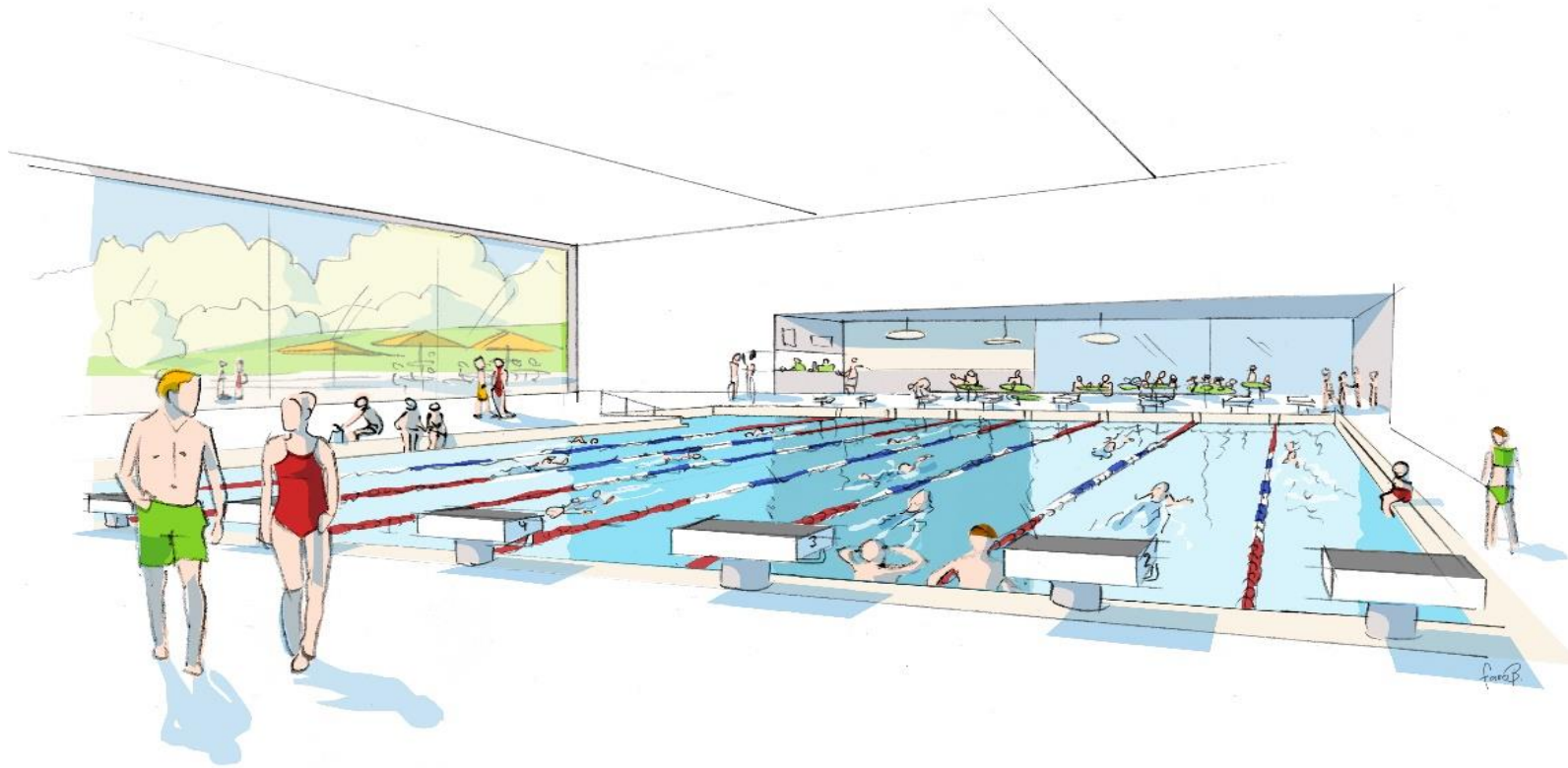


Neubau Hallenbad der KSS Schaffhausen

Grosser Stadtrat, 1. November 2022



Dr. Raphaël Rohner
Bildungsreferent

Dr. Katrin Bernath
Baureferentin

Daniel Preisig
Finanzreferent

Übersicht

1. Ausgangslage
2. Heutiges Angebot und Bedarf Weiterentwicklung
3. Machbarkeitsstudie
4. Umgang mit Bestandesbau
5. Vorgehen
6. Finanzielle Aspekte
7. Würdigung



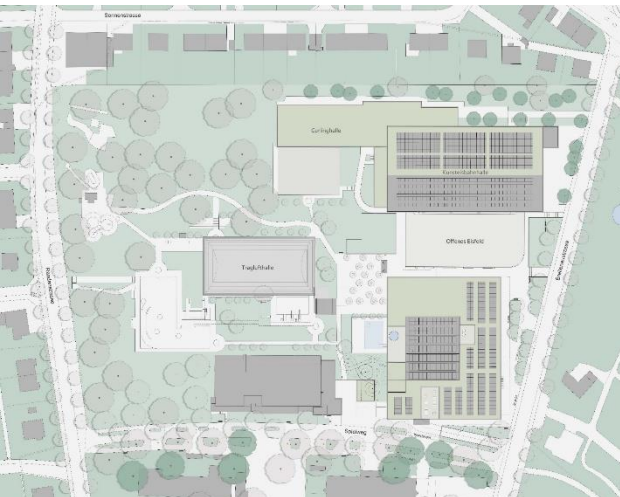
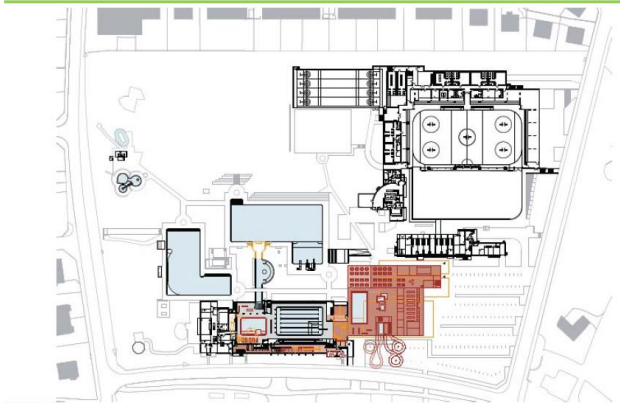
Ausgangslage: Rückblick



- ab 1964 erste Vorstösse für den Bau eines Hallenbades
- 1968 «KSS» Generalversammlung stimmte einer Projektierung des Baus zu (Durchführung eines Wettbewerbes)
- 1970 Volksabstimmung (82% Ja- Stimmen)
- 1972 Eröffnung des Hallenbades
- 1991 technische Sanierung Hallenbad

Bisheriger politischer Prozess

Variante Maxi: Sanierung mit Erweiterung «gross»



2013/2014

Projektierung Sanierung Hallenbad

2017

Vorlage des Stadtrats, GSR beauftragt den Stadtrat auf Antrag der Baufachkommission einen Neubau zu prüfen

2019

Parlament fällt den Grundsatzentscheid für einen Neubau und legt das Raumprogramm fest; mit folgenden Vorteilen:

- Permanenter Betrieb
- Nachhaltigkeit (ökonomisch und ökologisch)
- Energieeffizienz
- Betriebliche Effizienz

2020-22

Machbarkeitsstudie Neubau Hallenbad
Interessenabwägung Umgang Bestand
Sicherstellung Finanzierung

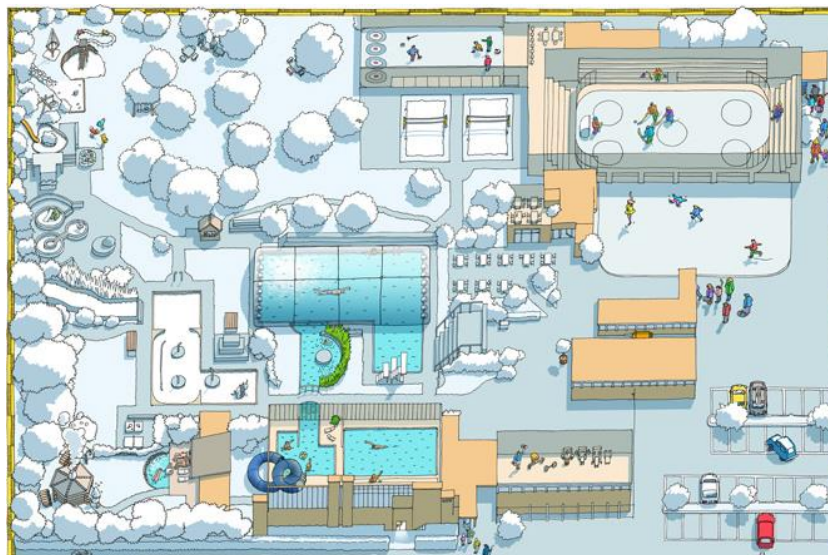
8. März 2022

Beschluss GSR zur Optimierung der Rechtsform KSS

Übersicht

1. Ausgangslage
2. Heutiges Angebot und Bedarf Weiterentwicklung
3. Machbarkeitsstudie
4. Umgang mit Bestandesbau
5. Vorgehen
6. Finanzielle Aspekte
7. Würdigung

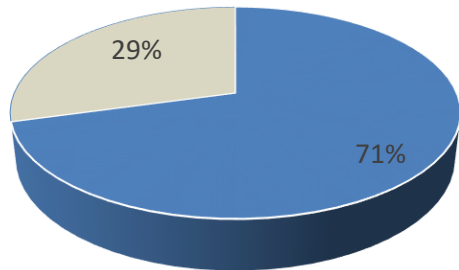
KSS heute



	Wasserpark <i>Winter:</i> HB 6x25m, NSB, 50m-Rutschbahn, Ausschwimmkanal, 1m-Sprungbrett. <i>Sommer:</i> zusätzlich 8x50m, NSB, Rutschb., Kidsriver, Planschbecken, 1/2/3m-Sprungbrett	Traglufthalle Winterdach über dem 8x50m-Becken Freibad	Wellness Bio-, Finnen-, Blockhaussauna, Dampfbad, Pool, Ruheräume, Park	Eispark Ausseneisfeld, Eishalle, Curlinghalle
Frequenzen 2017				
Winter	182'203	46'299	32'278	56'266
Sommer	112'666			
ca. 430'000				

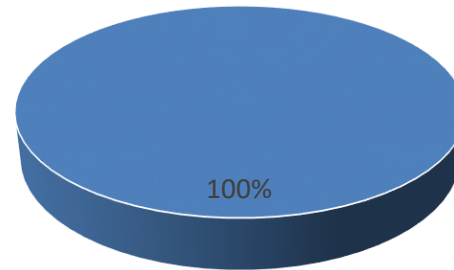
Struktur der Kundinnen und Kunden

Wasserpark



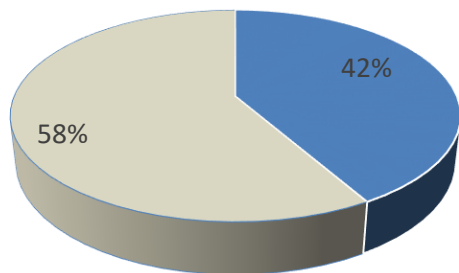
■ Erwachsene ■ Kinder

Wellnesspark



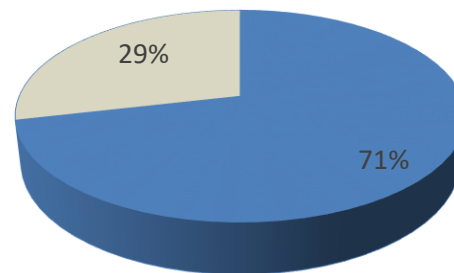
■ Erwachsene ■ Kinder

Eispark



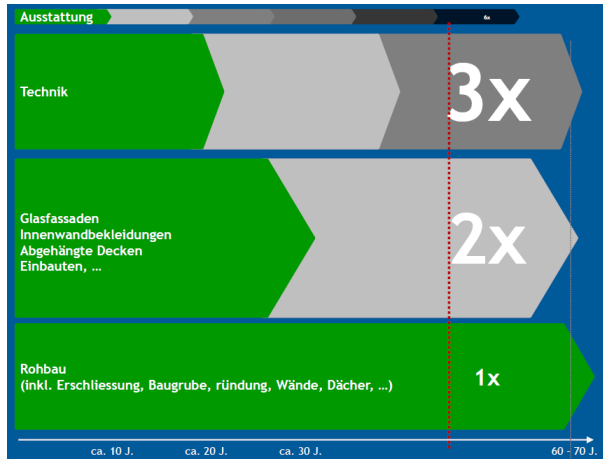
■ Erwachsene ■ Kinder

Total

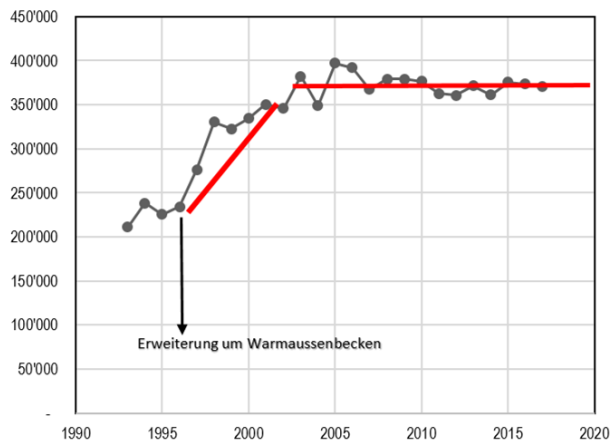


■ Erwachsene ■ Kinder

Lebenszyklus & Defizite



Frequenzen KSS-Wasserpark
(Wasserpark Sommer /Winter, Wellness, Traglufthalle inkl. Vereine)



«end of life»

- Ausstattung, Technik, Fassaden
- Rohbau

Frequenzsteigerungen, veränderte Nutzer-bedürfnisse & -konflikte

- Vielfalt und Beliebtheit Schwimmen
- Gesundheits-/Wellnesstrend
- Schulschwimmen/Lehrplan 21
- Keine separaten Becken

Kapazitäten ausgeschöpft

Bauliche Mängel u.a.:

- Behindertengerechtigkeit, Plattenböden
- Ökologie: minimale Dämmung, unge-nutzte/verlorene Nutzungs- und Verbundmöglichkeit im Areal
- Dachtraglasten ausgeschöpft/kritisch

Ineffizienzen

- 4 (3 bediente) Eingänge statt zentraler Eingang
- Zugänglichkeit Gastronomie

Nicht nutzbare Chancen/ stimmige Zusatznutzungen

- Physiotherapie
- Tanz/Gymnastik, Yoga/Pilates, Beauty

Bedarf: Bedeutung der KSS für die Stadt Schaffhausen

Veränderung der Bedürfnisse und Erwartungen der heutigen Gesellschaft an ein Hallenbad in fünf Bereichen:

➤ **Gesundheit**

- ✓ Trend «allgemeine Gesundheitsförderung» → freies Schwimmen, Aquafit- und zahlreiche andere Kursangebote

➤ **Spitzen- und Breitensport**

- ✓ Zunahme der Nutzungsintensität durch wassersporttreibende Vereine (Schwimmclub, Wasserball, SLRG, Tristar)
- ✓ Entwicklung immer neuer Sportarten
- ✓ Sport an EINEM Ort (mehrere Angebote an einem Ort nutzen)

➤ **Bedarf Schule**

- ✓ Lp 21 verstärkt die Nutzung des Hallenbades durch die Schulen des gesamten Kantons → ca. 8'000 Schülerinnen und Schüler

➤ **Gesellschaft**

- ✓ «Soziale Funktion» → Hallenbad als Ort der Begegnung
- ✓ Spass- und Erlebnisbad / Fitness und Wellness an einem Ort

➤ **Image der Gesamtregion**

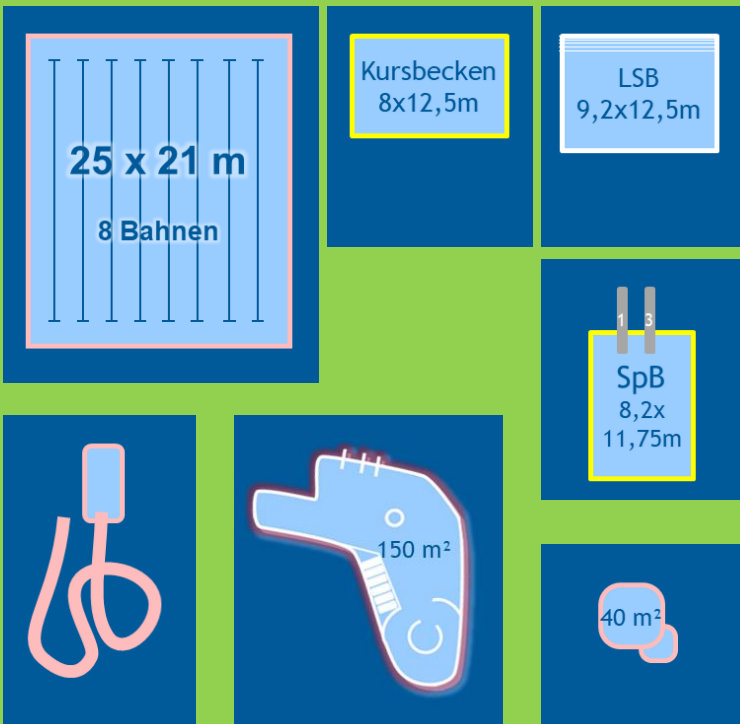
- ✓ Attraktivierung des Wohn- und Standortes → Wohnortmarketing

Übersicht

1. Ausgangslage
2. Heutiges Angebot und Bedarf Weiterentwicklung
3. Machbarkeitsstudie
4. Umgang mit Bestandesbau
5. Vorgehen
6. Finanzielle Aspekte
7. Würdigung

Grundlage: Vom Grossen Stadtrat festgelegtes Raum- und Beckenprogramm

Getrennte Becken

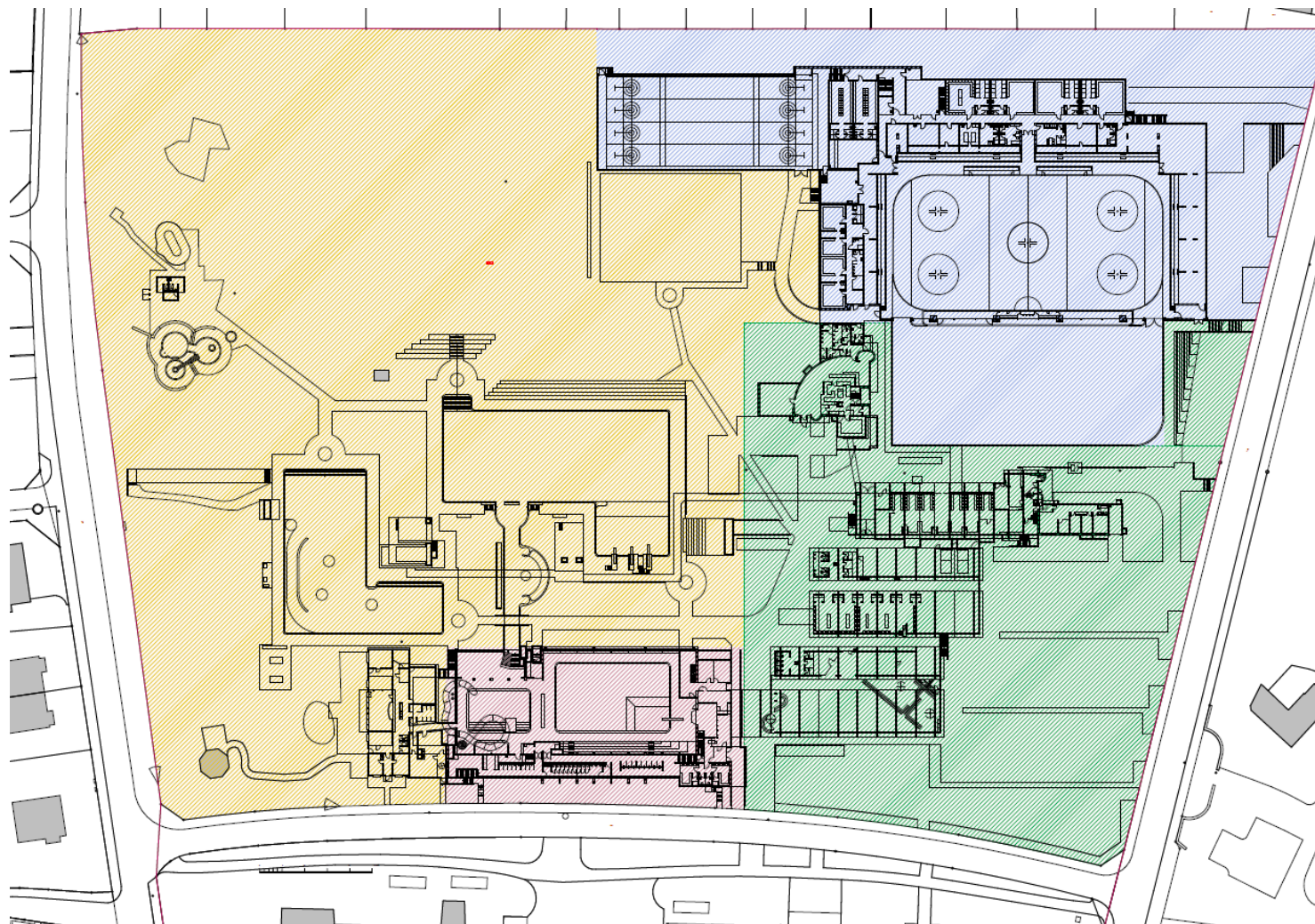


- + Fitness/Gesundheit
- + Wellness
- + Verwaltung
- + Lager / Werkhof
- + Parkhaus

Zentraler Ein-/Ausgang

Restaurant öffentlich zugänglich

Planungsperimeter



- Betrachtungsbereich**
- Bearbeitungsperimeter**
 Neubau Hallenbad KSS
- Erweiterter Bearbeitungsperimeter**
 Sanierung der bestehenden Becken, Anpassung der BW-Technik, der Beckenerschliessung und der Aussenflächen sowie Ergänzungen von Aussenbecken gemäss Raumprogramm
- Bestandesbau Hallenbad**
 Ernst Gisel, 1972
- Eis- und Curlinghalle, offene Eisbahn**
 IWC- Arena, Bayer Partner AG, 2011

Welche Fragen beantwortet die Machbarkeitsstudie?



- Kann das Becken- und Raumprogramm – sinnvoll für alle Nutzer – im Projektperimeter realisiert werden?
- Mit welchen Kosten ist zu rechnen?
- Wie ist der Bauablauf zu gestalten?



- Exakte Anordnung der Räume, Becken und Verkehrswege
- Gestaltung
- ...

Machbarkeitsstudie: Erdgeschoss



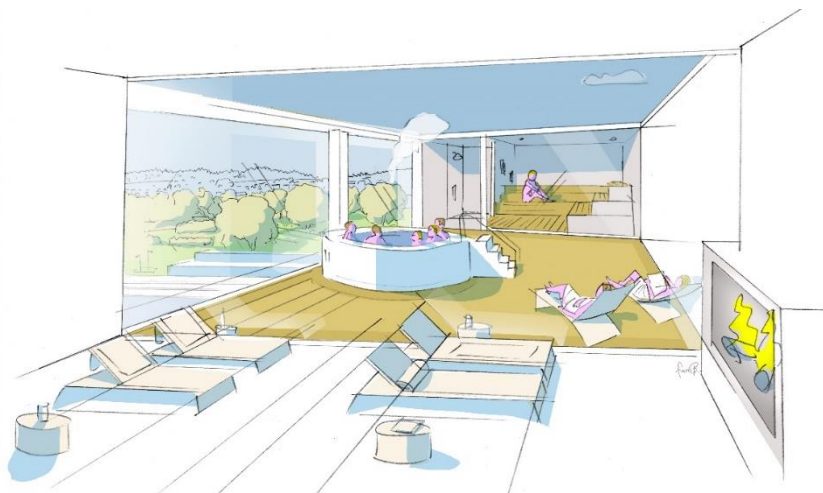
- Empfang
- Restaurant
- Garderoben
- Schwimmhalle
- Wellness-Aussenbecken

Hinweis:

Platzierung und Anordnungen erfolgten schematisch zur Prüfung der Machbarkeit bzw. Bestimmung der Kubatur; im Wettbewerb sind andere Lösungen zu erwarten



Machbarkeitsstudie: Obergeschoss und Untergeschoss



OG

- Verwaltung
- Massage
- Fitness
- Wellness
- (Luftraum EG)

UG

- Technik
- Parkhaus
- Lager
- Schnitzelheizung
- Schutzräume
- Personal- & Gruppengarderoben



Machbarkeitsstudie: Gebäudestandard

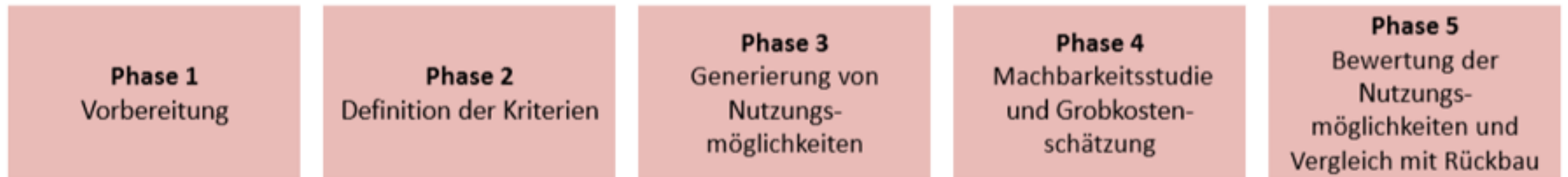
- Grundlagen:
 - kantonale Energiehaushaltsverordnung (Vorgaben für Gebäude der öffentlichen Hand)
 - Richtlinie Energie und Bauökologie der Stadt Schaffhausen
- Energiekonzept:
 - Umfassende Nutzung aller Energieströme und Restenergien
 - Holzsnitzelheizung in bestehendem Verbund mit Schulhaus Breite, nach Möglichkeit in erweitertem Wärmeverbund
- Gebäudestandard: Minergie-P-ECO
- Materialisierung und Ökologie:
 - UG und Sockel in Massivbau, ab dem Erdgeschoss Holzbau
 - Dach intensiv begrünt und PV-Anlage

Übersicht

1. Ausgangslage
2. Heutiges Angebot und Bedarf Weiterentwicklung
3. Machbarkeitsstudie
4. Umgang mit Bestandesbau
5. Vorgehen
6. Finanzielle Aspekte
7. Würdigung

Umgang mit der Bestandesbaute

- Auftrag aus dem Grossen Stadtrat mit der Planungskreditvorlage – Start Prozess
- Prozess Interessenabwägung in 5 Phasen durchgeführt



Interessenabwägung: Erkenntnisse und weiteres Vorgehen

- Die Variantenstudie zeigt Umnutzungsmöglichkeiten für das heutige Hallenbad, die weiterverfolgt werden sollen.
- Das Hallenbad soll bis zur Fertigstellung des Neubaus in Betrieb bleiben (2029/2030). Der Bedarf (Schulraum, Hort, Turnhalle etc.) für mögliche Nutzungen zu diesem Zeitpunkt ist nicht genau bekannt.
- Für eine definitive Entscheidung sind weitere Abklärungen zu Bedarf, baulichen Massnahmen, Kosten, Betrieb etc. notwendig, ausgehend von den bisher erarbeiteten Grundlagen.
- Zu bedenken:
 - Die bisher grob geschätzten Kosten können je nach Eingriffstiefe noch stark variieren.
 - Nicht bei allen Anlageteilen kann der effektive Zustand und somit der Sanierungsumfang ohne Sondagen genau bestimmt werden.
 - Anpassungen von gesetzlichen Rahmenbedingungen, energetischen Richtlinien, Normen im Umgang mit Schadstoffen etc. beeinflussen die Machbarkeit und die Kosten.

Übersicht

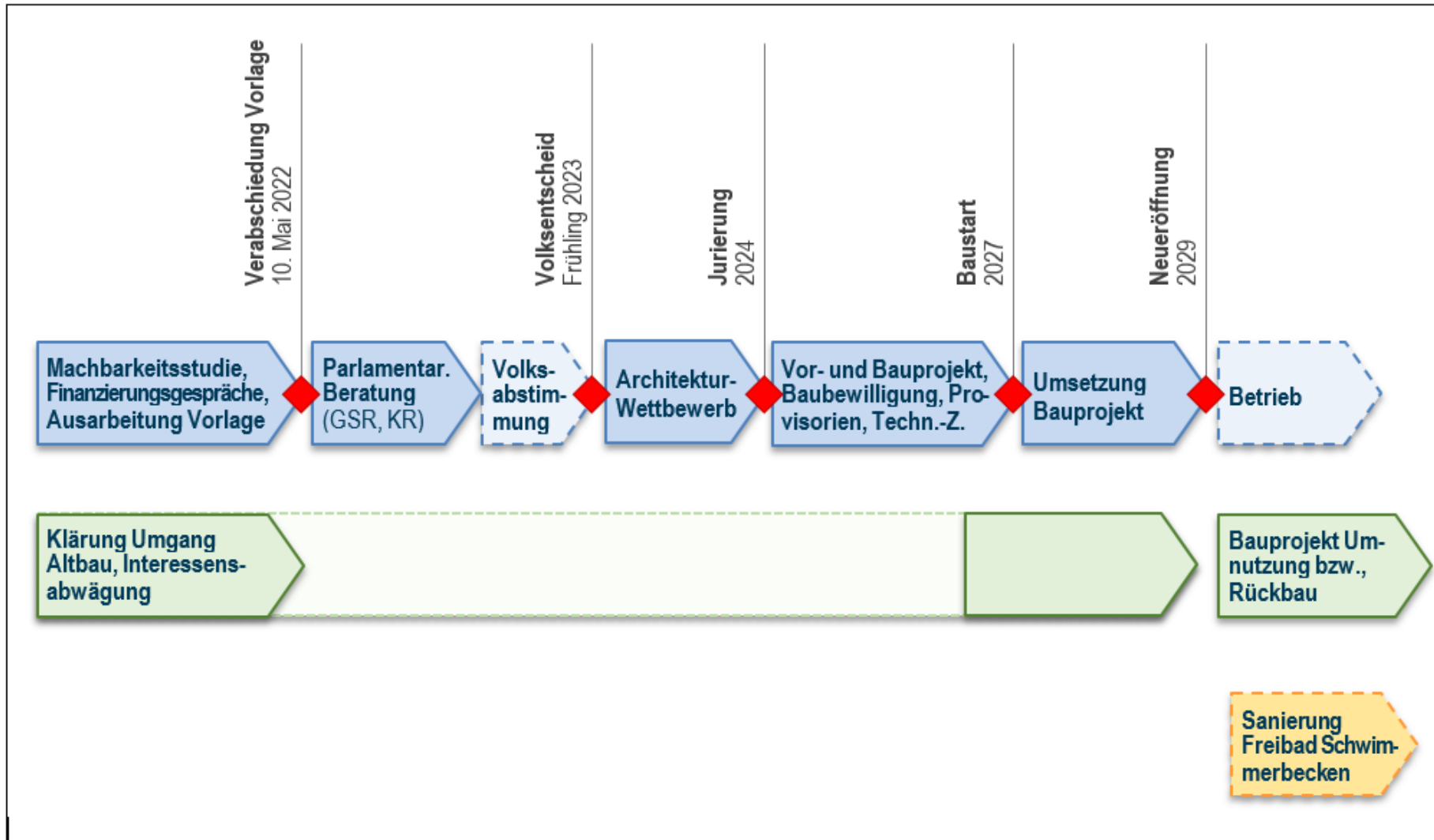
1. Ausgangslage
2. Heutiges Angebot und Bedarf Weiterentwicklung
3. Machbarkeitsstudie
4. Umgang mit Bestandesbau
5. Vorgehen
6. Finanzielle Aspekte
7. Würdigung

Vorgehen

«St. Galler Modell»

- Noch kein ausgearbeitetes Projekt
- Wettbewerbsverfahren folgt nach Volksabstimmung
- Vorteil: Parlament und Stimmbevölkerung entscheiden in einer frühen Phase
- Herausforderung: Kostengenauigkeit noch gering
 - Kostenschätzung durch Experten anhand von Kennwerten
 - Reserve und Umgang mit Teuerung geregelt

Meilensteinprogramm



Übersicht

1. Ausgangslage
2. Heutiges Angebot und Bedarf Weiterentwicklung
3. Machbarkeitsstudie
4. Umgang mit Bestandesbau
5. Vorgehen
6. Finanzielle Aspekte
7. Würdigung

Hallenbadneubau: Mit einem Investitionsvolumen 80 Mio. Franken ein Grossprojekt!

Pos.	Kostenart	[Mio. Franken]
101	Vorbereitungsarbeiten (Abbruch und Anpassungen)	0.689
102	Tragwerk (Aushub, Foundation und Tragwerk)	11.675
103	Hülle (Fassade und Dach)	3.310
104	Installationen (HLKSE)	15.925
105	Ausbau, Betriebseinrichtung und Ausstattung	18.274
106	Umgebung (Leitungen, Hartflächen und Grünflächen)	1.584
107	Honorare und Nebenkosten	13.100
108	Reserve (Unvorhergesehenes und Projektrisiken, 5 %)	3.228
109	Bauherrenreserve (10 %)	6.456
110	Mehrwertsteuer (7.7 %)	5.716
111	Investitionsvolumen brutto inkl. MwSt.	79.957
	(gerundet)	80.0

- Die Kostenschätzung basiert auf der Machbarkeitsstudie mit Kostenkennwerten bzw. Erfahrungswerten der Bauplaner.
- Die Kostenschätzung wurden von einem unabhängigen Baukostenplaner verifiziert.

Kostengenauigkeit $\pm 20\%$, Baukostenindex Hochbau Ostschweiz 1. Okt. 2020, inkl. Machbarkeitsstudie und Wettbewerb, inkl. 5% Reserve für Unvorhergesehenes und 10% Stadtratsreserve

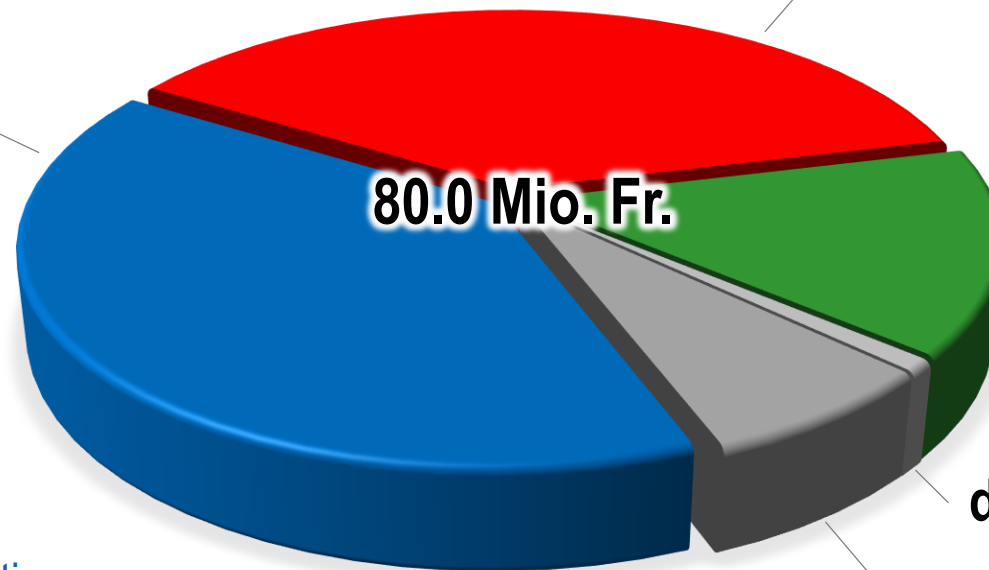
Tragbares Investitionsvolumen für die Stadt dank breit abgestütztem Finanzierungsmodell



**Stadt
Schaffhausen**
31.7 Mio. Fr.
(39.6%)

Dank der Mitfinanzierung kann das Investitionsvolumen für die Stadt auf knapp 40% der Gesamtinvestition gesenkt werden.

→ Die Stadt erhält ein attraktives, neues Hallenbad, muss aber nur einen Teil der Kosten selbst tragen.



JAKOB UND EMMA
WINDLER-STIFTUNG

30.0 Mio. Fr. (37.5%)

→ bedeutendstes Engagement
in der Stiftungsgeschichte

Kanton Schaffhausen
12.0 Mio. Fr. (15.0%)



div. Förderungen 0.7 Mio. Fr. (0.9%)

Vorsteuer MwSt. 5.7 Mio. Fr. (7.1%)

Wichtige Investition, welche tragbar ist für die KSS und die Stadt Schaffhausen



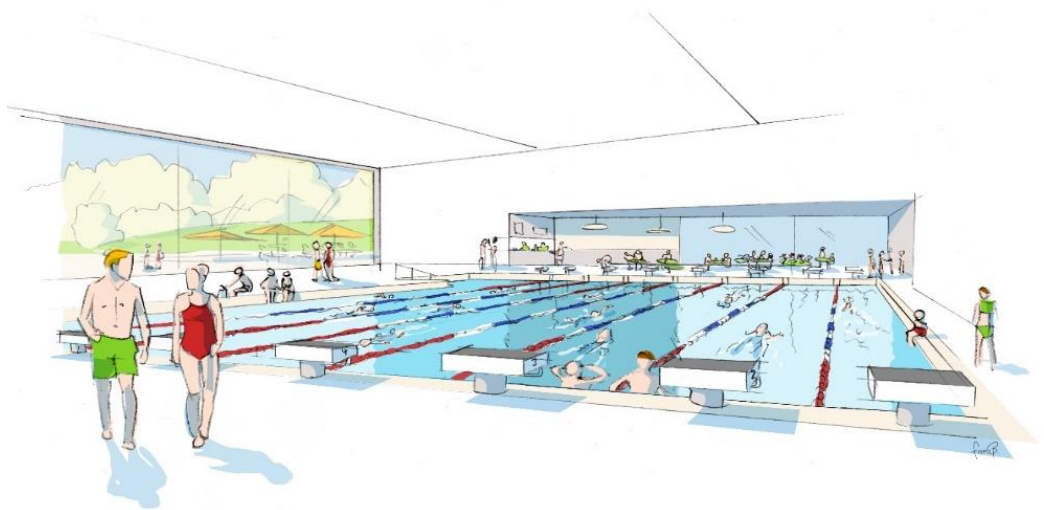
Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung der Stadt	Mio. Fr./Jahr
tieferer Betriebskostenbeitrag an die KSS höhere Besucherfrequenzen bei gesteigerter Attraktivität, Mehrerträge u.a. aus Gastronomie und Parkhaus, moderate Preisanpassung, Effizienzsteigerung	-1.0
Abschreibungen	+0.9
Kapitalkosten	+0.4
Unterhalt netto · baulicher Unterhalt abz. Aufwand für bisheriges Hallenbad	+0.5
Total jährliche Mehrbelastung Stadt Schaffhausen	+0.8

- 0.8 Mio. Fr. entsprechen 0.3% des Gesamtaufwandes bzw. 0.5% des Steuersubstrates.
- Die Belastung wird mit der Vorfinanzierung (finanzpol. Reserve) von 12 Mio. Fr. weiter reduziert: 0.2% des Gesamtaufwandes bzw. 0.3% des Steuersubstrates

Übersicht

1. Ausgangslage
2. Heutiges Angebot und Bedarf Weiterentwicklung
3. Machbarkeitsstudie
4. Umgang mit Bestandesbau
5. Vorgehen
6. Finanzielle Aspekte
7. Würdigung

Würdigung: Ja zu unserem neuen Hallenbad!



- ✓ Der Neubau des Hallenbads der KSS ist **sinnvoll und notwendig**
- ✓ Die Erweiterungen sind **massvoll und zeitgemäss**
- ✓ Die Gesamtinfrastruktur der KSS und ein Neubau des Hallenbads stiftet in vielerlei Hinsicht einen **breiten Nutzen** für....
 - Gesundheit
 - Spitzen- und Breitensport
 - Schulbildung
 - Gesellschaft
- ✓ Das neue Hallenbad verbessert die **Standortattraktivität!**
- ✓ Dank den **namhaften Beiträgen** von Dritten ist das Projekt «Neues Hallenbad» finanzierbar für die KSS und für die Stadt