



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 29. Oktober 2018

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2018 / 46

Erhalt

Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal; Baukredit von CHF 13'875'700

Das Wichtigste in Kürze

Das Hallen- und Gartenbad wurde 1971 eröffnet und prägt seit her das Freizeitangebot von Obersiggenthal. Über die Jahre wurde das Hallen- und Gartenbad laufend unterhalten und ist dadurch noch heute, nach fast 50 Jahren, mit über 100'000 Eintritten pro Jahr ein attraktives Schwimmbad. Das Hallen- und Gartenbad soll im Sinne der Gesamtstrategie „Freizeit für alle“ weiterhin für die Bevölkerung erhalten bleiben und den Kindern von Obersiggenthal das Schwimmenlernen erlauben.

Mit dem Erhaltungsprojekt sollen die Vorzüge des Hallen- und Gartenbad gestärkt und die Schwachstellen behoben werden. Das Projekt beinhaltet folgende Massnahmen:

- A) Bautechnisch zwingend notwendige, wie Betonsanierung, statische Ertüchtigung etc.
- B) Gesetzlich notwendige, wie Hindernisfreiheit, Einhalten des Arbeitsgesetzes, Absturzsicherungen etc.
- C) Sanierung und Erneuerungen von Bauteilen am Lebendende (End of Life), wie Ersatz der Folie Nichtschwimmerbecken, Flachdachsanieung, Ersatz der Hallenbad Fensterfront etc.
- D) Betriebsrelevante Erhaltung, wie Einführung digitales Eintrittssystem, Vergrösserung Ruheraum der Sauna etc.

Mit diesen zielgerichteten und massvollen Eingriffen sowie der Optimierung von betriebswirtschaftlich sinnvollen Elementen wird die Anlage für die Zukunft gerüstet sein und für die Bevölkerung ein attraktiver Freizeitort bleiben.

Das Vorhaben wird über einen Zeitraum von fünf Jahren in Etappen umgesetzt. Damit kann der Betrieb des Hallen- und Gartenbades jederzeit aufrechterhalten werden und die finanzielle Belastung der Gemeinde wird über mehrere Jahre verteilt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Erhalt des Hallen- und Gartenbades wird ein Baukredit über CHF 13'875'700 inkl. MwSt. bewilligt.

Inhaltverzeichnis

1	Ausgangslage/Einleitung	3
2	Ziele	4
3	Vorgeschichte	5
4	Projektbeschreibung/Baubeschreibung	6
4.1	Etappierung	6
4.2	Baubeschreibung	8
5	Kosten	13
5.1	Investition; Betriebs- und Personalkosten / Ertrag	13
5.1.1	Investition	13
5.1.2	Betriebs- und Personalkosten / Ertrag	14
5.2	Investitionsfolgekosten	15
5.3	Finanzierung	15
6	Alternativen	16
6.1	Exit (Abbruch Hallen- und Gartenbad)	16
6.1.1	Finanzierung	16
6.2	Nur Renovation, keine Sanierung	16
7	Verzichtsmöglichkeiten	17
8	Politische Würdigung	17
9	Weiteres Vorgehen	18
10	Aktenauflage	19

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage/Einleitung

Das Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal ist eine Oase der Erholung für Jung und Alt. Und nicht nur das: es ist Trainingsplatz für Sportler, Lern- und Übungsplatz für Schulen, Wellness für Gesundheitsbewusste, Spiel- und Vergnügungsplatz für Kinder und Jugendliche und Freizeitgestaltung für alle Natur- und Bewegungsliebende. Die über 100'000 Eintritte pro Jahr zeigen, dass dieses Bad auch nach fast 50-jährigem Bestehen ein Anziehungspunkt für einen grossen Teil der Bevölkerung darstellt.



Luftaufnahme/Postkarte: Aufnahmedatum unbekannt, vermutlich kurz nach der Eröffnung

Das Hallen- und Gartenbad liegt zwischen Nussbaumen und Kirchdorf, stimmungsvoll eingebettet in die nach Südwesten offene Waldlichtung des sogenannten Tobels. Die natürliche Hangneigung ist der gestaltgenerierenden Parameter für die gesamte Anlage. Bemerkenswert sind die Verbindung von Innen- und Aussenanlage und der kontinuierliche Übergang zur attraktiven Landschaft. Die Anlage besticht durch eine funktionale, aber auch sehr kohärente Architektur, welche sich bis heute gut bewährt hat und von den Besuchern auch sehr geschätzt wird. Auffallend sind der souveräne Umgang mit Sichtbeton und die sorgfältige Detaillierung weiterer Bauelemente, welche äusserst funktional und wertbeständig sind und den damaligen Zeitgeist vortrefflich dokumentieren.

2 Ziele

Mit dem vorliegenden Projekt sollen zwingend notwendige bautechnische Arbeiten ausgeführt werden. Bauteile und Bereiche, die am Lebensende angekommen sind werden ersetzt. Die gesetzlichen Vorgaben müssen erfüllt und Massnahmen zum Erhalt des Hallen- und Gartenbads Obersiggenthal umgesetzt werden.



Innenraum Hallenbad, Foto: Peter Grünert, Zürich (werk, bauen + wohnen, Nr. 11, 1971)

Dabei soll die wertvolle Bausubstanz in ihrem Wesen erhalten bleiben und bei Bedarf erneuert werden. Die neuen Bauelemente sollen sich aus den Gesetzmässigkeiten der bestehenden Architektur herleiten. Die Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten werden in mehreren Etappen umgesetzt. Die heutige Qualität der Gesamtanlage als ein familienfreundlicher Ort für Sport, Gesundheit, Freizeit und Begegnung soll erhalten bleiben.

Bedeutung

- Grundlage bilden die Vereinbarung und der Leistungsauftrag zwischen der Einwohnergemeinde Obersiggenthal und der Genossenschaft Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal vom 26. April 2004 (Aktenuflage Nr. A-1), in welcher der attraktive Badebetrieb und die hohe Priorität der Schule Obersiggenthal hervorgehoben werden.
Stellungnahme der Schule: Aktenuflage Nr. A-2
- Im Rahmen der übergeordneten Gemeindestrategie „Wohnliche Gemeinde“ bildet das Hallen- und Gartenbad eine wesentliche Komponente.
- Mit jährlich über 100'000 Eintritten ist das Hallen- und Gartenbad im Gesamtkonzept der Sport- und Freizeitanlagen der wichtigste Partner.

Zielvorgaben

- Das Kernangebot orientiert sich an den Bedürfnissen von aktiven Schwimmern, gesundheitsbewussten und erholungssuchenden Personen sowie vergnügliche Freizeitaktivitäten für Familien.
- Die Anlage steht der Bevölkerung während des ganzen Jahres zur Verfügung. Während der Bauzeit muss mit kleinen Einschränkungen gerechnet werden.

- Die weitere Optimierung des Betriebs.
- Neu Angebotsformen sollen
 - keinen zusätzlichen Personalbedarf auslösen.
 - zu einer messbaren Steigerung der Kundenfrequenz führen.
 - durch den Nutzer abgegolten werden.

3 Vorgeschichte

Auf der Grundlage eines Wettbewerbs wird das durch Louis Plüss Architekt SWB, Zürich geplante Hallen- und Gartenbad in den Jahren 1969 bis 1971 erstellt. In Etappen wird die Anlage dann begleitet durch Rolf Weber, dipl. Architekt ETH SIA in den Jahren 1983 bis 1987 saniert.

Auf der Basis des letzten Gesamtsanierungskonzeptes von 1999 folgten ab 2000 die Sanierungsetappen. Bereits vor der Umsetzung des gesamten Sanierungskonzeptes wurde klar, dass auf dieser Basis die nächsten Sanierungsetappen nicht mehr sinnvoll geplant werden können. Der Gemeinderat beantragte daher am 21. Mai 2015 einen Verpflichtungskredit für die Erarbeitung eines Sanierungsprojektes. Dieser wurde vom Einwohnerrat zurückgewiesen unter anderem mit der Begründung, es soll ein Gesamtüberblick geschaffen werden. Der Einwohnerrat stimmte am 30. November 2017 dem Verpflichtungskredit für die Ausarbeitung eines Vorprojektes Hallen- und Gartenbad für die Sanierung und Werterhaltung von CHF 175'000 zu.

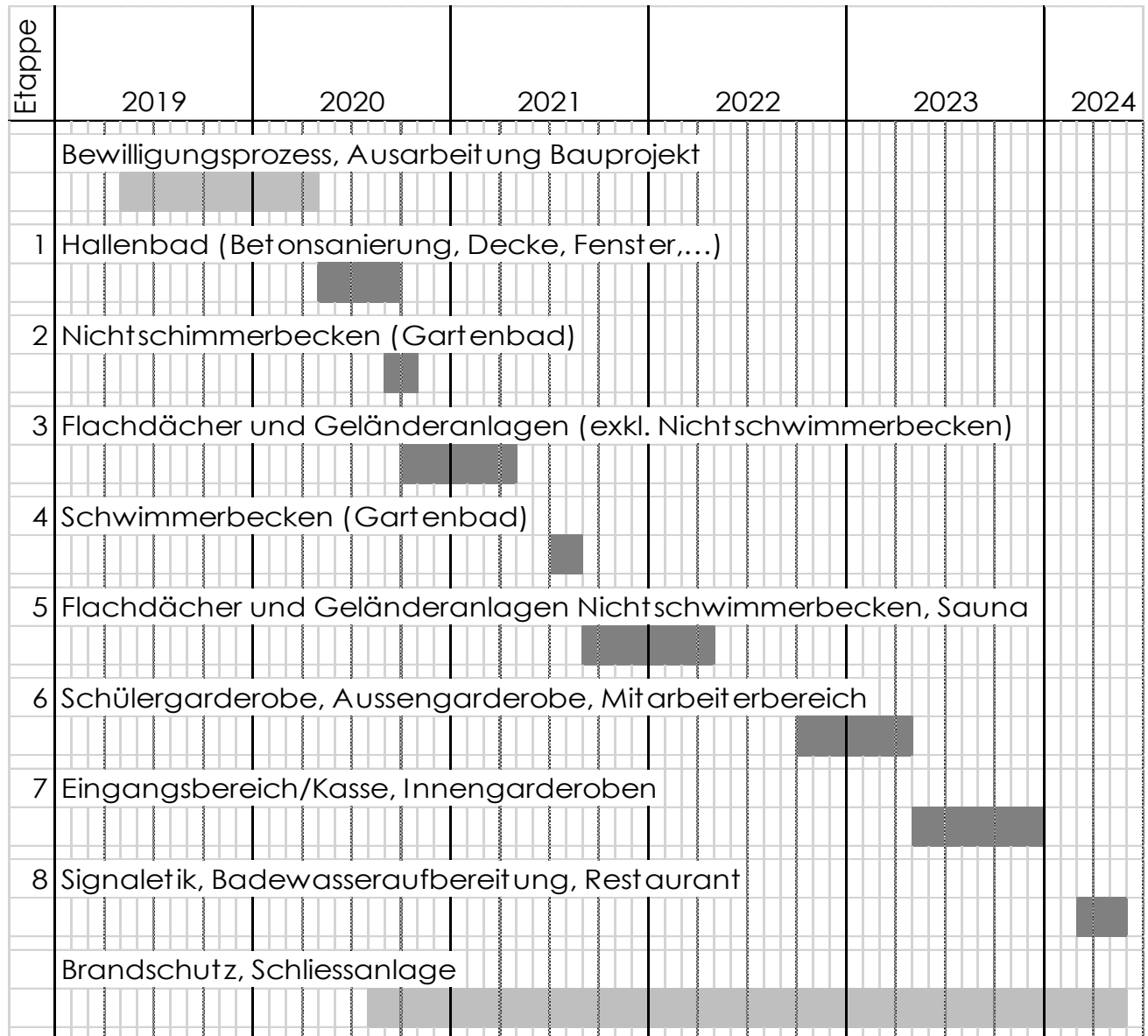
Chronologie Übersicht der Kosten:

		Betrag in CHF	Teuerungsbereinigt in CHF¹⁾
1969 – 1971	Erstellung	4'600'000	14'700'000
1983 – 1987	Erneuerung Hallenbadfront, Wärme-/ Energimassnahmen, Erneuerung Folie, Behebung Baumängel	4'700'000	7'670'000
1992	Kiosk	120'000	162'000
2000	Sanierung, 1. Etappe u. a. Heizung, Oblichter	2'500'00	2'920'000
2005	Sanierung, 2. Etappe u. a. Beckenabdichtungen/-Folie	595'000	666'350
2007	Sanierung, 3. Etappe u. a. Sanitäranlagen	522'000	575'240
2012	Sanierung, 4. Etappe u. a. Haustechnik, Badewasseraufbereitung	2'280'000	2'260'000
2015	Wintersauna	213'800	211'800
2018	Vorprojekt	im Baukredit enthalten	

1) Bis Oktober 1998 wurde der Index der Konsumentenpreise verwendet und ab Oktober 1998 der ab dann verfügbare Baupreisindex.

4 Projektbeschreibung/Baubeschrieb

4.1 Etappierung



Gantt-Diagramm: Detaillierter Etappierungsplan Aktenauflage Nr. V-A3-1 Seite 3 bis 5 und Aktenauflage Nr. V-Z-1

Nach der Volksabstimmung am 19. Mai 2019 werden das Bauprojekt sowie das Baugesuch ausgearbeitet und es wird mit den notwendigen Vorbereitungsarbeiten (Submission) für die darauf folgenden Bauetappen begonnen. Während allen Bauarbeiten bleibt das Hallen- und Gartenbad offen. Der Schwimmunterricht der Schule kann uneingeschränkt stattfinden.

1. Etappe (CHF 2'850'800 inkl. MwSt.)

Die erste Etappe umfasst die dringlichsten Sanierungsmassnahmen. Dabei handelt es sich um die Tragstruktur der Hallenbaddecke¹ und die damit zusammenhängenden Bauteile.

¹ Korrosion des Stahls im Beton kann zum Versagen der Tragstruktur führen. Vermutete Einsturzursache des Polcevera-Viaduktes in Genua, 2018

Diese umfassen den Ersatz der 30-jährigen Fensterfront und den Ersatz der heruntergehängten Decke². Ebenso sind die Vorbereitungsarbeiten für die hindernisfreie Erschliessung (Erstellen des Liftschachts im Bereich des Hallenbades) und die Neugestaltung des Ruhe- und Bademeisterbereichs Teil der ersten Etappe.

2. Etappe (CHF 655'700 inkl. MwSt.)

Gegen Ende der Gartenbadsaison im August 2020 erfolgt die Sanierung der Betontragstruktur (von unten) des Nichtschwimmerbeckens im Gartenbad. Dabei wird die Betonstruktur saniert und es erfolgen Verstärkungen im Kopfbereich der tragenden Pfeiler womit ein Durchstanzen verhindert wird³). Die Sanierung des Beckenumgangs erfolgt zusammen mit der Sanierung der Abdichtung zu einem späteren Zeitpunkt in der 5. Etappe.

3. Etappe (CHF 2'050'000 inkl. MwSt.)

Während der Hallenbadsaison vom Oktober 2020 bis April 2021 werden Geländeranlagen und Flachdächer saniert (diejenigen im Bereich des Nichtschwimmerbeckens werden später saniert, um den Wintersaunabetrieb gewährleisten zu können). Die entsprechenden Umgebungsarbeiten in diesem Bereich werden ebenfalls ausgeführt und der Liftschacht bis auf die Restaurant- und Kioskebene erweitert.

4. Etappe (CHF 142'300 inkl. MwSt.)

Nach der Gartenbadsaison 2021 erfolgt im September die Sanierung der Tragstruktur des Aussenschwimmerbeckens (Beton- und Pfeilersanierung).

5. Etappe (CHF 1'891'600 inkl. MwSt.)

Anschliessend erfolgt die Sanierung der Geländer, Flachdächer und Beläge im Bereich des Nichtschwimmerbeckens im Gartenbad. Ebenfalls im Rahmen dieser Arbeiten wird die Sauna mit dem Ruhehaus – das im Sommer als offenes Schattendach und im Winter als Ruheraum für den Saunabetrieb dient – den Nutzerbedürfnissen angepasst und die am Ende ihrer Lebensdauer angelangte Beckenfolie im Zuge der Beckenanpassung ersetzt.

6. Etappe (CHF 2'009'400 inkl. MwSt.)

In der Hallenbadsaison 2022/2023 erfolgen die für die anschliessende Etappe notwendigen baulichen Massnahmen. Dies umfasst das Erstellen der Schüलगarderoben im Hallenbad, der Aussengarderoben und das Verschieben des Mitarbeiterbereichs.

7. Etappe (CHF 3'356'800 inkl. MwSt.)

Ab Beginn der Gartenbadsaison 2023 erfolgt die Sanierung der Damen und Herren Innengarderoben, die Optimierung des Eingangsbereich und der Erschliessung der Anlage. Im Zuge dieser Massnahmen wird das Eintrittssystem erneuert sowie der gesamte Hallenbadbereich hindernisfrei erschlossen (Einbau der Lifte). Der Bademodeshop wird erneuert und der Einbau einer Gastronomieküche erfolgt, damit den Gästen während der Hallenbadsaison eine Verpflegungsmöglichkeit angeboten werden kann. Für die Besucher des Hallen- und Gartenbades stehen während dieser Zeit die Aussengarderoben und im Innenbereich die neuen Schüलगarderoben zur Verfügung.

8. Etappe (CHF 542'300 inkl. MwSt.)

Die Hinweisschilder, Leitsystem etc. (Signaletik) werden angebracht bzw. fertiggestellt, die beiden Steuerschränke, welche noch aus der Zeit der Inbetriebnahme des Bades stammen, werden durch moderne Steuerungen ersetzt, die auch aus dem Aufsichts-/Bademeisterraum bedienbar sind. Das Restaurant auf dem Dach des Schwimmbades wird unter anderem mit modernen Beschattungsmöglichkeiten samt Regenschutz aufgewertet.

² Die Korrosion der Aufhängung schreitet weiter fort. Ein Versagen der Deckenaufhängung führte zum Unglück im Hallenbad Uster, 1985

³ Diese Problematik führte zum Tiefgaragenunglück in Gretzenbach Solothurn, 2004

Damit wird dem Pächter ermöglicht, flexibel auf Witterungsänderungen reagieren zu können.

Weitere (Brandschutz, Schliessanlage, CHF 376'800 inkl. MwSt.) Brandschutzmassnahmen und der Ersatz der Schliessanlage erfolgen kontinuierlich mit den Teilprojekten.

4.2 Baubeschrieb

Die Arbeiten sind in einzelne, jedoch voneinander abhängige Teilprojekte aufgeteilt. Aufgrund einer effizienten Kosten- und Termingestaltung macht es Sinn, einzelne Teilprojekte zusammenzufassen und parallel auszuführen. Der Etappierungsplan (Abschnitt 4.1 Etappierung) zeigt auf, wie die Arbeiten über mehrere Jahre verteilt umgesetzt werden können.

Die Kostenschätzung (Abschnitt 5.1.1 Investition) und der Projektbeschrieb (detaillierter Projektbeschrieb Aktenauflage Nr. V-A4-1) wurden in folgende Teilprojekte (TP) gegliedert.

Gesamtanlage

- TP 1 hindernisfreie Erschliessung
- TP 2 Signaletik
- TP 3 Schliessanlage
- TP 4 Brandschutz
- TP 5 Betonsanierung
- TP 6 statische Massnahmen

Hallenbad (Teilprojekte, welche den Innenbereich umfassen)

- TP 7 Unterhaltsarbeiten
- TP 8 Decke Schwimmhalle
- TP 9 Fenster Schwimmhalle
- TP 10 Bademeisterbereich
- TP 11 Eingangsbereich/ Kasse/ Mitarbeiterbereich
- TP 12 Innengarderoben

Gartenbad (Teilprojekte, welche den Aussenbereich umfassen)

- TP 13 Badewasseraufbereitung
- TP 14 Unterhaltsarbeiten
- TP 15 Flachdächer
- TP 16 Nichtschwimmerbecken
- TP 17 Sanitäranlagen
- TP 18 Aussengarderoben
- TP 19 Aufwertung Restaurant
- TP 20 Erweiterung Sauna
- TP 21 Umgebung

Gesamtanlage

Die Grundstruktur der Anlage (Erschliessung, Tragstruktur und Brandschutzmassnahmen) entspricht derjenigen aus dem Eröffnungsjahr 1971. Das Hallen- und Gartenbad ist auf Grund seiner Struktur (terrassierte Baute mit mehreren Zwischengeschossen) und seines Alters in keinen Bereichen hindernisfrei ausgestaltet.

Die Beseitigung der Benachteiligung beim Zugang zu Bauten, Anlagen und Wohnungen wird nicht angeordnet, wenn der Aufwand für die Anpassung 5 Prozent des

Gebäudeversicherungswertes beziehungsweise des Neuwertes der Anlage oder 20 Prozent der Erneuerungskosten übersteigt (Behindertengleichstellungsgesetz Art. 12 Abs. 1, Bauverordnung § 38).

Gebäudeversicherungswert Hallen- und Gartenbad:

5 % von 12.6 Mio. \cong 630'000.–

Kosten für den Erhalt Hallen- und Gartenbad entsprechend Vorprojekt:

20 % von 7.3 Mio. **(BKP 2 ohne Honorare⁴)** \cong 1.46 Mio.

Die Grobkosten für die Aufwendungen (nur BKP 2 ohne Honorare) für hindernisfreies Bauen im Hallen- und Gartenbad liegen bei ca. CHF 400'000 bis CHF 500'000 (nur Lift CHF 377'300) und somit deutlich unter CHF 630'000. Folglich muss die Anlage hindernisfrei saniert werden. Das Hallen- und Gartenbad verfügt aktuell nur über eine rudimentäre Signaletik (Schilder, Beschriftungen, Piktogramme etc.). Diese wird unter Berücksichtigung von Menschen mit Einschränkungen (z.B. Sehbehinderungen) komplett ersetzt.

Die Schliessanlage stammt aus der Erstellungszeit. Der Brandschutz umfasst die notwendigen Massnahmen am Bestand unter Berücksichtigung der aktuellen VKF-Vorschriften⁵.

Brandschutzmassnahmen und der Ersatz der Schliessanlage erfolgen kontinuierlich mit den einzelnen Teilprojekten.

Die Überprüfung der Betonstruktur ergab, dass die Betonstruktur des Hallenbades stark carbonatisiert ist, dies führt zur Korrosion des Armierungsstahls. Obwohl der Beton durch die Alterung inzwischen eine wesentlich höhere Druckfestigkeit aufweist, bestehen auf Grund der Korrosion der Armierung Mängel bei der Zugfestigkeit. Durch eine Betonsanierung (Freilegen der Armierung, Behandlung derselben gegen Korrosion, falls notwendig Verstärkungsmassnahmen) werden diese Mängel behoben. Auf Grund der erfolgten Untersuchung der Betonstruktur (Aktenauflage Nr. A-3 und A-4) wurde eine komplette Betonsanierung der Hallenbaddecke angenommen. Ob dies in diesem Umfang notwendig ist, werden die weiteren Untersuchungen im Rahmen des Bauprojektes aufzeigen.

Hallenbad (Teilprojekte welche den Innenbereich umfassen)

Die Erhaltungsarbeiten im Hallenbad umfassen im Wesentlichen den Ersatz der herunter gehängten Decke und der Fensterfront. In diesem Zusammenhang und zum Erreichen einer hindernisfreien Verbindung vom Innen- zum Aussenbereich werden der Bademeisterbereich und die Ruhezone neu gestaltet, die Wandoberflächen renoviert und die Treppenanlagen mit den notwendigen Handläufen versehen.

⁴ BKP: Baukostenplan Hauptgruppe 2: Gebäude (Baugrubenaushub, Rohbau 1 und 2, Ausbau 1 und 2)

⁵ VKF: Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen



Visualisierung 1: Eingangsbereich

Die heutige Kassenhalle soll eine übersichtliche und freundliche Eingangszone werden. Das Ziel eines Empfangtresens mit nachfolgender Trennung von Garten- und Hallenbad bedingt eine Erweiterung der Kassenhalle zum Vorplatz hin. Das Eintrittssystem wird ersetzt, der Bademodeshop erneuert und der Einbau einer Gastronomieküche erfolgt, um das Angebot während der Hallenbadsaison im Eingangsbereich (Bistro) zu ergänzen.

Damit dies erfolgen kann, muss eine Raumrochade stattfinden, welche unter anderem Folgendes umfasst:

Die Mitarbeiterräume werden in einen Neubau unter dem Nichtschwimmerbecken ausgelagert und der jetzige Pausenraum der Mitarbeitenden wird zu einer Gastronomieküche umgenutzt.

Die bestehenden Mitarbeiterräume erfüllen die gesetzlichen und betrieblichen Anforderungen nicht. Mit der Raumrochade kann dies wieder gewährleistet werden. Die Damen- und Herrengarderoben werden komplett saniert, um moderne, hindernisfreie und einfach zu wartende Garderoben zu erhalten. Für die Schüler werden komplett getrennte Garderoben im Bereich des ehemaligen Tankraumes und der ehemaligen Sauna angelegt.



Visualisierung 2: Eingangsbereich Innen

Gartenbad (Teilprojekte, welche den Aussenbereich umfassen)

Neben den reinen Renovationsarbeiten, welche unter anderem den Ersatz der Steuerung der Badewasseraufbereitung, die Instandstellung der Flachdächer und den Folienersatz im Nichtschwimmerbecken umfassen, werden im Gartenbad auch die Sanitäranlagen wie WC und Lavabo ersetzt. Die Durchschreitebecken entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen und werden durch Duschkulden ohne Wasserstand ersetzt, welche gleichzeitig auch hindernisfrei ausgebildet werden.

Im Bereich der heutigen Damengarderoben wird eine geschlechterneutrale Garderobe mit einer im Bereich des Planschbeckens angegliederten Sanitäranlage realisiert. Die freiwerdende Herrengarderobe wird als Depot und Magazin genutzt. Umkleidekabinen, Warmwasserduschen und Föhnplätze werden beim Treppenaufgang zum Nichtschwimmerbecken an den neuen Mitarbeiterbereich angegliedert.

Das Terrassenrestaurant wird weiterhin verpachtet. Mit den vorgesehenen Massnahmen soll ein Gartenrestaurant-Ambiente entstehen.

Die bestehende Wintersauna ist ideal konzipiert, einzigartig, wirtschaftlich und bietet eine konkurrenzfähige Kapazität. Aktuell bestehen Engpässe bei den Ruhe- und Liegemöglichkeiten sowie bei der einzigen Dusche. Im Zuge der Flachdachsanieierung wird das Ruhehaus ausgebaut.

Das Hallen- und Gartenbad hat einen wunderschönen Landschaftsbezug, diesen gilt es bei den Umgebungsarbeiten zu stärken. Im Sommer soll es das Erlebnis „Baden im Park“, im Winter sollen sowohl die Innen- wie auch die Aussennutzung möglich sein.



Visualisierung 3: Erneuerung „Haus am See“, wird von September bis April als Ruheraum für die Wintersauna genutzt, während der Freibadsaison ist es eine beliebte Sitzfläche im Schatten.

Altlast, Gebäudeschadstoffe

Nördlich des Gebäudes befindet sich ein ehemaliger Kugelfang. Dieser Bereich des Bodens ist mit Blei belastet. Aushubarbeiten sind in diesem Bereich nicht vorgesehen, ansonsten müsste der Aushub entsprechend entsorgt werden. Weitere Massnahmen müssen nicht getroffen werden.

Bereits bei früheren Sanierungen und auch im Rahmen dieses Vorprojekt wurden diverse Proben untersucht, unter anderem Innenputze und Plattenkleber. Alle Proben enthalten kein Asbest.

Periphere Projekte (Bachleitung, Erweiterung Fussballplatz)

Periphere Projekte, wie die Erweiterung des Fussballplatzes und die Teiloffenlegung des Tobelbaches wurden im Vorprojekt berücksichtigt (periphere Raumsicherung). Die Planung und Realisierung erfolgt jedoch durch Dritte.

5 Kosten

5.1 Investition; Betriebs- und Personalkosten / Ertrag

5.1.1 Investition

In einem umfassenden Planungs- und Bauablauf werden die gesamten Leistungen nach sieben Phasen gegliedert (Aktenauflage Nr. V-A4-1, Seite 3). Mit jeder nachfolgenden Phase wird eine grössere Eindringtiefe und somit eine höhere Projektgenauigkeit erreicht. Dies widerspiegelt sich auch in der Kostenplanung. Weist die Grobkostenschätzung zu Beginn des Vorprojektes noch eine Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ auf, wird zum Ende des Vorprojektes eine Kostenschätzung $\pm 15\%$ erstellt.

Auf Grundlage des Vorprojektes für das Hallen- und Gartenbades Obersiggenthal wurde eine Kostenschätzung $\pm 15\%$ nach der Norm SN 506 511 Baukostenplan Hochbau erstellt. Diese unterstützt mittels geeigneter Kosten- und Bezugsgrössendefinition die Bildung von Kostenkennwerten auf Bauteilebene. Die eingesetzten Kennwerte in der Kostenschätzung setzen sich folgendermassen zusammen:

- Erfahrungswerte aus der Objektdatenbank
- Werte aus Richtofferten
- Werte aufgrund von Annahmen
- Budgetpositionen

Im Normalfall werden Werte aus der Objektdatenbank eingesetzt. Fehlen solche oder ist das zu berechnende Element/ Bauteil nicht vergleichbar, werden die Kosten resp. die Kennwerte aus Richtofferten von Unternehmern hergeleitet.

In der Vorprojektphase fehlt bei gewissen Bauteilen die Eindringtiefe, resp. das Wissen und die Information über die anzutreffenden Randbedingungen oder den auszuführenden Massnahmen. In diesem Fall werden die Kostenwerte aufgrund von Annahmen gebildet, welche in der nächsten Projektphase konkretisiert und plausibilisiert werden. Ebenfalls sind in der Vorprojekt-, allenfalls auch noch in der Bauprojektphase, gewisse Materialien und Bauteile noch nicht abschliessend definiert. In diesen Fällen wird ein Budget festgesetzt, welches die obere Preisgrenze bildet.

Die Kostenschätzung ist nach Teilprojekten gegliedert. Diese Teilprojekte sind grösstenteils abhängig voneinander. Eine Beschreibung der Teilprojekte ist im Abschnitt „4 Projektbeschreibung/Baubeschreibung“ bzw. detailliert im Projektpflichtenheft/Projektbeschreibung (Aktenauflage Nr. V-A4-1) wiedergegeben.

Teilprojekt	Beschreibung	Massnahme -kategorie ¹⁾	CHF inkl. MwSt.	Anteil
1.1	hindernisfreie Erschliessung - Aufzug A	B	151'300	1.09 %
1.2	hindernisfreie Erschliessung - Aufzug B	B	249'000	1.79 %
1.3	hindernisfreie Erschliessung - Aufzug C	B	212'900	1.53 %
2	Signaletik	B	116'500	0.84 %
3	Schliessanlage	A	27'400	0.20 %
4	Brandschutz	B	349'400	2.52 %
5	Betonsanierung	A	1'729'000	12.46 %
6	statische Massnahmen	A	115'400	0.83 %
7	Unterhaltsarbeiten Hallenbad	A	374'300	2.70 %

8	Decke Schwimmhalle	A	679'900	4.90 %
9	Fenster Schwimmhalle	A	590'400	4.25 %
10	Bademeisterbereich	C	99'800	0.72 %
11.1	Eingangsbereich/ Kasse	D	1'457'700	10.51 %
11.2	Mitarbeiterbereich	D	585'200	4.22 %
12.1	Garderobe Damen	C	812'300	5.85 %
12.2	Garderobe Herren	C	786'500	5.67 %
12.3	Garderobe Schüler	C	814'300	5.87 %
13	Badewasseraufbereitung	A	214'600	1.55 %
14.1	Unterhaltsarbeiten Gartenbad Nichtschwimmerb.	A	133'900	0.96 %
14.2	Unterhaltsarbeiten Gartenbad restliche Bereiche	A	235'100	1.69 %
15.1	Flachdächer um Nichtschwimmerbecken	A	358'500	2.58 %
15.2	Flachdächer restliche Bereiche	A	697'400	5.03 %
16	Nichtschwimmerbecken	A	224'100	1.62 %
17.1	Sanitäranlage bei Nichtschwimmerbecken	C	104'600	0.75 %
17.2	Sanitäranlage bei Schwimmerbecken	C	92'800	0.67 %
18	Aussengarderoben	D	609'900	4.40 %
19	Aufwertung Restaurant	D	211'200	1.52 %
20.1	Erweiterung Sauna – Ruhehaus	D	572'300	4.12 %
20.2	Erweiterung Sauna – Biosauna	D	185'200	1.33 %
20.3	Erweiterung Sauna – Lounge	D	100'100	0.72 %
21	Umgebung	(A, C), D ²⁾	984'700	7.10 %
	Total Gesamtkosten		13'875'700	100 %

1) Massnahmenkategorie: Die Kostenschätzung enthält ebenfalls eine Zusammenstellung der Teilprojekte nach Massnahmen wie folgt (Aktenaufgabe Nr V-A4-2 bzw. Nr V-Z-2, Seite I-10 bis I-12):

- A bautechnisch zwingend notwendige Massnahmen
- B gesetzlich notwendige Massnahmen
- C Massnahmen für Bauteile / Bereiche „End of Life“
- D Massnahmen zum Erhalt (betriebsrelevant)

2) Umgebungskosten nach Kategorien: A: CHF 6'200, C: CHF 174'300, D: CHF 804'200

5.1.2 Betriebs- und Personalkosten / Ertrag

Reinigung

Bei der Reinigung wird von einer Reduktion des Aufwands ausgegangen. Dies unter anderem auf Grund der Realisierung der entsprechenden Gefälle bei den Böden und den unterfahrbaren, neuen Sanitärapparaten in den Garderoben. Ebenfalls sinkt der Aufwand für den Transport der schweren Reinigungsgeräte (z.B. für den „Mariner“, Beckenreinigungsgerät mit einem Gewicht von ca. 120 kg) dank dem Einsatz der Lifte. Die Einsparungen werden als wesentlich grösser eingeschätzt als der zusätzliche Aufwand für die Erweiterungen (z.B. Biosauna).

Lifte

Die Lifte werden Mehrkosten verursachen (Unterhalt, Wartung der Lifte), führen aber auch zu einer Reduktion des Aufwands bei der Reinigung und können auch zu mehr Eintritten führen.

Sauna

Die Erfahrungen mit der Wintersauna haben gezeigt, dass die Mehraufwendungen für den Betrieb im Gegensatz zu den Einnahmen sehr bescheiden ausfallen. Erweiterungen in diesem Bereich sind somit in kurzer Zeit amortisierbar und tragen wesentlich zur Senkung des Betriebsdefizits bei.

Eingangsbereich

Mit einem neuen digitalen Kassen- und Zutrittssystem werden betriebswirtschaftliche und automatisierbare Prozesse im Eingangsbereich optimiert. Somit kann sich das Kassenpersonal effizient auf Nebentätigkeiten (Bistrobereich, Backoffice etc.) konzentrieren. Dies führt zu einer Ertragssteigerung.

Zusammenfassung

Es wird davon ausgegangen, dass sich die durch Sanierung, Werterhalt und Optimierung ergebenden Minder- und Mehrkosten bei den Betriebs- und Personalkosten in etwa ausgleichen. Diese sind Teil der Betriebsrechnung der Genossenschaft Hallen- und Gartenbad.

5.2 Investitionsfolgekosten

Für die Sanierung muss ein Betrag von CHF 13'875'700 inkl. MwSt. investiert werden. Die Investitionsfolgekosten werden gemäss den Vorgaben des Kantons wie folgt ausgewiesen:

Kapitalfolgekosten		CHF
Gebäude, Hochbauten: Kategorie 2, 35 Jahre		
	Abschreibungsanteil	372'640
	Zinsanteil (1/2 Investitionskosten, davon 2.75 %) ¹⁾	179'333
Installationen, Einbauten, Mieterausbauten bei Gebäuden: Kategorie 5, 10 Jahre (Kassensystem, Beckenfolien)		
	Abschreibungsanteil	40'500
	Zinsanteil (1/2 Investitionskosten, davon 2.75 %) ¹⁾	5'569
Mobilien, Ausstattungen, allg. Fahrzeuge: Kategorie 7, 5 Jahre Tische, Stühle, Hocker, Liegen, Bänke,...		
	Abschreibungsanteil	85'664
	Zinsanteil (1/2 Investitionskosten, davon 2.75 %) ¹⁾	5'889
Total		684'026

- 1) Die Hälfte der Nettoinvestitionsausgaben multipliziert mit dem Zinssatz der Aargauischen Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.
- 2) Gemäss Abschnitt 5 „B Betriebs- und Personalkosten / Ertrag“
- 3) Gemäss Richtlinien werden die Personalfolgekosten individuell betrachtet. Im vorliegenden Fall wird bei den Personalkosten nicht mit einem Mehraufwand gerechnet (bestehendes Personal), siehe auch ²⁾

5.3 Finanzierung

Die Investition von CHF 13'875'700 inkl. MwSt. für den Erhalt entsprechen 4 Steuerfussprozentpunkten.

Ein Swisslos-Sportfonds-Beitrag wurde beantragt.

6 Alternativen

6.1 Exit (Abbruch Hallen- und Gartenbad)

In der erstellten Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$) ist der Rückbau der Anlage und eine Renaturierung des Geländes enthalten (Aktenauflage A-5). In der folgenden Tabelle sind die bei einem Abbruch notwendigen Massnahmen zusammengestellt.

Bezeichnung	CHF inkl. MwSt.
Rückbau der Anlage und Renaturierung Umgebung ¹⁾	2'210'000
Wert der Anlage ²⁾	4'500'000
Total	6'710'000
Zuzüglich:	
Auflösung Genossenschaft Hallen- und Gartenbad ³⁾	
Renaturierung Bach ⁴⁾	

1) Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$), Aktenauflage A-5

2) Buchwert, ca. Wert für Ende 2018, Quelle: Abteilung Finanzen. Dieser beinhaltet den Wert der gesamten Anlage (Hallenbad, Gartenbad, Wintersauna, Wohnung), die Anlageteile können nicht unabhängig voneinander betrieben werden.

3) Die Genossenschaft Hallen- und Gartenbad muss aufgelöst werden.

4) Bei einem Abbruch wird im Bereich der Bacheleitung in das Gelände eingegriffen, wodurch das Schutzdefizit behoben werden muss. In diesem Fall ist dies mit einer Renaturierung des Tobelbaches verbunden.

Das Hallen- und Gartenbad kann im Gegensatz zu einer Turn-/Sporthalle jederzeit ganzjährig durch die gesamte Bevölkerung genutzt werden, (knapp 100'000 Eintritte pro Jahr, exkl. Schulen).

Zurzeit wird das Hallen- und Gartenbad durch die Schule Obersiggenthal im Umfang von 26 Lektionen pro Woche (inkl. 4 Schulsport) genutzt (total alle Schulen >40). Dieser Schwimmunterricht muss bei einer Stilllegung der Anlage zumindest durch Sportunterricht ersetzt werden, die Schule Obersiggenthal erfüllt damit aber die Vorgaben des Neuen Aargauer Lehrplan (Lehrplan21) nicht mehr (Stellungnahme der Schule: Aktenauflage Nr. A-2).

6.1.1 Finanzierung

Bei einem Abbruch müsste der Betrag von CHF 6'710'000 inkl. MwSt. sofort der Erfolgsrechnung belastet werden, was zu einem entsprechenden Aufwandüberschuss führt und die Verschuldung beeinflusst.

6.2 Nur Renovation, keine Sanierung

Die Anlage wurde 1971 fertiggestellt und wurde baulich nicht gross verändert. Unter anderem weist das Hallen- und Gartenbad im Bereich der Gebäudehülle und bei einigen tragenden Elementen Unterhalts- und Erneuerungsbedarf auf. Die Grundrisse, Geländer usw. entsprechen somit grösstenteils den damaligen Anforderungen und Sicherheitsbestimmungen. Die tragenden Elemente (Betonkonstruktion) sind inzwischen beinahe 50 Jahre alt. Die Untersuchungen (Aktenauflage Nr. A-3 und Nr. A-4) ergaben, dass einige Bauteile in einem schlechten Zustand sind. Insbesondere die Tragstruktur der Decke über dem Hallenbad muss zwingenden bis spätestens in fünf Jahren total saniert sein oder das Hallen- und Gartenbad geschlossen werden. Bei einer Umsetzung der bautechnisch

absolut zwingenden Massnahmen fallen die Kosten nach Abzug der Sparoptionen 1. bis 4. Priorität an (siehe folgender Abschnitt „7 Verzichtsmöglichkeiten“).

7 Verzichtsmöglichkeiten

Für ein Projekt mit Sparoptionen wurde kein weiteres Vorprojekt ausgearbeitet, da dies dem Ziel eines sinnvollen Erhalts des bald 50-jährigen Hallen- und Gartenbades widerspricht.

Die Kosten wurden basierend auf dem vorliegenden Vorprojekt durch Abzug der bei den Sparoptionen aufgeführten Teilprojekten abgeschätzt (Aktenuflage Nr. A-1 bzw. V-A4-2, Seite I-13 bis I-14). Dadurch ergeben sich folgende Kosten:

Beschreibung	CHF inkl. MwSt.	Anteil	Reduktion
Total Gesamtkosten	13'875'700	100 %	0 %
Sparoption S.1, 1. Priorität	12'457'600	90 %	10 %
Sparoption S.2, 2. Priorität	11'800'900	85 %	15 %
Sparoption S.3, 3. Priorität	10'930'700	79 %	21 %
Sparoption S.4, 4. Priorität	10'508'400	76 %	24 %

Zu beachten ist, dass die Kostenschätzung nur für die Gesamtkosten eine Genauigkeit von $\pm 15\%$ aufweist. Die Kosten mit Sparoptionen werden höher sein als ausgewiesen und je nach Sparoptionen ist eine Projektüberarbeitung notwendig. Dies aus folgendem Grund:

Die aufgeführten Kosten der einzelnen Teilprojekte gelten bei einer Ausführung sämtlicher Teilprojekte. Allgemeine Kostenpositionen wie z.B. Teile der Baustelleneinrichtung, die Honorare und die Nebenkosten sind prozentual auf die einzelnen Teilprojekte aufgeteilt. Diese Kosten werden sich erhöhen, wenn auf einzelne Teile verzichtet wird. In diesem Fall muss, um eine genaue Kostenaussage im Bereich vom $\pm 15\%$ zu erhalten, die Kostenschätzung überarbeitet werden.

Einige Sparoptionen bedingen eine Projektüberarbeitung. Soll dies im Rahmen eines neuen Projektierungskredits geschehen, empfiehlt es sich, einen Bauingenieur sowie Fachplaner Gebäudetechnik beizuziehen. Das statische Konzept sowie die Massnahmen in Bezug auf die Haustechnik können somit konkretisiert werden, was zu einer höheren Kostensicherheit führt.

Die Anlage würde danach aber bzgl. der Einrichtung und dem Angebot immer noch dem jetzigen Zustand entsprechen. Ebenfalls können keine weiteren Einnahmen (Bistro, Sauna etc.) generiert werden und die Anlage wäre weiterhin nicht hindernisfrei (was im Widerspruch zur Bewilligungsfähigkeit eines solchen Projekts steht (vergleiche Abschnitt „4.2 Baubeschrieb“, Unterabschnitt „Gesamtanlage“).

8 Politische Würdigung

Das Hallen- und Gartenbad prägt seit bald 50 Jahren das Freizeitangebot von Obersiggenthal und ist Teil der Einzigartigkeit unseres Dorfes.

In seiner Strategiesitzung vom 2. November 2016 hat der Gemeinderat im Bereich „**Standortqualität der Gemeinde erhalten**“ unter dem Thema „**Freizeitangebote für alle**“, das Hallen- und Gartenbad als Priorität 1 und somit als erhaltenswert beurteilt. An dieser Einschätzung hat sich nichts geändert und der Gemeinderat hält daran fest. Für den Gemeinderat ist es wichtig, trotz aller SpARBemühungen, nicht auch noch die Gemeinde Obersiggenthal als attraktiven Wohn- und Lebensort zu schwächen.

Der Gemeinderat und die Baukommission Hallen- und Gartenbad sind der Ansicht, mit vorliegendem Kostenvoranschlag ein Optimum gefunden zu haben, um das Hallen- und Gartenbad für die Zukunft zu erhalten und mit moderaten Massnahmen etwas zu modernisieren.

Mit dem Ja zum vorliegenden Antrag des Gemeinderats setzt der Einwohnerrat ein Zeichen für eine familien- und sportfreundliche Gemeinde und für Obersiggenthal als attraktiven Wohn- und Lebensort.

9 Weiteres Vorgehen

Nach der Genehmigung durch den Einwohnerrat wird der Beschluss entsprechend der Gemeindeordnung § 6 Abs. g) (Ausgaben von mehr als CHF 2'000'000) der Gesamtheit der Stimmberechtigten vorgelegt. Die entsprechende Vorlage wird für den Abstimmungstermin am 19. Mai 2019 ausgearbeitet.

10 Aktenauflage

Pläne Vorprojekt

- V-P-1 Plan Umgebung, 1:200, A0 quer
- V-P-2 Grundriss Eingangsgeschoss, 1:100, A0 quer
- V-P-3 Grundriss Nichtschwimmerbecken, 1:100, A0 quer
- V-P-4 Grundriss Hallen- und Gartenbadgeschoss, 1:100, A0 quer
- V-P-5 Grundriss Kioskgeschoss, 1:100, A0 quer
- V-P-6 Grundriss Dachaufsicht, 1:100, A0 quer
- V-P-7 Schnitte, 1:100, A0 quer

- V-P-8 Kassenhalle 1:33, Plan 1, inkl. Visualisierung, A0 hoch
- V-P-9 Kassenhalle 1:33, Plan 2, inkl. Visualisierung, A0 hoch
- V-P-10 Mitarbeiterbereich 1:33, Plan 1, A0 hoch
- V-P-11 Mitarbeiterbereich 1:33, Plan 2, A0 hoch
- V-P-12 Ruheraum 1:33, Plan 1, inkl. Visualisierung, A0 hoch
- V-P-13 Ruheraum 1:33, Plan 2, A0 hoch
- V-P-14 Biosauna 1:33, A0 hoch

Dokumentation/Projektbeschreibung/Kostenschätzung Vorprojekt

- V-A3-1 Dokumentation, A3, 64 Seiten
Etappierungsplan, Seite 3 bis 5
Übersichten Teilprojekte (Auszug) Pläne 1:100 verkleinert auf 1:350, Seiten 6 bis 32
Übersichten Umbau- und Sanierungsmassnahmen (Auszug), Pläne 1:100, verkleinert auf 1:350, Seiten 33 bis 44
Übersichten Umbau- und Sanierungsmassnahmen (Auszug), Pläne 1:33, verkleinert auf 1:80,
inkl. Visualisierungen, Seiten 45 bis 63
- V-A3-2 Dokumentation Bischoff Landschaftsarchitektur, A3, 36 Seiten
- V-A4-1 Projektpflichtenheft/Projektbeschreibung, A4, 25 Seiten
- V-A4-2 Kostenschätzung, A4, 411 Seiten

Zusammenfassung/Auszug Vorprojekt

- V-Z-1 Etappierungsplan, Auszug, Seiten 3 bis 5 der Aktenauflage Nr. V-A3-1
- V-Z-2 Kostenschätzung Zusammenfassung, Auszug, Seiten I-1 bis I-14 der Aktenauflage Nr. V-A4-2

Weitere Unterlagen

- A-1 Leistungsauftrag zwischen der Einwohnergemeinde Obersiggenthal und der Genossenschaft Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal vom 26. April 2004
- A-2 Schwimmbadsanierungsbedarf aus Sicht der Schule, Schule Obersiggenthal, Oktober 2018
- A-3 Sanierungskonzept, Materialtechnische Zustandserfassung, statische Überprüfung, Massnahmenempfehlungen, KSL Ingenieure AG, 1. Oktober 2018
- A-4 Materialtechnische Zustandsuntersuchung, LPM AG, Beinwil am See, 22. August 2018
- A-5 Grobkostenschätzung Abbruch, Roger Zeier Architektur, 19. Oktober 2018

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Dieter Martin

Simon Knecht