



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 12. November 2012

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2012 / 39

Hallen- und Gartenbad: Abschluss Sanierungskonzept 1999 und Initiierung des neuen Sanierungskonzeptes 2015

Das Wichtigste in Kürze

Am 24. Juni 1999 nahm der Einwohnerrat in zustimmendem Sinne Kenntnis vom Gesamtsanierungskonzept für das Hallen- und Gartenbad mit einem Gesamtaufwand von CHF 5.6 Mio. In der gleichen Vorlage wurde ein erstes Sanierungspaket mit einem Rahmenkredit von CHF 2.5 Mio. bewilligt. Seither ist eine Reihe von weiteren Sanierungen ausgeführt worden.

Nach 13 Jahren zeigt es sich, dass das Gesamtsanierungskonzept einer generellen Überprüfung unterzogen werden muss. Der Überblick und Kostenvergleich aller Sanierungen und der aufgelaufenen Teuerung wird immer schwieriger. Mit der zwischenzeitlichen Alterung der Anlage sind zudem weitere sanierungsbedürftige Bauteile dazu gekommen. Aus diesem Grund soll nun unter das Sanierungskonzept 1999 ein Schlussstrich gezogen werden. Mit der Initialisierung des Sanierungskonzeptes 2015 wird eine neue Ausgangslage geschaffen.

Gleichzeitig mit dem Sanierungspaket 1999 hatte der Einwohnerrat auch intensiv über eine Attraktivierung der Anlage diskutiert. Aufgrund des ungünstigen Kosten/Nutzenverhältnisses ist der Gemeinderat verpflichtet worden, lediglich werterhaltende Sanierungen vorzunehmen.

Sporadisch sind in den letzten Jahren erneut Fragen zu möglichen Attraktivierungsmassnahmen gestellt worden. In diesem Sinne hat die Genossenschaft Hallen- und Gartenbad 2008 ein Entwicklungsleitbild erarbeitet. Um diese Arbeit weiter zu führen ist aber ein Projektierungskredit nötig. Bevor der Gemeinderat weitere Schritte in dieser Richtung unternimmt, soll der Einwohnerrat Stellung nehmen können.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1 Der Abschluss des Sanierungskonzeptes 1999 wird zur Kenntnis genommen.**
- 2 Das neue Sanierungskonzept 2015 wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat wird beauftragt, die einzelnen Bauprojekte zu bearbeiten und dem Einwohnerrat vorzulegen.**
- 3 Der Einwohnerrat stimmt einer Modernisierung des Hallen -und Gartenbades zu und beauftragt den Gemeinderat die Prioritäten in einem Konzept dem Einwohnerrat zu unterbreiten.**

Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Das im Jahre 1971 erstellte Hallen -und Gartenbad wurde erstmals in den Jahren 1983 - 1987 saniert. Infolge der Alterung einzelner Bauteile und neuen Anforderungen in energetischer Hinsicht wurde 1998/1999 ein Gesamtsanierungskonzept mit Etappierungen und einer Gesamtkostenschätzung von CHF 5,6 Mio. (+/- 25%) ausgearbeitet.

Aktenauflage Nr. 1 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 17. Mai 1999
 Nr. 2 Protokoll der Einwohnerratssitzung vom 24. Juni 1999

2 Projektstand Ende Oktober 2012

Gestützt auf das Konzept 1999 wurden verschiedene Arbeiten ausgeführt und abschliessende Sanierungsetappen sind noch in Arbeit. Die nachstehende Tabelle zeigt die teuerungsbereinigte Aktualisierung des Konzeptes 1999 auf den heutigen Stand. Danach beträgt der Gesamtaufwand per Ende 2012 CHF 6'380'000. Zusätzlich sind alle bisherigen sowie die laufenden Sanierungsetappen im Gesamtrahmen von CHF 6'246'000 (jeweils gerundet) aufgelistet. Stichwortartig sind die Massnahmen der einzelnen Etappen nachfolgend beschrieben.

Arbeit	K Voranschlag A Abrechnung gerundet S Schätzung	Genehmigung Einwohner- errat	Bemerkungen
Konzept 1999	S 5'600'000	17.5.1999	(+/- 25%)
Teuerung 1999 - 2012	S 807777		Teuerung nach Zürcher Baukostenindex
Gesamtkonzept inkl. Teuerung	S 6'407777		Stand 10. Oktober 2012
1. Sanierungsetappe 2000	A 2'474'000	24.6.1999	Volksabstimmung: 19.10.1999. Bauliche Sanierungen Freibad, Hallenbad sowie Haustechnik. (Rahmenkredit: 2'500'000 Franken; Abrechnung: 2'473'885 Franken)
2. Sanierungsetappe 2005	A 595'000	4.9.2003	Folienersatz Nichtschwimmerbecken im Freien und Becken im Hallenbad (Kredit: 780'000 Franken; Abrechnung: 594'910 Franken)
3. Sanierungsetappe 2007	A 522'000	8.9.2005	Sanierung Sanitärinstallationen; Planschbecken (Kredit: 545'000 Franken; Abrechnung: 521'976 Franken)
4a. Projektierungskredit 2012 für 4. Sanierungsetappe	K 140'000	26.8.2010	Projekt und Kostenvoranschlag Heizung, Lüftung und Badewasseraufbereitung; Digitalisierung der Werkpläne; Aufarbeitung des Konzeptes 1999.
5. Sanierungsetappe 2011	K 420'000	9.9.2011	Folienersatz Schwimmerbecken im Freien. Ausführung Winter 2011 bis Frühjahr 2012)
6a. Sanierungsetappe	K 150'000	8.12.2011	Flachdachsanierung über der Wohnung. Ausführung Herbst 2012
6b. Sanierungsetappe	K 225'000	24.5.2012	Sanierung der Wohnung.
4b. Sanierungsetappe	K 1'720'000	30.8.2012	Heizung, Lüftung und Badewasseraufbereitung. Kreditantrag Sommer 2012, Ausführung 2013 bis 2014. Der vom ER am 26.8.2010 bewilligte Projektierungskredit ist Bestandteil der gesamten 4. Sanierungsetappe von 1'860'000 Franken.
Investitionen 1999 - 2012	S 6'246'000		Abgerechnete und bewilligte Kredite
Minderaufwand	S - 161777		Stand 10. Oktober 2012 Restbetrag gegenüber der teuerungsbereinigten Kostenschätzung vom Konzept 1999.

Ein Überblick und Kostenvergleich mit der in den letzten 13 Jahren aufgelaufenen Teuerung wird immer schwieriger. Das „Sanierungskonzept 1999“ soll deshalb abgeschlossen werden. Mit einem neuen Konzept Sanierungskonzept 2015 wird eine neue Ausgangslage geschaffen.

Aktenauflage Nr. 3 Werterhaltung aus Konzept 1999 / Konzepterweiterungen vom August 2012
 Nr. 4 Teuerungsberechnung vom 10. Oktober 2012

3 Sanierungskonzept 2015

Aus dem Sanierungskonzept 1999 sind noch einige wenige Arbeiten nicht ausgeführt. In der Zwischenzeit ist aber infolge fortgeschrittener Alterung weiterer Sanierungsbedarf entstanden. Im Einzelnen sind mit dem Sanierungskonzept 2015 folgende Arbeiten geplant:

Arbeit	Aufwand Schätzung	Bemerkungen
Unterhaltsarbeiten und Betonsanierungen Freibad	180'000	
Flachdächer	600'000	Seit der Bestandesaufnahme 1998 hat sich der Zustand der Flachdächer erheblich verschlechtert.
Fensterfronten Hallenbad	490'000	Anlässlich der Bestandesaufnahme 1998 war die Verglasung noch weitgehend intakt. Zusätzlich kann mit einer neuen Verglasung der Energiehaushalt massgebend verbessert werden.
Elektroanlagen	230'000	
Sanitäranlagen	120'000	
Badewasseraufbereitung	584'000	
Verschiedene weitere Massnahmen	90'000	
Umgebung	150'000	
Sanierung Eingangsbereich / Aussengarderoben	500'000	
Honorar, Unvorhergesehenes, Rundung	206'000	
Total Sanierungskonzept 2015	3'150'000	Kostenschätzung (+/- 25%)

Aktenauflage Nr. 5 Verbleibende Massnahmen Werterhalt aus Konzept 1999 / Konzepterweiterungen vom August 2012

4 Modernisierungsmassnahmen

Wie erwähnt ist der Gemeinderat an der Sitzung vom 24. Juni 1999 ausdrücklich verpflichtet worden, lediglich Sanierungsarbeiten auszuführen, die dem Werterhalt des Bades dienen. Es ist nachvollziehbar, dass der Badegast davon nicht viel sieht und dass sich sein Wohlbefinden deswegen kaum steigern wird. Deshalb wird immer wieder die Frage gestellt, ob nicht Massnahmen umgesetzt werden können, die für den Besucher direkt sicht- und erlebbar sind.

Aus diesem Grund hat der Vorstand der Schwimmbadgenossenschaft 2008 ein Entwicklungsleitbild erarbeitet. Darin ist eine ganze Reihe von attraktivitätssteigernden Massnahmen aufgelistet. Investitionskosten sind jedoch keine errechnet worden. Ziel des Entwicklungsleitbildes war es, das Hallen- und Gartenbad für den Badegast aufzuwerten und neue Nutzer anzuziehen.

Der Gemeinderat würdigt die Arbeit des Vorstandes als wichtigen Hinweis, in welche Richtung sich das Bad entwickeln könnte. Attraktivitätssteigernde Massnahmen erfordern allerdings erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel und sind nur zum Teil "rückfinanzierbar". Aus diesem Grund ist der Gemeinderat skeptisch.

Bevor der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Planungskredit für die weitere Bearbeitung des Entwicklungsleitbildes des Vorstandes der Genossenschaft beantragt, möchte er die Stellungnahme und Haltung des Einwohnerrates kennen. Ist der Einwohnerrat der Auffassung, dass vom ehemaligen reinen Werterhaltkonzept abgewichen werden soll? Und welche Modernisierungsmassnahmen könnte er sich vorstellen?

Aktenauflage Nr. 6 Konzept 1999
 Nr. 7 Entwicklungsleitbild 2008

5 Weiteres Vorgehen

Das Sanierungskonzept 1999 mit den bewilligten Sanierungsetappen wird in den Jahren 2012 / 2013 zu Ende geführt und abgerechnet. Mit der vorliegenden Vorlage soll das neue Sanierungskonzept 2015 in Angriff genommen werden. Dazu sind folgende Schritte vorgesehen:

- Im Herbst 2013 wird dem Einwohnerrat der notwendige Planungskredit für das Sanierungskonzept 2015 beantragt.
- Im Sommer 2014 wird dem Einwohnerrat ein Ausführungskredit vorgelegt.
- Ob für die Modernisierungsmassnahmen ein Planungskredit eingeholt werden soll, ist vom Entscheid des Einwohnerrates abhängig.

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiber-Stv.

Max Läng

Romana Giandico-Hächler