



# Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, / tk

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2020 / 12

### Überarbeitetes Vorprojekt Erhalt Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal; Baukredit von CHF 9'469'000

#### Das Wichtigste in Kürze

Das Hallen- und Gartenbad wurde 1971 eröffnet und prägt seitdem das Freizeitangebot von Obersiggenthal. Über die Jahre wurde das Hallen- und Gartenbad laufend unterhalten und ist mit über 100'000 Eintritten pro Jahr noch heute, nach fast 50 Jahren 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 Gartenbades gestärkt und die Schwachstellen behoben werden. Das Projekt beinhaltet folgende Massnahmen:

- A) Bautechnisch zwingend notwendig, wie Betonsanierung, statische Ertüchtigung etc.
- B) Gesetzlich notwendig, wie Hindernisfreiheit, Einhalten des Arbeitsgesetzes, Absturzsicherungen etc.
- C) Sanierung und Erneuerungen von Bauteilen am Lebendende (End of Life), wie Flachdachsanieung, Ersatz der Hallenbad-Fensterfront 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 9'469'000 inkl. MwSt. bewilligt.**

### Inhaltverzeichnis

1	Ausgangslage/Einleitung .....	3
2	Ziele.....	4
3	Vorgeschichte.....	4
4	Projektbeschreibung/Baubeschrieb .....	5
4.1	Baubeschrieb.....	5
4.1.1	Gesamtanlage .....	5
4.1.2	Hallenbad .....	6
4.1.3	Gartenbad.....	7
4.1.4	Massnahmen hindernisfreie Bauweise .....	8
4.1.5	Alllast, Gebäudeschadstoffe.....	8
4.1.6	Periphere Projekte (Bachleitung, Erweiterung Fussballplatz).....	9
4.2	Etappierung .....	9
5	Kosten.....	10
5.1	Investition; Betriebs- und Personalkosten / Ertrag.....	10
5.1.1	Investition .....	10
5.1.2	Betriebs- und Personalkosten / Ertrag .....	11
5.2	Investitionsfolgekosten.....	11
5.3	Finanzierung .....	12
6	Alternativen .....	12
6.1	Exit (Abbruch Hallen- und Gartenbad).....	12
7	Verzichtsmöglichkeiten.....	13
8	Politische Würdigung.....	14
9	Weiteres Vorgehen.....	14
10	Aktenauflage .....	15

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 gestaltgenerierende 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

Die notwendigen sicherheitsrelevanten und gesetzlich vorgeschriebenen Massnahmen werden ausgeführt, um das Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal erhalten zu können. Das bereits vorliegende Vorprojekt (vom Einwohnerrat am 29. November 2018 zurückgewiesen) wurde dazu auf die dazu notwendigen Massnahmen reduziert.

Die Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten werden in mehreren Etappen umgesetzt.

## 3 Vorgeschichte

Sommer 2018	Untersuchung der Statik Die Statik (Betonkonstruktionen) des Hallen- und Gartenbads wird im Rahmen der Ausarbeitung des Vorprojekt 1 wiederum überprüft (das letzte Gesamtsanierungskonzept wurde um die Jahrtausendwende ausgearbeitet). Die Untersuchungen ergaben, dass bei der Hallenbaddecke weitere Abklärungen notwendig sind.
29. November 2018	Vorlage Einwohnerrat: „Erhalt Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal“ (Einwohnerratsvorlage, Hallen- und Gartenbad; Baukredit von CHF 13'875'700 <b>Rückweisung</b>
6. Juni 2019	Vorlage Einwohnerrat: Verpflichtungskredit von CHF 51'000 inkl. MwSt. für die Untersuchung der Hallenbaddecke <b>Genehmigung</b>
6. Juni 2019	Vorlage Einwohnerrat: Verpflichtungskredit von CHF 99'000 inkl. MwSt. für die Ausarbeitung eines Vorprojekts für den Erhalt des Hallen- und Gartenbads <b>Genehmigung</b>
Juli 2019	Verbindung Betondecke - Holzkonstruktion stellenweise nicht mehr vorhanden ist. Heruntergehängte Decke wird komplett demontiert.
August 2019	Hallenbaddecke: Tragkonstruktion ist nicht sicher Keine Wiedereröffnung Hallenbads
2019	Vorlage Einwohnerrat: Verpflichtungskredit für die Sanierung der Tragkonstruktion der Hallenbaddecke über CHF 1'685'000 <b>Genehmigung</b>

In der folgenden Tabelle sind Kosten für das Hallen- und Gartenbad seit der Erstellung chronologisch zusammengefasst. Die letzte Spalte enthält die Kosten auf heutigem Preisniveau (Teuerungsbereinigt).

		<b>Betrag in CHF</b>	<b>Teuerungsbereinigt in CHF<sup>1)</sup></b>
1969 – 1971	Erstellung	4'600'000	14'800'000
1983 – 1987	Erneuerung Hallenbadfront, Wärme-/Energimassnahmen, Erneuerung Folie, Behebung Baumängel	4'700'000	7'700'000

1992	Kiosk	120'000	163'000
2000	Sanierung, 1. Etappe u. a. Heizung, Oblichter	2'500'00	2'930'000
2005	Sanierung, 2. Etappe u. a. Beckenabdichtungen/-Folie	595'000	669'000
2007	Sanierung, 3. Etappe u. a. Sanitäreanlagen	522'000	577'560
2012	Sanierung, 4. Etappe u. a. Haustechnik, Badewasseraufbereitung	2'280'000	2'270'000
2015	Wintersauna	213'800	216'700
2018	Vorprojekt	im Baukredit enthalten	
2019	Deckenuntersuchung	im Baukredit enthalten	
2019	Überarbeitung Vorprojekt	im Baukredit enthalten	
2020	Deckensanierung	1'685'000	1'685'000

1) Bis Oktober 1998 wurde der Index der Konsumentenpreise verwendet und ab Oktober 1998 der ab dann verfügbare Baupreisindex. Preisindex der teuerungsbereinigten Werte 99.7 (Baugewerbe: Total, Schweiz, Oktober 2019)

## 4 Projektbeschrieb/Baubeschrieb

### 4.1 Baubeschrieb

Die Arbeiten sind in einzelne, jedoch voneinander abhängige Etappen aufgeteilt. Aufgrund einer effizienten Kosten- und Termingestaltung macht es Sinn, einzelne Arbeiten zusammenzufassen und parallel auszuführen. Der Etappierungsplan (im folgenden Abschnitt 4.2 Etappierung) zeigt auf, wie die Arbeiten über mehrere Jahre verteilt umgesetzt werden können. Die folgenden Abschnitte sind eine Zusammenfassung des detaillierten Projektbeschriebs (Aktenauflage Nr. V-A-1).

#### 4.1.1 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 Zwischengesossen) und seines Alters in keinen Bereichen hindernisfrei ausgestaltet.

Die Tragstruktur (Grundstruktur) des Hallen- und Gartenbades wurde seit der Erstellung nie saniert. Der Zustand der einzelnen Betonbauteile sind in den Berichten Materialtechnische Zustandsuntersuchung vom 22. August 2018 und 13. August 2019 detailliert beschrieben (Aktenauflage Nr. A-4 und Nr. A-5). Im Rahmen der Sanierung werden die notwendigen Betonsanierungen beim Schwimmerbecken, Nichtschwimmerbecken (inkl. notwendigen Verstärkung der Stützköpfe, Durchstanzproblematik) und der Kragplatte mit Brüstung durchgeführt. Die Betonsanierung der Hallenbaddecke sowie der Stützen im Hallenbad wird aktuell ausgeführt und ist nicht Bestandteil dieses Kredits.

Des Weiteren werden unter anderem folgenden Massnahmen umgesetzt:

- notwendige Brandschutzmassnahmen, Flucht- und Rettungswege
- grösstenteils hindernisfreien Anlage (Nichtschwimmerbereich aussen ist nicht zugänglich)
- Ersatz der bestehenden Signaletik (Schilder, Beschriftungen, Piktogramme etc.)

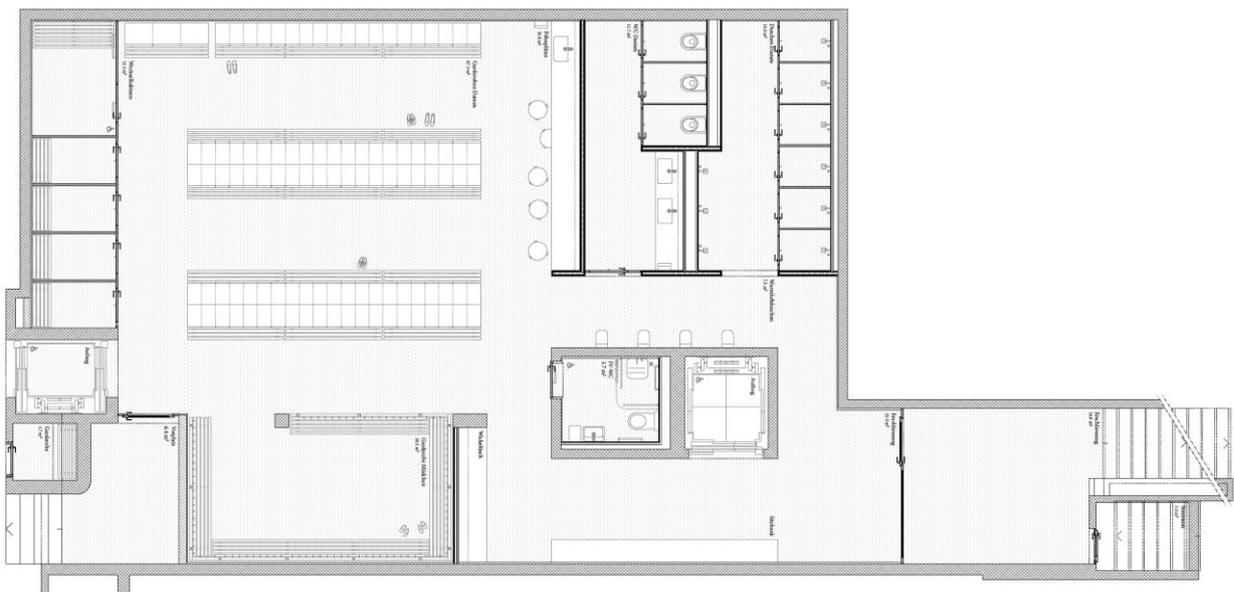
#### 4.1.2 Hallenbad

Die provisorische Beleuchtung in der Schwimmhalle wird ersetzt und eine abgehängte Decke montiert. Der nur noch gering wirkende Akustikputz wird entfernt und die akustisch notwendigen Massnahmen realisiert.

Die Fensterfront hat ihr Lebensende erreicht (undicht, blinde Glasscheiben,...) und wird ersetzt.

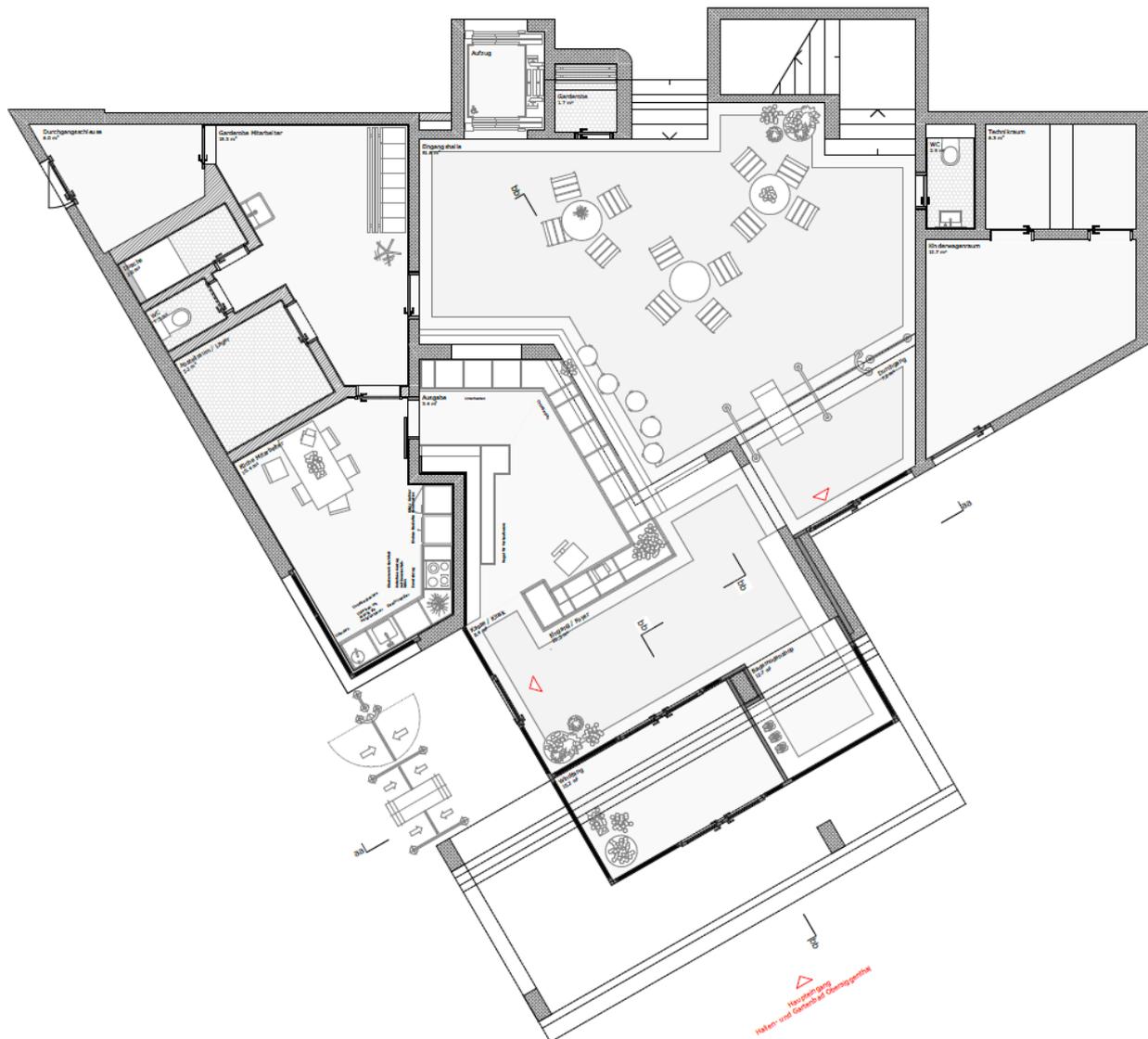
Im Zusammenhang mit dem Ersatz der Fensterfront und insbesondere dem Bau der Liftanlagen (Einschränkung der Übersicht der Bademeister) muss der Bademeisterbereich sowie der angrenzende Ruhe- respektive Aufenthaltsbereich neu gestaltet werden.

Die geschlechtergetrennte Aufteilung der Garderoben wird beibehalten, die Lage der Dame- und Herrengarderobe jedoch getauscht. Der untere Raum weist mehr Grundfläche auf und bietet sich deshalb als Damengarderobe an. Mit dem Einsatz von reinigungsfreundlichen Materialien und dem Beachten von bestimmten baulichen Massnahmen (z.B. Bodenfreiheit, genügend Gefäll,...) kann der Bewirtschaftungsaufwand (Reinigung) deutlich reduziert werden. Die Garderoben werden bis auf den Rohbau zurückgebaut, sämtliche Oberflächen und Ausbauten ersetzt, ebenfalls die komplette Haustechnik (vorbehaltlich der Lüftung). Es erfolgt ein teilweiser Rückbau von bestehenden Wänden (Einbau Lifte) mit gegebenenfalls notwendigen statischen Anpassungen (Einfügen von Trägern und dergleichen).



Plan: Garderobe Damen

Die heutige Kassenhalle soll neu eine übersichtliche und freundliche Eingangszone werden. Gäste des Freibades und des Hallenbades sollen am gleichen Empfangstresen bedient werden können. Dies stellt eine Vereinfachung des Betriebsablaufs dar, erfordert aber eine Erweiterung der Kassenhalle zum Vorplatz hin. Die Erweiterung ermöglicht ebenfalls die Einführung eines digitalen Zutrittssystems (Drehkreuze). Diese Erweiterung soll so ausgestaltet werden, dass eine klare und einladende Eingangssituation entsteht, welche einerseits die Besucher abholt und andererseits die Formsprache der bestehenden Anlage weiterführt.



Plan: Eingangsbereich

Folgende Massnahmen werden umgesetzt:

- Die 50 Jahre alte Mitarbeiterküche wird durch eine kleine Gastküche ersetzt, um ein kleine Auswahl von Verpflegungsprodukten anbieten zu können (das Angebot wird so abgestimmt, dass es keine Konkurrenz zur Sommerwirtschaft darstellt).
- Eine Dämmung entsprechend den aktuellen Wärmedämmvorschriften erfolgt, die bestehenden Fenster werden ausgewechselt.
- Die von aussen zugänglichen Duschen und WC-Anlagen für die Badegäste wird aufgelöst. Die frei werdende Fläche dient als Aussenzugang und Schmutzschleuse zum Mitarbeiterbereich sowie Lagerraum. Als Ersatz für die Badegäste wird ein WC und zwei Warmwasserduschen im Bereich des Planschbeckens erstellt.
- Anstelle einer einfachen Registrierkasse und einem Zutrittssystem mit manueller Kontrolle am Eingang wird eine ganzheitliche Lösung für Ticketverkauf, Zutrittskontrolle, Drehsperre usw. angestrebt.

#### 4.1.3 Gartenbad

Beim Planschbecken werden die Spielgeräte entfernt, welche nicht mehr der Norm entsprechen. Die Sitz- und Liegefläche wird mittels flacher Sitzstufen in der Böschung

vergrössert und durch Baumpflanzungen mehr Schattenflächen zur Verfügung gestellt. Als Ersatz für die wegfallenden Duschen und WCs beim Mitarbeiterbereich werden im Bereich des Planschbeckens resp. der angrenzenden Garderoben zwei Warmwasserduschen und ein WC realisiert.

Unter anderem werden folgende weitere Massnahmen realisiert:

- Durchschreitebecken ohne Wasserstand als Duschenmulden hygienisch und hindernisfrei ausgestalten
- Neue Steuerung für die Badwasseraufbereitung
- Geländer entsprechend den aktuellen Vorschriften und Normen anpassen
- Treppen mit den notwendigen Handläufen versehen
- Flachdächer sanieren (teilweise Schädigung der Betondecke durch eindringendes Wasser)
- Sanfte Überarbeitung des Vorplatzes am Schwimmbadweg (Neuorganisation der Veloabstellplätze, Realisierung zweier rollstuhlgerechter Parkplätze, Asphaltbelag erneuern)

#### 4.1.4 Massnahmen hindernisfreie Bauweise

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.  $\approx$  630'000.–

Kosten für den Erhalt Hallen- und Gartenbad entsprechend Vorprojekt:

20 % von 5.4 Mio. **(BKP 2 ohne Honorare<sup>1</sup>)**  $\approx$  1'086'320.–

Die Aufwendungen (nur BKP 2 ohne Honorare) für die beiden Aufzüge betragen CHF 364'300 (Aufzug A und B). Es ist nicht möglich, die restlichen Massnahmen für einen hindernisfreien Zugang im Detail zu separieren. Abschätzungen ergaben, dass die totalen Aufwendungen für das hindernisfreie Bauen unterhalb von CHF 630'000 liegen und somit umgesetzt werden müssen. Detailliertere Ausführungen dazu sind in der Kostenschätzung auf Seite 9 und 10 aufgeführt (Aktenauflage Nr. V-A-3).

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.

#### 4.1.5 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 Vorprojekts wurden diverse Proben untersucht, unter anderem Innenputze und Plattenkleber. Alle Proben enthalten kein Asbest.

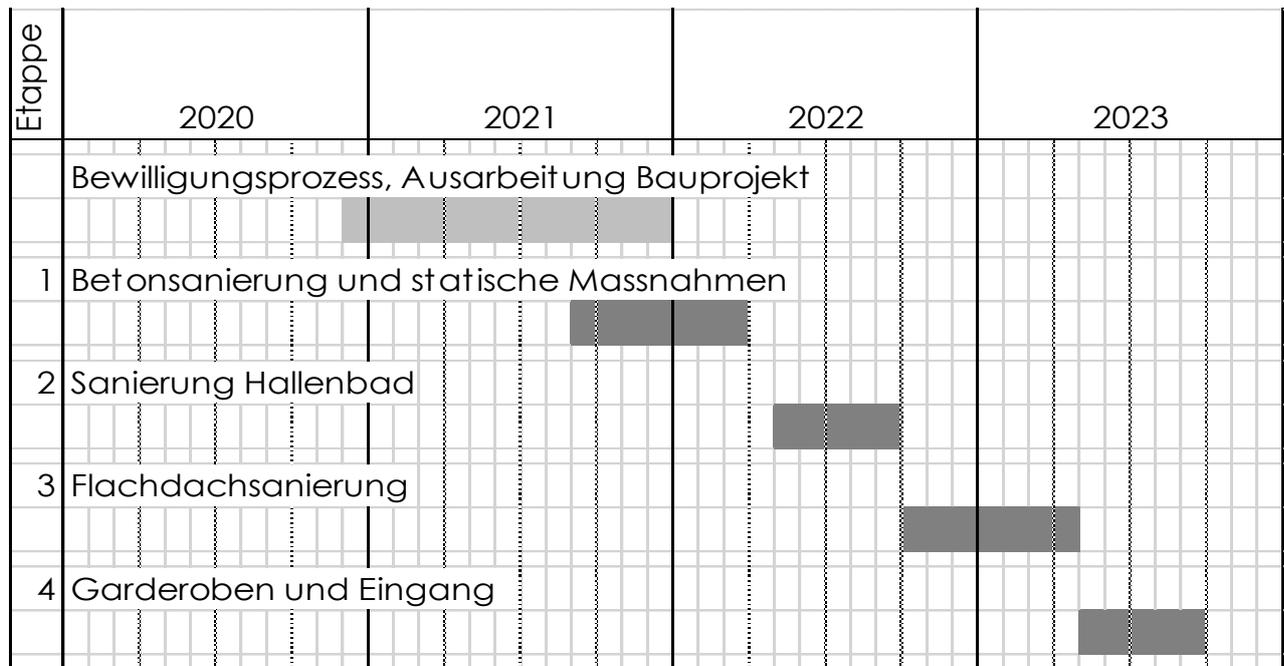
---

<sup>1</sup> BKP: Baukostenplan Hauptgruppe 2: Gebäude (Baugrubenaushub, Rohbau 1 und 2, Ausbau 1 und 2)

4.1.6 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.

4.2 Etappierung



Gantt-Diagramm: Detaillierter Etappierungsplan Aktenauflage Nr. V-A-2

Nach der Volksabstimmung am 30. November 2020 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 – Betonsanierungen & statische Massnahmen

- Betonsanierung & statische Massnahmen Schwimmerbecken
- Betonsanierung & statische Massnahmen Nichtschwimmerbecken
- Ersatz Steuerschrank Badewasseraufbereitung Freibad
- Neuer Steuerschrank Kathodenschutzanlage Warmwasserspeicher
- Sanierung Flansche Netzwassereinspeisung
- Brandschutz

2. Etappe – Sanierung Hallenbad

- Betonieren Liftschacht Aufzug B im Hallenbad
- Ersatz Fenster Hallenbad
- Neugestaltung Bademeisterbereich
- Diverse Unterhaltsarbeiten Hallenbad
- Ersatz Decke Hallenbad inkl. akustischen Massnahmen & Beleuchtung

### 3. Etappe – Flachdachsanierung

- Umgebungsarbeiten
- Betonieren Liftschacht Aufzug B auf Liegeterrasse
- Demontage und Lagerung Sauna & Ruhehaus
- Sanierung Flachdächer
- Ersatz Geländieranlagen
- Montage Sauna & Ruhehaus

### 4. Etappe – Garderoben/Eingang

- Anpassungen Damengarderobe inkl. Aufzüge
- Anpassungen Herrengarderobe inkl. Aufzüge
- Anpassungen Eingangsbereich
- Signaletik gesamte Anlage
- Schliessanlage

## 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. 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 Gartenbad 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 fehlen bei gewissen Bauteilen die Eindringtiefe, resp. das Wissen und die Information über die anzutreffenden. 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 BKP bzw. Hauptgruppen nach eBKP-H gegliedert. Auf eine Unterteilung in Teilprojekte wurde grösstenteils verzichtet, da diese voneinander abhängig wären und somit nicht einzeln realisiert werden könnten.

Im beantragten Kredit sind neben dem Bauprojekt auch die Vorleistungen enthalten. Diese umfassen das Vorprojekt, die Untersuchung der Hallenbaddecke und die Überarbeitung des Vorprojekts. Die in Ausführung stehende Betonsanierung wird separat abgerechnet.

### 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.

#### 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.

#### 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, Betriebs- und Personalkosten

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 9'469'000 inkl. MwSt. investiert werden. Die Investitionsfolgekosten werden gemäss den Vorgaben des Kantons wie folgt ausgewiesen:

<b>Kapitalfolgekosten</b>		<b>CHF</b>
Gebäude, Hochbauten: Kategorie 2, 35 Jahre (CHF 9'340'400)		
	Abschreibungsanteil	266'868
	Zinsanteil (1/2 Investitionskosten, davon 1.5 %) <sup>1)</sup>	70'053
Installationen, Einbauten, Mieterausbauten bei Gebäuden: Kategorie 5, 10 Jahre (Kassensystem CHF 128'600)		
	Abschreibungsanteil	12'860
	Zinsanteil (1/2 Investitionskosten, davon 1.5 %) <sup>1)</sup>	965
Betriebs- und Personalfolgekosten <sup>2)</sup>		0
<b>Total</b>		<b>350'746</b>

1) Die Hälfte der Nettoinvestitionsausgaben multipliziert mit dem Zinssatz der Aargauischen Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

2) Gemäss Richtlinien werden die Personalfolgekosten individuell betrachtet. Im vorliegenden Fall wird bei den Personal- und Betriebsfolgekosten nicht mit einem Mehraufwand gerechnet (bestehendes Personal), siehe Abschnitt 5.12. Betriebs- und Personalkosten / Ertrag

### 5.3 Finanzierung

Die Kapitalfolgekosten von CHF 350'746 inkl. MwSt. für den Erhalt und von CHF 60'769 inkl. MwSt. für die Sanierung der Tragkonstruktion der Hallenbaddecke entsprechen ca. 2 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 <sup>1)</sup>	2'210'000
Wert der Anlage <sup>2)</sup>	4'000'000
Vorprojekt	175'000
Untersuchung der Hallenbaddecke	51'000
Sanierung der Tragkonstruktion der Hallenbaddecke	1'685'000
Überarbeitung Vorprojekt	99'000
<b>Total</b>	<b>8'220'000</b>
Zuzüglich:	
Auflösung Genossenschaft Hallen- und Gartenbad <sup>3)</sup>	
Renaturierung Bach <sup>4)</sup>	

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

2) Buchwert, ca. Wert für Ende 2019, 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 Bachleitung 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).

## 7 Verzichtsmöglichkeiten

Die Vorlage enthält eine Neugestaltung des Eingangsbereichs, wodurch auch ein modernes Zutrittssystem (neues Kassensystem) mit Drehkreuzen ermöglicht wird.

Bei einer Beibehaltung des bestehenden Eingangsbereichs müssen trotzdem diverse Anpassungsarbeiten im Eingangsbereich ausgeführt werden, auf Grund diversen neuen Anforderungen (energetisch, hindernisfrei etc.). Ein Mehrwert für den Gast/Betrieb kann jedoch nicht erzielt werden.

Gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften sowie dem Behindertengleichstellungsgesetz müssen folgende Gewerke trotzdem erstellt/angepasst werden:

- Ersatz der bestehenden Eingangstüre inkl. Windfangtüre
- Ersatz der bestehenden Fenster im Kassenbereich
- Ersatz der bestehenden Fenster im Mitarbeiterbereich
- Neue Innendämmung Mitarbeiterbereich und Kassenbereich inkl. allen erforderlichen Nebenarbeiten (Demontage abgehängte Holzdecke mit anschliessender Wiedermontage, Ersatz Küche, Ersatz Empfangstheke Kasse Freibad, Anpassungen haustechnische Installationen etc.)

Auf folgende Verbesserungen muss verzichtet werden:

- Einladender und übersichtlicher Zugang zum Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal
- Grosszügiger und freundlicher Eingangs- und Kassenbereich
- Übersichtliche Gestaltung und somit auch mehr Sicherheit für das Kassenpersonal
- Ergonomischer Arbeitsplatz mit einem Kassenbereich gleichermassen für Freibad und Hallenbad
- Adäquater Bademodeshop (neuer Aufzug A im Bereich des heutigen Bademodeshops)
- Verbesserte Raumakustik
- Verbessertes Verpflegungsangebot und somit zusätzliche Einnahmen
- Zeitgemässes Besuchermanagementsystem (digitales Zutritts- und Kassensystem), welches betriebswirtschaftliche Prozesse optimiert, den Betreiber entlastet sowie dem Kunden zusätzliche Services bietet (Webportal, Onlineshop, Reservierungsmodul, etc.)
- Autonome Zugang für diverse Gruppen ausserhalb der offiziellen Öffnungszeiten
- Zusätzlicher Abstellraum
- Direkter Zugang in den Mitarbeiterbereich über Schmutzschleuse von aussen
- Ein WC und zwei Warmwasserduschen im Bereich des Planschbeckens

Der Gemeinderat und die Baukommission Hallen- und Gartenbad empfehlen, nicht auf diese Massnahmen zu verzichten und legen daher einen Baukredit vor, welcher diese Massnahmen enthält.

Die Kosten des modernen Eintrittssystem mit Drehkreuzen (CHF 128'600) bzw. die totalen Kosten ohne Eintrittssystem und ohne Neugestaltung des Eingangsbereich (CHF 8'643'900) sind in den detaillierten Kostenschätzungen dargelegt (Aktenuflage Nr. V-A-3 und V-A-4).

In der folgenden Tabelle sind die jeweiligen Totalkosten (+/- 15 %) zusammengefasst:

Variante	Betrag inkl. MwSt. in CHF (+/- 15 %)
Vorgelegtes Projekt – inkl. Neugestaltung Eingangsbereich – inkl. neuem Kassen-/Eintrittssystems	9'469'000
– ohne neuem Kassen-/Eintrittssystems	9'340'400
– ohne neuem Kassen-/Eintrittssystems – ohne Neugestaltung Eingangsbereich Ein neues Eintrittssystem kann später nicht nachgerüstet werden (kein Platz für die Drehkreuze)	8'643'900

## 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.

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 Abstimmungsstermin am 30. November 2020 ausgearbeitet.

## 10 Aktenauflage

### *Pläne Vorprojekt*

- V-P-01 Grundriss Eingang/Damengarderobe, 1:100, A0 quer, 24. März 2020
- V-P-02 Grundriss Nichtschwimmerbecken/Herrengarderobe 1:100 vom 24. März 2020
- V-P-03 Grundriss Garten- und Hallenbad 1:100 vom 24. März 2020
- V-P-04 Grundriss Kiosk und Liegeterrasse 1:100 vom 24. März 2020
- V-P-05 Grundriss Dachaufsicht 1:100 vom 24. März 2020
- V-P-06 Schnitt aa, bb, cc & dd 1:100 vom 24. März 2020
- V-P-07 Grundriss, Schnittansichten aa, bb Kassenhalle 1:33 vom 24. März 2020
- V-P-08 Grundriss Damengarderobe 1:33 vom 24. März 2020
- V-P-09 Grundriss Eingang/Damengarderobe, Variante Eingangsbereich Bestand, 1:100, A0 quer, 24. März 2020
  
- V-P-10 Landschaftsarchitekt; Vorprojekt Situationsplan Umgebung, 1:200, A0 quer 24. März 2020

### *Dokumentation/Projektbeschreibung/Kostenschätzung Vorprojekt*

- V-A-1 Vorprojekt Projektbeschreibung vom 27. März 2020
- V-A-2 Terminübersicht, Roger Zeier Bauökonomie AG, 27. März 2020
- V-A-3 Kostenschätzung Eingangsbereich Neugestaltung, Roger Zeier Bauökonomie AG, 1. April 2020
- V-A-4 Kostenschätzung Variante Eingangsbereich Bestand, Roger Zeier Bauökonomie AG, 1. April 2020

### *Weitere Unterlagen*

- A-1 Leistungsauftrag zwischen der Einwohnergemeinde Obersiggenthal und der Genossenschaft Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal vom 26. April 2004
- A-2 Sanierungskonzept, Materialtechnische Zustandserfassung, statische Überprüfung, Massnahmenempfehlungen, KSL Ingenieure AG, 1. Oktober 2018
- A-3 Sanierungskonzept, Materialtechnische Zustandserfassung, statische Überprüfung, Massnahmenempfehlungen Bericht Zustandsbeurteilung Hallenbad, KSL Ingenieure AG, 19. September 2019
- A-4 Materialtechnische Zustandsuntersuchung, LPM AG, Beinwil am See, 22. August 2018
- A-5 Materialtechnische Zustandsuntersuchung, Betondecke und Stützen Hallenbad, LPM AG, Beinwil am See, 13. August 2019

## **NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL**

Gemeindeammann                      Gemeindeschreiberin II

Bettina Lutz Güttler

Romana Hächler