Weisung 18

14. Juli 2008
28.03.10

Hallenbad Untermosen; Sanierung der Garderobe

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Für die Sanierung der Garderobe des Hallenbades Untermosen wird zu Lasten des Verwaltungsvermögens ein Kredit von Fr. 1'865'000.-- bewilligt.

2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Stand Mai 2008) und der Bauausführung.

Bericht

1. Ausgangslage und Vorgeschichte

Das Hallenbad Untermosen ist beliebt und gut ausgelastet. Doch es ist auch mehr als 30 Jahre alt. Trotz gutem Unterhalt hat sich in den letzten Jahren ein markanter Sanierungsbedarf abgezeichnet. Ab 2005 wurden erste kleine Sanierungsplanungen angegangen, die sich kontinuierlich erweitert haben. Im Herbst 2006 hat sich der Stadtrat entschlossen, einen Marschhalt einzulegen und eine Gesamtschau in Auftrag zu geben, um zu ermöglichen, dass Sanierungsarbeiten mit konzeptionellen Anpassungen verknüpft werden. Diese Studie wurde durch die Firma Hunziker, Winterthur, ausgeführt, die Resultate konnten anfangs 2007 dem Stadtrat präsentiert werden. Die Abteilung Sicherheit und Gesundheit wurde in der Folge beauftragt, dem Stadtrat einen Vorschlag zu unterbreiten, wie weiter vorgegangen werden soll. Die vorliegende Weisung beschreibt eine erste Sanierungsetappe, die zum Ziel hat, die Garderoben und die Duschanlagen zu erneuern.

Die bestehenden Garderoben und Sanitärräume entsprechen noch weitgehend dem Zustand bei der Erstellung des Hallenbades anfangs der Siebzigerjahre. Die sanitären Installationen sind reparaturanfällig, die Bodenheizung ist defekt, die Lüftung ist ungenügend und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das bestehende Raumangebot deckt sich nicht mehr in allen Bereichen mit den betrieblichen Bedürfnissen und ist wenig flexibel. Fazit: Eine umfassende Sanierung ist notwendig, um die Haustechnik dem heutigen Stand anzupassen. Sie soll genutzt werden, um gleichzeitig die Garderobe- und Sanitärräume den heutigen Bedürfnissen anzupassen und wieder attraktiv und benutzerfreundlich zu gestalten.

2. Vorarbeiten

Auf Grundlage der Studie aus dem Winter 2006/2007 wurde durch die Firma Gebrüder Hunziker AG in Zusammenarbeit mit der Abteilung Sicherheit und Gesundheit sowie unter Einbezug der Nutzerinnen und Nutzer ein Sanierungsprojekt ausgearbeitet. Mit diesem Sanierungsprojekt sollen die in der Studie als am dringlichsten erkannten Mängel behoben werden. Unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen wird zugleich für die Kundinnen und Kunden eine Steigerung der Attraktivität und eine Optimierung der Abläufe erreicht. Für den Betrieb resultiert mit dieser Sanierung eine Senkung des Wartungs- und Unterhaltsaufwands im Bereich der Garderoben.

3. Ausblick

Die vorliegende Weisung beschreibt eine erste Sanierungsetappe. Wie die Studie aus dem Jahre 2007 zeigt, muss nach einer allfälligen Sanierung der Garderoben weiterhin mit erhöhten Unterhaltskosten in den übrigen Bereichen des Hallenbades gerechnet werden. Dieser Zustand wird so lange andauern, bis auch diese Bereiche saniert sind. Die Studie zeigt die zwingend nötigen Instandhaltungsarbeiten auf und macht darüber hinaus Vorschläge für konzeptionelle Anpassungen.

Folgende Tabellen zeigen die Schlussfolgerungen aus der Studie in der Übersicht, verbunden mit einer Grobkostenschätzung (+/- 25%):

Tabelle 1: Instandsetzung/Werterhaltung der bestehenden Anlage

Nach Örtlichkeiten		Nach Gewerken			
			Mittelfristig (1-4 Jahre)	Langfristig (5-10 Jahre)	Total
Garderoben/Duschen	1.32 Mio.	Elektro	1.29 Mio.		1.29 Mio.
Eingangsbereich	0.33 Mio.	Badewasser-technik		0.76 Mio.	0.76 Mio.
Gebäudehülle	1.74 Mio.	Sanitär	0.35 Mio.	0.69 Mio.	1.04 Mio.
Restaurant	0.34 Mio.	Lüftung/Kälte	1.11 Mio.		1.11 Mio.
Schwimmhalle	2.96 Mio.	Heizung	0.38 Mio.	1.00 Mio.	1.38 Mio.
Sauna	1.05 Mio.	Bau	3.34 Mio.	2.06 Mio.	5.40 Mio.
Tiefgarage	0.42 Mio.				
Dreifachturnhalle	1.81 Mio.				
Neben- und Technik-räume	0.84 Mio.				
Umgebung	0.17 Mio.				
Total	**10.98 Mio.**	**Total**	6.47 Mio.	4.41 Mio.	**10.98 Mio.**

Tabelle 2: Erweiterung/Umnutzung

Eingangsbereich/*Garderobe*	1.0 Mio.
Einbau Lift für Turnhallentribüne	0.2 Mio.
Umbau Restaurant zu Theorieraum	0.3 Mio.
Neues Planschbecken	0.7 Mio.
Neues Hubbodenbecken	3.0 Mio.
Neue Rutschbahn mit Landebecken	0.5 Mio.
Ausbau Saunaanlage	2.0 Mio.
Aussenbecken mit Schnitzelheizung	4.0 Mio.
Total	**11.7 Mio.**

Die Sanierung der Garderoben umfasst die kursiv gedruckten Positionen, also aus der Tabelle 1 den Teil Garderoben/Duschen (linke Spalte, 1. Zeile) sowie aus der Tabelle 2 Teile der Position Eingangsbereich/Garderobe (1. Zeile).

Die Sanierung der Garderoben ist jetzt nötig und präjudiziert keinen der weiteren Umbauschritte. Die Schnittstellen in der Technik sind so angelegt, dass bei einem späteren Sanierungsschritt dort weitergefahren werden kann.

Welche zusätzlichen Erweiterungen/Umnutzungen (Tabelle 2) im Rahmen weiterer Sanierungsschritte realisiert werden, ist zum heutigen Zeitpunkt offen. Der Stadtrat wird darüber im Rahmen der weiterführenden Planung beraten und dabei mit Blick auf den haushälterischen Umgang mit den öffentlichen Finanzen nicht zuletzt Kosten-Nutzen-Überlegungen beachten. Er ist aber grundsätzlich der Ansicht, dass die so oder so notwendigen Sanierungsschritte dafür genutzt werden sollen, um die Infrastruktur im Hallenbad mit gezielten Eingriffen den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Die Vorschläge aus der Studie dienen ihm dabei als Orientierung.

Das Hallenbad Untermosen ist heute ein beliebtes Familien- und Sportbad mit regionaler Ausstrahlung. Ziel ist es, das Angebot zu erhalten und heutigen Bedürfnissen anzupassen. Im seit kurzem vorliegenden Kantonalen Sportanlagenkonzept (KASAK) ist das Hallenbad Untermosen als eine “Sportanlage mit regionaler Bedeutung“ aufgeführt. Damit wird die Selbsteinschätzung bestätigt. Zudem ist von Seiten des Kantons aus diesem Grund mit einer finanziellen Unterstützung bei einer Sanierung zu rechnen. Die Höhe des Beitrags kann aber im Moment noch nicht beziffert werden.

4. Projektbeschrieb

Der geplante Umbau der Garderobenräume wie auch der Sanitärräume bewirkt eine deutliche Änderung der bisherigen Wegeführung und Raumstrukturen. Die wesentlichen Merkmale sind:

1. Der nach der Schwimmhalle wichtigste Besucherbereich wird den heutigen Bedürfnissen angepasst und damit attraktiver.
2. Die Orientierung wird verbessert.
3. Die Damengarderobe wird vergrössert.
4. Bisherige Verkehrsfläche wird als Nutzfläche gewonnen.
5. Die Anzahl Herrenduschen wird reduziert.
6. Da im Zusammenhang mit der Sanierung ohnehin eine Entkernung der Bereiche erfolgen muss, entsteht nur ein unwesentlicher Mehraufwand.

Grundidee
Im Hallenbad dominiert das Element Wasser. Wasser fliesst in der Natur nicht "kerzengerade", sondern passt sich auf natürliche Weise der Topographie – den Gegebenheiten an. Die Fliesseigenschaften von Wasser entsprechen auch dem menschlichen Fortbewegungsmuster. Er bewegt sich nicht in Haken, sondern in Bögen und Kurven. Organische Formen, wie beispielsweise Flussläufe, sprechen Menschen emotional an. Ein dementsprechendes Erschliessungskonzept wurde entwickelt.

Wegeführung
Die Funktionseinheiten der Garderoben und Sanitärräume sind wie Treibholz entlang des Ufers aufgereiht. Sie leiten und führen den Besucher auf spielerische Weise zum Badeerlebnis hin. Der Flusslauf dient dabei der Orientierung in allen Bereichen und "spült" im positiven Sinne den Besucher sozusagen ins Hallenbad hinein.

Räume / Raumfolgen
Der Weg zum Hallenbad beginnt am Eingang zu den Garderoben und ist bereits hier durch den Bodenbelag markiert. Ein erweiterter Eingangsbereich mit Eingangsportal machen Hinweisschilder zum Eingang überflüssig. Der "Fluss"-Weg ist seitlich begrenzt durch die Trennwände zu den Damen- und Herrenbereichen. Eine gute Orientierung an jedem Ort ist gewährleistet. Die Wechselkabinen sowie Kleiderkästen sind links und rechts des Flusses angeordnet und bilden verschiedenartige und verschieden grosse Bereiche. Familienbereiche mit Wickeltischen lassen sich damit flexibel integrieren. Die verschiedenen Türen zu den Garderoben ermöglichen es, direkt den gewünschten Bereich aufzusuchen.

Nach dem Umkleidebereich wird der bisherige breite Flur zum Damen-WC einer neuen Nutzung zugeführt. Geplant ist eine Erweiterung des Damen-Bereichs mit Föhn- und Schminkgelegenheiten, sowie mit zusätzlichen Wickeltischen. Dieser Vorbereich dient auch als Sichtschutz in Richtung Damenduschen.

Farben
Die Umkleiden und Kleiderkästen sowie die Wege sind unterschiedlich farbig gestaltet. Dadurch wird zusätzlich die Orientierung verbessert, da sich Farben gut einprägen. Die sandfarbenen Feinsteinzeug-Plattenbeläge der Sanitärräume erinnern an Naturstein und vermitteln Wertbeständigkeit und Seriosität.

Technik
Die Bodenheizung wird in allen Bereichen ersetzt. Ab der Heizungsunterstation wird eine neue Heizgruppe geführt.
Die neu gestalteten Räume im Erdgeschoss werden mit einer Lüftungsanlage mit Zu- und Abluft ausgestattet. Über Steigzonen wird die Luft vom und zum neuen Lüftungsmonoblock geführt, welcher auf dem Hallenbaddach platziert ist. Die Wasserzuleitung wird ab der Verteilbatterie im Umgang EG (Technikbereich rund um das Becken) neu erstellt. Das Schmutzwasser wird über die bestehenden oder neuen Abläufe der Kanalisation zugeführt.
Die Elektroinstallationen werden umfassend ab einer neuen Verteilzentrale im Erdgeschoss erneuert. Dazu gehören neue Leuchten, die Ausstattung von Notlichtern mit Akkus, Lautsprecher in Duschen und Garderoben primär für Durchsagen, sowie eine Hilfe-Rufanlage mit Handtastern, welche einen Alarm bei der Kasse und im Bademeisterraum auslösen.
Für diese technischen Anpassungen sind im Kostenvoranschlag Fr. 784’000.-- vorgesehen.

Energie
Im Zuge der Gesamtsanierung des Hallenbads soll der Energie-Haushalt verbessert werden. Dieser Grundsatz gilt auch für die bevorstehende Erneuerung von Garderoben/Dusche. Es werden die heute möglichen und sinnvollen Massnahmen umgesetzt. Geplant sind insbesondere eine Wärmerückgewinnung mit hohem Wirkungsgrad durch die neue Lüftung, Sparbrausen, WC-Wasserspülung mit Spartaste, Energiesparleuchten und eine Dämmung des Unterlagsbodens und der Leitungen nach den heutigen Standards.

Fazit
Mit der Anlegung des “Flusses“, einem einfachen und dennoch markanten Eingriff in die Wegeführung, werden sowohl räumliche als auch funktionale Verbesserungen erreicht. Die

neue Gestaltung wertet das Hallenbad auf, die Garderoben haben einen hohen Wiedererkennungswert und schaffen eine besondere Identifikation. Die Garderoben sind zudem grösser als heute, ihre Möblierung (Garderobenkästen, Bänkli, Haken) wird gezielt ergänzt. Mit Wickeltischen, Föhn- und Schminkgelegenheiten kann erweiterten Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

5. Kostenvoranschlag +/- 10%

Vorbereitungsarbeiten		95'000.00
Gebäude		1'182'000.00
Betriebseinrichtungen		116’000.00
Baunebenkosten		240’000.00
Reserve		100’000.00
Total exkl. MwSt. (gerundet)		**1'733'000.00**
MwSt. 7.6% (gerundet)		132’000.00
Total inkl. MwSt. (gerundet)		**1'865’000.00**

6. Betriebs- und Folgekosten

Folgekosten der Investition

Netto Investition	Fr. 1'865'000.--		
Verzinsung 3% und Abschreibung über 20 Jahre (Annuität 6.72%)		Fr.	125’300.--
Total jährliche Folgekosten		**Fr.**	**125’300.--**

Es entstehen keine betrieblichen Folgekosten.

7. Schlussbemerkungen

Eine Sanierung der Garderoben des Hallenbades Untermosen ermöglicht es, weiterhin als attraktive Bademöglichkeit am linken Zürichseeufer wahrgenommen zu werden. Dies ist eine Voraussetzung, um das Hallenbad gut auszulasten und damit möglichst wirtschaftlich zu betreiben.

Der Gemeinderat wird ersucht, diesem Kredit zuzustimmen.

14. Juli 2008
ale/lei

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates
Philipp Kutter, Stadtrat Sicherheit und Gesundheit

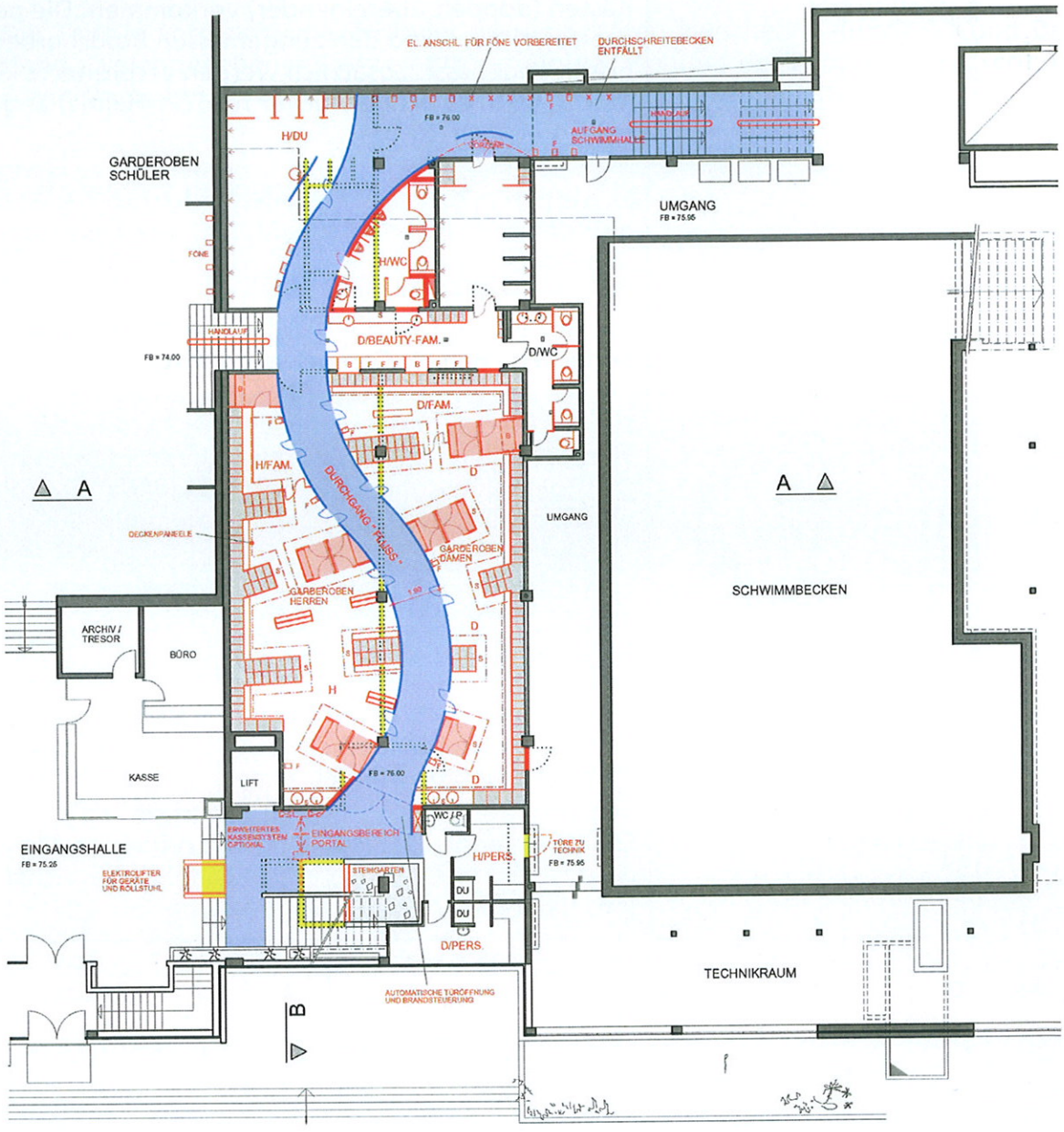
Beilagen :
- Grundriss EG
- Visualisierung

In der Aktenauflage für den Gemeinderat:
- Studie Januar 2007
- Bauprojekt Hallenbad Untermosen, Sanierung Garderoben

8 Übersichtspläne der Baumassnahmen

Die auf den folgenden Seiten abgebildeten Pläne dienen der Übersicht der Baumassnahmen und dem geänderten Erschliessungskonzept im Erdgeschoss. Allfällige Änderungen im Verlauf der Ausführungsplanung sind vorbehalten.

8.1 Grundriss EG, neu



LEGENDE

- Neu
- Bestand
- Abbruch
- Neu Erschliessungssystem