



Sportanlagen

Freibad Rotmonten, Sanierung der Wasseraufbereitung und der Beckenbereiche; Kreditfreigabe und Zusatzkredit (2. Vorlage)

Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt zur Sanierung der Wasseraufbereitung und der Beckenbereiche des Freibades Rotmonten im Kostenbetrag von insgesamt CHF 4'250'000 wird zugestimmt. Der erteilte Verpflichtungskredit von CHF 3'000'000 wird freigegeben und ein Zusatzkredit von CHF 1'250'000 erteilt.
 2. Es wird festgestellt, dass der Zusatzkredit gemäss Art. 8 Ziff. 7 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen hat im Jahre 2006 das Freibad Rotmonten von der Genossenschaft Schwimmbad Rotmonten übernommen. Die Übernahme erfolgte mit dem Ziel, dieses Sport- und Freizeitangebot als Ergänzung zu den städtischen Freibädern Lerchenfeld und Dreilinden für die Zukunft zu erhalten.

Bereits zum Zeitpunkt der Übernahme war bekannt, dass die Badeanlage umfassend saniert werden muss. Damit verpflichtete sich die Stadt zur Sanierung der Anlage. Das Stadtparlament erteilte dazu - als Teil des gesamten Kredites für die Übernahme des Schwimmbades - einen (vorläufigen) Verpflichtungskredit von CHF 3'000'000.

Zur Projektierung der dringend notwendigen Sanierung der Wasseraufbereitung und der Beckenbereiche gab der Stadtrat im April 2007 einen ersten Teilbetrag des erwähnten vorläufigen Kredites frei. Das ausgearbeitete Projekt lag im Sommer 2007 vor und wurde dem Par-



lament mit Vorlage vom 7. August 2007 unterbreitet. Am 18. September 2007 beschloss jedoch das Stadtparlament Rückweisung mit dem Auftrag, alternativ zum vorliegenden „konventionellen“ Projekt einen Umbau mit biologischer Wasseraufbereitung zu prüfen und dem Parlament entsprechende Sanierungsprojekte vorzulegen. Der Stadtrat beantragte dann mit Vorlage vom 22. April 2008 dem Parlament einen Verpflichtungskredit von CHF 465'000. Damit sollte ein stufenweises Auswahlverfahren (Wettbewerb) mit näherer Prüfung der Machbarkeit einer biologischen Wasseraufbereitung im Schwimmbad Rotmonten und, bei entsprechendem Ergebnis, ein anschliessendes Projektierungsverfahren ermöglicht werden.

In der Sitzung vom 10. Juni 2008 beschloss das Stadtparlament jedoch, auf die Weiterverfolgung der Variante mit biologischer Wasseraufbereitung zu verzichten. Der Stadtrat wurde beauftragt, das bestehende Projekt für die konventionelle Lösung wieder vorzulegen.

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament nachfolgend das Sanierungsprojekt entsprechend der ursprünglichen Vorlage vom 7. August 2007. Die einzige materielle Änderung besteht in der Anpassung der Baukosten an die geschätzte, inzwischen eingetretene Bauteuerung. Sofern das Stadtparlament dem Projekt, der beantragten Kreditfreigabe und dem Zusatzkredit noch vor den Sommerferien 2008 zustimmt, kann unmittelbar nach der Badesaison 2008 Anfangs September mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Arbeiten können dann über den Winter durchgeführt werden, so dass das Schwimmbad für die Badesaison 2009 wieder zur Verfügung steht.

2 Projektierungsauftrag

Das Projekt beinhaltet die Beckenbereiche und die Wasseraufbereitung. Für diese Anlageteile besteht aufgrund hygienischer und sicherheitsrelevanter Aspekte dringender Handlungsbedarf:

- Laut den Ergebnissen einer auf den Bädersektor spezialisierten Firma ist es möglich und sinnvoll, die bestehenden Bassins ohne Erweiterungsbauten den heutigen betrieblichen Bedürfnissen anzupassen. Vordringlich ist die Sanierung der Sprunganlage, die wegen der ungenügenden Wassertiefe und der fehlenden Abgrenzung des Sprungbereichs vom Schwimmbereich den heute geltenden Sicherheitsvorschriften nicht mehr genügt. Die Sanierung des undichten Hauptbeckens und die Neugestaltung der Beckenumgänge sind weitere dringende Massnahmen.
- Die Wasseraufbereitungsanlage muss komplett ersetzt werden, denn sie ist überaltert. Nur durch die Vornahme der dringendsten Revisionsarbeiten, den erhöhten Frischwasserzusatz und das hohe Engagement der Bademeister, die täglich die aufwändige und heikle Arbeit zum Bereitstellen der notwendigen Chemikalienmenge zur Wasseraufbereitung übernehmen, konnte bisher den hygienischen Minimalanforderungen entsprochen werden.



Nicht Gegenstand des Projektes ist die Sanierung der Hochbauten (Eingangsbäude, Garderoben und Umkleidekabinen, sanitäre Einrichtungen, Kiosk) und der übrigen Anlageteile. Diese Arbeiten müssen auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Dabei können dann die Erfahrungen berücksichtigt werden, die beim Betreiben des Schwimmbads unter der Aufsicht des Sportamts gesammelt wurden. Auch Überlegungen zum Einbezug des zugehörigen „Klosterweidli“, der Nachbarparzelle des Freibades, benötigen mehr Zeit und Betriebserfahrung, als aufgrund der vordringlichen Sanierung des Badebereichs zur Verfügung steht.

3 Projekt- und Baubeschrieb

Bei der Planung der Sanierungsarbeiten sind die Erfahrungen aus der Sanierung des Freibades im Lerchenfeld berücksichtigt worden. Es wird ein vergleichbarer „Standard“ angestrebt. Darüber hinaus ergeben sich damit auch Synergien im Betrieb und Unterhalt der Anlagen. So soll eine Wasseraufbereitungsanlage nach demselben technischen Verfahren wie im Lerchenfeld zur Anwendung kommen, was die Flexibilität beim Personaleinsatz erhöht und kostensenkende Synergien beim Betriebsaufwand ermöglicht.

3.1 Sanierung der Badewasseraufbereitung

Das bestehende Technikgebäude weist massive Bauschäden auf. Zudem sind die Räume für den Einbau der Wasseraufbereitungsanlage zu klein bemessen. Der Rückbau des bestehenden Gebäudes und ein Neubau sind deshalb unumgänglich. Dabei werden die bisher in Containern provisorisch untergebrachten „Chemikalienräume“ in die Anlage integriert. Der Neubau erfolgt am bisherigen Standort.

In die neuen Technikräume wird eine neue Wasseraufbereitungsanlage eingebaut. Um die Hygiene- und Wasserqualitätsanforderungen der Kantonalen Bäderverordnung zu gewährleisten, ist eine stetige Wassererneuerung durch Filtration, Absorption und Desinfektion notwendig. Die zur Desinfektion verwendete unterchlorige Säure wird vor Ort aufbereitet und bedarfsabhängig dem Badewasser zudosiert. Die erforderlichen Chemikalien, Natrium-Hyperchlorid und Schwefelsäure, werden in separaten Räumen vor Ort sicher gelagert. Das gewählte Verfahren und die Lagerung der Chemikalien entsprechen den Anforderungen des Kantonalen Amtes für Umweltschutz (AFU).

Die Sanierung der gesamten Bädertechnik wird rund die Hälfte des vorgesehenen Investitionsbetrages ausmachen.



3.2 Sanierung der Beckenbereiche

Die baulichen und betrieblichen Mängel sind vielfältig. Wegen der undichten Becken und der mangelhaften Beckendurchströmung muss täglich viel Frischwasser zugegeben werden, was jährliche Mehrkosten von ca. CHF 30'000 verursacht. Deshalb erhalten die Becken eine Folienauskleidung. Der Beckenrand wird mit einer Überlaufrinne analog dem Freibad Lerchenfeld neu eingefasst und gleichzeitig wird der Wasserstand um 25 cm angehoben. Die Beckendurchströmung des Badewassers wird mittels einer Vielzahl seitlich über dem Beckenboden angeordneter Einlaufdüsen wesentlich verbessert. So erneuert sich die gesamte Wassermenge gleichmässig und es bilden sich keine Zonen mit mangelhafter Wasserqualität mehr. Die Rückleitung des Badewassers erfolgt über den Beckenrand in ein Ausgleichsbecken. Dieses dient zur Aufnahme des Schwall- und Verdrängungswassers. Dadurch geht kein Wasser verloren, das durch kaltes Frischwasser ersetzt werden muss.

Die Geometrie des Hauptbeckens wird beibehalten. Der Lernschwimmbereich ist jedoch nur ungenügend vom tieferen Schwimmbereich abgetrennt, was nicht mehr statthaft ist. Hier wird zur Trennung ein Staketengeländer eingebaut. Auch der Sprungbereich muss aus Sicherheitsgründen vom Schwimmbereich getrennt werden. Dies wird durch den Einbau von zwei Halbinseln erreicht. Zusammen mit dem um 25 cm angehobenen Wasserspiegel erlaubt dies eine normenkonforme Anordnung der Sprunganlage. Die bestehende Sprunganlage wird abgebrochen und durch eine Neuanlage in gleicher Ausführung wie im Freibad Lerchenfeld ersetzt.

Die bereits bestehende Flächenrutschbahn soll durch wenige Wasserattraktionen ergänzt werden. Geplant sind Einlaufbogen und Wasserfontänen im Nichtschwimmerbecken, Fontänen im Belag zwischen Schwimm- und Plauschbecken sowie ein Strömungskanal im Plauschbecken. Insgesamt belaufen sich diese Attraktionsmassnahmen auf CHF 160'000, wovon CHF 120'000 auf den Strömungskanal entfallen.

3.3 Sanierung der Umgebungsanlagen

Die attraktive Gestaltung des Bades am sanft von Nordosten nach Südwesten abfallenden Hang mit seinem schönen Einzelbaumbestand verleiht dem Gelände Ähnlichkeit mit einer Parkanlage. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten. Ausgehend von dieser vorteilhaften topografischen Lage wird die Umgebung ausschliesslich im Beckenbereich angepasst.

Die Liegewiese wird von den quer zum Terrainfluss gestellten Sitzstufen gestoppt, andererseits grenzt die Wiese nördlich direkt an den Beckenumgangsbereich. Den Abschluss, das Rückgrat, bildet die Hecke am südwestlichen Rand.



Die stachelige Bepflanzung um die Beckenränder wird entfernt. Damit wirken die Becken offener und grosszügiger und sind für die Badegäste direkt erreichbar. Eine Fläche aus Betonpflastersteinen wird als Umgrenzung der Becken angelegt. Am Südwestrand wird eine Hainbuchenhecke gepflanzt, welche als Rückhalt für die Beckenanlage dient und den Zugang zu den Technikräumen abgrenzt. Südlich des Schwimmbeckens wird durch die Verbreiterung des Beckenumgangs ein attraktiver Aufenthaltsort gebildet. Holzpritschen und Sonnenschirme laden dort zum Verweilen ein.

3.4 Baubewilligung

Das vorstehend dargestellte Bauprojekt wurde von der Baubewilligungskommission am 20. November 2007 bewilligt. Diese Baubewilligung ist rechtskräftig.

4 Ökologie

Das Projekt berücksichtigt die Leitsätze für das ökologische Bauen, welche von den Hochbauämtern des Kantons und der Stadt St.Gallen im September 1999 gemeinsam erlassen wurden. Diese Leitsätze sollen dazu beitragen, dass öffentliche Bauten im Sinne der Nachhaltigkeitsziele geplant, gebaut und betrieben werden.

Die technische Sanierung bewirkt eine wesentliche Einsparung an Energie und Wasser. So verbrauchen die neuen, energiesparenden Umwälzpumpen rund 40 % weniger Strom. Mit der Beckenabdichtung wird der Frischwasserverbrauch um ca. 6'500 m³ erheblich reduziert. Eine Beheizung des Badewassers ist nicht vorgesehen. Das Kaltwasser der Duschen wird durch das sonnenerwärmte Badwasser über einen Plattenwärmeaustauscher aufgewärmt.

5 Behindertengängigkeit

Der Aufenthalt im Wasser und das Schwimmen im Besonderen bietet Behinderten eine hervorragende Möglichkeit, körperlich aktiv zu sein und etwas für ihr Wohlbefinden zu tun. Deshalb werden im Zuge der anstehenden Sanierung auch Verbesserungen für die behindertengerechte Nutzung realisiert. Im Beckenbereich bestehende bauliche Hindernisse werden beseitigt. Die unter der Breitflächenrutschbahn neu angeordnete Toilettenanlage wird so ausgestattet, dass sie auch von behinderten Personen benutzt werden kann. Die Empfehlungen der Schweizer Norm SN 521 500 „Behindertengerechtes Bauen“ werden dabei berücksichtigt und die Pläne der Procap St.Gallen-Appenzell zur Beurteilung vorgelegt.



6 Kosten**6.1 Kostenvoranschlag gemäss Vorlage vom August 2007**

Die Vorlage vom 7. August 2007 basierte auf dem folgenden Kostenvoranschlag mit Preisstand April 2007:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		CHF	136'000
10	Bestandesaufnahmen	CHF	5'000	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	CHF	120'000	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	CHF	11'000	
BKP 2	Gebäude		CHF	1'110'000
20	Baugrube	CHF	62'000	
21	Rohbau 1	CHF	424'000	
22	Rohbau 2	CHF	405'000	
23	Elektroanlagen	CHF	95'000	
25	Sanitäranlagen	CHF	80'000	
27	Ausbau 1	CHF	34'000	
28	Ausbau 2	CHF	10'000	
BKP 3	Betriebseinrichtung		CHF	1'395'000
31	Rohbau 1	CHF	60'000	
32	Rohbau 2	CHF	95'000	
35	Sanitäranlagen (Wasseraufbereitung)	CHF	1'160'000	
38	Ausbau 2	CHF	80'000	
BKP 4	Umgebung		CHF	371'000
41	Roh- und Ausbaurbeiten	CHF	48'000	
42	Gartenanlagen	CHF	288'000	
45	Erschliessung durch Leitungen	CHF	35'000	
BKP 5	Baunebenkosten		CHF	553'000
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	32'500	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	CHF	67'000	
53	Versicherungen	CHF	5'000	
54	Übrige Baunebenkosten	CHF	10'000	
59	Übergangskonten für Honorare	CHF	438'500	
BKP 6	Reserve für Unvorhergesehenes (rund 10 % von BKP 2/3)		CHF	230'000



BKP 9	Ausstattung	CHF	25'000
			<hr/>
	Ausführung	CHF	3'820'000
	Projektierung	CHF	230'000
			<hr/>
	Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)	CHF	4'050'000
			=====

6.2 Anpassung an die geschätzte Bauteuerung

Die Sanierung wird nun gegenüber der ursprünglichen Planung ein Jahr später durchgeführt. Der Kostenvoranschlag des vorliegenden Projektes basiert auf dem Preisstand April 2007, sodass für die jetzige Beschlussfassung eine Anpassung an die Bauteuerung mindestens eines Jahres erfolgen muss. Als Massstab für diese Teuerungsentwicklung kann der Zürcher Index der Wohnbaupreise herangezogen werden. Er liegt jedoch für den Zeitraum April 2007 bis April 2008 noch nicht vor. Die Schätzungen zeigen aber, dass diese Bauteuerung sicher wieder der Vorjahresperiode (April 2006 bis April 2007) entsprechen dürfte, also 4,5 %.

Der Index der Wohnbaupreise gilt primär für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern und nur bedingt für die Kostenentwicklung bei Spezialbauten. Bei der Sanierung des Freibades Rotmonten machen die Betriebseinrichtungen rund einen Drittel der Investitionen aus. In diesem Bereich beträgt die geschätzte Jahresteuierung derzeit rund 6,5 %.

Der Stadtrat schlägt daher vor, den Kostenvoranschlag vom August 2007 mit einer Teuerungsanpassung von 4,5 % zu korrigieren. Dies ergibt folgende Werte:

0	Grundstück	CHF	--
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	142'100.--
2	Gebäude	CHF	1'160'000.--
3	Betriebseinrichtungen	CHF	1'485'700.--
4	Umgebung	CHF	387'700.--
5	Baunebenkosten	CHF	577'900.--
6	Unvorhergesehenes	CHF	240'400.--
9	Ausstattung	CHF	26'200.--
	Ausführung	CHF	4'020'000.--
	Projektierung	CHF	230'000.--
	Total	CHF	4'250'000.--



Für die mit dieser Vorlage beantragte Beschlussfassung ist diese Kostenaufstellung massgebend und somit ein Verpflichtungskredit von CHF 4'250'000 erforderlich

In der Investitionsplanung sind dafür in den Jahren 2007 / 2008 CHF 3'000'000 enthalten.

Das Stadtparlament hat bereits bei der Übernahme des Freibades einen (vorläufigen) Kredit von CHF 3'000'000 für die baulichen Massnahmen erteilt. Dieser Kredit ist freizugeben, für die Mehrkosten von CHF 1'250'000 ist noch ein Zusatzkredit erforderlich.

Begründung der „Zusatzkosten“:

Beim Verpflichtungskredit von CHF 3'000'000 handelte es sich „um einen Schätzwert, der sich an den Sanierungskosten für das Schwimmbad Lerchenfeld orientierte“. Für die vergleichbare Ausführung wurden im Lerchenfeld insgesamt CHF 3'413'000 bewilligt (Projektierungskredit CHF 188'000, Ausführungskredit CHF 3'100'000, Zusatzkredit Sprungtürme CHF 80'000, „Sporttoto-Beitrag“ CHF 45'000).

Seit der Planung des Freibades Lerchenfeld ist bis zum Projektabschluss im Sommer 2007 bereits eine Bauteuerung von rund 4.5 % eingetreten. Die Angebote der zur Kostenermittlung einverlangten Richtofferten wiesen dabei weit höhere Preissteigerungen aus. So betrug die Angebotsdifferenz bei der vergleichbaren Wasseraufbereitungsanlage rund CHF 250'000, also runde 20 %. Zusätzlich ist in Rotmonten als Attraktivitätssteigerung ein Strömungskanal, der Kosten von CHF 120'000 verursacht, enthalten.

Eine Reduktion auf den angestrebten Betrag lässt sich somit nicht durch Kostenoptimierung bei gleicher Leistung erreichen. Massive Einsparungen sind nur durch das Weglassen ganzer Sanierungsbereiche zu realisieren, beispielsweise durch den Verzicht auf die Sanierung des Plauschbeckens (evtl. Stilllegung durch Verfüllung). Eine Einsparung von CHF 120'000 könnte allenfalls durch das Weglassen des Strömungskanals realisiert werden.

Die vorgeschlagene Lösung berücksichtigt gleichermassen eine optimale Funktionalität, die Erfüllung der technischen Anforderungen, eine zurückhaltende Anpassung an die heutigen Badebedürfnisse, die Erstellungskosten und die zu erwartenden, späteren Betriebs- und Wartungskosten.



7 Betrieb

7.1 Bäder- und Betriebskonzept

Im Vorfeld der Sanierung des Freibades Lerchenfeld prüfte der Stadtrat eingehend die Schliessung eines der bestehenden Freibäder Lerchenfeld und Rotmonten. Dabei bestätigte er das bestehende Bäderkonzept, das den ganzjährig betriebenen Hallenbädern Priorität einräumt und den Erhalt und die sanfte Sanierung der Freibäder Lerchenfeld und Rotmonten vorsieht. Ausschlaggebend dafür waren die geringe Anzahl von städtischen Freibädern im Städtevergleich, aber auch der vom Bundesamt für Sport (BASPO) empfohlene Richtwert von einem Freibad pro 10'000 – 15'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Zudem bilden die beiden Freibäder Lerchenfeld und Rotmonten zusammen mit den Naturbädern auf Dreilinden einen ausgezeichneten Angebotsmix und sind örtlich ideal auf das Stadtgebiet verteilt.

Mit den vorgesehenen baulichen Massnahmen soll den Badebedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen, der Badebetrieb entflochten und die Sicherheit den heute geltenden Vorschriften angepasst werden. Insgesamt wird die Attraktivität der Anlage im Beckenbereich spürbar gesteigert. Damit wird das Freibad wieder vermehrt Badegäste aus dem Quartier, aber auch der ganzen Stadt ansprechen. Die Erfahrungen mit dem sanierten Freibad Lerchenfeld zeigen, dass mit einer durchschnittlichen Frequenzsteigerung von rund 20 % gerechnet werden kann und der seit Jahren anhaltende Trend zu rückläufigen Besucherzahlen gestoppt werden kann.

7.2 Betriebskosten

Auch ohne die Berücksichtigung der Kapitalkosten und des baulichen Unterhalts ist mit einem wetterabhängigen Betriebsdefizit von CHF 140'000 bis CHF 180'000 zu rechnen. Dem nachfolgenden Betriebsbudget liegen die Erfahrungen mit dem sanierten Freibad Lerchenfeld und eine Steigerung der Besucherfrequenz um 20 % zugrunde.

Betriebsaufwand:

Personal (170 Stellenprozente)	CHF	145'000
Werbeaufwand	CHF	4'000
Energie	CHF	16'000
Wasser	CHF	40'000
Verkaufsartikel	CHF	1'000
Unterhalt Maschinen und Installationen (technischer Unterhalt)	CHF	15'000
Aufwand für den Anlageunterhalt (Auftrag Gartenbauamt)	CHF	15'000



Unterhalt und Neuanschaffung Betriebsmobiliar	CHF	5'000
Übrige Betriebsaufwendungen	CHF	15'000
Total	CHF	256'000
		=====
Betriebserträge:		
Eintritte	CHF	115'000
Vermietung (Anlagen, Material)	CHF	5'500
Werbeertrag	CHF	500
Verkäufe	CHF	2'000
Total	CHF	123'000
Betriebsdefizit	CHF	133'000
		=====

8 Schlussbemerkungen

Trotz eines generellen Trends zu ganzjährig betriebenen Hallenbädern sollen die städtischen Freibäder Dreilinden, Lerchenfeld und Rotmonten erhalten bleiben. Sie entsprechen einem ausgesprochenen Bedürfnis der Bevölkerung. Zudem sind die drei Anlagen örtlich optimal verteilt und bilden einen guten Angebotsmix. Mit der geplanten Sanierung des Quartierbades Rotmonten soll dessen Wert als modernes Familien- und Sportbad gesichert werden.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation
Projekt

Konto: 62.5039.xxx

