeien, die Region und den Kanton

Die Realisierungskosten des Sensler Sport- und Freizeitbades sind unabhängig von der Realisierung der Mantelnutzung. Die Mantelnutzung in Höhe von CHF 18'800'000 wird über private Investoren finanziert und ist nicht Bestandteil der Investitions- und Betriebskredite und somit nicht in der vorliegenden Botschaft enthalten.

2.5 Was kostet das Sensler Sport- und Freizeitbad die Gemeinde Plaffeien?

Die Oberlandgemeinden des Sensebezirks beteiligen sich mit einem jährlichen Betriebskostenbeitrag von CHF 93'971, so dass ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden kann. Der Anteil für die Gemeinde Plaffeien für diesen Betriebskostenbeitrag beträgt CHF 36'680 pro Jahr.

Die Gemeinde Plaffeien beteiligt sich somit in mehrfacher Hinsicht an den Investitionskosten:

- Bereitstellung der Teilgrundstücke für das Sensler Sport- und Freizeitbad im Wert von CHF 1'000'000 (bereits im Eigentum der Gemeinde)
- Bereitstellung der Teilgrundstücke für die Mantelnutzung im Wert von CHF 1'000'000 (bereits im Eigentum der Gemeinde)
- Einmalige Investitionskosten für den Teil Freizeitbad in Höhe von CHF 5'000'000
- Beteiligung an den einmaligen Investitionskosten für den Teil Sportbad über den Mehrzweckverband Sensebezirk in Höhe von CHF 1'257'664
- Beteiligung an den jährlichen Betriebskosten für den Teil Sportbad über die Oberlandgemeinden in Höhe von CHF 36'680

Die Gemeinde Plaffeien als Standortgemeinde verpflichtet sich darüber hinaus, eine allfällige jährliche Defizitgarantie zu übernehmen, die gemäss dem als Basis genommenen Businessplan auf jährlich bis zu CHF 200'000 geschätzt.

2.6 Wie geht es weiter?

Die Entscheidung der Gemeindeversammlung Plaffeien ist der erste entscheidende Schritt für den weiteren Verlauf des Projekts. Wenn die Einwohnerinnen und Einwohner den verschiedenen finanziellen Beteiligungen der Gemeinde zustimmen, beabsichtigt der Gemeinderat, die Verhandlungen mit dem MZV hinsichtlich der Genehmigung des regionalen Investitionsbeitrages weiterzuführen. Parallel dazu werden die kantonalen Subventionen beantragt. Sobald sämtliche Investitionskredite genehmigt worden sind, kann mit der weiteren Projektplanung begonnen werden.

Ziel ist es, nach der Durchführung der hierzu nötigen weiteren Planungsschritte, Mitte 2026 das Baugesuch einzureichen und das Projekt - ohne Berücksichtigung der rechtlichen Einspracheverfahren - zwischen 2027 und 2029 zu realisieren.

3. Das Projekt Sensler Sport- und Freizeitbad

3.1 Ausgangslage

Die ersten Überlegungen zu einem Schwimmbad im Sensebezirk begannen im Jahr 2015 mit dem Grossratsdekret zur Unterstützung von kantonalen und regionalen Schwimmbadprojekten und der Idee, der Bevölkerung eine moderne Infrastruktur zu bieten, die den wachsenden Bedürfnissen in den Bereichen Schwimmsport und Freizeitaktivitäten gerecht wird.

In den folgenden Jahren wurden mehrere potenzielle Standorte analysiert, um den geeignetsten Standort für ein solches Projekt zu ermitteln. Im Jahr 2021 bestätigte der damalige Gemeindeverband Region Sense den von der Gemeinde Plaffeien in Aussicht gestellten Standort als idealen Standort für diese Infrastruktur. Plaffeien wurde als einer der vier Standorte der Sensler Orientierungsschulen, aufgrund der guten Lage als Zentrum des Senseoberlandes, als einziger kantonaler touristischer Entwicklungsschwerpunkt des Sensebezirks, der guten Erreichbarkeit und aufgrund der Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstücks zum besten Standort im Sensebezirk bestimmt.

Um eine qualitativ hochwertige Planung zu gewährleisten, die den funktionalen und architektonischen Anforderungen entspricht, wurde im Jahr 2023 ein Studienauftrag für Generalplanerteams ausgeschrieben. Das Team rund um die Berrel Kräutler AG Architekten ETH BSA SIA aus Zürich gewann den Studienauftrag mit einem Konzept, das Vision, Innovation und eine harmonische Integration in die Umgebung vereint. Ihr Entwurf eines Holzbaus überzeugte die Jury durch seine sehr kohärente und bis ins Detail durchdachte Konzeption sowie durch eine einfache Haltung, auf der sich eine räumlich harmonisierende Konstruktion entwickelt.



Abb. 2: Visualisierung Siegerprojekt vom Team Berrel Kräutler AG Architekten ETH BSA SIA

3.2 Perimeter

Das neue Sensler Sport- und Freizeitbad soll auf den gemeindeeigenen Grundstücken Nr. 80 und 74 «Oberli Matta» mit einer Fläche von 11'568 m² gebaut werden. Gemäss der neuen Ortsplanung, die Ende 2024 vom Kanton genehmigt wurde, wird der Perimeter in die Zone mit Mischnutzung eingeteilt, welche die vorgesehenen Nutzungen auf den entsprechenden Grundstücken zulässt.



Abb. 3: Zonenplan 2020



Abb. 4: Katasterplan

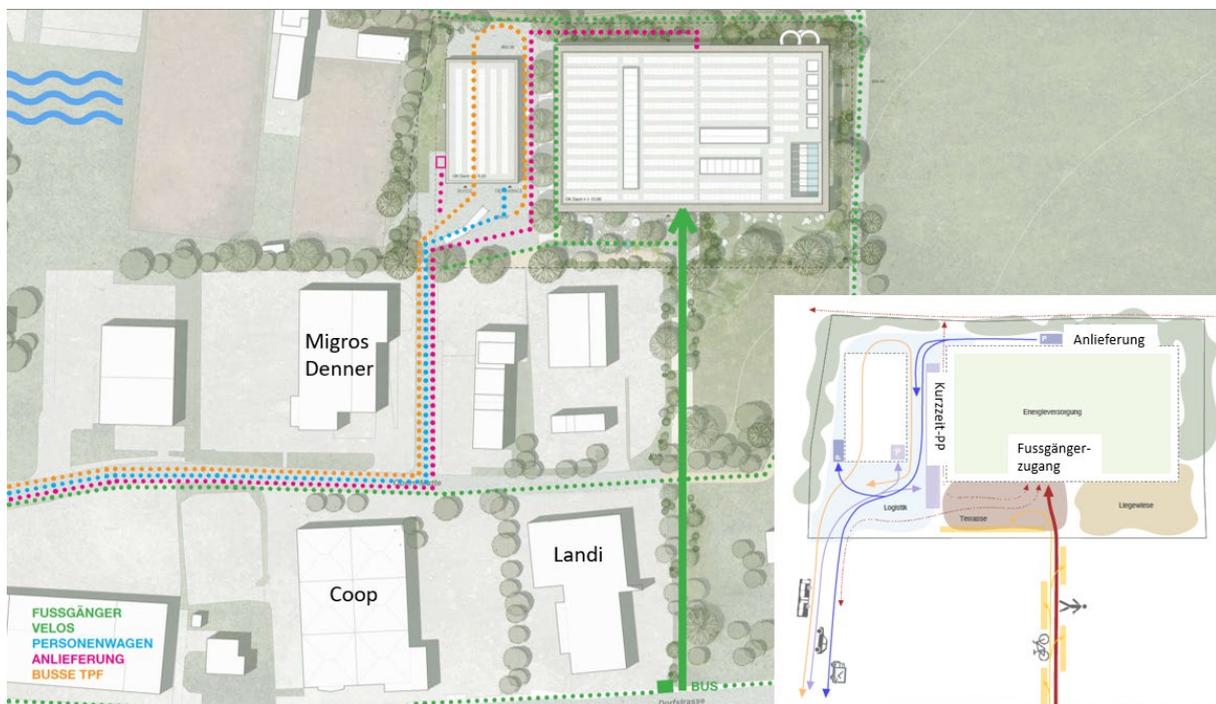


Abb. 5: Situationsplan des Sensler Sport- und Freizeitbades

Das Sensler Sport- und Freizeitbad befindet sich in unmittelbarer Nähe der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, so dass ein schneller und sicherer Zugang zu Fuss ermöglicht wird. Auch von der Primarschule Plaffeien-Brünisried-Plasselb und der Orientierungsschule Plaffeien ist das Bad über einen Fussweg leicht zu erreichen.

3.3 Nutzungskonzept

Am Anfang des Projekts stand die Idee, ein Schwimmbad für die Region zu bauen. Da es für diese Art von Infrastruktur jedoch schwierig ist, eine kostendeckende Situation zu erreichen, wurden weitere Überlegungen angestellt mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit eines solchen Sport- und Freizeitbades zu verbessern. Diese Überlegungen führten zu einem visionären Projekt, das sicherstellt, dass jede Schülerin und jeder Schüler im Sensebezirk schwimmen lernen kann, die touristische Attraktivität der gesamten Region gesteigert werden kann, mit der Finanzierung der Infrastruktur auf Basis einer öffentlich-privaten Partnerschaft.



Abb. 6: Nutzungskonzept Sensler Sport- und Freizeitbad

Das Sportbad – ein Platz für jeden Schüler und jede Schülerin...

Schwimmen ist eine wichtige Fähigkeit, die eine Schlüsselrolle für die Sicherheit, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung spielt. Das Erlernen des Schwimmens von klein auf ist von grundlegender Bedeutung, um der Gefahr des Ertrinkens vorzubeugen, aber auch um die motorische Entwicklung und das Selbstvertrauen der Kinder zu fördern. Heutzutage ist es von grösster Bedeutung, dass jeder Schüler und jede Schülerin Zugang zu geeigneten Einrichtungen hat, um diese lebenswichtige Fähigkeit zu beherrschen.



Abb. 7: schwimmende Schulkinder

Im Kanton Freiburg gibt es nicht genügend Schwimmbäder, um allen Schülerinnen und Schülern einen Platz anzubieten und ihnen zu garantieren, dass sie im Rahmen der Schule das Schwimmen erlernen können. Diese Sorge hat den Kanton dazu veranlasst, den Bau neuer Sportanlagen zu subventionieren, damit auf regionaler Ebene mehr Wasserflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Die Vorgaben des Lehrplans 21 verlangen mindestens 10 Schwimmlektionen pro Klasse und Schuljahr. Im Sensebezirk gibt es ein Hallenbad in Düdingen, dessen Kapazitäten jedoch eindeutig nicht ausreichen, um diese Vorgaben zu erfüllen.

Mit dem Bau des Sportbades in Plaffeien werden genügend Wasserflächen zur Verfügung stehen, um diese Minimalvorgaben des Lehrplans 21 für alle Klassen im Bezirk zu erfüllen und jeder Schülerin und jedem Schüler die Möglichkeit zu bieten, schwimmen zu lernen.

Schulschwimmen

- Kapazitäten Schulschwimmen
 - > Anzahl Klassen pro Lektion 3
 - > Lektionen pro Tag 21
 - > Lektionen pro Woche 105
 - > Lektionen pro Schuljahr (36 Wo.) 3'780
 - Sensebezirk (Zahlen 2019)
 - > Lektionen pro Klasse und Jahr (inkl. OS) 12
 - > Anzahl Klassen 250
 - > Lektionen pro Schuljahr (36 Wo.) 3'000
- Kapazitäten für alle Gemeinden vorhanden!

Typ B:	25 m Becken (kantonal / 6 Bahnen)	12m Lehrschwimmbecken	Sprungbecken
B1	Klasse 1	B1	Klasse 4
B2	Publikum	B2	
B3		Klasse 3	
B5	Klasse 2		
B6			

Legende	
	Im Prinzip für Klassen ab der 7H-11H, S2
	Im Prinzip für alle Klassen jeder Unterrichtsstufe, Vorrang haben die SuS der Primarschule 1H-8H
	Im Prinzip nur für das Publikum
B1, B2, ... (L1)	Schwimmbahnen

Abb. 8: Kapazitätsplanung Amt für Sport des Kantons Freiburg

Unabhängig von der Belegung durch die Schulklassen stehen der Bevölkerung und dem Breitensport während der Öffnungszeiten jeweils mindestens zwei bis vier Bahnen zur Verfügung.

... und Wohlbefinden für alle

Über den Bildungsaspekt hinaus tragen Schwimmen und regelmässige sportliche Aktivitäten im Allgemeinen erheblich zur öffentlichen Gesundheit bei. Körperliche Aktivität kann das Risiko chronischer Krankheiten wie Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Diabetes oder Fettleibigkeit verringern. Sie spielt auch eine entscheidende Rolle für das psychische Wohlbefinden, indem sie einen Raum der Entspannung und des Abschaltens bietet, der für alle Generationen von Vorteil ist.

Ein Sensler Sport- und Freizeitbad ist mehr als nur ein Schwimmbad: es ist ein echter Ort der Begegnung und des sozialen Zusammenhalts. Durch das Angebot moderner und zugänglicher Infrastrukturen fördert es die sportliche Betätigung der gesamten Bevölkerung, von Kindern und Seniorinnen und Senioren, über Familien bis hin zu erfahrenen Sporttreibenden. Eine Vielzahl von Vereinen finden eine Möglichkeit, ihre Angebote anzubieten. Es wird somit zu einem wichtigen Hebel, um die Lebensqualität zu verbessern und die Attraktivität der Region zu steigern.

Die Errichtung eines solchen Zentrums stellt eine einzigartige Gelegenheit dar, diesen Herausforderungen zu begegnen. Durch die Erleichterung des Zugangs zum Schwimmen und zu anderen sportlichen Aktivitäten wird ein aktiver Lebensstil gefördert, eine qualitativ hochwertige Ausbildung für Junge gewährleistet und ein freundlicher und dynamischer Ort geschaffen, der der gesamten Gemeinschaft dient.



Abb. 9: Visualisierung Schwimmbecken des Sensler Sport- und Freizeitbades

Das Freizeitbad – die ideale Ergänzung

Das Sensler Sport- und Freizeitbad ist mehr als nur ein Sportbad, es ist auch ein weiteres wichtiges Angebot für den Tourismus und die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region. Durch die Bereitstellung moderner und vielfältiger Einrichtungen im Rahmen des Freizeitbades wird das Projekt die Attraktivität der gesamten Region steigern und nicht nur die Bevölkerung des Bezirks, sondern auch Besucher und Touristen anziehen.

So sollen nebst den Lehrschwimm- und Sportbecken dank eines Aussenbeckens mit Sicht auf die Kaise-regg, eines Kinderplanschbeckens, einer Rutschbahn und einem Wellnessbereich zusätzliche Angebote ge-schaffen werden, welche einem breiten Zielpublikum offenstehen.

Das Sensler Sport- und Freizeitbad – die Kombination von Sport und Freizeit

Dank seiner günstigen geografischen Lage befindet sich Plaffeien im Herzen einer dynamischen Tourismus-region, die für ihre Landschaft, ihre Outdoor-Aktivitäten und ihre aussergewöhnliche natürliche Umgebung geschätzt wird. Der Bau des Sport- und Freizeitbades wird das bestehende Angebot ergänzen und berei-chern und den Besuchenden einen Ort bieten, an dem sie Wassersportaktivitäten ausüben und eine Umge-bung entdecken können, in der sie sich entspannen und fit halten können.

Die positiven Auswirkungen einer solchen Infrastruktur werden weit über den Sportsektor hinaus spürbar sein. Mit der Erhöhung der Besucherströme wird das Zentrum sich positiv auf das Gewerbe und die Wirt-schaft der Region auswirken.

Darüber hinaus stärkt ein solches Projekt das Image und die Identität der Gemeinde Plaffeien und der Re-gion. Eine moderne Infrastruktur, die gut in die lokale Struktur integriert ist, trägt dazu bei, den Sensebezirk als dynamische Destination zu positionieren, in der Sport, Freizeit und Lebensqualität Hand in Hand gehen.



Abb. 10: Visualisierung Aussenbecken

Durch die Investition in das Sensler Sport- und Freizeitbad erhält die Region ein starkes Instrument zur Di-versifikation des touristischen Angebotes. Dies trägt dazu bei, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern, ein breiteres Publikum anzusprechen und gleichzeitig die Lebensqualität der Einwohnenden zu verbessern. Das Projekt ist somit Teil einer nachhaltigen und ehrgeizigen Vision für die wirtschaftliche und touristische Entwicklung von Plaffeien und des gesamten Bezirks.

Die Mantelnutzung – Synergie für ein rentables und nachhaltiges Projekt

Die finanzielle Tragfähigkeit des Projekts kann durch eine Mantelnutzung, die aus Gewerbe- und Arbeitsflä-chen besteht, weiter verbessert werden. Es laufen bereits Gespräche mit Investoren, die an dem Projekt in-teressiert sind. Die TPF haben ebenfalls geplant, auf dem Gelände zu investieren, dies mit dem Bau einer neuen Anlage für Busabstellplätze.

Des Weiteren ist auch die Realisierung der neuen Zentrale für die Holzheizung der Holzenergie OBL AG mit Sitz in Plaffeien im Projekt integriert. Damit soll sichergestellt werden, dass die OBL mit dem notwendigen Erweiterungsbau auch in Zukunft das Dorf Plaffeien mit Fernwärme beliefern kann.

Für die Gewerbeflächen laufen bereits Verhandlungen zur Miete von Verkaufsflächen im Erdgeschoss.

Diese Mantelnutzungen werden privat finanziert und ihre Realisierung ist unabhängig vom Sensler Sport- und Freizeitbad. Jedoch ermöglicht die Mantelnutzung mit den entstehenden Synergien und den zusätzli-chen Einnahmen im Rahmen von Baurechtszinsen, das Projekt wirtschaftlich und nachhaltig zu verbessern und zu optimieren.



Abb. 11: Visualisierung Zugang Arbeitsflächen des Sensler Sport- und Freizeitbades

3.4 Projekt

Das Projekt mit Mantelnutzung ermöglicht wichtige Synergien zwischen den beiden Nutzungsarten, insbesondere in Bezug auf Parkplätze, Energie sowie die Gestaltung der Umgebungen. Das neue Sensler Sport- und Freizeitbad soll ein Aushängeschild hinsichtlich Nachhaltigkeit werden. Die Wasserversorgung wird aus dem gemeindeeigenen Trinkwasserversorgungsnetz gewährleistet, bspw. aus dem nahegelegenen neu erbauten Grundwasserpumpwerk im Einschlag. Die notwendige Wärme soll aus der ökologischen Holzschnittzel-Fernwärmanlage der OBL und mittels Wärmerückgewinnung der Anlagen für die gewerbliche Kälte der Verkaufsflächen gewonnen werden.

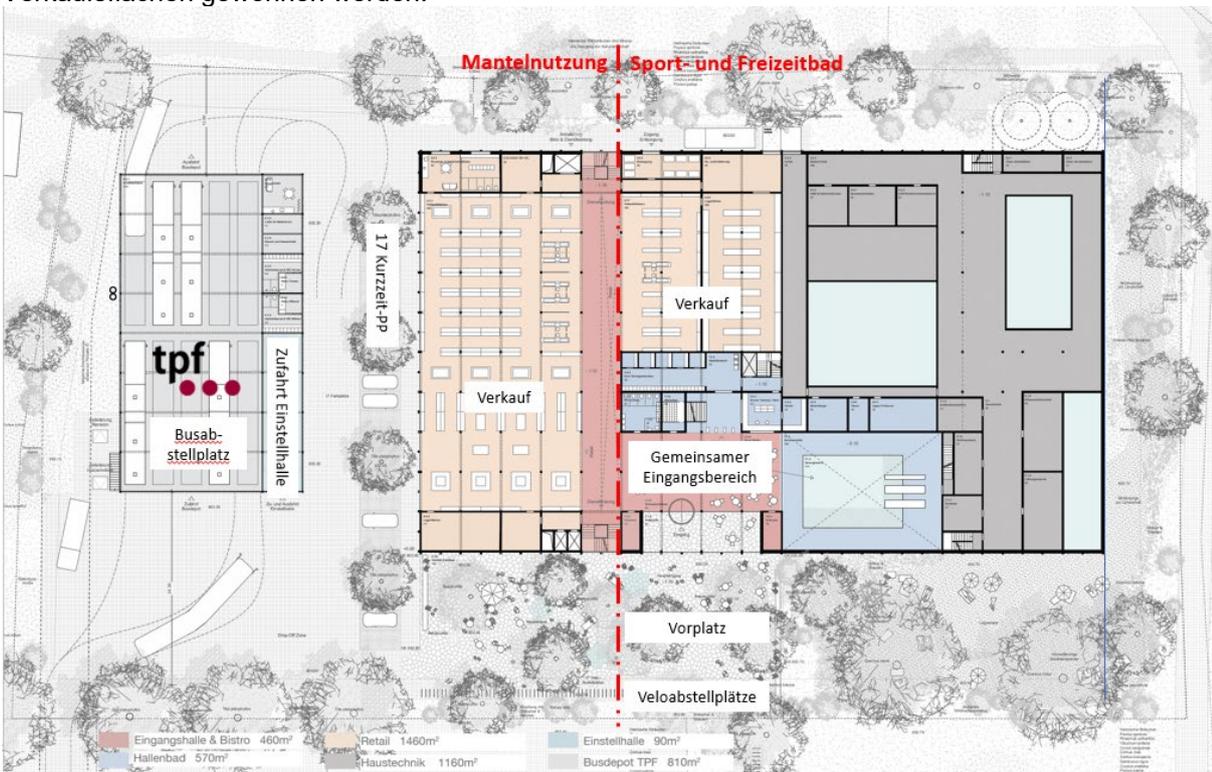


Abb. 12: Erdgeschoss des Sensler Sport- und Freizeitbades

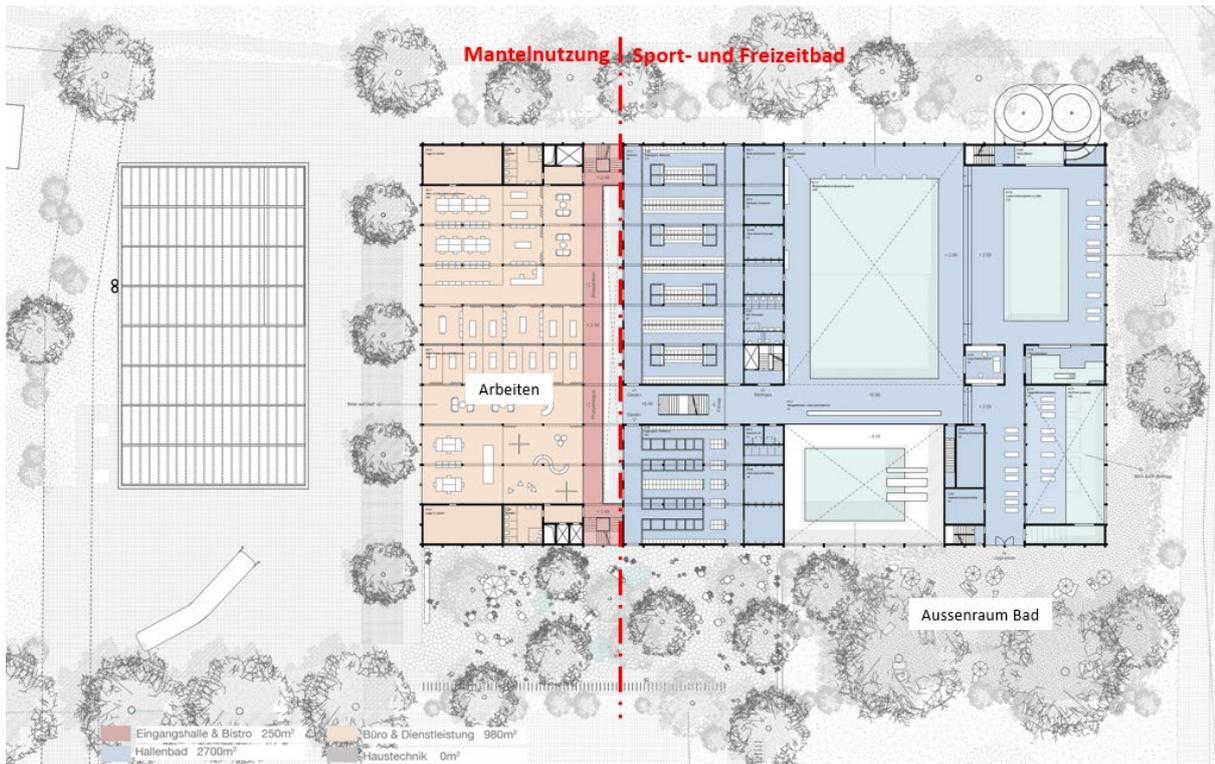


Abb. 13: 1. Obergeschoss des Sensler Sport- und Freizeitbades

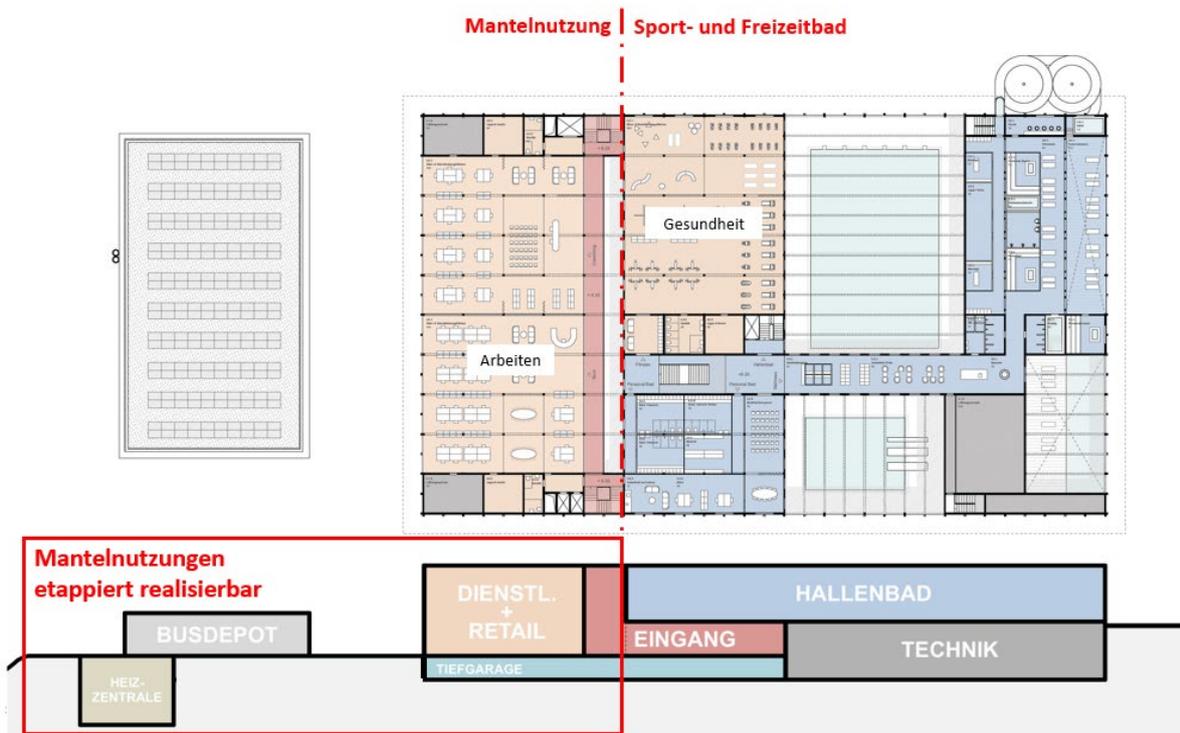


Abb. 14: 2. Obergeschoss und Schema Längsschnitt des Sensler Sport- und Freizeitbades

3.5 Kosten

3.5.1 Innovative öffentlich-private Finanzierung

Das gesamte Projekt, das auf CHF 47'070'000 geschätzt wird, besteht aus zwei Teilen, welche finanziell unabhängig voneinander sind:

- Das Sensler Sport- und Freizeitbad wird wie oben beschrieben mit öffentlichen Mitteln im Rahmen von CHF 28'270'000 finanziert.

- Die Mantelnutzung mit einem Investitionsvolumen von CHF 18'800'000 wird durch einen institutionellen Investor (z.B. Pensionskassen, Versicherungen) finanziert. Die Investition für die Mantelnutzung ist nicht Bestandteil der vorliegenden Botschaft.

Das innovative System der öffentlich-privaten Finanzierung ermöglicht es, die Realisierung des Sensler Sport- und Freizeitbades nachhaltig zu entlasten. Durch die Kombination der beiden Nutzungen entstehen Synergien im Bau der Anlage (Erschliessung, Einstellhalle, Umgebung usw.), mit welchen die Betriebskosten des zukünftigen Sensler Sport- und Freizeitbades optimiert werden können.

3.5.2 Finanzierung des Sensler Sport- und Freizeitbades

Das Sportbad wird mit öffentlichen Geldern finanziert (Kanton, Bezirk, Gemeinde). Für die Realisierung des Hallenbades mit einem 12- und einem 25-Meter-Becken können kantonale Subventionen in Höhe von CHF 6'000'000 beantragt werden. Weiter wird mit kantonalen Subventionen in den Bereichen Energie und Tourismus in Höhe von CHF 500'000 gerechnet.

Der Mehrzweckverband Sensebezirk soll seinerseits einen Beitrag von CHF 15'770'000 leisten, welcher auf die Mitgliedsgemeinden aufgeteilt wird. Der dem Gemeindeverband Region Sense (heute MZV) im Jahr 2021 vorgestellte Investitionskostenbeitrag von CHF 14'000'000 wurde gemäss dem Schweizerischen Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik (Neubauten im Espace Mittelland) indexiert, was den Beitrag von CHF 15'770'000 ergibt. Auf die Gemeinde Plaffeien entfallen von diesem indexierten Beitrag CHF 1'257'664.

Das Freizeitbad mit attraktiven Zusatzangeboten im Freizeitbereich in Höhe von CHF 5'000'000 wird von der Gemeinde Plaffeien fremdfinanziert. Mit dieser Investition werden die Attraktivität des Bades und somit die Einnahmen gesteigert.

Ebenfalls als Standortgemeinde stellt die Gemeinde Plaffeien auch die Teilgrundstücke im Wert von CHF 1'000'000 zur Verfügung, die sich in ihrem Eigentum befinden, auf welchem das Sensler Sport- und Freizeitbad realisiert werden soll.

CHF inkl. 8.1% MwSt.	Kanton	MZV	Plaffeien	Total
Grundstück	--	--	1'000'000	1'000'000
Sportbad	6'500'000	14'512'336 ohne Anteil Plaffeien	1'257'664 Anteil Plaffeien MZV	22'270'000
Freizeitbad (Fremdkapital)	--	--	5'000'000	5'000'000
Total	6'500'000	14'512'336	7'257'664	28'270'000

Abb. 15: Aufteilung der Investitionskosten für das Sensler Sportbad

Auf dem restlichen Teilgrundstück, ebenfalls im Wert von CHF 1'000'000, sollen die Mantelnutzungen durch Investoren realisiert werden. Dieses Teilgrundstück wird im Baurecht abgetreten, so dass mit den jährlichen Zinsen ein positiver Beitrag an die Betriebskosten erwirtschaftet werden kann.

Die Gemeinde Plaffeien will zudem mit ihrem Anteil an den Investitionskostenbeitrag die anfallenden Kosten für die weitere Projektbegleitung (Vorbereitung der Vertragswerke, Honorare für Projektanpassungen etc.) bis zur definitiven Zustimmung der Finanzierung auf Stufe MZV decken.

3.5.3 Betriebsrechnung

Die Grundlage für die Schätzung der Einnahmen und Betriebskosten wurde von der BPM Sports GmbH, einem auf diesem Gebiet spezialisierten Unternehmen, erstellt. Die Kosten wurden im Vergleich zu den tatsächlichen Kosten verschiedener vergleichbarer Schwimmbäder berechnet, einschliesslich des Schwimmbades Marly. Ebenfalls berücksichtigt wurden folgende Überlegungen:

Einnahmen

Das Bundesamt für Sport erhebt regelmässig die Verteilung der Sportnutzung der Bevölkerung. Schwimmen gehört seit über 40 Jahren mit Radfahren und Wandern zu den Top-Sportarten resp. Bewegungsarten. Gemäss der letzten Erhebung schwimmen rund 36% der Bevölkerung, 2% betreiben Wasserfitness (Aquafit). Hinzu kommt noch Tauchen als Sportart, dessen Anteil aber nicht in die Berechnungen integriert wurde.

Mit heute etwas mehr als 10'000 Einwohnenden im Sense-Oberland und mehr als 130'000 Übernachtungen pro Jahr bietet sich dem neuen Sensler Sport- und Freizeitbad ein gutes Potenzial. Für die Zielgruppe Tourismus wird das Sensler Sport- und Freizeitbad speziell an den im Schnitt jährlich 120 Regentagen eine attraktive Alternative bieten.

Weiter wurde für die Berechnung der jährlichen Frequenzen grundsätzlich angenommen, dass 40% der potenziellen Gäste aus der Region das neue Sensler Sport- und Freizeitbad nicht nutzen werden, weil sie im Umfeld bei ihrem Arbeitsort eine Alternative oder andere Vorzüge haben.

Insgesamt wird mit etwa 300 Personen pro Betriebstag gerechnet, die das Sensler Sport- und Freizeitbad besuchen werden. Hinzu kommen noch die Schulklassen, die das Bad nutzen werden. Mit einer Anlage für Freizeitaktivitäten und der Kombination mit Gesundheitsangeboten wird die Anlage auch Gäste anziehen, die bei einem reinen Sportbad kaum einen Besuch in Erwägung ziehen würden.

Die Preisfestlegung kann konkret erst vor der Inbetriebnahme final festgelegt werden. Ein Anhaltspunkt bieten aber bereits heute die Preise anderer Hallenbäder.

Eintrittsarten Zahlen in CHF	Sensler Sport- und Freizeitbad	Vergleiche				
		Marly	Murten	Romont	Wil	Luzern
Einzeleintritt – Kinder / AHV	8.00	5.00	5.00	6.00	8.00	10.00
Einzeleintritt – Erwachsene	12.00	10.00	8.00	12.00	11.00	14.00
10er Abo – Kinder	80.00	50.00	50.00		68.00	
10er Abo – Erwachsene	120.00	100.00	80.00		94.00	
Jahresabo – Kinder	220.00	225.00			320.00	340.00
Jahresabo – Erwachsene	380.00	450.00			440.00	500.00

Abb. 16: Annahme Eintrittstarife

Die vorgesehenen ersten Preismodelle für Einzeleintritte und 10er-Abonnemente sind höher angesetzt als bspw. jene des Schwimmbades in Marly. Dies ist damit zu begründen, dass das Sensler Sport- und Freizeitbad ein zusätzliches modernes Freizeit-Angebot bietet. Zudem sind die Einzeleintritte in erster Linie auf Besuchende und Touristen ausserhalb der Region ausgerichtet. Die regelmässigen Nutzer und Nutzerinnen des Schwimmbades werden daher eher ein Jahresabonnement erwerben, welches preislich mit dem Angebot von Marly vergleichbar sein soll. Ein wichtiger Bestandteil neben den Einnahmen aus den Eintritten und dem Schulschwimmen bildet das Kursangebot im Wasser wie an Land.

Aufwendungen

Die Personal- und Energiekosten sowie die Kosten für Wartung & Unterhalt bilden die grossen Kostenblöcke. Wie die letzten Jahre gezeigt haben, sind es die Stromkosten, die ein betriebliches Risiko bilden, welches nicht genau eingeschätzt werden kann. Dies kann mit einer eigenen PV-Anlage erheblich reduziert werden. Da das Projekt erst als Studie vorliegt, können die Energiekosten nur sehr grob im Vergleich mit ähnlichen Anlagen abgeschätzt werden.

Ein Hallenbad ist eine technikintensive Anlage. Diese Technik benötigt auch in kurzen Abständen Ersatzinvestitionen (Lüftung, Badtechnik, Sanitäranlagen). Die Äufnung eines Erneuerungsfonds ist daher unerlässlich, um ca. alle 10 Jahre grössere Investitionen auslösen zu können.

Betriebsrechnung Sensler Sport- und Freizeitbad (CHF pro Jahr inkl. 8.1% MwSt.)	Betriebskosten	Bemerkungen
Eintritte	400'000	
Schulschwimmen	295'000	
Kurswesen	390'000	Zusatznahmen vor allem aufgrund Zusatzangebote Freizeitbad
Gesundheitsangebote (Massagen, Wellness usw.)	435'000	
Bistro, Werbung und Kickbacks	250'000	
Total jährliche Einnahmen	1'770'000	
Personalaufwand	-860'000	Basis: effektive Kosten verschiedener vergleichbarer Schwimmbäder, inkl. Piscine Marly
Versorgungsaufwand	-180'000	
Unterhalt und Verbrauchsmaterial	-330'000	
Verwaltungsaufwand	-175'000	
Miete (Fläche Gesundheit)	-95'000	
Total jährliche Kosten	-1'640'000	
Betriebsergebnis (EBITDA)	130'000	

Abb. 17: Schätzung Betriebsrechnung des Sensler Sport- und Freizeitbades eines durchschnittlichen Betriebsjahres

3.5.4 Defizitgarantie Gemeinde Plaffeien

Bei den oben aufgeführten Angaben handelt es sich um Schätzungen, welche von Fachleuten auf Basis der heute bekannten Rahmenbedingungen zu Besucherprognosen, Betriebskosten und Ertragsmöglichkeiten erstellt wurden. Damit Abweichungen aufgefangen werden können, verpflichtet sich die Gemeinde Plaffeien als Sitzgemeinde, ein allfälliges Betriebsdefizit zu tragen, welches sich gemäss den aktuellen Berechnungen auf bis zu CHF 200'000 pro Jahr belaufen kann.

3.5.5 Betriebskostenbeitrag Oberlandgemeinden

Zur Sicherstellung eines positiven Jahresergebnisses wurde mit den Oberlandgemeinden des Sensebezirks vereinbart, dass sie einen pauschalen Betriebskostenbeitrag in der Höhe von CHF 93'971 pro Jahr leisten. Dieser jährliche Pauschalbeitrag wurde hinsichtlich zwei Parametern gewichtet: der Einwohnerzahl der betreffenden Gemeinde und der Fahrzeit nach Plaffeien.

Der Anteil der Gemeinde Plaffeien am Betriebskostenbeitrag der Oberlandgemeinden beträgt CHF 36'680 pro Jahr.

3.6 Organisationsform

3.6.1 Sport- und Freizeitbad

Für die Realisierung und den Betrieb des Sensler Sport- und Freizeitbades will die Gemeinde Plaffeien als Eigentümerin der Grundstücke eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (nachfolgend Gesellschaft) gründen, welche zu 100% von ihr als Beteiligung gehalten und kontrolliert wird. Flexibilität und Handlungsfähigkeit sind entscheidend, um auf sich ändernde Situationen oder Bedürfnisse im Badbetrieb zu reagieren. Mit dieser Organisationsform wird dies sowie die Langfristigkeit und Langlebigkeit des Projektes bestmöglich gewährleistet.

Als 100% Eigentümerin der Aktien entscheidet die Gemeinde Plaffeien (der Gemeinderat) über die Zusammensetzung und Grösse des Verwaltungsrates.

Die Gemeinde Plaffeien überträgt der Gesellschaft die Verantwortung für die Realisierung des Sport- und Freizeitbades. Zu diesem Zweck überträgt die Gemeinde Plaffeien der Gesellschaft ihre beiden Grundstücke, deren Wert in der Gesellschaft als Eigenkapital eingesetzt wird. Die Subventionsbeiträge des Kantons Freiburg und der Investitionskostenbeitrag des Mehrzweckverband Sensebezirk fliessen direkt in die Gesellschaft. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass die Gesellschaft das notwendige Fremdkapital für die Finanzierung des Freizeitbades aufnehmen kann.

Für den optimalen operativen Betrieb des Sensler Sport- und Freizeitbades wird die Gesellschaft einen externen professionellen Anbieter mit spezifischem Expertenwissen für die Führung des Betriebs mandatieren, so dass die definierten Leistungs- und Wirtschaftlichkeitsziele erreicht werden können. Dieser Anbieter soll das Sport- und Freizeitbad nicht nur betreiben, sondern dieses aktiv bewirtschaften, indem die Attraktivität des Bades durch Angebote und Aktivitäten erhöht und laufend gesteigert wird.

Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung, welche Ende 2024 erfolgte, hat BPM Sports GmbH, welche das Projekt bereits im Vorfeld begleitet hat, eine Bewerbung eingereicht. Auf dieser Basis können nun die Ausgestaltung und Verhandlung des Betriebsvertrages mit BPM Sports GmbH aufgenommen werden. Parallel dazu wird der Betreiber die Planung als Berater begleiten und sein Fachwissen sowie seine Erfahrung bei der Vertiefung des Betriebskonzepts in der abschliessenden Planungs- und der Bauphase einbringen.

Dieses Vorgehen hat den grossen Vorteil der Entlastung der Gemeinde-Administration und gewährt einen uneingeschränkten professionellen Betrieb dank der Individualisierung des Sport- und Freizeitbades mit eigenem Personal und Organisation.

3.6.2 Mantelnutzung

Die Gebäude mit den Mantelnutzungen werden durch einen institutionellen Investor resp. durch die TPF und die OBL realisiert und finanziert. Dazu schliesst die gemeinnützige AG als Grundeigentümerin für den Grundstücksteil mit dem Bauteil der Mantelnutzungen einen Baurechtsvertrag mit den Investoren der Mantelnutzungen ab.

Für den Betrieb und die Bewirtschaftung der jeweiligen Gebäude sind die gemeinnützige Aktiengesellschaft der Gemeinde für den Badteil und die Investoren für die Mantelnutzungen selbst verantwortlich. Gemeinsam genutzte Flächen wie z.B. die Erschliessungs- und Eingangsflächen sowie die Parkieranlagen werden bezüglich Bewirtschaftung und Betrieb vertraglich geregelt, so dass wo immer möglich Synergien genutzt werden können.

4. Finanzierung

4.1 Investitionskosten

Als Standortgemeinde investiert die Gemeinde Plaffeien am meisten in das Projekt des Sensler Sport- und Freizeitbades. Es ist auch die Gemeinde, die mit dem grössten Mehrwert in Bezug auf Image, Wirtschaftsförderung und touristische Attraktivität rechnen kann.

Die einmaligen Investitionskosten aus Sicht der Gemeinde Plaffeien resp. dessen gemeinnützige Gesellschaft belaufen sich auf CHF 8'257'664 und umfassen die Bereitstellung der gemeindeeigenen Grundstücke für das Sensler Sport- und Freizeitbad und die Mantelnutzung, den Gemeindeanteil am Investitionskostenbeitrag des Mehrzweckverband Sensebezirk und die Investitionskosten für die Realisierung des Freizeitbades (vgl. Ziff. 3.5.2). Mit der Bereitstellung des Teilgrundstückes für die Mantelnutzung kann über die Abtretung dieser Flächen im Baurecht ein jährlicher Zins generiert werden (vgl. Betriebsrechnung Ziff. 4.2).

Investitionsrechnung CHF inkl. 8.1% MwSt.	Einmalige Kosten
Grundstückskosten Anteil Sensler Sport- und Freizeitbad	1'000'000
Grundstückskosten Anteil Mantelnutzung	1'000'000
Anteil am Investitionskostenbeitrag des MZV für das Sportbad	1'257'664
Investitionskosten Freizeitbad	5'000'000
Total einmalige Investitionskosten	8'257'664

Abb. 18: Zusammenstellung Investitionskosten für die Gemeinde Plaffeien resp. dessen gemeinnützige Gesellschaft

4.2 Betriebskosten

Im Rahmen der Finanzierung des zukünftigen Sensler Sport- und Freizeitbades plant die Gemeinde Plaffeien die Einführung einer Defizitgarantie in Höhe von bis zu 200'000 Franken pro Jahr (vgl. Ziff. 3.5.4). Dieser Betrag basiert auf einer sorgfältigen und realistischen Schätzung, die auf der Grundlage von Berechnungen von Fachleuten auf diesem Gebiet erstellt wurde und welche die Besucherprognosen, Betriebskosten und erwarteten Einnahmen berücksichtigen. Es handelt sich um ein als realistisch eingeschätztes Szenario, welches die finanzielle Tragfähigkeit des Projekts gewährleistet und gleichzeitig der Gemeinde Budgetsicherheit bietet. Darüber hinaus werden alle notwendigen Massnahmen ergriffen, um dieses Defizit so weit wie möglich zu begrenzen, insbesondere durch ein optimiertes Kostenmanagement, die laufende Suche nach Synergien und die Optimierung der Einnahmen aus Eintrittsgeldern, Abonnements und Partnerschaften.

Zusätzlich zu diesen Massnahmen wurde mit den Oberlandgemeinden des Sensebezirks ein Betriebskostenbeitrag vereinbart (vgl. Ziff. 3.5.5), mit welchem das Jahresergebnis verbessert wird. Die Gemeinde Plaffeien trägt einen Anteil von CHF 36'680 pro Jahr dieses Betriebskostenbeitrages. Des Weiteren generiert die Abtretung der Grundstücksanteile für die Mantelnutzung im Baurecht einen Baurechtszins, welcher ebenfalls zur Verbesserung des Jahresergebnisses beiträgt.

Mit diesen verschiedenen Massnahmen soll das Ziel eines möglichst kostendeckenden Betriebes des Sensler Sport- und Freizeitbades erreicht werden.

Betriebsrechnung gemeinnützige AG CHF pro Jahr inkl. 8.1% MwSt.	Betriebskosten	Bemerkungen
Mieteinnahmen Sport- und Freizeitbad	0	Keine Mieteinnahmen vorgesehen
Mieteinnahmen Fläche «Gesundheit»	95'000	Vgl. Ziff. 3.5.3
Betriebskostenbeitrag Oberlandgemeinden	93'971	Vgl. Ziff. 3.5.5
Baurechtszinsen Mantelnutzung	120'000	Teilgrundstück Mantelnutzung
Total jährliche Einnahmen	308'971	
Verwaltungsaufwand	-50'000	
Total jährliche Kosten	-50'000	
EBITDA	258'971	
Zinskosten	-100'000	2% Zinsen FK von CHF 5.0 Mio.
Abschreibungen Fremdkapital (FK)	-200'000	Abschreibung über 25 a
Rückstellungen auf Erneuerungen	-100'000	CHF 1.0 Mio. alle 10 a
Total jährliche Finanzierungskosten	-400'000	
Ergebnis	-141'029	

Abb. 19: Zusammenstellung Betriebskosten für die Gemeinde Plaffeien resp. deren gemeinnützige Gesellschaft

Das zu erwartende negative Ergebnis wird mit dem positiven EBITDA-Ergebnis aus dem Betrieb des Sensler Sport- und Freizeitbades (CHF 130'000 gemäss Ziff. 3.5.3) gedeckt.

Die vorgesehene Defizitgarantie (vgl. Ziff. 3.5.4) dient dazu, ein möglichst ausgeglichenes Resultat zu erreichen und als Reserve, falls unerwartete Ereignisse die Betriebsrechnung negativ beeinflussen.

5. Weiteres Vorgehen

Die Fortsetzung des Projekts hängt von den Genehmigungen der verschiedenen Investitionskostenbeiträge und Subventionen durch die zuständigen Instanzen ab.

Alle diese Verfahren sollten bis Mitte 2026 abgeschlossen sein und somit den Start der Projektplanung ermöglichen. Die Entscheidung über die Realisierung wird abschliessend durch den Gemeinderat von Plaffeien auf Basis der definitiven Planungs- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Baueingabe getroffen. Insofern die Baubewilligung rechtskräftig vorliegt und die Wirtschaftlichkeit bestätigt wurde, kann der Baubeginn des Projekts, ohne Berücksichtigung von Einsprache- und Beschwerdeverfahren, für 2027 vorgesehen werden, die Inbetriebnahme für 2029.

6. Finanzielle Auswirkungen

Jährliche Folgekosten (im 1. Jahr nach Projektende):

Ausgaben / Einnahmen	Betrag in CHF
Schuldendienst 1.0% von CHF 6'257'664.00 (Investitionskosten ohne Grundstück)	62'576.65
Abschreibung 4.0% von CHF 6'257'664.00 (Investitionskosten ohne Grundstück)	250'306.60
Folgekosten im 1. Jahr	312'883.25

7. ANTRAG Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen der Gemeindeversammlung Plaffeien:

- a) die Bereitstellung der Anteile der Grundstücke Nr. 80 und 74 im Wert von CHF 1'000'000 für die Realisierung des Sensler Sport- und Freizeitbades;
- b) die Bereitstellung der Anteile des Grundstücke Nr. 80 im Wert von CHF 1'000'000 für die Realisierung der vorgesehenen Mantelnutzung;
- c) den Investitionskredit von CHF 5'000'000 inkl. 8.1% MwSt. für den Teil des Freizeitbades. Mit der Genehmigung des Investitionskredites werden zudem die anfallenden Kosten für die weitere Projektbegleitung (Vorbereitung der Vertragswerke, Honorare für Projektanpassungen, etc.) bis zur definitiven Zustimmung der Finanzierung auf Stufe MZV bewilligt;
- d) Die Beteiligung der Gemeinde am jährlichen Betriebskostenanteil durch die Oberlandgemeinden des Sensebezirks in der Höhe von CHF 36'680 inkl. 8.1% MwSt.
- e) die jährliche Defizitgarantie in Höhe von bis zu CHF 200'000 inkl. 8.1% MwSt.;
- f) die zur Finanzierung notwendigen Mittel aus Bankguthaben oder durch Kreditaufnahmen zu beschaffen;
- g) die Gründung einer gemeinnützigen Gesellschaft, welche zu 100% im Eigentum der Gemeinde Plaffeien bleibt, zur Sicherstellung eines optimierten Betriebs des Sensler Sport- und Freizeitbades;
- h) Alle diese Entscheidungen stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des finanziellen Beitrages des MZV am Sportbad in Höhe von CHF 15'770'000 und der Gewährung der kantonalen Subventionen für Schwimmbäder.

3

Verschiedenes

Mitteilungen:

Die nächste ordentliche Gemeindeversammlung findet am Freitag, 25. April 2025 um 20:00 Uhr, in der Mehrzweckhalle Plaffeien statt.

DER GEMEINDERAT VON PLAFFEIEN