

Sitzung vom 17. April 2018

Beschl. Nr. **2018-96**

L2.2.8 Sportanlagen
Hallenbad, Sanierung und Umbau; Projektgenehmigung inkl.
Realisierungskredit

Ausgangslage

Mit SRB 2015-47 vom 3. März 2015 wurde der Auftrag erteilt, das favorisierte Szenario aus der vorhandenen Objektstrategie zur Sanierung des Hallenbades mittels einer vertieften Machbarkeitsstudie zu prüfen. Die Studie wurde am 29. September 2015 vorgelegt und die Machbarkeit konnte nachgewiesen werden.

Mit SRB 2016-52 vom 8. März 2016 hat der Stadtrat einen Projektierungskredit von CHF 1.43 Mio. beim Grossen Gemeinderat beantragt, welchen dieser am 6. Juli 2016 bewilligt hat. Direkt im Anschluss erfolgte die Ausschreibung der Planer und mit SRB 2016-338 vom 20. Dezember 2016 die Vergabe an das Generalplanerteam „MARLIN“ unter der Gesamtleitung der Firma K & L Architekten AG, St. Gallen.

Das Vorprojekt wurde bis am 30. Juni 2017 erarbeitet und im Anschluss durch den Projektausschuss genehmigt. Das Bauprojekt einschliesslich des Kostenvoranschlages wurde nach bauherrenseitiger Prüfung am 30. Januar 2018 durch den Projektausschuss genehmigt.

Projektbeschreibung

1. Ziele

Neben der Sanierung der gesamten Haus- und Badewassertechnik und der Garderoben des Hallenbades wird der Eingangsbereich neu gestaltet. Der Längsbau wird mit einer thermischen Fassade versehen und so ausgebaut, dass die vorhandenen Flächen umfassender genutzt werden können. Der Einsatz einer Photovoltaikanlage und von Erdwärmesonden wurde im Rahmen der Planung überprüft und im Projekt berücksichtigt. Durch die geplanten Massnahmen wird ein effizienter Betrieb ermöglicht, welcher den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzergruppen gerecht wird. Neben den technisch notwendigen Erneuerungen wird die Gelegenheit wahrgenommen, durch Umstrukturierungen in der Nutzung der vorhandenen Flächen das Angebot für die Kunden angemessen zu verbreitern und die Betriebsabläufe zu optimieren.

2. Massnahmen

Das Projekt „Sanierung und Umbau Hallenbad Adliswil“ setzt sich aus drei Teilprojekten (TP) zusammen: dem Teilprojekt „Hallenbad“ einschliesslich der neuen Eingangshalle, dem Teilprojekt „Grundausbau Längsbau“ (Gebäuderiegel entlang der Talstrasse, welcher aktuell als Freibadgarderobe und für den Wellnessbereich benützt wird) und dem Teilprojekt „Mieterspezifischer Ausbau Fitness & Wellness“.

Teilprojekt „Hallenbad“

Das Hallen- und Freibad wurde 1974 vom Architektenbüro Broggi + Santschi entworfen und erstellt. Im Jahr 2000 wurde die Fassadenhülle des Hallenbades saniert und umfangreiche Instandhaltungsmassnahmen umgesetzt.

Mit der Sanierung und dem Umbau des Hallenbades werden die altersbedingt notwendigen Erneuerungen der technischen Anlagen, die Anpassungen an gültige Normen und betrieblich bedingte Anforderungen umgesetzt. Hauptaugenmerk liegt ebenso wie auf der nutzungstechnischen Weiterentwicklung der Sportanlage wie der Ausrichtung auf die Bedürfnisse und die Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer.

Es wird ein bedarfsgerechter Eingangsbereich mit zentralem Empfang, Bistro und Shop sowie ausreichend Bewegungsfläche geschaffen, der auch bei grösseren Besucherzahlen die Bedürfnisse abdeckt. Der Zugang zum Hallen- und zum Freibad wird, wie auch zum Fitness- und Wellnessbetrieb, über die zentrale Eingangshalle erfolgen.

Der Badebereich selbst erhält eine Erneuerung der Oberflächen und Schwimmbecken, welche auf Grund von dazumal verwendetem schadstoffbelasteten Kleber- und Fugenmaterial notwendig wird. Die altersbedingten Undichtigkeiten an den Schwimmbecken werden im Zuge der Erneuerung instandgesetzt. Am Hubboden des Lernschwimmbeckens wird die fällige Revision durchgeführt und die Steuerung erneuert. Das Sprungbecken bleibt erhalten, jedoch ist die Sprunganlage aus sicherheitstechnischen Gründen abzubauen und durch eine den aktuellsten Normen entsprechende Anlage zu ersetzen. Die vorhandene Kletterwand wird abgebaut. Die Bademeisterloge wird zur Verbesserung der Übersicht über alle Becken und somit zur Erhöhung der Sicherheit der Badegäste an eine zentrale Position verschoben.

Neben dem Lernschwimmbecken wird ein Aufenthaltsbereich mit Sitzbänken geschaffen. Der Bereich wird zudem mit einem Flachwasserbecken für Säuglinge und Kleinkinder ausgestattet. In der gleichen Zone entsteht durch die Umstrukturierung der vorhandenen Flächen ein Treppenabgang zu den neuen separaten Schüler- und Gruppengarderoben sowie einer separaten Lehrgarderobe im Untergeschoss.

Die Hallenbadgarderoben werden konzeptionell angepasst und technisch wie gestalterisch erneuert. Neu sind 10 Einzel- und 3 Familien-Durchschreitgarderoben für den Kleiderwechsel vorhanden. Seitlich werden zwei grössere Garderobenräume angeordnet, welche auch als Gruppengarderoben nutzbar sind. Duschen und WC-Anlagen werden gesamthaft saniert, Wand- und Bodenplatten ersetzt sowie Leitungen und Apparate aus der Erstellungszeit erneuert. Dem warmen Duschabwasser wird über eine Wärmerückgewinnung die Energie entzogen und damit das Heizungssystem unterstützt. Die bereits 2015 ausgetauschten Haartrockner werden weiterverwendet. Rückwärtig der Hallenbadgarderobe ist ein zusätzlicher direkter Ausgang ins Freibad über eine Treppenanlage vorgesehen.

Im Untergeschoss des Eingangsbereiches werden neben den separaten Schüler- und Gruppengarderoben auch die neuen WC-Anlagen für das Freibad und betriebliche Räume wie z.B. Personalgarderoben, Lager- und Technikräume, sowie das Sanitätszimmer Freibad untergebracht. Der vorhandene Wintergarten wird zurückgebaut und die Fassade des Hallenbades wiederhergestellt. In diesem Bereich wird ein grosser Mehrzweckraum mit angeschlossenem Materiallager zur Nutzung durch Sportgruppen, Vereine und andere Anspruchsgruppen erstellt. Die Bewirtschaftung dieses Mehrzweckraumes wird durch die Abteilung Sport, Sportanlagen wahrgenommen. Über den neuen Treppenabgang vom

Hallenbad kann der privat betriebene Wellnessbereich des Längsbau geschützt erreicht werden. Der behindertengerechte Zugang zum Freibad erfolgt über den Lift in der Eingangshalle.

Das Untergeschoss des Hallenbades bleibt, wie bereits heute, den betriebstechnischen Anlagen vorbehalten. Es wird die gesamte Haus- und Badewassertechnik, teilweise mehr als 40-jährig und noch aus dem Erstellungsjahr, ersetzt und technisch auf den aktuellen Stand gebracht. Es werden neu zwei Badewasserkreisläufe installiert werden, womit die Wasserhygiene verbessert und mittels Nacherwärmung drei unterschiedliche Wassertemperaturen entsprechend der jeweiligen Nutzung der Becken gewährleistet werden können. Die Lüftungsanlagen werden komplett ersetzt und gemäss geltenden Vorschriften neu ausgelegt. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpen mit Erdwärme als Energiequelle. Die Betriebsenergie für die Wärmepumpen liefert eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hallenbades. Die meisten vorhandenen elektro-, steuerungs- und messtechnischen Installationen sind veraltet und haben ihr Nutzungsende erreicht. Sie werden umfassend ersetzt. Beibehalten werden vorhandene Komponenten der relativ neuen Audio- und Sprachalarmierungsanlage, die Steuerung des Sicherheitssystems und die Lautsprecheranlage im Hallenbad.

Durch den vollständigen Ersatz der Badwasser-, Heizungs- und Lüftungstechnik wird beim heutigen Stand der Technik davon ausgegangen, dass das Hallenbad während rund eines Jahres geschlossen bleiben muss. Die lange Schliesszeit während der Sanierungs- und Umbauarbeiten ist bedingt durch die erhebliche Eingriffstiefe. Die ursprünglich angedachte parallele Vorinstallation von neuen Leitungen und Apparaten und erst nachgängigem Abbruch der bestehenden ist leider nicht mehr möglich. Der Bauablauf verlängert sich entsprechend, da die Arbeiten nacheinander ausgeführt werden müssen.

Die Sommersaison des Freibades wird in diesem Jahr je nach Wetter soweit möglich verlängert. Durch langfristige Vorbereitungsmaßnahmen und durch allfällige alternative Beschäftigungsarten soll vermieden werden, dass es infolge der Schliessung des Betriebes während einem Jahr zu Kündigungen beim Badteam kommen wird. Ebenso soll der Betrieb des Freibades ohne zusätzliches Saisonpersonal organisiert werden.

Teilprojekt „Grundausbau Längsbau“ und Teilprojekt „Mieterspezifischer Ausbau“

Mit der Sanierung und dem Ausbau des Längsbau wird ein multifunktionales Gebäude geschaffen und für die Neuvermietung die Nutzfläche für das Fitness- und Wellness-Center erweitert sowie qualitativ und betrieblich aufgewertet. Der Längsbau ist im Finanzvermögen bilanziert und wird zu Konditionen vermietet, welche eine langfristige marktübliche Rendite für die Stadt sicherstellen. Mit der Unterzeichnung des Mietvertrages am 21. Dezember 2017 für die Zeit nach Sanierung und Umbau durch die Pitsch Fitnesscenter GmbH und die Stadt Adliswil wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen.

Die aktuell noch durch das Fitnesscenter belegten Flächen im Untergeschoss des Hallenbades werden in den Längsbau verschoben. Mindestens eine vorübergehende Räumung dieser Flächen für die Hallenbadsanierung wäre ohnehin zwingend. Durch diese Flächenverschiebung werden die verschiedenen Nutzungen entflochten und klar den jeweiligen Gebäudeteilen Hallenbad und Längsbau zugewiesen. Zudem wird es durch eine etappierte Bauausführung so nicht notwendig sein, kostspielige Provisorien für das Fitnesscenter zur Verfügung zu stellen.

Im nördlichen Teil des Untergeschosses werden zusätzlich notwendige Mitarbeiterparkplätze erstellt, um auch die bestehenden öffentlichen Parkplätze zu entlasten. Der Zugang zum Längsbau erfolgt über die zentrale Eingangshalle, wo sich auch der kombinierte Empfang Hallenbad und Fitness befindet. Über diesen Zugang sind sämtliche Nutzungseinheiten erreichbar. Die notwendigen Fluchtwege werden durch zwei Treppenabgänge mit direktem Ausgang zur Strassenseite sichergestellt.

Die haustechnischen Anlagen werden gesamthaft erneuert und der Längsbau erhält eine eigene Lüftungsanlage. Die Heizung des Längsbaus wird durch das gleiche Wärmepumpensystem versorgt, wie das Hallenbad. Die Elektroinstallationen im Grundausbau beinhalten die notwendigen Apparate, Leitungen, Komponenten und Einbauten für die Sicherstellung des allgemeinen Betriebes des Längsbaus von beispielsweise Heizung, Lüftung, Grund- und Fluchtwegbeleuchtung. Die Elektroinstallationen für den mieterspezifischen Ausbau beinhalten die Apparate, Leitungen, Komponenten und Einbauten entsprechend der geplanten Nutzung als Fitness- und Wellnesscenter, wie beispielsweise Leuchten und deren Zuleitungen, Audiokomponenten und -endgeräte und deren Zuleitungen, Versorgungsleitungen zu den Fitnessgeräten sowie brandschutztechnische und sicherheitsspezifische Installationen. Der mieterspezifische Ausbau umfasst neben den räumlichen Abschlüssen auch die Boden- und Wandbeläge, die Beleuchtung sowie den Wellnessbereich.

3. Betriebliche Anpassungen

Die Betriebszeiten des Hallenbades werden grundsätzlich nicht verändert. Der öffentliche Schwimmbetrieb wird weiterhin von 6.30 bis 20.45 Uhr und neu der Vereinsbetrieb an bestimmten Wochentagen bis 21.30 Uhr möglich sein. Für das Freibad gelten die gleichen Öffnungszeiten, bei schönem Wetter soll aber neu die Möglichkeit bestehen, an einzelnen Tagen die Öffnungszeit bis 21.00 Uhr zu verlängern.

Der neue Empfangsbereich mit Shop und Bistro ist täglich von 08.00 bis 20.00 Uhr durchgehend besetzt. Ein eigenes Team für diesen Bereich kümmert sich um die Bedürfnisse der Kunden. Es soll eine Verpflegung angeboten werden. In den Randzeiten stehen Automaten für Ticketbezug und Getränke zur Verfügung.

Kreditantrag

Für das Projekt wird folgender Gesamtkredit mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % beantragt:

Teilprojekt: Sanierung und Umbau Hallenbad inkl. Eingangsbereich und Mehrzweckraum

Leistungen BKP	Kreditbedarf Verwaltungs- vermögen	Anteil nicht gebundene Ausgaben (rund 11 %)	Anteil gebundene Ausgaben (rund 89 %)
0 Grundstück	54'000	0	54'000
1 Vorbereitung	1'002'000	211'000	791'000
2 Gebäude	15'835'000	1'584'000	14'251'000
3 Betriebseinrichtung	56'000	0	56'000
4 Umgebung	234'000	33'000	201'000
5 Neben-/Bauherrenkosten	1'204'000	6'000	1'198'000
6 Reserve (5 %)	936'000	101'000	835'000
9 Ausstattung	339'000	189'000	150'000
Total brutto inkl. MwSt.	19'660'000	2'124'000	17'536'000
Förderbeitrag (KASAK)	-1'200'000		
Total netto inkl. MwSt.	18'460'000		

Teilprojekt: Sanierung und Grundausbau Längsbau inkl. Fassade

Leistungen BKP	Kreditbedarf Finanzvermögen
1 Vorbereitung	411'000
2 Gebäude	4'183'000
4 Umgebung	15'000
5 Neben- / Bauherrenkosten	229'000
6 Reserve (5 %)	242'000
Total brutto inkl. MwSt.	5'080'000

Teilprojekt: Mieterspezifischer Ausbau Längsbau

Leistungen BKP	Kreditbedarf Finanzvermögen
2 Gebäude	2'190'000
5 Nebenkosten	13'000
6 Reserve	54'000
Total brutto inkl. MwSt.	2'257'000

Zusammenfassung Projektkosten

Projekt	Kreditbedarf
TP Hallenbad (Verwaltungsvermögen)	19'660'000
TP Längsbau (Finanzvermögen)	5'080'000
TP mieterspezifischer Ausbau Längsbau (Finanzvermögen)	2'257'000
Total brutto inkl. MwSt.	26'997'000
Förderbeitrag (KASAK)	-1'200'000
Total netto inkl. MwSt.	25'797'000

Die Kosten für die Projektierung von CHF 1.43 Mio. gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats am 6. Juli 2016 sind im Gesamtkredit inkludiert.

Das KASAK (Kantonales Sportanlagenkonzept) subventioniert Sanierungen von Sportanlagen. Im Projekt wird mit einem Betrag rund CHF 1.2 Mio. Fördergeldern gerechnet. Die Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten von CHF 17.536 Mio. sind als gebundene Ausgaben ausgewiesen. Die Arbeiten dienen der Instandstellung, Substanzerhaltung und Erneuerung der baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen. So werden die bestimmungsgemässe Benützung und die Werterhaltung sichergestellt. Dazu gehören hauptsächlich die Sanierung der Haus- und Badewassertechnik, der Ersatz der Wärmeerzeugung, die Sanierung der Schwimmbecken, die Sanierung von Teilen des Hallenbaddaches, der Ersatz der Plattenbeläge und die Sanierung des Hubbodens. Brandschutzmassnahmen sowie Anpassungen an neue Richtlinien und Gesetze sind ebenfalls als gebunden ausgewiesen. Rechtsgrundlage hierfür ist das Zürcher Gemeindegesetz § 103 Abs. 1 und die bundesgerichtliche Rechtsprechung.

Folgekosten

Im Finanzplan 2017 – 2021 sind im Verwaltungsvermögen CHF 14.366 Mio. und im Finanzvermögen CHF 8.3 Mio. eingestellt. Kumuliert steht ein Betrag von CHF 22.666 Mio. zur Verfügung. Die eingestellten Beträge des Finanzplans basieren auf den Werten der vertieften Machbarkeitsstudie.

Gegenüber der Kostenschätzung aus der vertieften Machbarkeitsstudie haben die Erkenntnisse der Projektierung teilweise neue Kosten ergeben. Diese basieren auf behördlichen Auflagen (z.B. Retentionsbecken), bisher nicht erfassten Leistungen (z.B. Sanierung Hubboden, zwei Badewasserkreisläufe, Photovoltaikanlage) sowie bewusster strategischer Entscheide des Projektausschusses (z.B. Plattenersatz inkl. Asbestsanierung Schwimmbecken, Ausbau Mehrzweckraum, Flachwasserbecken).

Die Investitionen generieren ab dem Bezug während der Nutzungsdauer eine durchschnittliche jährliche Abschreibung für das Hallenbad von rund CHF 560'000 p.a. (berechnet gemäss den kantonalen Vorgaben nach dem neuen Harmonisierten Rechnungsmodell HRM 2). Hinzu kommt die Zinsbelastung im Verwaltungsvermögen von rund CHF 309'000 p.a. und im Finanzvermögen von rund CHF 238'000 p.a.

Infolge der neu vorgesehenen Nutzungsarten und der vollständigen Erfüllung der Sicherheitsrichtlinien im Badbetrieb ist eine Erhöhung des Personalbestandes um 460 Stellenprozenten notwendig, was jährliche Mehrkosten von rund CHF 360'000 verursacht. Daneben werden für den Einkauf des Bistros weitere CHF 75'000 p.a. als nötig eingeschätzt. Demgegenüber wird erwartet, dass einige Aufwandpositionen reduziert werden können (externe Reinigung fällt weg, daneben v.a. Energie, Wasser und baulicher Unterhalt) und dass diverse Einnahmenpositionen neu entstehen (v.a. Einnahmen Bistro, Vermietung Mehrzweckraum) oder erhöht werden können (v.a. Vermietung Wasserflächen, Eintrittszahlen, moderate Eintrittstariferhöhung). Insgesamt kann so der geschätzte betriebliche Mehraufwand durch die baulichen und räumlichen Veränderungen bis auf jährlich rund CHF 115'000 Mehrkosten kompensiert werden. Diese verbleibenden Mehrkosten entstehen hauptsächlich durch den Wegfall der heutigen Mieteinnahmen des Fitnesscenters. Diese Mieteinnahmen fallen neu im Finanzvermögen mit dem ausgebauten Längsbau an.

Der ausgebaut Längsbau wird gesamthaft dem aktuellen Mieter Pitsch Fitness GmbH langfristig vermietet. Die Folgekosten des Grundausbau und des mieterspezifischen Ausbaus sind über die Mietzahlungen gedeckt.

Bilanzierung Längsbau (Finanzvermögen)	Betrag in CHF inkl. MwSt.
Bilanzwert bisher (Bewertung gem. Richtlinie Kanton)	1'698'000
Übertrag vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen	110'000
Investition	7'337'000
Neuer Bilanzwert (Bewertung gem. Richtlinie Kanton)	-6'147'000
Bewertungsverlust	2'998'000

Durch die vollständige Übertragung des Längsbaus in das Finanzvermögen ist eine Neubewertung notwendig. Der neue Bilanzwert (nach kantonalen Richtlinien) muss mit 8 % Kapitalisierung gerechnet werden, was zu einem Bewertungsverlust von CHF 2'998'000 führt.

Auftragsvergabe

Es werden Submissionen gemäss Submissionsverordnung durchgeführt. Die Vergaben für Arbeiten unter CHF 500'000 erfolgen auf Antrag der Gesamtprojektleitung durch den Projektausschuss. Vergaben ab CHF 500'000 erfolgen auf Empfehlung des Projektausschusses durch den Stadtrat.

Termine

Realisierungskredit mit Bauprojekt Kostenvoranschlag +/- 10 %	2. Quartal 2018 Stadtrat 3. Quartal 2018 Grosser Gemeinderat
Baueingabe	4. Quartal 2018
Ausführungsplanung	1. Quartal 2019
Baubewilligung	2. Quartal 2019
Baubeginn	3. Quartal 2019
Inbetriebnahme Längsbau	2. Quartal 2020
Inbetriebnahme Hallenbad	2. Quartal 2021

Auf Antrag des Ressortvorstehers der Ressortvorsteherin und des Projektausschusses Hallenbad fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 33a Ziff. 6 und 7, Art. 41, Art. 47 Ziff. 13 sowie Art. 47a Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Das Projekt Sanierung und Umbau Hallenbad Adliswil wird genehmigt.
- 2 Für die Sanierung und den Umbau des Hallenbades Adliswil wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 17'536'000 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 681.5030.16 bewilligt und freigegeben.
- 3 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 3.1 Für die Sanierung und den Umbau des Hallenbades wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 2'124'000 (inkl. MwSt.) zulasten des Verwaltungsvermögens bewilligt.
 - 3.2 Für die Erstellung von Grundeigentum im Finanzvermögen wird ein Betrag von brutto CHF 7'337'000 (inkl. MwSt.) für den Längsbau bewilligt.

- 3.3 Die bewilligten Beträge erhöhen oder verringern sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand Januar 2018) und der Inbetriebnahme.
 - 3.4 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 3.5 Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird vom Büro verfasst.
- 4 Der Projektausschuss Hallenbad wird ermächtigt, Auftragsvergaben die kleiner als CHF 500'000 sind, im Rahmen des bewilligten Kredits auszulösen. Vergaben ab CHF 500'000 erfolgen auf Empfehlung des Projektausschusses durch den Stadtrat.
 - 5 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
 - 6 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.
 - 7 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.
 - 8 Mitteilung an:
 - 8.1 Grosser Gemeinderat
 - 8.2 Projektausschuss Hallenbad
 - 8.3 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
 - 8.4 Abteilung Sport und Sportanlagen
 - 8.5 Abteilung Finanzen und Controlling
 - 8.6 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin