

Vorlage Stadtparlament

Datum	2. März 2021
Beschluss Nr.	282
Aktenplan	271 Sportanlagen

Freibad Rotmonten, Sanierung Hauptgebäude; Verpflichtungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Sanierung des Hauptgebäudes im Freibad Rotmonten im Betrag von CHF 1'602'000 wird zugestimmt und dafür nach Abzug des Beitrags der kantonalen Denkmalpflege in der Höhe von CHF 65'000 ein Verpflichtungskredit von CHF 1'537'000 erteilt. Von den Gesamtkosten sind CHF 65'000 der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege zu belasten.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Das Freibad Rotmonten wurde im Jahr 1951 auf Initiative einer privaten Genossenschaft gebaut und ist heute eines von vier Freibädern in der Stadt St.Gallen. Es stammt aus der Feder der Architekten Ernst Hännly und Ernest Brantschen und ist im Inventar der schützenswerten Bauten klassiert. Im Jahr 2006 drohten die anstehenden Sanierungsarbeiten die finanziellen Mittel der Genossenschaft zu übersteigen. Das Stadtparlament beschloss daraufhin, dass die Stadt St.Gallen das Freibad übernimmt und betreibt (Vorlage des Stadtrats Nr. 2117 vom 29. August 2006, vom Stadtparlament unverändert beschlossen am 26. September 2006). Sanierungsarbeiten, die im Winterhalbjahr 2008/2009 vorgenommen wurden, fokussierten auf das Baden und Schwimmen. So wurden die gesamte Badewassertechnik, das Schwimmbecken und das Rutschbahnbecken saniert (Vorlage des Stadtrats Nr. 4469 vom 12. Juni 2008, vom Stadtparlament unverändert beschlossen am 1. Juli 2008). Im Winter 2014/2015 wurde ein Teil der Garderoben, der nicht mehr in Gebrauch war, abgebrochen; ein weiterer Teil wurde als Materiallager umgenutzt. Im Winter 2016/2017 wurden der Plattenbelag der Gästeterrasse vor dem Verpflegungskiosk und deren Möblierung sowie die Spielgeräte auf dem Kinderspielfeld ersetzt. Im Herbst 2018 musste die grössere der beiden Dachflächen des Hauptgebäudes saniert werden, da sie undicht geworden war. Das Hauptgebäude selbst weist inzwischen sowohl in baulicher als auch in betrieblicher Hinsicht einen erheblichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf aus.

Die erforderlichen Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie baulich und betrieblich erörtert. Der Stadtrat hat im Februar 2020 zur Durchführung eines

Planerwahlverfahrens sowie zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Gesamtsanierung des Hauptgebäudes einen Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 291'000 erteilt. Fünf Architekturbüros mit Erfahrung im Umgang mit schützenswerten Bauten wurden zu einem Planerwahlverfahren nach SIA 144 eingeladen. Im Verfahren wurde neben einer Leistungsofferte auch eine architektonische Auseinandersetzung mit dem Bestand eingefordert. Das Büro Geisser Streule Inhelder Architekten aus St.Gallen überzeugte die Jury durch seine sorgfältige und umfassende Auseinandersetzung mit dem denkmalgeschützten Pavillonbau.

2 Handlungsbedarf

Das Schwimmbad Rotmonten gehört zu den bedeutenden Baudenkmalern der Nachkriegszeit in St.Gallen. Entsprechend ist es im Inventar der schützenswerten Bauten klassiert und aktuell als kantonal bedeutend eingestuft. Die Schutzwürdigkeit begründet sich durch die ausserordentliche Architektur und die strikte Anwendung zeitgemässer Baumaterialien. Beide Kriterien spielen für die bevorstehende Renovation eine entscheidende Rolle. Durch den Rückbau der Einbauten im ehemaligen Garderobentrakt sowie die Rekonstruktion des ursprünglichen Sonnendecks über dem Kiosk soll die luftig-leichte Architektur des Hauptgebäudes wieder hergestellt werden. Dabei sollen die noch original erhaltenen Bauteile integriert und sorgfältig restauriert werden. Durch diese Massnahmen soll der Fortbestand sichergestellt werden, der dank der besonderen architektonischen und baukulturellen Qualitäten weit über St.Gallen grosse Beachtung findet.

Das Freibad Rotmonten ist ein klassisches Familienbad, welches sich insbesondere bei den Quartierbewohnenden grosser Beliebtheit erfreut. In diesem Freibad findet auch Schulschwimmunterricht¹ statt. Ebenso werden vereinsportliche Aktivitäten durchgeführt. Die vielfältige Kundschaft sowie die hohe Nutzungsdichte machen eine Erneuerung der Infrastruktur notwendig. Das Hauptgebäude wurde bereits bei seiner Erstellung im Jahr 1951 bewusst mit einem einfachen Ausbaustandard erstellt. Dieser reicht, entsprechend erneuert, im Grundsatz auch für den zukünftigen saisonalen Betrieb. Im Wesentlichen sollen deshalb die Einrichtungen im Hauptgebäude saniert werden. Insbesondere die Sanitärinstallationen genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr, die Duschen und Toilettenanlagen sind in einem schlechten Zustand. Sowohl Elektro- wie auch Sanitärinstallationen und -einrichtungen müssen ersetzt werden. Die Kanalisation muss erneuert und die Dachentwässerung optimiert werden. Gleichzeitig muss der rissige Betonboden im Garderobenbereich saniert werden.

Im Garderobenbereich haben sich die Bedürfnisse in den letzten Jahrzehnten verändert. Gemeinschaftskabinen haben nicht mehr die gleiche Bedeutung wie früher. Gefragt sind mehrheitlich Wechselkabinen. Der Bedarf an Schliessfächern hat abgenommen, viele Badegäste deponieren ihre Kleider am Liegeplatz. Gleichzeitig hat insbesondere bei Stammgästen das Bedürfnis zugenommen, einen Schrank oder eine Kabine für die Dauer einer ganzen Saison mieten zu können.

Veränderungen haben sich in den letzten Jahren auch im Bereich des Gastronomieangebots ergeben. Die Abläufe am Verpflegungskiosk müssen optimiert und die Infrastruktur aktualisiert werden. Die in

¹ In der Stadt St.Gallen absolvieren die Schülerinnen und Schüler der ersten bis vierten Primarklassen einen Schwimmunterricht, der von Fachlehrpersonen erteilt wird und ausschliesslich in Hallenbädern stattfindet. Darüber hinaus besuchen Klassen der städtischen Schulen im Sommer individuell die Freibäder und halten dort einen Teil des Sportunterrichts ab.

die Jahre gekommene Einrichtung erschwert den Pachtenden einen wirtschaftlichen Betrieb. Das undichte Dach über dem Verpflegungskiosk ist zu erneuern.

Der Stadtrat hat das Gemeindepfortanlagenkonzept in 1. Lesung im Januar 2021 behandelt. Es wird derzeit überarbeitet und soll im Frühling 2021 genehmigt werden. Im Bereich der Freibäder verweist es auf das vom Stadtrat im Jahr 2010 verabschiedete Bäderkonzept. Dieses kommt zum Schluss, dass die Freibäder mit Blick auf das knappe Wasserflächenangebot in der Stadt St.Gallen zu erhalten sind und deren Angebot weiterzuentwickeln ist. Die Sanierung des Hauptgebäudes des Freibads Rotmonten entspricht somit dem Bäderkonzept der Stadt St.Gallen und dem Gemeindepfortanlagenkonzept.

3 Projekt

Das Projekt zur Sanierung des Hauptgebäudes des Freibads Rotmonten sieht eine weitgehende Rekonstruktion des ursprünglichen Entwurfs aus dem Jahre 1951 vor. Ursprünglich befanden sich unter dem schwebenden Hauptdach bediente Garderoben. Dieses Modell verlor mit der Zeit an Bedeutung. Zusehends zogen sich die Badegäste in den Gemeinschaftsgarderoben um und verstauten ihre Kleidung in Garderobenschränken. Diese Neuorganisation führte zum Einbau einer grossen Zahl an Garderoben- und Wertsachenschränken. Durch wenig sensible bauliche Eingriffe wurde über die Jahrzehnte aus dem einst luftigen Pavillonbau ein Flickwerk. Der Freibadbetrieb hat sich in den letzten Jahren weiter verändert. Die während nunmehr über Jahrzehnte im Betrieb des Freibads gemachten Erfahrungen sind in die Machbarkeitsstudie eingeflossen.

Das Projekt spielt die gesamte Fläche unterhalb des Hauptdachs frei. Der Raum wird durch drei freistehende Einbauten gegliedert, welche die dienenden Nutzungen, Toilettenanlagen, Garderoben und Duschen aufnehmen und die ursprüngliche Durchlässigkeit wiederherstellen. Die markanten, schützenswerten Bauteile, wie das «schwebende» Dach und die einfachen Kalksandsteinwände, werden wieder sichtbar. Der grösste Eingriff geschieht durch den Rückbau des Obergeschosses zugunsten einer Gästeterrasse mit Sämtisblick. Diese Terrasse, einem Schiffsdeck ähnlich, war einst ein wesentliches Gestaltungselement des Hauptgebäudes. Sie wurde aber bereits nach wenigen Betriebsjahren einem Raum für die Badeaufsicht geopfert. Die heutigen Anforderungen an einen sicheren Badebetrieb sind jedoch gestiegen. Die Aufsicht aus der Ferne ist in einem dichten Badebetrieb weder sinnvoll noch kann sie im Ernstfall eine Rettung garantieren. So kann die Terrasse wiederhergestellt werden.

Das Projekt sieht vor, den Kiosk unterhalb der Terasse in seinen ursprünglichen baulichen Dimensionen wiederherzustellen und eine zeitgemässe Freibadküche zu gewährleisten. Das zukünftige Gastronomiekonzept wird unabhängig, aber parallel zum laufenden Sanierungsprojekt entwickelt. Im Zwischentrakt zwischen Kiosk und Garderoben entstehen neu die betrieblich notwendigen Nebenräume für Personal und Sanität sowie ein neuer Lagerbereich für die Küche. Der Empfang kann bestehen bleiben und erfährt nur minimale Eingriffe.

4 Kosten und Finanzierung

Gemäss Kostenvoranschlag (Genauigkeit $\pm 10\%$) ist für die Sanierung des Hauptgebäudes des Freibads Rotmonten mit Kosten im Umfang von CHF 1'602'000 zu rechnen (Kostenstand Januar 2021). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	154'000
2	Gebäude	1'020'000
21/ 22	Rohbau 1 und 2	259'000
23/ 24/ 25	Elektro-/ Lüftungs- und Sanitärinstallationen	243'000
27/ 28	Ausbau 1 und 2	398'000
29	Honorare	120'000
3	Betriebseinrichtungen (Kioskküche)	95'000
4	Umgebung	89'000
5	Baunebenkosten	29'000
6	Reserven	136'000
7	Bauherrenleistungen	38'000
9	Ausstattung	41'000
1-7	Total (inkl. 7.7 % MWST)	1'602'000

In der Investitionsplanung sind für das Projekt für die Jahre 2020 bis 2022 insgesamt rund CHF 1'700'000 eingestellt (Konten Nr. 62.5039.378 und 62.5039.920). Für das Planerwahlverfahren und den Projektierungskredit hat der Stadtrat bereits einen Kredit von CHF 291'000 gesprochen. Die Kostendifferenz des vorliegenden Bauprojekts zur Kostenschätzung der Machbarkeit aus dem Jahr 2018 (Genauigkeit $\pm 25\%$) ergibt sich insbesondere aus der Notwendigkeit grösserer Eingriffe bei den sanitären Anlagen, insbesondere der notwendigen Erneuerung der gesamten Hauskanalisation.

Entsprechend der denkmalpflegerischen Bedeutung dieses Schutzobjekts sind alle Baumassnahmen beitragsberechtigt, welche dem Erhalt und der Wiederherstellung des architektonischen Ausdrucks dienen. Aus der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege ist ein Beitrag in der Höhe von CHF 65'000 zu erwarten. Seitens der kantonalen Denkmalpflege ist ein Betrag in gleicher Höhe in Aussicht gestellt.

5 Terminplanung

Mit den Sanierungsarbeiten soll unmittelbar nach Beendigung der Badesaison 2021 im September begonnen werden. Es ist geplant, die Sanierungsarbeiten über das Winterhalbjahr 2021 /2022 auszuführen. Die Eröffnung des neu sanierten Freibads Rotmonten ist mit dem Start in die Badesaison Ende Mai 2022 geplant.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Foto, Situation, Projekt

Konto: 62.5039.920