



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

119059 / 771.10.01.01

**Sport- und Eventanlagen Obere Au;
Bäderanlagen, Sanierungs- und Ausbauvarianten**

Antrag

1. Vom Bearbeitungsstand "Bäderanlagen, Sanierungs- und Ausbauvarianten" wird Kenntnis genommen.
2. Die Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" soll weiterverfolgt werden.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, für die Evaluation eines Gesamtplaners und die Ausarbeitung eines Vorprojekts im Umfang von bereits budgetierten Fr. 500'000.-- (+/- 25 %) die nötigen Schritte zu unternehmen.





Zusammenfassung

Das Hallen- und Freibad der Sportanlage Obere Au wurde im Jahr 1974 eröffnet und in Betrieb genommen. Seit Inbetriebnahme der Anlagen vor 46 Jahren sind keine umfangreichen Sanierungsarbeiten am Hallenbadgebäude vorgenommen worden.

Gemäss vorliegenden Expertenberichten ist ein umfassender Instandsetzungsbedarf, insbesondere des Hallenbadgebäudes, ausgewiesen. Verschiedene Sanierungsarbeiten zum Beispiel betreffend Schwimmbecken, Garderoben, Sanitäranlagen, Wellness- und Fitnessanlagen, Badtechnik usw. stehen unmittelbar bevor oder müssen in den nächsten Jahren in Angriff genommen werden.

Der Stadtrat hat – gestützt auf den vorhandenen Grundlagen – verschiedene Varianten von Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten gegenübergestellt, beurteilt und bewertet.

Folgende Varianten sind überprüft worden:

Variante 1: Sofortige Teilsanierung des Hallenbads und Totalsanierung mit Erweiterungen des Hallenbads in 10 Jahren

Variante 2: Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen

Variante 3: Sofortige Erstellung von Erweiterungsbauten und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt

Variante 4: Abbruch und Neubau

Die favorisierte Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" im Umfang von rund Fr. 30 Mio. soll weiterbearbeitet werden.



Bericht

1. Ausgangslage

Die Bäderanlagen mit Freibad, Hallenbad sowie Wellness- und Fitnessbereich bilden einen wichtigen Bestandteil der Gesamtportanlage Obere Au und damit auch des Masterplans.

Das Hallen- und Freibad der Sportanlage Obere Au wurde im Jahr 1974 eröffnet und in Betrieb genommen. In den ersten Jahren wurde das Hallen- und Freibad baulich kaum verändert. Ab dem Jahr 1982 wurden die ersten Erneuerungen und Erweiterungen auf der Sportanlage Obere Au ausgeführt. Seit Inbetriebnahme der Anlagen vor 46 Jahren sind keine umfangreichen Sanierungsarbeiten vorgenommen worden.

Gemäss vorliegenden Expertenberichten ist ein umfassender Instandsetzungsbedarf, insbesondere des Hallenbadgebäudes, ausgewiesen. Verschiedene Sanierungsarbeiten zum Beispiel betreffend Schwimmbecken, Garderoben, Sanitäranlagen, Wellness- und Fitnessanlagen, Badtechnik usw. stehen unmittelbar bevor oder müssen in den nächsten Jahren in Angriff genommen werden.

In diesem Teilsachbereich sind Fragestellungen wie ein möglicher Erweiterungsbau des Hallenbads sowie die Gestaltung der neuen Ankunftssituation zu den gesamten Sportanlagen mit einer Machbarkeitsstudie vom Architekturbüro Marcel Liesch Architekten AG, Chur, überprüft worden. Mit der Hilfe eines Raumprogramms sowie eines Raumdiagramms und den generellen betrieblichen Grundlagen zeigte diese Machbarkeitsstudie auf, wie die heutige Anlage in eine künftige Nutzung überführt und zweckmässig erweitert werden könnte. Sollte die geplante Totalsanierung – wie vorgeschlagen – in den Jahren 2024 / 2025 vollzogen werden, wäre das Hallenbadgebäude schon 51 Jahre alt.

Der Stadtrat hat – gestützt auf den vorhandenen Grundlagen – verschiedene Varianten von Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten gegenübergestellt, beurteilt und bewertet. Im Sinne einer frühzeitigen Konsultation möchte der Stadtrat für die geplanten Vorhaben eine "Bestellung" vom Gemeinderat einholen.



1.1 Die Geschichte der Bäderanlagen Obere Au

Der Spatenstich der Sportanlage Obere Au wurde im Jahr 1972 vollzogen und die Eröffnung vom Hallen- und Freibad konnte 1974 gefeiert werden. In den ersten Jahren wurde das Hallen- und Freibad baulich nicht verändert. Ab dem Jahr 1982 begannen die ersten Erneuerungen und Erweiterungen auf der Sportanlage Obere Au.

Entwicklung der Bäderanlagen Obere Au (nicht abschliessend):

Jahr	Erweiterung
1982	- Eröffnung getrennte Sauna 1
1985	- neue Rutschbahn im Hallenbad
1991	- neues Kassensystem - Sauna 1 mit der Erweiterung eines Dampfbads
1993 - 1999	- Eröffnung Krafraum im Untergeschoss des Hallenbads - Erweiterung der gemischten Sauna 2 - neuer Sauna-Aussenbereich
2000 - 2001	- Erweiterung Fitnessbereich ins Obergeschoss - Eröffnung Warmwasserbecken (Aquamarin)
2007 - 2010	- Traglufthalle über 50 m Freibad für Vereine und Private - Lüftungssanierung Gebäude Obere Au
2014 - 2016	- Kräutersauna - Sanierung Flachdach Restaurant - neue Decke Hallenbad - neue Rutschbahn Hallenbad

Seit der Eröffnung 1974 wurden an den Becken sowie dem Innenausbau (Garderoben, Sanitäranlagen) in der Bäderanlage keine Sanierungen oder Umbauten vorgenommen. Ebenfalls ist seit diesem Zeitpunkt das Angebot im Frei- und Hallenbad Obere Au nicht wesentlich ausgebaut resp. angepasst worden.

1.2 Das heutige Angebot der Sport- und Eventanlagen

Die Bäderanlagen Obere Au bieten zu jeder Jahreszeit für Sportlerinnen und Sportler, Familien und Erholungssuchende ein vielfältiges Erlebnis im Bereich Sport, Fitness, Wellness und Freizeit. Im Sommer finden sie Badespass und Freizeitfreuden in den beiden Freibädern, beim Beachvolleyball, auf den Fussballfeldern und der Finnenbahn. Im Winter bieten die beiden Eisfelder und die Eishalle, das Hallenbad, die Traglufthalle und das Warmwasser-Erlebnisbad "Aquamarin" ein reichhaltiges Angebot. Ganzjährig nutz-



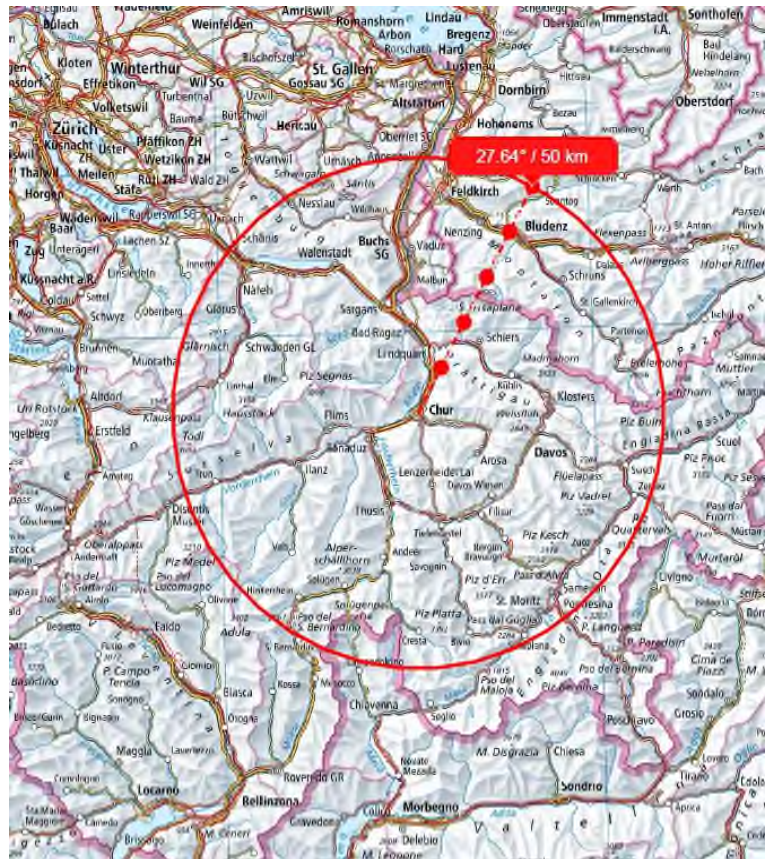
bar sind neben dem Fitnessraum auch eine Saunalandschaft mit Solarium sowie die Boccia-Anlage und der Skatepark. Fast während des ganzen Jahres sind Gruppenfitness-Lektionen im Angebot. Für Unterhaltung für Kinder ist gesorgt und Geniesser gönnen sich eine kulinarische Pause im Restaurant oder an der Grillstelle.

1.3 Die Bedeutung der Bäderanlagen Obere Au für die Stadt

Die Bäderanlagen mit Freibad, Hallenbad sowie Wellness- und Fitnessbereich bilden einen wichtigen Bestandteil der Gesamtportanlage Obere Au. Damit ergeben sich für die Bevölkerung von Chur und Umgebung die Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen oder einfach sich zu erholen. Die Bäderanlagen Obere Au sind somit ein wichtiger Teilsachbereich in dem von der Bevölkerung im Herbst 2018 verabschiedeten Masterplan Obere Au.

Die Bäderanlagen der Obere Au tragen zur körperlichen Ertüchtigung aller Altersschichten bei, sind für die Sportvereine von sehr grosser Bedeutung und stellen die Anforderungen für die schulischen Belange sicher.

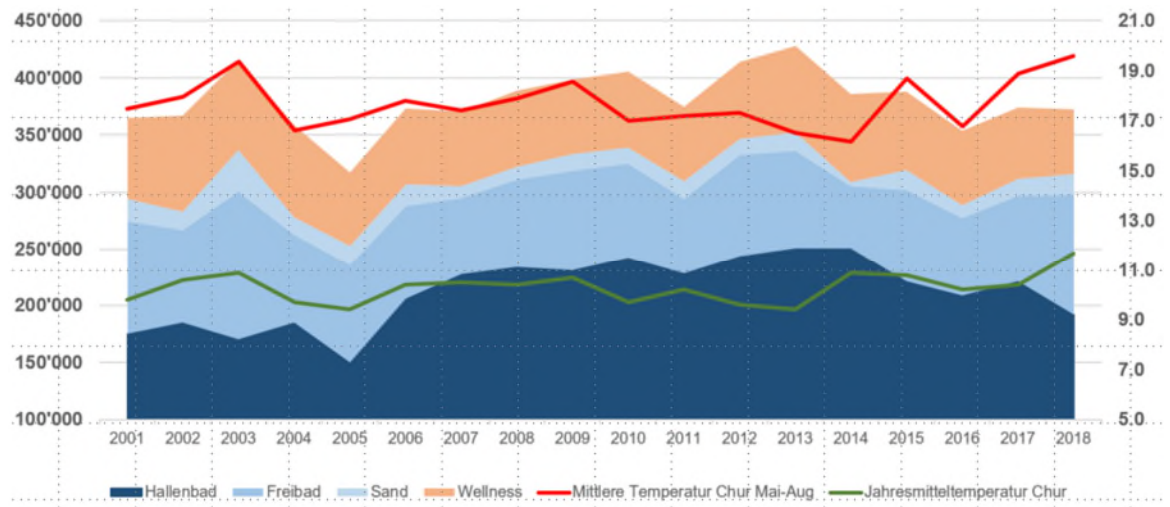
Chur als Zentrumsstadt soll auch zukünftig diese Infrastrukturen zur Verfügung stellen und betreiben können, steht doch im Einzugsgebiet des Churer Rheintals keine vergleichbare Bäderanlage zur Verfügung.



Einzugsgebiet Sportanlagen Obere Au

2. Bedarfsnachweis

Die Besucherzahlen des Hallenbads inkl. Wellness belaufen sich auf ca. 230'000 pro Jahr. Hinzu kommen ca. 100'000 Freibadbesucherinnen und Besucher auf der Obere Au sowie ca. 30'000 Besucherinnen und Besucher der Badi Sand.



Besucherstatistik 2001 - 2018 mit mittlerem Temperaturverlauf

Insbesondere im Winterhalbjahr mangelt es in Chur an Schwimmsportanlagen. Die Vereine weichen wegen Platzmangel im Winterhalbjahr schon jetzt in das Hallenbad Sand aus. Wäre dieses nicht vorhanden, würden den Vereinen Wasserflächen fehlen und dadurch Einbussen in ihren Vereinskassen (Schwimmschule, Erwachsenenschwimmen, SLRG-Brevet, etc.) entstehen.

In der Sport- und Eventanlage Obere Au wird der Mangel an Schwimmflächen im Winterhalbjahr durch die vorhandene Traglufthalle über dem 50-Meter-Becken des Freibads überbrückt. Diese Traglufthalle steht seit 2007 zur Verfügung und wurde im Herbst 2018 und Herbst 2019 leicht erneuert (Gang zur Traglufthalle, neue UV-Schutzfolie und neue Luftpolsterfolie). Weitere Ersatzinvestitionen im Umfang von mehreren hunderttausend Franken stehen an. Dies zeigt auf, dass die Traglufthalle eigentlich nur eine Übergangslösung sein müsste und für den Dauerbetrieb nicht in Frage kommen sollte.

2.1 Bedürfnisse der Stadtschule

Während das Schwimmen bei der Stadtschule Chur im aktuellen Lehrplan noch unter "Wahlprogramm" aufgeführt wird, fordert der Lehrplan 21, dass Schwimmen zu den verpflichtenden Inhalten gehört.

Die zu erwerbenden Kompetenzen im Fachbereich Bewegung und Sport lauten:

- Die Schülerinnen und Schüler können sicher schwimmen. Sie kennen technische Merkmale verschiedener Schwimmtechniken und wenden sie an.
- Die Schülerinnen und Schüler können fuss- und kopfwärts ins Wasser springen und tauchen.



- Die Schülerinnen und Schüler können eine Situation im, am und auf dem Wasser bezüglich Sicherheit einschätzen und in Gefahrensituationen verantwortungsbewusst handeln.

Um diese verbindlichen Kompetenzen erreichen zu können, bleibt der Schwimmunterricht unerlässlich. Dies beinhaltet einerseits genügend freie Schwimmbahnen sowie die Überprüfung der zeitlichen Verfügbarkeit für die Stadtschule und andererseits die Bereitstellung eines – für den Schulbetrieb geeigneten – Lernschwimmbeckens.

2.2 Bedürfnisse der Vereine und Organisationen

Eine umfassende Bedürfnisabklärung zum Schwimmsport in der Stadt Chur und im Kantonalen Verbandsgebiet vom Sommer 2018 ergab, dass das Hallenbad und das Freibad die Kernelemente der Bäderanlage darstellen. Ebenfalls von einer gewissen Bedeutung ist das Wellnessangebot (Sauna, Infrarotkabine und Solarium als Regeneration nach dem Sport/Training).

Ein Ausbau der Tätigkeiten der Schwimmsportvereine als auch des Schulschwimmens ist zurzeit kaum möglich, da die Anlagen (speziell ohne Traglufthalle) an ihre Kapazitätsgrenzen gelangt sind. Der Bedarf wäre jedoch vorhanden.

Seitens des Schwimmclubs Chur und der SLRG liegt ein ausgewiesener Bedarf an einem überdeckten 52-Meter-Schwimmbecken mit mindestens acht Bahnen im Schwimmbereich mit einer Wassertiefe von mind. 2.50 m vor. Die 52-Meter-Anlagen sind für die Trainings der beiden Vereine von hoher Wichtigkeit.

2.3 Bedürfnisse von Privatpersonen

Gemäss einer Studie von "Sport Schweiz" gibt ein Drittel der Schweizer Bevölkerung an zu schwimmen. Als klassische Life-Time-Sportart besuchen folglich alle Altersgruppen Schwimmbäder. Zudem ist laut dem Schlussbericht der Studie "**S**wiss children's **O**bjectively measured **P**hysical **A**ctivity" kurz SOPHYA (www.baspo.admin.ch/de/dokumentationen) das Schwimmen unter den 6 bis 11-Jährigen die zweithäufigste Sportart, die ausgeübt wird.

Daraus lässt sich schliessen, dass das Freizeitverhalten der Bevölkerung in den letzten Jahren einem Wandel unterworfen ist. Sofern ein entsprechendes Angebot vorhanden ist, werden Bäder vermehrt von Eltern mit Kleinkindern zwischen zwei und fünf Jahren aufgesucht. Auch der Anteil älterer aktiver Menschen ist steigend. Demnach besteht von



Seiten der breiten Öffentlichkeit ein hoher Bedarf an Wasserflächen sowie Wellness- und Fitnessangeboten.

Nebst dem klassischen Wasserangebot für Schwimmen ist die Wellnessanlage ein wichtiges Produkt in der Bäderanlage Obere Au. Diese ist für viele Besucherinnen und Besucher ein Ort der sozialen Begegnungen und ein wichtiger Bestandteil ihrer Work-Life-Balance. Ein ausgewogenes Angebot im Bereich Wellness mit Dampfbad, verschiedener Saunas, etc. sowie genügend grosse Ruheflächen sollen auch in einem öffentlichen Bäderbetrieb angeboten werden. Der Besuch der Wellnessanlage steigert nicht nur das körperliche, sondern auch das geistige und seelische Wohlbefinden. Kurzum, ein Besuch der Wellnessanlage ist eine gesundheitsfördernde Aktivität und trägt somit zum allgemeinen Wohlbefinden der Stadtbevölkerung bei.

3. Zustandsanalyse und Handlungsbedarf

Seit Jahren sind keine grösseren Sanierungen oder Instandhaltungsarbeiten in den Bäderanlagen ausgeführt worden. Installationen, Infrastrukturen (bspw. Garderoben, Sanitäranlagen, etc.) sowie übrige Gebäudeelemente sind mittlerweile teilweise über 45 Jahre alt und es liegt offensichtlich ein hoher Unterhaltsbedarf vor.

Aus diesen Gründen wurden im Jahr 2013 durch die Firma Advens AG, Basel, und 2018 durch die Firma Basler & Hofmann AG, Zürich, Zustandsanalysen der Bäderanlagen durchgeführt. Dabei wurde insbesondere der Unterhaltsbedarf der Gebäude und der Innenausbauten ermittelt. Es zeigte sich, dass das bewertete und untersuchte Teilportfolio sich in einem mittleren Zustand befindet. Dies ist hauptsächlich auf den in die Jahre gekommenen Innenausbau zurückzuführen.

3.1 Zustandsanalyse der Bäderanlagen Obere Au

Die Zustandsanalyse der Bäderanlagen der Firma Basler & Hofmann AG, Zürich, zeigt auf, dass verschiedene grössere Instandstellungs- und Sanierungsarbeiten in den nächsten Jahren notwendig sind.



In der Investitionsrechnung 2020 sind die wesentlichen Positionen aufgeführt:

Projekt	Gesamt	Budget 2020	Finanzplan			
			2021	2022	2023	später
Anpassung Gastro Moby Dick	250	90	160			
Obere Au, Ersatz Chloranlage Hallenbad	50	150				
Obere Au, Hallenbad Flachdach	800			800		
Obere Au, Hallenbad Innenausbau Substanz	2'000	200	1'800			
Obere Au, Hallenbad Innenausbau Oberflächen	1'600	200	1'400			
Obere Au, Hallenbad Sanitärleitungen	1'500	200	1'300			
Obere Au, Nichtschwimmerbecken Innen	300				300	
Obere Au, Bäder diverse Sanierungen	3'000					3'000
Obere Au, Hallenbad Sprungturmbecken m/Hubboden	1'000	100	900			
Obere Au, Wellnessanlage Erneuerung	3'000				1'500	1'500
Total	13'600					

Beträge in 1'000 Fr.

Die Hallenbadbecken sind seit Inbetriebnahme nicht saniert worden und können bei der Revision nur kurzfristig für die Reinigung geleert werden. Vor allem das Lernschwimmbecken ist von grosser Wichtigkeit und wird durch die Stadtschule und Kurse der Vereine rege genutzt. Da das Lernschwimmbecken eine Neigung vorweist, ist es für Aquakurse nicht geeignet. Hier könnte ein Hubboden (höhenverstellbarer Boden in einem Schwimmbecken) Abhilfe schaffen. Das jetzige Lernschwimmbecken ist zu wenig tief und dadurch dafür nicht geeignet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, einen Hubboden im Sprungturmbecken einzubauen. Diese Option ist – nebst den eigentlichen Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten – ebenfalls als Investition im Budget aufgeführt.

3.2 Handlungsbedarf

In den Berichten der Firmen Advens AG und Basler & Hofmann AG wird deutlich, dass eine umfassende Sanierung des Gebäudes in den nächsten Jahren ansteht. Aus Sicht der Verfasser der Berichte sollte nur noch das Notwendigste in das Gebäude investiert werden. Die normalen Instandhaltungsmassnahmen sollen weiterhin durchgeführt werden, um Folgeschäden zu vermeiden.

Empfehlung der Berichtsverfasser:

Damit das Gebäude auch langfristig genutzt werden kann, muss ein strategischer Entscheid getroffen werden. Hierbei sollten folgende Punkte in Betracht gezogen werden:

- Wie soll es mit dem Gebäude weitergehen?
- Soll demnächst eine Gesamtanierung durchgeführt werden?
- Ist eine Gesamtanierung im laufenden Betrieb möglich?



- Sollte ein Ersatzneubau realisiert werden?

Die nachfolgend ausgeführte Varianten- und Machbarkeitsstudie soll Antworten auf die strategischen Fragen liefern.

4. Varianten- und Machbarkeitsstudie

Wie die heutigen Anlagen in eine künftige Nutzung überführt und zweckmässig erweitert oder umgenutzt werden können, wurde mittels Gegenüberstellung folgender Varianten überprüft:

Variante 1: Sofortige Teilsanierung des Hallenbads und Totalsanierung mit Erweiterungen des Hallenbads in 10 Jahren

Variante 2: Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen

Variante 3: Sofortige Erstellung von Erweiterungsbauten und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt

Variante 4: Abbruch und Neubau

Bei allen Kostenangaben handelt es sich um Grobkostenschätzungen mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 %.

4.1 Vorgaben und Grundsätze für Varianten- und Machbarkeitsstudie

In dem von Basler & Hofmann erstellten Bericht "Unterhaltsbedarf Gebäude Sportanlagen Obere Au" vom 22. Juni 2018 wird für die nächsten Jahre ein erheblicher Instandsetzungsbedarf nachgewiesen.

Gleichzeitig mit der Instandsetzung müssen auch wertvermehrende Massnahmen wie energetische Sanierung, Brandschutz, Erdbebensicherheit und Hindernisfreiheit erfolgen.

Die Bäderanlagen mit Freibad, Hallenbad sowie Wellness- und Fitnessbereich bilden einen wichtigen Bestandteil der Gesamtsportanlage Obere Au und damit auch des Masterplans. In diesem Teilsachbereich sind Fragestellungen wie ein möglicher Erweiterungsbau des Hallenbads, eine neue Überdachung für das bestehende 52-Meter-Aussenschwimmbecken oder auch die neue Ankunftssituation der gesamten Sportanlagen zu beantworten.



4.2 Varianten "Sanierung"

4.2.1 Variante 1 "Sofortige Teilsanierung des Hallenbads und Totalsanierung mit Erweiterungen des Hallenbads in 10 Jahren"

In dieser Variante wird die heute ausgewiesene Teilsanierung des Hallenbadgebäudes im Umfang von Fr. 13.6 Mio. vorgenommen. In schätzungsweise 10 Jahren – mit oder ohne Erweiterungsbauten – steht dann aber doch eine Totalsanierung des Hallenbadgebäudes im Umfang von rund Fr. 30 Mio. an. Bei dieser Totalsanierung wird der grösste Teil der Teilsanierungskosten wieder vernichtet.

Die Investitionsrechnung 2020 sieht für die kommenden Jahre folgende Instandsetzungsmassnahmen im Hallenbadgebäude vor (s. Kap. 3.1):

- Ersatz Chloranlage
- Sanierung Flachdach
- Innenausbau Substanz
- Innenausbau Oberflächen
- Sanierung Sanitärleitungen
- Sanierung Nichtschwimmerbecken
- Diverse Sanierungen
- Erneuerung Wellnessanlage
- Hubboden Sprungturmbecken
- Anpassungen Gastro Moby Dick

Für diese **Massnahmen sind insgesamt Fr. 13.6 Mio. in den nächsten Jahren** budgetiert. Berücksichtigt man, dass diese Teilsanierungsaufwendungen mehrheitlich bei der in ca. 10 Jahren anstehenden Totalsanierung vernichtet werden, kann von **Gesamtkosten von bis zu Fr. 40 Mio.** ausgegangen werden.

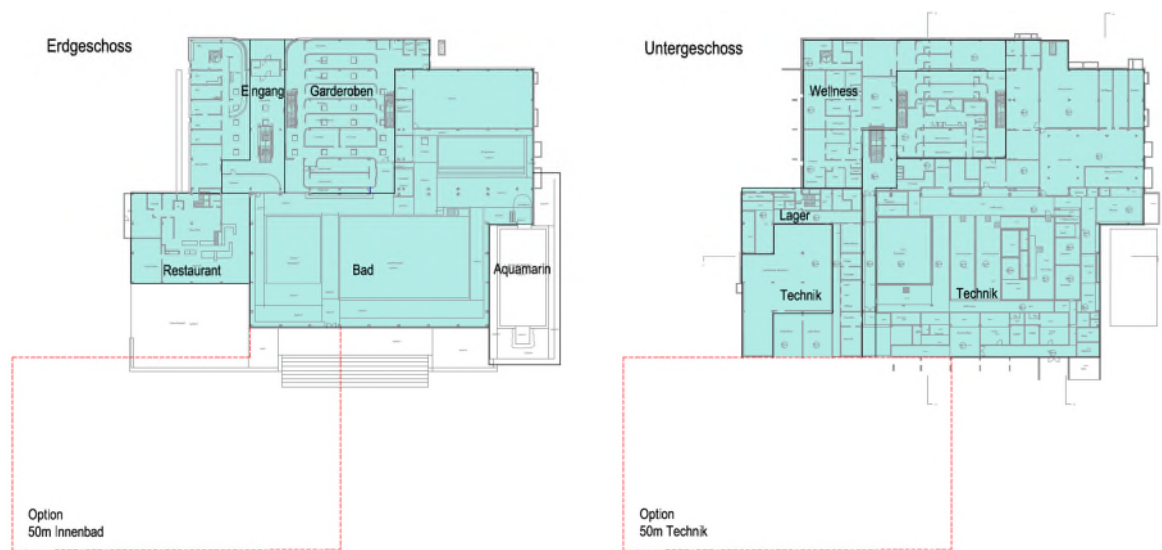
Da bei einer Totalsanierung von einer "Auskernung" des Hallenbadgebäudes ausgegangen wird, würden insbesondere Aufwendungen in Instandsetzungsarbeiten in den Innenausbau, Sanitäranlagen, Erneuerungen im Bad- und Wellnessbereich, Dachsanierung und Ausbauten im Gastrobereich geldmässig vernichtet.

Um einen kontinuierlichen Planungs- und Ausführungsablauf zu gewährleisten und eine Wertvernichtung zu vermeiden, sollte im Hinblick auf die anstehende Totalsanierung auf vorgezogene Instandsetzungsmassnahmen ("Pflasterisanierung") verzichtet werden.



4.2.2 Variante 2 "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen"

Mit der Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" wird die Bausubstanz innerhalb des bestehenden Volumens des Hallenbadgebäudes instandgesetzt und in ihrer äusseren Erscheinung erhalten bleiben. Um mögliche Synergien zu nutzen, sollten bautechnisch erforderliche Massnahmen mit allfälligen strukturellen und nutzungsspezifischen Anpassungen (Eingangsbereich, Wasserflächen, Angebot, etc.) verknüpft werden.



Schematische Darstellung "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen"

Für die Instandsetzung des bestehenden Hallenbadgebäudes kann kein Wasserersatz angeboten werden. Es ist mit einem **Betriebsunterbruch von ca. 1 - 2 Jahren** zu rechnen. Die **Investitionskosten** belaufen sich auf **ca. Fr. 30 Mio.** (+/- 25 %). Mit dieser Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" wird auf eine zeitnahe Teilsanierung im Umfang von Fr. 13.6 Mio. verzichtet und somit wird dieses Geld gespart.

Die Option einer späteren Erweiterung mit einem 52-Meter-Innenbecken bleibt erhalten. Diese würde gemäss Grobkostenschätzung zusätzlich ca. Fr. 40 Mio. kosten.

Um Ersatzwasserfläche anbieten zu können, müssten als Ergänzung zur bestehenden Traglufthalle provisorische Garderoben/Duschen installiert werden.

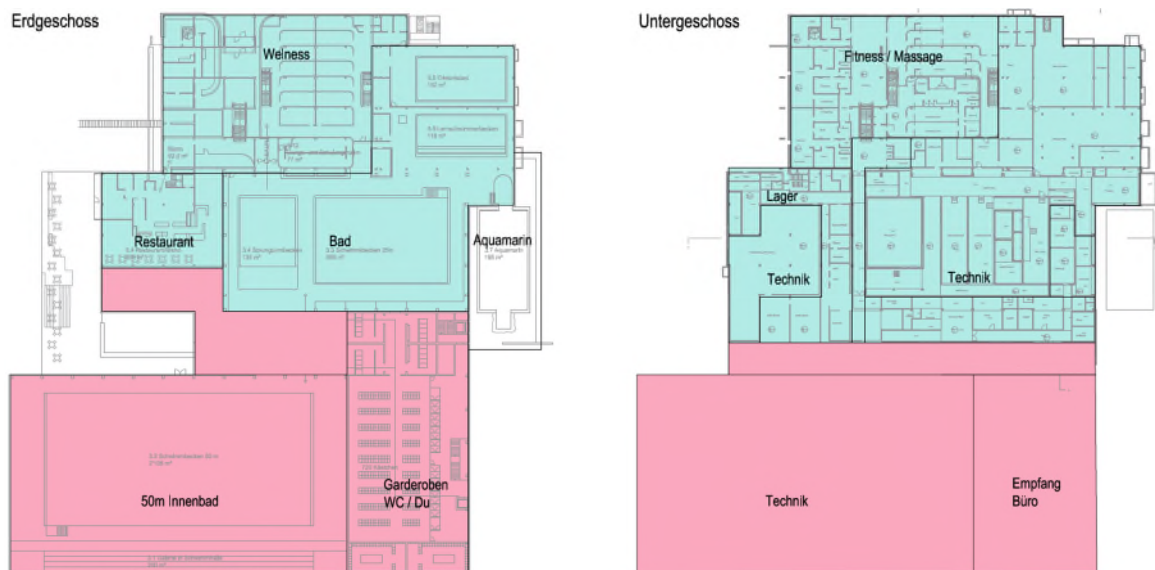
Allfällige spätere Erweiterungsmöglichkeiten sind im Rahmen des vorgesehenen Planer-Wettbewerbs zu prüfen. Die daraus resultierenden Kostenfolgen sind mit heutigem Wissensstand nicht abzuschätzen.



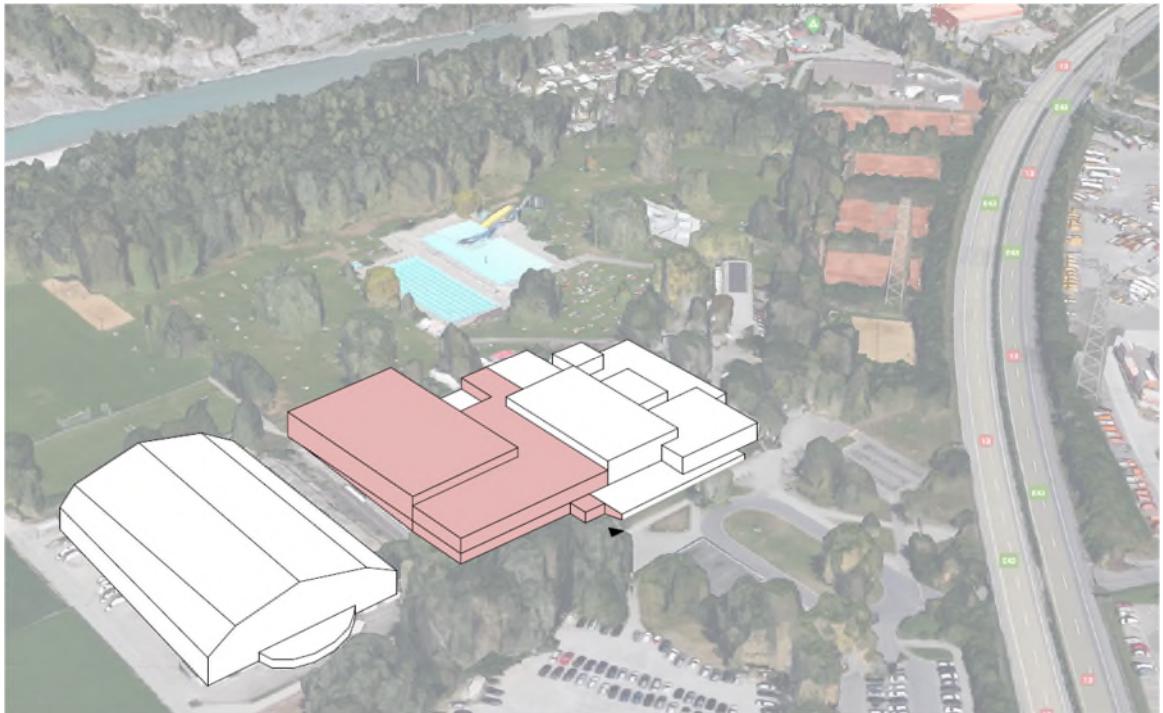
Mit der Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" soll die Voraussetzung für eine modulare zukünftige Erweiterung der Bäderwelten geschaffen werden.

4.2.3 Variante 3 "Sofortige Erstellung von Erweiterungsbauten und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt"

Gestützt auf dem von einer städtischen Arbeitsgruppe in Zusammenarbeit mit der STW AG für Raumplanung erarbeiteten Schlussbericht betreffend Bedürfnisabklärung Badanlagen Obere Au und eines Referenzprojekts, sind die künftig abzudeckenden Raumbedürfnisse für die Bäderanlagen in Form eines Raumprogramms SOLL und eines Funktionsdiagrammes aufgezeigt worden. Das Raumprogramm bildet einen grossen Erweiterungsbedarf im Bereich der Wasserflächen, Empfangsbereich mit Shop, Wellness und Massage ab. Das Büro Marcel Liesch Architekten AG, Chur, wurde beauftragt, auf dieser Basis eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.



Schematische Darstellung "Sofortige Erstellung von Erweiterungsbauten und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt"



Variantenstudie "Sofortige Erstellung von Erweiterungsbauten und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt"

Um den Badbetrieb ohne grössere Unterbrüche aufrechterhalten zu können, soll in einem ersten Schritt ein neues Ankunftsgebäude mit Büros, Garderoben/Duschen und einem 52-Meter-Innenbecken erstellt werden. Für diese erste Etappe wird eine Bauzeit von ca. zwei Jahren benötigt. Während dieser Bauzeit kann das Hallenbad grossmehrheitlich betrieben werden. Die **Investitionskosten** der Erweiterung der Badeanlage belaufen sich auf **ca. Fr. 60 Mio.** (+/- 25 %).

Als zweite Etappe ist anschliessend die Totalsanierung des bestehenden Hallenbadegebäudes erforderlich. Mit der durch die erste Etappe freigewordenen Fläche im Eingangsbereich und Garderobenbereich EG wird die Vergrösserung der Wellness- und Fitnessanlagen ermöglicht. Für die zweite Etappe wird mit einer Bauzeit und damit einem Betriebsunterbruch im Nichtschwimmer- und Wellnessbereich von ca. 1 - 2 Jahren gerechnet.

Die **Investitionskosten** der Totalsanierung belaufen sich wiederum auf **ca. Fr. 30 Mio.** (+/- 25 %).

4.3 Variante 4 "Abbruch und Neubau"

Ausgehend vom Raumprogramm SOLL, welches für die Variante "Sofortige Erstellung von Erweiterungsbauten und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt" erarbeitet wurde, würde in einem ersten Schritt ein Neubau mit neuer Grundinfrastruktur erstellt werden. Anschliessend könnte das bestehende Hallenbadegebäude abgebrochen und am gleichen



Ort ein Neubau mit ergänzender Infrastruktur erstellt werden. Die Aufrechterhaltung des Badbetriebs könnte so, mit gewissen Einschränkungen, ohne grösseren Unterbruch gewährleistet werden. Die auf ein Referenzobjekt abgestützten **Baukosten** für Abbruch und Neubau belaufen sich auf **ca. Fr. 90 Mio.**

Bei der Variante "Abbruch und Neubau" würden ebenfalls Inwertsetzungs- und Instandstellungsaufwände der letzten Jahre vernichtet. Die grösseren Aufwände in diesem Bereich beliefen sich in den letzten 5 Jahren auf rund Fr. 2.5 Mio. Insbesondere betrifft dies die neue Decke des Hallenbads (Fr. 1.0 Mio.), den Ersatz der Rutschbahn (Fr. 0.77 Mio.), die Sanierung des Flachdachs im Gastrobereich (Fr. 0.38 Mio.) oder etwa das Dampfbad (Fr. 0.12 Mio.).

4.4 Gegenüberstellung und Beurteilung der Varianten

Die Grundstruktur des Gebäudes befindet sich trotz des Sanierungsbedarfs weitgehend in einem guten baulichen Zustand. Die technischen Anlagen wurden bei Bedarf laufend erneuert und sind gut unterhalten. Die Variante "Abbruch und Neubau" würde eine Wertvernichtung bedeuten und liesse sich gemäss heutigem Wissensstand nicht begründen.

Kriterium	Variante	V2: Totalsanierung Bestand ohne Erweiterung	V3: Erweiterung vor Totalsanierung Bestand	V4: Abbruch und Neubau
Bedürfnisse Stadtschule		-	+	+++
Bedürfnisse Vereine		+	++	+++
Bedürfnisse Private		+	++	+++
Kundenfreundlichkeit		--	++	++
Betriebsunterbruch		---	--	+
Betriebskosten		+	-	-
Unterhalt		-	-	++
Kosten / Nutzen		+++	-	--
Investitionskosten (+/- 25 %)		Sanierung: Fr. 30 Mio. Erweiterung: Fr. 40 Mio.	Erweiterung: Fr. 60 Mio. Sanierung: Fr. 30 Mio.	Fr. 90 Mio.

Variantenvergleich, Beurteilungsmatrix

Die Variante 1 "Sofortige Teilsanierung des Hallenbads und Totalsanierung mit Erweiterungen des Hallenbads in 10 Jahren" ist – aufgrund der sehr schlechten wirtschaftlichen Auswirkung – nicht bewertet worden.



Rein bautechnisch sind die Varianten "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" und "Sofortige Erstellung von Erweiterungsbauten und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt" gleichwertig. Bei beiden Varianten ist ein Betriebsunterbruch im Nichtschwimmer- und Fitness-/Wellnessbereich unumgänglich.

Die Varianten unterscheiden sich vor allem im Raumangebot und im Finanzbedarf. Dieser ist bei Variante "Sofortige Erstellung von Erweiterungsbauten und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt" um ca. Fr. 60 Mio. höher als bei der Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen".

Die Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" hat mit der Option von späteren Erweiterungsbauten trotzdem Entwicklungspotenzial.

Bezüglich finanzieller Beiträge des Kantonalen Sportanlagenkonzepts Graubünden (KASAK GR) ist davon auszugehen, dass eine Totalsanierung des Hallenbadgebäudes – ohne wesentliche Angebotserweiterung – nicht gefördert wird. Demgegenüber dürften bei einem Neubau mit einer Angebotserweiterung oder dem Bau einer weiteren Traglufthalle mit KASAK-Beiträgen von 10 bis max. 25 % zu rechnen sein.

(Art. 19 GWE «Sportanlagen»: Der Kanton kann den Bau und die Erneuerung von Sportanlagen fördern, die von nationaler, kantonaler oder regionaler Bedeutung sind.)

4.5 Fazit

Das Defizit im Raumangebot der Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" ist vertretbar, zumal einer Vergrösserung der Wasserfläche zu einem späteren Zeitpunkt nichts im Wege steht.

Die bestehende Traglufthalle soll in den Jahren 2021/2022 ersetzt werden. Für die Planung des weiteren Vorgehens muss beachtet werden, dass diese Lösung ein Provisorium mit einer Lebensdauer von ca. 10 - 15 Jahren ist.

5. Finanzbedarf

Bei einem approximativen Investitionsbedarf von Fr. 30 Mio. (Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen) bis Fr. 90 Mio. (Neubau) sprechen wir hier von einem klassischen Generationenprojekt gemäss Definition der "Mehrjahresplanung der Investitionen". Dementsprechend sollen die finanziellen Auswirkungen unter diesem Aspekt beurteilt werden.



5.1 Investitionskosten

Gemäss "Mehrjahresplanung der Investitionen" stehen in den nächsten Jahren folgende Beträge für Investitionen in Generationen- und Grossprojekte zu Verfügung:

Jahre 1 - 4 (2020 - 2023)

Ziel: Investitionsvolumen Fr. 60 Mio. / Jahr

(Fr. 14 Mio. Sockelinvestitionen **plus Fr. 46 Mio.** Generationen- und Grossprojekte)

Jahre 5 - 8 (2024 - 2027)

Ziel: Investitionsvolumen Fr. 45 Mio. / Jahr

(Fr. 14 Mio. Sockelinvestitionen **plus Fr. 31 Mio.** Generationen- und Grossprojekte)

Jahre 9 - 12 (2028 - 2031)

Ziel: Investitionsvolumen Fr. 30 Mio. / Jahr

(Fr. 14 Mio. Sockelinvestitionen **plus Fr. 16 Mio.** Generationen- und Grossprojekte)

Die Budgetposition "Obere Au, Vertiefungsstudie Bäderanlagen Realisation" ist mit der Priorität "C" mit einem Betrag von Fr. 40 Mio. in den Jahren 2028/2029 vorhanden.

Bei den – in den nächsten Jahren geplanten – grossen Investitionsvorhaben (bspw. Umsetzung Masterplan Obere Au, Neubau Bergbahn Chur-Brambrüesch, Kauf Kasernenareal, Neubau Schulhaus Ringstrasse, Bahnhof und Erschliessung Chur West, Gesamtsanierung Stadttheater, etc.) steht die Stadt vor grossen finanziellen Herausforderungen.

Je nach Fortschritt der Planungs- und Projektierungsarbeiten dieser Generationen- und Grossprojekte kann es auf der Zeitachse zu Veränderungen führen. Ob eine grössere Investition in das Hallenbadgebäude vorgezogen werden kann (von Priorität C nach Priorität A oder B), zeigt sich bei der nächsten Überprüfung der "Mehrjahresplanung der Investitionen".

Aus genannten Gründen ist ein Erhalt des Bestandes der Badeanlagen Obere Au die momentan wirtschaftlichste Lösung. Mit einem Ausbau im vorher skizzierten Umfang wird sich die nächste Generation befassen müssen.



5.2 Lebenszykluskosten

Ein Lebenszyklus einer baulichen Anlage reicht über die strategische Planung, Projektierung, Realisierung, Bewirtschaftung bis und mit Abbruch. Nutzungsanpassungen bzw. neue Anforderungen und Erweiterungen einer baulichen Anlage, welche bei der Erstellung nicht vorgegeben oder bekannt waren, sind in den Lebenszykluskosten nicht berücksichtigt.

Bei dieser umfassenden Betrachtung betragen die Anlagekosten (Erstinvestition) je nach Gebäudekategorie nur rund 15 - 50 % der Lebenszykluskosten (auf 60 Jahre betrachtet). Bei einem Betrachtungszeitraum von 60 Jahren betragen die Anlagekosten (Erstinvestition) bei Hallenbäder rund 15 %.

Beispiel:

Anlagekosten von Fr. 50 Mio. bei einem Hallenbad:

Lebenszykluskosten = $(100/15 = 6.6) = 6.6 \times \text{Fr. } 50 \text{ Mio.} = \text{Fr. } 330 \text{ Mio.}$ an Kosten in 60 Jahren bzw. durchschnittlich Fr. 5.5 Mio. pro Jahr. Darin enthalten sind die Management- und Betriebskosten, die Überwachungs- und Unterhaltskosten sowie die Rückbaukosten am Ende des Lebenszyklus.

Zuordnung der Lebenszykluskosten (Fr. 330 Mio.) auf 60 Jahre:

- Investition Fr. 50 Mio. = 15 %
- Verwaltung, Versicherungen Fr. 13 Mio. = 4 %
- Reinigung Fr. 36 Mio. = 11 %
- Überwachung, Instandhaltung Fr. 40 Mio. = 12 %
- Ver- und Entsorgung Fr. 43 Mio. = 13 %
- Erhaltung (werterhaltend) Fr. 145 Mio. = 44 %
- Verwertung Fr. 3 Mio. = 1 %.

5.3 Betriebskosten

Die Auswirkungen auf die Betriebskosten können nach heutigem Wissensstand nur schwer abgeschätzt werden. Bei einer reinen Sanierung des Hallenbadgebäudes, also der bevorzugten Variante, kann davon ausgegangen werden, dass der Personalaufwand im gleichen Rahmen wie heute anfällt. Bezüglich Energieaufwand darf bei dieser Variante mit leicht geringeren Kosten gerechnet werden.

Die detaillierten Auswirkungen auf die Betriebskosten werden bei den geplanten Projektarbeiten erhoben.



6. Geplantes Vorgehen und Terminplanung

Die favorisierte Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" im Umfang von rund Fr. 30 Mio. soll weiterbearbeitet werden. Zu diesem Zweck soll ein Planer-Wettbewerb durchgeführt werden. Dadurch erhält man ein baureifes Projekt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %, Planungssicherheit für die Ausführungsphase und Angaben über die Auswirkungen bezüglich zukünftiger Betriebskosten.

Bezüglich Terminplan wird zwischen einer zeitnahen Zeitschiene für die Umsetzung und einer Zeitschiene bezogen auf die aktuelle "Mehrjahresplanung der Investitionen" unterschieden.

Zeitschiene gemäss Mehrjahresplanung der Investitionen

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	später
Grundlagen	Evaluation Planer	Planung Projekt	Planung Ausführung	Ausschreibung Unternehmer	Ausführung		Option Erweiterung
2019	2020	2021	2022	2022/23	2024/25		später

Zeitschiene bei sofortiger Bearbeitung des Projekts

Daraus ist ersichtlich, dass theoretisch eine Umsetzung der Totalsanierung – mit entsprechendem Betriebsunterbruch – in den Jahren 2023/2024 erfolgen könnte. Voraussetzung hierfür wäre, dass die notwendigen Schritte sofort an die Hand genommen werden. Wählt man diese Zeitschiene, könnte dem Gemeinderat und eventuell dem Volk (bei nicht gebundenen Ausgaben) im Jahr 2021 eine entsprechende Botschaft zur Ausführung der Sanierungsarbeiten unterbreitet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der politische Prozess, insbesondere die Finanzierbarkeit gemäss "Mehrjahresplanung der Investitionen" sowie der Verlauf von übrigen Generationen- oder Grossprojekten (Verfügbarkeit von internen Ressourcen) optimal verlaufen.

Stützt man sich jedoch auf die heute gültige Priorisierung der Generationenprojekte gemäss "Mehrjahresplanung der Investitionen", würde sich eine Umsetzung der Totalsanierung um ca. drei Jahre nach hinten verschieben.

7. Würdigung des gewählten Vorgehens

Das vorgeschlagene Vorgehen mit der Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" macht aus Sicht des Stadtrates Sinn, weil ...

- ... der Sanierungsbedarf des Hallenbadgebäudes ausgewiesen ist,



- ... eine zeitnahe Umsetzung mögliche Folgeschäden verhindert,
- ... es die beste Variante darstellt, um die Investition zu schützen,
- ... den Bedürfnissen der Schulen und Vereinen genügend Rechnung getragen wird,
- ... die erwarteten Investitionen von rund Fr. 30 Mio. für die Stadt tragbar sind und
- ... die Attraktivität der Sport- und Eventanlagen Obere Au beibehalten werden kann.

Als einziger Wermutstropfen des vorgeschlagenen Vorgehens ist die Tatsache zu werten, dass bei einer Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ein Betriebsunterbruch von ein bis zwei Jahren in Kauf genommen werden muss.

8. Antrag

Es wird beantragt, die Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" mittels eines Planungswettbewerbs voranzutreiben. Für die Evaluation des Gesamtplaners und die Ausarbeitung eines Vorprojekts ist mit Kosten von ca. Fr. 500'000.-- zu rechnen. Im Investitionsbudget 2020 resp. 2021 sind dafür je Fr. 250'000.-- vorgesehen

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 14. April 2020

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Zustandsanalyse Obere Au, Hallenbad mit Restaurant, Advens AG, Basel, vom 14. September 2013
- Zustandsanalyse Unterhaltsbedarf Gebäude, Basler & Hofmann AG, Zürich, vom 22. Juni 2018