

Baukredit Sanierung Regibad in der Höhe von brutto CHF 7'955'000

Das Regionalschwimmbad Bad Zurzach wurde im Jahr 1969 eröffnet und erfreut sich seither grosser Beliebtheit. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Bades, stehen in den kommenden Jahren zahlreiche grössere Investitionen an.

Mit dem Zusammenschluss zur Gemeinde Zurzach, wurde der Gemeindeverband automatisch aufgelöst, da der Verband ausschliesslich aus Ortschaften der Gemeinde Zurzach bestanden hat. Das Regibad Zurzach ist seither ein Bestandteil der Gemeinde Zurzach. Bereits vor dem Start zur Gemeinde Zurzach war klar, dass einzelne Becken, Gebäudeteile sowie die Technik dringend saniert werden müssen. Die damalige Betriebskommission stellte dem Gemeinderat den Antrag verschiedene Sanierungsmassnahmen zu prüfen und liess bereits verschiedene Machbarkeits- und Planungsstudien ausarbeiten.

Da es dem Gemeinderat wichtig war, einen Gesamtüberblick über den aktuellen Stand des Bades zu erhalten, wurde eine umfassende Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Nach der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 22. Juni 2023 ein Planungskredit für den Umbau des Regibades Zurzach in der Höhe von CHF 390'000 genehmigt. In den vergangenen 16 Monaten wurde ein detailliertes Bauprojekt ausgearbeitet, welches folgende Bereiche beinhaltet:

- Nichtschwimmerbecken
- Kinderplanschbecken
- Sprungbecken
- Badewasseraufbereitungsanlage für alle Becken
- Technik
- Badumgänge
- Garderobengebäude inkl. sanitäre Anlagen
- Kassenbereich
- Restaurant
- Sportanlagen
- Duschen

Das vorliegende Bauprojekt analysiert jeden Bereich des Bades detailliert. Der Bericht zeigt auf, dass das Regibad in den letzten 55 Jahren nie grundlegend saniert wurde. Es wurden lediglich Unterhalts- & Reparaturmassnahmen vorgenommen. Dies führt dazu, dass im Regibad ein hoher Investitionsbedarf besteht. Insbesondere die Technik, inkl. Badewasseranlage sowie die Zu- und Ableitungen an die Becken, befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Des Weiteren entsprechen die bestehenden Betriebsgebäude (Kasse, Restaurant) sowie die Garderoben und sanitären Anlagen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen und verursachen jährlich hohe Unterhalts- und Reparaturkosten.

Bei der Ausarbeitung des Bauprojekts wurden folgende Varianten detailliert geprüft:

Status Quo

Bei der Variante «Status Quo» werden in den kommenden Jahren keine Investitionen mehr getätigt. Da das Bad jedoch dringend saniert werden muss, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass das Regibad kurz- bis mittelfristig für immer geschlossen werden muss. Bei dieser Variante gestaltet sich die Mitarbeitersuche als sehr schwierig (fehlende Planungssicherheit).

Eine Schliessung des Regibades hätte keine Investitionskosten, jedoch hohe Rückbaukosten sowie Kosten für die Arealentwicklung zur Folge.

Zudem müsste für die Einhaltung des Lehrplan 21 externe, kostenintensive Lösungen für den Schwimmunterricht gesucht und finanziert werden.

Investitionskosten: CHF 0

Technik

Bei der Variante «Technik» wird das Regibad in den Bereichen Technik, Badewasseraufbereitungsanlage (BWA) inkl. der dazugehörigen Hydraulik, der Instandstellung der Grundleitungen sowie einer Auskleidung des Kinderplanschbeckens (KPB) mit einer Folie und der Reparatur der bestehenden keramischen Platten im Nichtschwimmerbecken saniert. Diese Sanierungsmassnahmen führen dazu, dass der Badebetrieb (technisch) für die nächsten 15 bis 20 Jahren möglich ist.

In dieser Variante besteht jedoch nach wie vor ein grosser Investitionsbedarf in den Betriebsgebäuden (Kasse und Restaurant) sowie in den Garderoben. Es ist fest damit zu rechnen, dass in den nächsten 5 bis maximal 10 Jahre weitere Investitionen in Millionenhöhe in diesem Bereich erforderlich sind. Eine Etappierung führt zudem mit grosser Wahrscheinlichkeit zu höheren Kosten gegenüber einer einmaligen Gesamtsanierung.

Des Weiteren wirkt das Regibad nach wie vor stark veraltet. Dies hat aus Sicht des Gemeinderates negative Auswirkungen auf die Besucherzahlen und somit das jährliche Defizit.

Die jährlichen Reparatur- und Unterhaltsmassnahmen am Nichtschwimmerbecken und den Betriebs- und Garderobengebäuden bleiben unverändert hoch.

Brutto Investitionskosten: CHF 3.641 Mio.

Gesamtsanierung

Mit einer «Gesamtsanierung» ist der Weiterbetrieb des Regibades für die nächsten Jahrzehnte gesichert. Bei dieser Variante werden die Bereiche Betriebs- und Garderobengebäude, Technik sowie Schwimmerbecken und Kinderplanschbecken komplett saniert. Durch die moderne Technik und die durchdachten bauliche Massnahmen können die Betriebskosten sowie die jährliche Reparatur- und Instandhaltungskosten nachhaltig gesenkt werden. Eine umfassende Sanierung macht das Regibad zudem moderner und attraktiver, was zu mehr Besucherinnen und Besuchern und somit höheren Einnahmen führen wird.

Brutto Investitionskosten: CHF 7.995 Mio.

Prüfung Untervarianten

Neben den oben erwähnten Varianten hat der Gemeinderat noch zahlreiche Sanierungsmassnahmen geprüft.

Beispiele:

- Neubau Kinderplanschbeckens inkl. Ausbau in Chromstahlbecken
- Erhöhung Nichtschwimmerbecken (Niveau Schwimmerbecken)
- Ganzjahresbetrieb (Traglufthalle und geheizte Garderobe)
- Neubau und Verschiebung Restaurant an den Rhein

Aufgrund der hohen Investitionskosten wurden diese Massnahmen nicht weiterverfolgt und somit in keine Variante aufgenommen.

Haltung Gemeinderat

Anlässlich der öffentlichen Informationsveranstaltung vom Samstag, 7. September 2024 wurden der Bevölkerung die drei möglichen Varianten detailliert präsentiert. Die entsprechenden Unterlagen sowie der umfassende Bericht zum Baukredit sind auf www.zurzach.ch/Gemeindeversammlung ersichtlich.

Aus Sicht des Gemeinderates ist der Forstbestand des Regibades ausfolgenden Gründen wichtig:

- Hohe Standortattraktivität
- Grösstes Freizeitangebot der Gemeinde
- Sozialer Treffpunkt
- Generationenbad (Verbindung Jung & Alt)
- Förderung Gesundheit und Wohlbefinden
- Umsetzung Lehrplan 21

Unter Berücksichtigung aller Faktoren, der Planungssicherheit sowie der Wichtigkeit des Regibades beantragt der Gemeinderat eine Gesamtsanierung des Regibad der Höhe von brutto CHF 7.995 Mio.

Mit einer Gesamtsanierung ist der Weiterbetrieb des Regibades für die nächsten Jahrzehnte gesichert. Durch die moderne Technik und die Komplettanierung der Betriebs- und Garderobengebäude können die Betriebs- sowie die jährliche Reparatur- und Instandhaltungskosten gesenkt werden. Eine umfassende Sanierung macht das Regibad zudem moderner und attraktiver, was zu mehr und Besucherinnen und Besucher und somit höheren Einnahmen führen wird.

Kostenaufstellung Gesamtsanierung

BKP	Beschrieb	Präzisierung	Gesamte Projektkosten
1	Vorbereitungsarbeiten		246'000
10	Bestandesaufnahmen	Untersuchungen, Aufnahmen	20'000
11	Räumungen und Vorbereitungen	Rückbauten, Demontagen, Entsorgung	226'000
2	Bauarbeiten / Gebäude		3'167'000
21	Rohbau 1	Erdarbeiten, Baumeister, Fassaden	1'349'000
21	Altlastensanierung	nur Disposition und Mehraufwand Rückbau	51'000
22	Rohbau 2	Flachdächer, Fugen, Beschichtungen	195'000
23	Elektroanlagen	Installationen, Leuchten, PV-Anlagen	320'000
24	Heizung / Lüftung / Kälte	Installationen, Apparate	72'000
25	Sanitäranlagen	Installationen, Apparate	761'000
27	Ausbau 1	Gips, Metallbau- und Schreinerarbeiten	206'000
28	Ausbau 2	Oberflächen und Baureinigung	213'000
3	Betriebseinrichtungen		2'136'000
35	Badewasseraufbereitungsanlagen	Anlage, Verrohrung	1'287'000
37	Ausbau 1	Beckenauskleidung	820'000
38	Ausbau 2	Ausstattungen	29'000
4	Umgebung		322'000
40	Terraingestaltung	Bauplatz, Erdarbeiten, Gärtner	322'000
Total honorarberechtigte Bausumme			5'871'000
Planungen, Reserven, Nebenkosten			1'525'000
	Planerhonorare (ohne VP und BP)	Architekt, Bauingenieur, Haustechnik, BWA	792'000
	Planungsschleife Bauprojekt		16'000
	Spezialisten (Budget)	Geologie, Vermessung etc.	30'000
	Reserven 10%	für Unvorhergesehenes	586'000
	Nebenkosten 2%	Gebühren, Plankopien, Allg. Kosten	117'000
	Bauherrenleistungen (Budget)	Sitzungsgelder, Bauherrenvertretungen etc.	0
Total exkl. MwSt. (gerundet)			7'396'000
MwSt. 8.1%			599'000
Total inkl. MwSt.			7'995'000

Kostenaufstellung Technik

BKP	Beschrieb	Präzisierung	Technik
1	Vorbereitungsarbeiten		22'000
10	Bestandesaufnahmen	Untersuchungen, Aufnahmen	0
11	Räumungen und Vorbereitungen	Rückbauten, Demontagen, Entsorgung	22'000
2	Bauarbeiten / Gebäude		1'130'000
21	Rohbau 1	Erdarbeiten, Baumeister, Fassaden	553'000
21	Altlastensanierung	nur Disposition und Mehraufwand Rückbau	0
22	Rohbau 2	Flachdächer, Fugen, Beschichtungen	75'000
23	Elektroanlagen	Installationen, Leuchten, PV-Anlagen	98'000
24	Heizung / Lüftung / Kälte	Installationen, Apparate	0
25	Sanitäranlagen	Installationen, Apparate	318'000
27	Ausbau 1	Gipser, Metallbau- und Schreinerarbeiten	53'000
28	Ausbau 2	Oberflächen und Baureinigung	33'000
3	Betriebseinrichtungen		1'417'000
35	Badewasseraufbereitungsanlagen	Anlage, Verrohrung	1'267'000
37	Ausbau 1	Beckenauskleidung	121'000
38	Ausbau 2	Ausstattungen	29'000
4	Umgebung		75'000
40	Terraingestaltung	Bauplatz, Erdarbeiten, Gärtner	75'000
Total honorarberechtigte Bausumme			2'644'000
Planungen, Reserven, Nebenkosten			724'000
Planerhonorare (ohne VP und BP)			397'000
Planungsschleife Bauprojekt			0
Spezialisten (Budget)			10'000
Reserven 10%			264'000
Nebenkosten 2%			53'000
Bauherrenleistungen (Budget)			0
Total exkl. MwSt. (gerundet)			3'368'000
MwSt. 8.1%			273'000
Total inkl. MwSt.			3'641'000

Subventionen

Der Bruttokredit wird sich aufgrund der Vorsteuer um CHF 599'000 (Gesamtsanierung) bzw. CHF 273'000 (Technik) reduzieren. Zudem wird mit Subventionen in der Höhe von mindestens CHF 210'000 gerechnet. Der Nettokredit bei einer Gesamtsanierung beläuft sich somit auf CHF 7'186'000, bei der Variante Technik auf CHF 3'158'000.

Jährliche Kosten - Auswirkungen

Status Quo

Bei der Variante «Status Quo» bleiben die jährlichen Reparatur-, Unterhalts- und Energiekosten unverändert hoch.

Technik

Bei dieser Variante würden sich die jährlichen Kosten in Punkto Energie-, sowie Reparatur- und Unterhaltskosten um ca. CHF 150'000 – CHF 170'000 reduzieren.

Gesamtsanierung

Bei der Variante Gesamtsanierung würden sich die jährlichen Kosten um ca. CHF 170'000 – CHF 190'000 reduzieren, zudem würden sich die Einnahmen bei einem modernen und sanierten Bad erhöhen.

Allgemein

Dem Gemeinderat ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass das Regibad auch nach einer Gesamtsanierung keine schwarzen Zahlen schreiben wird. Gemäss Erfahrungswerten rechnet der Gemeinderat auch nach der Gesamtsanierung mit einem jährlichen Defizit von CHF 400'000 – 500'000 (inkl. Abschreibung von ca. CHF 200'000). Aktuell beläuft sich das jährliche Defizit, je nach Saison, etwa in der gleichen Gröszenordnung.

Heizung

Aktuell wird die Badeanlage mit leistungsstarken Gasbrennern beheizt. Mit dem Ersatz der technischen Einrichtungen und einer normgerechten Auslegung ist dies zukünftig verboten. Ein Ersatz der Wärmeerzeugung, z.B. mit einer Wärmepumpe, ist möglich. Die Kosten dafür sind mit ca. 1.30 Mio. CHF aber unverhältnismässig hoch. Dasselbe gilt für die jährlich anfallenden Heizkosten. Im vorliegenden Projekt ist keine Wärmeerzeugung (Heizung Badewasser) vorgesehen.

Die Badewasseraufbereitungsanlage wird so gestaltet, dass eine Anbindung an eine Fernwärmeleitung (vom Sodi Industriepark) zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Weiteres Vorgehen

Bei einer Annahme des vorliegenden Baukredits erfolgen folgende nächste Schritte:

Ausarbeitung Baugesuch	Frühjahr 2025
Einleitung Submissionsverfahren	Frühjahr 2025
Baustart	September 2025
Bauenende	Mai 2026
Eröffnung Regibad	Juni 2026

Antrag

Wollen Sie den Kreditantrag für die Gesamtsanierung des Regibades in der Höhe von brutto CHF 7'995'000 (inkl. MwSt.) genehmigen?