



Gemeinde
BAUMA



Zugang Hallenbad Bauma

Urnenabstimmung vom 24. September 2017

Beleuchtender Bericht

Hallenbad Bauma; Grundsatzabstimmung

Inhalt

A. Die Vorlage in Kürze	3
B. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	4
C. Abstimmungsfrage	4
D. Ausführliche Erläuterung der Vorlage	4
1. Ausgangslage	4
2. Sanierungsvarianten	4
3. Investitionen und jährlicher Folgeaufwand	5
4. Weiteres Vorgehen – Grundsatzabstimmung	6
5. Folgen: was geschieht wenn ...	6

Tag der offenen Tür Hallenbad Bauma

Samstag, 26. August 2017, 11.00 bis 14.00 Uhr
Hallenbad Bauma | Altlandenbergrasse 8 | Bauma

Informationsveranstaltung

Dienstag, 29. August 2017, 19.30 Uhr
Gasthof zur Tanne | Dorfstrasse 16 | Bauma

Hinweise

Auf bauma.ch sind die wichtigsten Unterlagen zur Abstimmungsvorlage aufgeschaltet.

Die Weisung des Gemeinderates mit den dazugehörigen Unterlagen liegen ab Montag, 28. August 2017, im Gemeindehaus während den Öffnungszeiten (Montag von 08.30 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 18.30 Uhr, Dienstag bis Donnerstag von 08.30 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 16.30 Uhr, Freitag von 07.00 bis 14.00 Uhr) in der Abteilung Präsidiales+Sicherheit (2. OG) zur Einsicht auf.

Die Resultate der Urnenabstimmung werden am Sonntag, 24. September, ab 15.00 Uhr, auf der Website bauma.ch und im Schaukasten beim Gemeindehaus publiziert.

Dieser Beleuchtende Bericht enthält die wichtigsten Informationen zur Abstimmungsvorlage. Die detaillierten, massgebenden Unterlagen liegen zur Einsicht auf.

Gemeinderat Bauma

Dorfstrasse 41 | Postfach 232
8494 Bauma
Telefon 052 397 70 65
Telefax 052 397 70 21
E-Mail info@bauma.ch
Website bauma.ch

Impressum

Ausgabe: August 2017
Auflage: 3'600 Exemplare
Text: Gemeinderat Bauma
Fotos: Beck Schwimmbadbau AG, Winterthur
Layout und Druck: Media-Center Uster AG, Uster



A. Die Vorlage in Kürze

Liebe Stimmberechtigte

Das Hallenbad Bauma wurde 1973 eröffnet und Anfang der 90er Jahre um einen dreigeschossigen Anbau mit dem heutigen Bistro ergänzt. In den nunmehr 44 Betriebsjahren wurde der zur Schulanlage Altlandenberg gehörende Komplex nie umfassend erneuert.

Nicht alle Mängel sind für Besucherinnen und Besucher auf den ersten Blick ersichtlich, weil das Hallenbad gut gepflegt wird. Aber nach über 40 Betriebsjahren sind viele Geräte, Ausstattungen und Anlageteile am Ende ihrer Lebensdauer angekommen.

Der Gemeinderat hat deshalb die Prüfung der Gesamt-sanierung des Hallenbades angestossen. Er beauftragte eine Strategiegruppe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Bevölkerung, Nutzergruppen sowie der Gemeinde Bauma, die Eckpunkte für den Betrieb nach einer Gesamt-sanierung des Hallenbades zu erarbeiten. Fazit: **"Das Hallenbad Bauma soll als regionales Hallenbad bestehen bleiben und das Angebot für Familien gestärkt werden."** Zwei darauf eingesetzte Projektgruppen erarbeiteten die nun vorliegenden Sanierungsvarianten.

Die Variante "Bestand" sieht die Erneuerung des Hallenbades ohne Flächenvergrösserung vor. Bauliche Veränderungen werden grundsätzlich nur zur Sanierung und Optimierung des Badebetriebs vorgenommen. Es ist bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % mit Investitionskosten von 9'000'000 Mio. Franken und einem jährlichen Aufwand (inkl. Abschreibungen) von 610'000 Franken zu rechnen.

Die Variante "Erweiterung" sieht unter anderem den Bau eines neuen Kinderplansch- und Spielplanschbeckens und eines neuen Nichtschwimmerbeckens mit Hubboden vor. Es ist bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % mit Investitionskosten von 13'500'000 Mio. Franken und einem jährlichen Aufwand (inkl. Abschreibungen) von 980'000 Franken zu rechnen.

Bei einer Ablehnung der Sanierung des Hallenbades wird dieses geschlossen oder einer anderen Nutzung zugeführt. Der Rückbau würde voraussichtlich Kosten von 700'000 Franken bis 1'200'000 Mio. Franken verursachen. Kosten für eine allfällige Umnutzung sind in diesem Betrag nicht enthalten.

Die Sanierung mit allfälliger Erweiterung des Hallenbades stellt ein sehr grosses Investitionsvorhaben dar. Anders als zum Beispiel beim Bau eines Schulhauses oder beim Projekt Bändler 2020 ist jedoch ungewiss, ob sich angesichts der hohen Kosten eine Mehrheit der Stimmberechtigten für das Projekt finden lässt. Angesichts der Tragweite des Vorhabens beschloss der Gemeinderat deshalb, vor der Erarbeitung einer Vorlage für einen Projektierungskredit eine Grundsatzabstimmung über die Sanierung des Hallenbades durchzuführen. Das Resultat der Abstimmung ist hinsichtlich des weiteren Vorgehens für den Gemeinderat verbindlich.

Bei der Grundsatzabstimmung geht es nur um einen Richtungsentscheid, ob das Hallenbad saniert werden soll und wenn ja, welche Variante weiterverfolgt werden soll. Es werden noch keine Kosten ausgelöst. Erst nach einem positiven Grundsatzentscheid wird für die bevorzugte Variante ein Projektierungskredit in Auftrag gegeben, über welchen an einer Gemeindeversammlung abgestimmt werden muss. Im Falle eines negativen Grundsatzentscheides wird der Gemeinderat die Schliessung des Hallenbades planen und der Gemeindeversammlung eine entsprechende Vorlage unterbreiten.

Diesen beleuchtenden Bericht und eine Zusammenstellung der häufig gestellten Fragen (FAQ) mit den entsprechenden Antworten finden Sie auch auf der Website der Gemeinde Bauma www.bauma.ch → Politik → Informationen → Grundsatzabstimmung Sanierung Hallenbad.

B. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat spricht sich für eine Sanierung des Hallenbades aus. Er gibt jedoch keine Empfehlung für eine der ausgearbeiteten Varianten ab.

C. Abstimmungsfrage

Der Stimmzettel ist in die zwei Bereiche A und B aufgeteilt. Im Bereich A werden Sie gefragt:

A. Grundsatzabstimmung

Wollen Sie das Hallenbad Bauma sanieren?

Ja oder Nein

Antwort

Die Frage A kann mit Ja oder Nein beantwortet werden. Es ist auch gestattet, auf eine Stimmabgabe zu verzichten.

Im Bereich B werden Sie gefragt:

B. Variantenentscheid

Welche der beiden Sanierungsvarianten soll weiterverfolgt werden, falls sich die Mehrheit der Stimmen für die Sanierung des Hallenbades ausspricht?

Zutreffendes ankreuzen

Variante Bestand

(Investitionskosten ca. CHF 9 Mio., +/- 25%)

Variante Erweiterung

(Investitionskosten ca. CHF 13,5 Mio., +/- 25%)

Sie können die Frage B auch dann beantworten, wenn Sie bei Frage A mit Nein gestimmt oder auf eine Stimmabgabe verzichtet haben.

D. Ausführliche Erläuterung der Vorlage

1. AUSGANGSLAGE

Das Hallenbad Bauma wurde 1973 eröffnet und Anfang der 1990er Jahre um einen dreigeschossigen Anbau mit dem heutigen Bistro ergänzt. In den 44 Betriebsjahren wurde der zur Anlage Altlandenberg gehörende Komplex nie umfassend erneuert.

Bäder, die längere Zeit nicht saniert worden sind, weisen grundsätzlich eine abnehmende Besucherfrequenz auf. Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, dass Bäder nach Sanierungen und Attraktivitätssteigerungen eine Besucherzunahme von bis zu 30% ausweisen; die Zunahme hält um bis zu 10 Jahre an.

Weil sich sowohl kurz- als auch mittelfristig der Ersatz verschiedener Anlage- und Bauteile abzeichnet, hat der Gemeinderat die Prüfung der Gesamtsanierung des Hallenbads angestossen. Hinzu kommt, dass das Bistro "Halliträff" auf Dauer nicht gewinnbringend betrieben werden konnte und der Gemeinderat eine wirtschaftlich tragfähige Lösung anstrebt. Wenn das Hallenbad nicht saniert wird, muss es geschlossen und der Betrieb eingestellt werden.

Der Gemeinderat beauftragte die Firma Beck Schwimmbadbau AG, Winterthur, mit einer Bestandesaufnahme,

welche den Sanierungsbedarf aufzeigen sollte. Im Hinblick auf die Erarbeitung der künftigen strategischen Ausrichtung des Hallenbads lud der Gemeinderat die Bevölkerung sowie Besucherinnen und Besucher im Jahr 2015 ein, ihre Vorstellungen, Wünsche und Bedürfnisse zum "Halli" zu äussern. An der Befragung nahmen 110 Personen teil. Bei der Frage nach dem Zweck der Hallenbadbesuche schwebten die Antworten "sportliche Betätigung/Training" sowie "wegen Kinder/Enkel" obenaus. In der Folge erarbeitete eine vom Gemeinderat bestimmte und aus Vertreterinnen und Vertretern der Bevölkerung, Nutzergruppen sowie der Gemeinde Bauma bestehende Strategiegruppe die Eckpunkte für den Betrieb nach einer Gesamtsanierung des Hallenbads. Fazit: "Das Hallenbad Bauma soll als regionales Hallenbad bestehen bleiben und das Angebot für Familien gestärkt werden."

Der Gemeinderat setzte daraufhin zwei Projektgruppen ein, welche einerseits Sanierungsvarianten ausarbeiteten, andererseits alternative Trägerschaften und die Finanzierung der Sanierung abklärten. Beide Projektgruppen haben in der Zwischenzeit ihre Arbeiten abgeschlossen.

2. SANIERUNGSVARIANTEN

Grundsätzlich unterscheiden sich die Variante "Bestand" und die Variante "Erweiterung" vor allem bezüglich ihrer Platzverhältnisse.

2.1. VARIANTE BESTAND

Bei der Variante Bestand werden der Badebereich sowie Garderoben und Nasszellen zwar erneuert aber nicht erweitert. Das Bad bleibt strukturell gleich wie heute. Der Eingangsbereich fällt kleiner aus, weil innerhalb der bestehenden Aussenmauern die nötigen baulichen Veränderungen zur Sanierung und Optimierung des Badebetriebs vorgenommen werden müssen. Es werden Wände abgebrochen oder versetzt, aber keine Flächenvergrößerung vorgenommen.

2.2. VARIANTE ERWEITERUNG

Bei der Variante Erweiterung wird am Ort des heutigen Bistros neu ein grosszügigeres und zeitgemässes Kinderplansch- und Spielplanschbecken gebaut, was den Bedürfnissen der Familien und Kinderkurse entgegenkommt. Auf der bestehenden Terrasse des heutigen Bistros ist ein zusätzliches Nichtschwimmerbecken mit Hubboden geplant, der je nach Bedarf verstellt werden und dadurch als Lehrschwimmbecken und für Kurse vielseitig genutzt werden kann. Zusätzlich werden die Aussenwände des Hallenbads Richtung Mehrzweckhalle erweitert, wodurch der Eingangsbereich an Fläche gewinnt und grosszügiger wird. Die Garderoben und Nasszellen werden in Richtung des bestehenden Kinderplanschbeckens vergrössert, um den heutigen Platzbedürfnissen gerecht zu werden. Insgesamt wird die Nutzungsflexibilität durch die Erweiterung des Kinder- und Nichtschwimmerbereichs markant erhöht. Bedürfnisse der Schulen und Kursbesucher können dadurch besser aufgefangen werden. Die Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit können ausgedehnt und mehrheitlich durchgehend gewährleistet werden, weil nun Kurse und Schulschwimmen parallel geführt werden können.

2.3. VOR- UND NACHTEILE DER VARIANTEN

Thema	Variante Bestand	Variante Erweiterung
Investitionskosten	Fr. 9'000'000.00; +/- 25 %	Fr. 13'500'000; +/- 25 %
Betriebskosten	Leicht tiefer gegenüber heute für die nächsten 20 bis 30 Jahre	Eher steigend
Platzverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> Keine Trennung von Schul- und öffentlichen Kursen; Enge Garderobenverhältnisse bleiben bestehen 	<ul style="list-style-type: none"> Trennung der Bereiche für Schulschwimmen und öffentlichen Kursen möglich grosszügigere Garderoben mehr Nutzfläche; Kleinkinderbereich
Attraktivität (Tarzan-Parcours, Kletterwand etc.)	Keine Attraktivitätssteigerung gegenüber heute	Attraktivitätssteigerung, besseres Freizeitangebot
Besucherzahlen	Eher rückläufig, da keine nennenswerten Neuerungen nach Umbauzeit mit mehrmonatiger Schliessung	Eher höhere Frequenzen; zusätzliche Kurse; attraktivere Freizeitangebote
Öffnungszeiten	Wie bisher	Erweiterte Öffnungszeiten für freies Schwimmen möglich

2.4. WAS IST BEI BEIDEN VARIANTEN GLEICH

Bistro

Das Bistro wird es in der heutigen Form nicht mehr geben. Es soll bei beiden Varianten in den Eingangsbereich verlegt werden. Die Überlegung dabei ist, dass es dadurch zentral situiert ist und die Nutzung für die Besucherinnen und Besucher attraktiver wird. Dementsprechend sollen kleine Imbisse, Snacks und Getränke angeboten werden.

Umbauzeiten

Bei beiden Varianten ist mit einer Bauzeit von ungefähr einem Jahr zu rechnen, während dessen das Hallenbad komplett geschlossen bleibt. Das Schulschwimmen wird während dieser Zeit eingestellt. In der Projektierungsphase müssen Lösungen für sämtliche Nutzergruppen und das Personal gesucht werden.

Preiserhöhungen

Die Eintrittspreise des Hallenbades Bauma befinden sich heute im Vergleich mit ähnlichen Hallenbädern im unteren Bereich. Bei beiden Varianten ist durchaus denkbar, dass die Preise moderat erhöht werden, um einen Teil des gestiegenen Betriebsaufwandes zu decken.

Einnahmenausfälle

Während der Umbauzeiten bleibt das Hallenbad für rund ein Jahr geschlossen, weshalb in dieser Zeit keine Einnahmen anfallen werden. Ebenfalls fallen die Betriebs- und ein Teil der Personalkosten weg.

3. INVESTITIONEN UND JÄHRLICHER FOLGEAUFWAND

Die vom Gemeinderat eingesetzte Firma Beck Schwimmbadbau AG verfügt über ausgewiesene, langjährige Erfahrung im Bau von Schwimmbädern. Für die Bestandesaufnahme wurden visuelle Untersuchungen vor Ort vorgenommen. Basierend auf der Bestandesaufnahme wurden Vorstudien der beiden Sanierungsvarianten mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % erarbeitet.

Das Hallenbad und sämtliche Anlagen sind abgeschrieben, weshalb heute keine Abschreibungen und Kapitalkosten anfallen. Die Gemeinde trägt heute lediglich das Betriebsdefizit. Bei beiden Varianten würden künftig höhere jährliche Kosten für das Hallenbad anfallen, weil zusätzlich zum Betriebsdefizit Abschreibungen und Zinskosten hinzukommen.

Nach dem neuen harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2), welches bei den Gemeinden ab 1. Januar 2019 eingeführt wird, erfolgt die Abschreibung von Immobilien grundsätzlich linear über 33 Jahre.

Gegenüber dem heutigen Betrieb ergeben sich bei den Sanierungsvarianten voraussichtlich folgende Änderungen der jährlichen Betriebskosten (Basis: Erfahrungswerte Beck Schwimmbadbau AG; Beträge in Franken):

Thema	Betrieb heute Ø 2011-2015	Variante Bestand	Variante Erweiterung
Investitionskosten	0	9'000'000	13'500'000
Defizit	250'000	220'000	400'000
Kapitalfolgekosten	0	390'000	580'000
Total Aufwand/Jahr	250'000	610'000	980'000
Belastung in Steuerprozenten	ca. 1 %	ca. 3 %	ca. 5 %

Für die Variante Bestand ist mit Kosten von rund Franken 9,0 Mio. (+/- 25 %, inkl. MwSt) zu rechnen. Dabei wird das Hallenbad gemäss dem bestehenden, aus den 1970er Jahren stammenden Konzept saniert. Die Beck Schwimm-badbau AG verfügt über langjährige Erfahrung und entsprechend viele Vergleichsobjekte, weshalb diese Summe vom Unternehmen als verlässlich bezeichnet wird. Bei der Variante Bestand sind die Kosten für die Erhaltung des heutigen Zustands enthalten. Attraktivitätssteigerungen für die bestehende Wasserfläche wie zum Beispiel der ehemalige Tarzan-Parcours oder eine Kletterwand verursachen zusätzliche Aufwendungen. Unvorhergesehenes ist mit 10 % berücksichtigt.

Die für eine Erweiterung inkl. Attraktivitätssteigerung zu investierenden Gesamtkosten von ca. Franken 13,5 Mio. (+/- 25 %, inkl. MwSt) sind hoch. Gegenüber der Variante Bestand entsteht jedoch ein Mehrwert, indem die Attraktivität des Hallenbads durch neue und weitere Angebote (grösserer Eingangsbereich, Kinderspielplausch, Kletterwand, Nichtschwimmerbecken) gesteigert wird. Heute ist das Hallenbad während Schulschwimmen und Kursen für das freie Schwimmen geschlossen. Bei der Variante Erweiterung sind mehrere Nutzungen gleichzeitig möglich. Mit der Variante Erweiterung wird das bestehende, knapp 50-jährige Hallenbad-Konzept überarbeitet und das Hallenbad auf die heutigen bzw. künftigen Bedürfnisse ausgerichtet werden.

4. WEITERES VORGEHEN – GRUNDSATZABSTIMMUNG

Die Erweiterung des Hallenbads stellt ein sehr grosses Investitionsvorhaben dar, welches voraussichtlich die Attraktivität des Bads markant steigern würde. Anders als zum Beispiel beim Bau eines Schulhauses oder beim Projekt Böndler 2020 ist jedoch ungewiss, ob sich angesichts der hohen Kosten eine Mehrheit der Stimmberechtigten für das Projekt finden lässt.

Angesichts der Tragweite des Projekts beschloss der Gemeinderat deshalb, eine Grundsatzabstimmung über die Sanierung des Hallenbades durchzuführen. Bei der Grundsatzabstimmung geht es darum, dass die Bevölkerung entscheiden kann, ob das Hallenbad saniert werden soll und wenn ja, welche Variante weiterverfolgt werden soll. Es werden noch keine Kosten ausgelöst. Das Resultat der Abstimmung ist hinsichtlich des weiteren Vorgehens für den Gemeinderat verbindlich.

Wird ein Grundsatzentscheid für die Sanierung gefällt, kann für die bevorzugte Variante ein Projektierungskredit erarbeitet werden. Aktuell kann davon ausgegangen werden, dass der zu beschliessende Kredit für beide Varianten weniger als Franken 1'500'000.00 betragen wird und damit in die Kompetenz der Gemeindeversammlung fällt.

Im Falle eines negativen Grundsatzentscheides wird der Gemeinderat die Schliessung des Hallenbades planen und der Gemeindeversammlung ebenfalls eine entsprechende Vorlage unterbreiten.

5. FOLGEN: WAS GESCHIEHT WENN...

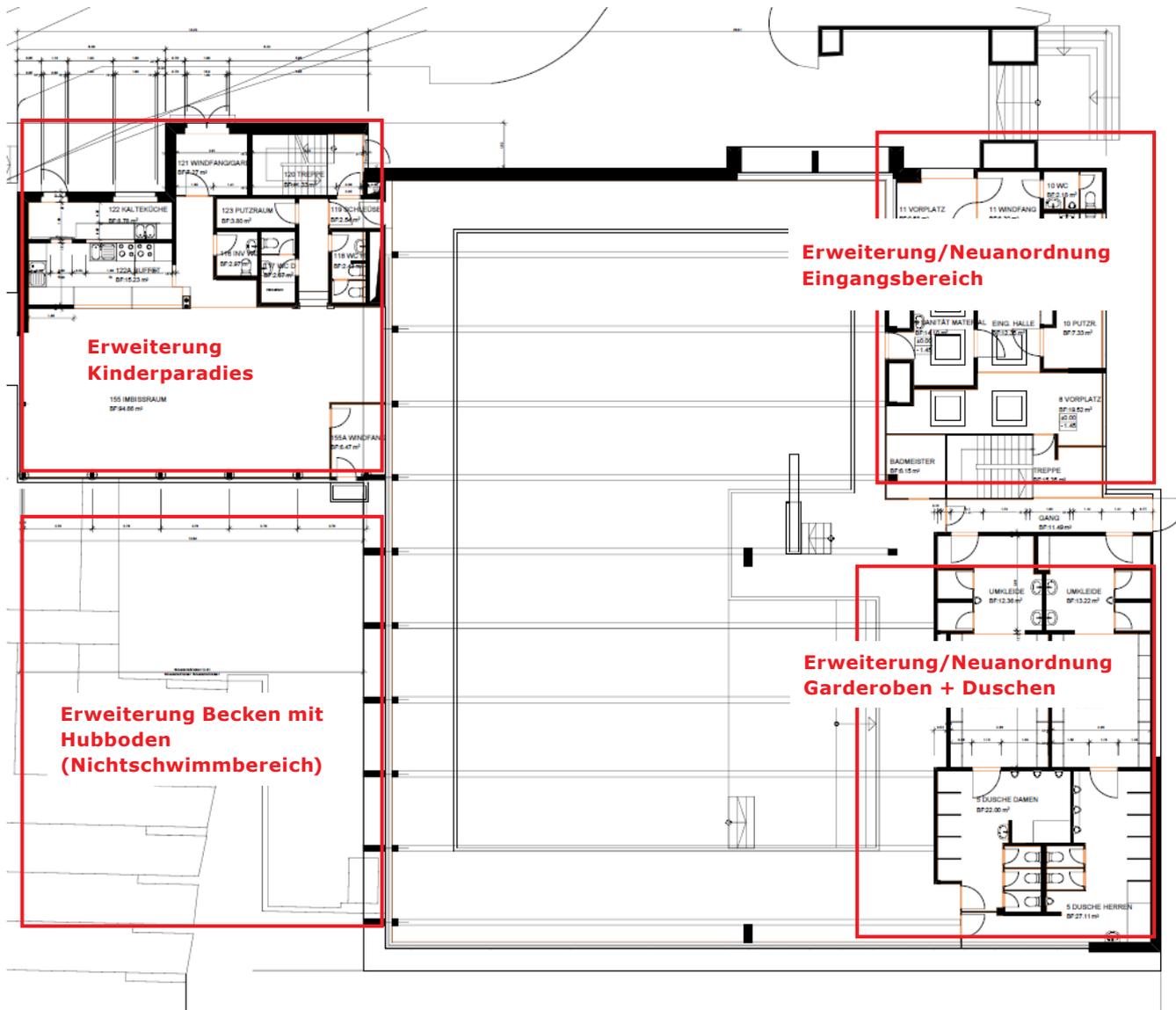
Das weitere Vorgehen nach der Grundsatzabstimmung sieht wie folgt aus:

Variante Bestand obsiegt	Variante Erweiterung obsiegt	Sanierung wird abgelehnt
Projektierungskredit an Gemeindeversammlung 2018	Projektierungskredit an Gemeindeversammlung 2018	Hallenbad muss geschlossen werden
Abstimmung über Bauprojekt 2019	Abstimmung über Bauprojekt 2019	Betrieb wird eingestellt
Start Bauarbeiten ca. 2021	Start Bauarbeiten ca. 2021	Antrag auf Rückbau und/oder Umnutzung

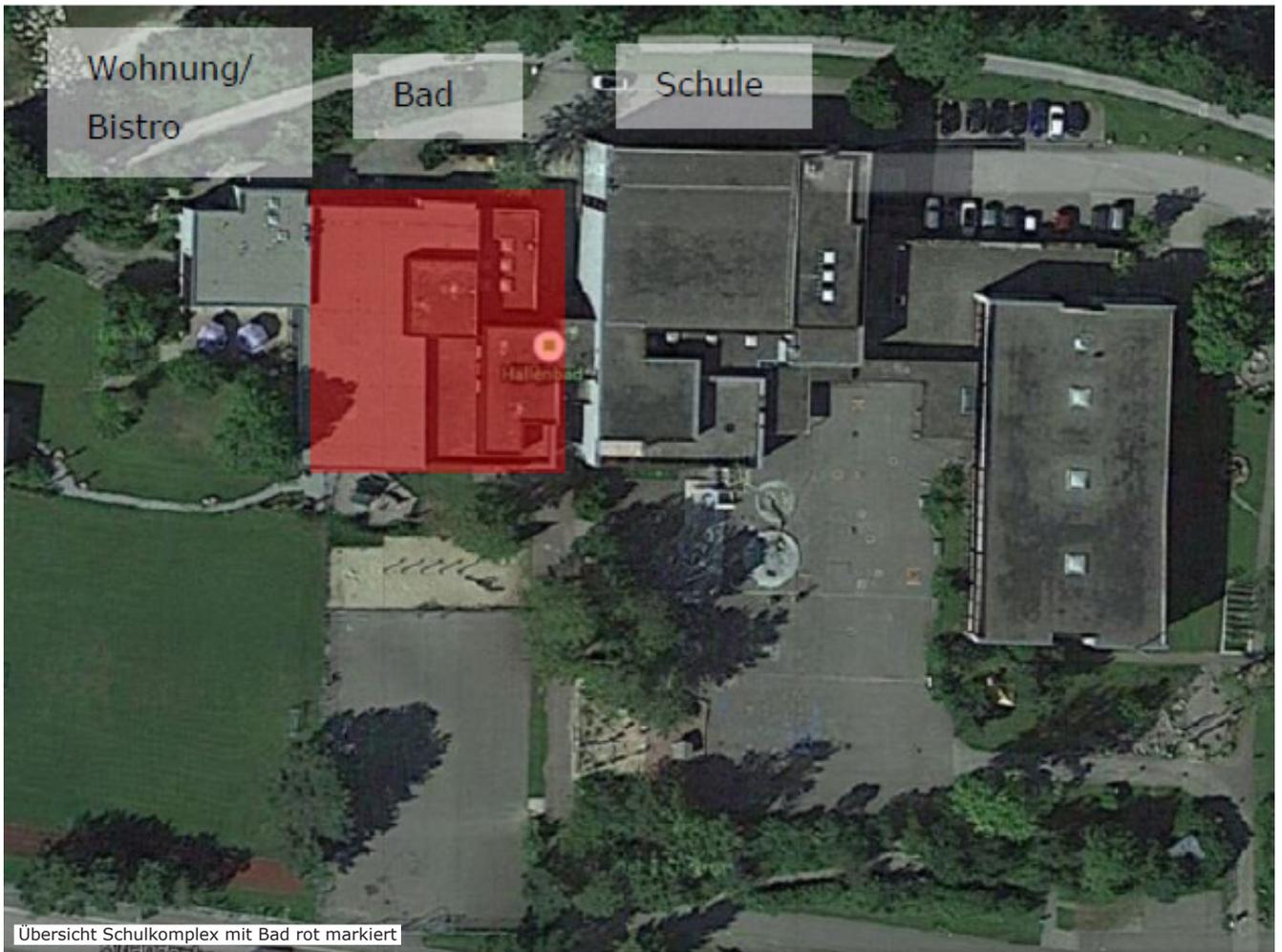
5.1. RÜCKBAU

Das Hallenbad kann ohne Sanierung nicht mehr weiterbetrieben werden. Zahlreiche Anlage- und Bauteile haben ihre Lebensdauer erreicht oder überschritten; viele entsprechen zudem nicht mehr den heutigen Anforderungen bezüglich Sicherheit, Energieeffizienz, Abwasservorschriften und Hygiene. Der Rückbau des Hallenbads wird gemäss einer groben Schätzung Kosten von Franken 0,7 Mio. bis 1,2 Mio. verursachen. Die Kosten für eine allfällige Umnutzung sind darin nicht enthalten.

Im Falle eines Rückbaus würde der Schulschwimmunterricht auf das gesetzliche Minimum reduziert. Gemäss Lehrplan sind 90 Lektionen während 8 Schuljahren Pflicht; derzeit werden ca. 290 Lektionen durchgeführt.



Grundriss mit möglichen Erweiterungen

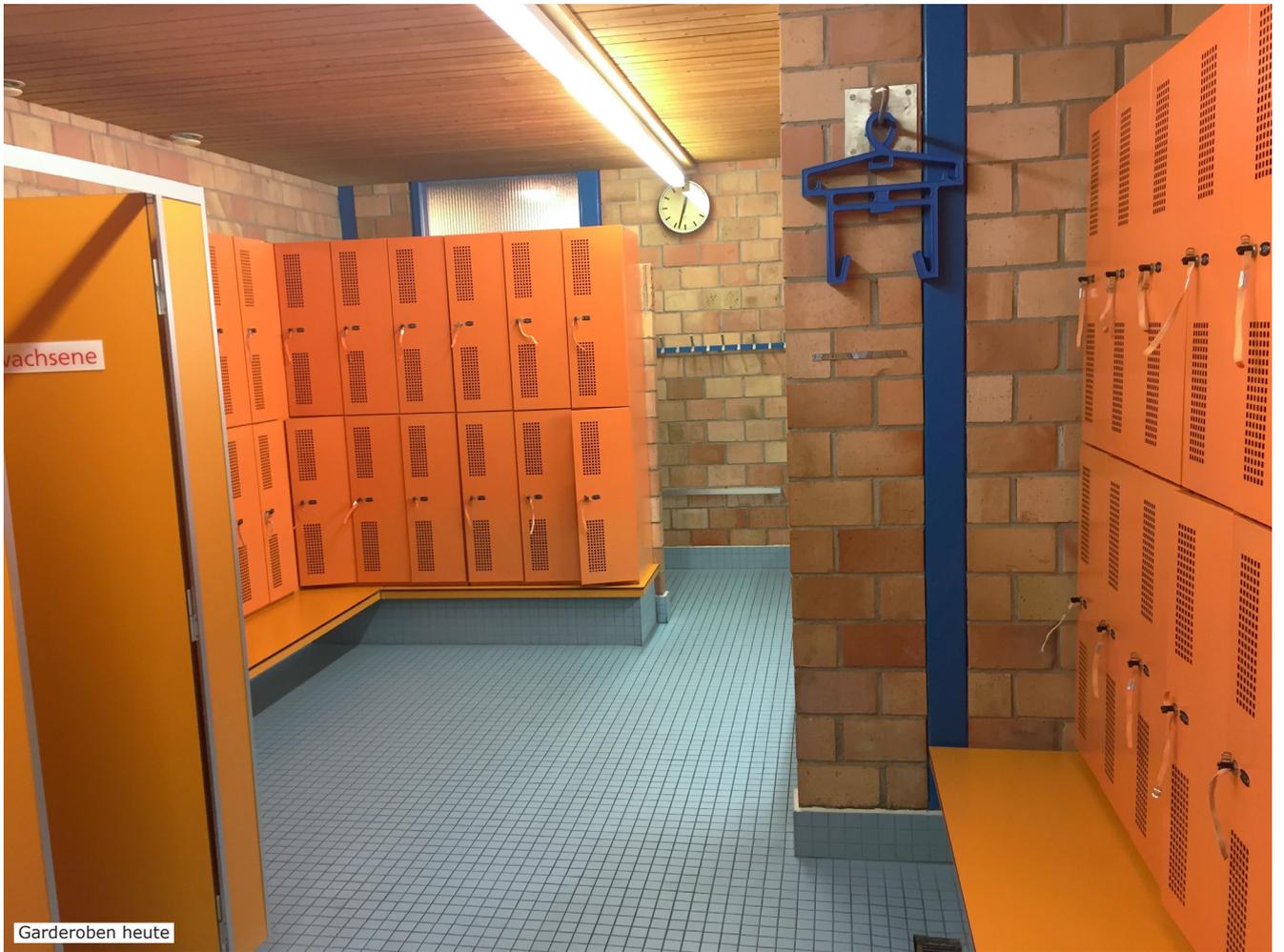




Wasserfläche heute



Eingangsbereich heute



Garderoben heute



Sitzungszimmer heute

