

Vorlage Stadtparlament

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Datum | 18. Dezember 2018 |
| Beschluss Nr. | 2411 |
| Aktenplan | 273.10 Dreiweihern, Dreilinden |

Frauenbad Dreilinden, statische Sanierung; Verpflichtungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der statischen Sanierung der Unterkonstruktion des Frauenbades im Kreuzweiher wird zugestimmt und ein Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 1'653'000 erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art.8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Die «Frauenbadi» im Familienbad auf Dreilinden hat eine lange Geschichte. Sie wurde im Jahr 1896 als Mädchenbadeanstalt am östlichen Ende des Kreuzweihers erstellt. 1921 wurde sie umgebaut und erweitert. Am 7. Mai 1943 beschloss der Grosse Gemeinderat die «temporäre Benützung des Frauenweihers als Familienbad». Im selben Jahrzehnt wurde das Bad ausgebaut und eine Frischwasserzufuhr erstellt. Im Jahre 1954 liess die Bauverwaltung das Bad umgestalten und seit 1956 ist es eine Badeanstalt für beide Geschlechter mit separatem Frauenbereich im historischen Badehaus. Die Badeanstalt wurde Ende der 1980er Jahre letztmalig umfassend saniert. Seitdem erfolgen ausschliesslich Unterhaltsarbeiten zu Lasten der Laufenden Rechnung. Die Frauenbadi ist im Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen klassiert und als Monument von kantonaler Bedeutung eingestuft. Entsprechend werden die Sanierungsmassnahmen durch die Denkmalpflege begleitet.

Die Badeweiher der Badeanstalten Dreilinden werden in einem dreijährigen Rhythmus um ca. 1.50 m abgelassen, um die Gebäudesubstanz unterhalb der Wasserlinie in Augenschein nehmen und die notwendigen Unterhaltsarbeiten vornehmen zu können. Im Herbst 2017 wurde das Hochbauamt im Rahmen dieser regelmässigen Kontrollen auf die marode Unterkonstruktion des historischen Frauenbades aufmerksam und liess diese von einem Ingenieurbüro beurteilen. Die über hundertjährigen Stahlträger zeigten in den Auflagerbereichen nicht zu vernachlässigende Querschnittsverluste. Die gravierendsten Schwächungen (im östlichen Bereich unterhalb der Sichtschutzwand) mussten bereits durch zusätzliche Laschen verstärkt werden. Man ging nicht davon aus, dass die umfassende Sanierung sofort nötig sei, und stellte keinen Betrag in die

Investitionsplanung ein. Aufgrund des Sauna-Projekts (Beitrag aus dem Jubiläumsfonds der St.Galler Kantonalbank AG) wird die umfassende Sanierung nun sofort umgesetzt.

In Kenntnis der unzureichenden Belastbarkeit des Bodens der «Frauenbadi» wurden als Sofortmassnahme Beschilderungen vorgenommen, welche die Nutzenden auf die geringe Belastbarkeit hinweisen. Das Hochbauamt beauftragte deshalb das Ingenieurbüro mit der Ausarbeitung eines Vorprojekts zur statischen Sanierung.

2 Projekt

Das Projekt der statischen Sanierung umfasst den Totalersatz des Stahltraggerüstes, auf welchem der Holzbau des Frauenbades aufgelagert ist. Damit die Stahlträger ersetzt werden können, müssen der gesamte Holzboden entfernt und die bestehenden Hochbauten provisorisch abgefangen werden. Das Entfernen des Holzrostes bietet die Gelegenheit, die Anschlussdetails des verwitterten Holzwerks hinsichtlich der Staunässe zu optimieren. Dadurch kann die Dauerhaftigkeit erhöht werden, so dass die zukünftigen Unterhaltskosten sinken.

Die im Weiher stehenden Betonpfeiler und Betonfundamente können zum derzeitigen Zeitpunkt nur teilweise beurteilt werden. Eine zuverlässige Beurteilung dieser Bauteile ist erst möglich, wenn der Weiher komplett abgelassen wird, was turnusgemäss nächstmalig im September 2019 der Fall sein wird. Die oberen 1.50 m dieser Bauteile weisen indes keine grösseren Schäden wie Risse oder Abplatzungen auf. Zum heutigen Zeitpunkt lassen sich nur kleine Setzungen der Einzelfundamente feststellen. Es kann beim jetzigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Betonpfeiler und

-fundamente lediglich eine neue Betonummantelung brauchen werden und dass die Pfeilerköpfe zur besseren Ableitung des Oberflächenwassers im Gefälle ausgebildet werden müssen.

Da das genaue Ausmass der notwendigen Betonsanierung erst nach erfolgtem Weiherablass bekannt sein wird, werden die geschätzten Kosten für diese Arbeiten in der Reserve ausgewiesen. In der Gesamtsanierung ausgewiesen sind nur der Ersatz bzw. die Ertüchtigung der bestehenden Tragstruktur.

3 Kosten

Gemäss Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15%) ist für die Ausführung mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand September 2018):

| BKP | Arbeitsgattung | CHF |
|----------|------------------------------|----------------|
| 0 | Grundstück | 0 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 473'000 |
| 2 | Gebäude | 870'000 |
| 21 | Rohbau | 770'000 |
| 29 | Honorare | 100'000 |

| | | |
|------------|--|------------------|
| 3 | Betriebseinrichtungen | 0 |
| 4 | Umgebung | 15'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 17'000 |
| 6 | Reserven | 313'000 |
| 6.1 | Instandsetzung Betonfundamente unterhalb Wasserlinie | 195'000 |
| 6.2 | Frischwasserzufuhr Weiher | 68'000 |
| 6.3 | Unvorhersehbares | 50'000 |
| 7 | Bauherrenleistung | 85'000 |
| 9 | Ausstattung | 0 |
| 0-9 | Total (inkl. 7.7 % MWST) | 1'773'000 |

Weder in der Investitionsplanung noch der Laufenden Rechnung sind bis zum Jahr 2023 Kosten für das Projekt eingestellt. Das Vorprojekt wurde zu Lasten der Laufenden Rechnung 2018 erstellt. Die kantonale Denkmalpflege unterstützt das Projekt mit einem Beitrag in der Grössenordnung von CHF 120'000.

| Titel | CHF |
|--|------------------|
| Gesamtkosten | 1'773'000 |
| ./. Beitrag Kantonale Denkmalpflege (inkl. 7.7 % MWST) | 120'000 |
| Erforderlicher Kredit (inkl. 7.7 % MWST) | 1'653'000 |

4 Termine und Koordination weitere Vorhaben

Der nächste Ablass des Weihers ist für den September 2019, kurz nach Beendigung der Badesaison, geplant. Das Hochbauamt sieht vor, die statische Sanierung nach erfolgtem Weiherablass anzugehen. Einen milden Winter vorausgesetzt, könnten die Arbeiten in den Wintermonaten 2019/2020 umgesetzt werden.

Nicht Teil des Sanierungskredits ist das Projekt «Weiere Sauna». Ausser dem zeitlichen Vorziehen besteht kein Zusammenhang. Das Projekt sieht vor, im Frauenbad Dreilinden in das Ankunftsgebäude und Teile der Seitenflügel eine Sauna zur Nutzung während der Wintersaison (Oktober bis April) einzubauen. Projektträgerin ist die Genossenschaft «Weiere Sauna». Das Projekt gehört zu ausgewählten Projekten, welche von der St.Galler Kantonalbank im Rahmen des 150-Jahr-Jubiläums der Bank unterstützt werden. Daneben leisten Privatpersonen einen Beitrag zur Finanzierung. Die Stadt St.Gallen hat der Genossenschaft ein Darlehen sowie einen Baubeitrag gewährt. Die Erstellung von Freizeit- und Sportbauten durch private Trägerschaften mit städtischer Unterstützung hat Tradition. Dies kam zum Beispiel beim Bau einer Curlinghalle, einer Pétanquehalle oder einer Tennishalle zum Zug. Der Einbau der Sauna und alle weiteren, für den Betrieb nötigen Innenausbauten und Anpassungen werden von der Genossenschaft geplant, ausgeführt und finanziert. Gemäss Gutachten zur statischen Eignung des Gebäudes werden durch den Einbau der Sauna keine Anpassungen an der Statik notwendig, das vorliegende Sanierungsprojekt damit inhaltlich nicht tangiert. Die Stadt steht im Austausch mit der Genossenschaft zur terminlichen

Koordination der beiden Projekte. Ziel ist es, den Saunaeinbau direkt im Anschluss bzw. zum Ende der statischen Sanierung vorzunehmen, sodass dieser mit Beginn der Badesaison abgeschlossen werden kann. Die Sauna könnte dann nach Beendigung der Badesaison im Herbst 2020 in Betrieb genommen werden.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:

- Situation, Foto, Schadenbilder, Schemaschnitt

Konto: 62.5039.xxx