



Aarau, 10. Dezember 2007
GV 2006 - 2009 /237

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Schwimmbad Schachen; Projektierungskredit für eine weitere Sanierung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Freibad Schachen, eine prominente Anlage des bekannten Architekturbüros Häfeli, Moser, Steiger, Zürich, wurde 1955 eröffnet und in verschiedenen Etappen saniert und erweitert. Im Jahre 1999 wurde ein Gutachten erstellt, das einen umfassenden Sanierungsbedarf aufzeigte. In Anbetracht der angespannten Finanzlage musste damals auf verschiedene empfohlene Sanierungsmassnahmen noch verzichtet werden. Im Jahr 2000 wurden nur die dringlichsten Sanierungen im Umfang von rund Fr. 1.2 Mio. durchgeführt. Heute erweisen sich zahlreiche, damals zurückgestellte Massnahmen als dringend notwendig, wie ein aktualisiertes Sanierungsgutachten vom September 2007 und ein Augenschein vor Ort belegen. Der Stadtrat unterbreitet dem Einwohnerrat deshalb einen Projektierungskredit, mit dem die heute erforderlichen Massnahmen detailliert projektiert und deren Kosten ermittelt werden sollen.

1. Ausgangslage

Im Jahre 1955 konnte das Schwimmbad Schachen in Betrieb genommen werden. Die von der Bevölkerung und den Gästen geschätzte grosszügige Anlage erforderte in den Jahren 1976 und 1987 grössere Instandsetzungen und auch Erweiterungen. Der intensive Betrieb in der den Witterungseinflüssen stark ausgesetzten Anlage und die ständig strenger werdenden Auflagen für Sicherheit und Hygiene machten im Jahr 2000 eine weitere, auf die unbedingt notwendigen Massnahmen beschränkte Sanierung nötig. Dazu gehörten:

- die Sanierung des Dachs der Hauptgarderoben und eine Teilsanierung der Garderoben,
- der Ersatz der gefährlichen Badewasserdesinfektion mit Chlor durch eine bewährte Natriumhypochloritlösung,
- die Auskleidung des Sprungbeckens mit einer Kunststofffolie,
- die zwingende Erfüllung von Auflagen im Restaurant,
- die Erneuerung der Hydraulik, der Leitungen und der Badewasseraufbereitung des Schwimmerbeckens,
- Flickarbeiten an der Beckenumrandung und die Erneuerung der Einzäunung.

Alle nicht sofort notwendigen Massnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung im Umfang von damals geschätzten rund Fr. 3.27 Mio. wurden zurückgestellt.

Nach weiteren 7 Betriebsjahren, in die nebst den üblichen Witterungseinflüssen auch das Hochwasserereignis vom Sommer 2007 fiel, hat sich in diesem Jahr eine neue Zustandsaufnahme aufgedrängt, sind doch die Schadensbilder und die weiteren bestehenden Unzulänglichkeiten inzwischen immer deutlicher zutage getreten.

2. Heutiger Sanierungsbedarf

Das vom Stadtbauamt in Auftrag gegebene neue Sanierungsgutachten gliedert die Zustandsanalyse und den darauf entwickelten heutigen Sanierungsbedarf in insgesamt 13 Module. Der Anhang zu dieser Botschaft gibt eine Übersicht über die Module und die Defizite, fasst die wichtigsten Fakten zusammen und gliedert die zu erwägenden Massnahmen in Prioritäten.

Die Vielzahl der Mängel kann in die folgenden vier Gruppen eingeteilt werden:

- Sicherheit: Geländer Sprungturm nicht normkonform, Kinderplanschbecken verletzungsgefährlich, Auslauf Rutschbahn nicht normkonform, Geländer Sonnendeck nicht normkonform, Übersichtlichkeit.
- Bauliche oder technische Mängel: generell sind die Sanitärbereiche, alle Schwimmbecken und Umgänge (mit Ausnahme Sprungbecken) und Teilflächen des Restaurants, des Ausgangsbereiches sowie des Umkleidebereiches schadhaft; das Leitungsnetz und die Badewasseraufbereitung sind teilweise schadhaft.
- Fehlende Einrichtungen oder ungenügender Standard: Kiosk/Cafeteria, Kinderplanschbecken inkl. Sonnenschutz, Sanitärbereiche, Sanitätszimmer, Schwimmerbecken, Beckenumgänge, Liegeflächen, Magazine, Wasserattraktionen.
- Betriebliche Mängel: Disposition der Bereiche Eingang, Kasse, Garderoben, Personalräume.

3. Begehren des Schwimmclubs Aarefisch

Der Schwimmclub Aarefisch ist wiederholt an den Stadtrat gelangt, da die Trainingsmöglichkeiten insbesondere im Winterhalbjahr ungenügend seien und zudem ein nachgewiesener Bedarf für die Öffentlichkeit nach mehr Wasserkapazität im Winterhalbjahr bestehe. Der Schwimmclub gehört zu den 10 erfolgreichsten Stützpunkten in der schweizerischen Nachwuchsförderung und hat sich zum Ziel gesetzt, die Nachwuchsförderung weiter zu intensivieren. Die Idee, in der Wintersaison mit Hilfe einer Traglufthalle über dem 50 m Becken einen ganzjährigen Trainingsbetrieb zu sichern, wurde in einer separaten Machbarkeitsstudie der Firma Probadung vom Mai 2007 geprüft. Aus einer Reihe von Gründen (u. a. Nachhaltigkeit, Kosten für Bau und Betrieb) hat der Stadtrat beschlossen, das Traglufthallenprojekt nicht weiterzuverfolgen. Hingegen betrachtet der Stadtrat die Sanierung des Schwimmerbeckens aus folgenden Gründen als prioritär: Mit einer auch vom Schwimmclub begehrten Reduktion der Wassertiefe auf durchgehend 2 m (heute 2.22 bis 2.86 m) und dem Umbau des Beckenrandes kann eine massgebliche Energie- und Wassereinsparung erzielt werden, die die Betriebskosten senkt und die Bedingungen für den Schwimmclub im Sommer verbessert. Ob darüber

hinaus auch eine Anpassung der Beckengrösse und Beckengeometrie (Stirnseiten sind nicht parallel, heutige Länge ca. 50.05 m statt 50.01 m, 8 statt 6 Bahnen) an die Erfordernisse des Wettkampfsports vorgenommen werden soll, ist im Rahmen der Projektierung optional (Priorität 2) zu untersuchen.

Im Rahmen des Sanierungsgutachtens wurden darüber hinaus Möglichkeiten zur gewünschten Saisonverlängerung für den Schwimmclub ohne Erstellung eines Winterdachs abgeklärt. Die Kapazität der bestehenden Wärmepumpe wäre zwar ausreichend, doch steht eine über die Badesaison von Anfang Mai bis Mitte September hinaus verlängerte Beheizung des Freibades in Konflikt mit Energiespar- und Nachhaltigkeitsforderungen. Dies, obschon im Kanton Aargau zurzeit erst Bestrebungen zur gesetzlichen Einschränkung von Freibadbeheizungen im Gange sind.

Das Sanierungsgutachten weist nach, dass die „graue Energie“ für eine allfällige Abdeckung des Schwimmerbeckens erst nach 8 Jahren durch die erzielten Energieeinsparungen kompensiert würde, die Bassinabdeckung erfahrungsgemäss indessen lediglich eine Lebensdauer von ca. 10 Jahren erreicht und die Betriebskosten beträchtlich wären (geschätzt Fr. 60'000.00 für 2 Zusatzmonate, Zutritt lediglich für Schwimmclubs). Eine Bassinabdeckung wäre somit keine sinnvolle Massnahme für eine nachhaltige Lösung und das Kosten-/Nutzenverhältnis wäre ungünstig.

Auch eine Abwärmenutzung aus dem nahe gelegenen IBA Kraftwerk wurde schon mehrfach untersucht: Der Energieeinsparung von rund Fr. 3'000.00/Jahr stünden unverhältnismässig hohe Investitionskosten für den Wärmetransport gegenüber. Schliesslich stehen im direkt benachbarten Leichtathletikstadion keine wintertauglichen Garderoben in nützlicher Distanz für einen effizienten, wesentlich verlängerten Schwimmbetrieb für den Schwimmclub zur Verfügung und das neue wintertaugliche Garderobengebäude zum Allwetterspielfeld liegt - durch die Strasse getrennt - ausserhalb des Schwimmbadareals.

Aufgrund der dargelegten Gründe gelangte der Stadtrat zum Schluss, dass für die Wintersaison eine nachhaltige Lösung für den Schwimmclub im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Hallenbades anzustreben ist. In der Stadt bietet sich das Hallenbad Telli an. Die angrenzende Leichtathletikanlage (Grundeigentümerin Ortsbürgergemeinde) hätte das Potenzial für bauliche Erweiterungen. Beim Hallenbad Telli handelt es sich um ein kantonales Hallenbad, das mit städtischer Beteiligung (Lernschwimmbecken) in den frühen 70er Jahren erstellt wurde. Nach Auskunft des kantonalen Departements für Finanzen und Ressourcen, Abteilung Hochbauten, bestehen Sanierungsabsichten. Die strategische Planung steht erst am Anfang und bauliche Massnahmen sind frühestens 2009 zu erwarten. Da im Raum Aarau ein nachgewiesener, hoher Bedarf nach Wassersportkapazität in der Wintersaison besteht, ist es sinnvoll, an einer gemeinsamen nachhaltigen Lösung mitzuarbeiten. Das Stadtbauamt hat diesbezüglich den kantonalen Behörden das allfällige Interesse an einer gemeinsamen Lösung signalisiert. Obschon ein wesentlich verlängerter Betrieb im Schwimmbad Schachen negativ beurteilt werden muss, ist der Stadtrat bereit, eine bescheidene, verantwortbare Betriebsverlängerung zugunsten des Schwimmclubs Aarefisch im Rahmen der weiteren Projektierung näher zu prüfen.

4. Sanierungsprioritäten

Die Übersicht im Anhang gliedert den Sanierungsbedarf aufgrund des Sanierungsgutachtens in verschiedene Prioritäten:

- **Priorität 1** entspricht dem Grundbedarf mit Investitionskosten in der Höhe von rund **Fr. 3.7 Mio.**
- **Priorität 2** enthält einen erweiterten, vordergründigen Bedarf, mit Investitionskosten von rund **Fr. 1.3 Mio.**
- **Priorität 3** umfasst den Wunschbedarf mit Investitionskosten von rund **Fr. 1.9 Mio.**
- **Priorität 4** umfasst einen erweiterten Wunschbedarf mit Investitionskosten in der Höhe von rund **Fr. 0.36 Mio** und zusätzlichen Betriebskosten von geschätzten Fr. 60'000 für eine um 2 Monate verlängerte Saison zugunsten der Schwimmclubs und Vorleistungen für eine allfällige Traglufthalle.

Ein Verzicht auf Module oder Teilmodule der ersten Priorität hätte u. a. folgende schwerwichtige Folgen:

- Verschlimmerung der Bauschäden mit Kostenfolgen,
- erhöhter Aufwand im Unterhalt mit Kostenfolgen,
- unwirtschaftlicher und energieineffizienter Betrieb,
- Haftungsrisiken durch Nichteinhaltung von Normen (SIA und BfU),
- Rückgang der Besucherzahlen und somit der Erlöse.

Ein Verzicht auf Teilmodule der zweiten Priorität ist möglich, hätte aber u. a. folgende Nachteile:

- Verzicht auf ein wettkampftaugliches Schwimmerbecken,
- suboptimale Trainingsbedingungen für die Schwimmclubs,
- Unterschreitung heute üblicher Standards,
- evtl. Besucherrückgang durch fehlende Attraktivität.

Auf die Teilmodule mit Priorität 3 kann zurzeit ohne wesentliche Nachteile verzichtet werden und die Teilmodule mit Priorität 4 entsprächen dem Wunschbedarf des Schwimmclub Aarefisch, ohne weitere notwendige Investitionen in wintertaugliche Garderoben einzuschliessen.

5. Projektierungskredit

Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat einen Projektierungskredit, der es erlaubt, die Massnahmen des Grundbedarfs (Module und Teilmodule erster Priorität) samt Kostenvoranschlag sowie darüber hinaus die Massnahmen des erweiterten vordergründigen Bedarfs (Teilmodule zweiter Priorität) optional in Form von einzelnen separaten Bausteinen zu projektieren. So soll der Einwohnerrat im Zuge der späteren Beschlussfassung über den Baukredit einzeln über Zusatzbestellungen zum Grundbedarf befinden können.

Das Bauprojekt samt Kostenvoranschlag (Genauigkeit $\pm 10\%$) für die Massnahmen erster Priorität mit den separaten Teilmodulen der zweiten Priorität erfordert einen Projektierungskredit von Fr. 300'000.00. Dieser würde sich bei einer Beschränkung auf den Grundbedarf nur unwesentlich reduzieren.

Der Stadtrat fasst einen Generalplanerauftrag ins Auge (Arbeitsgemeinschaft aus Schwimm-badingenieur und Fachplanern). Aufgrund der Honorarsumme wäre dafür eine öffentliche Ausschreibung im offenen oder im selektiven Verfahren erforderlich.

Im Politikplan sind für das Jahr 2008 ein Projektierungsaufwand von Fr. 200'000.00 vorge-merkt, für die Jahre 2010 bis 2012 eine Investition von Fr. 4.3 Mio. Die erwarteten Subventi-onen aus dem Sport-Toto-Fond belaufen sich auf Fr. 200'000.00.

6. Terminplan

Der Terminplan präsentiert sich aus heutiger Sicht wie folgt:

- | | |
|---|------------------|
| - Beschluss Projektierungskredit Einwohnerrat | Januar 2008 |
| - Ausschreibung | Frühling 2008 |
| - Vorliegen Bauprojekt und Kostenvoranschlag | Herbst 2008 |
| - Beschluss Einwohnerrat Baukredit | Winter 2008 |
| - Volksabstimmung | Frühling 2009 |
| - Ausführungsprojekt, Baufreigabe | Sommer 2009 |
| - Realisierung | Winter 2009/2010 |

7. Schlussbemerkungen

Eine weitere Sanierung des Schwimmbades Schachen nach dem ausgewiesenen Grundbedarf ist nötig. Inwieweit darüber hinaus vordergründig wünschbare zusätzliche Massnahmen zur Verbesserung des Standards, der Lebensdauer und der Attraktivität realisiert werden wollen, soll aufgrund der einzeln zu projektierenden Teilmodule der zweiten Priorität im Zuge der Beschlussfassung über den Baukredit entschieden werden können.

Demgemäss stellt der Stadtrat dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge für die Sanierung des Schwimmbades Schachen einen Projektie-rungskredit von Fr. 300'000.00 bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtammann Der Vize-Stadtschreiber
Dr. Marcel Guignard Stefan Berner

Anhang:

- Übersicht über die Module und Prioritäten
- Situationsplan

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 7. April 1975
2. Auszug aus dem Protokoll des Einwohnerrates vom 26. Mai 1975
3. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 29. Juli 1985
4. Auszug aus dem Protokoll des Einwohnerrates vom 30. September 1985
5. Sanierungsgutachten Bafilco AG, Winterthur, Februar 1999
6. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 26. April 1999
7. Auszug aus dem Protokoll des Einwohnerrates vom 17. Mai 1999
8. Bericht Schwimmbad Schachen Aarau, Machbarkeitsstudie Winterdach, Probading, Mai 2007
9. Aktualisierung Sanierungsgutachten, Probading, September 2007

Anhang

8.1.2 Sanierung Treppenhof Übersicht Module und Prioritäten

Modul und Defizite	Massnahmen	Priorität und Kosten	Bemerkung
		1 2 3 4	
1. Sanierung Treppenhof	keine vollwertige Decke sanieren		
2. Filzgebäude mit WC-Bereich verschiedene Bauteile am Ende Ihrer Nutzungsdauer, fehlende Bodenentwässerung	Ersatz Sanitäranlagen und Teilersatz Innenausbau	28'000	
3. Sprungbrücke ungerückende Sicherheit des Sprungumgeländes	Geländer anpassen mit Füllungen aus VSG-Glas	31'000	Aktive Unfallgefahr (Normer nicht erfüllt)
4. Kinderparcours Vorplatzssgefahr, nicht-elliptische nicht kindgerecht, ungenutzte Bausubstanz, geringer Nutzwert, abschreckende Wirkung	Ersatzraubau Grundstück	490'000	
5. Eingang, Dienstgebäude-Hauptgängerzone Sanierungsreich am Ende der Le- bensdauer, viele Notreparaturen, unübersichtlich, unhygienisch, zweiständig (Einrichtungen für Krankenhilfe und Behinderte), Beschleifungsweg	Ersatz raubau Mehrpreis für zweiteiter Grundstück	160'000	Zusätzlich: Sanierkosten optimierung
6. Eingang, Dienstgebäude-Hauptgängerzone Sanierungsreich am Ende der Le- bensdauer, viele Notreparaturen, unübersichtlich, unhygienisch, zweiständig (Einrichtungen für Krankenhilfe und Behinderte), Beschleifungsweg	Umfassender Ersatz/Sanierung und Umorganisation / Grundbedarf	350'000	
7. Kleiderkabine zu gross, Umkleekabinen am Ende ihrer Nutzungsdauer, fehlende Vagazine	Umbau üblicher Standard (Mehrpreis zu Grundbedarf)	120'000	
8. Kleiderkabine zu gross, Umkleekabinen am Ende ihrer Nutzungsdauer, fehlende Vagazine	Ersatz Kleider Sanierung Bodenbelag, Teilumbau zu Magazin (Grundbedarf)	250'000	

Nr. Modul und Defizite	Massnahmen	Priorität und Kosten		Bemerkungen
		1	2	
	Umboj heute höherer Standard (Metzpreis zu Grundbedarf)	3	400000	
	Umgang selber Sanitärzimmern, Personräume	200000		
Beliebiges Mangel Sanitärzimmern und Personalräume, ungenügender flächendeckender, unzureichende WC im Sanitärraum.	Umfahrung ins Eingangsgeschoss	70000		2007 überschwarmt und stark beschädigt. (Vielweissausfall)
Eisachsestromverteilung im LG ist nach Wassergeleitlinie	Einbau mit Kiosk und Cafeteria	350000		
Befehnder Kiosk mit Sitzgelegenheit	Umorganisation Eingangssituation/Kasse/ Besonderebüro	500000		
Service des Mängel, Unübersichtlichkeit	Abbruch der bestehenden Holzbohle, Mängelbehebung	50000		Die jetzige Lage des Restaurants ist unglücklich. Es fehlt ein Kioskangebot an Eingang.
6 Restekant				
Prov. Glaswerk, Restekant ist abbruchreif, fehlender Wille, ungenügender Schutz bei Ausgabefront, Fluchtbeschwerden bei WC-Flügel, Sanitäranlage reparaturbedürftig	Serienung mit Sofalauf	400000		Unfallgefahr (Normer nicht erfüllt)
7 Nichtschalldämmen ungenügende Sicherheit bei Rutsch-Laufhaus auf Bockeinfahrt am Ende der Nutzungsdauer	Frantz Beckentile	150000		
	Sanierung	100000		
Befestigung, Bekonkratierung, nicht genügender, vertikales Übersticht für Eltern/Daumenleiter	Bekonkratierung, Sitz- und Liegelegenheiten, Umgestaltung Umgebung	200000		
Divergenz (Elektr. Sanitär, Hororanz)		80000		
Fehlende Attraktionen	Einbau mit Stützungskanal	75000		

Nr. Maßauf und Defizite	Maßnahmen	Priorität und Kosten				Bemerkungen
		1	2	3	4	
8 Schwimmbecken Urwirtschaftliche Beckentiefe, Schäden bei Beckenumgängen, mangelhafter Beckenkopf Keine Wettkampftauglichkeit	Sanierung Vergrößerung auf 9 Bahnen Erfüllung FINA-Richtlinien (Mehrpriest) Ersatz Beckenfolie	336'000	3'700'000			Langjähriger Wunsch der Schwimmclubs
Beckenfolie am Ende der Nutzungsdauer Technik	Sanierung	225'000				
Beckenmitgestaltung nicht benutzergerecht, mangelhafte Übersichtlichkeit	Sitz- und Liegegelegenheiten, Umgestaltung Umgebung	130'000	155'000			
Diverse (Elektr., Sanitär, Honorare)		114'000				
9 Gebäudewasserbereitung Teile der Technik am Ende der Nutzungsdauer (Schwimmbad, Spüung-, Plansch- und Wasserspielebecken)	Vorleistung Wärmerückgewinnung (Beckenmoder und Umgebung)		110'000			Die Realisierung einer Trag- luftanlage ist aus energetischen und wirtschaftlichen Gründen (Kosten Bau und Betrieb) nicht sinnvoll
	Teilersatz	250'000				Investing für 10 Jahre
	Totalsatz mit Nutzungsmaßnahmen		1'360'000			Lösung für 25 Jahre
	Teilersatz	56'000				Lösung für 10 Jahre

Nr. Machl. und Defizite	Massnahmen	Priorität und Kosten			Bemerkungen
		1	2	3	
10	Beleuchtungsanforderung Wunsch des Schwimmclubs nach Saisonaufhellung			230'000	Nutzungszeit nur 10 Jahre. Energiebilanz erst nach 5 Jahren analysiert. Hohe Betriebskosten.
11	Liegetische-Spielplätze Menge an Liege- und Spielflächen. fehlende Übersichtlichkeit und Weite		76'000		
12	Sicherheitsmassnahmen Schonstock über Mitterkantine (Nähe Restaurant); ungenügende Sicherheit	75'000			Unterlageliste; Normen nicht erfüllt
13	Diwerses Einsparung balasteter Aushub Reserve und Rundung	150'000 185'000	45'000 64'000	20'000	Reserve, Schätzung Bestbehalt
Total Priorität 1: Grundbedarf		3'700'000			
Total Priorität 2: erweiterter vorläufiger Bedarf. Verzicht bringt wesentliche Nachteile		1'300'000			
Total Priorität 3: Wunschbedarf, Verzicht bringt keine wesentlichen Nachteile		1'990'000			
Total Priorität 4: erweiterter Wunschbedarf, Verzicht empfohlen		360'000			
Gehaugetel: +20%, Kostenstand 1.10.2007.					

Situationsplan und Module

