

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 9. Mai 2017

**Sanierung und Entwicklung der KSS Schaffhausen,
Planungskredit für die Grundsanierung**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Planungskreditvorlage für die Sanierung der KSS Schaffhausen. Mit dem Kredit soll das Vorprojekt für die dringend notwendige energetische und technische Grundsanierung (1. Etappe) erarbeitet werden. In der Vorlage werden auch die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten in einer zukünftigen, in der Dimensionierung noch zu präzisierenden Entwicklung der KSS aufgezeigt (2. Etappe).



1. Zusammenfassung

Die KSS-Anlage Schaffhausen soll saniert und weiterentwickelt werden, um den heutigen Ansprüchen an eine Freizeitanlage zu entsprechen. Die Badewassertechnik und weitere technische Anlagen der KSS stammen aus dem Jahr 1972 und weisen mittlerweile einen deutlich erhöhten Unterhaltsbedarf auf. Die gesamte Wasseraufbereitung entspricht nicht mehr den heutigen Normen. Zudem haben sich die energetischen Anforderungen und die Sicherheitsanforderungen an Bäder in den letzten 40 Jahren verschärft. Weiter sollen die Energieeffizienz der Anlage verbessert und der CO₂-Ausstoss reduziert werden.

Vor diesen Hintergründen hat der Stadtrat ein Sanierungs- und Entwicklungskonzept als Grundlage für das weitere Vorgehen erarbeiten lassen, das sich in zwei Etappen aufteilt.

Die erste Etappe beinhaltet die Grundsanierung im aktuellen Bestand. Dazu gehören:

- die Sanierung der Badewassertechnik
- eine energetische und technische Sanierung
- Sicherheits- und weitere bauliche Massnahmen

Zudem soll die Ausseneispiste inklusive der Kälteverrohrung erneuert werden, da sie aus dem Jahre 1964 stammen und die Qualität der Schweissnähte den heutigen Prüfanforderungen nicht mehr genügt.

Die Grundsanierung sieht ausserdem den Ersatz der bestehenden Traglufthalle vor, die ihre Lebensdauer bereits überschritten hat und nicht mehr den energetischen Anforderungen entspricht. Mit einer neuen Traglufthalle soll der Energieverbrauch deutlich reduziert werden und die Beheizung soll mittels Abwärmenutzung und erneuerbaren Energien erfolgen.

Der Bau einer neuen Technikzentrale soll den Betrieb der Infrastruktur gewährleisten und eine Weiterentwicklung der gesamten Anlage ermöglichen.

Die erste Etappe beschränkt sich auf die Sanierung. Für die Zukunft der KSS-Anlage ist es jedoch wichtig, dass eine Angebotserweiterung, betriebliche Optimierung und Attraktivitätssteigerung stattfinden kann. Die KSS soll auf die heutigen und künftigen Bedürfnisse ausgerichtet und ein optimierter Betrieb ermöglicht werden. Deshalb werden drei Varianten für eine Entwicklung der Anlage in einer zweiten Etappe vorgestellt. Diese zeigen die Entwicklungs- bzw. Aktualisierungsmöglichkeiten der KSS-Anlage in unterschiedlichem Ausmass auf.

Für die Ausführung der längst überfälligen Grundsanierung wird mit dieser Vorlage ein Planungskredit in der Höhe von 320'00 Franken für die Ausarbeitung eines Vorprojektes für die Grundsanierung beantragt. Gleichzeitig werden die Grundlagen für die Diskussion zur Weiterentwicklung der KSS-Anlage dargelegt.

Parallel zu den Planungen werden in Abstimmung mit dem Kanton und den Genossenschaftlern der KSS Lösungsvorschläge für den Handlungsbedarf im organisatorischen und finanziellen Bereich ausgearbeitet. Die Abklärungen sollen spätestens bis zum Vorliegen der Investitionsvorlage abgeschlossen sein. Damit wird die KSS organisatorisch und finanziell auf eine langfristig gesunde Basis gestellt und die Entscheidungsträger erhalten beim Investitionsentscheid Gewissheit bezüglich Lösung der offenen Fragen.

Inhalt

1. Zusammenfassung	2
2. Ausgangslage	4
2.1 Grundlagen	4
2.2 Sanierungs- und Entwicklungskonzept	4
3. Erste Etappe: Grundsanie rung	6
3.1 Sanierung Badewassertechnik	6
3.2 Energetische und technische Sanierung	6
3.3 Sicherheitsrelevante und weitere bauliche Massnahmen	7
3.4 Neubau einer Technikzentrale	8
3.5 Ersatz Traglufthalle	8
3.6 Ausseneispiste mit neuer Kälteverrohrung	9
3.7 Zusammenstellung Investitionskosten für die Sanierung (1. Etappe)	9
3.8 Honorare Vorprojekt	9
4. Zweite Etappe: Entwicklung	11
4.1 Betriebliche Ausgangslage	11
4.2 Veränderte Bedürfnisse	11
4.3 Drei Varianten	11
4.3.1 Variante Mini: Bauliche Sanierung ohne Aktualisierung des Angebotes	12
4.3.2 Variante Plus: Bauliche und technische Sanierung mit kleinem Erweiterungsbau	12
4.3.3 Variante Optima: Bauliche und technische Sanierung mit grossem Erweiterungsbau	13
5. Betriebsform, Trägerschaft und finanzielle Beteiligung	14
5.1 Handlungsbedarf	14
5.2 Lösungsansätze	15
5.3 Abgestimmtes Vorgehen	16
6. Weiteres Vorgehen	17
7. Würdigung	18
ANHANG	20

2. Ausgangslage

Die KSS Schaffhausen (Kunsteisbahn- und Schwimmbadgenossenschaft Schaffhausen) betreibt seit Mitte der sechziger Jahre in Schaffhausen eine Eisbahn und ein Freibad. 1972 wurde das heutige Hallenbad eröffnet, im Jahr 2010 konnte das Angebot auf der Breite durch die neue Eis- und Curlinghalle deutlich verbessert werden.

Grössere Sanierungen des Hallen- und Freibades liegen bereits 20 Jahre zurück. So wurde das Hallenbad 1991 technisch saniert, 1996 das Freibad. Die technischen Anlagen sind jedoch in der Zwischenzeit in einem Zustand, in dem sie dringend sanierungsbedürftig sind. Die Unterhaltskosten steigen überproportional an und die Betriebssicherheit kann nur noch mit grossem Aufwand gewährleistet werden. Zudem sollen die Energieeffizienz der gesamten Anlage verbessert sowie der CO₂-Ausstoss massiv reduziert werden.

Seit der Zeit des Baus der Anlagen haben sich die Bedürfnisse der Bevölkerung deutlich verändert und die heute vorhandenen Nutzungskonflikte sind ein weiterer Fakt, welcher bei der zukünftigen Entwicklung der Anlagen beachtet werden muss.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat ein Sanierungs- und Entwicklungskonzept als Grundlage für das weitere Vorgehen erarbeiten lassen.

2.1 Grundlagen

Mit der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die Sanierung und Entwicklung der KSS wurde ein Generalplaner mit Erfahrung in der Planung von Schwimmbädern beauftragt.

Das Ziel des Gesamtkonzeptes war, Entscheidungsgrundlagen für eine gesamtheitliche Sanierungs-Strategie für die nächsten 30 Jahre zu erarbeiten. Dies umfasste die folgenden Aufgaben:

- Grundlagenermittlung: Überprüfung des baulichen und statischen Zustands, Expertisen zu einzelnen Komponenten
- Überprüfung Gesamtennergiekonzept
- Variantenstudium: Erarbeitung verschiedener Lösungsmöglichkeiten, Kostenschätzungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Als Grundlage für die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes dienten die Ergebnisse von in den Vorjahren erfolgten Analysen zur Badewassertechnik und zum Energiekonzept.

Die Entwicklung des Gesamtkonzeptes wurde von einer Steuerungsgruppe begleitet. Die zentralen Ergebnisse werden in der vorliegenden Vorlage erläutert.

2.2 Sanierungs- und Entwicklungskonzept

Das Gesamtkonzept umfasst die Grundsanierung und zeigt die weitere mögliche Entwicklung der KSS in den nächsten Jahren auf. In einer ersten Etappe soll die dringend notwendige Sanierung erfolgen, die Entwicklung bzw. Aktualisierung ist Gegenstand einer zweiten Etappe.

Erste Etappe: Grundsanierung

Das Sanierungskonzept zeigt, dass aufgrund des Alters der Haustechnikanlage und insbesondere der Badewassertechnik ein hoher Sanierungsbedarf im technischen Bereich besteht – und dies sowohl aus finanzieller und sicherheitstechnischer als auch aus ökologischer Sicht.

Der Sanierungsbedarf wurde von Fachplanern und Ingenieuren analysiert. Die gemäss diesen Analysen notwendigen Massnahmen sind in Kapitel 3 erläutert.

Mit dieser Vorlage wird der Planungskredit für die Sanierungsmassnahmen beantragt, die in der ersten Etappe realisiert werden sollen.

Zweite Etappe: Entwicklung

Die Analysen der vergangenen Jahre zeigen, dass neben der Sanierung der Anlagen auch deren Entwicklung im Sinne der Anpassung an die heutigen und künftigen Bedürfnisse der Bevölkerung, der Attraktivität für Kundinnen und Kunden sowie der Zukunftsfähigkeit der Anlage eine grosse Bedeutung zukommt.

Deshalb wurden in Ergänzung zu den Sanierungsmassnahmen ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses zeigt drei Varianten (Mini, Plus, Optima), welche die folgenden Ziele verfolgen:

- Erneuerung der Anlagen und Anpassung an die heutigen und künftigen Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden
- Beseitigung der aktuellen Nutzungskonflikte und Kapazitätsdefizite
- Elimination von betrieblichen Schwachstellen aufgrund der baulichen Anordnung der Infrastrukturen.

Die zweite Etappe ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Zur Information werden die Stossrichtungen der drei Varianten in Kapitel 4 erläutert.

3. Erste Etappe: Grundsanie rung

Die erste Etappe sieht eine umfassende Sanierung der KSS Schaffhausen unter technischen Gesichtspunkten vor. Damit wird gewährleistet, dass den Schaffhauserinnen und Schaffhausern weiterhin eine funktionierende Anlage zur Verfügung gestellt werden kann.

3.1 Sanierung Badewassertechnik

Die Wasseraufbereitung entspricht im Wesentlichen dem Stand 1972. In der Zwischenzeit haben sich diverse Normen geändert, ebenso wie die Anforderungen an die Wärmerückgewinnung. Darüber hinaus sind die Sicherheitsanforderungen an die Badewassertechnik stark verschärft worden und die Badewassertechnik der KSS kann diesen Vorschriften nicht mehr genügen. Grundsätzlich sind neue Anlagen wesentlich wirtschaftlicher im Betrieb.

Die gesamte Steuerung der Anlage ist zu ersetzen, da sie nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen kann. So sind zum Beispiel keine Ersatzteile mehr erhältlich, weshalb Reparaturen unmöglich oder sehr aufwändig sind. Die Beckenüberlaufrinne muss erneuert werden. Diese weist Mängel in Bezug auf Zugänglichkeit und Reinigung sowie der Wassermengen auf, welche mit diesem Rinnentyp umgewälzt werden können. Im Rahmen der genannten Sanierungsmassnahmen sind schadstoffhaltige Materialien zu entfernen, was entsprechende Vorkehrungen bei der Umsetzung der Massnahmen verlangt.

Die Kosten der Sanierung Badewassertechnik belaufen sich gemäss der bisher vorliegenden Grobkostenschätzungen auf 3.2 Mio. Franken inkl. MWST.

Tabelle 1 Investitionen in die Badwassertechnik

Massnahmen	Investitionskosten Franken
Badewasseraufbereitung Schwimmbecken	665'000
Badewasseraufbereitung Nichtschwimmerbecken und Planschbecken	460'000
Badewasseraufbereitung Aussenschwimmkanal	225'000
Gemeinsame Anlagenteile (neues Spülwasserbecken, neues Abwasserbecken, Abwasseraufbereitungsanlage usw.)	775'000
Technische Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)	310'000
Bauliche Massnahmen (Sanierung Fliesen, Sanierung Decke Säurelager, Statische Verstärkungen usw.)	265'000
Sanierung Beckenrinne	300'000
Schadstoffsanie rung	200'000
Total Sanierung Badewassertechnik	3'200'000

3.2 Energetische und technische Sanierung

Die KSS hat sich in einer Zielvereinbarung mit der Energieagentur der Wirtschaft dazu verpflichtet, den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoss zu reduzieren. Im Gegenzug ist die KSS von der CO₂-Abgabe befreit.

Als Grundlage für die Planung von Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstosses wurden der Nutzen und die Kosten verschiedener Massnahmen geprüft (Bericht OekoCool / B&H, 2012). Von den baulichen Massnahmen werden nur jene realisiert, welche eine mögliche zweite Etappe nicht tangieren. Die folgenden energetischen Massnahmen sollen mit erster Priorität realisiert werden:

- Wärmerückgewinnung "FEKA" aus dem Schmutzwasser (Badewasser, Duschwasser usw.)
- Abwärmenutzung Kälteanlage Eisbahn: Mittels Wärmepumpen soll die Abwärme der Kälteanlage Eisbahn auf das Temperaturniveau für die Beheizung des Badewassers angehoben werden.
- Warmwasseraussenbecken: Der Aussenschwimmkanal, welcher das ganze Jahr mit fossiler Energie beheizt wird, soll verkleinert werden.
- Vollständige Abdeckung Freibad (Mehrzweckbecken einschl. Sprungbecken): Das Aussenbad wird auch im Sommer beheizt. Zur Reduktion des Wärme- und Verdampfungsverlustes sollen die Becken sowohl im Sommer- wie auch im Winterbetrieb mit einer Abdeckung versehen werden.

Einem Investitionsvolumen von 2.29 Mio. Franken (inkl. MWST) stehen Betriebskosteneinsparungen von 253'000 Franken im Jahr gegenüber.

Tabelle 2 Investitionen und Einsparungen bei den Betriebskosten

Massnahmen	Investitionskosten Franken	Einsparung Betriebskosten Franken p.a.
Wärmerückgewinnung FEKA	900'000	128'000
Abwärmenutzung Kälteanlage	670'000	100'000
Teilrückbau Ausschwimmkanal	80'000	5'300
Abdeckung Mehrzweckbecken	640'000	19'700
Total Sanierung inkl. MWST	2'290'000	253'000

Zusammen mit einer technischen Sanierung kann der CO₂-Ausstoss von 2'000 Tonnen auf 1'300 Tonnen jährlich reduziert werden.

3.3 Sicherheitsrelevante und weitere bauliche Massnahmen

Die Sicherheitsvorschriften für bauliche Massnahmen haben sich deutlich verändert und in vielen Punkten entspricht die KSS nicht mehr den heutigen Normen. Die folgenden Massnahmen sollen realisiert werden:

- Sanierung Schwimmbadumgang (Rutschfestigkeit)
- Sanierung Zuschauertribüne (Absturzsicherung)
- Ersatz Verglasung Süd
- Deckensanierung

Eine erste Kostenschätzung für diese sicherheitsrelevanten und baulichen Massnahmen beträgt 1.1 Mio. Franken inkl. MWST.

Der Zustand der Decke wurde durch die EMPA (Eidgenössische Materialprüfungs- und Versuchsanstalt für Industrie, Bauwesen und Gewerbe) untersucht und statisch überprüft. Die Ergebnisse waren positiv und eine nächste sicherheitstechnische Prüfung ist in 15 bis 20 Jahren erforderlich. Eine allfällige Aufwertung und Aktualisierung der Decke (inkl. Beleuchtung) wird im Rahmen des Vorprojektes geprüft.

3.4 *Neubau einer Technikzentrale*

Die technischen Anlagen sind dringend sanierungsbedürftig, damit die Hygiene, die Sicherheit und der Betrieb der KSS-Anlage gewährleistet werden können. Das finanzielle und technische Risiko, in der bestehenden Anlage einzelne Anlageteile zu ersetzen, ist erheblich. Die Funktionstauglichkeit bei einer Kombination von neuen und alten Anlageteilen kann nicht garantiert werden. Die alten Anlageteile sind teilweise aus den 70-er Jahren und die Kompatibilität mit neuen Anlageteilen unsicher.

Insbesondere die neuen Anlagen der Badtechnik, wie die FEKA-Wärmepumpe und der grössere Wassertank für abgebadetes Wasser, finden zwischen den bestehenden Anlageteilen keinen Platz mehr.

Auch aus betrieblicher Sicht ist eine Sanierung im Bestand mit hohen Nachteilen verbunden. Eine solche Sanierung hat einen Betriebsunterbruch zur Folge, der mit finanziellen Einbussen von ca. 650'000 Franken für 17 Wochen beziffert werden kann.

Für eine zukünftige Entwicklung der KSS ist der Bau einer neuen Technikzentrale unumgänglich, da für neue Anlagen ein zusätzlicher Bedarf an Technikflächen besteht, der im aktuellen Bestand nicht zu erfüllen ist. Da der einzig sinnvolle Standort aufgrund der Leitungsführung unter den bestehenden Aussengarderoben wäre, wurde ein Abbruch und Neubau der Garderoben in den Kostenschätzungen miteinbezogen.

Eine erste Kostenschätzung für den Neubau der Technikzentrale sowie Abbruch und Neubau Aussengarderoben beläuft sich auf 2.5 Mio. Franken inkl. MWST.

3.5 *Ersatz Traglufthalle*

Die Überdachung des Freibades im Winter entspricht einem grossen Nutzungsbedürfnis der Sportvereine und der Öffentlichkeit. Aufgrund ihres aktuellen Zustandes sollte die Traglufthalle in den nächsten zwei bis drei Jahren ersetzt werden.

Die Überdachung eines Freibades mit einer Traglufthalle führt zu einem hohen Energieverbrauch. Mit Traglufthallen überdeckte Sportanlagen erfüllen die Anforderungen an die Wärmedämmung einer Gebäudehülle nicht. Der Kanton erteilte die Baubewilligung im Jahr 2003 für das bestehende Winterdach unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein Provisorium für die Dauer von ungefähr zehn Jahren handelt und als Kompensation Ökostrom und Ökogas verwendet werden. Die Möglichkeit zur Nutzung der Abwärme der Eisbahn wirkt sich positiv auf die CO₂-Bilanz aus.

Mit den heute verfügbaren Membranen und weiteren Massnahmen kann der Energieverbrauch deutlich reduziert werden. Eine neue Traglufthalle soll mit einer 4-fach Membran ausgestattet werden, was dem Wärmedämmwert einer Doppel-Isolierverglasung entspricht. Die Beheizung soll mittels Abwärmenutzung und erneuerbaren Energien erfolgen. Zusätzliche Einsparungen bzw. energetische Verbesserungen ergeben sich durch die unter 3.2 vorgestellte Abdeckung des Beckens im Sommer und Winter und eine Verkleinerung des Ausschwimmkanals. Eine erste Kostenschätzung für den Ersatz der Traglufthalle mit Abdeckung des Aussenschwimmkanals beläuft sich auf 1.72 Mio. Franken inkl. MWST.

Die folgende Aufstellung zeigt die Auswirkungen bezüglich Kosten und CO₂-Einsparungen:

Tabelle 3 Traglufthalle

Wirkung	Istzustand	Einsparungen
Gas- /Ölbedarf	850 MWh/a	470 MWh/a
CO ₂ -Ausstoss	168 t CO ₂ /a	93 t CO ₂ /a
Investitionskosten		1'720'000 CHF/a
Jährliche Einsparung Energiekosten		31'000 CHF/a
Jährliche Einsparung CO ₂ -Abgabe	Basis (84 CHF/t)	7'800 CHF/a

3.6 Ausseneispiste mit neuer Kälteverrohrung

Die Betonoberfläche beim Ausseneisfeld weist viele wasserführende Risse auf. Die Oberfläche ist stellenweise stark ausgewaschen und es sind Schadstellen sichtbar. Teilweise sind Korrosionsspuren zu erkennen. Gemäss einer Zustandsuntersuchung durch die BBP Ingenieurbüro AG von 2010 hat die Eispiste im Jahr 2015 bis 2017 ihre Lebensdauer erreicht und sollte ersetzt werden. Ein Reparieren mit Spezialmörtel bringt keine Verbesserung, da die gesamte Oberfläche der Eispiste insgesamt in einem schlechtem Zustand ist. Die Zuleitungen zum Halleneisfeld stellen ein weiteres hohes Risiko dar, da sie aus dem Jahre 1964 stammen und die Qualität der Schweissnähte den heutigen Prüfanforderungen nicht mehr genügt.

Eine erste Kostenschätzung für den Ersatz der Ausseneispiste mit neuer Kälteverrohrung beträgt 950'000 Franken inkl. MWST.

3.7 Zusammenstellung Investitionskosten für die Sanierung (1. Etappe)

Die Investitionskosten für die in der ersten Etappe notwendigen Sanierungsmassnahmen gemäss obigen Ausführungen werden auf 11'850'000 Franken geschätzt (inkl. MWST, Kostengenauigkeit ±25%).

Tabelle 4 Zusammenstellung der Investitionskosten (±25%)

Massnahmen	Investitionskosten Franken
Sanierung Badewassertechnik	3'200'000
Energetische und technische Sanierung	2'290'000
Sicherheitsrelevante und weitere bauliche Massnahmen	1'100'000
Technikzentrale inkl. Abbruch/Neubau Garderoben	2'500'000
Ersatz Traglufthalle inkl. Technik	1'720'000
Sanierung Ausseneisfeld	950'000
Grundlagenerarbeitung (Fachgutachten, Planersubmission)	90'000
Total Sanierung inkl. MWST	11'850'000

3.8 Honorare Vorprojekt

Für die Grundsanierung der KSS-Anlage, 1. Etappe soll ein Vorprojekt entwickelt werden, in dem die Massnahmen des Konzeptes vertieft werden. Gleichzeitig soll überprüft werden, ob weitere Anlagenteile dringend saniert werden müssen, die bisher noch nicht

erfasst sind, damit sich der endgültige Umfang des Bauprojektes bestimmen lässt. Im Vorprojekt werden sowohl die Anforderungen an die Sanierung der Haustechnik, als auch die Notwendigkeit der zusätzlichen baulichen Massnahmen genauer überprüft.

Die Planungshonorare (Tabelle 4) für das Vorprojekt basieren auf der honorarberechtigten Bausumme 1. Etappe (Tabelle 3), Grundsanie rung, ohne Variantenentwicklung. Für die Honorarberechtigung wurden nachfolgende Faktoren zu Grunde gelegt: Schwierigkeitsgrad 1.1, Leistungsanteil 9% (Vorprojekt), Stundenansatz 140 Franken.

Tabelle 5 Honorarkosten Vorprojekt

Massnahmen	Planungskosten Franken
Sanierung Badewassertechnik, energetische und technische Sanierung, sicherheitsrelevante und weitere bauliche Massnahmen	110'000
Technikzentrale inkl. Abbruch/Neubau Garderoben	50'000
Ersatz Traglufthalle	50'000
Sanierung Ausseneisfeld	20'000
Fachgutachten, Expertisen	40'000
Grundlagenerarbeitung öffentliche Planersubmission	50'000
Total Honorare Vorprojekt inkl. MWST	320'000

4. Zweite Etappe: Entwicklung

Die KSS-Anlage hat sich seit ihrer Erstellung wenig verändert. Zwar wurden immer wieder zeitgemässe und sinnvolle Anpassungen gemacht; der ursprüngliche Bau und die Zubauten führen heute zu Konflikten (Rutschbahnen führen ins Nichtschwimmerbecken, Restaurant ist nicht öffentlich zugänglich, diverse Eingänge und Kassen). Eine Anpassung an die Nutzungsanforderung der heutigen Zeit trägt dazu bei, die Anlage attraktiv zu halten und die betrieblichen Abläufe zu verbessern.

4.1 Betriebliche Ausgangslage

Die sehr hohe Auslastung der Anlage, sowohl im Sommer wie im Winter, verunmöglicht einen weiteren Ausbau des Kurs- und Schwimmangebotes. Die Belegung des Schwimmerbeckens im Hallenbad durch Training und Schulen führt schon heute zu einer Unzufriedenheit bei den übrigen Besucherinnen und Besuchern. Um den vielen Anspruchsgruppen auch in Zukunft Rechnung tragen zu können, ist eine Weiterentwicklung der KSS-Anlagen unumgänglich.

4.2 Veränderte Bedürfnisse

Während bei der seinerzeitigen Erstellung der Hauptzweck der Anlage in den Bereichen Freizeit, Sport und Schule lag, hat die Nachfrage für den Bereich Fitness/Gesundheit in den über 50 Betriebsjahren kontinuierlich zugenommen. Die grosse Nachfrage nach neuen Angeboten wie Aquafittraining usw. bestätigt diesen Trend. Ein Blick auf die demografische Entwicklung macht klar, dass in diesem Bereich ein grosses Potenzial und ein wachsendes Bedürfnis liegen. Zudem haben sich auch die Bedürfnisse in den Bereichen „Sport“ (Mitgliederentwicklung, Trainingsintensität, zusätzliche Sportarten) und „Schule“ (die Schule übernimmt heute auch im Schwimmen vermehrt Ausbildungsfunktion) zugenommen.

Nur mit einer sinnvollen Ergänzung des vorhandenen Angebots können die Nutzungen aufgeteilt und diese Bedürfnisse in Zukunft abgedeckt werden.

4.3 Drei Varianten

Als Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung der KSS-Anlage wurden in einer Machbarkeitsstudie drei Varianten ausgearbeitet (Mini, Plus und Optima).

Die Kosten der Varianten wurden geschätzt, die Kostengenauigkeit der vorliegenden Machbarkeitsstudien liegt bei +/- 25%. Als zweite Etappe können grundsätzlich alle drei Varianten (Mini, Plus oder Optima) im Anschluss an die erste Etappe umgesetzt werden. Ein Grundsatzentscheid, welche Variante weiter verfolgt wird, sollte idealerweise bis zum Start des Vorprojektes der ersten Etappe gefällt werden. So können die technischen Anlagen gemäss dem zukünftigen Bedarf dimensioniert werden.

Eine reine Sanierung der KSS-Anlage (Grundsanierung und Variante Mini) ermöglicht eine Reduktion der Betriebskosten, jedoch bleiben die Nutzungskonflikte ungelöst und das Angebot kann nicht an die heutige Nachfrage der Schaffhauser Bevölkerung angepasst werden.

Eine Sanierung (Grundsanierung) und zusätzliche Aktualisierung des Angebotes (Variante Plus oder Optima) ermöglicht eine Reduktion der Betriebskosten, aktualisiert das Angebot, beseitigt Nutzungskonflikte und macht eine Angebotsentwicklung nach heutigen Ansprüchen möglich. Deshalb wird eine Weiterentwicklung in der zweiten Etappe aus Sicht Betrieb KSS empfohlen. Im Folgenden werden alle drei Varianten

vorgestellt und detailliert erläutert. Zur Grundsanierung ergeben sich für nachfolgende Varianten zusätzlichen Massnahmen und Kosten.

4.3.1 Variante Mini: Bauliche Sanierung ohne Aktualisierung des Angebotes

Der Sanierungsumfang wird durch eine räumliche Optimierung und Attraktivierung im bestehenden Hallenbad ergänzt (Eingangsbereich, Garderoben, Kinderplanschbecken usw.).

Sie hat zum Ziel, den Bestand der Anlage zu erhalten, kann aber nicht die bestehenden Nutzungskonflikte lösen und bringt keine Attraktivitätssteigerung.

Ziel: Erhalt der Anlage sowie gezielte Eingriffe im Bestand zur Verbesserung der Abläufe.

- Umgestaltung und Sanierung Garderoben
- Umgestaltung Shop und Bistro
- Verlegung Kinderplanschbereich
- Vergrösserung Garderoben
- Neuorganisation Verwaltung
- Ausbau Flachdach Terrasse (Ruhebereich)
- Sanierung Verglasung Nord
- Malerarbeiten Aussenhülle

Die Kosten für die Variante Mini werden auf rund 17 Mio. Franken veranschlagt.

4.3.2 Variante Plus: Bauliche und technische Sanierung mit kleinem Erweiterungsbau

Diese Variante erweitert das bestehende Angebot mit einem Mehrzweckbecken mit Hubboden. Ziel dieser Variante ist, die bestehenden Nutzungskonflikte zu lösen und einen Ausbau der Kurs- und Schwimmangebote zu ermöglichen.

Der Sanierungsumfang der technischen Sanierung wird bei der Variante Plus durch einen Erweiterungsbau ergänzt, der eine Vergrösserung der Angebotspalette und eine Verbesserung in den betrieblichen Abläufen ermöglicht. Ein Mehrzweckbecken mit Hubboden kann im neuen Volumen Platz finden. Der Eingangsbereich wird vergrössert und die Garderoben im Untergeschoss werden ausgebaut, sodass der vorhandene Raum im Bestand ausgenutzt werden kann. Zudem werden die Rutschbahnen verlegt, damit die Nutzungsmöglichkeiten des heutigen Nichtschwimmerbeckens verbessert werden können.

Ziel: Angebotserweiterung und Attraktivitätssteigerung, damit die Anlage in Zukunft konkurrenzfähig bleibt.

- Sanierung und Erneuerung Garderoben
- Sanierung und Erneuerung Eingangsbereich
- Neuorganisation Verwaltung
- Ausbau Flachdach Terrasse
- Verglasung Nord zusammen mit dem Erweiterungsbau
- zusätzliche energetische Sanierung

Erweiterung:

- Mehrzweckbecken mit Hubboden
- neue Rutschbahnen
- Drehscheibe (Kasse, Shop, Bistro)

- Ausbau und Sanierung Garderoben

Die Kosten für die Variante Plus werden auf rund 23 Mio. Franken veranschlagt.

4.3.3 Variante Optima:

Bauliche und technische Sanierung mit grossem Erweiterungsbau

Die Variante Optima bietet das grösste Entwicklungspotenzial. Die Gesamtanlage wird saniert, weitere energetische Massnahmen werden umgesetzt, die Betriebsabläufe optimiert und das Angebot aktualisiert. Diese Variante stellt einen eigentlichen Befreiungsschlag dar und ermöglicht eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der KSS-Anlagen in Schaffhausen.

Die heutige Anlage weist folgende Schwachstellen auf:

- Mehrere Eingänge
- Zentral platziertes Restaurant ohne öffentliche Zugänglichkeit
- Kein Ausbau des Sortiments im Shop infolge der Platzverhältnisse
- Keine passenden ergänzenden Angebote wie Unterkünfte für Trainingslager, Zusatzräume für Gesundheits-, Fitness- und Therapieangebote

Mit der Variante Optima soll ein wesentlicher Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der gesamten Anlage erreicht werden. Dabei sollen nebst einer Aktualisierung des Angebots auch die betrieblichen Schwachstellen eliminiert werden.

Der Sanierungsumfang der technischen Sanierung wird ergänzt durch einen Erweiterungsbau, der eine Vergrösserung der Angebotspalette und eine Verbesserung in den betrieblichen Abläufen ermöglicht. Ein Mehrzweckbecken mit Hubboden, ein grosszügiger Kinderplanschbereich sowie neue Rutschbahnen können im neuen Volumen Platz finden. Im Erweiterungsbau werden die Eingangs- und Garderobensituation neu angelegt, sodass im ehemaligen Garderobentrakt eine neue Nutzung (z. B. Gruppenunterkünfte) integriert werden kann.

Ziel: Angebotserweiterung, betriebliche Optimierung und Attraktivitätssteigerung, damit die Anlage in Zukunft konkurrenzfähig bleibt, neue Kundensegmente erschlossen werden können und ein optimierter Betrieb ermöglicht wird.

- Sanierung und Erneuerung Garderoben
- Sanierung und Erneuerung Eingangsbereich
- Sanierung Nischschwimmerbecken
- Neuorganisation Verwaltung
- Ausbau Flachdach Terrasse
- Verglasung Nord zusammen mit dem Erweiterungsbau
- zusätzliche energetische Sanierung

Erweiterung:

- Mehrzweckbecken mit Hubboden
- neue Rutschbahnen
- Drehscheibe (Kasse, Shop, Bistro)
- Neubau Garderoben
- Ausbau Kinderplanschbereich
- neues Restaurant
- Zusatzräume für Fitness, Gesundheit, Therapie (u.a. Exersuisse)

Die Kosten für die Variante Optima werden auf rund 28 Mio. Franken veranschlagt.

5. Betriebsform, Trägerschaft und finanzielle Beteiligung

Im Einklang mit der baulichen Sanierung und Angebotsaktualisierung verfolgt der Stadtrat das Ziel, die Betriebsform, die Trägerschaft und die Finanzierung auf eine neue Basis zu stellen.

5.1 Handlungsbedarf

Die zurzeit bestehende Trägerschaft der KSS in der Rechts- und Betriebsform einer Genossenschaft wie auch die Finanzierung dieser wichtigen Sport- und Freizeitanlage werden gemäss Einschätzung des Stadtrates den Anforderungen und Ansprüchen der Stadt als Genossenschafterin nicht mehr gerecht.

Ein Handlungsbedarf wurde in folgenden Bereichen erkannt:

- ① Die Einflussnahme auf die Infrastrukturverpflichtungen ist aus Sicht der Stadt ungenügend, und das Finanzierungsmodell ist unbefriedigend

Die Stadt hat faktisch die Verpflichtung, die Liegenschaften der KSS zu unterhalten. Die Steuerung dieses Unterhalts ist in Bezug auf die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten unklar und unbefriedigend geregelt. Damit ist auch eine längerfristige Unterhalts- und Investitionsplanung schwierig. Gemäss Leistungsvereinbarung sollten mit dem jährlichen Betriebsbeitrag auch der Unterhalt und kleinere Investitionen unter 50'000 Franken abgedeckt sein.

- ② Es besteht eine Diskrepanz zwischen den realen Eigentumsverhältnissen und der finanziellen Verpflichtungen der Stadt im Vergleich zu deren Einflussmöglichkeiten

Obschon die Stadt über 97% der Genossenschaftsanteile verfügt, hat sie an der Generalversammlung aufgrund der Rechtsform einer Genossenschaft nur eine Stimme, gilt doch hier das so genannte Kopfstimmrecht. In der Leistungsvereinbarung fehlen weitergehende Bestimmungen dazu.

- ③ Die rechtliche Einordnung der strategischen Führungsebene ist unklar definiert und eingeordnet

Die langjährig geübte Praxis, wonach ein Ausschuss der Verwaltungskommission über die wesentlichen Entscheidungsbefugnisse verfügt, bedarf einer Überprüfung und Neuregelung.

- ④ Die «Governance» ist ungenügend

Die Stadt stellt zwar die Mehrheit der Vertreterinnen und Vertreter in der Verwaltungskommission, indes sind deren drei vom Grossen Stadtrat und fünf vom Stadtrat gewählt. Entsprechend gibt es keine einheitliche Strategie und es kann in der Verwaltungskommission zu Interessenskonflikten kommen in Bezug auf die Oberaufsicht und Mitgliedschaft.

- ⑤ Die Anlagen sind in den Büchern der KSS überbewertet

Die KSS tätigt zu tiefe Abschreibungen. Konkret werden diese künstlich reduziert, so dass der Beitrag der Stadt das ausgewiesene Defizit deckt. Die Stadt finanziert die Investitionen über den Erwerb von Anteilscheinen, die sie in der Folge abschreibt. Aus "Konzernsicht" führt dies aber zu einer Überbewertung der Anlagen und zu einem zu tief ausgewiesenen Betriebsbeitrag der Stadt.

⑥ Der Baurechtsvertrag ist zu erneuern

Der Baurechtsvertrag vom 3. Dezember 1965 läuft im Jahr 2025 aus. Er sieht einen Heimfall an die Stadt vor und zwar zum (überhöhten) Nominalwert der Anteilscheine. Die Stadt wäre zu 97% sowohl Berechtigte als auch Verpflichtete beim Heimfall. Es drängt sich damit eine Erneuerung des Baurechtsvertrages vor dessen Ablauf auf.

⑦ Zentrumslast, ungenügende Beteiligung des Kantons und anderer Gemeinden

Faktisch wird die KSS durch Betriebsbeiträge und Anteilsscheinerhöhungen (für Investitionen) alleine von der Stadt getragen und finanziert. Bei grösseren Investitionen hat sich der Kanton zwar beteiligt, indessen entspricht dies nicht der überregionalen Bedeutung der Anlage, u.a. auch für die anderen Schaffhauser Gemeinden sowie für die Zürcher und Thurgauer Nachbargemeinden. Dies lässt sich mit der Kundenstatistik nachweisen. Diese Zentrumslast muss im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Kanton besser entschädigt werden. Ziele einer solchen Vereinbarung sollen u.a. die Planungssicherheit und eine langfristige finanzielle Sicherung sein.

5.2 Lösungsansätze

Die Lösungsfindung ist komplex und muss in Absprache mit möglichen Finanzierungspartnern (vor allem dem Kanton) sowie den Gremien der KSS und den Genossenschaftlern vorgenommen werden.

Zur Diskussion stehen folgende Lösungsansätze:

❶ Finanzielle Beteiligung des Kantons

Basierend auf den Besucherstatistiken, der überregionalen Bedeutung der KSS und der Sicherstellung der Bedürfnisse des Schulsportes erachtet der Stadtrat eine substantielle Beteiligung des Kantons an den Betriebs- und Investitionskosten (Grundsanierung und Angebotsaktualisierung), ausgehend von der Nutzung durch je rund einen Drittel Besucherinnen und Besucher aus der Stadt, aus den übrigen Gemeinden des Kantons und Auswärtige als angemessen. Der Stadtrat ist dazu mit dem Regierungsrat im Gespräch.

❷ Rechtsform

Der Stadtrat prüft verschiedene Modelle. Gegen die bisher favorisierte Variante einer Umwandlung der KSS in eine reine Betriebsgesellschaft sprechen steuerrechtliche Gründe. Deshalb werden zusammen mit den Verantwortlichen der KSS Alternativen geprüft.

❸ Verbesserte Leistungsvereinbarung

Alle zur Diskussion stehenden Varianten sehen eine Leistungsvereinbarung vor, in der sowohl die Betriebsbeiträge als auch die Mitsprache in den entsprechenden Gremien gesichert werden können.

❹ Nominelle Kapitalherabsetzung

Zum Ausgleich der Wertminderung (Korrektur der Überbewertung der Anlagen in den Büchern der KSS) kann die Generalversammlung als finanzielle Sanierungsmassnahme eine nominelle Kapitalherabsetzung beschliessen.

❺ Erneuerung Baurechtsvertrag

Für den Fall, dass die Liegenschaften nicht in das Eigentum der Stadt übergehen, muss der Baurechtsvertrag basierend auf den aktuell üblichen Konditionen erneuert werden.

5.3 Abgestimmtes Vorgehen

Parallel zur politischen Beratung der hier vorliegenden Vorlage (Planungskredit für die Grundsanierung) werden die oben angeführten Abklärungen vorgenommen und spätestens bis zum Vorliegen der Investitionsvorlage abgeschlossen. Damit wird die KSS organisatorisch und finanziell auf eine langfristig gesunde Basis gestellt und die Entscheidungsträger (Stadtrat, Grosser Stadtrat, Stimmberechtigte) erhalten beim Investitionsentscheid Gewissheit bezüglich Lösung der offenen Fragen.

6. Weiteres Vorgehen

Damit die dringend notwendige Grundsanie rung realisiert werden kann, soll in einem ersten Schritt ein Vorprojekt mit detaillierteren Abklärungen und Kostenschätzungen ausgearbeitet werden. Mit der vorliegenden Vorlage wird ein Planungskredit von 320'000 Franken für die Ausarbeitung dieses Vorprojektes beantragt.

Das Vorprojekt soll im Herbst 2017 starten und dauert rund acht Monate. Im Anschluss an das Vorprojekt mit Kostenschätzung wird eine Investitionsvorlage erarbeitet, die frühestens Ende 2018 zur Volksabstimmung gelangen kann.

Parallel zur Ausarbeitung des Vorprojektes werden die Arbeiten zur zukünftigen Betriebsform und Finanzierung vorangetrieben. Die Ergebnisse dazu sollen spätestens bis zum Entscheid über den Investitionskredit vorliegen.

Für die Begleitung des Vorprojektes wurde seitens Stadtrat ein Lenkungsausschuss bestimmt, in dem neben den zuständigen Referaten (Bildung und Sport, Bau, Finanzen) auch der Geschäftsführer der KSS und ein Mitglied der KSS-Verwaltung vertreten sein werden. Der Lenkungsausschuss wird die KSS-Sanie rung über alle Projektphasen begleiten.

7. Würdigung

Die KSS erfüllt als Freizeit- und Sportanlage eine wichtige Funktion für die Stadt und die gesamte Region. Sie wird jährlich von rund 380'000 Besucherinnen und Besuchern genutzt. Das 1977 erbaute Hallenbad ist in die Jahre gekommen und dringend sanierungsbedürftig.

Diese Planungskreditvorlage sieht ein Vorgehen in zwei Etappen vor: In einer ersten Etappe soll die Grundsanie rung ermöglicht und in einer zweiten Etappe das Angebot aktualisiert und erweitert werden.

Der Vorteil einer Umsetzung in zwei Etappen liegt in der zeitlich gestaffelten Investition und in der Möglichkeit, die Entwicklung der KSS in der Politik und der Bevölkerung zu diskutieren, ohne die Grundsanie rung zu verzögern.

Die erste Etappe beinhaltet die Grundsanie rung, das heisst die dringend notwendige Sanie rung der Badewassertechnik, eine energetische und technische Sanie rung sowie sicherheits- und bauliche Massnahmen im Bestand. Diese sind unumgänglich, um den Betrieb der Anlage, die Sicherheit und die Hygiene weiterhin gewährleisten zu können. Die Massnahmen tragen dazu bei, die Unterhalts- und Betriebskosten sowie den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen zu senken.

In Ergänzung zu den Sanierungsmassnahmen soll in einer zweiten Etappe die Entwicklung der KSS-Anlage ermöglicht werden, da es für die Zukunftsfähigkeit der Anlage von grosser Bedeutung ist, das Angebot für die Benutzerinnen und Benutzer an die heutigen und künftigen Bedürfnisse anzupassen und die Attraktivität zu steigern. Für die Entwicklung der Anlage werden drei mögliche Varianten aufgezeigt (Mini, Plus oder Optima). Die Variante Optima stellt den grösst möglichen Nutzen dar, da sie den Betrieb optimiert, Nutzungskonflikte beseitigt, eine Angebotserweiterung ermöglicht und zudem eine nachhaltige Entwicklung darstellt. Der Nachteil dieser Variante liegt in den hohen Investitionskosten.

Der Stadtrat möchte die erste Etappe möglichst rasch umsetzen und gleichzeitig den Entscheid für die Entwicklungsvariante vorantreiben. Die Umsetzungschancen einer zeitnahen Grundsanie rung werden dadurch erhöht und die Entwicklung der Gesamtanlage ermöglicht.

Gestützt auf die Ergebnisse der parallel vorangetriebenen Abklärungen bezüglich Betriebsform, Trägerschaft und Finanzierung soll die KSS rechtzeitig vor dem Investitionsentscheid organisatorisch und finanziell auf eine langfristig gesunde Basis gestellt werden.

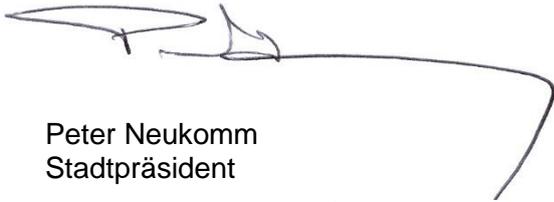
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 9. Mai 2017 betreffend „Sanierung und Entwicklung der KSS Schaffhausen, Planungskredit für die Grundsanierung“.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der in der Vorlage aufgezeigten Sanierungsstrategie in zwei Etappen zu.
3. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat mit der Ausarbeitung eines Vorprojektes für die Grundsanierung (1. Etappe) und bewilligt dafür einen Planungskredit für Honorare in der Höhe von 320'000 Franken zulasten des Kontos 6200.318.600.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Anhang:

Meilensteinprogramm KSS

ANHANG

Meilensteinprogramm KSS

Jahr	Planungs- und Bauablauf	Verfahrensablauf
2015 2016	<p>1. Etappe : Sanierung KSS</p> <p>Machbarkeitsstudie 2015/2016:</p> <p>Sanierung 1. Etappe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung Badwassertechnik - Energetische Massnahmen - Sicherheitsrelevante Massnahmen - Bauliche Massnahmen - Neubau Technikzentrale - Ersatz Traglufthalle - Sanierung Eisfeld <p>2. Etappe: Entwicklung KSS</p> <p>Machbarkeitsstudie Varianten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mini - Plus - Optima 	<p>◆</p> <p>SR Beschluss Grundsanierung vom 18.11.2014</p>
2017	<p>Ausarbeitung Planungskreditvorlage</p> <p>BFK oder SPK</p> <p>GSR</p> <p>Start Vorprojekt, 8 Monate</p> <p>Varianteentscheid Entwicklung KSS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variante Mini - Variante Plus - Variante Optima <p>Klärung Betriebsform und Finanzierung</p>	<p>◆</p> <p>SR Antrag Planungs- kreditvorlage</p> <p>◆</p> <p>Planungskreditvorlage an den GSR</p> <p>◆</p> <p>SR Beschluss Eigentumsform / Finanzierung / Entwicklung</p>
2018	<p>Vorprojekt und Kostenschätzung</p> <p>Investitionsvorlage</p> <p>Volksabstimmung, Ende 2018</p>	<p>◆</p> <p>SR Beschluss Investitionsvorlage</p> <p>◆</p> <p>GSR Beschluss Investitionsvorlage</p> <p>◆</p> <p>Volksabstimmung</p>