

BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES

AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

Schwimmbad, Sanierung Garderobengebäude und Restaurant, Verpflichtungskredit/
Genehmigung

Das Schwimmbad Olten erfreut sich grosser Beliebtheit in der Bevölkerung. In der Folge der hohen Abnutzung gilt es die bald 90-jährige Anlage laufend Instand zu halten. In den vergangenen Jahren wurden die Becken und die Technik erneuert. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen und den hohen betrieblichen Unterhaltskosten soll neben der Ertüchtigung vom Garderoben- und Personaltrakt auch das Badrestaurant wieder auf einen zeitgemässen Stand gebracht werden.

Sehr geehrter Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Ausgangslage

Das zwischen Altstadt, Aare-Ufer und Steinacker liegende Strandbad (1936-37) wurde vom Architekturbüro Frey und Schindler geplant und erstellt. 1988/89 wurden die Becken und die Technik neu erstellt und in den letzten Jahren saniert (Chromstahlverblechung). In den Garderoben hingegen sind viele Anlageteile noch von 1935 (Duschen, Garderobenschränke, Infrastruktur). Im Restaurant wurden zwar die Hochwasserschäden 2007 saniert, andere Anlageteile sind aber noch immer aus der Erstellungszeit. Aus diesem Grund weist das Garderobengebäude einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Mittel dafür sind im Finanz- und Investitionsplan deklariert und der erforderliche Planungskredit wurde mit dem Budget 2024 bewilligt.

Der Stadtrat hat mit Prot.-Nr. 263 vom 18. September 2023 die Planungsaufgaben auf Grundlage einer öffentlichen Ausschreibung (Planerwahlverfahren) dem Generalplanerteam unter dem Lead von Alberati Architekten, Zofingen vergeben. Die Projektorganisation hat die Projektentwicklung initialisiert und begleitet die Planungsarbeiten. Mit Prot.-Nr. 83 vom 4. März 2024 hat der Stadtrat die erforderlichen Mittel für die Überprüfung des Restaurantbetriebes freigegeben, da auch diese Infrastruktur stark erneuerungsbedürftig ist und deren Nutzungsmöglichkeiten bei einer gleichzeitigen Erneuerung deutlich optimiert werden können.

Nach dem Abschluss der Bauprojektphase liegen nun die Baukosten vor. Für den nächsten Schritt ist der Beschluss des Parlamentes zum Verpflichtungskredit für den Bau der Anlagen erforderlich. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.

2. Projektanforderung

Die Anforderungen an das Projekt wurden wie folgt definiert:

- Sanierung des Gebäudes unter Einbezug der bestehenden Substanz und des architektonischen Ausdruckes (Ortsbild, Pflege Baukultur, Nachhaltigkeit).
- Überprüfung in brandschutz- und erdbebentechnischer Ertüchtigung.
- Stabilisierung der Setzungen des Gebäudes.
- Ertüchtigung Restaurant in funktionaler als auch technischer Hinsicht.
- Zugang des Restaurants für interne und externe Besucher.
- Einhaltung von Arbeitssicherheit, Arbeitshygiene und Hindernisfreiheit.

- Erneuerung der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär).
- Optimierung der Arbeitsabläufe, effizienter Betrieb.
- Anforderungen an Umweltschutz, Altlastensanierung.
- Instandstellung sämtlicher Bauteile.

3. Dringlichkeit der Sanierung

Aufgrund der instabilen Fundation des Bauwerks besteht eine hohe Dringlichkeit für die Sanierung: Die Decken sind gegeneinander verschoben, es gibt grosse Risse, und die Armierungseisen korrodieren. Zudem sind heute weder die Erdbebensicherheit noch die Barrierefreiheit gewährleistet. Auch der Zustand der Elektro-, Beleuchtungs- und Heizungs-, Lüftung-, Klima- und Sanitär-Installationen sowie der sanitären Einrichtungen inklusive der Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern dringend eine Erneuerung.

Eine umfassende Instandsetzung ist in der Summe kostengünstiger, als jedes Jahr einen erhöhten baulichen Unterhalt zu leisten.

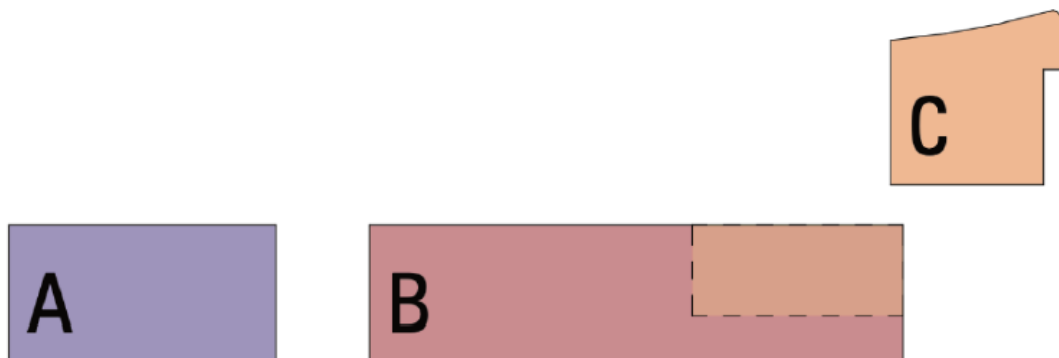
4. Bauprojekt

4.1. Projektbeschreibung

Genereller Projektbeschreibung

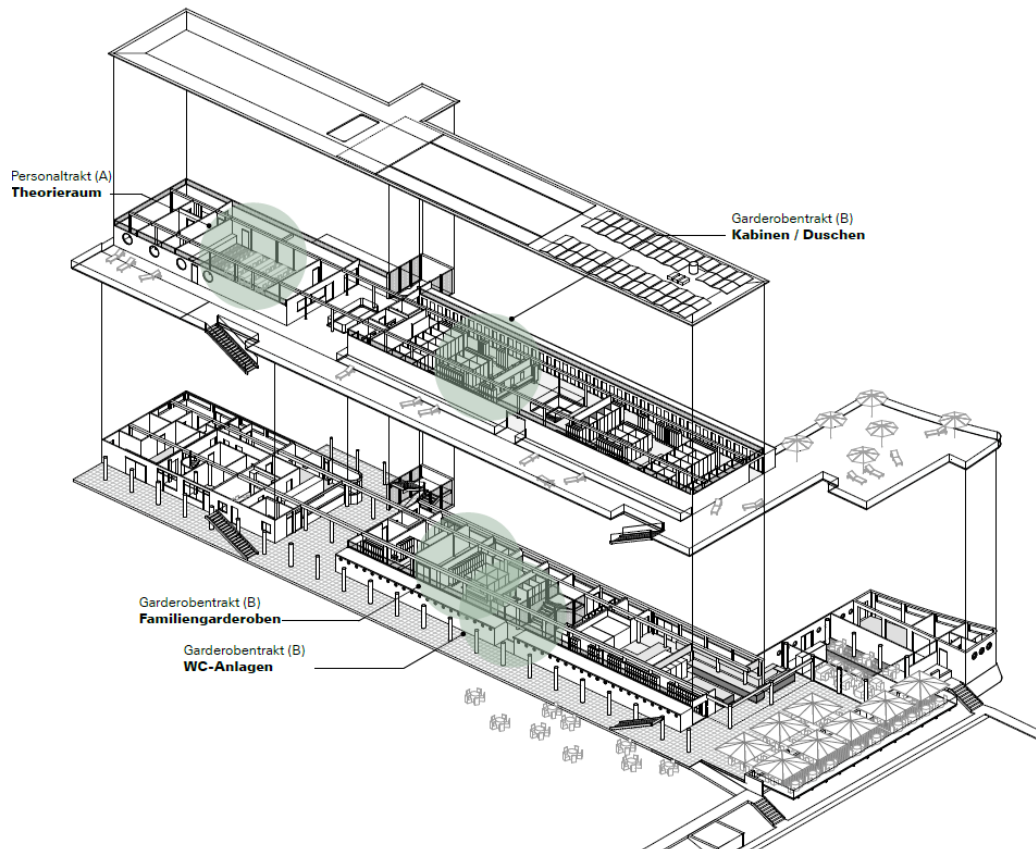
Die ursprüngliche Entwurfsidee aus den 30er Jahren soll auch zukünftig sichtbar und die Bausubstanz grösstmöglich erhalten bleiben. Die Erschliessung wird um einen Lift im Eingangsbereich, sowie eine Innentreppe im Garderobengebäude ergänzt. Die Gebäudeteile und deren Ausstattung sollen den heutigen Standards angepasst werden. Erdbebensicherheit, energetische Sanierung, Hindernisfreiheit, Brandschutz, Absturzsicherung wird auf aktuellen Stand gebracht.

Übersicht der Anlageteile



Schema Gebäudetrakte:

Personaltrakt (A), Garderobentrakt (B) und Restauranttrakt (C)



Isometrie:

Das Sanierungsprojekt umfasst den Personaltrakt, den Garderobentrakt und den Restauranttrakt.

Personaltrakt

Um die beheizten Räume, welche auch ausserhalb der Badsaison benützt werden, wird ein geschlossener Dämmperimeter erstellt und damit die Heizenergie reduziert. Eine Wärmepumpe ersetzt die bestehende Gasheizung. Im Erdgeschoss des Personaltrakts werden die sanitären Anlagen saniert. Im Obergeschoss wird ein Theorieraum für die Schulung des Personals und Drittnutzungen umgesetzt und der Grundriss optimiert. Die Aussenterrasse wird stabilisiert.

Garderobentrakt

Mit dem Einbau eines Liftes werden die rechtlichen Anforderungen der Hindernisfreiheit erfüllt und der Betrieb optimiert. Die Einrichtungen der Garderoben werden erneuert. Dazu gehören neben der Innenausstattung auch die Duschanlagen im Erd- und Obergeschoss. Die Einzelkabinen bleiben erhalten. Eine neue Treppenanlage erschliesst das Obergeschoss und verkürzt die Laufwege. Der Warmwasserbedarf wird durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt. Sämtliche Oberflächen erhalten eine zeitgemässe Erneuerung.

Restaurant

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden auch die betrieblichen Anforderungen an das Restaurant überprüft, da die Anlagenteile ihre Lebensdauer erreicht haben. Das Variantenstudium zeigte, dass im Zuge der Sanierung des Garderobengebäudes das bestehende Restaurant in funktionaler als auch technischer Hinsicht gemäss heutigen Anforderungen ertüchtigt werden sollte. Zudem soll die bestehende offene Gestaltung zwischen Freibad und Restaurant unterbunden werden, da dies die unterschiedliche Bewirtung von Badgästen und externen Restaurantbesucher/-innen ermöglicht und den Missbrauch eines erschlichenen Eintrittes in das Freibad unterbindet. Die Erweiterung des Restaurants erfolgt im Garderobentrakt mit einer komplett neuen Gastküche mit Kühlzellen

und in Form der optimalen Ergänzung im Terrassenbereich entlang der Aare. Die angestrebte Optimierung des Gastrobereiches ist nur möglich, wenn die Erneuerung gleichzeitig mit dem Garderobentrakt erfolgt.

4.2. Pläne

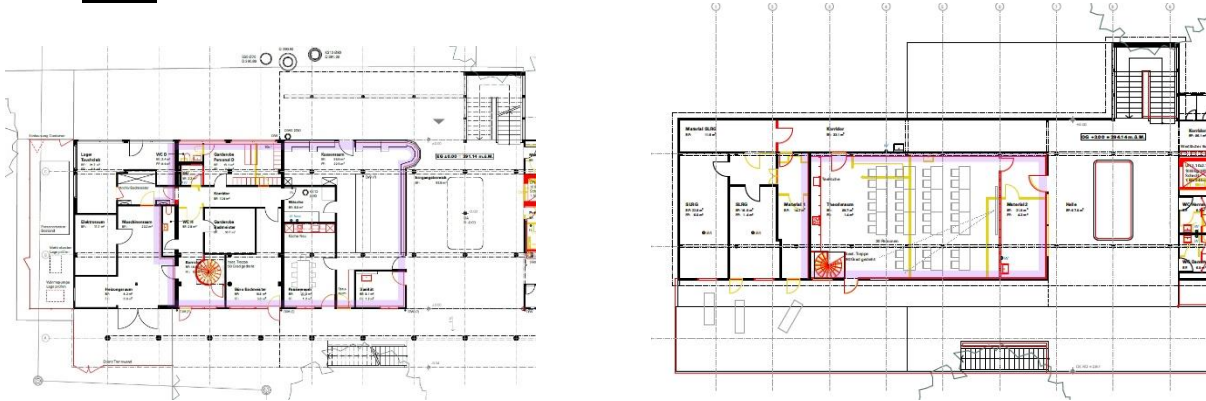


Abbildung:
Erdgeschoss und Obergeschoss Personaltrakt mit beheizbaren Räumen im Dämmperimeter (violett umrandet)

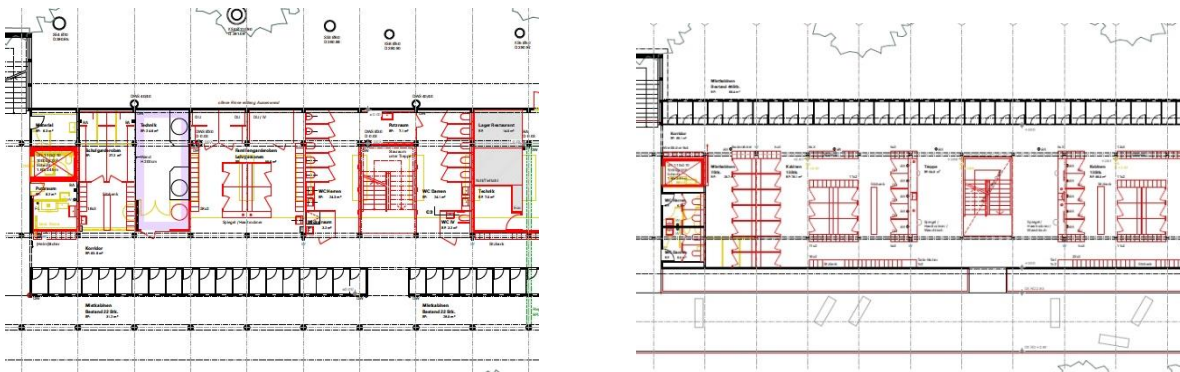


Abbildung:
Erdgeschoss und Obergeschoss Garderobenteil im Garderobentrakt

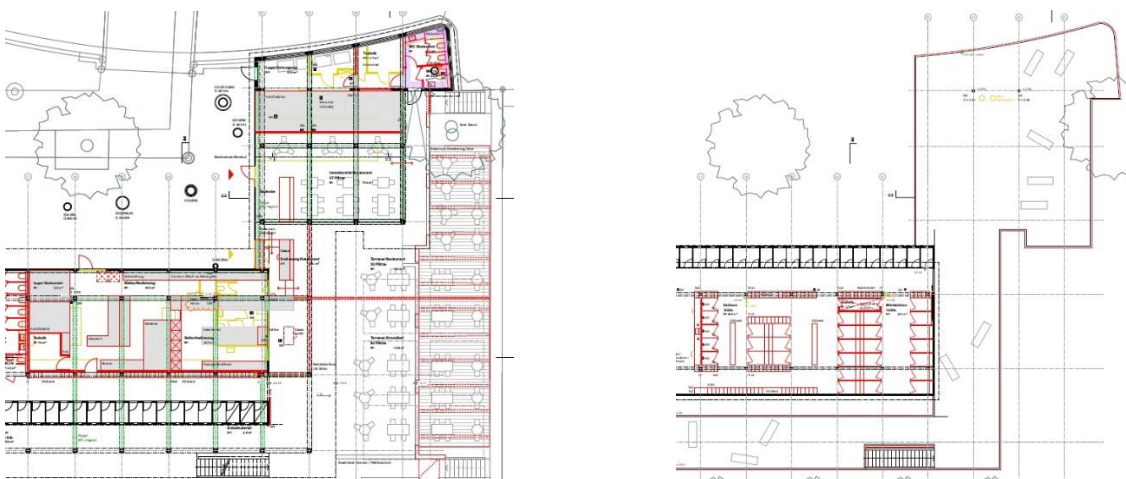


Abbildung:
Erdgeschoss und Obergeschoss Restaurant und Terrasse

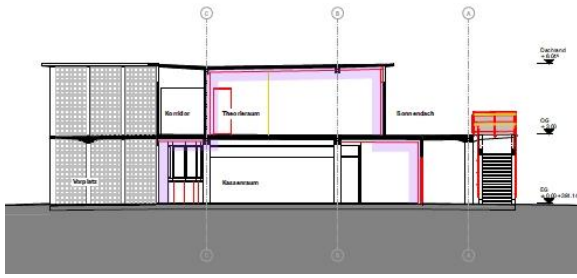
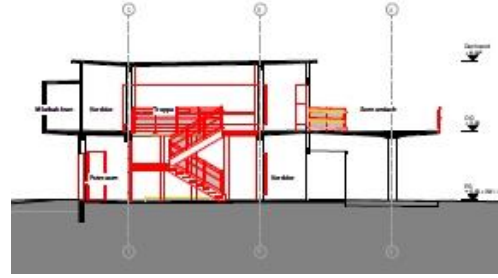


Abbildung: Schnitt Personaltrakt



Schnitt Garderobentrakt

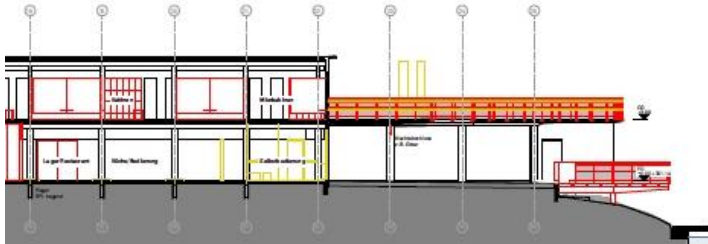


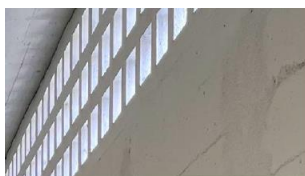
Abbildung: Schnitt Restaurantbereich

4.3. Denkmalpflege, Ortsbild

Das Bauensemble des Freibades steht unter kommunalem Schutz. Das Baugesuch wird daher von der Altstadtkommission bewilligt. Im Rahmen der Projektentwicklung fand ein Austausch statt, die vorgesehenen Eingriffe sind gemäss Rückmeldung der Altstadtkommission zulässig.

4.4. Nachhaltigkeit

Themen der Nachhaltigkeit bilden der Einbezug der Nutzenden (Badmeister-Personal und Restaurantbetreiber), der Rücksicht auf den Bestand, die Auswahl der verwendeten Materialien, die Verwendung von erneuerbarer Energie für Komfortwärme und Warmwasser und Massnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs.



Visualisierung Materialkonzept

5. Projektkosten

5.1. Investitionsplanung

Im Finanzplan 2025-2031 sind für die generelle Sanierung des Garderobengebäudes folgende Mittel vorgesehen:

Jahr	Generelle Sanierung Garderobengebäude Konto 3412.5040.014
	Fr.
2023/2024	500'000
2025	3'000'000
2026	3'910'000
Total	7'410'000

Die Mehraufwendungen gegenüber dem Finanzplan 2024-2030 ergeben sich aus der Ergänzung mit der Erneuerung des Restaurantteils: Einbau einer neuen Gastroküche im Garderobentrakt, einer Vergrößerung und Erneuerung der Terrasse und einem Innenrestaurant. Neben der Trennung der Betriebsteile und damit Sicherstellung des geordneten Eintrittes, bringt dies die Möglichkeit für einen witterungsunabhängigen Betrieb durch das Innenrestaurant und eine Erweiterung des Betriebskonzeptes (z. B. für Anlässe). Aufgrund der wesentlich attraktiveren Bedingungen für die Gastrobetreiberin können hier auch andere Konditionen für die Pacht verhandelt werden.

5.2. Kostenschätzung Bauprojekt

Auf der Basis des Bauprojektes wurde von Wanko Baumanagement GmbH, Aarau (Teil des GP-Teams) eine Kostenschätzung nach BKP erstellt (Kostengenauigkeit +/- 10 %):

Bezeichnung	Fr.
Anlagekosten Generelle Sanierung Garderobengebäude	7'410'000
Kostenaufteilung	
Personal- und Garderobentrakt (Lift, neue Treppenanlage, Setzungen Gebäude, neue Garderoben und Nasszellen, Theorieraum)	4'546'000
Restauranttrakt (Neue Gastroküche inkl. Kühlzellen, neue Haustechnik HLKS, Erweiterung Terrasse, Nasszellen für Besucher)	2'864'000

5.3. Investition Restaurantteil

Die Gastroküche ist am Ende der Lebensdauer und muss erneuert werden. Mit dem Projekt wurden Varianten geprüft, um die Bedürfnisse besser abzudecken und die Attraktivität zu steigern. Das Vorhaben umfasst die Möglichkeit einen separaten Raum für externe Restaurantbesucher zu betreiben. Zudem werden die ganzen Installationen zeitgemäss erneuert. Eine höhere Attraktivität führt auch zu einem höheren Pachtertrag. Bei einer Etappierung der baulichen Erneuerung kann keine Optimierung des Gastroangebotes erreicht werden, da dafür ein Teil des Garderobentraktes erforderlich ist.

6. Kredit Antrag

6.1. Kostenzusammenstellung Anlagekosten

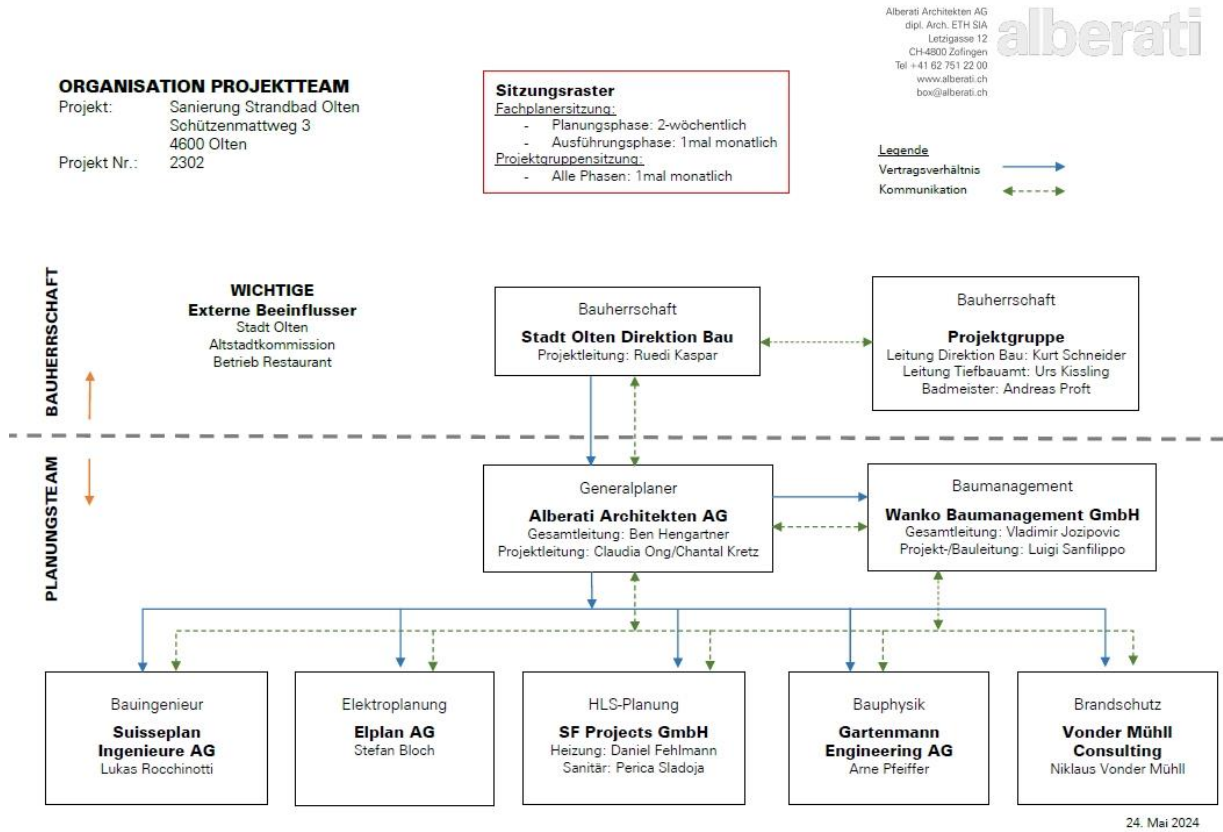
Für das Projekt ist nachstehender Finanzbedarf notwendig:

Position	Fr.	Fr.	Fr.
	Personal- und Garderobentrakt	Restaurant	Total
0 Grundstück	0	0	0
1 Vorbereitungsarbeiten	363'900	97'300	461'200
2 Gebäude	2'939'500	*2'011'800	4'951'300
4 Umgebung	126'900	108'100	235'000
5 Baunebenkosten inkl. Honorare	915'800	461'100	1'376'900
6 Reserve 5 %	167'600	110'000	277'600
9 Ausstattung	32'300	75'700	108'000
Anlagekosten inkl. MwSt. und Projektreserve	4'546'000	2'864'000	7'410'000
Genauigkeit Angaben (- 10 %)			6'669'000
Genauigkeit Angaben (+ 10 %)			8'151'000

* In dieser Kostenposition ist die Kücheneinrichtung Gastro (Position 258) mit Fr. 929'660.- enthalten.

7. Projektorganisation

Das nachstehende Organigramm stellt die Aufbauorganisation dar:



8. Weiteres Vorgehen, Termine

Nach der Genehmigung des Baukredits soll das Projekt innerhalb der nachstehenden Meilensteine abgewickelt werden, damit der Betrieb des Garderobengebäudes inkl. Restaurant per Mai 2026 aufgenommen werden kann:

Meilensteine (Inhalt)	Termin
Beschluss Parlament	25./26. September 2024
Beschluss Baukredit (Volksabstimmung)	24. November 2024
Ausschreibung Aufträge Bau	Ab Dezember 2024
Realisierung Bau (nach Abschluss Saison 2025)	Ab September 2025
Bezug / Inbetriebsetzung	Mai 2026

9. Fazit

Die zentrale Lage, die gute Besonnung, die Möglichkeit zur Kombination mit Flussbaden und die Zugänglichkeit für alle zeichnen die einzigartige Freibadanlage der Stadt Olten aus. Der Garderobenbau soll als wichtiger Zeitzeuge erhalten und für kommende Generationen ertüchtigt werden. Die Erneuerung der Garderoben, des Personaltrakts und des Restaurants ist dringend erforderlich. Durch die erhöhte Attraktivität werden sowohl durch Eintrittsgelder als auch durch die Vermietung des Restaurants Mehreinnahmen generiert, und der bauliche sowie betriebliche Unterhalt wird spürbar reduziert. Der Stadtrat ist daher überzeugt, dass dieser Baukredit einen sinnvollen Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Stadt leistet und dass sich aus der gleichzeitigen Erneuerung des Restaurants deutliche Verbesserungen für die Besucherinnen und Besucher ergeben.

Beilagen:

- a. Dossier Bauprojekt mit Plänen und Terminplan vom 14. August 2024
- b. Baukosten vom 14. August 2024

Beschlussesantrag:

I.

1. Der Sanierung Garderobengebäude und Restaurant Badi mit Kosten von Fr. 7'410'000.00 (inkl. 8.1% MwSt., Kostenangaben $\pm 10\%$) wird zugestimmt.
2. Eine allfällige Bauteuerung nach dem Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland vom April 2024, Stand 114.9 Punkte / Basis Oktober 2020 des Bundesamtes für Statistik, gilt als mitbewilligt.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

Ziff. I.1. dieses Beschlusses untersteht dem obligatorischen Referendum.

Olten, 2. September 2024

NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber


Thomas Marbet


Markus Dietler