

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

Stadtrat

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 26. November 2019

Neubau Hallenbad der «KSS» Schaffhausen, Grundsatzentscheid und Kredit für Planungsgrundlagen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage für einen Kredit für die Erarbeitung von Planungsgrundlagen für den Neubau eines Hallenbads. Damit sollen die Grundlagen für eine Rahmenkreditvorlage geschaffen werden.



1. Zusammenfassung

Die Kunsteisbahn- und Schwimmbadgenossenschaft Schaffhausen («KSS») betreibt seit Mitte der sechziger Jahre in der Stadt Schaffhausen eine Eisbahn und ein Freibad. 1972 wurde das heutige Hallenbad eröffnet. Grössere Sanierungen des Hallen- und Freibades liegen bereits mehr als 20 Jahre zurück. Die technischen Anlagen sind in der Zwischenzeit in einem Zustand, welcher dringend eine Sanierung erfordert. Seit der Zeit des Baus der Anlagen haben sich zudem die Bedürfnisse der Bevölkerung an ein Hallenbad deutlich verändert und die heute vorhandenen Nutzungskonflikte müssen bei der zukünftigen Entwicklung der «KSS» dringend behoben werden.

In der Vorlage vom Mai 2017 hat der Stadtrat eine Grundsanierung in einer ersten Etappe und in einer zweiten Etappe eine Erweiterung der bestehenden Anlage vorgeschlagen. Die Fachkommission für Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit hat den Vorschlag eingebracht, dass eine Variante «Neubau» geprüft werden soll. In der Folge hat der Stadtrat die Vorlage zurückgezogen und den Auftrag erteilt, einen Neubau zu prüfen.

Mit Einbezug der verschiedenen Nutzergruppen wurde ein Raum- und Beckenprogramm entwickelt, das für die Stadt Schaffhausen und deren Einzugsgebiet von adäquater Grösse ist und das Angebot attraktiver macht. Das Schwimmbecken soll zukünftig acht Bahnen umfassen. Weiter ist eine Rutschenanlage vorgesehen und das Kinderplanschbecken soll erweitert werden. Ein Lehrschwimmbecken mit Hubboden, das u.a. fürs Schulschwimmen genutzt wird, sowie ein Kursbecken und ein Sprungbecken sind im neuen Programm enthalten. Der viel genutzte Ausschwimmkanal soll ebenfalls an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Mit einem zentralen Eingang und Restaurant werden die Betriebsabläufe vereinfacht. Integriert in einem neuen Gebäude sind auch Räume für Fitness, Gesundheit und Wellness, aber auch eine Tiefgarage, damit der Neubau auf dem heutigen Parkplatz erstellt werden kann.

Für den Entscheid über den Neubau «KSS» Hallenbad ist eine Rahmenkreditvorlage vorgesehen. Das Projekt soll nach der Volksabstimmung in einem Wettbewerb entwickelt werden. Für die Erarbeitung der Grundlagen für die Rahmenkreditvorlage beantragt der Stadtrat einen Kredit in der Höhe von 450'000 Franken.

Die Grobkostenschätzung für einen Neubau mit aktualisiertem Raum- und Beckenprogramm liegt bei ca. 70 Mio. Franken. Diesen Kosten steht ein deutlicher Mehrwert für das breite Publikum der «KSS» gegenüber. Mit dem Neubau wird das Gesamtvolumen etwa verdoppelt und damit das Angebot für alle Nutzergruppen erhöht. Gestützt auf betriebswirtschaftliche Analysen ist davon auszugehen, dass das erweiterte Angebot zu Mehreinnahmen führt. Durch eine optimale Anordnung der verschiedenen Nutzungen können die Betriebsabläufe optimiert und effizienter gestaltet werden.

Inhalt

1.	Zusammenfassung	2
2.	Ausgangslage	4
3.	Gebäude und Geschichte.....	5
4.	Zustand der Bauten und der Anlagen	7
5.	Kundenbedürfnisse	9
5.1	Generelle Entwicklung	9
5.2	Bedarf für Schule und Sport.....	10
6.	Betrieblicher Handlungsbedarf.....	12
7.	Entwicklung der Gästezahlen / Eintritte.....	15
7.1	Marktpotenzial.....	15
7.2	Marktanalyse der «KSS»	16
8.	Neues Raum- und Beckenprogramm	17
9.	Umgang mit der bestehenden Anlage.....	20
10.	Betriebsform, Trägerschaft und finanzielle Beteiligung.....	21
10.1	Handlungsbedarf.....	21
10.2	Lösungsansätze.....	22
10.3	Abgestimmtes Vorgehen.....	23
11.	Weiteres Vorgehen und Meilensteine	24
11.1	Rahmenkreditvorlage.....	26
11.2	Wettbewerb.....	26
12.	Kosten.....	27
12.1	Kredit für Planungsgrundlagen	27
12.2	Investitionskosten	27
13.	Würdigung	29

2. Ausgangslage

Die Kunsteisbahn- und Schwimmbadgenossenschaft Schaffhausen («KSS») betreibt seit Mitte der sechziger Jahre in der Stadt 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 letztmals aktualisiert werden.

Grössere Sanierungen des Hallen- und Freibades liegen bereits mehr als 20 Jahre zurück. So wurde das Hallenbad 1991 technisch saniert, das Freibad 1996. Die technischen Anlagen sind in der Zwischenzeit in einem Zustand, welcher dringend eine Sanierung erfordert. Die Unterhaltskosten steigen überproportional an, Betrieb und Sicherheit können nur noch mit grossem Aufwand gewährleistet werden. Seit der Zeit des Baus der Anlagen haben sich zudem die Bedürfnisse der Bevölkerung an ein Hallenbad deutlich verändert und die heute vorhandenen Nutzungskonflikte müssen bei einer zukünftigen Entwicklung der «KSS» dringend beachtet und behoben werden.

Aus diesen Gründen hat der Stadtrat am 9. Mai 2017 eine Vorlage zur «Sanierung und Entwicklung der «KSS» Schaffhausen, Planungskredit für die Grundsanierung» verabschiedet. Die Fachkommission für Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit hat in ihrer Sitzung vom 14. Juni 2017 über das Eintreten auf die Vorlage beraten. In dieser ersten Diskussion hat die Fachkommission den Vorschlag eingebracht, dass eine Variante «Neubau» geprüft werden soll. An der Sitzung der Fachkommission am 5. Juli 2017 wurden die Ergebnisse erster Abklärungen zu dieser Variante vorgestellt (Platzbedarf, Kosten von Vergleichsobjekten, Vorteile und Nachteile). Anschliessend hat die Fachkommission entschieden, dass die Machbarkeit der Variante «KSS» Neubau geprüft werden soll. Daraufhin hat der Stadtrat die Vorlage zurückgezogen.

Mit dem Wunsch nach der Prüfung der Variante «Neubau» eröffneten sich neue Optionen bezüglich betrieblichen und baulichen Aspekten. Verschiedene Nachteile der Sanierung bzw. Vorteile eines Neubaus wurden erst durch die genaueren Betrachtungen klar. Bei der Erarbeitung von Grundlagen für die Option «KSS Hallenbad Neubau» wurden diverse Fragen geklärt.

Folgende Themen wurden aufgegriffen und bearbeitet:

- Veränderte Bedürfnisse der Bevölkerung an ein Hallenbad
- Nutzerbedürfnisse der wassersporttreibenden Vereine und Schulen in und um Schaffhausen
- Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO), Grundlagen für Bau und Betrieb bei Hallenbädern
- Betriebswirtschaftliche Konsequenzen
- Raum- und Beckenprogramm; Kostenschätzung Neubau
- Umgang mit bestehendem Hallenbad bzw. Gesamtanlage
- Rechtsform (Postulat von Grossstadtrat René Schmidt vom 13. November 2018 betreffend Regelung der Organisationsstruktur, der Rechtsform, der Eignerstrategie inkl. Finanzierungsstrategie der KSS vor der Baukreditvorlage, überwiesen am 17. September 2019)

3. Geschichte und Gebäude

In den Abstimmungsunterlagen vom 26. April 1970 wurde ausgeführt, dass ein Schaffhauser Hallenbad einem Wunsch entsprach, den weite Bevölkerungskreise seit Jahren hegten und der 1964 in der «Motion Hugo Leu» seinen parlamentarischen Niederschlag fand. Die damalige prekäre Finanzlage der Stadt liess es zunächst als wenig wahrscheinlich erscheinen, dass die Schaffhauserinnen und Schaffhauser in absehbarer Zeit zu einem Hallenbad kämen.

1967 kurz nach der Inbetriebnahme der Eisbahn und des Freibades wurden erste Vorstösse unternommen, der Schaffhauser Bevölkerung zu einem Hallenbad zu verhelfen. Dies vor allem als sich die Stimmen aus Ärztekreisen mehrten, die darauf hinwiesen, dass eine ganzjährige benutzbare Schwimmanlage von der Volksgesundheit aus gesehen nicht nur wünschbar wäre, sondern notwendig sei. Zu alarmierend waren die Berichte der Schulärzte über Haltungsschäden bei Jugendlichen und die Feststellung der zunehmenden Anfälligkeit der Erwachsenen für bestimmte Krankheiten. Die Einsicht begann sich durchzusetzen, dass der Bewegungsmangel als Folge der fortschreitenden Motorisierung zu einem ernststen Problem geworden war.

1968 stimmte die «KSS-Generalversammlung» einer Projektierung eines Hallenbades zu. In der Folge bildete sich eine Planungskommission mit einem Vizedirektor von Georg Fischer, dem Direktor der IWC, dem zuständigen Stadtrat, einem Vizedirektor der SIG, einem Chefarzt des Kantonsspitals Schaffhausen, einem Oberstkorpskommandanten und einer Ingenieurgemeinschaft. Diese Gruppierung legte in der Folge das Raumprogramm für die Anlage mit regionalem Charakter, basierend auf einem Einzugsgebiet von 80'000 bis 100'000 Einwohnern fest. Ein «kleiner» Wettbewerb wurde im Anschluss durchgeführt, aus dem durch eine fünfköpfige Jury das Projekt des Architekten Gisel als Sieger gekürt wurde.

Am 26. April 1970 wurde das Projekt dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt und mit 5'446 Ja gegen 1'199 Nein- Stimmen angenommen. Der Bau wurde damals mit 3'040'000 Franken veranschlagt. Aus heutiger Sicht handelte es sich um einen «Kleinhallenbadtyp» mit einem Schwimmbecken von 25 m Länge und 15 m Breite. Das Areal wurde aus verschiedenen Gründen als Standort für das Hallenbad gewählt. Neben der zentralen Lage wurden auch Gründe der bereits bestehenden Infrastruktur, wie Parkplätze, Liegewiesen, aber auch die vorhandenen Werkleitungen ins Feld geführt, welche alle für eine schnelle Umsetzung des Projektes sprachen. So erfolgte bereits Ende August 1970 der Baubeginn und die Eröffnung am 11. April 1972.

In der ersten Nutzungsphase diente das Hallenbad dem allgemeinen Schwimmsport sowie dem Schulschwimmunterricht. In den 80er-Jahren entwickelten sich die Besucherzahlen negativ und die Kosten für den Betrieb stiegen kontinuierlich an. Zur Steigerung der Besucherzahlen wurde das Angebot über die Jahre schrittweise erweitert und den neuen Bedürfnissen angepasst, soweit dies die bestehende Anlage zulies. So kamen der Wellnessbereich (1990), das Warmaussenbecken (1996) und die Winternutzung des 50 m Freibadbeckens (Traglufthalle, 2004) hinzu.

Seit rund 15 Jahren liegen die Ganzjahreszahlen bei annähernd 350'000 Eintritten. Hinzu kommen über 30'000 Wellness-Eintritte, die seit der Eröffnung ebenfalls stabil sind, sowie jährlich über 50'000 Gäste im Eis-park.

4. Zustand der Bauten und der Anlagen

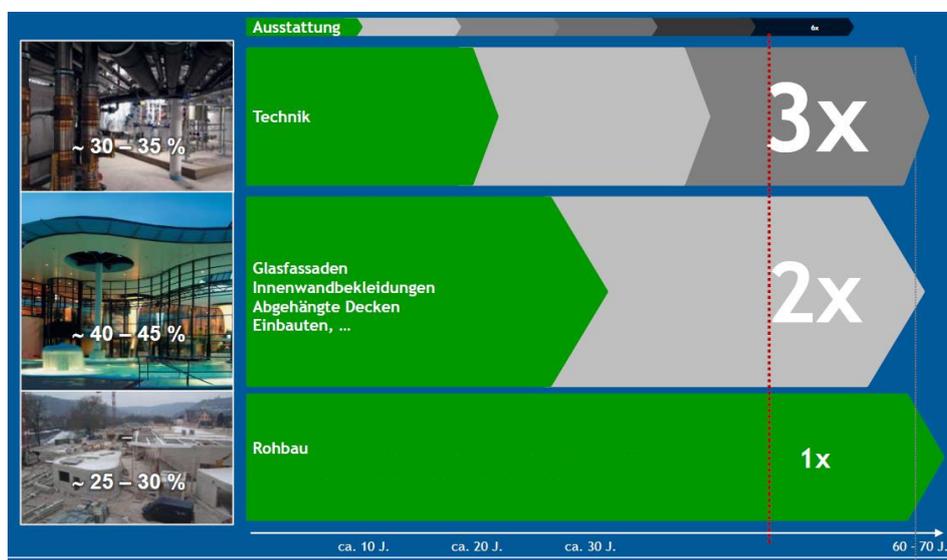
Eine Badeanlage kann gemäss Bundesamt für Sport (BASPO) nach der Eröffnung während 15 bis 20 Jahren betrieben werden, ehe wieder Investitionen erforderlich werden. Diese Zyklen werden mitbestimmt durch die intensive Nutzung der Anlage, die hohe Luftfeuchtigkeit sowie die zu Hygienezwecken verwendeten Chemikalien, welche der Bausubstanz zusetzen. Ferner ändern sich die Standards bei Technik und Sicherheit, aber auch die Möglichkeiten bezüglich Energieeffizienz.

Erfahrungsgemäss entfallen bei einem Hallenbad 30-35 % der Neubau-Investitionskosten auf die technischen Anlagen, 40-45 % auf die Ausbauten wie Glasfassaden, Wand- und Bodenbekleidung und nur ca. 20-25 % auf den Rohbau.

Die folgende Grafik der vereinfachten Lebenszyklusbetrachtung der «KSS» macht deutlich, dass eine Sanierung des Bestands wenig lebensverlängernd wäre und eine grosse Eingriffstiefe von Nöten ist. Die Erkenntnisse zum Lebenszyklus der einzelnen Elemente der «KSS» zeigen, dass

- die Technik bereits im dritten Zyklus ihrer Lebensdauer ist
- Einbauten, Glasfassaden etc. in der zweiten Hälfte des zweiten Zyklus sind
- der Rohbau im letzten Drittel der Lebensdauer von rund 60 Jahren ist.

Abbildung 1 Lebenszyklusbetrachtung



Umfassende Änderungen sind bei der Heizzentrale notwendig: Die Heizzentrale des Hallenbads befindet sich in dessen Untergeschoss. Das wäre gemäss dem konsultierten Haustechnikplaner bei einer umfassenden Sanierung und Erneuerung nicht mehr möglich, weil entweder ein ebenerdiger Zugang oder ein solcher über eine Rampenanlage nötig

wäre. Dies hätte bei der Erneuerung im Bestand entweder unverhältnismässige Anbauten (Rampen durch das Freibad) oder den Verzicht auf die Nutzung des gebauten Volumens zur Folge.

Eine Freizeitanlage mit Eis- und Wasserpark ist immer sehr energieintensiv und der Wasserverbrauch ist hoch. Es gibt heute aber sehr weitreichende technische Verbesserungen. Viel Energie geht heute als Abwärme verloren. Diese könnte genutzt werden und zu einer grossen Effizienzsteigerung bzw. zur Senkung der relativen Betriebskosten beitragen.

Bis zur Fertigstellung einer umfassenden Erneuerung ist ein Zeitraum von ca. acht Jahren notwendig. Bis dahin wäre der bestehende Bau auch im Rohbau zu ertüchtigen. Kritisch zu beurteilen ist insbesondere die Deckenkonstruktion. Gemäss einer Untersuchung, die nach der Erarbeitung der Sanierungsvarianten durch die Eidg. Materialprüfanstalt (Empa) erstellt wurde, ist die Traglast der Deckenkonstruktion an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Eine Isolation kann aus diesem Grund gar nicht angebracht werden. Erst recht nicht getragen werden könnten die dadurch bedingten Schneelasten. Dieses Problem besteht zur jetzigen Zeit nicht, da der Schnee durch die mangelnde Isolation fortwährend schmilzt. Eine wärmetechnische Isolation kann also nur erfolgen, wenn die Deckenkonstruktion vollständig ersetzt wird.

Abbildung 2 Eingriffstiefe bei Sanierung bis auf den Rohbau (Beispielbild Quelle: Kannewischer AG)



Der Aufwand einer Sanierung im Vergleich zu einem Neubau ist vom Zustand des Rohbaus abhängig und mit entsprechenden Unsicherheiten verbunden. Einerseits besteht bei einer Sanierung die Möglichkeit, bestehende Bauteile weiter zu verwenden. Andererseits birgt der Erhalt des Bestandes ein grosses Kosten- und Zeitrisko.

5. Kundenbedürfnisse

5.1 *Generelle Entwicklung*

Neben der naturgemässen Alterung der «KSS» über ihre bisherige Lebensdauer haben sich einerseits die Bedürfnisse und Erwartungen der Kunden verändert. Es haben sich neue Sportarten und Nutzungen entwickelt und die Nutzungsintensität hat stark zugenommen. Andererseits haben aktuelle Erkenntnisse auch dazu geführt, dass öffentliche Anlagen heute generell anders gebaut werden.

Beim Bau der «KSS» standen die Bedürfnisse von Schulen – das lässt sich bis heute beispielsweise an der Grösse der Garderoben ablesen – und die Freizeitnutzung im Vordergrund. Über die Jahre konnten sich die Wassersportvereine durch die gute Infrastruktur erfolgreich entwickeln, es sind neue Sportarten wie Triathlon dazu gekommen und die Spass- sowie Wellnessorientierung in der Gesellschaft hat zugenommen; Rutschbahnen, warme Becken sowie Liege- und Stehsprudel und Angebote wie Aquafit zeugen davon.

Über die letzten 40 Jahre hat die Lebenserwartung im Alter von 65 Jahren bei Frauen um rund vier, jene bei Männern um rund fünf Jahre zugenommen. Zusammen mit dem generell gestiegenen Gesundheitsbewusstsein bedeutet das, dass eine finanziell interessante Zielgruppe mit überdurchschnittlich viel Zeit für mindestens fünf zusätzliche Jahre die «KSS» nutzen kann. Sport- und gesundheitsorientierte Angebote wie sie in der «KSS» individuell und im Rahmen von Kursen angeboten werden (z.B. Aquafit, Wassergymnastik), können davon überdurchschnittlich profitieren – vorausgesetzt, die technischen, betrieblichen und kapazitätsmässigen Bedingungen sind dafür vorhanden.

Wo auch immer heute eine Anlage mit starker Publikumsfrequenz gebaut wird, erfolgt der Zugang (und der Ausgang) konzentriert durch eine Pforte. Die Gründe dafür liegen in der Kontrollierbarkeit und bei den neuen Zahlungsmöglichkeiten (u.a. «Check-Out» für Zusatzkonsum während des Aufenthalts), insbesondere aber beim ökonomischen Personaleinsatz.

Betriebswirtschaftliche Vorteile ergeben sich auch aus der Möglichkeit, Einnahmen aus angegliederten Angeboten zu generieren, die von den hohen, konzentrierten Frequenzen profitieren können. Dazu gehören bei Anlagen wie der «KSS» gastronomische Angebote, Textilien, Sportartikel und Geschenke sowie thematisch verwandte Dienstleistungen wie Fitness, Tanz, Gymnastik bis Kosmetik und Schönheit oder gar Angebote aus dem Gesundheitssektor (Therapie, Massage). Irrelevant ist, ob diese Dienstleistungen vom Anlagenbetreiber selbst oder durch eingemietete Partner angeboten werden. Es geht um die Entwicklung hin zu einem integralen Dienstleistungszentrum, bei dem die verschiedenen Angebote voneinander profitieren («Cross-Selling»).

5.2 Bedarf für Schule und Sport

Der «Lehrplan 21» formuliert den bildungspolitisch legitimierten Auftrag der Gesellschaft an die Volksschule. Er legt die Ziele für den Unterricht aller Stufen der Volksschule fest und ist ein Planungsinstrument für Lehrpersonen, Schulen und Bildungsbehörden. Er orientiert Eltern und Erziehungsberechtigte, Schülerinnen und Schüler, die Abnehmer der Sekundarstufe II, die Pädagogischen Hochschulen und die Lehrmittelschaffenden über die in der Volksschule zu erreichenden Kompetenzen.

Der Fachbereich Bewegung und Sport leistet einen zentralen Beitrag zum Bildungsauftrag der Volksschule, indem er diesen um die körperliche und motorische Dimension erweitert. Im Bewegungs- und Sportunterricht werden die Schülerinnen und Schüler befähigt, an der traditionellen und aktuellen Bewegungs- und Sportkultur teilzuhaben. Sie verbessern ihr Körperbewusstsein, gelangen zu einem bewussten Umgang mit sich und anderen und erkennen die Vorteile von körperlicher Bewegung für Gesundheit und Wohlbefinden. Gemeinsames Bewegen unterstützt die aktive Teilnahme an der Schulgemeinschaft und fördert das Zusammenleben.

Der «Bewegung im Wasser» wird im «Lehrplan 21» ein eigenes Kapitel beigemessen. Dies zeigt deutlich deren Wichtigkeit. Als zentrale Kompetenz wird darin gefordert, dass Schülerinnen und Schüler sicher schwimmen können.

Um diese Kompetenzen aus dem «Lehrplan 21» sicherstellen zu können, müssen den Schülerinnen und Schülern genügend Wasserflächen und adäquate Becken (z. B. mit Hubboden) zur Verfügung stehen. In der nachfolgenden Tabelle werden die aktuellen Schülerzahlen des Kantons Schaffhausen dargestellt.

Tabelle 1 Schülerzahlen Statistik Kanton Schaffhausen 2018/2019

Stufe	Schülerzahlen Stadt SH	Schülerzahlen Kanton SH (inkl. Stadt SH)
Kindergarten	627	1'570
Primarstufe	1'736	4'392
Oberstufe (Sek. und Real.)	935	1'945
Sonderklassen	174	265
TOTAL	3'472	8'172

Somit erlernen im Kanton Schaffhausen ca. 8'000 Schülerinnen und Schüler das Schwimmen. Die zu erlernenden Kompetenzen werden über alle drei Zyklen verteilt (alle Schuljahre sind betroffen). Der heutige Bedarf der Schulen an Wasserflächen ist eher gering und wird mit der Umsetzung und Einführung des «Lehrplans 21» deutlich zunehmen.

Die «KSS» steht hier in der Pflicht, diese Rahmenbedingungen bereit zu stellen, um nicht nur den städtischen Schülerinnen und Schüler die Möglichkeit zu geben, schwimmen zu erlernen, sondern auch Kindern aus dem gesamten Kanton. Die «KSS» ist mit ihrem grossen Einzugsgebiet die nächste Möglichkeit, sich die genannten Kompetenzen zu jeder Jahreszeit anzueignen.

Neben den Schulen gehören die wassersporttreibenden Vereine, wie der «Schwimmclub Schaffhausen», die «Schweizerische Lebensrettungsgesellschaft» und der Schaffhauser Triathlonclub «Tristar», zu den Hauptnutzern der Anlage. Im Winter ist das Aussenschwimmbecken mit Traglufthalle fast ausschliesslich für die schwimmenden Vereine reserviert. Der Platz im Schwimmbad ist in dieser Zeit für die Öffentlichkeit sehr knapp bemessen.

Die heutigen Belegungspläne des 25 m Beckens und des Freibades zeigen, dass die heutigen Kapazitäten sowohl im Winter als auch im Sommer vollständig ausgeschöpft sind. Durch die starke Nutzung der wassersporttreibenden Vereine und für wassernahe sportliche Aktivitäten ist insbesondere das Angebot für individuelle Besucherinnen und Besucher knapp.

Neben dem klassischen Schwimmsport werden neuere Wassersportarten wie Aquafit, Aquacycling und Wassergymnastik – als Sport wie aber auch als Therapie – immer beliebter. Aktuell bietet das Hallenbad für diese Art von Nutzung nur sehr beschränkt Platz bzw. die infrastrukturellen Anforderungen sind gar nicht vorhanden.

6. Betrieblicher Handlungsbedarf

Die heutige «KSS» weist deutliche funktionale und betriebliche Mängel auf. Diese sowie die erforderliche Erweiterung des Angebots können nur mit einer grundlegenden Neukonzeption des gesamten Nutzungslayouts behoben werden.

Für den Betrieb der «KSS» ist ein **zentraler Zugang zu allen Angeboten** von grosser Bedeutung, sowohl aus Kundensicht als auch aufgrund der damit verbundenen Synergien beim Personaleinsatz. Eingänge für die Bereiche Wasser-, Wellness- und Eispark sowie das Restaurant und Zusatzangebote wie Verkaufsshop, Fitness, Therapie und Massage lassen sich über eine einzige Pforte lösen. Bei einer Konzentration der Eingänge können die Unterhaltskosten (Reinigung, Energie) sowie die Personalkosten (Besetzung der Empfänge in Schwachlastzeiten) reduziert und Zusatzumsätze generiert werden. Synergien ergeben sich auch durch die Zusammenlegung von heute getrennten Garderoben. Bei einer Sanierung steigen die zu reinigenden Flächen zusätzlich und die Wegführung für Kunden wird lang und kompliziert.

Abbildung 3 Heutige Situation drei Gäste-Eingangsbereiche



Mit dem zentralen Eingang kann auch der **Standort des Restaurants** verbessert werden, das sich zu einem öffentlich zugänglichen Lokal entwickeln kann. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, Deckungsbeiträge an die Gesamtanlage zu generieren.

Der **Ausbau des heutigen 25 m-Beckens** ist bedarfs- und zukunftsgerichtet. Der Anbau von zwei Bahnen ist im heutigen Hallenbad nicht möglich – auch nicht bei einer Sanierung des heutigen Volumens bzw. Querschnitts. Gleiches gilt für die **zusätzlichen, unabhängigen Becken**, welche für Nichtschwimmer sowie die Schwimmschule und für bestehende und neue Kursangebote der «KSS» und von Vereinen notwendig sind.

Würden die verschiedenen Schwimmbecken auf den Bestand und einen Anbau aufgeteilt, so wäre dies mit grossen Nachteilen bezüglich Zugänglichkeit und Übersichtlichkeit verbunden. Die ineffiziente Raumnutzung würde insgesamt zu einem grösseren Bauvolumen und damit zu einer Verteuerung von Investition und Unterhalt führen. Aufgrund der nicht zu gewährleistenden Übersichtlichkeit müsste mehr Aufsichtspersonal eingesetzt werden als in einem Neubau, bei dem diese Bedürfnisse koordiniert in die Planung einfliessen könnten.

Der Aufwand für die **Erfüllung der im Bäderbereich** schon heute, aber spätestens bei baulichen Eingriffen, **einzuhaltenden Normen** ist bei einer Sanierung unverhältnismässig. Unter anderem müssten die bestehenden Becken nach dem Beseitigen der Beckenkante bzw. der zugehörigen Überlaufrinne (sicherheitstechnische bzw. hygienische Anforderungen) abgetieft werden. Es geht also nicht bloss um eine Sanierung der Oberflächen der Beckenböden, sondern um eine vollständige Beseitigung und Absenkung. Ein Verzicht auf den Ersatz der heutigen Überlaufrinne verteuert den Unterhalt und erhöht das Risiko, dass die Richtwerte an die Wasserqualität von Bund und Kanton (Interkantonales Labor) nicht erreicht werden, mit einer folglich reduzierten Betriebssicherheit.

Die steile **Treppenanlage** im heutigen Hallenbad definiert den Charakter und die Bauform des Hallenbads. Jegliche Ergänzungen zur Senkung der Absturzgefahr sind unbefriedigend, ästhetisch fragwürdig oder dem Sinn der Treppe abträglich. Es wären umfangreiche Geländer bzw. Absturzsicherungen nötig; die Zugänglichkeit und die Sicht wären bei unvollständiger Elimination des Unfallrisikos stark eingeschränkt. Aus betrieblicher Sicht hat die heutige Treppenanlage für Kunden zwar eine gewisse Attraktivität. Dies steht aber in keinem Verhältnis zum Betriebsrisiko – erst recht, wenn die Attraktivität durch Sicherheitsbauten eingeschränkt wird.

Verschiedenen rückwärtigen Räumlichkeiten und **Bedürfnissen des Betriebs sowie von Vereinen** wurde bei den Planungen vor rund 50 Jahren zu wenig Rechnung getragen. Daneben haben sich die Bedürfnisse an Bäderanlagen bzw. die Bedürfnisse von Individualkunden und Vereinen verändert. Ohne Rückbau der heute behelfsmässig für diese Zwecke genutzten Gebäude und Räumlichkeiten können die entsprechenden Missstände und Bedürfnisse nicht behoben bzw. erfüllt werden:

- Die Eisbahngarderobe dient im Sommer auch als Lager, gleiches gilt für die Sommergarderoben im Winter. Entsprechende Aufwände für das Verschieben der Lagerwaren verstehen sich von selbst.
- Eine Lagermöglichkeit für die Traglufthalle im Sommer war nie vorgesehen.
- Garagen wurden nur für die damaligen Fahrzeuge (Eisreinigungsmaschine, Rasenmäher) erstellt, heute erfolgen die Unterhaltsarbeiten mit einem erweiterten Maschinenpark (Traktoren, Reinigungsfahrzeuge, Transportfahrzeuge).
- Personalräume sind keine vorhanden, Garderoben und (zu wenige) Duschen und WCs für das Personal befinden sich behelfsmässig im Keller des Hallenbads.

- Der Sanitätsraum befindet sich in einem Durchgang neben Reinigungsgeräten und Sportutensilien von Vereinen; der ursprüngliche Sanitätsraum ist heute das Büro des Geschäftsführers.
- Vereine haben keine oder nur behelfsmässige Lagermöglichkeiten für ihre Sportgeräte – der heute genutzte Bereich ist auch der Zugang für die Ambulanz mit entsprechenden Risiken.
- Die Verwaltung und die Büros von Bereichsleitern verteilen sich auf verschiedene, meist zweckentfremdete Räume auf mehreren Stockwerken – eine Sanierung behebt dieses Manko nicht, ein Anbau dürfte die Räumlichkeiten mehrheitlich nutzlos machen – nur ein Verzicht auf die heutigen Räumlichkeiten steigert die Effizienz.
- Die Erschliessung des Betriebs erfolgt heute grösstenteils über den «Spielweg» und durch das Freibad. Dabei werden neben Waren für das Restaurant auch gefährliche Chemikalien angeliefert. Im Sommer kann die Anlieferung teilweise und unter jeweiliger Montage / Demontage von Rampen über die Ausseneispiste erfolgen. Die hiermit verbundenen Sicherheitsrisiken und Zusatzaufwände lassen sich auch bei einer Sanierung nur dann eliminieren, wenn heutige Nutzungen der entsprechenden Räumlichkeiten eliminiert werden; das führt entweder zu ungenutztem Volumen oder zu neuen Behelfsnutzungen von nicht dafür vorgesehenen Räumen.

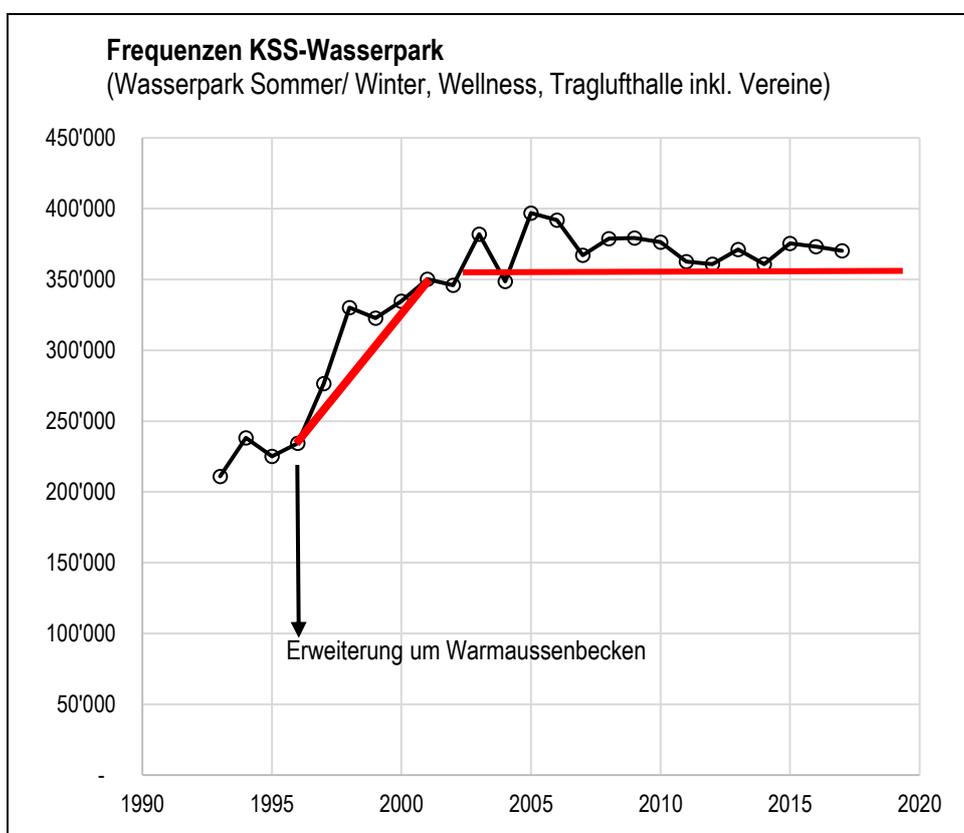
Eine Sanierung mit dem Anbau von Anlageteilen ist mit einem **längeren Betriebsunterbruch** und «Stillstandkosten» verbunden. Aufgrund von Erfahrungen bei anderen Projekten kann von mindestens 2 Jahren ausgegangen werden. Das ist sowohl mit dem Verlust von Arbeitnehmenden, deren Erfahrung sowie Identifikation als auch mit ausbleibenden Einnahmen von heute rund 1.7 Mio. Franken pro Jahr alleine im Wasser- und Wellnesspark und einem Grossteil der 1 Mio. Franken jährlich im Restaurant verbunden. Wo die rund jährlich über 350'000 Eintritte im Hallenbad und Wellnesspark in der «Stillstandzeit» stattfinden ist offen. Wie die (soziale) Kompensation sowie mit welchen zusätzlichen Aufwänden die Besuche andernorts erfolgen, sei dahingestellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die heutigen und die schon bekannten zukünftigen Anforderungen an die «KSS» zu einem überwiegenden Teil nur in einem Neubau vollständig erfüllt werden.

7. Entwicklung der Gästezahlen / Eintritte

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Anzahl Besucherinnen und Besucher ersichtlich. Dabei fällt auf, dass die Eintritte nach erfolgten Erweiterungen in der «KSS», besonders des Warmaussenbeckens markant gestiegen sind. Seit dem Jahr 2001 sind die Zahlen relativ stabil. Einer der Gründe, warum die Zahlen nicht weiter gestiegen sind, liegt darin, dass das Hallenbad an seiner Kapazitätsgrenze angelangt ist. Für die Zukunft ist bei einem Neubau des Hallenbades «KSS» mit einem erweiterten Angebot wieder klar mit steigenden Eintrittszahlen zu rechnen (Demografie, Abdeckung Nachfrage, Beseitigung Nutzungskonflikte, modernes, funktionales Angebot).

Abbildung 4 Entwicklung der Besuchszahlen



7.1 Marktpotenzial

Schaffhausen verfügt über ein mittleres Einwohnerpotenzial im näheren Einzugsgebiet. Durch die Grenznähe wird diese theoretisch eingeschränkt. Seit Anfang der 1980-er Jahre ist die Einwohnerzahl in der Stadt Schaffhausen um 4 % und im Kanton um 17 % gestiegen. Nicht untypisch ist die leicht andere Altersverteilung in Stadt und Kanton, woraus sich aber kaum generelle Schlüsse für die Angebotsgestaltung ableiten lassen. Ein weiteres Segment sind die Schülerinnen und Schüler, wie bereits in Kapitel 5.2 ausgewiesen.

7.2 Marktanalyse der «KSS»

Um nun das Marktpotenzial richtig einordnen zu können, bedarf es einer Marktanalyse. Diese wurde durch einen unabhängigen Experten erstellt. Im Einzugsgebiet von rund einer halben Autostunde befinden sich neun weitere Bäder (ohne reine Freibäder). Neben den Kleinbädern im «Winkelried» und Feuerthalen ist das AQUARINA Rheinau der nächste Mitbewerber, dessen Zukunft aus heutiger Einschätzung aber ungewiss ist. Weitere Bäder befinden sich erst in einer Distanz von 25 bis 35 Autominuten, die meisten davon südlich von Schaffhausen. Nördlich von Schaffhausen ist in dieser Distanz nur ein kommunales Basisangebot in Singen sowie ein kleines Bad in Tengen vorhanden. Ab 45-60 Autominuten befinden sich in alle Himmelsrichtungen andere, teilweise auch grosse Badeanlagen (Bodenseetherme Überlingen, TuWass Tuttlingen und andere).

Die «KSS» verfügt aber über folgende Alleinstellungsmerkmale:

- Breitgefächertes Sport- und Freizeitangebot (Eisbahn, Hallenbad, Freibad, Sauna, Gastronomie)
- Echtes Kombibad (Enge Verzahnung Hallenbad und Freibad)
- Ganzjährig nutzbares 50 m Schwimmbecken
- Idyllischer Saunagarten
- Warmaussenbecken

Um mit einem Neubau neben der Beseitigung der baulichen und betrieblichen Mängel auch das Angebot und somit die Attraktivität zu steigern, wurden im Rahmen der Marktanalyse die folgenden für einen zukunftsfähigen Betrieb sinnvollen Ergänzungen eruiert:

Im Sportbereich

- Lern- und Kursbecken mit Hubboden, räumlich getrennt
- Vergrößerung des Schwimmbeckens innen

Im Freizeitbereich

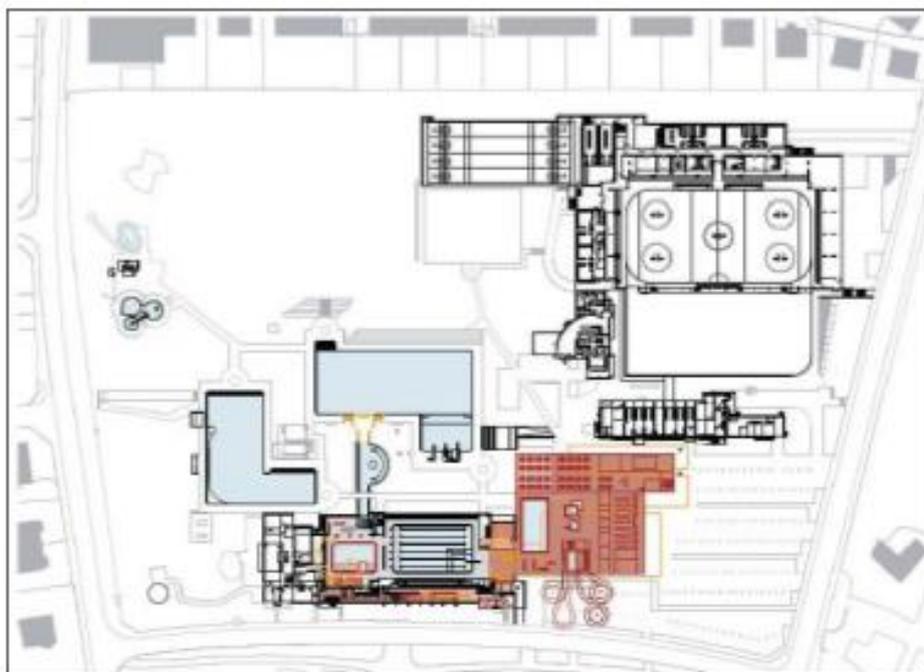
- attraktiver Kleinkinderbereich
- Rutschenangebot
- separates Sprungbecken
- mehr Liegefläche
- zeitgemässe Gastronomie mit interner Anbindung und öffentlicher Zugänglichkeit
- zeitgemässes und vernetztes Wellnessangebot.

8. Neues Raum- und Beckenprogramm

In der Vorlage vom Mai 2017 hat der Stadtrat eine Grundsanie rung in einer ersten Etappe und in einer zweiten Etappe eine Erweiterung der bestehenden Anlage, die ca. 650 m² Wasserfläche umfasst, vorgeschlagen. Diese Erweiterung der Anlage umfasste die Varianten «Mini», «Plus» und «Optima».

«Mini» war darauf ausgerichtet, die Anlage zu erhalten und mit gezielten Eingriffen im Bestand eine Verbesserung der Abläufe zu gewährleisten. «Plus» sollte neben der Sanierung durch einen kleinen Erweiterungsbau attraktiver werden. Die Variante «Optima» sah vor, durch einen grossen Erweiterungsbau das Angebot deutlich auszuweiten, um den heutigen Anforderungen zumindest teilweise zu genügen. Die Abbildung 1 zeigt das Raum- und Beckenprogramm der vom Stadtrat vorgeschlagenen Variante «Optima».

Abbildung 5 Variante «Optima»



Raum- und Beckenprogramm «Optima» ca. 780 m² Wasserfläche

- 6 x 25 m (inkl. Sprungturm ins Hauptbecken)
- Nichtschwimmerbecken 9 x 13.6 m
- Aussenschwimmkanal seit 1996

Erweiterung:

- Mehrzweckbecken mit Hubboden
- neue Rutschbahnen
- neues Kinderplanschbecken

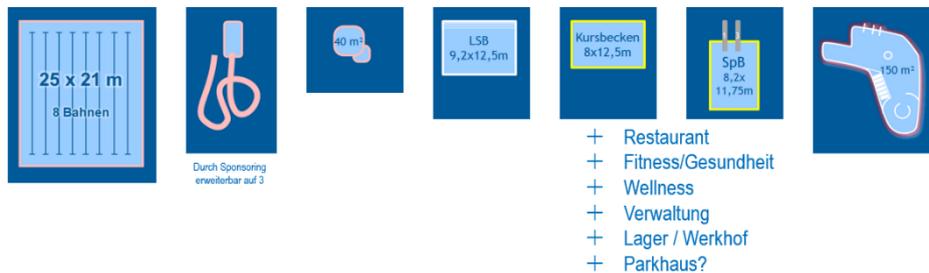
Infolge der Prüfung eines Neubaus eröffneten sich neue Möglichkeiten und es stellte sich die Frage nach dem richtigen Raumprogramm. Dafür wurden verschiedene Schritte eingeleitet und durchgeführt:

- Sitzungen und Ideenskizzen mit der «KSS» Geschäftsleitung unter Einbezug der Bereichsleitenden der «KSS»
- Workshop mit allen wassersporttreibenden Vereinen unter Einbezug den Lehrpersonen der Stadt Schaffhausen und Vertretern des Kantons Schaffhausen
- Gespräch und Exkursion mit der ehemaligen Geschäftsleitung der «KSS»
- Prüfung der BASPO (Bundesamt für Sport)-Richtlinien bezüglich des Flächenbedarfs und Gespräch mit Vertretern des BASPO.

Im Nachgang zu diesen Abklärungen wurden verschiedene Raum- und Beckenszenarien ins Feld geführt. Die Firma Kannewischer Management AG hat die vorhandenen Erkenntnisse aufgenommen und mit eigenen Abklärungen und Erfahrungen verifiziert (bspw. zusätzliche Becken zur Vermeidung von Nutzungskonflikten), korrigiert (bspw. 50m Becken) und ergänzt (bspw. Gastronomie).

Im Dezember 2018 wurden dem Lenkungsausschuss (LA) des Projektes «Entwicklung KSS» die umfangreichen Ergebnisse der Prüfung vorgestellt. Auf Grund aller vorliegenden Analysen und Abklärungen hat sich der Stadtrat für folgendes Programm entschieden:

Abbildung 6 Raum- und Beckenprogramm



Die folgenden Elemente führen zu einer Wasserfläche von ca. 1'000 m².

- Schwimmbecken mit 8 x 25 m Bahnen
- eine Rutschbahn (durch Sponsoring erweiterbar auf drei)
- Kinderplanschbecken
- Lehrschwimmbecken mit Hubboden
- Kursbecken
- Sprungbecken
- Ausschwimmkanal leicht vergrössert

Weiter umfasst das Raumprogramm

- Restaurant
- Fitness / Gesundheit
- Wellness
- Verwaltung
- Lager
- Werkhof
- Parkierung (Parkhaus)

Das Angebot in der künftigen «KSS» wird dadurch deutlich attraktiver und ist für Schaffhausen und dessen Einzugsgebiet von adäquater Grösse.

Die Integration eines Parkhauses mag auf den ersten Blick erstaunen. Der Grund liegt einerseits darin, dass ein Neubau (bei einer Fortsetzung des Betriebs im heutigen Hallenbad) nur im Bereich der heutigen Parkplätze möglich ist. Andererseits haben die Abklärungen aber auch ergeben, dass ein bewirtschafteter Betrieb Deckungsbeiträge zugunsten der Gesamtanlage abwirft und ferner grosse raumplanerische Vorteile entstehen. Eine spätere Realisierung von Parkplätzen im Gebiet des heutigen Hallenbads wurde aus funktionalen, optischen und raumplanerischen Überlegungen klar verworfen.

Der folgende Überblick zeigt die Unterschiede zwischen dem heutigen Bestand, dem Raum- und Beckenprogramm mit der Erweiterung gemäss der Variante «Optima» und dem aufgrund der oben beschriebenen Analysen vorgeschlagenem Beckenprogramm.

Tabelle 2 Veränderungen Heute - «Optima» - «Neubau»

	Heute	«Optima»	«Neubau»
Wasserfläche (gesamt)	650m ²	ca.780m ²	ca. 1'000m ²
Anzahl Bahnen	6x25m	6x25m	8x25m
Sprungbrett/-turm	1m vorhanden	1m	1m und 3m
Wasserfläche aussen	vorhanden	vorhanden heutiges Angebot	vorhanden und Steigerung der Attraktivität
Kursbecken	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden
Kinderplanschbecken	17m ²	25m ²	40m ²
Tiefgarage	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden
Gastronomie	vorhanden, getrennt in Restaurant und Cafeteria	vorhanden, punktuelle Ergänzungen	zentrales Angebot auch von aussen direkt zugänglich
Fitness, Wellness, Gesundheit	vorhanden	vorhanden	Zentralisierung, Vernetzung

9. Umgang mit dem Bestand

Das Hallenbad und Freibad der «KSS» auf der Breite sind Teil der Gesamtanlage, welche in zwei Etappen durch den renommierten Architekten Ernst Gisel erbaut wurde. 1964 bis 1966 erfolgte der Bau von Freibad und Kunsteisbahn und 1970 bis 1972 des Hallenbads. Ernst Gisel setzte sich bei beiden Bauetappen in den Wettbewerbsverfahren mit seinen Projekten durch. Die Bauausführung des Hallenbades übernahm der Schaffhauser Architekt und Bauleiter Heini Stamm. Für die Aussenanlage zog Gisel den Landschaft-Architekten Ernst Baumann aus Thalwil bei.

Das Ensemble ist im Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler (VKD) der Stadt Schaffhausen (Bauten und Gärten). Mit der Aufnahme ins VKD wurde eine Schutzvermutung festgestellt. Die denkmalpflegerischen Abklärungen haben ergeben, dass die Hallen- und Freibadanlage der «KSS» als schützenswertes Kulturdenkmal beurteilt wird. Die Umbauten und Veränderung zwischen 1984 und 2012 sind teilweise als Schmälerung der ursprünglichen Gesamtanlage zu werten. Von Relevanz ist die Verkleinerung der offenen Kunsteisbahn durch eine Eisporthalle. Da die ursprüngliche Kunsteisbahn und das Curling-Gebäude vor einigen Jahren durch einen Neubau ersetzt wurden, sind diese nicht Teil der als schützenswert eingestuften Baugruppe. Die übrigen kleineren Umbauten dienen hauptsächlich partiellen funktionalen Umnutzungen, welche die Gesamtanlage gemäss der Fachbeurteilung nicht geschwächt haben.

Im Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (SHR 451.100) ist unter Art. 6 Abs. 5 festgelegt, dass eine Schutzmassnahme im Sinne von Art. 5 spätestens dann zu treffen ist, wenn ein Bauvorhaben oder eine andere geplante Massnahme das Schutzziel eines gemäss Abs. 2 verzeichneten Objekts beeinträchtigen könnte. Von einer Schutzmassnahme kann abgesehen werden, wenn private oder öffentliche Interessen überwiegen und gegen eine solche sprechen.

Aufgrund der oben genannten betrieblichen und baulichen Vorteile muss die erforderliche Infrastruktur (vgl. Raum- und Beckenprogramm Kapitel 8) in einem Neubau angeordnet werden. Der Umgang mit dem Bestand ist in den weiteren Planungsschritten zu klären. Das bestehende Hallenbad muss bis zur Erstellung des Neubaus in Betrieb bleiben, um einen Betriebsunterbruch zu vermeiden. So besteht kein Zeitdruck für die Prüfung, ob und wie der «Gisel-Bau» zukünftig genutzt werden könnte.

10. 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.

10.1 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 Stadtrats 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 Anteilsscheinen, 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 Anteilsscheine. 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.

10.2 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 substanzielle 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.

2 Rechtsform

Die «KSS» Genossenschaft wurde 1962 mit dem Ziel eine Kunsteisbahn und ein offenes Schwimmbad zu bauen, gegründet. Diese Genossenschaft traf, in Verbindung mit dem Stadtrat, alle nötigen Vorbereitungen für den Bau und erhielt in der Folge von der Stadt das Areal in der Breite hinter dem «Spielweg» im Baurecht. Im Laufe der Jahre hat die Stadt Schaffhausen ihre Anteilsscheine immer wieder erhöht und die Defizitgarantie in einer Leistungsvereinbarung niedergeschrieben.

Das von Grossstadtrat René Schmidt eingereichte Postulat betreffend Regelung der Organisationsstruktur, der Rechtsform, der Eignerstrategie inkl. Finanzierungsstrategie der «KSS» wurde vom Grossen Stadtrat am 17. September 2019 überwiesen. Damit wird der Stadtrat beauftragt, dem Stadtparlament vor der Baukreditvorlage Bericht zu erstatten über die Prüfung geeigneter Organisations- und Rechtsformen für die «KSS». Wie der Stadtrat in der Stellungnahme zum Postulat dargelegt hat, wurden entsprechende Grundlagen bereits erarbeitet und der Bericht und Antrag zu den verschiedenen geprüften Varianten wird dem Grossen Stadtrat vorgelegt.

3 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.

4 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.

5 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.

10.3 Abgestimmtes Vorgehen

Parallel zur politischen Beratung der hier vorliegenden Vorlage werden die oben angeführten Abklärungen vorgenommen und spätestens bis zum Vorliegen der Rahmenkreditvorlage 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.

11. Weiteres Vorgehen und Meilensteine

Für den Entscheid zum Neubau «KSS» Hallenbad ist eine Rahmenkreditvorlage vorgesehen. Die Planung soll über einen Wettbewerb im selektiven Verfahren erfolgen. Bei einer Rahmenkreditvorlage mit nachgelagerterem Wettbewerb besteht zum Zeitpunkt der Kreditgenehmigung noch kein ausgearbeitetes Projekt. Damit das Risiko von Kostenabweichungen reduziert werden kann, wird mit dieser Vorlage ein Kredit für weitere Abklärungen beantragt.

Folgende Meilensteine sind auf dem Weg zum Neubau vorgesehen:

Jahr	Planungs- und Bauablauf	Verfahrensablauf
2019	Ausarbeitung Vorlage für Grundsatzentscheid und Kredit für zusätzliche Abklärungen	
	↓	 Stadtrat Verabschiedung Vorlage
2020	↓	
	Erarbeitung Grundlagen für Rahmenkreditvorlage	 Grosser Stadtrat Genehmigung Vorlage
	↓	
	Ausarbeitung Rahmenkreditvorlage	
2021	↓	
	Rahmenkreditvorlage	 Stadtrat Verabschiedung Vorlage
	↓	
	Beratung Grosser Stadtrat	
	↓	 Grosser Stadtrat Genehmigung Vorlage
	Ausarbeitung Abstimmungsbroschüre	
	↓	

Jahr	Planungs- und Bauablauf	Verfahrensablauf
2022	<p>Volksabstimmung Rahmenkredit</p> <p>↓</p> <p>Grundlagen für Wettbewerb Neubau «KSS» 6 Monate</p> <p>↓</p>	<p>◆ Volksabstimmung</p>
2023	<p>Wettbewerb und Vorprojekt 1.5 Jahre</p> <p>↓</p>	
2024	<p>Bauprojekt, Baubewilligung 2.5 Jahre</p> <p>↓</p>	
2025		
2026	<p>Baubeginn Bauzeit ca. 2.5 Jahre</p> <p>↓</p>	
2027		
2028	Eröffnung Hallenbad	

11.1 Rahmenkreditvorlage

Für den Investitionsentscheid zum Neubau der «KSS» sieht der Stadtrat eine Rahmenkreditvorlage vor. Dieses Vorgehen unterstützt das politische Anliegen, das sich im Postulat «Prozessanpassung Bauinvestitionen» niederschlug. Es hat den Vorteil, dass das Parlament und die Bevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt entscheiden können. Die Planungen eines konkreten Projektes erfolgen bei diesem Vorgehen erst nach der Kreditgenehmigung. Damit verbunden ist der Nachteil, dass die Kostengenauigkeit zum Zeitpunkt der Volksabstimmung noch geringer ist als bei Investitionskreditvorlagen, die auf einem bereits ausgearbeiteten Projekt basieren. Dies erfordert eine aktive Projektsteuerung zur Einhaltung des Rahmenkredites.

11.2 Wettbewerb

Die Vergaberichtlinien über das öffentliche Beschaffungswesen (VRöB) schreibt für die Vergabe der Planungsleistungen bei einer Investition in dieser Höhe ein selektives oder offenes Verfahren vor. Der Stadtrat wählt hier ein Wettbewerbsverfahren. Ein gut vorbereitetes und qualifiziert durchgeführtes Verfahren gibt die Gewähr für eine optimale Lösung in städtebaulicher, architektonischer, betrieblicher, ökologischer, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht.

Mit einem qualitativen Wettbewerb kann in einem Gebiet mit schützenswertem Bestand ein deutlicher Mehrwert für die ganze Stadt und den Kanton Schaffhausen geschaffen und für die Zukunft ein richtungsweisendes Projekt lanciert werden.

12. Kosten

12.1 Kredit für Planungsgrundlagen

Bevor eine Rahmenkreditvorlage für einen Neubau des Hallenbads ausgearbeitet werden kann, sind diverse Vorarbeiten nötig. Mit diesen wird das aktuelle Raum- und Beckenprogramm plausibilisiert und konkretisiert. Da es sich dabei auch um Spezialaufgaben handelt, ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Tabelle 3 Aufwände für Planungsgrundlagen

Arbeitsgattung	Kosten
Machbarkeitsstudie Architekt und Ingenieur	80'000 Fr.
Untersuchungen Baugrund	30'000 Fr.
Bauherrenunterstützung technischer Beschrieb	60'000 Fr.
Funktionaler Beschrieb	80'000 Fr.
Baukostenplaner	20'000 Fr.
HLKSE Ingenieure	60'000 Fr.
Information und Kommunikation	25'000 Fr.
Experten Hallenbadbau und Bädertechnik	60'000 Fr.
Bauherrenreserve	35'000 Fr.
TOTAL	450'000 Fr.

12.2 Investitionskosten

Die Investitionskosten des Neubaus konkretisieren sich mit den oben genannten weiteren Abklärungen. Aktuell kann der Neubau nur mit einer Grobkostenschätzung mit einer Kostenungenauigkeit von +/- 30% beziffert werden. Demnach liegen die Kosten für einen Neubau mit aktualisiertem Raum- und Beckenprogramm bei ca. 70 Mio. Franken.

Diese Kosten werden in der folgenden Tabelle den für die Variante «Optima» geschätzten Kosten gegenübergestellt. Seit der Planungskreditvorlage vom Mai 2017 «Sanierung und Entwicklung der KSS Schaffhausen» konnten diverse neue Erkenntnisse gewonnen werden und die Anforderungen an einen Neubau wurden definiert.

Tabelle 4 Grobkostenschätzung im Vergleich (Kostengenauigkeit +/- 30 %)

Sanierung Variante «Optima»	Neubau mit Programm von «Optima»	Neubau mit aktualisiertem Raum- und Beckenprogramm
mind. 37 Mio. Franken; fortschreitender Alterungs- prozess, neue Erkennt- nisse: Rohbau vollständig zu sanieren	rund 50 Mio. Franken, da- von 9 Mio. für Tiefgarage	rund 70 Mio. Franken, da- von 9 Mio. für Tiefgarage
Schliessung Hallenbad: rund 2 Jahre	keine Schliessung (oder nur wenige Monate)	keine Schliessung (oder nur wenige Monate)
Lebensdauer der sanier- ten Bauten: ca. 30 Jahre	Lebensdauer des Neubaus: 50 Jahre	Lebensdauer des Neubaus: 50 Jahre

Den höheren Kosten steht ein deutlicher Mehrwert gegenüber (vgl. Vergleich des Raum- und Beckenprogramms in Kapitel 8), der Neubau entspricht grob einer Verdoppelung des Gesamtvolumens gegenüber heute. Gestützt auf die betriebswirtschaftlichen Analysen ist davon auszugehen, dass das erweiterte Angebot zu Mehreinnahmen führt. Damit können die im Vergleich zu den anderen Varianten höheren Investitionskosten über die Lebensdauer gedeckt werden. Zudem stehen den Kosten deutliche Attraktivierungen für alle Nutzergruppen und für die ganze Bevölkerung gegenüber.

13. Würdigung

Das Konzept «KSS Hallenbad Neubau» bietet folgende Chancen (↗):

- ↗ Die Anlage kann den Anforderungen der vielfältigen Nutzungen genügen und ist eine Investition für heutige und zukünftige Generationen.
- ↗ Mit dem Neubau entsteht ein Angebot, das zur Standortattraktivität der Stadt Schaffhausen und zur Gesundheitsförderung beiträgt.
- ↗ Das Hallenbad wird attraktiver, generiert mehr Eintritte und somit einen besseren Kostendeckungsgrad. Durch passende Angebotserweiterungen können Deckungsbeiträge an die Investitionen erzielt werden.
- ↗ Die heutigen betrieblichen Mängel können vollständig behoben werden.
- ↗ Die Kosten für den Betriebsunterhalt können deutlich gesenkt werden.
- ↗ Ein Neubau leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz.
- ↗ Mit einem Neubau kann ein langer Betriebsunterbruch verhindert werden.

Das Konzept ist auch mit Herausforderungen und Risiken (↘) verbunden, denen mit entsprechenden Massnahmen (→) begegnet wird:

- ↘ Die Investitionen sind deutlich höher als für eine Sanierung und eingeschränkte Erweiterung.
→ Im Neubau wird ein deutlich erweitertes Angebot möglich, d.h. den Mehrkosten steht auch ein deutlich erhöhter Nutzen gegenüber.
- ↘ Einsprachen aus der Nachbarschaft im Baubewilligungsverfahren können die Umsetzung verzögern.
→ Die Einpassung in die Umgebung wird als Kriterium im Wettbewerbsprogramm aufgenommen.
- ↘ Die zukünftige Nutzung des bestehenden «Gisel-Bau» ist offen.
→ Sorgfältige Prüfung möglicher Nutzungen und Interessenabwägung.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 26. November 2019 betreffend Neubau Hallenbad der KSS Schaffhausen, Grundsatzentscheid und Kredit für Planungsgrundlagen.

2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Entwicklung der KSS mit einem Neubau des Hallenbades mit dem in der Vorlage genannten Vorgehen und dem Raum- und Beckenprogramm zu.
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Planungskredit in der Höhe von 450'000 Franken zu Lasten Konto 6200.3131.00, IER00036, Planungen und Projektierungen Dritter, KSS Hallenbad, Vorbereitung Investitionskreditvorlage.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Marijo Caleta
Stadtschreiber i. V.