



## **Hallenbad Buchen, Speicher**

Stellungnahme zum Bericht und Bestandesaufnahmen, bsb Beck Schwimmbadbau AG,  
vom 26. August 2019

Anlässlich der Begehung vom 4. Dezember konnten wir das Hallenbad und die technischen Räume besichtigen und einen Eindruck über den Zustand und die nötigen Massnahmen erhalten. Auch wenn das Bad auf den ersten Blick einen gepflegten Eindruck macht, sind viele Mängel in der Substanz und Technik zu verzeichnen.

### **Umfang und Genauigkeit Bericht**

1 / 2

Die Begehung bestätigte die Erkenntnisse und Analysen im Bericht bsb: der Handlungsbedarf ist ausgewiesen und die vorgeschlagenen Sanierungsmassnahmen sind plausibel. Bei der Begehung sind keine Problemfelder aufgetaucht, die nicht bereits erfasst sind.

Der Bericht ist umfassend und die Genauigkeit phasengerecht (Zustandsanalyse / Bestandesaufnahme) – eine bessere Genauigkeit oder bessere Abgrenzung von Risiken ist nur über eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bau und den Zielen des Umbaus zu erwarten. In der nächsten Phase braucht es auch zusätzliche bautechnische Untersuchungen und Sondagen, um den Zustand im Detail genauer zu erfassen.

Die Massnahme, dass ganze Hallenbad (Umgänge und Becken) neu zu plätteln, liegt in der Annahme, dass der Beton darunter saniert und komplett neu abgedichtet werden muss begründet. Ob diese Massnahme in der Eingriffstiefe nötig ist, sollte im Vorprojekt vertieft untersucht werden.

### **Kosten**

Die Kostenschätzung  $\pm 25\%$  erscheint plausibel und vollständig.

Das Budget für Altlastensanierung ist nur ausreichend, wenn geringfügige Schadstoffvorkommen vorliegen. Diese Annahme kann nur mit einem Schadstoffgutachten erhärtet werden.

Auf Grund der noch vorhandenen Unsicherheiten im Bestand (Zustand und Aufbauten) empfehlen wir die vorgesehene Reserve in der Kostenschätzung von 10% auf 20% zu erhöhen. Dementsprechend sollten die Sanierungskosten auf etwa 6.45 Mio angesetzt werden.

Die Kosten für die Attraktivierungsmodule sind sehr pauschal formuliert und sehr vage geschätzt, ohne die Vorschläge räumlich oder planerisch nachzuweisen, und die Module müssen in der nächsten Phase architektonisch und bautechnisch überprüft werden. Nur so können die Kosten erhärtet werden.

Die Kosten für den Rückbau sind ohne eine Umnutzungsidee / neues Raumprogramm / Anforderungen nicht zu beziffern und die genannte 1.0 Mio ist in diesem Zusammenhang

völlig beliebig geschätzt. Eine seriöse Zahl für eine Umnutzung des Hallenbads kann erst nach Vorliegen einer Machbarkeitsstudie ermittelt werden. Ein „einfacher“ Abbruch des Hallenbads ist auf Grund der räumlichen Situation mit Saal im Obergeschoss nicht möglich und auf Grund der sanierten Gebäudehülle aus Gründen des Investitionsschutzes nicht angezeigt.

### **Weiteres Vorgehen**

Auf der Basis der vorliegenden Zustandsanalyse kann eine Generalplaner-Ausschreibung erfolgen. Auf Grund der voraussichtlichen Honorargrößenordnung >250'000.00 muss diese Planerleistung im öffentlichen Verfahren beschafft werden. Dabei bietet sich ein zweistufiges Verfahren mit einer PQ und Auswahl von 5 GP-Teams zur Zulassung zum Planerwahlverfahren (Stufe 1: z.B. Referenzprojekte, Mitarbeitende; Stufe 2 Vergabekriterien: Zugang zur Aufgabe (wie zum Beispiel konkrete räumliche und architektonische Vorschläge für Attraktivierungselemente, Referenzen, Honorarangebot). Für den Zugang zur Aufgabe müssen präzise Grundlagen abgegeben werden, damit die Teams von den gleichen Startbedingungen ausgehen.

Mit diesem Vorgehen kann einerseits ein bestens qualifiziertes Planerteam auf Grund von Referenzen zum Verfahren ausgewählt werden und in der zweiten Phase über die Herangehensweise und das Aufgabenverständnis der ideale Planungspartner ermittelt werden.

2 / 2

Nach der Ausschreibung des Generalplaner-Teams kann von der Bürgerversammlung ein Planungskredit für die Phase Vorprojekt und Bauprojekt mit KV gesprochen werden, der auf konkurrenzfähigen Preisen und einem gewünschten Partner basiert.

St.Gallen, 17.12.2019

Kay Kröger / K&L Architekten AG