



Stellungnahme

zur

Motion

Nr. 196 2012/2016

von René Meier und Theres Vinatzer namens der SP/JUSO-Fraktion, Mirjam Fries und Roger Sonderegger namens der CVP-Fraktion, Sandra Felder-Estermann namens der FDP-Fraktion, Noëlle Bucher namens der G/JG-Fraktion, Jules Gut und András Özvegyi namens der GLP-Fraktion, und Joseph Schärli namens der SVP-Fraktion

vom 22. Mai 2014

(StB 729 vom 24. September 2014)

Zimmereggbad rasch sanieren und auf Saisonbeginn 2015 wieder eröffnen!

Die Motion fordert, jene Sanierungen sofort zu planen und zeitgerecht umzusetzen, welche für eine Wiedereröffnung des Schwimmbades Zimmeregg auf Saisonbeginn 2015 unabdingbar sind.

Der Stadtrat nimmt zur Motion wie folgt Stellung:

Der Stadtrat ist sich der Bedeutung des Waldschwimmbads Zimmeregg für die Lebensqualität des Stadtteils Littau bewusst und kann das Anliegen der Motionäre, das Bad im Sommer 2015 zu öffnen, nachvollziehen. Nichtsdestotrotz musste der Stadtrat die verschiedenen Herausforderungen, Mängel und Risiken der Gesamtanlage zur Kenntnis nehmen. Es wurden detaillierte Abklärungen hinsichtlich des baulichen Sanierungsbedarfs der Becken und der Beseitigung der PCB-Belastungen gemacht. Parallel dazu wird in dieser Beantwortung, wie in der Stellungnahme zum Postulat 186, Noëlle Bucher namens der G/JG-Fraktion, Roger Sonderegger und Mirjam Fries namens der CVP-Fraktion, Peter With namens der SVP-Fraktion und Jules Gut namens der GLP-Fraktion, vom 22. April 2014: „Die Zimmereggbadi muss offen bleiben!“, erwähnt, ein kurzer Überblick über die nun vorliegende Machbarkeitsstudie für das langfristige Vorgehen präsentiert. Die Hallenbad AG, welche für den künftigen Betrieb verantwortlich sein wird, wurde in diese Abklärungen miteinbezogen. Anhand dieser Unterlagen ist es möglich, eine Zukunftsstrategie für das Zimmereggbad zu entwickeln, den Investitionsbedarf abzuschätzen, die Realisierung aufzuzeigen und das weitere Vorgehen festzulegen.

Für eine Öffnung des Badebetriebs 2015 sind eine vorgängige Sanierung der mit PCB belasteten Böden und Beckenbereiche sowie die Abdichtung der undichten Becken zwingend erforderlich. Die Gesamtkosten belaufen sich mit PCB-Sanierung und Abdichtungsarbeiten auf rund Fr. 540'000.–. Für die Ausführung dieser Arbeiten ist eine Zeitspanne von 3 bis 4 Monaten notwendig. Um das Zimmereggbad zum Saisonstart am 10. Mai 2015 eröffnen zu können, muss der Sanierungskredit spätestens am 18. Dezember 2014 gesprochen werden. Die Hallenbad AG muss bis November 2014 informiert werden, um den Betrieb ab 2015 wieder aufnehmen zu können.

Das jährliche Betriebsdefizit des Zimmereggbades beläuft sich auf rund Fr. 300'000.– (gestützt auf den Bericht und Antrag 18/2012 vom 4. April 2012: „Badeanlagen der Stadt Luzern“). Auf Grundlage der vorliegenden Abklärungen und dem Hintergrund des risikobehafteten Zustandes der badetechnischen Installationen entscheidet der Stadtrat, ob eine Öffnung des Badebetriebs auf die Saison 2015 möglich und sinnvoll ist.

Detaillierte kurzfristige Sanierungsmassnahmen

Um das Zimmereggbad 2015 in Betrieb nehmen zu können, sind die nachfolgend beschriebenen Sanierungsmassnahmen zwingend erforderlich:

I. PCB-Sanierung (zirka Fr. 140'000.–):

Anfang 2014 wurde die Firma Roos+Partner mit einer detaillierten PCB-Untersuchung der Anlage beauftragt. Zielsetzung war eine erste Abschätzung des Ausmasses der Bodenkontamination sowie der Nachweis von PCB. Auf Grundlage dieses Berichtes wurde ein detailliertes Sanierungsszenario erstellt, welches eine Wiedereröffnung der Schwimmanlage auf die Badesaison 2015 ermöglicht. Im Fokus der Abklärungen stand eine Gefährdungsabschätzung v. a. im Hinblick auf spielende Kinder. Es werden nur die dringendst notwendigen Bereiche (Priorität 1 + 2) des Bades saniert. Diese Mindestmassnahmen gewährleisten laut dem Bericht der Firma Roos+Partner einen Badebetrieb von 3 bis maximal 5 Jahren.

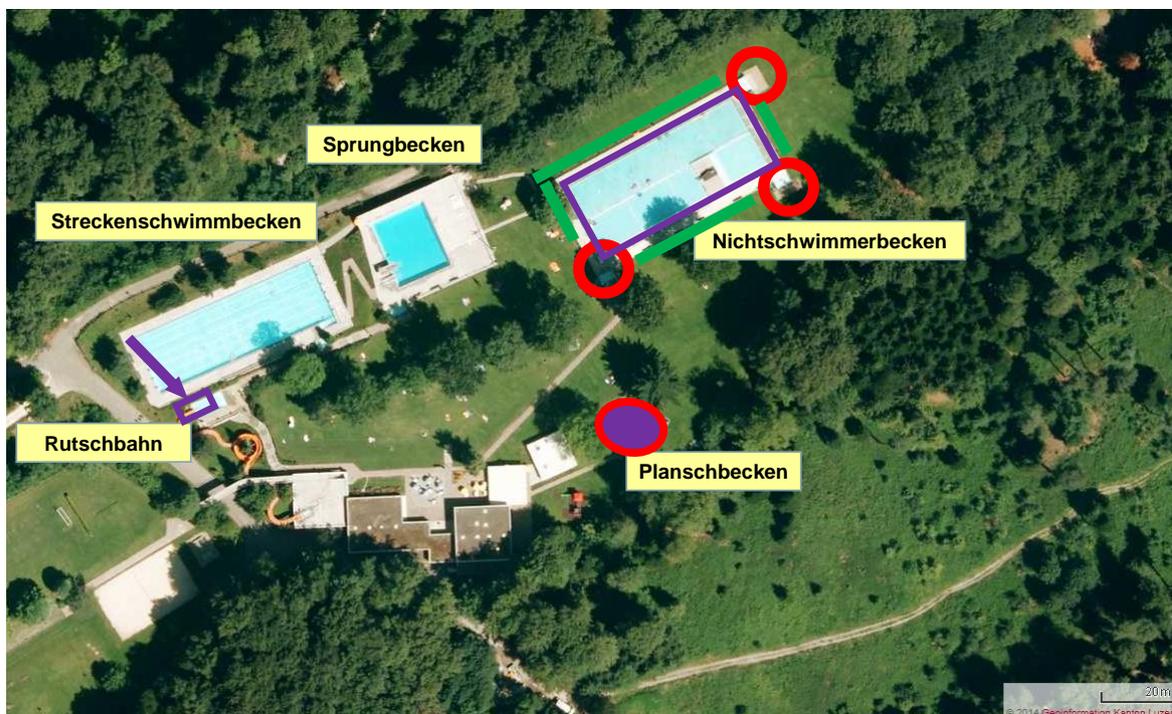


Abbildung: Luftbild der Waldschwimmbad-Anlage. Quelle: Geoportal Kanton Luzern (Zugriff am 27. März 2014) mit Einzeichnung der Sanierungsstellen (Violett = Becken(-ränder), Priorität 1, Rot = Boden, Priorität 1, Grün = Boden, Priorität 2)

Becken

- Sanierung des gesamten Planschbeckens, der Eingangsbereiche, der obersten 50 cm der Seitenwände beim Nichtschwimmerbecken sowie der obersten 50 cm der Seitenwände beim Rutschbahnbecken

Umgebung / Erdboden

- Sanierung des Bodens rund um das gesamte Nichtschwimmerbecken bis zum Abstand von 3 m vom befestigten Bereich
- Sanierung des Bodens rund um das Planschbecken bis mind. 2 m vom befestigten Bereich
- Sanierung der Rasenabschnitte von 3 m um die drei Eingangsbereiche zum Nichtschwimmerbecken

Weitere bauliche Massnahmen

- verschiedene Reparaturarbeiten (z. B. Reparaturen bei den Dilatationen und Elementübergängen / -abschlüssen)
- Gärtnerarbeiten

Weitere externe Leistungen

- Analysen und Baubegleitung

Auch wenn ein Teil der Becken für die kurzfristige Wiedereröffnung saniert wird, bedarf es nach 3 bis maximal 5 Jahren einer umfassenden PCB-Gesamtsanierung. Für eine langfristige PCB-Sanierung sollen gemäss BAFU „... sämtliche PCB-haltigen Farbanstriche im Rahmen einer Gesamtsanierung des Schwimmbads vollständig entfernt werden“ (E-Mail vom 20. April 2014).

II. Dichtigkeitssanierung (Fr. 400'000.-):

Der Wasserverlust betrug im letzten Jahr 17'000 m³, was knapp 70 % des normalen Jahresverbrauchs entspricht. Wasserverluste in diesem Ausmass können nicht weiter toleriert werden. Neben dem Risiko einer Aus- und Unterspülung sowie einer Kontaminierung des Erdreiches mit chemisch aufbereitetem Wasser droht eine Strafklage der entsprechenden Aufsichtsorgane, sollte dieses Leckwasser ins Grundwasser gelangen. Dies würde zu einer sofortigen Schliessung des Badebetriebes führen.

Grundsätzlich muss ein Bad mit chemisch aufbereitetem Wasser dicht sein. Zudem soll es laut geltenden Normen auch eine porenfreie Oberfläche aufweisen, damit der Konstruktionsbeton dauerhaft vor dem Badewasser geschützt ist und die Becken optimal gereinigt werden können.

Wird das Instandsetzungsprojekt auf die Ziele „keine Leckagen und keine Gefährdung der Badegäste“ ausgerichtet, ergibt sich eine reduzierte Restnutzungsdauer und es werden Abstriche bei den Oberflächen und der Ästhetik sowie Mehraufwendungen bei den künftigen Unterhaltsarbeiten in Kauf genommen. Diese Sanierungsmassnahmen belaufen sich auf rund Fr. 400'000.-.

Wird das gesamte Bad nach den Richtlinien von porenfreien Oberflächen, Dauerhaftigkeit, günstigeren Unterhaltsarbeiten und ästhetischen Ansprüchen saniert, steigen die Kosten auf Fr. 1'080'000.–.

Massnahmen

- Bei allen Fussduschen und Treppen, die ins Wasser führen: Sandstrahlen, Abdichten, Spachteln, Neuanstrich
- bei allen undichten Stellen (Fugen, Risse): Entfernen der Fugenbänder und Kittfugen, Sandstrahlen, Verbreitern von zu schmalen Fugen, Abdichtung
- Instandstellen von lokalen Abplatzungen

Totale Kosten für Wiedereröffnung des Badebetriebs auf 2015

PCB-Sanierung	Fr. 140'000.–
<u>Dichtigkeitssanierung</u>	<u>Fr. 400'000.–</u>
<u>Total</u>	<u>Fr. 540'000.–</u>

Von den Fr. 540'000.– sind die Fr. 400'000 für die Dichtigkeitssanierung à fond perdu. Denn diese Arbeiten sind bei einer langfristigen Sanierung nicht notwendig, da die Becken komplett mit Folie oder Chromstahl ausgekleidet werden müssen.

Aufgrund der hohen verlorenen Investitionskosten schlägt der Stadtrat vor, nach einer Wiedereröffnung 2015 das Bad 3 bis 5 Jahre in Betrieb zu halten und erst danach die langfristigen Sanierungsarbeiten auszuführen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass folgende unten aufgelisteten Risiken jederzeit zu einer erneuten Schliessung des Bades führen können, auch vor Ablauf von 3 bis 5 Jahren.

Risiken, welche weiterhin bestehen bleiben

Die oben aufgelisteten Sofortmassnahmen würden lediglich einen Betrieb von 3 bis maximal 5 Jahren gestatten. Die wassertechnischen Mängel (z. B. das jederzeit mögliche Aussteigen der technischen Anlagen) bleiben bestehen, ebenso wie das Risiko von Leitungsbrüchen aufgrund des Alters der Anlage. Der Ausfall dieser betriebsnotwendigen Anlagen und Einrichtungen, deren Sanierungsnotwendigkeit von Fachleuten bereits 2010 angezeigt wurde, ist jederzeit möglich, was eine sofortige Einstellung des Badebetriebs für den Rest der Badesaison zur Folge hätte.

Die Hallenbad AG hat finanzielle Verpflichtungen, welche – auch im Falle einer Betriebseinstellung – erfüllt werden müssen (z. B. Personalkosten für den Badebetrieb).

Zudem kann ein andauernder Wasserverlust durch undichte Zu- und Ableitungen nicht ausgeschlossen werden. Die Wasserumwälzung ist mit einer Gesamtdurchschnittsleistung von 75,2 % (z. T. lediglich 40 %) ungenügend und entspricht nicht den Anforderungen gemäss SIA 385/9.

Es ist in Abklärung, ob die Rutschbahn noch den heutigen sicherheitstechnischen Anforderungen entspricht. Je nach Resultat darf sie wieder in Betrieb genommen werden oder muss geschlossen bleiben.

Fazit 1 (kurzfristige Sanierungsmassnahmen)

In Abwägung der vorliegenden Fakten bezüglich der Investitionssumme von Fr. 540'000.– und der bleibenden Risiken stimmt der Stadtrat einer Sanierung und Wiederinbetriebnahme des Badebetriebes auf 2015 zu. Für die Sanierung wird im Dezember 2014 ein Kredit nach Art. 60 GO zulasten der Rechnung 2015 beantragt.

Ob die Hauptzielgruppe – Familien mit Kindern – das minimal sanierte Bad in den kommenden Jahren auch nutzen werden, ist nicht sicher zu beantworten.

Langfristige Sanierungsvarianten

Aufgrund der bereits heute bekannten Fakten zeichnet sich eine umfassende Sanierung ab. In einer Machbarkeitsstudie erarbeitete die Firma Beck Schwimmbadbau in einem ersten Schritt die drei Sanierungsszenarien B, C und D. (Genauigkeit der Kostenschätzung $\pm 25\%$). Aus finanzpolitischen Überlegungen kommen diese Varianten jedoch nicht in Frage. Deshalb wurde in einem zweiten Schritt die „Design to Cost“-Variante (Variante A) ausgearbeitet. Das Kostendach war bei 5 Mio. Franken angesetzt.

Die detaillierte Kostenauflistung funktioniert bei allen Varianten nicht als Baukastenprinzip. Es können keine einzelnen Kostenstellen gestrichen werden, ohne an einer anderen Position neue Kosten zu generieren. Ein Beispiel: Wird ein Becken geschlossen, entfällt der Aufwand für die Sanierung, es entstehen jedoch neue Kosten, um das Becken aufzufüllen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Geschlossene und zugeschüttete Becken können zu einem späteren Zeitpunkt nicht wieder in Betrieb genommen werden, da die neue Wasseraufbereitung auf das reduzierte Wasservolumen dimensioniert ist.

▪ Variante A (Fr. 5'000'000.–) „Design to Cost“

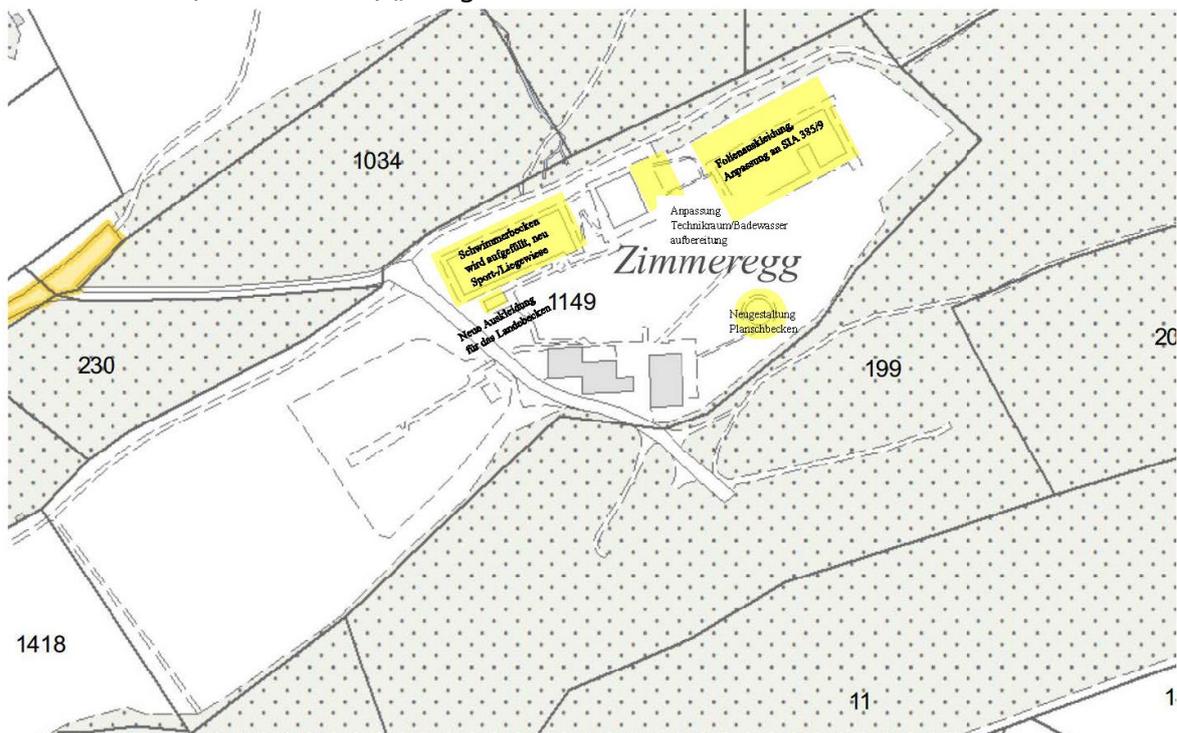


Abbildung: entspricht der Variante B aus der Machbarkeitsstudie vom 4. September 2014 der Firma Beck Schwimmbadbau

Das Nichtschwimmerbecken wird mit Folie ausgekleidet und die notwendigen Anpassungen an den Überlaufrinnen werden vorgenommen. Das Planschbecken wird mit einem neuen Schutzanstrich versehen, nur teilweise erneuert und mit einem Sonnenschutz ergänzt. Die alte Rutschbahn wird aufgefrischt und wo nötig saniert. Das Becken wird mit Folie ausgekleidet und hydraulisch angepasst. Aufgrund der angespannten Finanzlage werden das Schwimm- und Sprungbecken aufgehoben und als Liege-/Sportwiese umgestaltet.

<u>Position</u>	<u>Kosten</u>
Betriebsgebäude	Fr. 300'000.–
Technikgebäude	Fr. 285'000.–
Umgebung	Fr. 350'000.–
Badwasseraufbereitung	Fr. 740'000.–
Haustechnik	Fr. 300'000.–
Nichtschwimmerbecken	Fr. 530'000.–
Schwimmerbecken *	Fr. 160'000.–
Sprungbecken	Fr. 80'000.–
Rutschbahn	Fr. 85'000.–
Planschbecken	Fr. 150'000.–
PCB Sanierung	Fr. 330'000.–
Zwischensumme 1	Fr. 3'310'000.–
Nebenkosten/Gebühren	Fr. 165'500.–
Unvorhergesehenes	Fr. 331'000.–
Honorar extern	Fr. 628'900.–
Zwischensumme 2	Fr. 4'435'400.–
MwSt. 8 %	Fr. 354'832.–
Summe	Fr. 4'790'232.–
Eigenleistungen	Fr. 115'850.–
Bauherrenreserve	Fr. 93'918.–
Totalsumme	Fr. 5'000'000.–

* entstehende Kosten bei Beckenschliessung

▪ Variante B (Fr. 8'700'000.–)

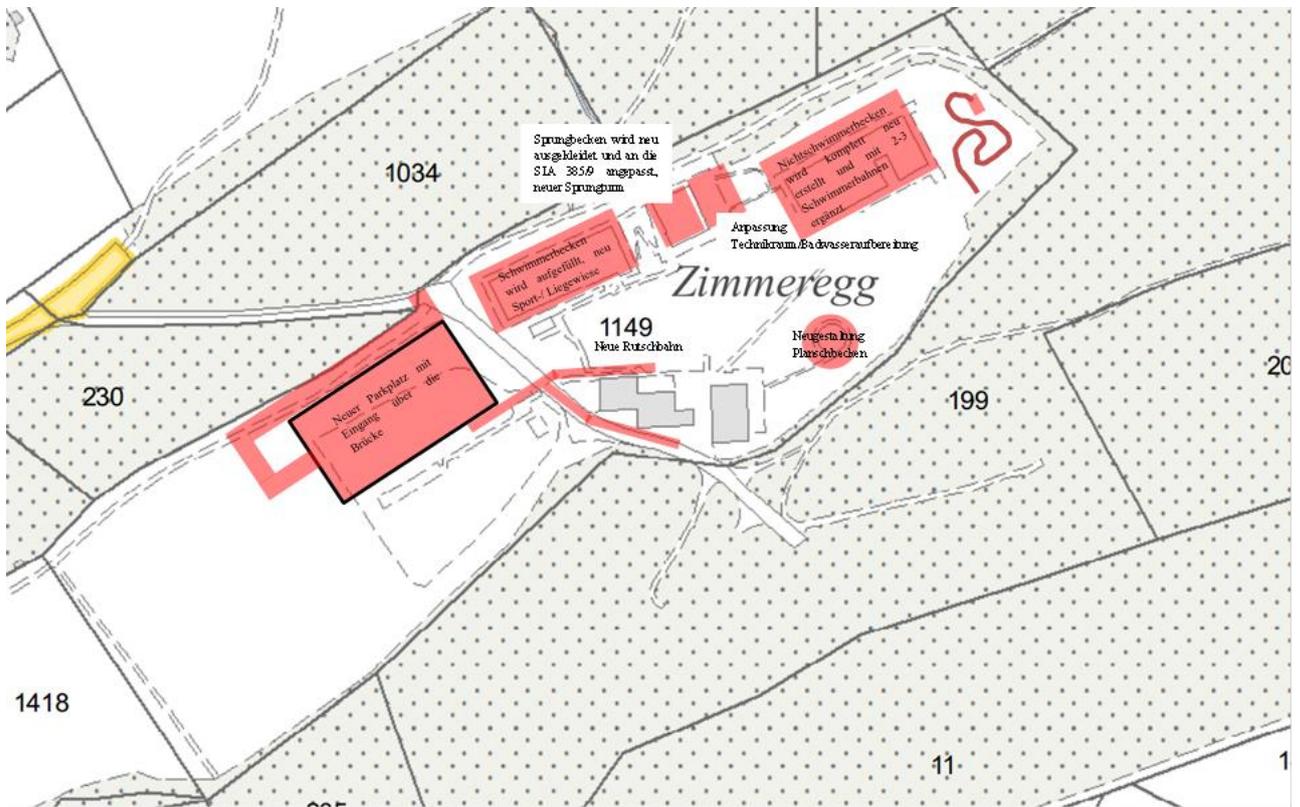


Abbildung: entspricht der Variante A aus der Machbarkeitsstudie vom 4. September 2014 der Firma Beck Schwimmbadbau

Das Nichtschwimmerbecken wird neu mit Chromstahl ausgekleidet und um zwei Schwimmbahnen ergänzt. Das Sprungbecken wird ebenfalls mit Chromstahl ausgekleidet und durch eine Sprunganlage erweitert, um das grosszügige Becken sinnvoll auszunutzen. Das Planschbecken wird erneuert und mit einem Sonnenschutz ergänzt. Die alte Rutschbahn wird rückgebaut und durch eine neue im Bereich des Nichtschwimmerbeckens ersetzt. Aufgrund der tiefen Auslastung wird das Schwimmerbecken aufgehoben und als Liege-/Sportwiese umgestaltet. Diese räumliche Konzentration der Wasserbecken ermöglicht eine bessere Überschaubarkeit und somit einen tieferen Personalaufwand. Zur besseren Erschliessung des Bades bzw. zu dessen Attraktivierung werden optional eine Bus-Erschliessung mit Wendepplatz sowie ein Parkplatz auf Teilen der heutigen Spielwiese vorgesehen.

<u>Position</u>	<u>Kosten</u>
Betriebsgebäude	Fr. 500'000.–
Technikgebäude	Fr. 285'000.–
Umgebung	Fr. 420'000.–
Badwasseraufbereitung	Fr. 730'000.–
Haustechnik	Fr. 410'000.–
Nichtschwimmerbecken	Fr. 1'500'000.–
Schwimmerbecken *	Fr. 160'000.–

Sprungbecken	Fr. 650'000.–
Rutschbahn	Fr. 340'000.–
Planschbecken	Fr. 300'000.–
PCB Sanierung	Fr. 350'000.–
Zwischensumme 1	Fr. 5'645'000.–
Nebenkosten/Gebühren	Fr. 303'750.–
Unvorhergesehenes	Fr. 607'500.–
Honorar extern	Fr. 1'093'500.–
Zwischensumme 2	Fr. 7'649'750.–
MwSt. 8 %	Fr. 611'980.–
Summe	Fr. 8'261'730.–
Eigenleistungen	Fr. 197'575.–
Bauherrenreserve	Fr. 240'695.–
Totalsumme	Fr. 8'700'000.–

* entstehende Kosten bei Beckenschliessung

▪ **Variante C (Fr. 6'700'000.–)**

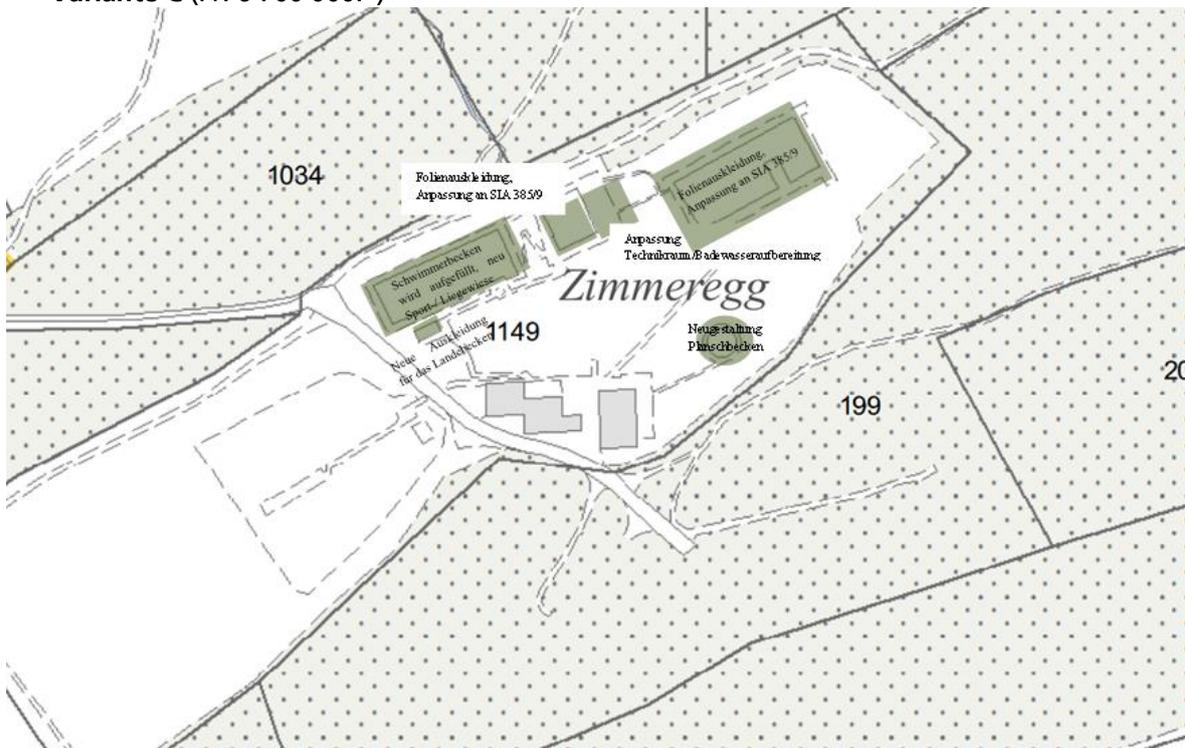


Abbildung: entspricht der Variante C aus der Machbarkeitsstudie vom 4. September 2014 der Firma Beck Schwimmbadbau

Das Nichtschwimmer- sowie das Sprungbecken werden mit Folie ausgekleidet und die notwendigen Anpassungen an den Überlaufrinnen vorgenommen. Das Planschbecken wird erneuert und mit einem Sonnenschutz ergänzt. Die alte Rutschbahn wird aufgefrischt und wo nötig saniert. Das Becken wird mit Folie ausgekleidet und hydraulisch angepasst. Aufgrund der tiefen Auslastung wird das Schwimmbecken aufgehoben und als Liege-/Sportwiese umgestaltet.

Position	Kosten
Betriebsgebäude	Fr. 500'000.–
Technikgebäude	Fr. 285'000.–
Umgebung	Fr. 420'000.–
Badwasseraufbereitung	Fr. 810'000.–
Haustechnik	Fr. 410'000.–
Nichtschwimmerbecken	Fr. 530'000.–
Schwimmerbecken *	Fr. 160'000.–
Sprungbecken	Fr. 350'000.–
Rutschbahn	Fr. 85'000.–
Planschbecken	Fr. 300'000.–
PCB Sanierung	Fr. 480'000.–
Zwischensumme 1	Fr. 4'330'000.–
Nebenkosten/Gebühren	Fr. 216'500.–
Unvorhergesehenes	Fr. 433'000.–
Honorar extern	Fr. 822'700.–
Zwischensumme 2	Fr. 5'802'200.–
MwSt. 8 %	Fr. 464'176.–
Summe	Fr. 6'266'376.–
Eigenleistungen	Fr. 151'550.–
Bauherrenreserve	Fr. 282'074.–
Totalsumme	Fr. 6'700'000.–

* entstehende Kosten bei Beckenschliessung

▪ **Variante D (Fr. 10'000'000.–)**

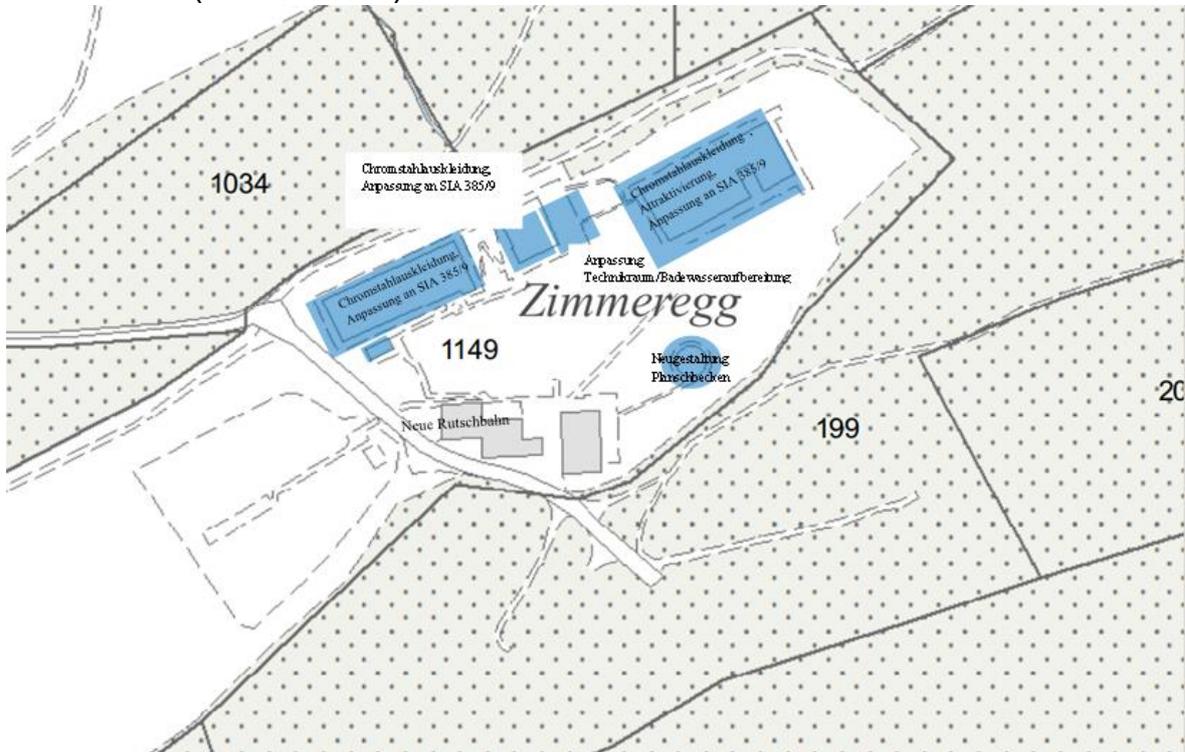


Abbildung: entspricht der Variante D aus der Machbarkeitsstudie vom 4. September 2014 der Firma Beck Schwimmbadbau

Alle Becken bleiben in Betrieb. Schwimmer-, Nichtschwimmer-, Rutsch- und Sprungbecken werden mit Chromstahl ausgekleidet und die notwendigen Anpassungen an den Überlauf-rinnen vorgenommen. Die Rutschbahn passt man den aktuellen Bedürfnissen und Normen an. Das Planschbecken wird erneuert und mit einem Sonnenschutz ergänzt.

Position	Kosten
Betriebsgebäude	Fr. 500'000.–
Technikgebäude	Fr. 285'000.–
Umgebung	Fr. 420'000.–
Badwasseraufbereitung	Fr. 840'000.–
Haustechnik	Fr. 410'000.–
Nichtschwimmerbecken	Fr. 1'500'000.–
Schwimmerbecken	Fr. 1'200'000.–
Sprungbecken	Fr. 650'000.–
Rutschbahn	Fr. 200'000.–
Planschbecken	Fr. 300'000.–
PCB Sanierung	Fr. 350'000.–
Zwischensumme 1	Fr. 6'655'000.–
Nebenkosten/Gebühren	Fr. 332'750.–
Unvorhergesehenes	Fr. 665'500.–
Honorar extern	Fr. 1'197'900.–

Zwischensumme 2	Fr. 8'851'150.–
<u>MwSt. 8%</u>	<u>Fr. 708'092.–</u>
Summe	Fr. 9'559'242.–
Eigenleistungen	Fr. 232'925.–
<u>Bauherrenreserve</u>	<u>Fr. 207'833.–</u>
<u>Totalsumme</u>	<u>Fr. 10'000'000.–</u>

Fazit 2 (langfristige Sanierungsmassnahmen)

Variante A (Fr. 5'000'000.–) hält den vom Stadtrat vorgegebenen Kostenrahmen von 5 Mio. Franken ein. Wegen des reduzierten Budgets müssen jedoch Abstriche bei der Attraktivität des Bades (Schliessung des Schwimm- und Sprungbeckens) gemacht werden, und es gibt einen Mehraufwand und Mehrkosten im jährlichen Unterhalt und Betrieb (z. B. kein Zusammenlegen von Eintrittskasse und Kiosk, was zu erhöhtem Personalaufwand führt).

Variante B (Fr. 8'700'000.–) wird aus ökologischer und langfristig ökonomischer Betrachtungsweise empfohlen.

Variante C (Fr. 6'700'000.–) beschreibt die minimale Investitionssumme für den Weiterbetrieb des Bades mit einem vielseitigen Angebot.

Variante D (Fr. 10'000'000.–) erhält das Bad mit allen heute betriebenen Becken und führt es – dank den umfassenden Attraktivierungen – einer zeitgemässen Nutzung zu.

Der Stadtrat empfiehlt die Variante A („Design to Cost“) für 5 Mio. Franken zur Ausführung. Aufgrund der angespannten Finanzlage wird die Zimmereggbad-Sanierung in Konkurrenz zu anderen Investitionen stehen.

Termine langfristige Sanierung

Der Stadtrat strebt 2015 eine Wiederinbetriebnahme von 3 bis maximal 5 Jahren an. Da die genaue Betriebsdauer aufgrund vieler ungenauer Faktoren nicht festgelegt werden kann, folgt unten eine Auflistung der Zeitdauer für den geordneten Planungs- und Gesamt-sanierungsprozess (vorausgesetzt die notwendigen Kredite werden gesprochen). Idealerweise wird bereits während der temporären Wiedereröffnung die Projektierungsplanung aufgenommen, sodass unmittelbar nach der Schliessung des Bades mit der Ausführung begonnen werden kann. Spätestens 2020 muss jedoch mit der Sanierung gestartet werden.

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| ▪ Projektierungskredit genehmigt | Stadtrat, Kredit Art. 60 GO |
| ▪ Projektierung | 6 Monate |
| ▪ B+A Ausführungskredit genehmigt | Grosser Stadtrat |
| ▪ Ausführungsplanung | 6 Monate |
| ▪ Bauzeit | 12 Monate |
| ▪ Wiedereröffnung | auf Beginn Badesaison |

Der Stadtrat nimmt die Motion entgegen.

Stadtrat von Luzern