



Urnenabstimmung vom 27. September 2020

Kommunale Sachvorlage 1: Sanierung Hallenbad Buchen: Grundsatzentscheid

Sehr geehrte Stimmbürger*innen

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen den Grundsatzentscheid zur Hallenbad-Sanierung zur Abstimmung. Bitte beachten Sie dazu die Ausführungen in diesem Edikt.

Urnenöffnungszeiten und Wegleitung für die Urnenabstimmung

Die Urnenöffnungszeiten sowie die Wegleitung für die Urnenabstimmung sind auf Ihrem Stimmrechtsausweis aufgedruckt.

Öffentliche Informationsveranstaltung

Wir laden Sie herzlich zum Forum Speicher, unserer öffentlichen Informationsveranstaltung, vom Montag, 7. September 2020 um 19.30 Uhr im Buchensaal ein. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich über die kommunale Sachabstimmung zu informieren. Die Organisation und die Durchführung der öffentlichen Informationsveranstaltung liegt bei den politisch tätigen Organisationen der Gemeinde Speicher.

Speicher, im April 2020

FÜR DEN GEMEINDERAT SPEICHER

Paul König, Gemeindepräsident
Michal Herzog, Gemeindeschreiberin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. In Kürze	3
2. Ausgangslage	3-6
3. Kostenschätzung der Hallenbad-Sanierung	6
4. Kostenentwicklung Hallenbad	7
5. Weiteres Vorgehen nach der Abstimmung	7
6. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	7
7. Abstimmungsfrage	7

1. In Kürze

Das Hallenbad Buchen wurde im Jahr 1978 eröffnet und ist somit 42 Jahre alt. Es ist in einem gepflegten Zustand und wurde all die Jahre gut unterhalten. Jedoch weist das Hallenbad einen fortgeschrittenen Alterungszustand auf. Die veraltete Technik kommt an ihre Grenzen, Störungen werden immer häufiger und können nur schwer lokalisiert und behoben werden. Der Betonunterbau des Beckens zeigt aufgrund der Chloreinwirkung eine starke Zersetzung. Eine Sanierung ist dringend angezeigt.

Mit Hilfe von Experten hat sich der Gemeinderat einen Gesamtüberblick über die anstehende Erneuerung und den zu erwartenden Kosten verschafft. Die Sanierung beinhaltet ausschliesslich das Hallenbad und deren Technik. Die bereits sanierte Aussenhülle sowie der Buchensaal ist davon nicht betroffen. Die Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 25% beläuft sich für die Sanierung des Hallenbades auf CHF 6 bis 7 Mio.. Mit diesen Grundlagen hat der Gemeinderat die Meinungsbildung in der Bevölkerung eröffnet, bevor mit teuren Vorprojekten viel Geld ausgegeben wird, ohne dass die Meinung der Bevölkerung an einer Abstimmung abgeholt wurde.

Der Gemeinderat setzt sich klar für die Erhaltung und Sanierung des Hallenbades ein. Denn das Hallenbad bietet der Bevölkerung nebst dem normalen Badebetrieb Möglichkeiten, sich aktiv durch Kursbesuche wie z.B. Aquafit, Wassergymnastik fit zu halten oder, mit Tauch- oder Schwimmkursen neue Fertigkeiten anzutrainieren. Das Hallenbad ist auch ein Treffpunkt für Familien und Senior*innen. Die Schule schätzt, dass sie gemäss Lehrplan21 den Schwimmunterricht im Hallenbad Buchen durchführen können. Selbstverständlich nutzen und profitieren auch umliegende Gemeinden, regionale Sportvereine von unserer Infrastruktur. Hier will die Gemeinde eine gewisse Verantwortung mittragen und dieses Angebot in unserer Gemeinde auch für die Region erhalten. Das Hallenbad Buchen stellt einen beachtlichen Standortvorteil für unsere Gemeinde dar, was zu Erhalten gilt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürger*innen ein «Ja» in die Urne zu legen und somit diesem Projekt zuzustimmen.

Sämtliche Unterlagen sind auf der Webseite der Gemeinde Speicher www.speicher.ch unter der Rubrik >Aktuelles >Neuigkeiten sowie auf Perspektive Speicher www.perspektive-speicher.ch aufgeschaltet. Auch können diese Unterlagen während den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindekanzlei oder im Hallenbad eingesehen werden. Detailliertere Informationen erhalten Sie zudem in dieser Abstimmungsbroschüre.

2. Ausgangslage

Der Zustand des Hallenbades veranlasste den Gemeinderat sich mit Hilfe von Experten einen Gesamtüberblick über die anstehende und notwendige Erneuerung des Hallenbades und die zu erwartenden Kosten zu verschaffen. Folgende Unterlagen liegen vor: Zustandsbeurteilung Becken von Nänny+Partner AG Bauingenieure vom 18. Dezember 2018,

Bestandesaufnahme/Technischer Bericht von Beck Schwimmbadbau AG vom 26. August 2019, Stellungnahme/Zweitmeinung von K&L Architekten AG vom 17. Dezember 2019.

Nachstehend sind für Sie die wichtigsten Punkte der notwendigen Massnahmen (a bis d) zusammengefasst:

- a. Informationen zu den Bauarbeiten:
(Tragwerk, Becken, Sanitäre Bereiche, Garderoben)

Das Unternehmen Nännny+Partner AG Bauingenieure hat die Aussenseite des Beckens, die umliegenden Installationsräume sowie die angrenzenden Decken und Böden begutachtet. Es wurden Beschädigungen/Abplatzungen von Bewehrungen, Zersetzung von Betonbauteilen und fortgeschrittene Korrosionen (Chlorid-Einwirkung) festgestellt. Als Sofortmassnahme musste im Juli 2018 eine sogenannte Spriessung veranlasst werden. Das heisst, zahlreiche Stützen wurden in den betroffenen Bereichen unterstellt. Empfohlen werden folgende Sanierungsmassnahmen: Rückbau der beschädigten Bauteile, Versiegelung/Ergänzung der Bewehrungen, Instandstellung der Betonkonstruktion (Haftbrücken und Reprofilierung), zusätzliche Bauteile wie Stützen, Unterzüge, Konsolen.

Das Becken, die Garderoben und die Duschen wurden seit der Eröffnung des Hallenbades nicht grundlegend erneuert oder verändert. Das Becken wurde im Jahr 2008 neu gefliest und wirkt deshalb neuwertig. Aufgrund der Schäden an der Aussenseite der Betonwanne muss jedoch angenommen werden, dass die innenliegende Abdichtung beschädigt ist oder fehlt. Für die Beurteilung der Massnahmen und der Kosten für die Sanierung wird ein Komplettersatz der keramischen Beläge und der Spachtelschichten angenommen. Bei den Garderoben und Duschen sind die Oberflächen soweit intakt. Jedoch müssten diese Oberflächen durch die massiven Eingriffe zur Erneuerung der Haustechnik (siehe Punkt Technik) und Sanierungsmassnahmen des Tragwerkes komplett ersetzt werden.

- b. Informationen zur Technik:
(Wasseraufbereitung, Heizung, Lüftung, Sanitär- und Elektroinstallationen)

Die Badewasser- und Haustechnik stammen zum Grossteil aus der Entstehungszeit.

Die Anlage zur Wasseraufbereitung ist gut unterhalten. Die Bauteile haben jedoch ihre Lebensdauer teilweise deutlich überschritten. Bezüglich Wasserqualität gibt es keine Beanstandungen. Die Aufbereitung des Badewassers erfolgt über einen Kieselgur-Anschwemmfilter. Die Aufbereitungsleistung ist unbekannt. Es wird empfohlen, auf eine Ultrafiltrationsanlage umzurüsten. Die Filterpumpen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Energieeffizienz. Der Kompressor zur Steuerung der pneumatischen Klappen sollte aus Gründen der Betriebssicherheit ersetzt werden. Der Plattenwärmetauscher zur Wärmerückgewinnung stammt aus dem Jahr 1988 und hat die zu erwartende Lebensdauer ebenfalls überschritten. Gleich verhält es sich mit dem Rohrbündelwärmetauscher zur Badewassererwärmung. Empfohlene Sanierungsmassnahmen: Neue, energieeffiziente Filterpumpen, Ersatz der Wär-

metauscher, Ersatz des Druckluftkompressors und der Magnetventilbatterie inklusive Leitungen. Weiter wird empfohlen, die Bodenansaugung zu sanieren. Die Rohrleitungen wurden 1978 erstellt und die Beckenanschlüsse sind teilweise spröde, korrodiert und undicht. Für das Ausgleichsbecken wird vorgeschlagen, mittels Pendelleitung ins Freie zu entlüften.

Die Desinfektion erfolgt mit Chlorgas. Aufgrund des hohen Risikos wird es als Desinfektionsmittel in öffentlichen Bädern in der Regel nicht mehr zugelassen. Es wird ein Umstieg auf eine Kochsalz-Elektrolyse Anlage empfohlen. Zur Neutralisation des Badewassers (pH-Korrektur) wird Schwefelsäure eingesetzt. Die Dosierpumpen der 50kg-Bidons müssen altershalber erneuert werden. Der Umschlagplatz und die Anlieferung entsprechen nicht den aktuellen Standards. Eine Umgestaltung (Rückhaltevolumen/Havarieschacht) wird empfohlen.

Die Haustechnik ist gut unterhalten. Die Wärmebereitstellung erfolgt mit Fernwärmeversorgung. Im Rahmen einer Gesamtanierung müssen die Apparate, welche ihr Lebensalter erreicht haben, ersetzt werden: Umformer der Wärmeübergabestation, die Druck-Expansionsanlage, deren Steuerungen, Pumpen, Regelventile, Armaturen und Instrumente. Die Leitungen der Bodenheizung müssen bei einer Gesamterneuerung ebenfalls ersetzt werden. Die Wärmedämmung muss den heutigen Wärmedämmvorschriften angepasst werden. Bei einer Gesamterneuerung muss das gesamte Heizungsnetz erneuert werden.

Die Luftaufbereitungsgeräte sind aus dem Erstellungsjahr des Gebäudes und somit weit über ihr Lebensalter hinaus in Betrieb. Hygienetechnisch, energietechnisch und aufgrund neuer Normen und Vorschriften müssen diese Anlagen zwingend ersetzt werden. Ebenso die Lüftungsanlagen.

Die sanitären Anlagen und Geräte sind gepflegt. Aufgrund der langen Nutzungsdauer weisen sie entsprechende Gebrauchsspuren auf. Es wird empfohlen, diese im Rahmen einer Gesamtanierung zu erneuern. Die Abwasserwärme-Gewinnungsanlage stammt aus dem Jahr 1987/1988. Die Anlage entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Diese soll ersatzlos entfernt werden und die komplette Wärme über die Fernwärme bezogen werden. Die Schmutzwasser-Hebeanlage hat die Lebensdauer erreicht. Es wird empfohlen, diese komplett zu ersetzen und aus Sicherheitsgründen auf eine Doppelpumpen-Anlage zu wechseln. Die Sanitärleitungen stammen mehrheitlich aus dem Jahr 1978 und entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Sanierungsmassnahmen: kompletter Ersatz der Kalt- und Warmwasserinstallationen. Bei den Schmutzwasserleitungen müssen nur vereinzelte Gussleitungen durch Polyethylen-Leitungen ersetzt werden.

Die Elektroinstallationen sind in einem alten, aber funktionsfähigen Zustand. Die zu erwartende Lebensdauer ist erreicht. Die Elektro-Hauptverteilung stammt mehrheitlich aus dem Jahr 1978 und ist veraltet. Die Schalt- und Steuerkomponenten sind nicht mehr lieferbar. Ein Ausfall kann zu einem Betriebsunterbruch führen. Die Kompensationsanlage stammt aus dem Jahr 1998 und ist ebenfalls veraltet. Massnahmen: Allenfalls Anpassung der Anschlussleistung (neue Pumpen), Ersatz der gesamten Elektro-Hauptverteilung, Erneuerung aller Unterverteilungen, neues Erdungs- und Blitzschutzsystem, neues Überspannungskon-

zept, neue Kabelrinnen mit erhöhtem Rost- und Oxidationswiderstand, neue Licht- und Kraftinstallationen, Erweiterung der Telefonanlage mit DECT-Sendern im Unter- und Technikgeschoss, neue Musik- und Lautsprecheranlage, neues Personen-Notrufsystem.

- c. Informationen zur Sicherheit:
(Brandschutz, Altlasten, hindernisfreie Bauten (Behindertengleichstellungsgesetz), Erdbebensicherheit, Unfallverhütung)

Im Zuge einer Sanierung müssen mit den zuständigen Stellen diverse Sicherheitsaspekte geprüft und umgesetzt werden. In den letzten 42 Jahren wurden etliche neue Vorschriften erlassen oder Bestehende verschärft. Daraus können weitere Anpassungen nötig werden.

- d. Fazit der Experten

Übereinstimmend kommen die genannten Experten zum Schluss, dass das Hallenbad Buchen in Speicher bis spätestens 2021 einer umfassenden Sanierung unterzogen werden muss. Einerseits wegen der Schäden an der Tragkonstruktion und andererseits wegen der veralteten, zunehmend störungsanfälligen Technik. Eine Etappierung ist aufgrund der ineinandergreifenden Bereiche nicht möglich. Es wird empfohlen, die Planung zeitnah in Angriff zu nehmen.

3. Kostenschätzung der Hallenbad-Sanierung

Die von Beck Schwimmbadbau AG erstellte Kostenschätzung enthält die oben zusammengefassten Massnahmen und wird mit CHF 6 Mio. beziffert. Sie stützt sich auf Richtofferten und Erfahrungswerte. Die Kostengenauigkeit wird mit +/- 25% angegeben, was gemäss K&L Architekten AG (eingeholte Zweitmeinung) der aktuellen Projektphase entspricht. K&L Architekten AG beurteilt die Kostenschätzung von Beck Schwimmbadbau AG als vollständig und plausibel. Sie schätzen die Kosten jedoch rund CHF 0.5 Mio. höher ein. Es wird wiederholt darauf hingewiesen, dass auf der Stufe «Zustandsbeurteilung» keine genauere Kostenschätzung möglich ist. Erst auf Stufe Vorprojekt können konkretere Zahlen genannt werden. Da ein solches Vorprojekt ebenfalls hohe Kosten verursacht (mehr als CHF 100'000) möchte der Gemeinderat mit dieser kommunalen Sachvorlage die Meinung der Bevölkerung an der Urne abholen.

Die Sanierung des Hallenbades wird über einen Verpflichtungskredit zu Lasten der üblichen Investitionsrechnung finanziert. Es muss mit einer zusätzlichen Verschuldung von ca. CHF 7 Mio. gerechnet werden. Da die Gemeinde in den letzten Jahren Schulden reduzieren konnte, ist diese Neuverschuldung sehr gut tragbar.

Dieses Projekt kann ohne Erhöhung des Steuerfusses umgesetzt werden.

4. Kostenentwicklung Hallenbad

Wie alle kleinen Hallenbäder ist auch das Hallenbad Buchen nicht selbsttragend. Das wird auch nach einer allfälligen Sanierung nicht der Fall sein. Das Hallenbad wird zusammen mit dem Buchensaal in einem Konto erfasst. Die Betriebs- und Unterhaltskosten für die gesamte Liegenschaft übersteigen die Einnahmen bei weitem. Die Aufwandüberschüsse der letzten sechs Jahre betragen im Durchschnitt rund CHF 520'000 pro Jahr.

Stimmt die Stimmbürgerschaft einer Sanierung des Hallenbades zu, wird die Grobkostenschätzung von CHF 6 bis 7 Mio. bei einer Genauigkeit von +/- 25% in einem Vorprojekt konkretisiert und ein detailliertes Vorprojekt zur Abstimmung gebracht. Die Kosten für den Betrieb des Hallenbades (neue Abschreibungen, 30 Jahre lang) um rund CHF 216'000 pro Jahr zunehmen. Die durch die Gemeinde zu tragenden Kosten (Defizit) für die Liegenschaft Buchen (Hallenbad/Saal) würden folglich rund CHF 736'000 pro Jahr betragen.

Lehnt die Stimmbürgerschaft eine Sanierung ab, wird das Hallenbad bis spätestens Ende 2021 geschlossen. Die Räumlichkeiten des Hallenbades werden dann in das bestehende Projekt « Arealentwicklung Buchen » integriert, in welchem die Möglichkeiten für eine Umnutzung erarbeitet werden. Welche Nutzung in Frage kommt und wie hoch die Kosten für das Umnutzungsprojekt sein könnten, kann ohne Vorprojekt nicht beziffert werden. Demzufolge können auch keine Angaben bezüglich Kostenentwicklung gemacht werden.

5. Weiteres Vorgehen nach der Abstimmung

Stimmt die Stimmbevölkerung einer Hallenbad-Sanierung im Grundsatz zu, wird die Grobkostenschätzung von CHF 6 bis 7 Mio. bei einer Genauigkeit von +/- 25% in einem Vorprojekt konkretisiert und ein detailliertes Vorprojekt zur Abstimmung gebracht.

Lehnt die Stimmbevölkerung eine Sanierung ab, wäre die Schliessung des Hallenbades die Folge davon. Ein Projekt zur Umnutzung würde dann im Rahmen der Arealentwicklung Buchen erarbeitet und zu gegebener Zeit vorgestellt bzw. zur Abstimmung gebracht.

6. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Sanierung des Hallenbades Buchen mit einer Grobkostenschätzung von CHF 6 bis 7 Mio. (Genauigkeit +/- 25%) zuzustimmen.

7. Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Sanierung des Hallenbades Buchen mit einer Grobkostenschätzung von CHF 6 bis 7 Mio. (Genauigkeit +/- 25%) zu?

