



Postulat Hallenbad Rosenau

1. Postulatsauftrag

Felix Koller (FDP) und Gallus Hälgi (SVP) haben am 4. Dezember 2017 das Postulat „Hallenbad Rosenau eingereicht: „Wie teuer kommt der Betrieb des Hallenbades Rosenau bis zu dessen Abriss in etwa 8 bis 15 Jahren“ (s. Beilage). Das Postulat wurde von 17 Parlamentsmitgliedern unterzeichnet. Die Postulanten beauftragen den Stadtrat, die voraussichtlichen Kosten für die Aufrechterhaltung des Hallenbadbetriebs Rosenau bis zur Fertigstellung eines Hallenbad-Neubaus im Gebiet Buechenwald zu schätzen. Mittels eines Best- und eines Worst-Case-Szenarios sollen die notwendigen Unterhalts- und Investitionskosten auf einer Zeitachse von 8 resp. 15 Jahren aufgezeigt werden. Weiter ersuchen die Postulanten den Stadtrat um Klärung, ob eine etappenweise Ausgabe der Ersatzinvestitionen einer geplanten Runderneuerung des Hallenbades vorzuziehen sei. Nach Offenlegung seiner Strategie soll der Stadtrat dem Parlament einen entsprechenden Baukredit zur Umsetzung der Betriebsverlängerung vorlegen.

Am 4. Dezember 2017 hat das Parlament dem Stadtrat einen Planungskredit von CHF 50'000 erteilt. Das Stadtparlament hat das Postulat am 16. Januar 2018 als erheblich erklärt.

2. Ausgangslage

Unter der Leitung des Architekturbüros Danzeisen + Voser Architekten St. Gallen wurde die Gesamtanlage Rosenau gebaut und 1971 eingeweiht. Der Schultrakt wurde 2017/2018 umfangreich erneuert und im Sommer 2018 wieder an die Nutzer übergeben. Am Sporttrakt (Hallenbad und Turnhalle) wurden seit 1971 lediglich die gängigen Unterhaltsarbeiten sowie die notwendigen Investitionen für die Aufrechterhaltung des Betriebes getätigt. Seit 1971 wurden keine umfangreichen Erneuerungen durchgeführt, was sich auch in einem eher veralteten Erscheinungsbild der Anlage widerspiegelt.

Basierend auf dem Gemeinde-Sportanlagenkonzept (GESAK) hat der Stadtrat im Rahmen des Masterplans dessen räumliche Umsetzung bearbeitet und geprüft. Die Machbarkeitsstudie vom 21. Juni 2013 hat aufgezeigt, dass im Gebiet Buechenwald Synergien mit dem Freibad genutzt werden könnten, wenn das Hallenbad neu dort erbaut würde. Am 24. November 2013 hat sich die Stimmbewölkerung in einer Grundsatzabstimmung klar dafür ausgesprochen, weiterhin ein Hallenbad in Gossau betreiben zu wollen. Gleichermassen haben sich die Stimmbürger für einen Neubau am Standort Buechenwald ausgesprochen.

Im Frühling 2018 hat der Stadtrat den Projektwettbewerb für den Neubau eines Hallenbades am Standort Buechenwald gestartet. Mit dem Wettbewerb soll eine gute städtebauliche, architektonische sowie betriebliche Lösung gefunden werden. Gemäss Grobterminplan kann das Hallenbad Buechenwald im Herbst 2025 eröffnet werden. Damit dieser Terminplan eingehalten werden kann, müssen die Durchlaufzeiten für Projektierung, Krediterteilung, Bewilligung sowie Realisierung optimal verlaufen.

Der Terminplan bedeutet, dass das Hallenbad Rosenau noch rund 8 Jahre bis mindestens 2025 weiter betrieben werden muss und dass dafür die notwendigen Mittel bereitgestellt werden müssen.

3. Zustandsanalysen Sporttrakt Rosenau

Der Stadtrat hat Planungsbüros beauftragt, die Statik, die Technik sowie die Gebäudehülle des Sporttraktes Rosenau zu analysieren, Massnahmen zu empfehlen sowie Kosten abzuschätzen. Basierend auf diesen Unterlagen hat das Hochbauamt die Unterhaltskosten und die Investitionskosten abgeschätzt, jeweils für eine Periode von 8 Jahren und 15 Jahren.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass diverse Bauteile und Anlagenkomponenten die theoretische Lebensdauer erreicht oder sogar deutlich überschritten haben. Diese entsprechen mehrheitlich zwar nicht mehr dem Stand der heutigen Technik, sind aber noch funktionstüchtig. Mit jedem weiteren Jahr steigt das Ausfallrisiko der Gebäudetechnik aber weiter an. Die Kostenanalyse zeigt auf, dass mit steigendem Alter der Anlage die nötigen Investitionen unverhältnismässig ansteigen. Die Fachleute empfehlen, nur das Nötigste für die nächsten 8 Jahre zu investieren. Von einem Betrieb über die nächsten 15 Jahre soll, in Anbetracht der Wirtschaftlichkeit und der kaum möglichen Amortisation der hohen Kosten im Bereich Hallenbad, abgesehen werden.

Würde entgegen dieser Empfehlung das Hallenbad noch weitere 15 Jahren betrieben, sollte ein Vorgehensplan für dessen Sanierung erstellt werden. Dabei sollte der Fokus auf das Ausfallrisiko sowie geringe Unterhaltskosten gelegt werden. Zudem sollte betrachtet werden, dass bei einer 15-jährigen Betriebszeit das Kostenrisiko zusätzlich steigt, und die hohen Investitionskosten in weiten Bereichen nicht amortisiert werden könnten.

4. Kosten

Im Best-Case Szenario sind die Kosten aufgezeigt für sämtliche Massnahmen und Ersatzbeschaffungen, welche für die Zeitspanne von 8 resp. 15 Jahren notwendig sind. Die Energieeffizienz der Gebäudehülle und der Anlagenkomponenten wurden in den Analysen nicht berücksichtigt, ebenfalls sind die anfallenden Lohnkosten für die Zeitspanne bis zur Stilllegung des Hallenbades Rosenau in der Kostenzusammenstellung nicht enthalten.

Im Worst-Case Szenario sind die allfälligen Kosten für sämtliche Massnahmen und Ersatzbeschaffungen enthalten, die aufgrund von teilweise massiven Überschreitungen der theoretischen Lebensdauer von Gebäudebauteilen und Anlagenkomponenten ein erhöhtes Ausfall- und somit auch Kostenrisiko darstellen. Diese sind insbesondere:

- Dichtigkeit des Flachdaches
- Tragfähigkeit der Decke über Bäderbereich
- Dichtigkeit der beiden Schwimmbecken
- Ausfall von diversen Umwälzpumpen und Komponenten, Unterverteilung, etc.
- Allfälliger Ersatz von Lüftungsleitungen und Komponenten
- Ausfall von diversen Regulierungs- und Steuerungskomponenten

Unterhaltskosten (ohne Lohnkosten)

Kostenangaben inkl. 7.7 % MwSt., Kostengenauigkeit \pm 15 %

	Restnutzung 0-8 Jahre		Restnutzung 0-15 Jahre	
	Best-Case	Worst-Case	Best-Case	Worst-Case
Baulicher Unterhalt	733'000.00	773'000.00	1'435'000.00	1'618'000.00
Betriebskosten	720'000.00	790'000.00	1'350'000.00	1'487'000.00
Energiekosten	1'320'000.00	1'450'000.00	2'470'000.00	2'720'000.00
Total Unterhaltskosten	2'773'000.00	3'013'000.00	5'255'000.00	5'825'000.00

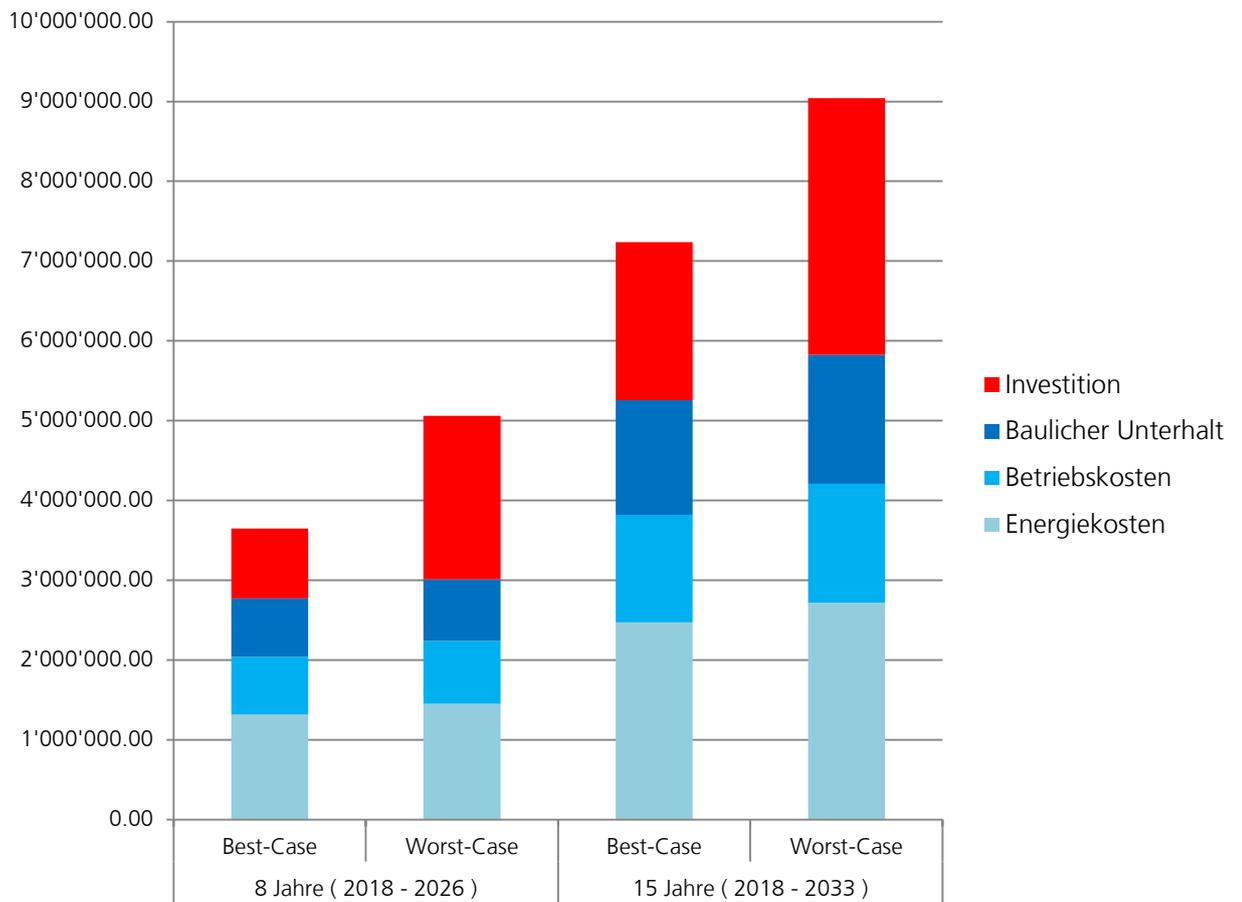
Investitionskosten

Kostenangaben inkl. 7.7 % MwSt., Kostengenauigkeit \pm 15 %

	Restnutzung 0-8 Jahre		Restnutzung 0-15 Jahre	
	Best-Case	Worst-Case	Best-Case	Worst-Case
Baulicher Unterhalt	874'000.00	2'048'000.00	1'984'000.00	3'219'000.00
Betriebskosten	0.00	0.00	0.00	0.00
Energiekosten	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Investitionskosten	874'000.00	2'048'000.00	1'984'000.00	3'219'000.00

Totale Betriebskosten (ohne Lohnkosten)

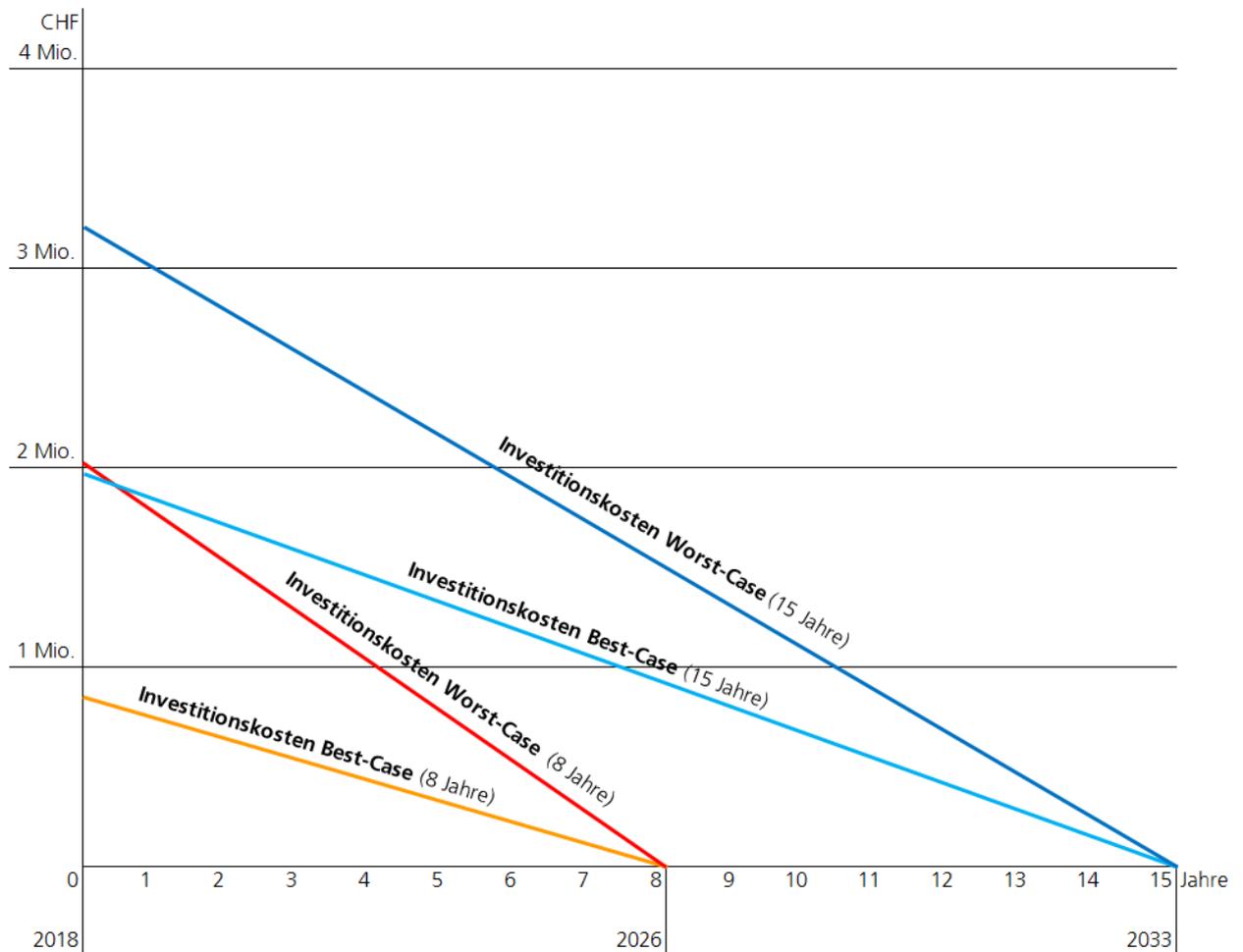
Kostenangaben inkl. 7.7 % MwSt., Kostengenauigkeit \pm 15 %



5. Haltung des Stadtrates

Aus Sicht des Stadtrates sollen die Investitionskosten im Hallenbad Rosenau möglichst tief gehalten werden. Das Ausfallrisiko von technischen Anlagen ist in Kauf zu nehmen. Um den Betrieb des Hallenbades bis zur Stilllegung ca. im Jahr 2025 möglichst kostengünstig gewährleisten zu können, müssen periodische Kontrollen von relevanten Bauteilen durchgeführt werden. Damit können potenzielle Gefahren für Personen und drohende Bauschäden rechtzeitig aufgedeckt und gezielte Unterhalts- und Sanierungsarbeiten angeordnet werden.

Investitionskosten in Bezug auf die Betriebsdauer
 Kostenangaben inkl. 7.7 % MwSt., Kostengenauigkeit $\pm 15\%$



Bei jeder anstehenden Investition gilt es zu beachten, dass die Worst-Case-Kurve gemäss Diagramm „Investitionskosten in Bezug auf die Betriebsdauer“ nicht überschritten werden soll. In Anbetracht dessen sollte alles daran gesetzt werden, das Hallenbad Rosenau innert acht Jahren ausser Betrieb nehmen zu können.

Je später die Kosten für eine Ersatz-Investition anfallen, desto weniger können sie bis zur Stilllegung des Hallenbades amortisiert werden. Der Stadtrat vertritt den Grundsatz, nebst den Unterhaltsarbeiten nur solche Investitionen zu tätigen, die für das Weiterführen des Betriebs zwingend notwendig sind.

Mit zunehmendem Alter der Liegenschaft müssen die anfallenden Investitionskosten jährlich neu beurteilt werden. Der Stadtrat kann nicht ausschliessen, dass im ungünstigsten Fall die notwendigen Ersatzbeschaffungen da-

zu führen könnten, den Hallenbadbetrieb frühzeitig, das heisst vor der Eröffnung des Hallenbades Buechenwald, einzustellen.

Ein etappenweises Vorgehen gewährleistet, gezielte Investitionen für die betriebsverlängernden Massnahmen zu tätigen. Dies bietet wiederum die Chance, die Ausgaben haushälterisch auf ein Minimum zu reduzieren. Eine „Rundumerneuerung“ würde zusätzliche Planungskosten generieren. Auch wären allfällige neue behördliche Auflagen (z.B. Brandschutz) zu beachten, und es würden Einnahmeneinbussen während der Umbauzeit anfallen.

Der Stadtrat zieht aus diesen Gründen eine etappenweise Ausgabe für Ersatzinvestitionen vor und wird auf einen Antrag für eine Runderneuerung des Hallenbades verzichten. Die nötigen Baukredite für die Aufrechterhaltung des Hallenbad-Betriebes wird er mit den jährlichen Budgets oder mit separaten Vorlagen an das Parlament beantragen.

Antrag

Das Postulat wird als erledigt abgeschrieben.

Stadtrat

Beilage

Postulat