

Sanierung des Hallenbades an der Oberen Sternengasse in Solothurn; Bewilligung eines Verpflichtungskredites

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 17. September 2019, RRB Nr. 2019/1433

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage.....	5
2. Erwägungen	5
3. Projektbeschrieb	6
4. Kosten	7
5. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.....	8
5.1 Wirtschaftlichkeit.....	8
5.2 Nachhaltigkeit	9
6. Rechtliches	9
7. Antrag.....	9
8. Beschlussesentwurf.....	11

Beilagen

Projektdokumentation Sanierung Hallenbad vom 18. Juli 2019

Beurteilungsblatt Nachhaltigkeits-Check bei politischen Vorlagen vom 18. Juli 2019

Kurzfassung

Das Hallenbad wurde im Jahr 1974 als Teil der Anlagen des damaligen Lehrerseminars an der Oberen Sternengasse 1 in Solothurn erstellt. Das 45-jährige Hallenbad weist in der Zwischenzeit altersbedingt zahlreiche grössere Mängel an der Infrastruktur und an der Bausubstanz auf. Die Dichtigkeit der beiden Schwimmbecken ist nicht mehr gewährleistet. Austretendes Wasser beeinträchtigt u.a. die Konstruktion und die darunterliegenden Räume.

Infolge Störungen und Defekten muss das Hallenbad während der Betriebsphase immer häufiger geschlossen und durch aufwändige Reparaturmassnahmen instandgesetzt werden. Die meist kurzfristig angesagten Betriebsunterbrüche sind für die Nutzer äusserst unangenehm. Zudem benötigt das Hallenbad im heutigen Zustand übermässig viel Energie und verursacht dadurch sehr hohe Betriebskosten.

Eine längere Weiterführung dieses Zustandes kann weder aus Sicherheitsgründen noch aus finanzieller Sicht verantwortet werden. Eine Sanierung zur Erhaltung des Hallenbades ist nun unumgänglich und dringend geworden.

Die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) mietete das Hallenbad von 2006 bis zum 31. Dezember 2013 vom Kanton. Nach der ordentlichen Kündigung durch die FHNW musste ab 1. Januar 2014 für den Betrieb des Hallenbades eine neue Lösung gefunden werden.

In der Folge übernahm die Stadt Solothurn anfangs 2013 die Rollen der FHNW als Mieterin beim Kanton und als Betreiberin des Hallenbades. Im Hinblick auf die notwendige Sanierung des Hallenbades konnte mit der Stadt Solothurn vereinbart werden, dass der Mietzins nach der Sanierung auf jährlich 271'000 Franken festgelegt wird.

Im Weiteren wird das Hallenbad im Rahmen des Sportunterrichtes von der Kantonsschule Solothurn genutzt. Der Schwimmunterricht ist von grosser Bedeutung, und das Hallenbad ist für die Kantonsschule entsprechend unentbehrlich.

Mit dem vorliegenden Projekt werden die Schwimmbad- und Haustechnikanlagen, die beiden Schwimmbecken, die Garderoben und die Aussenhülle erneuert. Zugleich werden die Betriebsabläufe optimiert und die Raumstruktur wo notwendig angepasst. Das Hallenbad wird zudem behindertengerecht umgebaut. Die schadstoffhaltigen Bauteile werden fachgerecht rückgebaut und entsorgt.

Die Wirtschaftlichkeit des Hallenbades besteht in erster Linie aus den minimierten Betriebskosten nach der Sanierung.

Die Nachhaltigkeit kann neben der gesellschaftlichen und schulischen Bedeutung des Hallenbadbetriebs durch die Effizienz der neuen Anlagen mit der Reduktion des Energie- und Wasserbedarfs nachgewiesen werden. Dazu kommt der Einsatz einer Photovoltaikanlage, welche einen Teil erneuerbarer Energie liefert.

Die Kosten betragen insgesamt 6,4 Mio. Franken (inkl. MwSt. und 5% Reserve). Dabei handelt es sich um eine gebundene Ausgabe, welche der Kantonsrat abschliessend bewilligen kann. Der Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über die Sanierung des Hallenbades an der Obere Sternengasse in Solothurn.

1. Ausgangslage

Das Hallenbad wurde im Jahr 1974 als Teil der Anlagen des damaligen Lehrerseminars an der Oberen Sternengasse 1 in Solothurn erstellt. Die Gebäude des ehemaligen Seminars wurden 2004 - 2006 mit Ausnahme des Hallenbades einer Gesamtsanierung unterzogen. In der damaligen Botschaft wurde explizit darauf hingewiesen, dass das Hallenbad voraussichtlich in 10 Jahren zu sanieren sei.

Das 45-jährige Hallenbad weist in der Zwischenzeit altersbedingt zahlreiche grössere Mängel an der Infrastruktur und an der Bausubstanz auf. Die Dichtigkeit des Schwimmbeckens und des Lehrschwimmbeckens sind nicht mehr gewährleistet. Austretendes Wasser beeinträchtigt u.a. die Konstruktion und die darunterliegenden Räume. Die gesamte Schwimmbadtechnik und die übrigen haustechnischen Installationen sind veraltet bzw. durch das chlorhaltige Klima korrodiert. Sie haben ihre Lebensdauer bereits überschritten.

Die Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen technischen, hygienischen und gesetzlichen Anforderungen. Insbesondere entspricht die Personensicherheit im Bereich der Fluchtwege und in der Abluftfassung beim Schwimmbecken nicht den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Die ursprünglichen Stark- und Schwachstrominstallationen sowie die Beleuchtung (inkl. Notbeleuchtung) genügen nicht mehr den heute gültigen Vorschriften. Auch die Gebäudehülle entspricht energetisch in keiner Art und Weise den heutigen Anforderungen.

Ausserdem sind die bestehenden Platzverhältnisse in den Duschen eng und die konsequente Geschlechtertrennung der Garderoben ist nicht vorhanden. Auch der Zugang zu sämtlichen Anlagen für Behinderte ist nicht gewährleistet.

Infolge Störungen und Defekten muss das Hallenbad während der Betriebsphase immer häufiger geschlossen und durch aufwändige Reparaturmassnahmen instandgesetzt werden. Dabei werden im Hinblick auf eine kommende Gesamtsanierung immer nur die notwendigsten Flickarbeiten vorgenommen. Diese meist kurzfristig angesagten Betriebsunterbrüche sind für die Nutzer äusserst unangenehm. Zudem benötigt das Hallenbad im heutigen Zustand übermässig viel Energie und verursacht dadurch sehr hohe Betriebskosten.

Eine längere Weiterführung dieses Zustandes kann weder aus Sicherheitsgründen noch aus finanzieller Sicht verantwortet werden. Eine Gesamtsanierung zur Erhaltung des Hallenbades ist nun unumgänglich und dringend geworden.

2. Erwägungen

Die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) mietete das Hallenbad von 2006 bis zum 31. Dezember 2013 vom Kanton. Die FHNW war während dieser Phase auch für den Betrieb des Hallenbades verantwortlich. Die Stadt Solothurn mietete damals quasi als Untermieterin direkt bei der FHNW das Hallenbad für die Mitbenutzung durch die Bevölkerung, die Vereine und die städtischen Schulen. Auch die Kantonsschule Solothurn nutzte das Hallenbad im Rahmen des Sportunterrichtes.

Nach der ordentlichen Kündigung des Mietvertrages per 31. Dezember 2013 durch die FHNW beim Kanton musste ab 1. Januar 2014 für den Betrieb des Hallenbades eine neue Lösung gefunden werden. Dabei wurden auch die Varianten einer Übernahme des Hallenbades durch die Stadt, eine finanzielle Beteiligung der Stadt an fälligen Investitionskosten und einer Stilllegung des Hallenbades bzw. einer Umnutzung in eine Turnhalle geprüft. Diese Varianten wurden verworfen. Die Stadt war grundsätzlich nicht bereit, das Hallenbad im Ist-Zustand zu übernehmen und sich mit entsprechenden Investitionen an der fälligen Sanierung zu beteiligen. Die Variante Umnutzung ist für den Kanton nicht wirtschaftlich, da die Kosten einer Umnutzung aufgrund des schlechten Zustandes sehr hoch sind und praktisch kein Mietertrag zu erzielen ist.

In der Folge einigte sich das Hochbauamt mit der Stadt Solothurn. Die Stadt übernahm seit anfangs 2013 die Rolle der FHNW als Mieterin beim Kanton und als Betreiberin des Hallenbades. Im Hinblick auf die notwendige Gesamtsanierung des Hallenbades konnte mit der Stadt Solothurn vereinbart werden, dass der Mietzins nach der Sanierung auf jährlich 271'000 Franken festgelegt wird.

Das Hallenbad wird im Rahmen des Sportunterrichtes auch weiterhin von der Kantonsschule Solothurn genutzt. Der Schwimmunterricht ist von grosser Bedeutung und das Hallenbad ist für die Kantonsschule entsprechend unentbehrlich.

Beim Hallenbad an der Kantonsschule Olten wurde seinerzeit eine analoge Lösung getroffen. Dort ist die Stadt Olten Mieterin und Betreiberin des Hallenbades.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage und dem dringenden Handlungsbedarf wurde vom Hochbauamt zusammen mit externen Planern und Spezialisten ein Vorprojekt zur Gesamtsanierung des Hallenbades erarbeitet.

3. Projektbeschreibung

Mit dem vorliegenden Projekt werden die Schwimmbad- und Haustechnikanlagen, die beiden Schwimmbecken, die Garderoben und die Aussenhülle erneuert. Zugleich werden die Betriebsabläufe optimiert und dementsprechend die Raumstruktur wo notwendig angepasst. Sämtliche gesetzliche Anforderungen für das hindernisfreie Bauen werden, gemäss Absprache mit der Fachstelle Procap, im projektierten Umbau realisiert.

Die mit Rückständen von Asbest oder PCB belasteten Bauteile werden fachgerecht entsorgt. Die Sichtbetonrahmenkonstruktion der Schwimmhalle weist örtliche Bewehrungskorrosionen auf, welche instand zu setzen sind. Dies trifft auch auf die Stützenfüsse im Erdgeschoss und die Aussenwand der Schwimmbecken zu.

Die bestehenden Stark- und Schwachstrominstallationen stammen aus den 70er Jahren und müssen ersetzt und den heute gültigen Vorschriften angepasst werden. Die Beleuchtung inkl. den Unterwasserscheinwerfern und die Notbeleuchtung werden durch moderne LED Leuchten ersetzt.

Die für den Betrieb der Badewasseraufbereitung notwendigen Installationen und Anlagen werden ersetzt. Die Beleuchtung und Storen sind elektronisch gesteuert. Die Aussentüren werden mit einer elektronischen Zutrittskontrolle überwacht.

Die ganze Schulanlage inkl. Hallenbad wird bereits mittels Fernwärme beheizt. Der Hauptverteiler der Heizungsanlage bleibt bestehen. Die Wärmeverteilung und -abgabe müssen jedoch ersetzt werden. Der ganze Garderobentrakt wird mit einer neuen Fussbodenheizung ausgerüstet. Die Beheizung der Schwimmhalle erfolgt über die Lüftungsanlage. Die bestehenden Lüftungs-

anlagen der Schwimmhalle und der Garderoben werden ersetzt. Sie werden im vergrösserten Lüftungsraum unter dem Garderobenbereich eingebaut.

Sämtliche Sanitäranlagen werden ersetzt und auf die zukünftigen Bedürfnisse und Layouts angepasst. Bei den Duschanlagen werden automatische Mischbatterien eingesetzt. Die bestehende Wassererwärmung (inkl. Legionellen-Schaltung), die Enthärtungsanlage und die bestehende Schmutzwasserpumpe in der Technikzentrale werden ersetzt. Die Entwässerung wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Grundleitungen für das Abwasser sind in einem schlechten Zustand und müssen deshalb saniert oder teilweise ebenfalls ersetzt werden.

Die veraltete Badewasseraufbereitung wird dem neusten Stand der Technik angepasst. Damit werden die heutigen Sicherheits- und Hygieneanforderungen eingehalten. Der heute grösstenteils manuelle Betrieb wird teilweise automatisiert. Dadurch ist ein optimierter und wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet. Die gesamte Schwimmbeckenverrohrung, welche heute in asbesthaltigen Baustoffen ausgeführt ist, wird fachgerecht entsorgt und durch Kunststoffrohre ersetzt.

Im Rahmen der Gesamtsanierung wird der Wandaufbau dem heutigen Standard angepasst. Die äusseren Sichtbetonfassadenelemente werden zurückgebaut. Die darunterliegende, bestehende, lediglich 3 cm starke Isolation wird durch eine zeitgemässe Dämmung gemäss MINERGIE® Standard ausgewechselt. Eine vorgehängte, einfache, hinterlüftete Holzlattenfassade schützt die Isolation und sorgt für ein neues Erscheinungsbild des Hallenbads. Die vorvergraute Holzverkleidung nimmt in ihrer Farbigkeit die Betonoberfläche der bestehenden Schulanlage auf.

Die innere Tragstruktur des Gebäudes bleibt bestehen, da sie den heutigen Anforderungen genügt und mit der neuen Aussenisolation zusammen den bauphysikalischen Vorgaben entspricht. Das alte Fensteroblichterband im Hallenbad entfällt zu Gunsten von verglasten Fluchttüren. Der bisher allseitig fensterlose, dunkle Bereich des Lehrschwimmbeckens erhält neu eine westseitige Verglasung, analog zum grossen Schwimmbecken.

Das Dach wird neu gedämmt und abgedichtet. Die brüchigen Kunststoffoblichter auf dem Garderobengebäude werden durch wenige, neu positionierte Oblichter ausgewechselt. Auf dem Hallenbaddach wird eine Photovoltaikanlage installiert.

4. Kosten

Die Kosten wurden auf der Grundlage der errechneten Mengen und der Einheitspreise (Richtofferten und Erfahrungswerte aus bereits realisierten Projekten wie das Hallenbad Kanti Olten) vom Hochbauamt zusammen mit beauftragten Spezialisten ermittelt.

Gemäss der detaillierten Kostenschätzung ist für die Gesamtsanierung des Hallenbades mit folgenden Anlagekosten zu rechnen (Genauigkeit $\pm 10\%$, inkl. MwSt., Schweizerischer Baupreisindex BFS, Hochbau Schweiz, Stand April 2019 = 99.6 Punkte, Basis: Oktober 2015 = 100.0 Punkte).

BKP	Arbeitsgattung	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten inkl. Abbrüche, Demontagen, Provisorien	282'000
2	Gebäude	4'240'000
3	Betriebseinrichtungen	1'410'000
4	Umgebung	25'000
5	Baunebenkosten	62'000
6	Unvorhergesehenes (5 %)	320'000
9	Ausstattung	61'000
Total Investitionskosten, inkl. MwSt. 7.7 %		6'400'000

Die finanziellen Auswirkungen basieren auf einer Kapitalverzinsung von 2,5 % und einer Abschreibungsdauer gemäss Harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM 2) von 40 Jahren. Das bestehende Gebäude ist in der Anlagebuchhaltung des Kantons abgeschrieben.

Finanzielle Auswirkungen	Kosten (Fr.)	Einnahmen (Fr.)
Abschreibung Investitionen 40 Jahre (6,4 Mio. Franken / 40 a)	160'000	
Kapitalkosten Investitionen (6,4 Mio. Franken x 2,5 % x 0,5)	80'000	
Gebäudeunterhalt (6,4 Mio. Franken x 80 % x 1,6 %)	81'920	
Mieteinnahmen Stadt Solothurn		-271'056
Eigennutzung Kanti Solothurn (kantonsinterne Verrechnung)		-47'834
Aufwand / Einnahmen jährlich	321'920	-318'890
Saldo Aufwand jährlich		+3'030

5. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

5.1 Wirtschaftlichkeit

Die finanziellen Auswirkungen zeigen zwar eine fast ausgeglichene Rechnung zwischen Einnahmen und Ausgaben. Da es sich aber bei den vorliegenden Einnahmen eigentlich um Ausgaben der öffentlichen Hand handelt, wie beim Kanton die interne Verrechnung und bei der Stadt Solothurn um Mietausgaben aus dem städtischen Budget, ist die Wirtschaftlichkeit zu relativieren. Wenn bei einem Hallenbadbetrieb überhaupt von Wirtschaftlichkeit gesprochen werden kann, so ist es in erster Linie, wie im vorliegenden Projekt, in den minimierten Kosten für den Betriebsunterhalt. In zweiter Linie besteht in einem monetär schwer zu quantifizierenden Bereich,

wie der sportlichen Ertüchtigung und des Schwimmenlernens, durchaus ein (Volks-) wirtschaftlicher Nutzen.

5.2 Nachhaltigkeit

Insbesondere im gesellschaftlichen Zielbereich fällt dem Hallenbad eine wesentliche Rolle zu, als Ort der Förderung des Sports, der Gesundheit, des Unterrichts und nicht zuletzt des Vereinslebens und damit der möglichen Integration. Durch die zentrale Lage und die gute Erschliessung steht es einem breiten Publikum zur Verfügung. Von Bedeutung ist auch die Erfüllung der aktuellen sanitären und sicherheitspezifischen Standards durch die erneuerte haustechnische Infrastruktur.

Neben der gesellschaftlichen und schulischen Bedeutung des Hallenbadbetriebs sind auch die Belastung der Umwelt durch die veraltete Technik und der Energie- bzw. Ressourcenhaushalt zu erwähnen. In dieser Hinsicht sind insbesondere die Effizienz neuer Anlagen, die Reduktion des Energiebedarfs (damit auch der Umweltbelastungen) und die Reduktion der Wasserverluste relevant. Dazu kommt der Einsatz einer Photovoltaikanlage, welche einen Teil erneuerbarer Energie liefert. Insgesamt resultiert daraus ein schonender Umgang mit den Umweltressourcen.

6. Rechtliches

Für die Sanierung (Werterhaltung) des Hallenbades an der Oberen Sternengasse in Solothurn soll ein Verpflichtungskredit nach § 56 Absatz 1 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV-G; BGS 115.1) von 6,4 Mio. Franken bewilligt werden.

Es handelt sich gemäss § 55 Absatz 1 Buchstabe d WoV-G um eine gebundene Ausgabe, welche der Kantonsrat abschliessend bewilligen kann. Der Beschluss unterliegt deshalb nicht dem Referendum. Er unterliegt auch nicht § 40^{bis} Kantonsratsgesetz (BGS 121.1) (Erfordernis der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates bei Beschlüssen über nicht gebundene Ausgaben).

7. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Roland Fürst
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

8. **Beschlussesentwurf**

Sanierung des Hallenbades an der Oberen Sternengasse in Solothurn; Bewilligung eines Verpflichtungskredites

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 56 Absatz 1 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (Wov-G)¹⁾, nach Kenntnisnahme von Botenschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 17. September 2019 (RRB Nr. 2019/1433), beschliesst:

1. Für die Sanierung des Hallenbades Solothurn wird ein Verpflichtungskredit von 6.4 Mio. Franken (inkl. MwSt.) bewilligt (Basis Schweizerischer Baupreisindex BFS, Hochbau Schweiz, Stand April 2019 = 99.6 Indexpunkte, Basis: Oktober 2015 = 100.0 Indexpunkte).
2. Der Verpflichtungskredit nach Ziffer 1 verändert sich um die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten.
3. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsidentin

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (2)
 Hochbauamt (gk/nw)
 Departement für Bildung und Kultur (6)
 Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen (3)
 Finanzdepartement
 Amt für Finanzen
 Kantonale Finanzkontrolle
 Parlamentscontroller
 Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 115.1.