

6. KREDITBEGEHREN VON BRUTTO CHF 6'180'000 inkl. MwSt. (netto voraussichtlich CHF 5'700'000) Sanierung und Erneuerung Badi

Die Aarbirger haben ihre nostalgische Badi liebgewonnen und sind bereit, für ihr weiteres Bestehen die nötigen Investitionen zu tätigen! Das ist aus der **Info-Veranstaltung vom 9. November 2017 zum Thema „Sparmassnahmen“** deutlich hervorgegangen.

Die Badi ist sanierungsbedürftig!

Auch das ist allen klar, vor allem den Badigästen unter den Stimmbürgern, aber auch der Behörde, den Bademeistern und den Aufsichtsorganen. Die älteste Badi im Kanton wurde am 13. Juni 1931 eröffnet und die aktuelle Technik mit dem offenen Sandfilter stammt aus den Jahren 1955/56. Dies alles ist in die Jahre gekommen wie auch die Gebäude und das Schwimmecken selbst.

Insbesondere die baulichen und sicherheitstechnischen Mängel sowie die Wasserhygiene geben Anlass zur Sorge. Ohne ernsthafte Bemühungen zur baldigen Sanierung und Erneuerung kann die kantonale Aufsichtsbehörde die Badi im schlechtesten Fall jederzeit schliessen. Die aktuelle bauliche und betriebliche Situation der Badi wurde an der Info-Veranstaltung detailliert aufgezeigt.

Planungskredit wurde in zwei Etappen gesprochen

Ausgehend vom Ergebnis der Info-Veranstaltung „Sparmassnahmen“ wurde ein Planungskredit von CHF 150'000 auf die **Gemeindeversammlung vom 24. November 2017** hin ausgearbeitet.

Der Antrag gliederte sich in die Phase 1 (Machbarkeit, Vor- und Variantenstudien, Vorprojekt mit Kostenschätzung) und die Phase 2 (Bauprojekt mit Kostenvoranschlag). Die Gemeindeversammlung gab die Phase 1 im Umfang von CHF 45'000 frei, verbunden mit dem Auftrag, die ausgearbeiteten Varianten und Kostenschätzungen an einer nächsten EGV vorzulegen.

Der Gemeinderat hat daraufhin am 7. Mai 2018 eine Baukommission eingesetzt und die Planungsaufträge für das Schwimmbad-Engineering und die Architektur / gestalterische Gesamtleitung vergeben.

Bis im Frühjahr 2019 wurden von den Planern und begleitet durch die Baukommission und Verwaltung die quantitativen Varianten „Mini“ – „Midi“ – „Maxi“ ausgearbeitet. Die Varianten wurden in modulartiger Methode aufgebaut. Unter dem Aspekt, dass die historische Badianlage erhalten und unter denkmalpflegerischen

Gesichtspunkten saniert werden soll, erscheint dies sinnvoll. Eine Neuplanung als „Fun-Badi“ kam nie in Frage, nicht zuletzt aus Kostengründen einerseits, andererseits soll und kann die Aarburger Badi als „charmanten Nostalgiebad“ ein anderes Publikum ansprechen als die umliegenden, grösseren Badis.

Die Baukommission hat somit im Hinblick auf die weitere Planung folgende

Grundsätze definiert:

- Das ursprüngliche Erscheinungsbild der Badi soll möglichst erhalten werden.
- Das Hauptbecken bleibt in seiner ursprünglichen Abmessung erhalten.
- Der Nichtschwimmerbereich wird vergrössert - auf ein 50m-Becken wird demzufolge verzichtet.
- Technikgebäude und Planschbecken sollen effizient bzw. attraktiv erneuert werden.
- Die Räumlichkeiten / sanitäre Einrichtungen sollen innerhalb der vorhandenen Baustruktur zweckmässig organisiert und erneuert werden.
- Ein IV-konformes WC soll sowohl für die Badi als auch für Nutzungen ausserhalb der Badi vorhanden sein.
- Die Liegewiese soll arrondiert werden entsprechend dem empfohlenen Verhältnis Wasserfläche zu Liegefläche.
- Der Restaurant-Bereich soll mit der Nähe zum neuen Planschbecken attraktiver gestaltet werden.

Auftragsgemäss durften an der **Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2019** die drei Varianten mit Kostenschätzungen vorgestellt und erläutert werden:

Die drei Varianten „Mini“ – „Midi“ – „Maxi“ bauen alle auf der bestehenden, historischen Situation mit Hauptbecken, Hauptgebäude und Kabinen auf. Sie unterscheiden sich im Umfang der Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten.

Die Baukommission hat sich einstimmig dafür ausgesprochen, die mittlere Variante „Midi“ (Mehrwert für Besucher – Gäste – Personal) als Basis und Vergleichsgrundlage anzusehen.

Die Maximalvariante (Mehrwert für Gäste und „Fun“ für Jugendliche) beinhaltet zusätzlich insbesondere ein Springerbecken, eine Beckenauskleidung in Edelstahl und die vollständige Erneuerung der Umgebung.

Die Minimalvariante (Technikerneuerung und Pinselrenovation) hingegen verzichtet zusätzlich auf einen Neubau des Technikgebäudes, was sich finanziell jedoch nicht auswirkt auf die Erneuerung und das Verschieben des Planschbeckens und des Spielplatzes und der Aufwertung der Kiosksituation sowie auf eine optimierte Organisation der Garderoben-, Sanitär- und Personalräume und die Wiederherstellung der Kabinenfronten.

Die drei Varianten bewegten sich zwischen CHF 3.53 Mio. und CHF 6.33 Mio. Die Baukommission ist der Überzeugung, dass eine Investition von mindestens CHF 3.53 Mio. nicht zu rechtfertigen ist, ohne dass für den Badigast ein spürbarer Mehrwert in Form von zeitgemäßem Komfort erlebbar wird. Einzig die technischen und hygienischen Ansprüche zu erfüllen, ist, entsprechend der Investitionsgrösse, nicht ausreichend.

Im Gegenzug und unter den Aspekten einer historischen Badi kann die Investition für eine Edelstahlauskleidung und ein Springerbecken nicht der Anspruch sein.

Die Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2019 hat „grossmehrheitlich ohne Gegenstimmen“ den Anträgen zugestimmt und die Phase II zur Ausarbeitung des Realisierungsprojektes bzw. –kredits auf der Basis der Variante „Midi“ freigegeben. Der Gemeinderat wurde zudem beauftragt, zusätzlich als Vergleich die Beckenvariante mit Chromstahl auszuarbeiten.

Ausarbeitung Bauprojekt mit Kostenvoranschlag

Die Baukommission nahm den Auftrag der EGV gerne entgegen und widmete sich den Detailfragen zur Ausarbeitung des Bauprojektes. Im Zentrum stand die Auseinandersetzung mit der zukünftigen Materialisierung des Beckens und der gesamten Abstimmung auf die denkmalpflegerisch korrekte Sanierung.

Die BK besichtigte drei Bäder mit unterschiedlichen Beckenauskleidungen, um sich ein fundiertes Bild machen zu können. Die Erkenntnisse aus den Badis Olten (Chromstahl), Burgdorf (Beton) und Fraubrunnen (Folie) waren sehr aufschlussreich für die weitere Bearbeitung und Lösungsfindung.

Den Grundsatz, dass die Badi im ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten bzw. möglichst wiederhergestellt werden soll, hat die Baukommission nach intensiver Diskussion einstimmig festgelegt.

Diesem Grundsatz der denkmalpflegerischen Sanierung und Erneuerung folgend, wurden alle Bereiche detailliert durchgearbeitet, und zwar auf der technischen, architektonischen und ökonomischen Seite.

Technik

Das alte Technikgebäude am Fährweg mit dem offenen Sandfilter wird abgebrochen und ein Neubau als Technikzentrale mit Ausgleichsbecken beim Zufahrtsbereich der Badstrasse erstellt. Ein massiver Umbau des bestehenden Technikgebäudes, welcher nötig würde, mit Implementierung der neuen Technik würde kaum kostengünstiger. Die Wasseraufbereitung wird für ein optionales Springerbecken ausgelegt.

Neu wird ein Kieselgurfilter mit einer Kapazität von 700 m³/h eingebaut und ein Ausgleichsbecken für ca. 70 m³ Wasservolumen erstellt. Ein Rückspülbecken ist hingegen nicht mehr nötig und reduziert den Wasserverbrauch der Badeanlage um rund 1'500 m³/a.

Die altgedienten Pumpen haben ihre Lebensdauer längst erreicht und werden durch zwei neue Badewasserumwälzpumpen ersetzt.

Der pH-Wert des Badewassers wird automatisch gemessen und das Beckenwasser mittels Dosieranlage mit Säure versorgt. Die 2000 Liter Säure werden in einem Tank im neu zu erstellenden Neutralisationsraum gelagert und liegen weit unter der gemäss Störfallverordnung erlaubten Menge.

Für die Entkeimung des Badewassers wird eine Calciumhypochlorit-Anlage im separaten Desinfektionsraum eingebaut und der Chlorgehalt direkt im Beckenwasser gemessen.

Eine elektronische Mess- und Regelanlage erfasst und steuert alle Parameter. Die Absperrorgane werden mit pneumatischen Antrieben ausgerüstet.

Das neue Technikgebäude ist entlüftet und umfasst Filterraum, Neutralisationsraum, Desinfektionsraum, Heizungs- und Sanitärraum, Lager- und Containerräume.

Sämtliche Leitungen werden ersetzt. Der Zufluss des Frischwassers erfolgt ebenfalls automatisch über eine Niveausteuerung im Ausgleichsbecken. Die Durchschreitebecken zum Bassin werden mit Duschen ausgerüstet und mittels Solaranlage vorgewärmtem Wasser gespiesen.

Denkmalpflege

„Die Badeanstalt des Fluss- und Sonnen-Bades Aarburg wurde als erste im Kanton Aargau am 13. Juni 1931 für die Jugend und tags darauf für die Erwachsenen eröffnet.“

Obwohl die älteste Badi im Kanton in seiner ursprünglichen Form gut erhalten ist, steht sie nicht unter Schutz, weder kommunal noch kantonal. Mit der geplanten Sanierung und Erneuerung wird die Badi künftig unter kantonalen Denkmalschutz gestellt werden.

Dies bedingt die Beibehaltung der ursprünglichen bzw. heutigen Disposition der hauptsächlichen Anlageteile und eine historisch korrekte Materialverwendung:

- Die Brücke im Hauptbecken wird zurückgebaut und die Trennung zum Nichtschwimmerbereich wieder wie ursprünglich mit Trennwand und Handlauf erstellt.
- Das Becken wird in Beton erstellt und mit innenliegender Überlaufrinne ausgebildet. Dadurch wird eine einheitliche, ruhige Erscheinung zwischen den Kabinenfronten und der Wasserfläche erreicht und der Beckenumgang grosszügig aufgewertet.



- Die Türen der Einzelkabinen werden wieder in Holz (gestemmt, Tanne gestrichen) erstellt, wie auch alle anderen Türen.

Bund und Kanton beteiligen sich an diesen Bemühungen, das Baudenkmal zu erhalten und historisch korrekt zu sanieren mit namhaften Beiträgen. Basierend auf dem aktuellen Projekt wurden von Bund und Kanton insgesamt CHF 450'500'000 in Aussicht gestellt.

Die Baukommission erachtet es als sinnvoll und angemessen, die Badi Aarburg unter denkmalpflegerischen Aspekten zu sanieren. Dies ermöglicht, nebst einem respektvollen Umgang mit der historischen Substanz auch die Umsetzung des Nutzungskonzeptes „für Familien, ältere Leute, Ruhe Suchende und solche, die das etwas gediegenere, andere bevorzugen“.

Schwimm- und Planschbecken

Das Hauptbecken wird unterteilt in einen Schwimmer- und Nichtschwimmerbereich im Verhältnis 40.00 zu 19.50 Meter Länge. Mit dem Einbau eines neuen Betonbeckens ergeben sich Wassertiefen von 1.50 bis 1.90 m bzw. 0.80 bis 1.20 m.

Die Treppenanlagen ins Wasser werden neu erstellt und im Nichtschwimmerbereich breiter ausgeführt. Am südlichen Kopf des Bassins wird als Abschluss zur Liegewiese eine Sitztreppe in Holz zum Verweilen erstellt.

Das Planschbecken wird zum Restaurant- und Spielbereich hin verlegt und kleinkindergerecht neu erstellt mit verschiedenen Wassertiefen und Sonnensegel.

Gebäude

Das Hauptgebäude wie auch die Kabinen werden vollständig saniert. Im Hauptgebäude wird die Raumaufteilung den Bedürfnissen angepasst, sowohl bei den Personalräumen wie auch bei der Garderoben- und Sanitärinfrastruktur.

Der nord-westliche Gebäudeteil muss wegen dem Grundwasserstrom „Hägeler“ mit Micropfählen unterfangen werden, damit zukünftig eine massive Rissbildung in den Wänden vermieden werden kann.

Die WC-Anlage vor der Badi muss dem neuen Technikgebäude weichen. Als Ersatz wird ein behindertengerechtes WC in der nord-westlichen Gebäudeecke eingebaut, so dass dieses auch für den externen Betrieb von aussen zugänglich ist. Auch das Aare-Chill behält seinen Platz.

Im Kopfbau am süd-östlichen Ende der Einzelgarderoben werden im ehemaligen Kiosk zusätzliche WC-Anlagen eingebaut, in angenehmer Nähe zum Restaurant und Kinderbereich mit Planschbecken.

Die gesamte Anlage wird nach den Vorgaben der ProCap behindertengerecht ausgeführt.

Umgebung

Die Liegewiese wird gegen die Festwiese hin um etwa sechs Meter vergrössert, damit das Verhältnis Wasserfläche zu Liegefläche in etwa der Norm entspricht. Dadurch bekommt der aufgewertete Bereich mit Restaurant, Spiel und Planschbecken zugleich mehr Raum.

Beim Zugangsbereich Badstrasse werden neue Veloabstellplätze erstellt und der Eingang in die Badi mit einer Rampe und der ursprünglichen Doppelflügeltüre grosszügiger ausgestaltet.

Das Technikgebäude ist ebenfalls direkt ab Badstrasse erschlossen wie auch die Notfallzufahrt zwischen neuem Technikgebäude und Hauptgebäude.

Option und Vergleich Chromstahlbecken

Im Laufe der Projektausarbeitung hat sich das Betonbecken durchgesetzt, insbesondere auch nach der Besichtigung der verschiedenen Badi wie der typgleichen Anlage in Burgdorf.

Auch beim heutigen Beton mit den Möglichkeiten der Zusatzstoffe und modernen Schalungen sowie Oberflächenbehandlungen ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf eine feine Betonoberfläche die Betonhaut mit der Zeit ausgewaschen und die Oberfläche mit den Jahren rauer wird. Es ist jedoch nicht mit dem Beton des heutigen Beckens zu vergleichen. Die Erstellungskosten des Betonbeckens sind am tiefsten und die Subventionen am höchsten.

Die Option mit einem Chromstahlbecken, anfänglich favorisiert, hat sich insbesondere im Kontext dieser Badi als nicht richtig erwiesen. Die Variante CNS käme daher höchstens mit einer innenliegenden Rinne in Frage, wäre jedoch unter dem Strich unter Berücksichtigung der reduzierten Subventionen um einiges teurer als die Variante in Beton.

Das Betonbecken benötigt eine um zwei Monate längere Bauzeit und der Reinigungsunterhalt ist höher als bei CNS. Jedoch werden auch die Unterhaltsaufwendungen an den denkmalpflegerisch sanierten Bauteilen jährlich subventioniert.

Die Lebensdauer von CNS dürfte eher länger sein als bei Beton, die Entsorgung dazumal jedoch ökonomisch wie ökologisch im Vergleich negativ ausfallen. Beton kann saniert werden, Chromstahl nicht.

Nachbarn

Das Freizeit-Areal Wiggerspitz beherbergt neben dem Schwimmbad auch den Zelt- und Wohnwagen-Klub Olten (ZWKO) sowie den Beachvolley-Club Wiggertal. Die Badi pflegt mit beiden Vereinen eine gute Zusammenarbeit.

Einerseits können sich die Badigäste am Kiosk bzw. beim Restaurant des Camping Wiggerspitz (ZWKO) verpflegen, andererseits dürfen sie auch die Beachvolley-Felder frei benützen.

Diese Zusammenarbeit soll mit entsprechender Koordination noch verbessert werden, einerseits mit einer attraktiveren Gestaltung des Restaurantbereichs, andererseits durch eine direkte Verbindung von der Badi zu den Beachvolley-Feldern. Auch soll dem Beachvolley-Club die Gelegenheit gegeben werden, die Garderobeninfrastruktur in der Badi (mit einer klaren Regelung) nutzen zu können.

Kostensituation

Veränderungen zum Vorprojekt

Die Kostenschätzungen für die Variantenpräsentation anlässlich der GV vom 21. Juni 2019 wiesen, Stand Vorprojekt, eine Genauigkeit von +/-15% auf und beliefen sich auf zwischen CHF 3'526'000 (Mini) und CHF 6'331'000 (Maxi). Als Basis wurde die Variante „Midi“ festgelegt mit geschätzten Kosten von CHF 4'819'000.

Im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Projektüberarbeitung bzw. –ausarbeitung zum Bauprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% haben sich neben der genaueren Kostenermittlung folgende Anpassungen mit Kostenrelevanz ergeben:

| | exkl. Mwst | |
|---|------------|----------|
| Schwimmbecken | | |
| - Rückbau, Betonbecken anstelle Folienauskleidung | CHF | +519'000 |
| Hauptgebäude | | |
| - Ersatz Türen in Holz, teils mit Glasfüllung | CHF | +26'000 |
| - Ersatz Bodenplatte mit Teilunterfangung | | +70'000 |
| - Ausbau ex-Kiosk zu WC-Anlage | | +70'000 |
| Kabinen | | |
| - Kabinentüren in Holz gestemmt, gestrichen | CHF | +67'000 |
| - Deckenbekleidungen in Holz | | +15'000 |
| Terrasse Restaurant / Kiosk | | |
| - keine | CHF | 0 |
| Umgebung | | |
| - Umfang Spielplatz (Geräte) | CHF | -10'000 |
| - Fallschutz, Durchgang Beachvolley | | +21'000 |

Option mit Chromstahlbecken

Vergleich der Investitionskosten für Becken und Technik / Wasseraufbereitung der Varianten Chromstahl und Beton mit innenliegender Überlaufrinne:

| Varianten | Becken | Technik, BWA | Kosten inkl. MwSt. | Subventionen | Nettokosten gerundet |
|--------------------|-----------|--------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| CNS innenliegend | 2'851'820 | 1'986'935 | 4'838'755 | 130'000–160'000 | 4'680'000 |
| Beton innenliegend | 2'025'158 | 2'038'136 | 4'063'294 | 240'000 | 3'825'000 |

Unter Berücksichtigung der ausführungsspezifischen Subventionen ist die Option in Chromstahl um CHF 855'000 (+22%) teurer als die Ausführung in Beton.

Die Jahreskosten für den Bäderbereich (Betriebskosten Strom und Chemikalien) belaufen sich auf ca. CHF 55'000.

Gesamtkosten

Die Gesamtkosten sind in neun einzelne Teilobjekte gegliedert. Für die Kostenberechnung wurden ca. 70% der relevanten Baukosten mittels Richtofferten ermittelt, die Kostengenauigkeit liegt gemäss SIA bei +/-10%.

| BKP | Bezeichnung | Hauptbecken | Planschbecken | BWA | Technikgebäude | Kanalisation | Hauptgebäude | Kabinen | Kiosk | Umgebung | Total |
|--|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 10 | Bestandsaufnahmen | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 23'500.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 23'500.00 |
| 11 | Räumungen, Terrainvorbereitung | 212'000.00 | 10'000.00 | 0.00 | 50'000.00 | 10'000.00 | 41'000.00 | 5'600.00 | 2'000.00 | 24'600.00 | 355'200.00 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 212'000.00 | 10'000.00 | 0.00 | 50'000.00 | 10'000.00 | 64'500.00 | 5'600.00 | 2'000.00 | 24'600.00 | 378'700.00 |
| 20 | Baugrube | 0.00 | 7'500.00 | 0.00 | 40'000.00 | 32'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 79'500.00 |
| 21 | Rohbau 1 | 678'000.00 | 80'000.00 | 0.00 | 315'000.00 | 80'000.00 | 182'500.00 | 10'000.00 | 48'900.00 | 4'900.00 | 1'399'300.00 |
| 22 | Rohbau 2 | 228'000.00 | 10'000.00 | 0.00 | 130'000.00 | 0.00 | 228'600.00 | 0.00 | 3'000.00 | 0.00 | 599'600.00 |
| 23 | Elektroanlagen | 25'000.00 | 5'000.00 | 56'000.00 | 112'000.00 | 0.00 | 105'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 303'000.00 |
| 24 | HLK-Anlagen, Gebäudeautomation | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 120'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 120'000.00 |
| 25 | Sanitäranlagen | 40'000.00 | 5'000.00 | 14'000.00 | 105'000.00 | 0.00 | 129'100.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 293'100.00 |
| 27 | Ausbau 1 | 38'000.00 | 25'000.00 | 28'000.00 | 18'500.00 | 0.00 | 91'900.00 | 225'200.00 | 0.00 | 41'200.00 | 467'800.00 |
| 28 | Ausbau 2 (Baureinigung) | 1'500.00 | 1'500.00 | 0.00 | 6'200.00 | 0.00 | 160'400.00 | 107'300.00 | 0.00 | 0.00 | 276'900.00 |
| 29 | Honorare | 162'310.00 | 21'340.00 | 70'730.00 | 98'640.00 | 15'460.00 | 207'000.00 | 40'000.00 | 17'000.00 | 39'000.00 | 671'480.00 |
| 2 | Gebäude | 1'172'810.00 | 155'340.00 | 168'730.00 | 945'340.00 | 127'460.00 | 1'104'500.00 | 382'500.00 | 68'900.00 | 85'100.00 | 4'210'680.00 |
| 35 | Sanitäranlagen | 235'000.00 | 50'000.00 | 545'000.00 | 0.00 | 18'500.00 | 13'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 861'500.00 |
| 37 | Ausbau 1 | 18'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 18'000.00 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 253'000.00 | 50'000.00 | 545'000.00 | 0.00 | 18'500.00 | 13'000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 879'500.00 |
| 42 | Gartenanlagen | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 48'000.00 | 162'000.00 | 210'000.00 |
| 4 | Umgebung | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 48'000.00 | 162'000.00 | 210'000.00 |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren | 14'760.00 | 1'940.00 | 6'430.00 | 8'970.00 | 1'410.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 33'510.00 |
| 52 | Dokumentation und Präsentation | 4'870.00 | 640.00 | 2'120.00 | 2'960.00 | 460.00 | 2'000.00 | 500.00 | 500.00 | 1'000.00 | 15'050.00 |
| 53 | Versicherungen | 4'430.00 | 580.00 | 1'930.00 | 2'690.00 | 420.00 | 2'500.00 | 500.00 | 500.00 | 1'000.00 | 14'550.00 |
| 58 | Rückstellungen und Reserven | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 59 | Honorare auf Reserven | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | Baunebenkosten | 24'060.00 | 3'160.00 | 10'480.00 | 14'620.00 | 2'290.00 | 4'500.00 | 1'000.00 | 1'000.00 | 2'000.00 | 63'110.00 |
| Total pro Bauteil | | 1'661'870.00 | 218'500.00 | 724'210.00 | 1'009'960.00 | 158'250.00 | 1'186'500.00 | 389'100.00 | 119'900.00 | 273'700.00 | 5'741'990.00 |
| MWST pro Bauteil | | 127'963.99 | 16'824.50 | 55'764.17 | 77'766.92 | 12'185.25 | 91'360.50 | 29'960.70 | 9'232.30 | 21'074.90 | 442'133.23 |
| Total pro Bauteil inkl. MWST | | 1'789'833.99 | 235'324.50 | 779'974.17 | 1'087'726.92 | 170'435.25 | 1'277'860.50 | 419'060.70 | 129'132.30 | 294'774.90 | 6'184'123.23 |
| Gesamtkosten inkl. NK, MWST, Honorare | | Becken & Technik | | | | 4'063'294.83 | Gebäude | | | | 2'120'828.40 |

Die Gesamtkosten für die Sanierung und Erneuerung der Badi belaufen sich für die vorbeschriebene Ausführung auf brutto gerundet inkl. MWST. CHF 6'180'000. Kostenbasis: Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2020.

Denkmalpflege - Subventionen

Die kantonale Denkmalpflege hat die Planung begleitet und an BK-Sitzungen teilgenommen. Unter dieser Prämisse wurde erreicht, dass sowohl Kanton wie Bund an Becken und Gebäude namhafte Beträge leisten, damit die historische Badeanstalt würdig erneuert werden kann.

| Teilobjekt | Kosten inkl. MWST. | Subventionen | Nettokosten gerundet |
|------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Hauptbecken | 1'789'834 | | |
| Planschbecken | 235'324 | | |
| BWA | 779'974 | | |
| Technikgebäude | 1'087'727 | | |
| Kanalisation | 170'435 | | |
| Zwischentotal 1 | 4'063'294 | bis 240'000 | 3'825'000 |
| Hauptgebäude | 1'277'861 | | |
| Kabinen | 419'060 | | |
| Kiosk | 129'132 | | |
| Umgebung | 294'775 | | |
| Zwischentotal 2 | 2'120'828 | 200' - 250'000 | 1'870'000 |
| Gesamttotal | 6'184'122 | bis 490'000 | 5'695'000 |

Die Gesamtkosten für die Sanierung und Erneuerung des Badi belaufen sich somit gerundet auf netto CHF 5'700'000.

Empfehlung Gemeinderat und Baukommission

Der Gemeinderat empfiehlt, nach Prüfung der vorgelegten Planung und den zugehörigen Kosten im Umfang von brutto CHF 6.18 Mio. bzw. netto CHF 5.70 Mio. das von den Planern und der Baukommission ausgearbeitete Projekt zur Realisierung.

Im Wissen um die grosse Investition, erachtet es der Gemeinderat als richtig, die Zukunft der Aarbiger Badi langfristig zu sichern und der Bevölkerung weiterhin eine charmante, nostalgische Badi mit zeitgemässer Technik und Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, nicht zuletzt auch unter dem Aspekt der laufenden Bemühungen der Stadtaufwertung und zur Stärkung der Standortgunst.

Mit der Erneuerung und Attraktivierung der Badi werden auch die Eintrittspreise auf die Neueröffnung hin angepasst werden müssen. Die heute gültigen Tarife (zum Beispiel CHF 4 für einen Einzeleintritt Erwachsene) werden angemessen angehoben werden.

Termine

| | |
|-----------------------------|---|
| 18. September 2020 | Entscheid zum Realisierungskredit durch die Einwohner-GV |
| November 2020 | Referendumsfrist abgelaufen |
| November 2020 bis Juni 2021 | Ausarbeitung Ausführungsprojekt, Baugesuch Submission und Arbeitsvergaben |
| August 2021 | Ende Saison 2021, Baubeginn |
| Mai / Juni 2022 | Bauende und Neu-Eröffnung Saison 2022 |

Mit einer optimalen Vorbereitung ist das Ziel, die Badi ohne Saisonausfall zu sanieren, lediglich mit einer früher beendeten Saison 2021 und einer leicht später beginnenden Saison 2022, zu erreichen.

Mitbericht Abteilung Finanzen zu Folgekosten

Trotz Anwendung neuer Technik, Massnahmen im Bereich Energieeffizienz und Entnahmen aus dem Stadtaufwertungsfonds (für die kommenden 12 Jahre) ist in den kommenden Jahren von höheren Kosten als bisher auszugehen.

Die Nettoinvestitionen von gerundet CHF 5'700'000 (brutto CHF 6'180'000 abzüglich Subvention CHF 480'000) verursachen jährliche Kapitalfolgekosten von CHF 286'336 und führen ab dem 13. Jahr nach Inbetriebnahme zu einer vollen Belastung der Rechnung. Wie sich diese zusammensetzen, nachfolgend:

| | |
|--|------------------|
| Folgekosten Investitionsausgaben Hochbauten: | CHF 154'980 |
| Folgekosten Investitionsausgaben Installationen: | CHF 124'006 |
| Folgekosten Investitionsausgaben HLK: | <u>CHF 7'350</u> |

Total Folgekosten **CHF 286'336**

Dies entspricht rund 1.478 Steuerprozenten (Basis: Gesamtsteuerertrag ohne Sondersteuern). Die Folgekosten bestehen aus Kapital-, Betriebs- und Personalfolgekosten, wobei die letzten zwei in der vorliegenden Berechnung nicht zum Tragen kommen. Einerseits werden in Zukunft keine zusätzlichen Betriebsfolge-

kosten erwartet, andererseits können die bereits bestehenden Personalressourcen weiterhin, ohne zusätzlichen Kostenfolge, eingesetzt werden.

Die Annuitäten richten sich nach den Abschreibungsdauern und gestalten sich wie folgt:

| | |
|-----------------|---------|
| Hochbauten: | 3.52 % |
| Mobilien: | 20.73 % |
| Installationen: | 10.67 % |
| Heizungsanlage: | 5.65 % |

Die Belastungen der kommenden Jahre fallen unterschiedlich ins Gewicht, da im Zusammenhang mit der Gesamtinvestition von verschiedenen Abschreibungsdauern ausgegangen wird. Diese betragen bei Hochbauten 35 Jahre, bei Mobilien 5 Jahre, bei Technischen Installationen 10 Jahre und bei Heizungsanlagen 20 Jahre.

Die kommenden knapp 12 Jahre können jedoch durch die Entnahme von jährlich CHF 163'000 in der Höhe der Abschreibungen aus dem Stadtaufwertungsfonds die jährlichen Folgekosten auf CHF 123'336 reduziert werden.

Trotz erheblicher Investitionen in den kommenden Jahren, sind keine Steuererhöhungen geplant oder erforderlich. Auch langfristig kann das Haushaltsgleichgewicht eingehalten werden. Die Verschuldung wird im Verhältnis zu den geplanten Investitionskosten nur geringfügig zunehmen.

Fazit

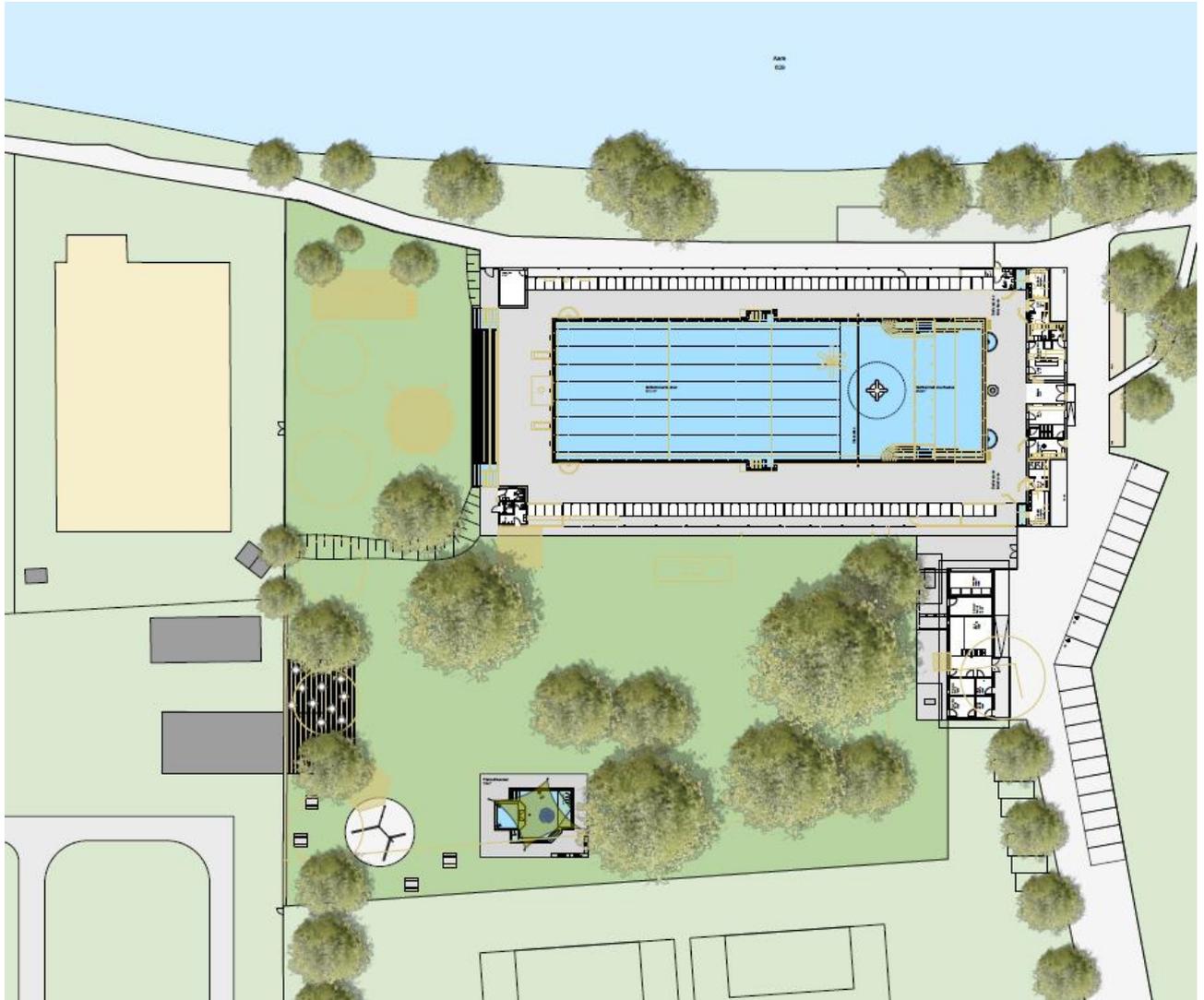
Die Bevölkerung hat mehrfach und einstimmig den Willen geäußert, die Aarbiger Badi erhalten bzw. sanieren zu wollen. An der Gemeindeversammlung vom Juni 2019 hat man in Kenntnis des Investitionsumfanges die Variante „Midi“ bevorzugt.

Die älteste Badi im Kanton verdient eine sanfte Renovation und Erneuerung unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an Technik und Sicherheit, Hygiene und Komfort. Unter Berücksichtigung des so oder so beachtlichen Investitionsvolumens soll auch ein emotionaler Mehrwert für den Badigast erzielt werden.

Mit der vorliegenden Planung wurde für das kleine, aber feine Nostalgiebad ein überzeugendes Projekt erarbeitet und ein vernünftiges und trotzdem attraktives Paket geschnürt.

Antrag

Für die Sanierung und Erneuerung der Aarbiger Badi sei ein Kredit von brutto CHF 6'180'000 (bzw. netto voraussichtlich CHF 5'700'000) inkl. MwSt. zu genehmigen.



Situation